



**香港國際建投**  
HKICIM Group

# 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)



中期報告

**2018**



## 目 錄

	頁次
管理層討論及分析	2-5
企業管治	6
其他資料	7-12
未經審核簡明中期財務報表	
綜合損益表	13
綜合全面收益表	14
綜合財務狀況表	15-16
綜合權益變動表	17-18
綜合現金流量表	19-21
未經審核簡明中期財務報表附註	22-38
公司資料	39-40

## 管理層討論及分析

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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。於回顧期內，本集團錄得營業額15.43億港元(截至二零一七年六月三十日止期間：18.35億港元)，及本公司普通股股東應佔溢利10.54億港元(截至二零一七年六月三十日止期間：5,400萬港元)，相當於本公司每股普通股(「股份」)0.31港元(截至二零一七年六月三十日止期間：每股0.04港元)。

### 業務回顧

#### 地基打樁

於回顧期內，本集團之地基部門之外間客戶營業額減少至12.90億港元(二零一七年六月三十日：14.60億港元)，而對純利之貢獻較去年同期減少至3,800萬港元(二零一七年六月三十日：1.21億港元)。由於地基部門為本集團自己的物業發展項目完成之工程所得的溢利為部門之間的溢利而並不計入本集團的純利，因此對純利之貢獻有所減少。該分類之息稅折舊攤銷前盈利較去年同期減少至6,100萬港元(二零一七年六月三十日：1.46億港元)。我們跟進之主要合約包括(其中包括)白田邨第10期、粉嶺皇后山及東涌54區之公屋發展項目；粉嶺芬園警察已婚宿舍、啟德第6563及6564號地塊、天水圍33區及屯門兆康54區之私人住宅發展項目；以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

##### 中國市場

有關上海出售、天津出售及瀋陽出售之最新進展：

上海出售及天津出售已於二零一八年四月完成。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及二零一七年十二月七日之通函內。

##### 香港市場

香港住宅物業市場仍然蓬勃，物業價格穩步向上。本集團於啟德一帶、新九龍內地段第6563號地塊之住宅項目的發展及建造如期進行。本集團對啟德區的發展及建造項目充滿信心，並相信在將來可帶來穩定回報。

於二零一八年三月，Omnilink Assets Limited(「Omnilink」，本公司之全資附屬公司)出售Onwards Asia Limited的全部已發行股本及於交易完成日Omnilink借予Onwards Asia Limited的全數欠款，現金代價為63.48億港元。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號地塊之在建發展項目的擁有者。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。

於回顧期內，物業發展及投資分類之息稅折舊攤銷前盈利由約4,300萬港元增加至約10.55億港元。

## 管理層討論及分析

### 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。投資海南鐵路可讓本集團參與海南省之未來發展。

#### 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。本集團一直積極物色可增加其收入來源的其他商機。董事局相信，認購事項所產生之固定利息收入將為本集團帶來穩定收入來源。

### 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，海航集團之附屬公司已訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，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)有條件出售HNA Finance I Co., Ltd.(「HNA Finance I」)所持有之本公司之約74.68%股份作為內部重組之一部分。

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

本公司之間接全資附屬公司萬璋發展有限公司(「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融資協議，為期48個月，目的為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。有關融資協議詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月六日之公告。

## 管理層討論及分析

### 前景

本集團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，大力拓展包括但不限於物流、不動產投資及管理業務、及其他投資機會，以平衡風險及收益，實現公司長遠發展目標。以下是具體業務的發展策略：

#### 地基打樁及建築

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地基項目減少，預期短期內之競爭仍屬激烈。鑒於勞工短缺、營運成本上升及競爭加劇等市場因素，利潤率在整體而言已受到負面影響。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。

本集團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之同時，透過積極尋求更多工程項目進一步提升本集團在行業內之影響力，同時為本集團長遠發展作出貢獻。

#### 物業發展及投資

現時物業發展及投資業務方面，本集團將持續提升其於新九龍內地段第6563號地塊之發展項目的效益水準。未來將拓展不同的業務組合，著力尋找粵港澳大灣區內相關項目管理服務之發展機會，以輕資產重品牌之模式，爭取引進合資格投資者共同參與及發展相關項目管理服務之業務。

位於新九龍內地段第6563號地塊之發展已於二零一七年十月中開始進行，預計將於二零二二年中完成。預計該發展將可提供約637個住宅單位，並預計可於二零一九年底開始預售。

本集團對其新九龍內地段第6563號地塊之發展項目的前景感到樂觀，原因是未來的交通網絡、發展項目的周邊及位置以及鄰近建議中的啟德港鐵站，未來的商業前景及在發展項目所在地區發展各種體育休閒基礎設施的潛力。

#### 投資業務

本集團將繼續尋求包括但不限於物流、不動產投資及管理業務等領域之不同投資機會，以構建現金流穩定且具升值潛力之投資組合；同時，本集團亦會考慮可與公司業務協同發展之投資機會。

## 管理層討論及分析

### 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。於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行存款總額約為 54.31 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(扣除非控股股東權益後)分別約為 182.80 億港元(二零一七年十二月三十一日：197.69 億港元)及 127.83 億港元(二零一七年十二月三十一日：122.18 億港元)。於二零一八年六月三十日，本集團之流動資產淨值達 161.59 億港元(二零一七年十二月三十一日：124.32 億港元)。於二零一八年六月三十日，本集團的附息借款總額(不包括待出售子公司之附息借款)約為 38.40 億港元(二零一七年十二月三十一日：61.75 億港元)，其中約 2.97 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(不包括待出售子公司之附息借款)除以股東權益計算，於二零一八年六月三十日為 30%(二零一七年十二月三十一日：51%)。與履約保證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 億港元增加至二零一八年六月三十日之 2.92 億港元，而為買家按揭貸款作出之擔保為 1,700 萬港元(二零一七年十二月三十一日：2,200 萬港元)。本集團賬面值約為 79.22 億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

於二零一八年六月三十日，本集團於香港聘用約 808 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，包括強積金、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。

### 中期股息

董事局議決不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止期間：無)。

## 企業管治

於回顧期內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告所載之守則條文，惟下列偏離情況除外：

守則條文A.4.1條訂明非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司之非執行董事(「非執行董事」)及本公司之獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)並無按指定任期委任，但須按本公司之章程細則(「章程細則」)，於本公司之股東週年大會上輪值退任及接受重選。因此，董事局(「董事局」)認為非執行董事及獨立非執行董事毋須按指定任期獲委任。

守則條文A.7.1規定，就定期董事局會議而言，議程及隨附之董事會文件應全部適時送達全體董事，並應在董事會或董事會委員會會議之預定日期至少三天前送達。

於二零一八年三月八日舉行之臨時董事局會議之董事局文件，為在董事局會議之預定日期不足三天前送達本公司董事。

守則條文E.1.2(第一部分)規定，董事會主席應出席股東週年大會。彼亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(如適用)之主席出席大會，或應在該等委員會主席未克出席時邀請另一名委員會成員(或倘該名委員會成員未能出席，則其正式委任代表)出席大會。該等人士須在股東週年大會上回答提問。

當時的董事局主席及提名委員會主席黃琪珺先生因另有要務，未能出席於二零一八年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)。本公司行政總裁穆先義先生擔任二零一八年股東週年大會主席，且董事局其他成員連同審核委員會與薪酬委員會各自之主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之所有其他成員均出席二零一八年股東週年大會。本公司認為出席二零一八年股東週年大會之董事局成員以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員具備足夠知識及專長於二零一八年股東週年大會上回答提問。

### 審核委員會

本集團之審核委員會(「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，全部均為獨立非執行董事。范佐浩先生為審核委員會主席。

審核委員會之主要職責為審閱及監督本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控制度、檢討本集團之財務資料及合規情況，並向董事局提供意見及建議。

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明中期財務報表已由審核委員會審閱。

### 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」)作為董事進行證券交易之行為守則。經作出特別查詢後，本公司全體董事確認，彼等於回顧期間已全面遵守標準守則載列之所需準則。

## 其他資料

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉

於二零一八年六月三十日，概無本公司董事（「董事」）及本公司主要行政人員（「主要行政人員」）於本公司或其相聯法團（具有證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所賦予之涵義）之股份及相關股份中，擁有記錄於證券及期貨條例第352條規定本公司備存之登記冊中或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及好倉。

於二零一八年六月三十日，董事及主要行政人員概無於本公司或本公司任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之登記權益或淡倉。

### 董事及主要行政人員購買股份或債券之權利

本公司設立購股權計劃，向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者（包括董事及其他本集團之員工）提供獎勵及回報。於二零一二年八月八日，本公司採納一個購股權計劃（「購股權計劃」）。

購股權計劃於二零一二年八月八日獲採納。於二零一八年一月十九日，本公司授出309,500,000份本公司購股權（「購股權」），但於二零一八年一月二十六日取消。截至二零一八年六月三十日，概無購股權獲授出、行使、屆滿或失效，購股權計劃下亦無尚未行使購股權。

於二零一八年三月二十二日，本公司股東（「股東」）於股東特別大會（「股東特別大會」）通過購股權計劃授權上限（「購股權計劃授權上限」）。根據於股東特別大會之日期本公司已發行3,402,497,709股股份（「股份」），本公司獲准授出可認購合共340,249,770股股份（相當於通過更新購股權計劃授權上限之決議案當日已發行股份總數10%）之購股權。

於二零一八年七月二十日，本公司向若干合資格人士（「承授人」）授出購股權，承授人可根據購股權計劃認購最多合共308,900,000股每股面值0.10港元的普通股，惟須獲承授人接納後，方可作實。

於報告期末二零一八年六月三十日後及直至本報告日期，期內未行使購股權之變動詳情載列如下：

參與者姓名或類別	購股權數目				於本報告日期	授出日期	行使期間	行使價格 港元
	於二零一八年 六月三十日	截至本報告 日期已授出	截至本報告 日期已行使	截至本報告 日期已到期				
<b>董事</b>								
穆先義	-	20,000,000	-	-	20,000,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
馮潮澤	-	20,000,000	-	-	20,000,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75



## 其他資料

## 董事及主要行政人員購買股份或債券之權利(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				於本報告日期	授出日期	行使期間	行使價格 港元
	於二零一八年 六月三十日	截至本報告 日期已授出	截至本報告 日期已行使	截至本報告 日期已到期				
劉軍春	—	20,000,000	—	—	20,000,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
黃琪瑤	—	34,000,000	—	—	34,000,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
黃泰倫	—	15,000,000	—	—	15,000,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
鄧竟成	—	8,000,000	—	—	8,000,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
范佐浩	—	3,400,000	—	—	3,400,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
謝文彬	—	3,400,000	—	—	3,400,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
龍子明	—	3,400,000	—	—	3,400,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
李傑之	—	3,400,000	—	—	3,400,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
梁繼昌	—	3,400,000	—	—	3,400,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
<b>前任董事</b>								
蒙建強	—	20,000,000	—	20,000,000	—	二零一八年 七月二十日	—	1.75
蒙翰廷	—	15,000,000	—	7,500,000	7,500,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零一八年十一月二日 <sup>(2)</sup>	1.75
李曉明	—	15,000,000	—	7,500,000	7,500,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零一八年十一月二十三日 <sup>(2)</sup>	1.75
鄧傑	—	8,000,000	—	4,000,000	4,000,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零一八年十一月二十三日 <sup>(2)</sup>	1.75
<b>33名個人 合計</b>	—	116,900,000	—	—	116,900,000	二零一八年 七月二十日	二零一八年七月二十日至 二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
		<u>308,900,000</u>	<u>—</u>	<u>39,000,000</u>	<u>269,900,000</u>			

## 其他資料

### 董事及主要行政人員購買股份或債券之權利(續)

期內購股權列表之附註：

- (1) 每名承授人可行使由授出日期至二零二八年七月十九日(包括該日)所授出購股權中最多50%。其後，每名承授人可於二零一九年一月一日至二零二八年七月十九日(包括該日)行使餘下之50%購股權。
- (2) 每名前任的董事可行使由授出日期至前任的董事辭任日期後三個月(包括該日)所授出購股權中最多50%。
- (3) 每名承授人可行使由授出日期至二零二八年七月十九日(包括該日)所授出購股權中最多30%。其後，每名承授人可行使由二零一九年一月一日至二零二八年七月十九日(包括該日)所授出購股權之另外30%，並於二零二零年一月一日至二零二八年七月十九日(包括該日)行使餘下之40%購股權。

除上文披露者外，於截至二零一八年六月三十日止期間內任何時間，概無授予任何董事或其各自的配偶或未成年子女，或主要行政人員透過購買股份或本公司債券而獲得利益之權利，而彼等亦無行使任何該等權利，本公司或其任何附屬公司亦概無訂立任何安排，致使董事可根據購股權計劃向任何其他法人團體取得該等權利。

### 主要股東於股份及相關股份之權益

於二零一八年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司備存的登記冊記錄，以下人士擁有本公司已發行股本5%以上權益：

#### 股份之好倉及淡倉：

名稱	身份	持有股數		佔本公司已發行股本百分比
		(好倉(「L」)／淡倉(「S」))		
Hainan Cihang Charity Foundation, Inc. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)		74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)		40.98
海南省慈航公益基金會 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)		74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)		40.98
盛唐發展有限公司 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)		74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)		40.98
盛唐發展(洋浦)有限公司 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)		74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)		40.98
海南交管控股有限公司 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)		74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)		40.98
海航集團有限公司 <sup>(1)</sup> (「海航集團」)	受控法團權益	2,540,222,144 (L)		74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)		40.98
海航實業集團有限公司 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)		74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)		40.98
海南海航實業控股有限公司 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)		74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)		40.98

## 其他資料

## 主要股東於股份及相關股份之權益 (續)

## 股份之好倉及淡倉：(續)

名稱	身份	持有股數 (好倉(「L」)/ 淡倉(「S」))	佔本公司已發行 股本百分比
Pan-American Aviation Holding Company <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
海航投資控股有限公司 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
北京海航金融控股有限公司 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
海航金控國際有限公司 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
香港海航實業集團有限公司 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
HNA Finance I Co., Ltd. (「HNA Finance I」)	實益擁有人	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
PAG Holdings Limited <sup>(2)</sup>	受控法團權益	1,394,214,012 (L)	40.98
	其他權益	1,394,359,960 (L)	40.98
Pacific Alliance Group Limited <sup>(2)</sup>	受控法團權益	1,394,214,012 (L)	40.98
	其他權益	1,394,359,960 (L)	40.98
Pacific Alliance Investment Management Limited <sup>(2)</sup>	受控法團權益	1,394,214,012 (L)	40.98
	其他權益	1,394,359,960 (L)	40.98
Pacific Alliance Group Asset Management Limited <sup>(2)</sup>	受控法團權益	1,394,214,012 (L)	40.98
	其他權益	1,394,359,960 (L)	40.98
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	1,394,214,012 (L)	40.98
	其他權益	1,394,359,960 (L)	40.98
PA Glamorous Opportunity X Limited	實益擁有人	1,394,214,012 (L)	40.98
	其他權益	1,394,359,960 (L)	40.98
中央匯金投資有限責任公司 <sup>(3)</sup>	股份抵押權益	662,000,000 (L)	19.46
中國建設銀行股份有限公司	股份抵押權益	662,000,000 (L)	19.46
中國交通建設股份有限公司	實益擁有人	171,000,000 (L)	5.03

## 其他資料

### 主要股東於股份及相關股份之權益 (續)

#### 股份之好倉及淡倉：(續)

附註：

1. 根據證券及期貨條例，該等各方因其於HNA Finance I之股本權益而被視為於2,540,222,144股股份之好倉及於1,394,214,012股股份之淡倉中擁有權益。
2. 根據證券及期貨條例，該等各方因其於PA Glamorous Opportunity X Limited之股本權益而被視為於2,788,573,972股股份之好倉中擁有權益。
3. 根據證券及期貨條例，該方因其於中國建設銀行股份有限公司(於662,000,000股股份中擁有抵押權益)之股本權益而被視為於662,000,000股股份之好倉中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無其他人士(董事及主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉」一節)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條規定記錄之權益或淡倉。

### 根據上市規則第13.21條之披露資料

根據上市規則第13.21條之披露規定，以下披露資料乃就本公司貸款協議而提供，有關協議載有本公司控股股東履行責任之契諾如下：

根據本公司及本公司一間全資附屬公司與一間銀行(「代理人」)(以及其他金融機構)於二零一八年六月六日訂立的一份融資協議(該協議涉及一筆最多為數5,047,000,000港元，由融資協議日期起計為期48個月或(如較短)香港政府地政總署署長發出合約完成證明書後六個月的定期貸款融資)，倘海航集團未經代理人事先書面同意下不再為本公司單一最大最終股東，則會發生違約事件。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 其他資料

### 董事資料的變動

於回顧期內及直至本報告日期，董事局（「董事局」）及董事局委員會成員資料的變動如下：

- (1) 黃琪珺先生退任董事局主席、董事局提名委員會（「提名委員會」）主席及董事局薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員，由二零一八年八月三日起生效，但繼續出任執行董事。
- (2) 蒙建強先生辭任執行董事兼董事局副主席，由二零一八年八月三日起生效。
- (3) 蒙翰廷先生辭任執行董事，由二零一八年八月三日起生效。
- (4) 孫乾皓先生獲委任為執行董事、董事局主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員，由二零一八年八月三日起生效。
- (5) 穆先義先生獲委任為董事局副主席，由二零一八年八月三日起生效。
- (6) 何家福先生獲委任為執行董事，由二零一八年八月三日起生效。
- (7) 郭可先生獲委任為執行董事，由二零一八年八月二十四日起生效。
- (8) 楊涵翔先生獲委任為非執行董事，由二零一八年八月二十四日起生效。
- (9) 李曉明先生辭任執行董事，由二零一八年八月二十四日起生效。
- (10) 鄧傑先生辭任非執行董事，由二零一八年八月二十四日起生效。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 未經審核	二零一七年 千港元 未經審核
<b>收益</b>			
銷售成本	3	1,543,435 (1,443,293)	1,834,973 (1,692,454)
毛利		100,142	142,519
其他收入及盈利	4	155,731	19,768
出售附屬公司收益	17	1,026,615	—
銷售支出		(12,157)	(18,066)
行政支出		(69,910)	(40,150)
投資物業公平值之變動		—	19,685
其他支出，淨額		(23,024)	(20,615)
融資成本		(25,463)	(10,162)
<b>除稅前溢利</b>	5	1,151,934	92,979
所得稅開支	6	(98,417)	(39,106)
<b>期內溢利</b>		1,053,517	53,873
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		1,053,522	54,440
非控股股東權益		(5)	(567)
		1,053,517	53,873
<b>本公司普通股股東應佔每股盈利</b>	8		
基本		30.96 港仙	4.06 港仙
攤薄		不適用	不適用

## 未經審核簡明中期財務報表

## 綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 未經審核	二零一七年 千港元 未經審核
<b>期內溢利</b>	<b>1,053,517</b>	<b>53,873</b>
<b>其他全面收益／(開支)</b>		
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	(25,807)	53,693
於出售附屬公司時解除匯兌差額	(72,962)	—
於一間附屬公司註銷時解除匯兌差額	(561)	—
<b>期內其他全面收益／(開支)，扣除稅項</b>	<b>(99,330)</b>	<b>53,693</b>
<b>期內全面收益總額</b>	<b>954,187</b>	<b>107,566</b>
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	954,192	108,133
非控股股東權益	(5)	(567)
	<b>954,187</b>	<b>107,566</b>

## 未經審核簡明中期財務報表

### 綜合財務狀況表

	附註	於二零一八年 六月三十日 千港元 未經審核	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 經審核
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	9	242,324	244,120
預付款項、訂金及其他應收款項		2,929	899
一間聯營公司權益		—	—
其他資產		1,080	1,080
遞延稅項資產		101	1,128
總非流動資產		246,434	247,227
<b>流動資產</b>			
發展中物業		7,733,637	13,214,929
存貨		95,364	28,369
合約資產		724,723	—
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	354,671	638,810
預付款項、訂金及其他應收款項	11	1,010,419	39,448
按公平值計入損益之金融資產	12	1,283,152	738,865
預繳稅項		28,270	29,302
有抵押銀行存款		31,408	41,414
受限制現金		2,516,645	—
現金及等同現金項目		2,882,905	2,327,460
分類為待出售之出售組別之資產	18	1,372,329	2,183,957
總流動資產		18,033,523	19,521,965
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	13	700,865	581,468
其他應付款項、已收訂金及預收款項		17,216	34,395
合約負債		220,580	—
欠客戶有關合約工程之款項		—	247,027
付息銀行借貸		232,990	5,809,375
應付稅項		99,481	1,954
與分類為待出售之資產直接有關之負債	18	1,271,132	6,674,219
總流動負債		1,874,541	7,090,428
<b>流動資產淨值</b>		<b>16,158,982</b>	<b>12,431,537</b>



## 未經審核簡明中期財務報表

## 綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零一八年 六月三十日 千港元 未經審核	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 經審核
<b>總資產減流動負債</b>		<b>16,405,416</b>	12,678,764
<b>非流動負債</b>			
附息銀行借貸		3,010,152	70,642
其他借貸		300,000	—
有擔保票據		297,049	295,343
遞延稅項負債		15,026	94,778
總非流動負債		<b>3,622,227</b>	460,763
資產淨值		<b>12,783,189</b>	12,218,001
<b>權益</b>			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本	14	340,249	340,249
儲備		12,442,935	11,877,742
		<b>12,783,184</b>	12,217,991
非控股股東權益		5	10
總權益		<b>12,783,189</b>	12,218,001

## 未經審核簡明中期財務報表

本公司普通股股東應佔下列各項										
已發行股本	股份溢價賬	織入盈餘	法定儲備	資產重估儲備	匯兌浮動儲備	遠期股本 權益合約	保留溢利	總計	非控股 股東權益	總權益
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
340,249	10,055,937*	563,861*	51,302*	4,129*	73,551*	—*	1,128,962*	12,217,991	10	12,218,001
—	—	—	—	—	—	—	1,053,522	1,053,522	(5)	1,053,517
—	—	—	—	—	(25,807)	—	—	(25,807)	—	(25,807)
—	—	—	—	—	(72,962)	—	—	(72,962)	—	(72,962)
—	—	—	—	—	(561)	—	—	(561)	—	(561)
—	—	—	—	—	(99,330)	—	1,053,522	954,192	(5)	954,187
—	—	—	(48,750)	(4,129)	—	—	4,129	(48,750)	—	(48,750)
—	—	—	—	—	—	—	(340,249)	(340,249)	—	(340,249)
340,249	10,055,937*	563,861*	2,552*	—*	(25,779)*	—*	1,846,364*	12,783,184	5	12,783,189

## 綜合權益變動表

於二零一八年一月一日(經審核)

期內溢利/(虧損)

期內其他全面開支：

換算海外營運產生之匯兌差額

於出售附屬公司時解除匯兌差額

於一間附屬公司註銷時解除匯兌差額

期內全面收益/(開支)總額

於出售附屬公司後解除儲備(附註17(a))

二零一七年已宣派及派付之末期股息

於二零一八年六月三十日(未經審核)

## 未經審核簡明中期財務報表

## 綜合權益變動表(續)

	本公司普通股股東應佔下列各項										非控股股東權益	
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	法定儲備 千港元	資產重估儲備 千港元	匯兌浮動儲備 千港元	遠期股本 權益合約 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	股東權益 千港元	總權益 千港元	
於二零一七年一月一日(經審核)	113,416	1,032,150	563,861	51,302	4,129	(45,083)	(104,598)	1,334,194	2,949,371	10,359	2,959,730	
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	54,440	54,440	(567)	53,873	
期內其他全面收益：												
換算海外營運產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	53,693	—	—	53,693	—	53,693	
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	—	53,693	—	54,440	108,133	(567)	107,566	
已付非控股股東權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,000)	(3,000)	
收購一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	104,598	(97,820)	6,778	(6,778)	—	
來自非控股股東權益之貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,506	2,506	
向非控股股東權益償還貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,506)	(2,506)	
發行股份(附註14)	226,833	9,027,961	—	—	—	—	—	—	9,254,794	—	9,254,794	
股份發行開支	—	(5,427)	—	—	—	—	—	—	(5,427)	—	(5,427)	
二零一六年已宣派及派付之末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(113,416)	(113,416)	—	(113,416)	
於二零一七年六月三十日(未經審核)	340,249	10,054,684	563,861	51,302	4,129	8,610	—	1,177,398	12,200,233	14	12,200,247	

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備12,442,935,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,877,742,000港元)。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 未經審核	二零一七年 千港元 未經審核
<b>來自經營業務之現金流量</b>		
除稅前溢利	1,151,934	92,979
已就下列各項作出調整：		
融資成本	25,463	10,162
出售附屬公司之盈利	(1,026,615)	—
利息收入	(13,052)	(7,621)
出售物業、機器及設備項目之盈利	(2)	(3,279)
折舊	24,026	33,721
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	(139,952)	—
一項衍生金融工具之公平值損失	—	20,007
投資物業公平值之變動	—	(19,685)
其他應收款項減值撥回	(573)	—
一間聯營公司之欠款之減值／(減值撥回)	(13)	13
	<b>21,216</b>	<b>126,297</b>
發展中物業及持有供銷售之物業增加，淨額	(69,275)	(12,707,272)
存貨增加	(66,995)	(6,482)
合約資產及客戶有關合約工程之欠款增加，淨額	(62,151)	(18,070)
應收貿易賬款及應收保固金增加	(114,860)	(70,586)
預付款項、訂金及其他應收款項減少	16,968	1,144
應付一間關連公司之款項減少	(922)	—
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項增加／(減少)	39,367	(24,280)
其他應付款項、已收訂金及預收款項增加／(減少)	(43,314)	2,860
合約負債及欠客戶有關合約工程之款項減少，淨額	(10,861)	(122,414)
已收訂金增加／(減少)	(15,418)	6,665
	<b>(306,245)</b>	<b>(12,812,138)</b>
用於經營業務之現金		
已繳中華人民共和國(「中國」)稅項：		
香港	—	(83,259)
其他地區	(79,286)	(258,134)
已退回中國稅項：		
香港	2,737	554
其他地區	3	—
外幣匯率變動之影響，淨額	(2,921)	(4,549)
用於經營業務之現金流量淨額	<b>(385,712)</b>	<b>(13,157,526)</b>

## 未經審核簡明中期財務報表

## 綜合現金流量表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 未經審核	二零一七年 千港元 未經審核
<b>來自投資業務之現金流量</b>			
已收利息		13,052	7,621
購入物業、機器及設備項目		(22,212)	(2,595)
收購物業、機器及設備項目已付訂金		(2,470)	(172)
出售物業、機器及設備項目所得款項		7	4,092
收購一間附屬公司之額外權益		—	(104,598)
出售附屬公司之所得款項	17(a),(b)	6,655,678	—
出售一間附屬公司之預收款項		1,438	—
一間聯營公司欠款減少/(增加)		13	(13)
向一項按公平值計入損益之金融資產注資	12(a)	(633,160)	—
從按公平值計入損益之金融資產退還資本	12(a)	1,361,160	—
按公平值計入損益之金融資產投資收入		10,865	—
購買按公平值計入損益之投資基金	12(b)	(343,200)	—
認購可換股債券	12(c)	(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	(354,990)	—
一項衍生金融工具增加		—	(493)
受限制現金增加		(2,516,645)	—
訂立時原定於三個月後到期之無抵押定期存款減少/(增加)		(603,483)	34,237
來自/(用於)投資業務之現金流量淨額		2,766,053	(61,921)
<b>來自融資業務之現金流量</b>			
發行股份所得款項		—	2,323,624
股份發行開支		—	(5,427)
已付利息		(108,173)	(44,498)
新批銀行借貸		2,941,000	5,862,030
新批其他貸款		300,000	—
償還銀行借貸		(5,578,395)	(1,079,915)
來自母公司之貸款		—	9,150,000
來自一間中間控股公司之貸款		—	459,720
來自非控股股東權益之貸款		—	2,506
向母公司償還貸款		—	(2,218,830)
向一間中間控股公司償還貸款		—	(172,395)
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)
已付股息		(340,249)	(113,416)
來自/(用於)融資業務之現金流量淨額		(2,785,817)	14,157,893

## 未經審核簡明中期財務報表

### 綜合現金流量表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 未經審核	二零一七年 千港元 未經審核
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	(405,476)	938,446
於期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	(42,587)	(292)
於期終之現金及等同現金項目	<u>2,369,148</u>	<u>2,762,365</u>
<b>現金及等同現金項目結存分析</b>		
現金及銀行結存	2,279,422	522,614
無抵押定期存款	<u>603,483</u>	<u>2,239,044</u>
於綜合財務狀況表所列之現金及等同現金項目	<b>2,882,905</b>	2,761,658
減：訂立時原定於三個月後到期之無抵押定期存款	(603,483)	—
加：已抵押銀行結存	31,408	707
加：歸屬於待出售組別之現金及等同現金項目	<u>58,318</u>	—
於綜合現金流量表所列之現金及等同現金項目	<u>2,369,148</u>	<u>2,762,365</u>

# 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註

### 1. 公司資料

香港國際建設投資管理集團有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司總辦事處兼主要營業地點位於香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事地基建打樁及地盤勘探、物業發展及投資以及投資業務。本公司之股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司之母公司為HNA Finance I Co., Ltd. (「HNA Finance I」), 其為一間於安圭拉註冊成立之有限公司。本公司之最終控股公司為海南省慈航公益基金會。

### 2. 編製基準及會計政策

#### 2.1 編製基準

未經審核簡明中期財務報表乃遵照聯交所證券上市規則及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」之適用披露條文編製。未經審核簡明中期財務報表應與截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

未經審核簡明中期財務報表乃根據歷史成本法編製(以公平值計量之按公平值計入損益之金融資產除外)。用於編製未經審核簡明中期財務報表之會計政策與截至二零一七年十二月三十一日止年度財務報表採用者一致, 惟下文附註2.2進一步詳述採用經修訂香港財務報告準則後所作出之會計政策變更除外。

#### 2.2 本集團採納之新訂準則、註釋及修訂

於本期間, 本集團已首度應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及註釋, 於本集團由二零一八年一月一日起財務年度生效:

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	來自客戶合約之收入
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
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)	外幣交易及預付代價
— 詮釋第22號	
二零一四年至二零一六年週期之	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂
年度改進	

除下文進一步解釋者外, 採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團未經審核簡明中期財務報表並無構成重大財務影響。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 2. 編製基準及會計政策(續)

##### 2.2 本集團採納之新訂準則、註釋及修訂(續)

###### 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之會計政策影響及變更

根據香港財務報告準則第15號，由於向客戶持續轉移控制權，故當履約責任滿足後，本集團隨時間確認建築合約收益。建築合約一般以單一賬目入賬(單一履約責任)且不會就服務種類作出劃分。本集團以成本比例法(主要以迄今產生之合約成本與估計合約成本總額進行比較)確認收益。鑑於成本比例法(一項輸入方法)直接計量轉移至客戶之服務價值，故其為本集團表現的最真實之描述。

估計合約成本或虧損總額之變更(如有)於有關金額按合約水平評估而釐定之有關期內確認。

合約資產指超出已發出賬單款項之已確認收益，並包括尚未發出賬單之應收款項。尚未發出賬單之應收款項指無條件付款權利。當尚未發出賬單之應收款項根據合約條款獲發出賬單時，方重新分類至應收貿易賬款，並僅受時間推移所限。預付款項(為就合約資產之付款)已從合約資產扣除。合約負債指超出迄今所確認收益之已向客戶發出賬單款項。

對比於在應用香港財務報告準則第15號之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團之各財務報表細列項目款項由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	會計政策變更之影響		
	尚未應用 香港財務報告 準則第15號 之結餘 千港元	應用香港 財務報告準則 第15號之影響 千港元	已報告結餘 千港元
於二零一八年六月三十日			
<b>資產</b>			
合約資產	—	724,723	724,723
客戶有關合約工程之欠款	341,562	(341,562)	—
應收貿易賬款及應收保固金	753,408	(398,737)	354,671
<b>負債</b>			
合約負債	—	220,580	220,580
欠客戶有關合約工程之款項	236,166	(236,166)	—
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	698,065	10	698,075

除上文所述者外，應用香港財務報告準則第15號並無對載於該等未經審核綜合財務報表之已報告金額構成重大影響。

未經審核簡明中期財務報表已於二零一八年八月二十七日經董事局批准及授權刊發。



## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 3. 分類資料

本集團的經營業務根據其業務性質及所提供之產品和服務獨立組織及管理。經營分類按與向本公司主要管理人員進行內部報告一致之方式報告。

## 截至六月三十日止六個月

	地基打樁		物業發展及投資		投資		企業及其他		抵銷		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	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：												
銷售予外國客戶	1,290,363	1,460,168	210,402	349,921	24,494	—	18,176	24,884	—	—	1,543,435	1,834,973
分類業務間之銷售	217,087	—	—	—	—	—	1,000	1,815	(218,087)	(1,815)	—	—
其他收入及溢利	1,030	5,192	1,287	6,002	135,298	—	5,064	953	—	—	142,679	12,147
總計	1,508,480	1,465,360	211,689	355,923	159,792	—	24,240	27,652	(218,087)	(1,815)	1,686,114	1,847,120
分類業績	37,615	120,973	1,041,020	35,637	150,255	—	(64,545)	(41,083)	—	—	1,164,345	115,527
利息收入											13,052	7,621
衍生工具公平值虧損											—	(20,007)
— 不合資格對沖交易											(25,463)	(10,162)
融資成本											1,151,934	92,979
除稅前溢利											(98,417)	(39,106)
所得稅開支											1,053,517	53,873
期內溢利											—	—

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 3. 分類資料(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團開始從事投資業務。投資業務之財務業績於本期未經審核簡明中期財務報表「投資」下之獨立分類報告。此外，於過往年度之財務報表，本集團之物業發展分類以及物業投資及管理分類財務業績以按單獨分類列報，惟期內物業發展分類以及物業投資及管理分類財務業績則於「物業發展及投資」分類下合併列報，以供管理層作出更佳資源分配及表現評估。分類資料之比較數字已重新分類，以與本期之呈列保持一致。

#### 4. 其他收入及盈利

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息收入		13,052	7,621
出售物業、機器及設備項目之盈利		2	3,279
管理服務收入		—	206
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	12(a), (b)	139,952	—
補貼收入*		216	—
匯兌盈利，淨額		—	4,989
其他應收款項減值撥回		573	—
一間聯營公司之欠款減值撥回		13	—
其他		1,923	3,673
		<b>155,731</b>	<b>19,768</b>

\* 有關該項收入並無未達成條件或或然事件。

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 5. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
折舊	24,026	33,721
按公平值計入損益之金融資產公平值收益*	(139,952)	—
衍生工具公平值虧損，淨額－不合資格對沖交易*	—	20,007
出售物業、機器及設備項目之盈利*	(2)	(3,279)
其他應收款項減值撥回*	(573)	—
匯兌虧損／(盈利)，淨額*	21,933	(4,989)
融資成本	25,463	10,162

\* 有關金額已計入綜合損益表之「其他收入及盈利」或「其他支出，淨額」內。

## 6. 所得稅

香港利得稅按期內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>即期：</b>		
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	6,875	24,585
其他地區	159,864	10,678
	166,739	35,263
過往年度超額撥備：		
中國：		
香港	—	(20)
其他地區	(415)	(52,542)
	(415)	(52,562)
<b>遞延稅項</b>	<b>(67,907)</b>	<b>56,405</b>
本期間之稅項開支總額	98,417	39,106

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 7. 股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度，每股普通股10.0港仙合共約340,249,000港元之末期股息已於二零一八年五月十六日之本公司股東週年大會上批准，並已於二零一八年六月十五日支付。

董事局議決不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止期間：無)。

#### 8. 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期內溢利1,053,522,000港元(二零一七年：54,440,000港元)及期內已發行之普通股之加權平均數3,402,497,709股(二零一七年：1,341,071,368股)計算。截至二零一七年六月三十日止六個月，用以計算每股基本盈利之已發行股份加權平均數已予調整，以反映於二零一七年六月完成之供股之影響。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

#### 9. 物業、機器及設備

於期內，本集團以22,253,000港元(二零一七年：4,589,000港元)購置物業、機器及設備。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已出售賬面淨值為5,000港元(二零一七年：813,000港元)之物業、機器及設備，產生出售盈利淨額2,000港元(二零一七年：盈利淨額3,279,000港元)。

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 10. 應收貿易賬款及應收保固金

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。有鑒於上文所述及本集團之應收貿易賬款及應收保固金與大量不同客戶有關，故概無信貸風險過於集中之情況。本集團並無就其應收貿易賬款及應收保固金結存持有任何擔保或提高其他信貸。應收貿易賬款及應收保固金均為免息。

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
應收貿易賬款及應收保固金	354,700	638,839
減值	(29)	(29)
	<u>354,671</u>	<u>638,810</u>

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：

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	79,846	401,869
91日至180日	19,699	12,637
181日至360日	512	2,154
360日以上	599	333
	<u>100,656</u>	<u>416,993</u>
應收保固金	254,015	221,817
	<u>354,671</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26,806,000港元(二零一七年十二月三十一日：111,454,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶之條款相若。於二零一八年六月三十日金額為188,721,000港元(二零一七年十二月三十一日：178,063,000港元)之應收保固金預期於報告期末後十二個月內收回。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 11. 預付款項、訂金及其他應收款項

於二零一八年六月三十日，預付款項、訂金及其他應收款項中包括(i)為向一項基金(有關基金之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HNA Finance I之控股公司)注資並被分類為按公平值計入損益之金融資產之預付款項354,990,000港元及(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604,430,000港元)(有關出售事項詳情載於附註17(a))。

#### 12. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
非上市投資，按公平值	(a)	135,298	738,865
非上市投資基金，按公平值	(b)	347,854	—
可換股債券，按公平值	(c)	800,000	—
		<b>1,283,152</b>	<b>738,865</b>

附註：

- (a) 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」)當時之全資附屬公司，而海航實業集團為本公司控股股東HNA Finance I之控股公司。

截至二零一八年六月三十日止期間，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。鑑於基金表現由管理層根據本集團之策略管理，以及按公平值基準管理評估，故被本集團指定為按公平值計入損益之金融資產。於二零一八年二月十二日，基金、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，內容有關出售其於Total Thrive及Sky Hero之全部權益。有關出售已於二零一八年二月十四日完成，其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。

期內，基金已向本集團償還初始承擔資本1,361,160,000港元。基金於二零一八年六月三十日之公平值為135,298,000港元，乃參考由基金持有之相關資產公平值進行估計，所得總公平值收益為135,298,000港元，並計入期內綜合損益表。

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 12. 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註：(續)

- (b) 期內，本集團以成本343,200,000港元從一間金融機構購買一項分類為持作買賣之非上市投資基金。於二零一八年六月三十日，該非上市投資基金之公平值為347,854,000港元，所得公平值收益為4,654,000港元，並計入期內綜合損益表。
- (c) 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債券為香港航空有限公司(「香港航空」)一間間接全資附屬公司Holistic Capital Investment Limited之95%已發行及發行在外股本。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六月三十日之公平值為8億港元，乃根據由獨立專業估值師編製之外部估值報告所得。

## 13. 應付貿易賬款、應付保固金及應計款項

以發票日期計算，應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	337,476	243,992
91日至180日	1,570	359
180日以上	36	204
	<b>339,082</b>	244,555
應付保固金	63,883	75,197
應計款項	297,900	261,716
	<b>700,865</b>	581,468

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 14. 股本

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
法定：		
6,000,000,000 股每股面值 0.10 港元之普通股	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
3,402,497,709 股每股面值 0.10 港元之普通股	<u>340,249</u>	<u>340,249</u>

根據本公司於二零一七年五月十八日於股東特別大會上通過的普通決議案，本公司的法定股本透過增加 4,000,000,000 股每股 0.10 港元的額外普通股股份，由 200,000,000 港元(分為 2,000,000,000 股面值每股 0.10 港元的普通股股份)增加至 600,000,000 港元(分為 6,000,000,000 股面值每股 0.10 港元的普通股股份)，在各方面與本公司現有股份享有同等權利。

於二零一七年六月，本公司已按每持有一股股份獲發兩股供股股份之基準以每股供股股份 4.08 港元之認購價完成配發 2,268,331,806 股每股 0.10 港元普通股股份(「供股」)。於抵銷本公司結欠母公司 6,931,170,000 港元之金額(即本公司就其母公司認購供股股份應收取的認購價)後，扣除股份發行開支前之供股所得款項淨額約 2,323,624,000 港元。

#### 15. 或然負債

(a)

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
就與附屬公司有關之履約保證書作出之擔保	<u>292,219</u>	<u>255,782</u>

(b) 於二零一八年六月三十日，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若干物業按揭貸款有關之按揭融資提供擔保，該等擔保之尚未償還按揭貸款為 17,170,000 港元(二零一七年十二月三十一日：21,908,000 港元)。



## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 16. 承擔

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
(a) 物業、機器及設備： — 已訂約，但未作撥備	<u>26,178</u>	<u>23,041</u>
(b) 有關發展中物業之建造工程之承擔： — 已訂約，但未作撥備	<u>23,511</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) 根據土地及樓宇及機械有關之不可撤銷經營租約之付款承擔： — 一年內	<u>21,347</u>	<u>28,491</u>
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>4,784</u>	<u>14,073</u>
	<u>26,131</u>	<u>42,564</u>

## 17. 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。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 17. 出售附屬公司(續)

##### (a) 出售泰昇上海及泰昇天津(續)

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。

	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)
	<u>946,754</u>
解除匯兌浮動儲備	(72,962)
解除法定儲備	(48,750)
出售附屬公司收益	440,209
	<u>1,265,251</u>
以下列方式支付：	
現金代價	632,625
其他應收款項	632,626
	<u>1,265,251</u>
總代價	<u>1,265,251</u>

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 17. 出售附屬公司(續)

## (a) 出售泰昇上海及泰昇天津(續)

期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：

	千港元
現金代價	632,625
已出售現金及等同現金項目	<u>(321,209)</u>
上海出售及天津出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>311,416</u>

## (b) 出售 Onwards Asia Limited

於二零一八年五月十六日，Omnilink Assets Limited (「Omnilink」，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 Fabulous New Limited (為一名獨立第三方) (「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
出售附屬公司收益	<u>586,406</u>
	<u>6,348,343</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>6,348,343</u>
期內 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	<u>6,344,262</u>

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 18. 分類為待出售之出售組別

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」，一間於中國成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市，為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762,000,000元出售泰昇房地產(瀋陽)有限公司(「泰昇瀋陽」)之全部股權(「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。

於二零一八年六月十五日，本公司全資附屬公司資盛行有限公司與獨立第三方訂立股權轉讓協議，以現金代價約人民幣2,431,000元出售其於頓肯物業管理(上海)有限公司(「頓肯物業」)之全部股權(「頓肯物業出售」)。本集團已於期內收取50%現金代價。頓肯物業於中國提供物業管理服務。

瀋陽出售及頓肯物業出售完成後，泰昇瀋陽及頓肯物業將不再成為本公司附屬公司。本公司董事預期瀋陽出售及頓肯物業出售於二零一八年年底完成。因此，泰昇瀋陽及頓肯物業於二零一八年六月三十日之資產及負債獲分類為待出售之出售組別。

報告期末分類為待出售之主要資產及負債類別如下：

	附註	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
物業、機器及設備		2,051	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		1,288,004	1,460,278
應收貿易賬款		337	496
預付款項、訂金及其他應收款項		5,743	10,085
預付稅項		17,876	15,649
現金及等同現金項目		58,318	448,337
分類為待出售之資產		<b>1,372,329</b>	<b>2,183,957</b>

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 18. 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：(續)

	附註	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
<b>負債</b>			
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項		197,817	280,400
其他應付款項、已收訂金及預收款項		7,023	34,824
已收訂金		39,010	54,428
應付關連公司款項	(a)	11,669	—
來自關連公司之貸款	(b)	347,890	—
應付稅項		—	5,428
遞延稅項負債		—	41,129
與分類為待出售之資產直接有關之負債		<b>603,409</b>	416,209
與出售組別直接有關之淨資產		<b>768,920</b>	1,767,748
出售組別之法定儲備		364	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		<b>1,899</b>	55,862

附註：

- (a) 有關結餘為無抵押、免息且無固定還款期限。
- (b) 有關結餘包括來自泰昇上海 177,495,000 港元之貸款(為無抵押、按中國人民銀行(「中國人民銀行」)頒佈之利率計息，並於二零二零年九月二十九日償還)以及來自泰昇天津 170,395,000 港元之貸款(為無抵押、按中國人民銀行頒佈之利率之 110% 計息，並於二零一八年十二月二十一日償還)。

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於二零一八年四月三十日完成。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 19. 關連人士交易

除披露於未經審核簡明中期財務報表其他地方外，本集團於截至二零一八年六月三十日止期間與關連人士進行下列交易：

- (a) 截至二零一八年六月三十日止期間，本集團主要管理人員之報酬為 28,949,000 港元(截至二零一七年六月三十日止期間：36,962,000 港元)。
- (b) 有關於報告期末本集團與關連公司之結餘之詳情，載於未經審核簡明中期財務報表附註 10、11 及 18。
- (c) 截至二零一八年六月三十日止期間，本集團分別錄得來自基金 II、基金 III 及 HKICIM Fund V, L.P. (「基金 V」) 之管理費收入 9,747,000 港元(截至二零一七年六月三十日止期間：無)、5,130,000 港元(截至二零一七年六月三十日止期間：無)及 9,617,000 港元(截至二零一七年六月三十日止期間：無)。

基金 II、基金 III 及基金 V 為海航實業集團非全資附屬公司，而海航實業集團為本公司控股股東 HNA Finance I 之控股公司。

- (d) 於二零一八年一月一日至二零一八年二月十四日期間，本集團分別錄得來自德廣置業有限公司(「德廣」)及香港海島建設地產有限公司(「香港海島建設」)之項目發展收入 5,518,000 港元(截至二零一七年六月三十日止期間：無)及 4,910,000 港元(截至二零一七年六月三十日止期間：無)。

於基金 II 及基金 III 分別於二零一八年二月十四日出售 Total Thrive 及 Sky Hero (兩者均為德廣及香港海島建設之控股公司)(如未經審核簡明中期財務報表附註 12(a) 所詳述)前，德廣及香港海島建設為海航實業集團之非全資附屬公司，而海航實業集團為 HNA Finance I 之控股公司。

- (e) 截至二零一八年六月三十日止期間，海南海建工程管理總承包有限公司就提供籌備建築信息模型(「BIM」)、就 BIM 有關事項進行衝突測試及諮詢(「BIM 模型服務」)及管理、編輯及搜尋 BIM 文件及 BIM 模型之平台(「BIM 平台」)分別向本集團收取 58,000 港元(截至二零一七年六月三十日止期間：無)及 150,000 港元(截至二零一七年六月三十日止期間：無)。

海南海建工程管理總承包有限公司為海航集團之非全資附屬公司，而海航集團為本公司控股股東 HNA Finance I 之控股公司。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 19. 關連人士交易(續)

除披露於未經審核簡明中期財務報表其他地方外，本集團於截至二零一八年六月三十日止期間與關連人士進行下列交易：(續)

- (f) 於二零一八年五月一日至二零一八年六月三十日期間，泰昇上海及泰昇天津根據附註18(b)所詳述之條款分別收取利息開支1,489,000港元及1,571,000港元。

於二零一八年四月三十日完成向海航首府之上海出售及天津出售後，泰昇上海及泰昇天津成為本集團之關連公司。海航首府為海航集團之附屬公司，而海航集團為本公司控股股東HNA Finance I之控股公司。

- (g) 與關連公司承包及分包工程

截至二零一八年六月三十日止期間，本集團向泰昇建築工程有限公司(「泰昇建築工程」)承包供應及安裝模型棚架工程約5,288,000港元及向分包與塔式起重機有關之租賃及工程工作約32,000港元。

截至二零一七年六月三十日止期間，泰昇建築工程向本集團分包地基工程約1,092,000港元，而本集團向泰昇建築工程之附屬公司泰昇工程策劃有限公司分包電子及電機工程約300,000港元及辦公物業之改造工程約2,529,000港元。

有關交易根據相應協議條款訂立。

- (h) 收自關連公司之租賃開支及管理費用

截至二零一七年六月三十日止期間，本集團分別向泰昇建築工程、泰昇工程(香港)有限公司(「泰昇工程(香港)」)及加晉貿易有限公司(「加晉」)(三者均為本集團關連公司)收取租賃開支375,000港元、109,000港元及91,000港元以及管理費用134,000港元、39,000港元及33,000港元。泰昇建築工程、泰昇工程(香港)及加晉由本公司執行董事馮潮澤先生最終控制。本集團及其關連公司根據各自協議之條款訂立有關交易。

- (i) 截至二零一七年六月三十日止期間，馮潮澤先生(當時透過祥澤有限公司為本公司若干附屬公司之實益股東)就授予本公司若干附屬公司之一般信貸貸款及履約保證書向金融機構提供個人擔保。

## 公司資料

### 董事局

#### 執行董事

孫乾皓先生(主席)  
穆先義先生(副主席及行政總裁)  
馮潮澤先生(副主席)  
劉軍春先生(副主席)  
黃琪珺先生  
黃泰倫先生  
何家福先生  
郭可先生

#### 非執行董事

鄧竟成先生  
楊涵翔先生

#### 獨立非執行董事

范佐浩先生  
謝文彬先生  
龍子明先生  
李傑之先生  
梁繼昌先生

### 審計委員會

范佐浩先生(主席)  
謝文彬先生  
龍子明先生  
李傑之先生  
梁繼昌先生

### 薪酬委員會

謝文彬先生(主席)  
孫乾皓先生  
穆先義先生  
馮潮澤先生  
范佐浩先生  
李傑之先生  
梁繼昌先生

### 提名委員會

孫乾皓先生(主席)  
穆先義先生  
范佐浩先生  
謝文彬先生  
龍子明先生  
李傑之先生

### 財務總監

王霄琮小姐

### 公司秘書

黃淑嫻小姐

### 核數師

安永會計師事務所

### 法律顧問

Conyers, Dill & Pearman  
禮德齊伯禮律師行

### 主要往來銀行

星展銀行有限公司  
上海商業銀行有限公司  
中國建設銀行  
上海商業儲蓄銀行股份有限公司  
集友銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
法國巴黎銀行香港分行

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
黃竹坑  
香葉道2號  
One Island South 20樓



## 公司資料

### 分辦事處

香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期57樓  
5710-5713室

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 聯交所股份代號

687

### 網址

[www.hkicimgroup.com](http://www.hkicimgroup.com)