

主席報告

本人欣然呈列香港國際建設投資管理集團有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報。回顧年內，本集團錄得本公司股東應佔溢利3.61億港元，相等於每股0.106港元(二零一七年十二月三十一日：6,000,000港元，相等於每股0.003港元)，而營業額為29.71億港元(二零一七年十二月三十一日：32.9億港元)。

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。

主席報告

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。該出售已於二零一八年五月十六日完成。有關上述出售之詳細資料，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璋發展有限公司之全部已發行股本，而萬璋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」）。有關上述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及其附屬公司星俊有限公司（「星俊」）於完成當日結欠晉商國際投資有限公司之所有款項，總現金代價為7億港元。Superior Choice之主要資產之一包括星俊之全部已發行股本，而星俊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」）、天津泰悅豪庭（「天津出售」）及瀋陽泰和龍庭（「瀋陽出售」）（統稱「該等出售」）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將於二零一九年完成。有關該等出售之詳細資料，分別載於本公司日期為二零一七年十一月十三日、二零一七年十二月四日及二零一七年十二月二十七日之公告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。海南鐵路主要運營及管理海南省環島高鐵。

主席報告

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本金額為8億港元的可換股債券(「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(「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號出售完成後，貸款被受讓予上述出售之買方。

主席報告

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。

主席報告

致謝

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

代表董事局

孫乾皓
聯席主席

香港
二零一九年三月二十九日