

獨立核數師報告



致香港國際建設投資管理集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第57頁至167頁的香港國際建設投資管理集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，且我們不會對這些事項提供單獨的意見。就下列各事項而言，我們是在該背景下提供我們在審計中處理該事項的方式。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分所述的責任，包括與該等事項有關的責任。因此，我們的審計包括執行程序，以應對我們對綜合財務報表中的重大錯誤陳述風險的評估。我們的審計程序(包括為處理下列事項而採取的程序)結果，為我們對隨附綜合財務報表所發表的審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

發展中物業之可變現淨值

於二零一八年十二月三十一日，貴集團擁有位於香港之待售發展中物業74.76億港元。年內，貴集團已撇減發展中物業4.53億港元。

該等發展中物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。管理層作出之重大判斷及估計涉及估計未來售價及完成銷售該等物業之必要成本，並由管理層參考外部物業估值師進行之獨立估值而加以評估。

有關發展中物業之會計政策、會計判斷及估計以及披露事項載於財務報表附註2.4、3及17。

我們進行審核時如何處理關鍵審計事項

我們的程序包括審閱管理層之估值評估及貴集團所委聘外部物業估值師編製且管理層在評估發展中物業可變現淨值時所依據之外部估值報告。我們已評估外部物業估值師之資格、經驗及專業知識。在內部物業估值專家之協助下，我們與管理層及外部物業估值師討論了彼等之估值方法，並評估了估值中所採用之主要估計及假設，包括預期未來售價及完工成本，方法為：利用行業知識及我們內部物業估值專家之經驗，將預期未來售價與類似物業近期交易價格或發展項目附近可比較物業之價格及具有類似性質及位置之物業之成本資料進行比較。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項(續)

來自建築工程之收益確認

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團已確認來自地基打樁及地盤勘查工程之建築收益25.31億港元。該等收益乃使用輸入法(即按照完全滿意建築服務之進度，其涉及重大管理判斷及估計)隨時間確認。管理層基於修訂訂單之合約金額及工程價值而估計相應之合約收益，經計及範圍變動、索償、爭議及與僱主磋商之財務影響。於合約進行時，貴集團同時審閱及修訂各建築合約編製之預算中合約收益及合約成本之估計。

在釐定總預算成本時需作出重要估算，而管理層會參考(i)分包商及供應商現時或近期之報價；(ii)來自客戶之修訂訂單；及(iii)對工料測量部所提供項目完工所需工程材料成本、勞工成本及其他成本之估計等資料。

會計政策、會計判斷及估計以及確認地基打樁及地盤勘查工程收益之披露載於財務報表附註2.4、3及5。

我們進行審核時如何處理關鍵審計事項(續)

我們的程序包括對收入、毛利趨勢及其波動，以及建築合約之成本結構進行分析。我們抽樣查核合約收益是否符合合約所列明之金額、修訂訂單及建築師之指示，以及與客戶協定之最終賬目。我們將工料測量部編製之預算成本與選定合約之會計記錄及原始文件(例如分包商之報價單及付款證明，與客戶、建築師及分包商之通信)進行了比較。我們亦通過與其他類似工程之成本進行比較，並考慮到管理層編製之上一年度預算之歷史準確性，對預算成本進行了查核。此外，對於選定建設項目，我們亦檢測向分包商發出之付款記錄、工人工資記錄及其他支持文件，例如與分包商之最終賬目、管理層編製之成本分配計劃表。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項(續)

可換股債券之估值

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之可換股債券公平值為8.34億港元。

年內，貴集團認購本金額為8億港元按年息率8%計息之三年期可換股債券。

管理層作出之重大判斷及估計涉及估計可換股債券之公平值，並由管理層參考外部物業估值師進行之獨立估值而加以評估。

在計算可換股債券之公平值時，我們已計及無風險利率及發行人完成潛在投資之概率等關鍵假設。當中涉及選擇可比較公司及市場倍數以及對市場流通性折讓作出調整。

就可換股債券估值所作出之重大判斷及估計以及披露載於綜合財務報表附註3、24及44。

年報所載的其他資訊

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

我們進行審核時如何處理關鍵審計事項(續)

我們的程序包括檢查可轉換債券認購協議所詳述之條款。我們已委託內部估值師參與協助我們評估外部估值師所採用之估值方法。我們在內部估值師的協助下亦通過與可用市場資料及估值標準或慣例進行比較來評估主要假設(包括無風險利率、市場倍數及市場流通性折讓)。此外，我們還評估了管理層對估值中所使用之完成潛在投資之概率的評估。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們根據百慕達一九八一年公司法第90條僅向全體股東報告，不作其他用途。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是賴耘峯。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零一九年三月二十九日