



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)

2016/2017

中期報告

商界展關懷

caringcompany²⁰¹²⁻¹⁶

Awarded by The Hong Kong Council of Social Service
香港社會服務聯會頒發

目 錄

管理層討論及分析	2-4
企業管治	5
其他資料	6-8
未經審核簡明中期財務報表	
綜合損益表	9
綜合全面收益表	10
綜合財務狀況表	11-12
綜合權益變動表	13-14
綜合現金流量表	15-16
未經審核簡明中期財務報表附註	17-27
公司資料	28

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」)截至二零一六年九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1,967,000,000港元(二零一五年九月三十日：2,313,000,000港元)，及本公司普通股股東應佔溢利46,000,000港元(二零一五年九月三十日：168,000,000港元)，相當於本公司每股普通股(「股份」)0.05港元(二零一五年九月三十日：每股0.19港元)。

業務回顧

地基打樁

於回顧期內，本集團之地基部門之營業額減少26.4%至1,289,000,000港元，而對溢利之貢獻亦較去年同期減少15.8%至143,000,000港元。該分部之息稅折舊攤銷前盈利較去年同期減少15%至172,000,000港元(二零一五年九月三十日：201,000,000港元)。於回顧期內，該分部之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率由11%增加2%至13%。手頭上之主要合約包括(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

上海泰欣嘉園

於回顧期內，本集團在上海之住宅項目泰欣嘉園錄得28,000,000港元收益，而去年同期收益為318,000,000港元。尚有兩個住宅單位仍未售出，該等單位為已全面裝修及配備家具之複式單位。

於二零一六年九月三十日，泰欣嘉園之未售出面積概述如下：

- 住宅：約1,000平方米；
- 停車場：約13個泊車位；
- 非住宅：約4,800平方米，主要為臨街商舖及一幢歷史建築。

非住宅面積已全部租出，剩餘之複式單位已推出市場，以供追求高質城市生活之客戶選購。

天津泰悅豪庭

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。

於回顧期內，泰悅豪庭錄得465,000,000港元收益，而去年同期收益為193,000,000港元。尚有兩個住宅單位仍未售出，預計整個項目將於短期內全部售出。

於二零一六年九月三十日，泰悅豪庭之未售出面積概述如下：

- 住宅：約490平方米；
- 停車場：約26個泊車位；
- 非住宅：約3,900平方米，主要為臨街商舖及泰悅豪庭之會所。

管理層討論及分析

瀋陽泰和龍庭

本集團於瀋陽之項目位於皇姑區，佔地面積為41,209平方米，由住宅及商業發展項目組成，總樓面面積約為165,000平方米。於回顧期內，泰和龍庭錄得166,000,000港元收益。

建築工程大體上已於二零一六年九月初完成，並於二零一六年九月中已開始向買家交付單位。由於買家可以即時入住，預期可加強潛在客戶之信心，因而加快二零一七年之銷售。

於二零一六年九月三十日，泰和龍庭之未售出面積概述如下：

- 住宅：約84,100平方米；
- 停車場：約991個泊車位；
- 非住宅：約62,665平方米，包括一個商場及一幢辦公大樓。

於回顧期內，物業發展分部之息稅折舊攤銷前盈利由295,000,000港元減少27%至214,000,000港元以及整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率由58%減少26%至32%。

物業投資及管理

於回顧期內，本集團物業投資及管理部門之營業額由去年同期之16,000,000港元減少至1,000,000港元，主要由於本集團分別於二零一五年十二月及二零一六年二月出售兩間各持有愛都公寓及華園之物業投資附屬公司。

強制性無條件現金要約、變更公司名稱及財政年結日

HNA Finance I Co., Ltd. (「HNA Finance I」) 提出之強制性無條件現金要約(「要約」)於二零一六年七月二十八日截止後，本公司成為HNA Finance I之附屬公司。

為更好地反映本公司與HNA Finance I之關係，本公司於二零一六年九月完成其名稱及財政年結日之更改。本公司下一個財政年結日將為二零一六年十二月三十一日。

股份配售

於二零一六年八月及九月，本公司已經發行202,500,000股股份，並籌得所得款項淨額約825,538,000港元。本公司擬在任何投資機會出現時將上述所得款項用於為有關機會融資及用作本集團之一般營運資金。

前景

政府擬供應最多460,000個公屋及私人住宅單位作為未來十年之房屋供應目標，預期該目標可支持中期對建築行業服務之需求。「一帶一路」沿線地區對專業及基礎設施服務需求殷切。由於市場參與者數目持續增加，預計短期內香港地基打樁行業之間將維持激烈競爭。本集團預期香港整體地基打樁及建築業務之利潤率將受到勞動人手短缺、營運成本不斷上升及競爭加劇等市場因素之負面影響。根據其於二零一六年三月三十一日(其最近期之財政年結日)後之投標，本集團觀察到，與本集團截至二零一六年三月三十一日止最近期財政年度之平均利潤率相比，本集團或其他投標者之成功投標之利潤率均有所下跌，而這趨勢可能於短期內持續。

管理層討論及分析

在中國，由於「房地產去庫存」乃中央政府於二零一六年五大主要工作之一，中央政府推出的各項寬鬆政策支持物業市場，令二零一六年第一季度之整體物業市場氛圍顯著改善。寬鬆措施提高了買家信心。儘管在超過20個城市重新推行緊縮措施以穩定住宅市場，令中國整體市場氛圍自十月起轉弱，但由於我們之產品在質量及價值均具有獨特性，故預期我們剩餘住宅物業之銷售維持穩定。然而，本集團預期瀋陽之物業發展項目利潤率未必如中國一線城市上海及天津之項目般高。

本集團將繼續經營其現有業務，即地基打樁及地盤勘探、物業發展以及物業投資及管理，並將維持審慎之投資及融資策略，繼續加強其效率，以及尋求機會盡量提升其股東之回報。本集團亦將為其未來發展繼續開拓合適之商機，包括發揮與股東之間的協同效益，以提升本集團之長遠增長潛力。

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。於二零一六年九月三十日，本集團持有現金約2,008,000,000港元(二零一六年三月三十一日：1,806,000,000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5,709,000,000港元(二零一六年三月三十一日：5,608,000,000港元)及2,702,000,000港元(二零一六年三月三十一日：2,688,000,000港元)。於二零一六年九月三十日，本集團之營運資金達2,656,000,000港元(二零一六年三月三十一日：3,013,000,000港元)。於二零一六年九月三十日，本集團並無任何淨負債，並錄得淨現金結餘1,442,000,000港元，而本集團於二零一六年三月三十一日之淨現金結餘為949,000,000港元。與履約保證擔保有關之或然負債由二零一六年三月三十一日之195,000,000港元增加至二零一六年九月三十日之357,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保為27,000,000港元(二零一六年三月三十一日：14,000,000港元)。本集團賬面值約為171,000,000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抵押。本集團之銀行借貸以港元為單位。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

於二零一六年九月三十日，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1,296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，僱員並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

董事局議決不派截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息(二零一五年九月三十日：每股20.0港仙)。

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A4.1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A4.2條訂明每名董事須至少每三年一次輪流退任。

根據章程細則，於每屆股東週年大會上，三分之一之董事須輪值退任，惟董事局主席(「主席」)及本公司之董事總經理(「董事總經理」)毋須輪值退任或並不計入須退任之董事人數內。由於延續性為長期成功實行業務計劃之主要因素，董事局相信，主席及董事總經理擔當著為本集團提供強大一致領導地位之角色，讓本集團能夠有效地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。

審核委員會

本集團之審核委員會(「審核委員會」)有四名成員，分別為范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生及李傑之先生，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。

本集團截至二零一六年九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。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉

於二零一六年九月三十日，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）之股本及相關股份中，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」）之權益及好倉如下：

於本公司相聯法團股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	持有普通股數目及權益性質			估相聯法團股本百分比
		個人	公司	總計	
馮潮澤先生	泰昇地基(香港)有限公司	—	5 ⁽¹⁾	5	5

附註：

- 該等泰昇地基(香港)有限公司之股份由馮潮澤先生全資擁有之公司祥澤有限公司持有。

除上文所披露者外，於二零一六年九月三十日，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條須記錄或根據上市發行人董事進行證券交易的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提供獎勵及回報。於二零一二年八月八日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），而於二零一二年八月二十八日採納之計劃於同日終止。

二零一二年八月八日（採納二零一二年購股權計劃之日期）至二零一六年九月三十日，概無購股權獲授出、行使、屆滿或失效，二零一二年購股權計劃下亦無尚未行使購股權。

除上文披露者外，於截至二零一六年九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概無訂立任何安排，致使董事可根據二零一二年購股權計劃向任何其他法人團體取得該等權利。

其他資料

主要股東於股份及相關股份之權益

於二零一六年九月三十日，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：

名稱	股份數目	佔本公司已發行股本之百分比
海南省慈航公益基金會 ⁽¹⁾	755,862,228	70.17
海南交管控股有限公司 ⁽¹⁾	755,862,228	70.17
盛唐發展(洋浦)有限公司 ⁽¹⁾	755,862,228	70.17
海航集團有限公司 ⁽¹⁾	755,862,228	70.17
HNA Finance I Co., Ltd.	755,862,228	70.17
Blackstone Group Management L.L.C. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
Blackstone Holdings IV GP L.P. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
Blackstone Holdings IV GP Management (Delaware) L.P. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
Blackstone Holdings IV GP Management L.L.C. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
Blackstone Holdings IV L.P. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
Blackstone Real Estate Associates Asia-NQ L.P. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
Blackstone Real Estate Partners Asia Holding (NQ) L.P. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
Blackstone Real Estate Partners Asia-NQ L.P. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
BREP Asia Holdings (NQ) Pte. Ltd. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
BREP Asia-NQ L.L.C. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
Schwarzman Stephen A. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
The Blackstone Group L.P. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
Tides Holdings I Ltd. ⁽²⁾	78,719,931	7.31
Tides Holdings II Ltd.	78,719,931	7.31
China State Construction Engineering Corporation ⁽³⁾	57,000,000	5.29
中國建築股份有限公司 ⁽³⁾	57,000,000	5.29
中建資本(香港)有限公司	57,000,000	5.29
北京市國有資產監督管理委員會 ⁽⁴⁾	57,000,000	5.29
中國交通建設股份有限公司 ⁽⁵⁾	57,000,000	5.29

附註：

- 該等各方因其於HNA Finance I Co., Ltd.之股本權益而被視為於755,862,228股股份中擁有權益。
- 該等各方因其於Tides Holdings II Ltd.之股本權益而被視為於78,719,931股股份中擁有權益。
- 該等各方因其於中建資本(香港)有限公司之股本權益而被視為於57,000,000股股份中擁有權益。
- 該方因其於北京建工國際(香港)有限公司之股本權益而被視為於57,000,000股股份中擁有權益。
- 該方因其於香港海事建設有限公司之股本權益而被視為於57,000,000股股份中擁有權益。

主要股東於股份及相關股份之權益 (續)

股份之好倉：(續)

除上文所披露者外，於二零一六年九月三十日，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。

中國鐵建股份有限公司及中國鐵道建築總公司因彼等於中鐵香港發展有限公司之股本權益而被視為於57,000,000股股份中擁有權益，該等股份已於二零一六年十月十二日發行。

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兩項貸款協議而提供，有關協議載有本公司控股股東履行責任之契諾如下：

- (i) 根據本公司及本公司一間全資附屬公司與銀行及金融機構組成之銀團於二零一二年八月八日就為數不超過500,000,000港元之五年期貸款融資訂立之融資協議(經日期為二零一四年三月十七日之函件協議補充)(「第一次融資」)，倘本公司最終控股股東The Blackstone Group L.P. 不再擁有(直接或間接)至少60%之本公司實益股權及投票權，則會發生違約事件；及
- (ii) 根據本公司及本公司一間全資附屬公司與銀行於二零一五年十一月三日就為數不超過390,000,000港元之三年期貸款融資訂立之融資協議(「第二次融資」)，倘The Blackstone Group L.P. 不再為本公司最大之最終股東，則會發生違約事件。

如本公司與HNA Finance I Co., Ltd. (「HNA Finance I」)聯合公佈日期為二零一六年四月十九日之公告，Tides Holdings II Ltd. (「Tides Holdings II」)與HNA Finance I訂立協議，內容為有關Tides Holdings II出售本公司577,279,496股股份(佔已發行股份約66%)，因而Tides Holdings II仍維持於78,719,931股股份(相當於已發行股份約9%)擁有權益(「Tides交易」)。Tides交易已於二零一六年六月三十日完成。Tides Holdings II最終由The Blackstone Group L.P. 持有，而於Tides交易完成後，The Blackstone Group L.P. 不再持有最少60%股份及不再為本公司最大之最終股東，而HNA Finance I則成為本公司之控股股東。就第一次融資而言，本公司尋求及取得由銀行及金融機構組成之銀團有關Tides交易之同意，而就第二次融資而言，本公司已取得銀行有關Tides交易之同意，而The Blackstone Group L.P. 於本公司之特定最低股權則不再適用。

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。

未經審核簡明中期財務報表

綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 未經審核	二零一五年 千港元 未經審核
收益	3	1,966,962	2,313,270
銷售成本		(1,541,434)	(1,836,331)
毛利		425,528	476,939
其他收入及盈利	4	24,943	12,663
銷售支出		(20,888)	(32,685)
行政支出		(37,702)	(24,636)
管理層獎勵花紅	5	(192,408)	(276)
投資物業公平值之變動		20,170	32,952
其他支出，淨額		(4,177)	(18,322)
融資成本		(4,778)	(5,121)
除稅前溢利	5	210,688	441,514
所得稅開支	6	(173,380)	(218,498)
期內溢利		37,308	223,016
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		46,018	167,999
非控股股東權益		(8,710)	55,017
		37,308	223,016
本公司普通股股東應佔每股盈利	8		
基本		5.10 港仙	19.21 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

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 未經審核	二零一五年 千港元 未經審核
期內溢利	37,308	223,016
其他全面開支		
於後續期間重新分類至損益之 其他全面開支：		
換算海外營運產生之匯兌差額	(58,369)	(55,162)
期內其他全面開支，扣除稅項	(58,369)	(55,162)
期內全面收益／(開支)總額	(21,061)	167,854
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	(12,351)	112,837
非控股股東權益	(8,710)	55,017
	(21,061)	167,854

未經審核簡明中期財務報表

綜合財務狀況表

	附註	於二零一六年 九月三十日 千港元 未經審核	於二零一六年 三月三十一日 千港元 經審核
非流動資產			
物業、機器及設備	9	304,687	333,405
投資物業		189,102	172,636
預付款項、訂金及其他應收款項		5,600	1,386
聯營公司權益	10	—	—
其他資產		1,080	1,350
可供出售投資		1,162	1,197
衍生金融工具		18,650	8,533
遞延稅項資產		46,303	49,133
總非流動資產		566,584	567,640
流動資產			
發展中物業		13,488	1,772,959
存貨		18,461	23,551
持有供銷售之物業		2,119,183	302,596
客戶有關合約工程之欠款		239,991	116,625
應收貿易賬款及應收保固金	11	665,877	727,243
預付款項、訂金及其他應收款項		71,128	283,542
預繳稅項		6,154	7,480
定期存款		1,419,216	1,303,589
現金及銀行結存		589,003	502,830
總流動資產		5,142,501	5,040,415

未經審核簡明中期財務報表

綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零一六年 九月三十日 千港元 未經審核	於二零一六年 三月三十一日 千港元 經審核
流動負債			
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	12	1,045,938	634,734
其他應付款項、已收訂金 及預收款項		356,907	40,155
欠客戶有關合約工程之款項		466,150	660,898
已收訂金		148,382	214,233
附息銀行借貸		178,979	198,568
應付稅項		289,989	279,206
總流動負債		<u>2,486,345</u>	<u>2,027,794</u>
流動資產淨值		<u>2,656,156</u>	<u>3,012,621</u>
總資產減流動負債		<u>3,222,740</u>	<u>3,580,261</u>
非流動負債			
應計款項	12	—	4,387
附息銀行借貸		387,093	658,378
遞延稅項負債		121,085	140,304
總非流動負債		<u>508,178</u>	<u>803,069</u>
資產淨值		<u>2,714,562</u>	<u>2,777,192</u>
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本	13	107,716	87,466
儲備		2,594,357	2,600,937
非控股股東權益		2,702,073	2,688,403
		12,489	88,789
總權益		<u>2,714,562</u>	<u>2,777,192</u>

未經審核簡明中期財務報表

綜合權益變動表

於二零一六年四月一日(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

期內全面收益/(開支)總額

已付一間附屬公司之一名

非控股股東之股息

收購一間附屬公司之額外權益(附註16)

遠期收購一間附屬公司之

額外權益(附註16)

發行股份(附註13)

股份發行開支(附註13)

轉撥保留溢利

於二零一六年九月三十日(未經審核)

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	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
87,466	—*	563,861*	33,812*	90,711*	—*	1,912,553*	2,688,403	88,789	2,777,192
—	—	—	—	—	—	46,018	46,018	(8,710)	37,308
—	—	—	—	(58,369)	—	—	(58,369)	—	(58,369)
—	—	—	—	(58,369)	—	46,018	(12,351)	(8,710)	(21,061)
—	—	—	—	—	—	—	—	(30,317)	(30,317)
—	—	—	—	—	—	(694,919)	(694,919)	(37,273)	(732,192)
—	—	—	—	—	(104,598)	—	(104,598)	—	(104,598)
20,250	805,950	—	—	—	—	—	826,200	—	826,200
—	(662)	—	—	—	—	—	(662)	—	(662)
—	—	—	17,668	—	—	(17,668)	—	—	—
107,716	805,288*	563,861*	51,480*	32,342*	(104,598)*	1,245,984*	2,702,073	12,489	2,714,562

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 千港元	總權益 千港元
	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	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		
於二零一五年四月一日(經審核)	87,466	563,861	—	33,816	235,119	—	1,821,812	190,495	2,932,569
期內溢利	—	—	—	—	—	—	167,999	55,017	223,016
期內其他全面開支：									
換算海外營運產生之匯兌差額	—	—	—	—	(55,162)	—	—	—	(55,162)
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	(55,162)	—	167,999	55,017	167,854
已付一間附屬公司之一名 非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	(116,000)	(116,000)
向一間附屬公司之一名 非控股股東償還貸款	—	—	—	—	—	—	—	(32,000)	(32,000)
已付二零一五年末期股息	—	—	—	—	—	—	(131,200)	—	(131,200)
轉撥至繳入盈餘(附註)	—	(563,861)	563,861	—	—	—	—	—	—
於二零一五年九月三十日(未經審核)	87,466	—	563,861	33,816	179,937	—	1,858,611	97,512	2,821,223

* 該等儲備賬項包括綜合財務狀況表內的綜合儲備2,594,357,000港元(二零一六年三月三十一日：2,600,937,000港元)。

附註：根據本公司於二零一五年八月七日舉行的股東週年大會上通過的特別決議案，本公司於二零一五年八月七日之股份溢價賬之全部進賬金額予以註銷，並將由此產生之相應結存撥入本公司繳入盈餘賬。

未經審核簡明中期財務報表

綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 未經審核	二零一五年 千港元 未經審核
來自經營業務之現金流量		
除稅前溢利	210,688	441,514
已就下列各項作出調整：		
融資成本	4,778	5,121
出售一間附屬公司之盈利	(126)	—
利息收入	(4,576)	(8,664)
出售及撤銷物業、機器及設備項目之虧損／(盈利)	(5,977)	3,498
折舊	38,305	41,095
衍生金融工具之公平值盈利	(6,205)	—
投資物業公平值之變動	(20,170)	(32,952)
應收貿易賬款減值	—	756
應收貿易賬款撤銷	—	88
其他應收款項減值撥回	(51)	(43)
一間聯營公司之欠款之減值	2	—
	216,668	450,413
發展中物業及持有供銷售之物業增加，淨額	(104,726)	(32,673)
存貨減少／(增加)	5,090	(10,216)
客戶有關合約工程之欠款減少／(增加)	(123,366)	897
應收貿易賬款及應收保固金減少	61,366	245,792
預付款項、訂金及其他應收款項增加	(3,730)	(35,711)
應付貿易賬款、應收保固金及應計款項增加／(減少)	407,189	(111,647)
其他應付款項、已收訂金及預收款項減少	(20,406)	(22,547)
欠客戶有關合約工程之款項減少	(194,748)	(58,228)
已收訂金增加／(減少)	(65,851)	53,038
	177,486	479,118
來自經營業務之現金		
已繳中華人民共和國(「中國」)稅項：		
香港	(174)	—
其他地區	(169,071)	(236,333)
已退回中國稅項：		
香港	84	2,111
外幣匯率變動之影響淨額	2,281	4,301
	10,606	249,197
來自經營業務之現金流量淨額		

未經審核簡明中期財務報表

綜合現金流量表(續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 未經審核	二零一五年 千港元 未經審核
來自投資業務之現金流量		
已收利息	4,576	8,664
購入物業、機器及設備項目	(12,089)	(13,793)
收購物業、機器及設備項目已付訂金	(3,398)	(862)
出售物業、機器及設備項目所得款項	6,637	246
收購一間附屬公司之額外權益	(732,192)	—
期內出售一間附屬公司	396	—
上期出售附屬公司之所得款項	215,379	—
一間聯營公司欠款增加	(2)	—
訂立時原定於三個月後到期之無抵押定期存款減少	42,603	—
受限制現金減少	—	24,000
來自/(用於)投資業務之現金流量淨額	(478,090)	18,255
來自融資業務之現金流量		
發行股份所得款項	826,200	—
有關發行股份之預收款項增加	232,560	—
股份發行開支	(662)	—
已付利息	(14,950)	(5,082)
新批銀行借貸	30,000	301,625
償還銀行借貸	(321,541)	(133,365)
向一間附屬公司之一名非控股股東償還貸款	—	(32,000)
支付一間附屬公司之一名非控股股東股息	(30,317)	(116,000)
已付末期股息	—	(131,200)
來自/(用於)融資業務之現金流量淨額	721,290	(116,022)
現金及等同現金項目增加淨額	253,806	151,430
於期初之現金及等同現金項目	1,763,816	1,287,496
外幣匯率變動之影響淨額	(9,403)	(11,710)
於期終之現金及等同現金項目	2,008,219	1,427,216
現金及等同現金項目結存分析		
現金及銀行結存	589,003	297,336
訂立時原定於三個月內到期之無抵押定期存款	1,419,216	1,120,390
加：歸屬於出售組別之現金及等同現金項目	—	9,490
於綜合現金流量表所列之現金及等同現金項目	2,008,219	1,427,216

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」)主要從事地基打樁及地盤勘探、物業發展以及物業投資及管理。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於二零一六年六月三十日，HNA Finance I Co., Ltd.完成向Tides Holdings II Ltd.收購本公司577,279,496股股份後，本公司成為HNA Finance I Co., Ltd.之附屬公司。根據本公司於二零一六年八月二十三日股東週年大會通過之特別決議案，並於二零一六年九月十三日經百慕達公司註冊處處長批准及於二零一六年九月二十九日經香港公司註冊處處長批准後，本公司名稱由泰昇集團控股有限公司更改為香港國際建設投資管理集團有限公司。為使本公司財政年結日與本公司控股股東HNA Finance I Co., Ltd.之控股公司海航集團有限公司一致，於二零一六年九月二十日起，本公司財政年結日由三月三十一日更改至十二月三十一日。

於二零一六年九月三十日，本公司之母公司為HNA Finance I Co., Ltd.，HNA Finance I Co., Ltd.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

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。未經審核中期財務報表應與截至二零一六年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製未經審核簡明中期財務報表所採用之會計政策，與編製截至二零一六年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟採納香港會計師公會頒佈並由二零一六年四月一日開始之本集團財政年度生效之下列經修訂準則、修訂及詮釋者除外。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資實體：應用綜合賬目之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購聯合經營權益之會計法
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	釐清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	修訂多項香港財務報告準則

本集團已對採納經修訂香港財務報告準則進行評估，並認為採納有關準則對本集團目前及過往會計期間之業績及財務狀況並無重大財務影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之新會計及財務報告準則、對現有準則及詮釋之修訂。本集團現正對該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋之影響進行評估，並預期採納彼等將不會對本集團之經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

未經審核簡明中期財務報表已於二零一六年十一月二十五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。

截至九月三十日止六個月

	地基打樁		物業發展		物業投資及管理		企業及其他		抵銷		綜合	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元										
分類收益：												
銷售予外間客戶	1,289,424	1,752,349	660,081	512,305	1,469	15,849	15,988	32,767	—	—	1,966,962	2,313,270
分類業務間之銷售	—	—	—	169	—	—	—	622	—	(791)	—	—
其他收入及盈利	295	707	6,547	624	272	1,477	896	1,191	—	—	8,010	3,999
總計	1,289,719	1,753,056	666,628	513,098	1,741	17,326	16,884	34,580	—	(791)	1,974,972	2,317,269
分類業績	191,616	170,413	258,765	287,604	(7,134)	6,763	(46,154)	(25,342)	—	—	397,093	439,438
管理層獎勵花紅	(48,797)	(698)	(48,102)	(470)	—	(23)	(95,509)	(276)	—	—	(192,408)	(1,467)
利息收入											4,576	8,664
衍生工具公平值盈利											6,205	—
— 不合資格對沖交易											(4,778)	(5,121)
融資成本											210,688	441,514
除稅前溢利											(173,380)	(218,498)
所得稅開支											37,308	223,016
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)

4. 其他收入及盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息收入	4,576	8,664
出售及撇銷物業、機器及設備項目之盈利	5,977	—
出售一間附屬公司之盈利	126	—
管理服務收入	209	206
衍生工具公平值盈利－不合資格對沖交易	6,205	—
補貼收入*	207	219
其他	7,643	3,574
	24,943	12,663

* 有關該項收入並無未達成條件或或然事件。

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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
折舊	38,305	41,095
衍生工具公平值盈利－不合資格對沖交易*	(6,205)	—
出售及撇銷物業、機器及設備項目之虧損／(盈利)*	(5,977)	3,498
撇減／(撥回撇減)存貨至可變現淨值*	40	(328)
應收貿易賬款減值*	—	756
其他應收款項減值撥回*	(51)	(43)
應收貿易賬款撇銷*	—	88
融資成本	4,778	5,121
管理層獎勵花紅#	192,408	1,467

* 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。

本公司已為其執行董事及本集團高級管理層採納一項獎勵計劃。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管理層獎勵花紅約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九月三十日止期間列作開支。截至二零一五年九月三十日止期間，合共1,467,000港元之管理層獎勵花紅乃列作開支，當中1,191,000港元計入綜合損益表之「銷售成本」。

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)

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% (二零一五年：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。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動：		
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	28,175	16,460
其他地區	142,037	163,041
	<u>170,212</u>	<u>179,501</u>
上期超額撥備：		
中國：		
香港	—	(3)
其他地區	(4,880)	—
	<u>(4,880)</u>	<u>(3)</u>
遞延稅項	8,048	39,000
	<u>173,380</u>	<u>218,498</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)

7. 股息

中期股息—零(二零一五年：每股普通股20.0港仙)

截至九月三十日止六個月

二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
—	174,933

8. 本公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據期內本公司普通股股東應佔溢利46,018,000港元(二零一五年：167,999,000港元)及期內已發行之902,542,952股普通股(二零一五年：874,665,903股)數目計算。

截至二零一六年及二零一五年九月三十日止期間，並無就攤薄所呈列之每股基本盈利金額作出調整，原因是期內本集團並無潛在攤薄普通股。

9. 物業、機器及設備

於期內，本集團以12,089,000港元(二零一五年九月三十日：13,996,000港元)購置物業、機器及設備以拓展業務。截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團已出售及撇銷賬面淨值為660,000港元(二零一五年九月三十日：3,744,000港元)之物業、機器及設備，產生出售／撇銷盈利淨額5,977,000港元(二零一五年九月三十日：虧損淨額3,498,000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. 聯營公司權益

	於二零一六年 九月三十日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元
應佔資產淨值	—	—
一間聯營公司之欠款	386	384
	386	384
減：減值	(386)	(384)
	—	—

一間聯營公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

11. 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。

	於二零一六年 九月三十日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款及應收保固金	665,881	727,634
減值	(4)	(391)
	665,877	727,243

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. 應收貿易賬款及應收保固金(續)

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：

	於二零一六年 九月三十日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	368,520	415,191
91日至180日	3,554	5,205
181日至360日	531	3,535
360日以上	16,077	12,619
	388,682	436,550
應收保固金	277,195	290,693
	665,877	727,243

應收貿易賬款及應收保固金中包括應收一間關連公司款項3,686,000港元(二零一六年三月三十一日：572,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶之條款相若。

12. 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：

	於二零一六年 九月三十日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	201,750	193,460
91日至180日	12	273
180日以上	428	531
	202,190	194,264
應付保固金	193,722	190,870
應計款項	650,026	253,987
	1,045,938	639,121
減：分類為非流動負債之應計款項	—	(4,387)
	1,045,938	634,734

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)

13. 股本

	於二零一六年 九月三十日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元
法定：		
2,000,000,000 股每股面值 0.10 港元之普通股	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
1,077,165,903 (二零一六年三月三十一日：874,665,903) 股每股面值 0.10 港元之普通股	<u>107,716</u>	<u>87,466</u>

本公司股本之變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	874,665,903	87,466	563,861	651,327
轉撥至繳入盈餘	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(563,861)</u>	<u>(563,861)</u>
於二零一六年三月三十一日 及二零一六年四月一日	874,665,903	87,466	—	87,466
發行股份(附註)	<u>202,500,000</u>	<u>20,250</u>	<u>805,950</u>	<u>826,200</u>
股份發行開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(662)</u>	<u>(662)</u>
於二零一六年九月三十日	<u>1,077,165,903</u>	<u>107,716</u>	<u>805,288</u>	<u>913,004</u>

附註：

截至二零一六年九月三十日止期間，已按認購價每股 4.08 港元發行 202,500,000 股股份，現金代價總額(扣除開支前)為 826,200,000 港元。

於報告期後，已按認購價每股 4.08 港元發行 57,000,000 股股份，現金代價總額(扣除開支前)為 232,560,000 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)

14. 或然負債

(a)

	於二零一六年 九月三十日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元
就與附屬公司有關之履約保證書作出之擔保	<u>357,166</u>	<u>195,469</u>

- (b) 於二零一六年九月三十日，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26,649,000港元(二零一六年三月三十一日：14,277,000港元)。

15. 承擔

	於二零一六年 九月三十日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元
(a) 物業、機器及設備之資本開支： — 已訂約，但未作撥備	<u>1,092</u>	<u>—</u>
(b) 有關發展中物業及持有供銷售之物業之 建造工程之承擔： — 已訂約，但未作撥備	<u>—</u>	<u>393,734</u>
(c) 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	16,859	17,597
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	11,520	13,602
	<u>28,379</u>	<u>31,199</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)

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有限公司同意出售本公司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」)。祥澤有限公司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，本公司支付現金約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%。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。地基交易之第二階段將於二零一七年六月三十日或之前進行，本公司將支付現金約104,598,000港元以收購泰昇地基(香港)餘下5%股權。地基交易之第二階段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。

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及二零一六年七月四日之公告以及日期為二零一六年五月二十三日之通函。

17. 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，本集團於截至二零一六年九月三十日止期間與關連人士進行下列交易：

- a) 截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團主要管理人員之報酬為164,238,000港元(二零一五年：9,585,000港元)。
- b) 有關於報告期末本集團與一間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11。

截至二零一六年九月三十日止期間，本集團之關連公司，泰昇建築工程有限公司(「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分別向本集團支付租賃費用347,000港元(二零一五年：347,000港元)、101,000港元(二零一五年：101,000港元)及84,000港元(二零一五年：84,000港元)，以及管理費用137,000港元(二零一五年：134,000港元)、39,000港元(二零一五年：39,000港元)及33,000港元(二零一五年：33,000港元)。泰昇建築工程、泰昇工程(香港)及加晉貿易有限公司由本公司執行董事馮先生最終控制。

該等交易乃由本集團與其關連公司根據有關協議之條款訂立。

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. 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，本集團於截至二零一六年九月三十日止期間與關連人士進行下列交易：(續)

- c) 截至二零一六年九月三十日止期間，泰昇建築工程將塔式起重機租賃及工程項目約4,031,000港元(二零一五年：993,000港元)以及地基工程項目約24,409,000港元(二零一五年：零)分包予本集團。

截至二零一五年九月三十日止期間，本集團將機電工程項目約150,000港元分包予泰昇工程(香港)。

該等交易乃遵照有關協議之條款進行。

- d) 截至二零一六年九月三十日止期間，本集團向一位主要管理層人員之一位直系親屬出售持有供銷售之物業，代價為1,012,000港元。該物業乃根據向本集團其他非關連客戶提供之相若價格及條件出售。

- e) 截至二零一六年及二零一五年九月三十日止期間，馮先生(透過祥澤有限公司成為本公司若干附屬公司之實益股東)就本集團若干附屬公司獲授之一般信貸貸款及履約保證書向財務機構提供個人擔保。

董事局

執行董事

李同雙先生(主席)
馮潮澤先生(副主席、行政總裁兼董事總經理)
趙展鴻先生
劉健輝先生
范寧先生
蒙永濤先生

非執行董事

劉軍春先生

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

審核委員會

范佐浩先生(主席)
謝文彬先生
龍子明先生
李傑之先生

薪酬委員會

謝文彬先生(主席)
李同雙先生
馮潮澤先生
范佐浩先生
李傑之先生

提名委員會

李同雙先生(主席)
范佐浩先生
謝文彬先生
龍子明先生
李傑之先生

合資格會計師

繆惠玲小姐

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
司徒顯亮律師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
法國巴黎銀行香港分行
恒生銀行有限公司
上海商業銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
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

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