

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## China Minsheng Drawin Technology Group Limited

### 中民築友科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：726)

#### 截至二零一六年十二月三十一日止年度 全年業績

中民築友科技集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一五年十二月三十一日止九個月的比較數字如下：

#### 財務資料

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止九個月 千港元
收入	3	37,042	347
銷售成本	6	(28,654)	(73)
毛利		8,388	274
其他收入	4	68,436	3,360
其他虧損—淨額	5	(24,879)	(1,043)
銷售及分銷開支	6	(6,531)	—
行政開支	6	(90,870)	(27,465)
可供出售金融資產的減值虧損	14	—	(89,541)
其他應收款項的減值虧損	15	(30,000)	(72,000)
經營虧損		(75,456)	(186,415)
融資成本	7	(14,953)	(8,340)

綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止九個月 千港元
除所得稅前虧損		(90,409)	(194,755)
所得稅(開支)／抵免	8	<u>(10,889)</u>	<u>1,546</u>
年度／期間虧損		<u>(101,298)</u>	<u>(193,209)</u>
均為以下人士所佔的年度／期間虧損			
—本公司擁有人		(101,136)	(193,209)
—非控股權益		<u>(162)</u>	<u>—</u>
		(101,298)	(193,209)
其他全面虧損，其後可能被 重新分類至損益			
—可供出售金融資產公允價值變動		9,669	(9,983)
—外幣折算差額		<u>(50,153)</u>	<u>(10,675)</u>
年度／期間其他全面虧損，扣除稅項		<u>(40,484)</u>	<u>(20,658)</u>
年度／期間全面虧損總額		<u>(141,782)</u>	<u>(213,867)</u>
為以下人士所佔的年度／期間 全面虧損總額			
—本公司擁有人		(141,626)	(213,867)
—非控股權益		<u>(156)</u>	<u>—</u>
		(141,782)	(213,867)
本公司擁有人所佔每股虧損 (以每股港仙呈列)			
—基本及攤薄	10	<u>(0.99)</u>	<u>(2.18)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

		於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	718,420	81,398
土地使用權	12	534,960	–
投資性房地產	13	35,662	37,723
可供出售金融資產	14	–	102,423
無形資產		886	41
遞延所得稅資產	18	594	–
其他非流動資產		–	48,349
		<u>1,290,522</u>	<u>269,934</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		16,467	–
貿易及其他應收款項及預付款項	15	120,525	35,045
可供出售金融資產	14	121,252	92,820
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	16	44,968	90,169
現金及現金等值物		784,546	1,184,598
有限制存款	20	46,953	–
		<u>1,134,711</u>	<u>1,402,632</u>
<b>總資產</b>		<u>2,425,233</u>	<u>1,672,566</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人所佔權益</b>			
股本		1,020,960	1,020,960
儲備		350,551	447,607
		<u>1,371,511</u>	<u>1,468,567</u>
<b>非控股權益</b>		<u>553,677</u>	<u>–</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,925,188</u>	<u>1,468,567</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月 三十一日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	17	177,426	162,776
遞延所得稅負債	18	17,014	10,269
		<u>194,440</u>	<u>173,045</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	19	256,830	30,716
預收客戶款項		1,844	238
即期所得稅負債		4,204	–
借貸	20	42,727	–
		<u>305,605</u>	<u>30,954</u>
<b>總負債</b>		<u>500,045</u>	<u>203,999</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>2,425,233</u>	<u>1,672,566</u>

## 附註：

### 1 一般資料

中民築友科技集團有限公司(前稱「東南國際集團有限公司」,以下簡稱「本公司」)乃於一九九一年二月二十八日按照百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為一家獲豁免的有限責任公司,而其已發行股份自一九九一年七月二十五日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司主要營業地點自二零一五年一月九日起遷往香港金鐘金鐘道88號太古廣場一座10樓1001至1004室。

本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從事預製裝配式建築工程及物業投資。

於二零一五年五月二十七日,中民嘉業投資有限公司(中國民生投資股份有限公司的附屬公司)成為本公司主要股東。

本公司於二零一五年將其財政年度結算日由三月三十一日改為十二月三十一日。

除另有所指外,綜合財務報表以港元(「港元」)呈列,並湊整至最接近千元(「千港元」)。

本公告所載全年業績並不構成本集團截至二零一六年十二月三十一日止十二個月的綜合財務報表,惟有關業績乃節錄自該等財務報表。

### 2 重大會計政策概要

除另有所指外,編製綜合財務報表時採用的主要會計政策於呈報期間及年度貫徹採用。

#### 2.1 編製基準

本公司綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)的披露規定編製。綜合財務報表按歷史成本常規法編製,經重估可供出售金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融負債(包括衍生工具)及以公允價值計量的投資性房地產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須應用若干重要會計估計,亦要求管理層在應用本集團會計政策過程中運用其判斷。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

(a) 本集團於二零一六年採納的香港財務報告準則新修訂本及改進

香港會計準則第1號修訂本 披露計劃

香港會計準則第16號及 折舊及攤銷可接受方法的澄清  
香港會計準則第38號修訂本

香港財務報告準則 共同經營權益的會計處理  
第11號修訂本

二零一四年的年度改進 修訂本包括影響4條香港財務報告準則的年度  
改進項目的二零一二年至二零一四年週期  
的變動

自二零一六年一月一日開始採納上述新修訂本及改進並無對本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

(b) 尚未生效且本集團並無提早採納的香港財務報告準則的新訂準則及修訂

編製此等綜合財務報表時，本集團並無提早採納於二零一七年一月一日或較後期間開始之年度期間生效之多項新訂準則以及對香港財務報告準則現有準則之修訂。該等與本集團業務有關之新訂準則及修訂載列如下：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

該項新準則針對金融資產和金融負債的分類、計量及其終止確認。為對沖會計引進新規則，並且為金融資產提供新減值模型。

本集團持有的金融資產包括：

- 目前分類為可供出售且可選擇以公允價值計量且其變動計入按公平值計入其他全面收益的股本工具；及
- 目前以公允價值計量且其變動計入損益以按公平值計入損益計量且可能繼續根據香港財務報告準則第9號以相同基準計量的股本投資。

因此，本集團預期新指引不會對其金融資產的分類及計量有重大影響。

由於新規定僅影響以公允價值計量且其變動計入損益按公平值計入損益的金融負債，而本集團並不無持有該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。終止確認的規則已由香港會計準則第39號金融工具：確認及計量轉移且並無變動。

香港財務報告準則第9號通過取代明確對沖有效性測試放鬆對沖有效性要求。作為一般規則，可能將有更多合資格作對沖會計處理的對沖關係，原因為該準則引入更具原則基準的方法。本集團目前並無擁有任何對沖關係，故新準則將不會造成重大影響。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (b) 尚未生效且本集團並無提早採納的香港財務報告準則的新訂準則及修訂 (續)

##### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

新減值模型要求以預期信用虧損，而非香港會計準則第39號下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值計入其他全面收益的債務工具、香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入下的合約資產、應收租賃款、貸款承擔及若干財務擔保合約。儘管本集團尚未就新模型可能對其減值撥備造成的影響進行詳細評估，惟其可能導致提前確認信用虧損。

新準則亦引入延伸的披露要求及呈列方式變動。該等變動預期將更改本集團有關其金融工具披露的性質及程度，尤其是於採納新準則的年度。

香港財務報告準則第9號須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度應用。根據香港財務報告準則9號完整版本的過渡條文，僅獲允許於二零一五年二月一日之前開始的年度報告期間分階段提早採納此項準則。於該日後，新準則必須獲全面採納。本集團並不擬於其強制生效日期前採納香港財務報告準則9號。

##### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港會計師公會已為確認收益頒佈新準則。該準則將取代香港會計準則第18號所涵蓋有關銷售貨品及提供服務所得收益及香港會計準則第11號所涵蓋有關建造合約的規定。新準則的原則乃基於收入於貨品或服務的控制權已轉讓予客戶時確認。該準則允許採納完整追溯調整法，或經修訂追溯調整法。

新準則將於二零一八年一月一日起或之後開始的財政年度強制生效。於此階段，本集團並不擬於其強制生效日前採納該準則。管理層目前正評估採納香港財務報告準則第15號的全面影響。

##### 香港財務報告準則第16號「租賃」

於取消區分為經營租賃及融資租賃後，香港財務報告準則16號將使幾乎所有租賃均於資產負債表中予以確認。根據新準則，資產(租賃項目的使用權)及支付租金的金融負債均獲確認，惟短期且低價值的租賃則屬例外。

出租人的會計處理將不會有重大變化。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

(b) 尚未生效且本集團並無提早採納的香港財務報告準則的新訂準則及修訂(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。本集團部分經營租賃承擔將因期限較短及價值較低而得到豁免，而部分承擔則可能與不符合資格作為香港財務報告準則16號所指租賃的安排有關。

新準則須於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制應用。於此階段，本集團並不擬於其強制生效日前採納該準則。

概無其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)的詮釋預計將對本集團產生重大影響。

### 2.2 會計期間

鑒於本集團透過其已於或將於中國成立的附屬公司經營其大部份業務，相關法規規定該等附屬公司的財政年度須以十二月三十一日作為賬目結算日，而中國附屬公司的財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合列賬，故此本公司已決定，由截至二零一五年十二月三十一日止財政期間起，將其財政年度結算日由三月三十一日改為十二月三十一日。

由於財政期間結算日有所更改，故此等綜合財務報表適用於由二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止十二個月的期間。然而，比較數字則適用於由二零一五年四月一日起至二零一五年十二月三十一日止九個月，故並不可比較。

## 3 收入

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元
來自銷售預製裝配單位收入	36,547	—
來自投資性房地產的租金收入	495	347
	<u>37,042</u>	<u>347</u>



#### 4 其他收入

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元
政府補助(附註(a))	63,427	-
銀行存款利息收入	5,002	2,464
可供出售金融資產股息收入	-	779
其他收入	7	117
	<u>68,436</u>	<u>3,360</u>

附註：

- (a) 本集團兩家中國附屬公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度收取政府補助63,427,000港元。

#### 5 其他虧損－淨額

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元
贖回可供出售金融資產的 已變現(虧損)/收益淨額(附註14)	(78,705)	1,394
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產公允價值虧損淨額(附註16)	(27,144)	(4,911)
收回貿易及其他應收款項	72,026	405
匯兌收益淨額	8,710	1,617
投資性房地產的公允價值收益(附註13)	231	453
出售物業、廠房及設備收益	1	-
其他	2	(1)
	<u>(24,879)</u>	<u>(1,043)</u>

## 6 按性質劃分的開支

開支包括銷售成本、銷售及市場分銷費用以及行政開支，分析如下：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元
員工福利開支(附註(a))	66,684	13,896
原材料	13,288	-
樓宇的經營租約租金	12,197	2,841
法律及專業費用	7,668	3,302
招待費用	6,168	783
旅遊開支	3,463	47
登記費	3,165	706
公共事業	2,228	28
增值稅附加	2,131	-
折舊(附註11)	2,470	1,022
土地使用權攤銷及無形資產	901	-
核數師酬金	1,400	700
其他	4,292	4,213
	<u>126,055</u>	<u>27,538</u>
銷售成本、銷售及分銷開支及行政開支總額		

附註：

(a) 員工福利開支(包括董事及最高行政人員酬金)

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元
工資及薪金	42,125	12,936
退休金	1,859	344
其他福利津貼開支	22,700	616
	<u>66,684</u>	<u>13,896</u>
於損益及其他全面收益表內扣除		
僱員人數	<u>538</u>	<u>122</u>

本集團所有中國僱員均參與由政府機構設立及管理的定額供款僱員社會保險計劃，包括退休金、醫療、住房及其他福利。根據相關法規，本集團應承擔的保險費及公積金按僱員工資總額百分比在不超過規定上限的基礎計算，並向勞動和社會保障機構繳納。本集團並無其他重大職工福利承諾。

## 7 融資成本

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元
可換股債券利息開支(附註17)	(14,650)	(8,340)
銀行貸款利息開支(附註20)	(303)	-
	<u>(14,953)</u>	<u>(8,340)</u>

## 8 所得稅開支/(抵免)

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元
本期所得稅		
—中國土地增值稅	-	(125)
—中國企業所得稅	3,675	(158)
—香港利得稅	529	-
	<u>4,204</u>	<u>(283)</u>
遞延所得稅(附註18)	6,685	(1,263)
年度/期間所得稅開支/(抵免)總額	<u>10,889</u>	<u>(1,546)</u>

本集團除所得稅前溢利的所得稅與使用本集團旗下公司所在國家已頒佈的稅率計算的理論金額有所不同，詳情載列如下：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元
除所得稅前溢利	(90,409)	(194,755)
中國土地增值稅	-	125
	<u>(90,409)</u>	<u>(194,630)</u>
以各自法定稅率計算的所得稅	(14,002)	(32,879)
不可扣減支出	14,176	308
毋須課稅收入	(89)	(230)
額外扣除研發支出	(1,925)	-
動用過往未確認的稅項虧損	(350)	-
動用過往未確認的遞延稅項資產	(11,880)	-
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損及暫時性差額	24,410	31,380
上一年度報稅差額	549	-
中國土地增值稅	-	(125)
年內/期間所得稅開支/(抵免)總額	<u>10,889</u>	<u>(1,546)</u>

## 8 所得稅開支／(抵免)(續)

### 香港利得稅

於年／期內按源自香港估計應課稅溢利適用的香港利得稅稅率為16.5%(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：16.5%)。

### 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團於中國內地成立的附屬公司的適用企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則就中國居民企業於二零零八年一月一日開始產生的盈利向其位於中國境外的直接控股公司所分派的股息徵收10%預扣稅，而於二零零八年一月一日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納有關預扣稅。根據中國與香港的稅務協定安排，倘直接控股公司於香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。本公司的中國內地附屬公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內並無產生任何溢利，故並無產生上述預扣稅(截至二零一五年十二月止九個月：無)。

### 土地增值稅

中國土地增值稅按土地增值(即物業銷售所得款項減可扣減支出(包括土地使用權租賃支出及所有物業發展開支))按累進稅率30%至60%徵收，並於綜合損益及其他全面收益表內入賬列作所得稅開支。

## 9 股息

董事會不建議派發任何截至二零一六年十二月三十一日止年度的股息(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：無)。

## 10 每股虧損

### (a) 基本

年度／期間每股基本虧損乃根據本公司擁有人所佔本集團綜合虧損除以年內／期間已發行普通股的加權平均數計算得出。

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元
本公司擁有人所佔綜合虧損(千港元)	<u>(101,136)</u>	<u>(193,209)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>10,209,603</u>	<u>8,862,330</u>
每股基本虧損(港仙)	<u>(0.99)</u>	<u>(2.18)</u>

## 10 每股虧損(續)

### (b) 攤薄

每股攤薄虧損乃透過對尚未發行普通股加權平均數作出調整以假設所有潛在攤薄的普通股獲轉換而計算得出。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本公司僅有一類潛在攤薄的普通股，即可換股債券(附註17)。可換股債券乃假設為已轉換為普通股，而本公司擁有人所佔的虧損已作出調整，以消除利息開支(減稅務影響)。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團產生虧損，故轉換可換股債券對每股虧損具反攤薄影響。因此，每股攤薄虧損等同於每股基本虧損。

## 11 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	傢俬及裝置 千港元	設備 千港元	租賃裝修 千港元	用於預製組件 建築業務的 在建廠房 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日								
成本	-	318	330	180	3,964	3,859	74,164	82,815
累計折舊	-	(62)	(313)	(77)	-	(965)	-	(1,417)
賬面淨值	-	256	17	103	3,964	2,894	74,164	81,398
截至二零一六年十二月三十一日止年度								
期初賬面淨值	-	256	17	103	3,964	2,894	74,164	81,398
添置	107,516	3,429	8,638	4,574	41,365	7,497	491,812	664,831
完成時轉撥	115,124	-	-	-	104,487	-	(219,611)	-
出售	-	-	(16)	-	-	-	-	(16)
折舊費用	-	(182)	(293)	(82)	(618)	(1,295)	-	(2,470)
外幣折算差額	(6,952)	(227)	(145)	(151)	(4,775)	(233)	(12,840)	(25,323)
期末賬面淨值	215,688	3,276	8,201	4,444	144,423	8,863	333,525	718,420
於二零一六年十二月三十一日								
成本	215,688	3,568	8,484	4,536	145,034	11,122	333,525	721,957
累計折舊	-	(292)	(283)	(92)	(611)	(2,259)	-	(3,537)
賬面淨值	215,688	3,276	8,201	4,444	144,423	8,863	333,525	718,420

## 11 物業、廠房及設備 (續)

	電腦設備 千港元	汽車 千港元	傢俬及裝置 千港元	設備 千港元	租賃裝修 千港元	用於預製組件 建築業務的 在建廠房 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日							
成本	38	349	129	-	-	-	516
累計折舊	(4)	(332)	(120)	-	-	-	(456)
賬面淨值	<u>34</u>	<u>17</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60</u>
截至二零一五年十二月三十一日止九個月							
期初賬面淨值	34	17	9	-	-	-	60
添置	280	-	102	3,964	3,859	74,164	82,369
出售	-	-	(2)	-	-	-	(2)
折舊費用	(57)	-	-	-	(965)	-	(1,022)
外幣折算差額	(1)	-	(6)	-	-	-	(7)
期末賬面淨值	<u>256</u>	<u>17</u>	<u>103</u>	<u>3,964</u>	<u>2,894</u>	<u>74,164</u>	<u>81,398</u>
於二零一五年十二月三十一日							
成本	318	330	180	3,964	3,859	74,164	82,815
累計折舊	(62)	(313)	(77)	-	(965)	-	(1,417)
賬面淨值	<u>256</u>	<u>17</u>	<u>103</u>	<u>3,964</u>	<u>2,894</u>	<u>74,164</u>	<u>81,398</u>

物業、廠房及設備折舊2,470,000港元(二零一五年：1,022,000港元)均已於綜合損益及其他全面收益表的行政開支中扣除。

於二零一六年十二月三十一日，概無任何物業、廠房及設備已抵押作為本集團取得借貸的抵押品(附註20)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，用於預製組件建築業務的在建廠房中概無資本化利息(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：無)。

## 12 土地使用權

本集團於土地使用權之權益為預付經營租約款項及其賬面淨值，分析如下：

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
於二零一六年一月一日	-	-
添置	554,639	-
預付經營租約款項攤銷	(2,435)	-
外幣折算差額	(17,244)	-
	<hr/>	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日	<b>534,960</b>	-

於二零一六年十二月三十一日，概無土地使用權用於抵押銀行借貸。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的土地使用權攤銷費用889,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：無)已於綜合損益及其他全面收益表的行政開支中扣除，而1,546,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：無)已資本化至用於預製組件建築業務的在建廠房。

## 13 投資性房地產

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
期初結餘	37,723	39,468
公允價值調整收益淨額(附註5)	231	453
外幣折算差額	(2,292)	(2,198)
	<hr/>	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日	<b>35,662</b>	37,723

本集團所持有的投資性房地產均為位於中國山東的商業物業。

一份本集團投資性房地產獨立估值已由估值師行中證評估有限公司進行估值，以釐定於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日投資性房地產的公允價值。重估收益計入綜合損益及其他全面收益表的「其他虧損-淨額」(附註5)。

## 14 可供出售金融資產

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
期初結餘	195,243	2,131
購買	123,050	292,820
處置	(121,454)	(184)
計入其他全面收益的公允價值變動淨額	9,669	(9,983)
贖回可供出售金融資產的已變現虧損淨額(附註5)	(78,705)	-
於損益內確認的可供出售金融資產減值虧損	-	(89,541)
外幣折算差額	(6,551)	-
期末結餘	121,252	195,243
減：非流動部份	-	(102,423)
流動部份	121,252	92,820

可供出售金融資產包括下列各項：

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
私募基金(附註(a))	-	101,170
結構性存款(附註(b))	119,619	92,820
香港上市股本證券，按公允價值(附註16(a))	1,633	1,253
	121,252	195,243

附註：

(a) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團投資於以下私募基金：

基金	於 二零一五年 十二月三十一日 的公允價值 千港元	基金贖回 千港元	可供出售 金融資產 的已變現 虧損淨額 (附註5) 千港元	計入其他 全面收益的 公允價值收益 千港元	於 二零一六年 十二月三十一日 的公允價值 千港元
Quantum Advantage	18,588	4,899	13,689	-	-
Quantum Enhanced	30,711	18,232	21,768	(9,289)	-
Taiping Quantum China Opportunities	19,071	297	18,774	-	-
Taiping Quantum Prosperity	16,387	7,959	8,428	-	-
Taiping Quantum Strategic	16,413	367	16,046	-	-
總額	101,170	31,754	78,705	(9,289)	-

於二零一六年十二月三十一日，上表所列私募基金已全部贖回。本集團就贖回其他應收款項的私募基金錄得未結清應收款項(附註15(c))。



## 14 可供出售金融資產(續)

附註(續)：

(a) (續)

於截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團投資於以下私募基金：

基金	投資成本 千港元	於二零一五年 十二月三十一日	減值虧損 千港元	計入其他 全面收益的
		的公允價值 千港元		公允價值變動 千港元
Quantum Advantage	40,000	18,588	21,412	-
Quantum Enhanced	40,000	30,711	-	9,289
Taiping Quantum China Opportunities	40,000	19,071	20,929	-
Taiping Quantum Prosperity	40,000	16,387	23,613	-
Taiping Quantum Strategic	40,000	16,413	23,587	-
總額	200,000	101,170	89,541	9,289

截至二零一五年十二月三十一日止年度，上表所列四個基金的公允價值下降超過其成本的50%，因此已確認減值虧損。

(b) 結構性存款指本集團以滾動方式存置的保本短期存款產品，用以產生利息收入。此等結構性存款主要投資於具有較高信貸評級及較高流通性的銀行同業市場的債券或貨幣市場工具，包括但不限於國債、央行票據、金融債券、債券回購及銀行同業存款。然而，此等結構性存款並無任何可將結構性存款任何部份轉換為任何相關資產或其他股權或債務證券或工具的轉換功能。

於二零一六年十二月三十一日，結構性存款119,619,000港元(相當於人民幣107,000,000元)指一項預期年收益率為3.7%的理財產品，本集團將該產品存置於位於中國的中國建設銀行股份有限公司長沙分行。於二零一六年十二月十六日至二零一七年二月十六日(62日)的投資期限，認購本金金額僅可於到期時撤回及可轉讓予願意承購該項配售的第三方或由其所提取。

於二零一五年十二月三十一日，結構性存款92,820,000港元(相當於人民幣78,000,000元)指一項預期年收益率為3.2%的理財產品，本集團將該產品存置於位於中國的中國建設銀行股份有限公司上海分行。於二零一五年十一月十三日至二零一六年一月二十日(68日)的投資期限，認購本金金額僅可於到期時撤回及可轉讓予願意承購該項配售的第三方或由其所提取。

## 15 貿易及其他應收款項及預付款項

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項	35,124	579
應收票據	4,099	-
減：貿易應收款項減值撥備	(472)	(579)
應收款項總額，淨額	38,751	-
收購若干位於深圳的物業的誠意金(附註(a))	-	72,000
收購一家上海物業公司的誠意金(附註(b))	28,000	28,000
有關贖回私募基金的其他應收款項(附註(c))	23,795	-
可抵扣增值稅	44,362	-
應收關連方款項	2,207	-
按金	4,625	3,516
預付款項	4,274	2,329
其他	4,511	1,200
	150,525	107,045
減：其他應收款項的減值撥備(附註(b)及(c))	(30,000)	(72,000)
	<b>120,525</b>	<b>35,045</b>

貿易應收款項於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日按發票日期的賬齡如下：

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
超過兩年	472	579

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日所面臨最高信貸風險為上述各類別應收款項的賬面值。本集團並無就應收款項持有任何抵押品。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值主要以港元計值。

本集團的貿易及其他應收款項及預付款項賬面值以下列貨幣計值：

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
港元	26,340	34,560
人民幣	94,185	485
	<b>120,525</b>	<b>35,045</b>

## 15 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

附註：

- (a) 於二零一四年二月二十六日，本集團(作為買方)與Liu Shu先生(作為賣方)就本集團可能收購於中國深圳的若干物業訂立一份並無法律約束力框架協議(經日期為二零一四年五月二十三日、二零一四年八月二十二日、二零一四年十一月二十五日及二零一四年十二月三十日的四份補充框架協議補充)，代價將經參考上述物業的最終市值釐定，並將以結合本集團現金、代價股份、承兌票據及/或可換股票據的方式支付；而其中現金部份將不得少於300,000,000港元。其後，已向賣方支付合共72,000,000港元作為可予退還誠意金。由於最後截止日期(二零一五年二月二十五日)前並無訂立任何正式協議，故框架協議(經上述四份補充框架協議補充)已於二零一五年二月二十五日失效。於二零一五年十二月三十一日，前述Liu Shu先生結欠本集團的誠意金已全數減值。於二零一六年年底，誠意金72,000,000港元已根據本公司、Liu Shu先生、代Liu Shu先生付款的第三方及本公司母公司Jiayao Global Investments Limited(「Jiayao」)訂立的協議，悉數退回予本集團。根據該等協議，Jiayao僅擔任中間方，代表本公司向第三方收取款項。全部款項72,000,000港元已於短期內由Jiayao轉讓予本公司，Jiayao在有關安排下並無收取直接利益。據此，本集團已收回前述誠意金全部金額，並於二零一六年年底撥回先前確認的減值虧損。
- (b) 於二零一四年十二月二十四日，本集團就其可能收購金鴻置業有限公司全部股權與綠地控股集團有限公司(「綠地」)訂立一份無法律約束力框架協議。其後，已向綠地支付合共28,000,000港元作為可予退還誠意金。於二零一六年三月八日，本集團已決定不再繼續推進可能收購事項，而框架協議已根據其條款失效。於二零一六年，由於本集團經過一段長時間仍未能成功追討有關退款，故此已確認前述誠意金21,000,000港元的減值虧損。於二零一七年二月十日，本集團向綠地提起訴訟以收取款項。法律索賠的結果取決於持續法律程序的未來結果及對手方的情況。截至財務報表發出日期，該訴訟仍在進行。
- (c) 此為年內有關本集團所贖回私募基金的未償還贖回款項。於二零一六年十二月三十一日後，本公司已收取5,564,000港元未償還應收款項，18,230,000港元於財務報表發出日期仍未清償。於二零一六年十一月二十四日，本集團向Quantum Enhanced Fund(「QEF」)提起訴訟以收回未償還本金額18,230,000港元和相關成本及利息開支。於二零一六年，由於作出多次要求後亦未獲正面回應，故本集團就可向QEF贖回的本金額確認9,000,000港元減值虧損。於二零一七年二月十三日，法院就QEF作出對本公司有利的判決。然而，於本公告日期，由於QEF並無就法定償債書及法院判決作出回應，本公司認為，該等未償還本金或無法悉數收回。

## 16 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
股本證券，按公允價值		
—於香港上市	<u>44,968</u>	<u>90,169</u>

## 16 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(續)

所有股本證券的公允價值乃根據其於活躍市場的當前買盤價釐定。

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
期初結餘	90,169	70,384
購入	21,612	116,394
出售	(39,669)	(91,698)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允價值(虧損)淨額(附註5)	(27,144)	(4,911)
期末結餘	44,968	90,169

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團的可供出售投資及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的市值分別為1,633,000港元及44,968,000港元，即投資組合如下：

股份 代號	被投資方公司名稱	投資性質	於 二零一六年 十二月 三十一日 持有的 股份數目	於 二零一六年 十二月 三十一日 本集團 擁有的 股本總額 百分比	投資成本 千港元	於 二零一六年 十二月 三十一日 的 市值 千港元	於 二零一六年 十二月 三十一日 佔本集團 淨資產的 百分比	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 公允價值 淨收益/ (虧損)淨額 千港元
<i>可供出售投資(附註14)</i>								
1171.HK	兗州煤業股份有限公司	上市股份	100,000	0.01%	1,502	529	0.03%	167
1898.HK	中國中煤能源股份有限公司	上市股份	300,000	0.01%	4,516	1,104	0.06%	213
	總計				6,018	1,633	0.09%	380
<i>以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產</i>								
1106.HK	中國海景控股有限公司	上市股份	7,000,000	0.07%	1,801	1,302	0.07%	182
1129.HK	中國水業集團有限公司	上市股份	13,816,000	0.87%	20,949	17,823	0.93%	(4,697)
404.HK	新昌集團控股有限公司	上市股份	15,000,000	0.26%	15,000	5,325	0.28%	(6,225)
370.HK	國華集團控股有限公司	上市股份	57,300,000	0.79%	14,182	10,600	0.55%	(3,438)
8148.HK	奧栢中國集團有限公司	上市股份	8,780,000	0.97%	8,247	1,326	0.07%	(8,788)
866.HK	中國秦發集團有限公司	上市股份	6,940,000	0.28%	1,978	1,464	0.08%	(236)
707.HK	協盛協豐控股有限公司	上市股份	36,000,000	0.90%	8,976	7,128	0.37%	(1,848)
8047.HK	中國海洋捕撈控股有限公司	上市股份	-	-	-	-	-	2,194*
1089.HK	樂遊科技控股有限公司	上市股份	-	-	-	-	-	(698)*
8085.HK	香港生命科學技術集團有限公司	上市股份	-	-	-	-	-	(3,590)*
	總計				71,133	44,968	2.35%	(27,144)

- \* 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司出售該等以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，錄得已變現公允價值收益/(虧損)淨額如上表所列示。

於二零一六年十二月三十一日後，本公司出售上表所載全部被確認為可供出售投資及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的剩餘上市股份。於本公告日期，本公司並無持有任何上市證券。

## 17 可換股債券

本公司於二零一五年五月二十七日發行面值200,000,000港元的零票息可換股債券。債券於發行當日起計三週年到期(名義價為200,000,000港元)，或可按持有人選擇於發行當日起計滿六個月當日至到期日前十個營業日的期間內按兌換價每股兌換股份0.2港元兌換為股份。負債部份及權益轉換部份的價值於發行債券時釐定。

於綜合財務狀況表內確認的可換股債券的計算方式如下：

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
可換股債券的面值	200,000	200,000
減：權益部份	(45,118)	(45,118)
	<u>154,882</u>	<u>154,882</u>
利息開支	22,990	8,340
專業費用	(446)	(446)
	<u>(177,426)</u>	<u>(162,776)</u>
負債部份	<u>(177,426)</u>	<u>(162,776)</u>
就報告進行的非流動負債分析	<u>(177,426)</u>	<u>(162,776)</u>

可換股債券負債部份於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的公允價值與其賬面值相若。公允價值乃使用根據借貸利率8.9%折現的現金流量計算，並屬於公允價值等級架構第2級。

## 18 遞延所得稅

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
遞延稅項資產：		
—超過12個月後將予收回	594	—
—12個月內將予收回	—	—
	<u>594</u>	<u>—</u>
遞延稅項負債：		
—超過12個月後將予償付	(14,352)	(7,910)
—12個月內將予收償付	(2,662)	(2,359)
	<u>(17,014)</u>	<u>(10,269)</u>
遞延稅項負債(淨額)	<u>(16,420)</u>	<u>(10,269)</u>

## 18 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬的總變動如下：

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
於年初／期初	10,269	4,251
收益表支出(附註8)	6,685	(1,263)
計入權益的稅項支出	-	7,518
外幣折算差額	(534)	(237)
於年末／期末	<u>16,420</u>	<u>10,269</u>

於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，遞延所得稅資產及負債的變動(並無計及在同一稅務司法權區內抵銷的結餘)如下：

### 遞延所得稅負債

	投資性房 地產的公允 價值收益 千港元	可換股 債券 千港元	政府補助 千港元	總額 千港元
於二零一六年一月一日	4,127	6,142	-	10,269
於損益內扣除／(抵免)(附註8)	57	(2,417)	9,659	7,299
外幣折算差額	(252)	-	(302)	(554)
於二零一六年十二月三十一日	<u>3,932</u>	<u>3,725</u>	<u>9,357</u>	<u>17,014</u>
於二零一五年四月一日	4,251	-	-	4,251
於損益內扣除／(抵免)(附註8)	113	(1,376)	-	(1,263)
發行可換股債券產生的 遞延稅項負債	-	7,518	-	7,518
外幣折算差額	(237)	-	-	(237)
於二零一五年十二月三十一日	<u>4,127</u>	<u>6,142</u>	<u>-</u>	<u>10,269</u>

### 遞延稅項資產

	抵銷集團內 公司間 未變現溢利 千港元	總額 千港元
於二零一六年一月一日	-	-
於損益內扣除／(抵免)(附註8)	(614)	(614)
外幣折算差額	20	20
於二零一六年十二月三十一日	<u>(594)</u>	<u>(594)</u>

## 18 遞延所得稅(續)

於報告年末，本集團有未動用稅項虧損約141,700,000港元(二零一五年十二月三十一日：約58,500,000港元)，可用以抵銷未來的應課稅利潤。除約53,900,000港元(二零一五年十二月三十一日：約9,200,000港元)的稅項虧損將於二零二零年(二零一五年三月三十一日：二零一九年)(包括該年)前的不同日期到期外，該等稅項虧損並無到期日。由於本公司董事認為不大可能確定是否將有足夠未來利潤以動用稅項虧損，故未動用稅項虧損產生的遞延稅項資產並未於綜合財務報表內確認。此外，並無於二零一六年十二月三十一日就其他項目(主要包括有關其他應收款項的減值撥備30,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：72,000,000港元)及有關可供出售金融資產的減值撥備(二零一五年十二月三十一日：約89,500,000港元))確認遞延稅項資產，原因是未能確定是否能夠收回有關遞延稅項資產。

## 19 貿易及其他應付款項

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	9,015	1,030
有關收購廣州廠房的應付款項(附註(a))	6,171	10,974
應計工資	14,055	5,701
應計稅務款項(附註(b))	24,995	—
物業、廠房及設備建設應計費用	137,429	—
技術轉讓合約費用(附註(c))	38,144	—
應付關連方款項	21,030	12,614
應付利息	294	—
其他	5,697	397
	<b>256,830</b>	<b>30,716</b>

附註：

- (a) 截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團已收購一座位於廣州的廠房以及若干設備。總代價為75,565,000港元，其中6,171,000港元於二零一六年十二月三十一日尚未支付(二零一五年十二月三十一日：10,974,000港元)。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，應計稅務款項指有關於二零一六年成立合營企業中民築友(長沙)科技有限公司(「中民長沙」)交易的應計稅項。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司及其關連方中民築友有限公司(「合營夥伴」)分別按於其中所持51%及49%股本權益成立中民長沙。因此，本集團持有中民長沙作為附屬公司。於二零一六年十二月三十一日，合營夥伴向中民築友注資約319,700,000港元的土地使用權及約298,500,000港元的物業、廠房及設備。於二零一六年十二月三十一日，本集團根據中國稅務法例及法規就此交易應計稅項約22,300,000港元，主要包括契約稅。
- (c) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與若干第三方訂立特許協議以轉讓有關預製組件建築技術。於二零一六年十二月三十一日，本公司根據該轉讓合約仍有其他義務，因此本集團於其他應付款項確認有關金額。

## 19 貿易及其他應付款項(續)

貿易應付款項及應付票據於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
少於一年	<u>9,015</u>	<u>1,030</u>

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 20 借貸

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元
銀行借貸	<u>42,727</u>	<u>-</u>

於二零一六年，其中一家本集團附屬公司向第三方銀行借入約5,800,000美元的一年短期貸款，其年利率為1.9%。此短期貸款以本集團信用證約6,200,000美元進行擔保，該信用證則於二零一六年十二月三十一日以本集團有限制存款46,953,000港元進一步擔保。

## 21 分部報告

營運分部報告方式應與提供予主要營運決策者的內部報告一致。主要營運決策者已被識別為作出策略性決定的董事會，由其負責營運分部的資源分配及表現評估。

本集團採用集中管理，而各董事將整個集團視為單一業務分部，故此並無呈列分部資料。



## 管理層討論與分析

### 中國「新經濟」帶來的龐大市場潛力

二零一六年，環球經濟環境錯綜複雜及充滿挑戰。地緣政治動蕩、美國加息、美國總統大選、英國脫歐等事件持續為全球經濟前景帶來不明朗因素。在中國，政府繼續深化經濟結構改革，經濟發展的質量有所提高。政府亦著力穩中求進，適度擴大內需並且鼓勵可持續發展，大力提倡環保、減排、積極發展低碳產業，加強國家競爭力。

二零一六年，國內房地產市場呈先反彈後回穩狀態。上半年，國家去庫存措施及寬鬆貨幣政策持續發揮效用，房地產銷售量價攀升，當中尤其以一、二線等核心城市的升幅較為明顯。為了防範樓價急速上升而帶來的泡沫風險，促進行業長遠健康平穩發展，政府自下半年起陸續因城施策、作出分類調控，多個熱點城市的成交稍為回落。然而，全國商品房銷售量於年內依然創歷史新高，全年銷售面積達15.73億平方米，同比增長22.5%；全年銷售額達人民幣11.76萬億元，同比增長34.8%。房地產銷售加快帶動房地產開發投資回升，二零一六全國房地產開發投資102,581億元，同比增長6.9%。

另一方面，建築業作為國家支柱產業，二零一六年建築業產值達人民幣19.35萬億元，較去年增長7.1%，相等於國內生產總值26.0%。建築業商務活動指數自二零一六年八月以來均保持在60%以上，而建築業新訂單指數持續多月處於臨界點以上且逐步走高，顯示建築業持續保持較強擴張動力，及需求正穩步增加。目前，國家正積極推動裝配式建築行業發展，各地政府相繼出台利好政策。

本集團投資及擴充房地產上游業務的策略與市場趨勢及國家政策一致，相信隨著政府的牽引與其他企業的共同推動，裝配式建築行業將有龐大的發展空間。本集團致力不斷提升裝配式建築技術研發能力及建築預製構件的生產能力，積極拓展業務，旗下位於長沙、杭州、衡陽、惠州、崑山及南京的生產基地已陸續於二零一六年下半年起試投產，因此，本集團對於業務未來實現較強勁增長感到樂觀。

## 有利裝配式建築之政策環境

綠色發展、綠色規劃及綠色低碳經濟已成為中國十三五規劃的國家級策略的一部份。近年，政府已大力推廣裝配式建築，以及應用工業化技術於樓宇建設，各地政策密集出台。根據國務院於二零一六年二月頒佈的《關於進一步加強城市規劃建設管理工作的若干意見》，中央政府指出將力爭用未來10年左右的時間，使由預製構件建成的新建樓宇的比例達到30%。於九月，國務院發布《關於大力發展裝配式建築的指導意見》，指出於京津冀、長三角、珠三角等城市群重點推進發展裝配式建築。目前，國內多個省市均已頒佈支持發展裝配式建築的政策，如落實具體目標、加大財稅支援、提供資金補貼或專項基金減免、強制要求新出讓土地以裝配式建築方式建設等。

### 國家層面主要政策概要

- |         |  |
|---------|--|
| 2012.04 | 住建部發佈《關於加快推動我國綠色建築發展的實施意見》，提出積極推動住宅產業化。                          |
| 2013.01 | 國務院發佈《綠色建築行動方案》，支持集設計、生產、施工於一體的工業化基地建設，推動建築工業化。                  |
| 2014.03 | 國務院印發《國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)》，提及大力發展綠色建材，強力推進建築工業化。               |
| 2014.07 | 住建部出台《關於推進建築業發展和改革的若干意見》，提出應大力推動建築產業現代化。                         |
| 2014.12 | 住建部提出新建住宅產業化要每年增加2個百分點，產業化方式建造的新開工住宅面積所佔比例要逐年增加。                 |
| 2015.08 | 工業和資訊化部及住建部發佈《促進綠色建材生產和應用行動方案》，大力推動綠色建築發展、綠色城市建設和發展裝配式混凝土建築及構配件。 |

## 國家層面主要政策概要

- 2016.02 國務院發佈《關於進一步加強城市規劃建設管理工作的若干意見》，指出將用10年左右時間，使裝配式建築佔新建建築的比例達到30%。
- 2016.09 國務院發佈《關於大力發展裝配式建築的指導意見》，指出以京津冀、長三角、珠三角等城市群為重點推進發展裝配式建築，並確立八大任務：健全標準規範體系、創新裝配式建築設計、優化部品部件生產、提升裝配施工水平、推動建築全裝修、推廣綠色建材、推行工程總承包及確保工程品質安全。
- 2017.02 國務院發布《關於促進建築業持續健康發展的意見》，強調要推進建築產業現代化，包括推廣智慧和裝配式建築、加強相關技術研發應用、提升設計水平等。

城市	日期	地方層面政策概要(僅列出目前本集團業務所覆蓋的省市)
長沙	2016.11	要求政府投資類房建項目全部採用裝配式技術建造。目標於2017至2020年，長沙市內五區和長、望、瀏、寧四區縣(市)城區每年新供地的商品房項目採用裝配式技術建造的建築面積比例分別不低於40%和20%，項目單體建築預製率不低於30%；及於2021至2025年，上述三項指標分別上浮至60%、40%及40%；對按裝配式要求實施的項目建設單位，給予人民幣300至400元/平方米不等的資金補貼。
上海	2016.10	頒佈《上海市城鄉建設和管理十三五規劃》，建議符合條件的新建建築需採用裝配式技術，及提出到2020年，裝配式建築單體預製率達到40%以上的目標。

城市	日期	地方層面政策概要(僅列出目前本集團業務所覆蓋的省市)
杭州	2016.08	出台了建築業發展《十三五規劃》，提出要提前五年實現「未來十年，裝配式建築占到新建建築的比例達到30%」的目標。
深圳	2016.06	發佈了《關於加快推進裝配式建築的通知》和《EPC工程總承包招標工作指導規則》，從招投標、構件生產、施工許可、品質安全監管、驗收、造價等環節全方位支持和鼓勵裝配式建築發展。
江蘇／南京	2016.05	印發《江蘇省建築產業現代化發展水準監測評價辦法》，明確全省2016年新開工的裝配式建築比例要達5.2%，其中南京市2016年新開工的裝配式建築比例要達5.75%。
佛山	2015.12	發表《佛山市綠色建築發展十三五規劃徵求意見稿》，建議以工業化方式建造新建住宅和保障性住房項目。

### 致力成為裝配式建築業中具競爭力的一員

本公司以創新技術為核心，提倡先進科技與傳統建築結合，推動建築行業升級轉型，目標是成為裝配式建築業中最具競爭力的先驅。本集團順應國家發展綠色建築之方針，將環保概念注入建築，達致節能減排，促進社會的可持續發展。於二零一六年，本集團在建設綠色建築科技園(「科技園」)、技術研發、產品研發及市場拓展方面取得顯著成果。

### 投資佈局科技園打造規模優勢

裝配式建築需通過規模效應，以攤薄成本及提升盈利水平。本集團已先後落實於佛山、杭州、衡陽、惠州、崑山及南京的科技園投資計劃，科技園將提供一站式的建築解決方案，包括智能及環保樓宇建築技術及預製建築組件之研發、設計、生產及銷售。目前，本集團旗下的杭州科技園(一期)、衡陽科技園(一期)、惠州科技園、崑山科技園及南京科技園(一期)均已竣工及試投產。

此外，本集團與中民嘉業投資有限公司之非全資附屬公司成立合營企業，共同發展位於長沙的工業園(「工業園」)。目前，工業園第一期已正式開始營運。第二期預定於二零一七年進行建設，包括建設用於製造特定用途樓宇預製組件之設施，如完整的浴室套房、鄉間別墅、彩板等。

## 現代化建築技術打造高品質產品

裝配式建築是以高科技為本的行業。裝配式建築進程中通過專業化設計、自動化生產及信息化管理等程序，將傳統建築的現場粗放作業轉化為工廠化精細製造。其好處包括能提高生產效率、大幅度降低建造過程中的環境污染、垃圾排放、人工、材料和能源消耗、提升工程質量和建築物品質。於二零一六年，本集團在工業化建築專利技術研發方面取得突破，全年向國家知識產權局提交共400多項專利申請，領先同業。

本集團專注於研發及生產預製混凝土構件，應用於大型房地產建築項目中，如預製外牆板、疊合樑、疊合樓板、柱、樓梯等。預製混凝土構件具有高密度、隔熱、隔音、防火、堅固耐用、可塑性強等優勢，可因應客戶需求而大量生產。自二零一六年中起，本集團積極拓展客戶群，與多名獨立客戶(包括大型物業發展商、承包商及建築供應商)訂立預製裝配式建築構件供應合約，至二零一七年二月，與獨立客戶所訂立有關供應合同之總合同銷售額約為人民幣130百萬元。

另一方面，本集團亦積極開拓鄉郊農村別墅市場。二零一六年，本集團成功研發八種不同設計風格的裝配式別墅。該等別墅的主體由預製構件組成，構件預先在工廠預製生產，僅需一天便可在現場完成主體裝配、三十天內便可完成裝修且交付使用，且很大程度解決了傳統農村磚瓦房屋破舊落伍，不抗震、品質參差等普遍狀況。

## 業務展望

二零一七年將是本集團計劃實現業務快速增長的一年。隨著各個科技園及工業園逐步投產，加上有利裝配式建築之政策支持，本集團預期預製構件的產能將擴大至介乎約410,000至550,000立方米之間，致使潛在的銷售規模將有望得到大幅度提升。本集團將繼續通過加強營銷能力及擴大銷售網絡以拓展客戶群，營銷團隊將不時參加不同產品展覽會、組織即場產品演示活動，藉以提高本集團於潛在客戶中之裝配式建築業務形象及品牌。配合城市城鎮化發展，本集團正積極物色參與公營或私營物業發展項目的商機，包括爭取政府資助住房項目、大型商品房項目及高度標準化之城市基建項目的訂單。

於二零一七年三月十三日，本公司與中民築友建設有限公司(「中民築友建設」)訂立框架協議，據此，本集團同意向中民築友建設集團供應預製裝配式構件，以供第三方開發商或承包商所進行建築項目之用(「供應安排」)，有關的建議年度上限為人民幣476百萬元。有關合作將使本集團能夠充分發揮其裝配式建築業務之能力，並為本集團提供額外收入來源，從而將提高收入及溢利。供應安排下擬進行之交易將構成持續關連交易，並將須遵守上市規則第十四A章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准(尚待獲取)之規定。

在鄉郊農村別墅市場方面，本集團配合國家建設美麗鄉村及特色小镇方向，於二零一七年將對外推售裝配式別墅，並以農村基本剛需用戶、改善型用戶及高端享受型用戶為主要目標客戶群。

與此同時，本集團將繼續尋求發展更多科技園的機遇，包括成立合營企業及其他聯盟，期望於二零一七年能落實額外兩至三個科技園投資項目。本集團傾向於經濟蓬勃、市場潛力大、對預製裝配式建築接受程度高、地方政府支持力度大、而且具備良好的基建及物流系統的省級城市進行投資。

此外，本集團亦會對外提供裝配式建築的設計諮詢服務；同時亦會考慮輸出工業化建築平台及有關技術予傳統建築商，在協助其轉型的同時，擴大本集團的影響力及市場份額。

展望未來，本集團將致力推動業務增長，改善財務及營運表現，從而使本公司股東從增長中獲益。

## 財務回顧

### 業績回顧

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事預製裝配式建築工程及物業投資業務。

### 收入

於二零一六年最後一季，位於昆山及杭州的兩座科技園開展製造及銷售預製組件業務，其為本集團全新主要收入來源。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售收入約36,500,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：零)及租金收入約495,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：347,000港元)。銷售預製組件所產生的收入指銷售27,781平方米的預製組件，該等組件包括預製外牆、橫樑、地板、支柱及樓梯。租金收入自位於中國山東鄒平的商業物業產生，該物業總樓面面積約為7,845平方米。

### 銷售成本

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售成本約28,700,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：73,000港元)。銷售成本增長主要來自銷售預製組件此一新收入來源，且有關增幅與銷售增長一致。

### 毛利及毛利率

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團毛利約為8,400,000港元，為銷售預製組件及租金收入所產生，而截至二零一五年十二月三十一日止九個月僅有租金收入約274,000港元。本集團銷售預製組件所產生的毛利率約為22.0%(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：零)，而租金收入所產生的毛利率約為72.5%(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：79.0%)。

### 其他收入

截至二零一六年十二月三十一日止年度，其他收入由去年同期約3,400,000港元大幅增至約68,400,000港元。大幅增長主要由於(i)本集團兩間中國附屬公司接獲一次性政府補貼約63,400,000港元；及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度銀行存款所產生的利息收入由截至二零一五年十二月三十一日止九個月約2,500,000港元翻一番至約5,000,000港元。

## 其他虧損－淨額

截至二零一六年十二月三十一日止年度，其他虧損(淨額)約為24,900,000港元，包括(i)出售所有私募基金投資(連同主要由香港上市證券組成的相關資產)的已變現虧損淨額約為78,700,000港元；(ii)香港上市買賣證券的公允價值虧損淨額約為27,100,000港元；(iii)收回貿易及其他應收款項約為72,000,000港元；(iv)匯兌收益淨額約為8,700,000港元；及(v)投資性房地產公允價值收益約為200,000港元。上文(i)及(ii)項所述所有虧損主要由於證券及基金買賣市場疲弱，加上二零一六年香港股市波動所致。

## 銷售及分銷開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度的銷售及分銷開支約為6,500,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：無)，有關開支與銷售預製組件直接相關，且有關增幅與銷售收入增長一致。

## 行政開支

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，行政開支由上年同期27,500,000港元增加約63,400,000港元至約90,900,000港元。該劇增主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度中國不同科技園區持續建設及發展所致。本集團人數由二零一五年十二月三十一日的122人增加逾4.4倍至二零一六年十二月三十一日的538人，因此員工總成本增加約52,800,000港元，或約4.8倍。餘下增幅約10,600,000港元指租賃開支、法律及專業費用等其他一般行政開支的增幅。

## 融資成本

截至二零一六年十二月三十一日止年度的融資成本約15,000,000港元指(i)於二零一五年五月二十七日所發行零票息可換股債券未償還本金額200,000,000港元攤銷的實際利息約14,700,000港元；及(ii)於二零一六年所授出一年期銀行借貸的利息開支約300,000港元。

## 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動資金及財務狀況依然穩健，現金及銀行結餘約為784,500,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,184,600,000港元)，流動比率為3.56(二零一五年十二月三十一日：45.3)。



於二零一六年十二月三十一日，本集團持有於二零一五年五月二十七日發行的可換股債券及其負債部份約177,400,000港元(二零一五年十二月三十一日：162,800,000港元)以及一年期銀行借貸約為42,700,000港元(二零一五年十二月三十一日：無)。因此，負債權益比率(即總借貸除以總資產所得的百分比)為9.1%(二零一五年十二月三十一日：9.7%)。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：無)。

## 報告期後的事項

本集團擁有以下重大期後事項：

於二零一七年三月十三日，本公司與中民築友建設(一間於中國成立的公司及中民嘉業投資有限公司的全資附屬公司，為本公司控股股東)訂立框架協議(「框架協議」)，內容有關(i)中民築友建設集團向本集團提供設計、採購及施工(「EPC」)總承包服務，以發展本集團於中國的若干科技園區(「EPC服務安排」)；及(ii)本集團向中民築友建設集團供應由第三方開發商或承包商(「供應安排」)承包的建設項目的預製裝配式建築零部件及產品。

就EPC服務安排而言，本公司估計EPC服務安排項下於框架協議期限的交易最高價值可達人民幣400,000,000元(相當於約450,000,000港元)。就供應安排而言，本公司於框架協議期限提出建議年度上限為人民幣476,000,000元(相當於約536,000,000港元)。框架協議有待於二零一七年五月底前召開之股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。

本公司認為訂立框架協議符合本集團及其股東的整體利益。由於對業務及技術開發的需求及要求，本集團預計於本財政年度將持續開發科技園，以便跟隨市場趨勢及中國有利國家政策的步伐，增強工業化及預製裝配式建築能力。從事物業建築及工程業務的中民築友建設具備必要的建築能力及資格，可擔任興建本集團科技園的合資格承包商。框架協議項下擬進行的EPC服務安排將使本公司能夠利用中民築友建設集團的相對優勢。此外，本公司與中民築友建設根據供應安排的進一步合作將使本集團能夠充分發揮其預製裝配式建築業務代表的戰略能力，並為本集團提供額外收入來源，從而提高其收入及溢利。通過訂立框架協議，框架協議將作為訂約方之間進一步合作的協調框架，並優化有關交易的項目效率及批核程序。

有關框架協議的進一步資料，請參閱本公司日期為二零一七年三月十三日的公告。

於二零一七年三月十七日(交易時段後)，本公司已向上海證券交易所提交申請，以於中國發行本金額最高為人民幣1,000,000,000元(相當於約1,130,000,000港元)的非公開境內公司債券(「境內債券」)，有關債券將按需要於一年期內分多期發行(「建議債券發行」)。境內債券建議於上海證券交易所上市，一經發行最多為期3年。獨立第三方中山證券有限責任公司將擔任建議債券發行的牽頭經辦人。

有關建議債券發行的進一步資料，請參閱本公司日期為二零一七年三月二十日的公告。

## 一般資料

### 企業管治常規

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。董事會認為，良好有效的企業管治對於公司加強其面向投資大眾及其他利益攸關方的問責制及透明度至關重要。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文披露的偏離除外：

- (a) 守則的守則條文A.2.1訂明，主席及行政總裁的職務須有所區分，且須由不同人士擔任。本公司行政總裁閻軍先生已於二零一六年十月三日獲委任為董事會主席。鑒於本集團現時快速發展，董事會相信，將董事會主席及行政總裁的角色歸於同一人，可促進本集團業務策略的執行及提高其營運效率。此外，於董事會(由三名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事所組成)監督下，本公司股東的利益將可獲足夠公平地表達。經考慮本集團之業務需要及發展，本公司或會就行政總裁的職位適時物色及委任合適及合資格的候選人，以尋求重新遵守守則條文A.2.1；
- (b) 守則的守則條文A.4.1規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須膺選連任。其中一名非執行董事周峰先生並無指定任期，惟須根據本公司細則的條文輪值退任及膺選連任。於每屆股東週年大會，當時三分之一(或倘董事人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，惟每名董事須最少每三年輪值退任一次。因此，本公司認為，該等條文足以達到本守則條文的基本目標；及

- (c) 守則的守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司股東大會。周峰先生及姜洪慶先生因自身業務未能出席本公司於二零一六年六月十三日舉行的股東週年大會及股東特別大會。

## 證券交易守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的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的行為守則。應本公司所作特定查詢，全體董事已確認，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度已全面遵守標準守則所載的規定標準。

## 購買、出售或贖回證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 業績回顧

本公司的審核委員會已與本公司管理層及獨立核數師審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度業績及綜合財務報表。

## 於聯交所網站刊發末期業績公告

本末期業績公告亦於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://cmdrawin.todayir.com>)刊發。載有上市規則所要求全部資料的年報將於適當時候寄發予股東及在聯交所網站及本公司網站內可供查閱。

承董事會命  
中民築友科技集團有限公司  
主席兼執行董事  
閻軍

香港，二零一七年三月二十八日

於本公告日期，董事會成員如下：閻軍先生(主席)、陳致澤先生及弭洪軍先生為執行董事；陳東輝先生、幹萍女士、趙曉東先生及周峰先生為非執行董事；陳志鴻先生、姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生為獨立非執行董事。