

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)

二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日期間 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綜合業績及截至二零一六年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	自二零一六年 四月一日至 二零一六年 十二月三十一 止期間 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
收益	3	3,030,560	4,057,316
銷售成本		(2,455,043)	(3,132,343)
毛利		575,517	924,973
其他收入及盈利，淨額	4	56,149	146,411
銷售支出		(32,722)	(50,767)
行政支出		(57,681)	(51,145)
管理層獎勵花紅	6	(192,408)	(3,482)
投資物業公平值之變動		23,215	32,390
其他支出，淨額		(8,007)	(35,047)
融資成本	5	(9,065)	(11,496)
除稅前溢利	6	354,998	951,837
所得稅開支	7	(226,641)	(439,329)
本期間／年度溢利		128,357	512,508
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		134,050	396,874
非控股股東權益		(5,693)	115,634
		128,357	512,508
本公司普通股股東應佔每股盈利 基本	9	13.71 港仙	45.37 港仙
攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

	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	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
本期間／年度溢利	128,357	512,508
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開支：		
匯兌差額：		
換算海外營運產生之匯兌差額	(135,794)	(107,381)
於出售附屬公司時解除匯兌差額	—	(36,527)
於一間附屬公司清盤時解除匯兌差額	—	(500)
於後續期間重新分類至損益之其他全面開支，淨額	(135,794)	(144,408)
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	—
期／年內其他全面開支，扣除稅項	(131,665)	(144,408)
期／年內全面收益／(開支)總額	(3,308)	368,100
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	2,385	252,466
非控股股東權益	(5,693)	115,634
	(3,308)	368,100

綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		296,983	333,405
投資物業		189,250	172,636
預付款項、訂金及其他應收款項		4,143	1,386
一間聯營公司權益	10	—	—
其他資產		1,080	1,350
可供出售投資		1,112	1,197
衍生金融工具		39,721	8,533
遞延稅項資產		52,456	49,133
總非流動資產		584,745	567,640
流動資產			
發展中物業		14,286	1,772,959
存貨		16,511	23,551
持有供銷售之物業		1,883,003	302,596
客戶有關合約工程之欠款		295,893	116,625
應收貿易賬款及應收保固金	11	797,878	727,243
預付款項、訂金及其他應收款項		70,670	283,542
預繳稅項		5,523	7,480
定期存款		1,527,486	1,303,589
現金及銀行結存		330,962	502,830
總流動資產		4,942,212	5,040,415
流動負債			
應付貿易賬款及應付保固金及應計款項	12	977,666	634,734
其他應付款項、已收訂金 及預收款項		145,223	40,155
欠客戶有關合約工程之款項		419,304	660,898
已收訂金		98,267	214,233
付息銀行借貸		127,777	198,568
應付稅項		343,624	279,206
總流動負債		2,111,861	2,027,794
流動資產淨值		2,830,351	3,012,621
總資產減流動負債		3,415,096	3,580,261

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
總資產減流動負債		<u>3,415,096</u>	<u>3,580,261</u>
非流動負債			
應計款項	12	—	4,387
付息銀行借貸		347,433	658,378
遞延稅項負債		<u>107,933</u>	<u>140,304</u>
總非流動負債		<u>455,366</u>	<u>803,069</u>
資產淨值		<u>2,959,730</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		113,416	87,466
儲備		<u>2,835,955</u>	<u>2,600,937</u>
		2,949,371	2,688,403
非控股股東權益		<u>10,359</u>	<u>88,789</u>
總權益		<u>2,959,730</u>	<u>2,777,192</u>

附註：

1. 財政年結日變更

於期內，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，本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，乃就截至二零一六年三月三十一日止年度編製，未必可與本期間所示金額作比較。

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) 本集團已就本期間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：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購於共同經營之權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
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	澄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	多項香港財務報告準則之修訂

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。

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 ²
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 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 ²
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 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產 ¹

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 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：

香港財務報告準則第15號建立新五步驟模型，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。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。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，現正評估採納香港財務報告準則第15號後之影響。

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)

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，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。本集團預期自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號後之影響。

香港會計準則第7號之修訂要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量及非現金產生之變動。該等修訂將導致須於財務報表作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

3. 經營分類資料

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 千港元	物業投資 及管理 千港元	企業及其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
銷售予外間客戶	2,115,532	886,388	2,165	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	6,508	320	1,561	—	18,252
總計	<u>2,125,395</u>	<u>892,896</u>	<u>2,485</u>	<u>29,347</u>	<u>(1,311)</u>	<u>3,048,812</u>
分類業績	<u>274,707</u>	<u>322,172</u>	<u>(9,678)</u>	<u>(68,627)</u>		518,574
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						(9,065)
除稅前溢利						354,998
所得稅開支						(226,641)
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 千港元	物業投資 及管理 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>2,307,417</u>	<u>26,399</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>481,215</u>	<u>7,697</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	1,106	11	14,778	56,816
應收貿易賬款減值	—	—	—	25	25
其他應收款項減值撥回， 淨額	—	—	(50)	—	(50)
出售及撤銷物業、 機器及設備項目之 虧損／(盈利)	(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)	—	—	(23,515)
資本開支	<u>13,522</u>	<u>766</u>	<u>—</u>	<u>8,948</u>	<u>23,236</u>

3. 經營分類資料(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	物業投資 及管理 千港元	企業 及其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
銷售予外間客戶	3,018,427	959,964	26,177	52,748	—	4,057,316
分類業務間之銷售	—	194	—	964	(1,158)	—
其他收入及盈利，淨額	5,340	3,701	114,386	2,136	—	125,563
	<u>3,023,767</u>	<u>963,859</u>	<u>140,563</u>	<u>55,848</u>	<u>(1,158)</u>	<u>4,182,879</u>
總計	<u>3,023,767</u>	<u>963,859</u>	<u>140,563</u>	<u>55,848</u>	<u>(1,158)</u>	<u>4,182,879</u>
分類業績	<u>394,605</u>	<u>515,014</u>	<u>125,366</u>	<u>(86,927)</u>		948,058
管理層獎勵花紅	(698)	(1,393)	—	(3,482)		(5,573)
利息收入						15,546
衍生工具公平值盈利— 不合資格對沖交易						5,302
融資成本						(11,496)
除稅前溢利						951,837
所得稅開支						(439,329)
本年度溢利						<u>512,508</u>

3. 經營分類資料(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	物業投資 及管理 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>1,171,984</u>	<u>2,480,806</u>	<u>322,895</u>	<u>263,635</u>	4,239,320
無分類					<u>1,368,735</u>
					<u>5,608,055</u>
分類負債	<u>1,104,147</u>	<u>420,554</u>	<u>6,428</u>	<u>23,278</u>	1,554,407
無分類					<u>1,276,456</u>
					<u>2,830,863</u>
其他分類資料：					
折舊	58,814	838	36	20,265	79,953
應收貿易賬款減值	—	—	—	4	4
其他應收款項減值／(減值撥回)， 淨額	—	—	(194)	293	99
出售及撤銷物業、 機器及設備項目之 虧損／(盈利)	4,891	131	—	(2,118)	2,904
出售附屬公司之盈利，淨額	—	—	(112,852)	—	(112,852)
投資物業公平值之變動	—	(32,390)	—	—	(32,390)
資本開支	<u>23,206</u>	<u>2,785</u>	<u>—</u>	<u>4,263</u>	<u>30,254</u>

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 四月一日至 二零一六年 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至 二零一六年 三月 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	截至 二零一六年 三月 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	截至 二零一六年 三月 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	截至 二零一六年 三月 三十一日 止年度 千港元
分類收益：								
銷售予外間客戶	<u>2,141,464</u>	<u>3,053,602</u>	<u>543</u>	<u>17,573</u>	<u>888,553</u>	<u>986,141</u>	<u>3,030,560</u>	<u>4,057,316</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	
	二零一六年 十二月 三十一日 千港元	二零一六年 三月 三十一日 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 千港元	二零一六年 三月 三十一日 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 千港元	二零一六年 三月 三十一日 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 千港元	二零一六年 三月 三十一日 千港元
	<u>336,820</u>	<u>336,734</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>195,469</u>	<u>181,773</u>	<u>532,289</u>	<u>518,507</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554,702,000港元(截至二零一六年三月三十一日止年度：1,130,196,000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

	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	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
其他收入及盈利，淨額：		
利息收入	10,235	15,546
保險索償	4	4,164
補貼收入*	205	226
衍生工具公平值盈利－不合資格對沖交易	27,662	5,302
管理服務收入	312	413
出售附屬公司之盈利，淨額(附註16)	126	112,852
出售物業、機器及設備項目之盈利	8,610	—
其他	8,995	7,908
	<u>56,149</u>	<u>146,411</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

	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	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
銀行借貸及透支之利息	15,621	16,860
減：發展中物業之資本化利息	(6,556)	(5,364)
	<u>9,065</u>	<u>11,496</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：

	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	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
折舊	56,816	79,953
管理層獎勵花紅 [#]	192,408	5,573
應收貿易賬款減值	25	4
其他應收款項減值／(減值撥回)，淨額	(50)	99
出售及撇銷物業、機器及設備項目之虧損／(收益)	(8,610)	2,904
出售附屬公司之盈利，淨額	(126)	(112,852)
衍生工具公平值盈利－不合資格對沖交易	(27,662)	(5,302)
一間聯營公司之欠款減值	2	11

- [#] 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。截至二零一六年三月三十一日止年度，合共5,573,000港元之管理層獎勵花紅乃列作開支，當中2,091,000港元計入綜合損益表之「銷售成本」。

7. 所得稅

香港利得稅按期內於香港產生之估計應課稅溢利之16.5% (截至二零一六年三月三十一日止年度：16.5%) 作出撥備。中華人民共和國(「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。

	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	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
即期：		
本期間／年度溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	43,875	48,947
其他地區	205,999	345,075
	<u>249,874</u>	<u>394,022</u>
過往年度超額撥備：		
中國：		
香港	(60)	(79)
其他地區	(4,688)	—
	<u>(4,748)</u>	<u>(79)</u>
遞延稅項	<u>(18,485)</u>	<u>45,386</u>
本期間／年度之稅項開支總額	<u><u>226,641</u></u>	<u><u>439,329</u></u>

8. 股息

	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	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
本期間／年度派付股息：		
截至二零一六年三月三十一日止財政年度		
末期股息－無		
(截至二零一五年三月三十一日止年度：		
每股普通股15.0港仙)	—	131,200
中期股息－無(截至二零一六年三月三十一日止年度：		
每股普通股20.0港仙)	—	174,933
	<u>—</u>	<u>306,133</u>
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		
三月三十一日止年度：無)	<u>113,416</u>	<u>—</u>

期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。

9. 本公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按照本公司普通股股東應佔截至二零一六年十二月三十一日止期間溢利134,050,000港元(截至二零一六年三月三十一日止年度：396,874,000港元)及於期內已發行普通股加權平均數977,751,359股(截至二零一六年三月三十一日止年度：874,665,903股)計算。

截至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。

10. 一間聯營公司權益

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	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	<u>386</u>	<u>384</u>
	386	384
減：減值	<u>(386)</u>	<u>(384)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

一間聯營公司之欠款為無抵押、免息且無固定還款期限。

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：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	525,746	415,191
91日至180日	102	5,205
181日至360日	481	3,535
360日以上	10,392	12,619
	<hr/>	<hr/>
	536,721	436,550
應收保固金	261,157	290,693
	<hr/>	<hr/>
	797,878	727,243

應收貿易賬款及應收保固金中包括一間關連公司之欠款7,284,000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. 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：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	334,403	193,460
91日至180日	33	273
180日以上	347	531
	<u>334,783</u>	<u>194,264</u>
應付保固金	157,899	190,870
應計款項	484,984	253,987
	<u>977,666</u>	<u>639,121</u>
減：分類為非流動負債之應計款項	—	(4,387)
	<u>977,666</u>	<u>634,734</u>

13. 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：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
就履約保證書向附屬公司作出之擔保	<u>343,537</u>	<u>195,469</u>

(b) 於二零一六年十二月三十一日，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42,196,000港元(二零一六年三月三十一日：14,277,000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。

14. 承擔

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
(a) 物業、機器及設備： — 已訂約，但未作撥備	<u>151</u>	<u>—</u>
(b) 就發展中物業之建造工程及持作出售物業： — 已訂約，但未作撥備	<u>273</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	<u>25,509</u>	<u>17,597</u>
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>28,643</u>	<u>13,602</u>
	<u>54,152</u>	<u>31,199</u>

15. 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%。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104,598,000港元以收購泰昇地基(香港)餘下5%股權。

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。

16. 出售附屬公司

(a) 出售 Trevino Worldwide Limited

於二零一六年四月一日，本集團與獨立第三方(「Trevino買方」)訂立買賣協議，據此，Trevino買方收購 Trevino Worldwide Limited (「Trevino」)之100%股權及 Trevino 結欠本集團之免息股東貸款307,000港元，總代價為396,000港元(「Trevino出售」)。Trevino出售於二零一六年四月五日完成。Trevino為持有一間高爾夫球會會籍之投資控股公司。

	二零一六年 十二月三十一日 千港元
出售之資產淨值：	
其他資產	270
來自本集團之貸款	(307)
	(37)
已轉讓來自本集團之貸款	307
出售一間附屬公司之盈利	126
	<u>396</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>396</u>

期內，Trevino出售之現金及等同現金項目淨流入之分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元
現金代價及 Trevino 出售之現金及等同現金項目流入	<u>396</u>

16. 出售附屬公司(續)

(b) 出售海逸投資有限公司

於二零一五年十二月十一日，本集團與獨立第三方(「海逸投資買方」)訂立買賣協議，據此，海逸投資買方收購海逸投資有限公司之全部股權及海逸投資有限公司結欠本集團之免息股東貸款23,495,000港元，總代價為人民幣87,500,000元(相當於105,577,000港元)(「海逸投資出售」)。海逸投資出售於二零一五年十二月十一日完成。海逸投資有限公司主要在上海從事物業租賃及管理業務並為作住宅用途之上海愛都公寓B座全幢及25個車位之註冊擁有人。

截至二零一六年三月三十一日止年度，已收取現金代價人民幣83,000,000元(相當於100,192,000港元)。餘下代價人民幣4,500,000元(相當於5,349,000港元)已於截至二零一六年十二月三十一日止期間收取。

	二零一六年 三月三十一日 千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	43
投資物業	134,812
預付款項、訂金及其他應收款項	153
現金及銀行結存	63
應付貿易賬款及應計款項	(132)
其他應付款項	(3)
遞延稅項負債	(13,456)
來自本集團之貸款	(23,495)
	<hr/> 97,985
解除匯兌浮動儲備	(13,898)
已轉讓來自本集團之貸款	23,495
出售一間附屬公司之虧損	(2,005)
	<hr/> <u>105,577</u>
以下列方式支付：	
現金代價	100,192
其他應收款項	5,385
	<hr/> <u>105,577</u>
總代價	<u><u>105,577</u></u>

16. 出售附屬公司(續)

(b) 出售海逸投資有限公司(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度，海逸投資出售之現金及等同現金項目淨流入之分析如下：

	二零一六年 三月三十一日 千港元
現金代價	100,192
已出售現金及銀行結存	(63)
	<hr/>
海逸投資出售之現金及等同現金項目淨流入	<u>100,129</u>

(c) 出售上海華園國際房地產開發經營有限公司

於二零一五年十一月十七日，本集團與獨立第三方(「上海華園買方」)訂立買賣協議，據此，上海華園買方收購上海華園國際房地產開發經營有限公司(「上海華園」)之全部股權，代價為人民幣318,527,000元(相當於375,767,000港元)(「上海華園出售」)。上海華園出售於二零一六年二月一日完成。上海華園主要在上海從事物業租賃及管理業務並為上海住宅物業「華園」之註冊擁有人。

截至二零一六年三月三十一日止年度，已收取現金代價人民幣141,750,000元(相當於164,218,000港元)。餘下代價人民幣176,777,000元(相當於210,591,000港元)已於截至二零一六年十二月三十一日止期間收取。

16. 出售附屬公司(續)

(c) 出售上海華園國際房地產開發經營有限公司(續)

	二零一六年 三月三十一日 千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	48
投資物業	353,910
存貨	9
預付款項、訂金及其他應收款項	95
現金及銀行結存	14,265
應付貿易賬款及應計款項	(3,137)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(7,045)
遞延稅項負債	(74,606)
	<u>283,539</u>
解除匯兌浮動儲備	(22,629)
出售一間附屬公司之盈利	114,857
	<u>375,767</u>
以下列方式支付：	
現金代價	164,218
其他應收款項	211,549
	<u>375,767</u>
總代價	<u>375,767</u>

截至二零一六年三月三十一日止年度，上海華園出售之現金及等同現金項目淨流入之分析如下：

	二零一六年 三月三十一日 千港元
現金代價	164,218
已出售現金及銀行結存	(14,265)
	<u>149,953</u>
上海華園出售之現金及等同現金項目淨流入	<u>149,953</u>

有關上海華園出售之進一步詳情，載於本公司日期為二零一五年十一月十七日之公告。

股息

董事局議決建議向於二零一七年五月十八日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息0.10港元(截至二零一六年三月三十一日止年度：無)。截至二零一六年九月三十日止六個月並無宣派中期股息(截至二零一五年九月三十日止期間：每股股份0.20港元)。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二零一七年六月八日或之前支付。

暫停辦理股東登記

- (i) 本公司於二零一七年五月十日(星期三)將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，最遲須於二零一七年五月九日(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) 於二零一七年五月十六日(星期二)至二零一七年五月十八日(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，最遲須於二零一七年五月十五日(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

截至二零一六年十二月三十一日止九個月(「期間」)，本集團地基打樁分類之營業額為2,115,000,000港元。其純利貢獻(即分類業績減應佔管理層獎勵花紅)為226,000,000港元，而往年則為394,000,000港元。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。期內，地基打樁分類之息稅折舊攤銷前盈利為268,000,000港元，而往年則為455,000,000港元。該分類於期間內之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率為13%。

中國市場

物業發展

泰欣嘉園

於期間內，本集團在上海之住宅項目泰欣嘉園確認收益30,000,000港元，而上年度之收益則為466,000,000港元，純利貢獻11,000,000港元(截至二零一六年三月三十一日止年度：302,000,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，泰欣嘉園之未售出面積概列如下：

- 住宅：約1,000平方米；
- 泊車位：約12個泊車位；
- 非住宅：約4,800平方米，主要指臨街零售店舖樓面及一棟歷史建築。

由於二零一六年十月及十一月推出日趨從嚴之政策，上海住宅市場按交易量計出現整體下滑，但平均單價保持穩定。由於僅有一套未售出單位，且具有獨特性，故不會大幅降價將其出售。儘管上海零售市場情況並不樂觀，但泰欣嘉園之零售店舖樓面及歷史建築已全部出租。

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。

於期間內，確認收益569,000,000港元，上年度之收益則為488,000,000港元，而純利貢獻由上年度之228,000,000港元增至305,000,000港元。

於二零一六年十二月三十一日，泰悅豪庭之未售出面積概列如下：

- 住宅：約330平方米；
- 泊車位：約26個泊車位；
- 非住宅：約3,900平方米，主要指臨街零售店舖樓面及泰悅豪庭之會所。

於二零一六年，天津住宅市場情況十分樂觀，交易量及平均單價雙創新高。泰悅豪庭已受益於整體市場情況，且僅剩一套未售出單位。

零售店舖樓面將留作出租或出售。

泰和龍庭

泰和龍庭位於瀋陽皇姑區，佔地面積約為41,209平方米，樓面面積約為165,000平方米。泰和龍庭包括住宅及商業發展項目。建築工程大體上已完成，並於二零一六年九月中已開始向買家交付單位。由於買家可以檢查及入住，預期可加強潛在客戶之信心，因而加快二零一七年之銷售。

於期間內，確認收益286,000,000港元，而純利貢獻約為3,000,000港元。

於二零一六年十二月三十一日，泰和龍庭之未售出面積概列如下：

- 住宅：約74,000平方米；
- 泊車位：約972個泊車位；
- 非住宅：約62,665平方米，主要指臨街零售店舖樓面、泰和龍庭之會所及附有平台之一幢商業樓宇。

泰和龍庭之住宅單位銷售亦受益於中央政府有關減少樓房存貨之政策。就瀋陽零售辦公室之整體市場情況而言，供給過剩已產生重大不利影響。出售或出租泰和龍庭辦公室及零售店舖仍面臨挑戰。

於期間內，物業發展分類之息稅折舊攤銷前盈利為330,000,000港元，而往年則為528,000,000港元。整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率為37%。

物業投資及管理

於期間內，本集團變現部分投資物業，物業投資分類之營業額2,000,000港元，而往年則為26,000,000港元。

前景

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，自二零一六年三月三十一日起直至截至二零一六年十二月三十一日止財政期間，利潤率在整體而言受到利潤降低之負面影響。根據於二零一六年三月三十一日(即最近之財政年度年末)後提交之標書，本集團觀察到本集團或其他方成功中標項目之利潤率相比本集團於截至二零一六年三月三十一日止最近之財政年度所錄得之平均利潤率為低，並預期此趨勢將影響本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之財務業績。

就中國之物業發展業務而言，鑒於減少樓房存貨為中央政府定於二零一六年之五大主要工作之一，中央政府推出一系列之紓緩政策以支持物業市場，使二零一六年首季度之整體物業市場情況得以大幅改善。紓緩措施加強了買家之信心。儘管於逾20個城市重新引入緊縮措施以穩定住宅市場使中國之整體市場情況自二零一六年十月起轉弱，仍預期我們剩餘住宅物業之銷售將維持穩定，原因是我們產品在質素及價值方面具有獨特性。瀋陽物業發展項目建設大致上已於二零一六年九月完工，並已開始進行交付部分先前已售出單位。自二零一六年九月起，本集團持續交付已售出單位。由於買家可以檢查及入住單位，預期可加強潛在客戶之信心，因而加快二零一七年之銷售。來自物業銷售之收益及毛利僅於交付完成後確認。根據於二零一七年二月底之單位交付(佔發展項目所有住宅單位約31%)，瀋陽發展項目之利潤率自二零一六年九月起維持相對穩定。作為背景資料，來自瀋陽發展項目物業銷售之利潤率並不及本集團於上海及天津(均為中國一線城市)之發展項目般高。

就香港之物業發展業務而言，香港政府擬供應最多460,000個公營及私營單位作為未來十年之房屋供應目標，這預期將會在中期上支持對建築行業服務之需求。「一帶一路」沿線地區對專業及基建服務亦存在強勁需求。本集團將在香港尋求更多物業發展及相關項目管理機會，並參考現行市場狀況，按照各項目自身之優點考慮其可行性。

本集團將繼續進行其現有業務(即物業發展、地基打樁及地盤勘查及物業投資與管理)。其亦將繼續維持審慎之投資及融資策略並致力加強其效率，同時尋求機會以在最大程度增加股東回報。其亦將繼續為其未來發展探求合適之業務機會，包括利用與股東之協同效應以提升本集團之長期增長潛力。截至二零一六年十二月三十一日，除於一般及正常業務過程中銷售其物業發展項目及進行之其他交易以及本集團另行披露者外，本公司並未物色到任何潛在目標，且並無就任何潛在收購達成任何協議、安排、諒解或進行任何磋商，亦無有關出售或縮減本集團現有資產或業務規模之計劃、安排、諒解、意向、磋商(不論是已達成協議或正進行中)。

財務回顧

本集團繼續採取審慎之理財政策及維持穩健之資本結構與現金流量充沛。於二零一六年十二月三十一日，本集團持有現金約1,858,000,000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(經扣除非控股股東權益後)分別約為5,527,000,000港元(二零一六年三月三十一日：5,608,000,000港元)及2,949,000,000港元(二零一六年三月三十一日：2,688,000,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為2,830,000,000港元。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何淨負債，並錄得淨現金結餘1,383,000,000港元，而於二零一六年三月三十一日，本集團錄得淨現金結餘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港元增至二零一六年十二月三十一日之344,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保為42,000,000港元。本集團賬面值約169,000,000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

於二零一六年十二月三十一日，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1,270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

於本期間內，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，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止期間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二零一六年十二月三十一日止期間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二零一六年十二月三十一日止期間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截至二零一六年十二月三十一日止期間之年度業績。

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業績之數字，與本集團本期間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，對全體員工在期內竭誠服務、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
趙權

香港，二零一七年三月二十七日

於本公佈日期，本公司執行董事為趙權先生、馮潮澤先生、劉軍春先生、趙展鴻先生、劉健輝先生、范寧先生、蒙永濤先生及黃泰倫先生；及本公司獨立非執行董事為范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生及李傑之先生。

公司網站：www.hkicimgroup.com