

股份代號: 726



中民築友科技集團有限公司
(前稱東南國際集團有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

2016

年報

裝配
美好生活



目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理人員履歷	15
企業管治報告	20
環境、社會及管治報告	29
董事會報告	38
獨立核數師報告	46
綜合財務報表	
• 綜合損益及其他全面收益表	52
• 綜合財務狀況表	53
• 綜合權益變動表	55
• 綜合現金流量表	56
• 綜合財務報表附註	57
五年財務概要	124



公司資料

董事會

執行董事

閻軍(主席兼行政總裁)
陳致澤
弭洪軍

非執行董事

陳東輝
幹萍
趙曉東
周峰

獨立非執行董事

陳志鴻
姜洪慶
李志明
馬立山

董事會委員會

審核委員會

姜洪慶(主席)
陳志鴻
李志明
馬立山

提名委員會

閻軍(主席)
弭洪軍
李志明

薪酬委員會

姜洪慶(主席)
李志明
弭洪軍

公司秘書

鄭嘉恩

授權代表

陳致澤
閻軍

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM 12, Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
金鐘道88號太古廣場一座
10樓1001-1004室

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

中國銀行有限公司

主要過戶及轉讓登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke, HM08
Bermuda

香港股份登記及過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712至1716號舖

股份代號

香港聯合交易所有限公司：00726

網站

<http://cmdrawin.todayir.com>



主席報告書

各位股東：

本人謹代表中民築友科技集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

年內，本集團繼續其投資及擴充房地產上游業務的策略，在建設綠色建築科技園(「科技園」)、技術研究及發展(「研發」)、產品研發及市場拓展方面取得顯著成果。其中，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」)。隨著各個科技園及工業園逐步投產，本集團成功拓寬收入來源。年內，本集團之收入為37,000,000港元，較截至二零一五年十二月三十一日止九個月增加10,574.9%。本集團亦通過提升在裝配式建築科技的研發能力、改善產品設計及品質，加強自身的競爭力。

展望未來，本公司的目標是成為裝配式建築業中最具競爭力的先驅。本公司深信，隨著政府提供更多支持及社會對行業有更深入的了解，裝配式建築行業在中國的經營環境將持續得到改善。因此，裝配式建築行業的發展潛力無可限量。而隨著各個科技園及工業園逐步投產，本集團預計於二零一七年可實現業務快速增長。本集團將繼續通過加強營銷能力及擴大銷售網絡拓展客戶群，同時亦會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。長遠而言，本公司將致力推動業務增長，改善財務及營運表現。

本人謹藉此機會代表董事會對全體員工過去一年的不懈努力及所作的貢獻致謝，並對所有股東、投資者及其他業務夥伴對本公司一貫的支持與信賴表示衷心的感謝。

承董事會命

中民築友科技集團有限公司

主席

閻軍

香港，二零一七年三月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧及展望

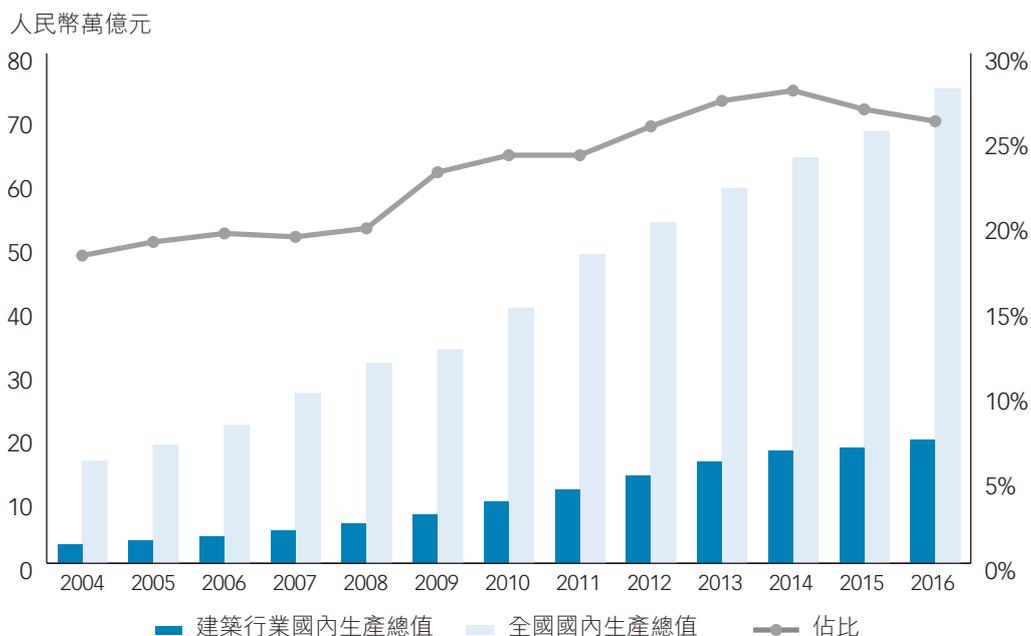
中國「新經濟」帶來的龐大市場潛力

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、中美關係、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，確保行業長遠健康發展，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，全年總銷售樓面面積達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%。全國房地產銷售加快帶動房地產開發投資回升，全國房地產開發投資人民幣102,580億元，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，按年增長7.1%，佔中國國內生產總值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。

建築業年產值佔中國國內生產總值比例



管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

中國「新經濟」帶來的龐大市場潛力(續)

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企業的共同推動，裝配式建築行業發展潛力無可限量。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更強勁增長。

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%。於二零一六年九月，國務院發佈《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、規定新出讓土地以裝配式建築方式建設等。

國家政府層面主要政策概要

- | | |
|---------|--|
| 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。 |

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

有利裝配式建築之政策環境(續)

國家政府層面主要政策概要

- 2015.08 工信部及住建部發佈《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。
- 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》，指出將用未來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裝配式工程品質安全。
- 2017.02 國務院發佈《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。

備註：

住建部指住房和城鄉建設部

工信部指工業和信息化部

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

有利裝配式建築之政策環境(續)

城市	日期	地方政府層面主要政策概要(僅列出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。目標於二零一七年至二零二零年，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%；目標於二零二一年至二零二五年，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300-400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》，提出到二零二零年，裝配式建築要成為上海地區主要建設模式之一的目標，及建議全市符合條件的新建建築原則上採用裝配式建築，全市裝配式建築的單體預製率達到40%。
杭州	2016.08	出台了《建築業發展十三五規劃》，提出於二零二零年前實現裝配式建築佔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》，從建築各產業鏈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》，明確全省二零一六年新開工的裝配式建築比例要達5.2%，其中南京市二零一六年新開工的裝配式建築比例應達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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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。至目前，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。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優質產品

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(「預製混凝土」)構件，應用於大型房地產建築項目中，如預製混凝土外牆板、預製混凝土疊合樑、預製混凝土疊合樓板、預製混凝土柱、預製混凝土樓梯等。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。於二零一七年二月，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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

現代化建築技術打造優質產品(續)



《預製混凝土牆板》



《預製混凝土牆板》



《預製混凝土樓梯》

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。裝配式別墅的主體由預製混凝土構件組成，構件預先在工廠預製製造，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。



《裝配式別墅》(效果圖)



《裝配式別墅》(效果圖)

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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，本集團預期預製混凝土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」或「中民築友建設集團」)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」)，供應安排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，並將須遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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發展方面，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，使本公司股東從增長中獲益。

管理層討論及分析(續)

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，該等組件包括預製混凝土外牆、預製混凝土橫樑、預製混凝土地板、預製混凝土支柱及預製混凝土樓梯。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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

業績回顧(續)

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)。

管理層討論及分析(續)

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四月二十六日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，請參閱本公司日期分別為二零一七年三月十三日及二零一七年四月七日的公告及通函。

於二零一七年三月十七日（交易時段後），本公司宣佈，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。



管理層討論及分析(續)

人力資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團的僱員總數為527(二零一五年十二月三十一日：114)人，不包括董事，其中521(二零一五年十二月三十一日：109)人受僱於中國工作，6(二零一五年十二月三十一日：5)人受僱於香港工作。

僱員薪酬基本上按工作性質、僱員表現及現行市場趨勢而釐定。其他僱員福利包括強積金、醫療福利及年終酌情花紅。我們秉承以人為本的理念，通過實行系統化的招聘、培訓與激勵機制，為本公司的增長提供內在驅動力，並藉此為僱員的發展與成長創造理想的工作環境。

本集團資產的抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大資產抵押予銀行作為本集團獲授一般銀行融資及銀行貸款的擔保，惟綜合財務報表附註30所披露者除外(二零一五年十二月三十一日：無)。

訴訟

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無涉及任何針對本集團的重大訴訟。

董事及高級管理人員履歷

執行董事

閻軍先生(「閻先生」)，46歲，於二零一五年七月三日獲委任為執行董事。閻先生現為本公司董事會主席兼行政總裁、中民嘉業投資副總裁及中民築友有限公司之董事兼總裁。在加入中民嘉業投資前，閻先生擁有超過20年大型國企之建築與房地產行業工作經驗，並擔任重要管理職務。彼曾擔任中建五局第三建設有限公司總經理及董事長。在此之前，閻先生曾擔任中建信和地產公司總經理以及中建五局有限公司副總經理及其他等重要管理職位。閻先生於一九九五年畢業獲得工學學士學位。彼於一九九七年獲得工學碩士學位，並於二零一四年獲得管理學博士學位。

陳致澤先生(「陳先生」)，62歲，於二零一四年十二月五日獲委任為執行董事。在加入本公司之前，彼任職於一家在聯交所主板上市之公司雅居樂地產控股有限公司(股份代號：3383)之資本市場及企業事務部總監，主要負責海外融資業務以及香港區域總部營運管理。在此之前，陳先生曾受聘於多間跨國公司和上市公司，擔任董事或高級管理層職務。彼在中國房地產開發、企業融資、營運管理及投資者關係方面擁有良好的往績記錄及豐富經驗。陳先生於一九九九年獲得芝加哥西北大學凱洛管理學院和香港科技大學聯合授予高級管理人員工商管理碩士學位，並於一九八八年獲得波士頓哈佛大學授予管理發展專案文憑。陳先生曾於二零一五年五月八日至二零一五年七月二十四日及二零一五年七月八日至二零一六年十月十五日期間，分別擔任同是聯交所上市公司樂遊科技控股有限公司(股份代號：1089)及御濠娛樂控股有限公司(股份代號：164)之執行董事。

弭洪軍先生(「弭先生」)，46歲，於二零一五年七月三日獲委任為執行董事。弭先生現為深圳交易所上市公司陽光城集團股份有限公司(股份代號：000671)之董事，及中國民生投資股份有限公司(「中民投」)財務總監。弭先生於中民投成立時加入該公司。在加入中民投之前，彼從事財務、審計、投資等工作，有超過20年的財務工作經驗。弭先生曾(i)於二零一二年至二零一四年擔任民生加銀基金管理有限公司財務總監及董事會秘書；(ii)於二零零九年至二零一一年擔任數字博識(北京)信息技術有限公司副總裁及總裁；(iii)於二零零七年至二零零九年擔任和勤軟件技術有限公司首席財務官；(iv)於二零零四年至二零零七年擔任北京中科大洋科技發展股份有限公司財務總監；(v)於二零零一年至二零零四年擔任方正數碼有限公司財務經理及財務總監；(vi)於二零零零年至二零零一年擔任北京凌科電信技術有限公司財務經理；(vii)於一九九八年至二零零零年擔任中國國際貿易中心股份有限公司財務經理以及(viii)於一九九三年至一九九八年先後擔任國家審計署商貿審計司科員及副主任科員。弭先生於一九九三年畢業於南開大學會計系。彼亦於二零一二年獲清華大學經濟管理學院，頒授EMBA碩士學位；並於一九九七年獲得註冊會計師資格。彼於二零零五年獲得高級註冊會計師職稱。

董事及高級管理人員履歷(續)

非執行董事

陳東輝先生(「陳先生」)，44歲，於二零一六年六月二十八日獲委任為非執行董事。彼持有中國人民大學會計系博士學位。陳先生現為聯交所上市公司上置集團有限公司(股份代號：1207)及億達中國控股有限公司(股份代號：3639)之執行董事，亦為中民嘉業投資之總經理。陳先生於二零一五年九月至二零一六年五月期間擔任本公司首席財務官。在加入本公司前，陳先生曾擔任中國人民保險集團股份有限公司研究發展中心戰略研究室主任及副主任、中國人民財產保險股份有限公司財務會計部副總經理及總經理、其江蘇省分公司副總經理、中國出口信用保險公司計劃財務部總經理以及中國民生投資股份有限公司金融板塊執行董事。

幹萍女士(「幹女士」)，52歲，於二零一六年六月二十八日獲委任為非執行董事。彼取得上海海事大學國際經濟法碩士學位及BI挪威商學院與復旦大學聯合舉辦之復旦大學-BI挪威商學院MBA項目之工商管理碩士學位。其為中民嘉業投資之副總裁及首席營運官。幹女士曾擔任方興地產長沙有限公司副總經理、長沙方興盛榮置業有限公司總經理、金茂投資(長沙)有限公司副總經理及中國金茂集團若干附屬公司之總經理。

趙曉東先生(「趙先生」)，38歲，於二零一六年六月二十八日獲委任為非執行董事。彼為中民嘉業投資擔任首席財務官，且現任聯交所上市公司億達中國控股有限公司(股份代號：3639)之副總經理兼非執行董事。趙先生於二零零二年取得清華大學會計學學士學位、於二零零七年取得管理學碩士學位及於二零零七年取得管理學博士學位。趙先生持有中華人民共和國(「中國」)註冊會計師資格。趙先生於建築及房地產行業擁有豐富經驗且曾擔任多個職務，包括擔任聯交所上市公司方興地產(中國)有限公司(現稱中國金茂控股集團有限公司，股份代號：00817)之資本市場部副總經理、投資發展部總經理及南京附屬公司之副總經理，以及聯交所上市公司碧桂園控股有限公司(股份代號：02007)之財務總監助理。二零一五年十二月至二零一六年六月，其擔任聯交所上市公司上置集團有限公司(股份代號：1207)之執行董事。

周峰先生(「周先生」)，34歲，於二零一五年七月三日獲委任為非執行董事。周先生取得上海師範大學學士學位。彼於房地產項目管理及酒店與旅遊管理方面擁有豐富經驗。彼現為舟山中聯房地產有限公司之副總經理，普陀山國際度假有限公司之主席，且彼於二零零八年至二零一一年擔任上海潤華投資有限公司之房地產項目經理。

董事及高級管理人員履歷(續)

獨立非執行董事

陳志鴻先生(「陳先生」)，44歲，於二零一四年十二月三十日獲委任為獨立非執行董事。陳先生持有明尼蘇達大學之理學士學位，主修經濟學，並於史丹福大學商學院深造及畢業。彼現為利基控股有限公司(股份代號：240)之非執行董事及米蘭站控股有限公司(股份代號：1150)之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所主板上市。陳先生曾於二零零七年四月至二零一三年七月期間擔任中國金融租賃集團有限公司(股份代號：2312)之執行董事兼董事總經理，及於二零一三年七月至二零一六年十月期間擔任長盈集團(控股)有限公司(股份代號：689)之執行董事，該等公司之股份均於聯交所主板上市。陳先生曾擔任Springfield Financial Advisory Limited之投資經理，負責私募基金、組合基金及固定收益投資組合。早年彼於摩根大通開始其銀行家職業生涯。

姜洪慶先生(「姜先生」)，50歲，於二零一五年二月二日獲委任為獨立非執行董事。姜先生自二零一二年十二月一日獲委任為香港生命科學技術集團有限公司(股份代號：8085)之執行董事兼副主席。於二零一四年八月二十二日，彼辭任副主席，惟繼續擔任執行董事。姜先生持有華南理工大學建築設計及其理論專業工學博士學位，彼亦持有重慶建築工程學院風景園林規劃與設計專業工學碩士學位以及城市規劃專業工學學士學位。姜先生亦曾留學於法國巴黎－塞納建築學院。彼為城市規劃高級工程師(教授級)及中華人民共和國註冊城市規劃師。姜先生主持及參與完成了多項省(部)級重大工程技術或研究專案；在城鄉發展、城市更新、健康(養老)產業、粵港澳大灣區等領域有一定的研究。姜先生亦曾於二零一一年八月三十日至二零一二年一月二十日擔任伯明翰環球控股有限公司(股份代號：2309)執行董事。

李志明先生(「李先生」)，64歲，於二零一四年十二月三十日獲委任為獨立非執行董事。李先生為特許公認會計師公會(「特許公認會計師公會」)及香港會計師公會(「香港會計師公會」)資深會員。彼畢業於香港理工學院。彼亦持有倫敦大學法學學士學位及香港大學工商管理碩士學位。李先生現為特許公認會計師公會全球副會長。彼曾擔任特許公認會計師公會香港分會會長(二零零三／零四年)及香港會計師公會理事會成員(二零零五年)。李先生在會計、法規及資產管理領域具有逾25年經驗。彼自一九九五年起在香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)擔任多個高級職務，包括發牌科總監、機構策劃組總監與財務及行政科總監。李先生於二零一四年七月從證監會退休，加入Benington Capital Ltd擔任董事及管理合夥人，該公司為一間資產管理公司，為專業投資者管理專注於大中華地區的多空股票基金。李先生現為同是聯交所上市公司中國寶力科技控股有限公司(前稱御濠娛樂控股有限公司，股份代號：164)及華泰證券股份有限公司(股份代號：6886)之獨立非執行董事。

董事及高級管理人員履歷(續)

獨立非執行董事(續)

馬立山先生(「馬先生」)，66歲，於二零一六年六月二十八日獲委任為獨立非執行董事。馬先生在現代大型企業及上市公司的經營和管理等方面擁有豐富經驗。馬先生於一九七五年畢業於北京外國語學院。馬先生先後在中國糧油食品(集團)有限公司旗下之若干大型企業及長城葡萄酒公司出任董事長、執行董事、總經理等職位。自一九九六年一月起，馬先生出任聯交所上市公司中國食品有限公司(股份代號：506)之執行董事。自一九九七年五月至二零零三年六月，馬先生擔任中國食品有限公司執行董事及總經理。於二零零零年，馬先生出任中國糧油食品進出口(集團)有限公司副總經理。馬先生曾於二零零三年六月至二零零五年七月出任鵬利國際集團有限公司(中糧地產(集團)股份有限公司股東)副董事長。自二零零八年六月至二零零九年一月，馬先生為聯交所上市公司神州資源集團有限公司(股份代號：223)之執行董事。自二零零八年三月至今，彼為聯交所上市公司銀基集團控股有限公司(股份代號：886)之獨立非執行董事。自二零零九年八月二日至今，彼為聯交所上市公司融創中國控股有限公司(股份代號：1918)之獨立非執行董事。自二零一零年九月至二零一二年八月，彼亦為聯交所上市公司昊天能源集團有限公司(現稱昊天發展集團有限公司)(股份代號：474)之執行董事、董事總經理兼主席且自二零一二年八月至二零一六年八月，彼為昊天發展集團有限公司擔任高級顧問。彼現為同是聯交所上市公司上置集團有限公司(股份代號：1207)及華融國際金融控股有限公司(股份代號：993)之獨立非執行董事。

高級管理人員

楊宏偉先生(「楊先生」)，51歲，於二零一六年五月一日獲委任為本公司副總裁。楊先生曾先後在政府機關、中央企業及大型民營企業工作28年。彼曾擔任晟通科技集團有限公司副總經理、五凌電力有限公司助理總經理。在此之前，楊先生曾擔任共青團湖南省委常委、青農部部長等職務。楊先生畢業於北京體育大學，獲教育學學士學位，並其後於2006年獲得國防科學技術大學公共管理碩士學位。

俞大有先生(「俞先生」)，55歲，於二零一六年五月一日獲委任為本公司首席技術官。俞先生擁有超過27年的建築設計與房地產行業工作經驗。彼曾擔任湖南現代住工建設有限公司副總經理兼研究院院長、遠大住工有限公司副總裁兼研究院院長、中國保利地產湖南公司副總經理及湖南省建築設計院總經理等技術管理職位。俞先生於一九八九年於建築學專業大學畢業，彼曾主編或參編多項地方標準制定，個人擁有40餘項專利，三次獲得精瑞科學技術獎。俞先生為高級工程師、國家一級註冊建築師、湖南省工程建設地方標準化專家委員會專家及國家建築企業CIO發展聯盟管理資訊化專業委員會專家。



董事及高級管理人員履歷(續)

高級管理人員(續)

龐正昊先生(「龐先生」)，36歲，於二零一六年五月一日獲委任為本公司首席財務官。龐先生在企業財務管理及中國房地產開發方面擁有超過11年經驗。在加入本公司前，龐先生於二零一一年至二零一四年擔任中國金茂控股集團有限公司之附屬公司方興地產長沙有限公司之財務中心副總經理，並在二零零七年至二零一一年擔任湖南楚盛園置業發展有限公司之財務主管。龐先生二零零四年自中國農業大學畢業，取得管理學學士學位。彼亦為合資格中級會計師及註冊納稅籌劃師。龐先生目前正在攻讀由香港中文大學及清華大學協辦之金融財務工商管理碩士學位。

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守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：(i)守則的守則條文A.2.1就有關主席及行政總裁的職責應分開的規定，(ii)守則的守則條文A.4.1就有關非執行董事的委任應有指定任期的規定；及(iii)守則的守則條文A.6.7就有關董事出席本公司股東大會的規定。將於下文相關分節詳細闡述其偏離。

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，所有董事已確認，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度內已全面遵守標準守則所載的規定標準。

董事會

全體董事均為才能超群的行政人員，具備不同行業專長，為本集團帶來各種技術與經驗。於本年報日期，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，彼等的履歷已列載於本年報第15至18頁。除於「董事及高級管理人員履歷」一節所披露者外，董事會成員與（特別是）本公司主席及行政總裁並無擁有任何財務、業務、家族或其他重大或相關關係。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會維持高度獨立，超過三分之一成員由作出獨立判斷的獨立非執行董事組成。所有企業通訊披露本公司董事姓名時，每次均會表明獨立非執行董事的身份。

企業管治報告(續)

董事會(續)

會議

截至二零一六年十二月三十一日止年度的董事會成員組合及彼等各自的股東大會及董事會會議出席率如下：

	於各自任職期間出席／舉行的會議次數	
	股東大會	董事會會議
執行董事		
閻軍先生(主席兼行政總裁)(於二零一五年七月三日獲委任， 於二零一六年十月三日調任為主席)	2/2	10/12
陳致澤先生(於二零一四年十二月五日獲委任)	2/2	11/12
弭洪軍先生(於二零一五年七月三日獲委任，於二零一六年十月三日 辭任主席)	2/2	12/12
非執行董事		
陳東輝先生(於二零一六年六月二十八日獲委任)	不適用	2/4
方容女士(於二零一五年七月三日獲委任，於二零一六年六月二十八日 辭任)	2/2	7/9
幹萍女士(於二零一六年六月二十八日獲委任)	不適用	2/4
趙曉東先生(於二零一六年六月二十八日獲委任)	不適用	1/4
周峰先生(於二零一五年七月三日獲委任)	0/2	6/12
獨立非執行董事		
陳志鴻先生(於二零一四年十二月三十日獲委任)	2/2	10/12
姜洪慶先生(於二零一五年二月二日獲委任)	0/2	5/12
李志明先生(於二零一四年十二月三十日獲委任)	2/2	8/12
馬立山先生(於二零一六年六月二十八日獲委任)	不適用	3/4

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。

責任與授權

董事會已授權執行董事監督本公司業務的日常管理。然而，董事共同負責促進本公司的成功發展，共同領導及監察本公司以達至其策略目標。董事會主要職能是為本集團制定企業政策、整體策略及監督管理層的表現。因此，董事會審批策略計劃、主要出售及收購、關連交易及其他重大營運事宜。此外，董事會亦可能於其須就某事項作出決定時舉行董事會會議，否則日常營運決策由執行董事負責。

企業管治報告(續)

董事會(續)

董事持續專業發展

為確保董事具備充分資訊及切合所需情況下對董事會作出貢獻，我們鼓勵所有董事參加持續專業培訓，以增進及更新彼等的知識及技能。

於年內，全體董事已獲提供有關本集團業務變化及發展情況及有關董事職責及責任的法律、規則及法規的最新發展情況的定期更新及展示。

於二零一六年五月及七月，本公司安排由國際律師事務所主講的兩次內部研討會。本公司大部份董事(包括閻軍先生、陳致澤先生、弭洪軍先生、陳東輝先生、幹萍女士、趙曉東先生及馬立山先生)及若干高級管理人員均分別出席此兩場研討會。截至二零一六年十二月三十一日止年度，所有董事均確認已獲得足夠的持續專業發展培訓。

主席及行政總裁

守則的守則條文A.2.1規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。主席負責領導董事會以確保其有效運作並履行其職責，而本公司行政總裁負責本集團業務發展及日常管理的整體執行工作。

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，將可充足夠公平地表達本公司股東的利益。經考慮本集團之業務需要及發展，本公司適時物色及委任行政總裁一職的合適及合資格候選人，以尋求重新遵守守則條文A.2.1。

董事委任及重選

每位非執行董事均已與本公司訂立委任書，任期兩年，惟周峰先生除外。守則的守則條文第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。其中一名非執行董事周鋒先生的委任無指定任期，但按照本公司公司細則的規定輪值退任及接受重選。於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘人數並非三或三的倍數，則最近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每名董事須最少每三年輪值退任一次。因此，本公司認為是項規定足以符合此守則條文的基本目標。

根據本公司公司細則(「公司細則」)的規定，獲委任以填補臨時空缺的任何董事須任職至下屆股東大會，屆時符合資格膺選連任。

董事及行政人員保險

本公司已遵照守則的守則條文A.1.8，就董事及行政人員的法律訴訟為彼等購買責任保險。

企業管治報告(續)

董事會(續)

董事會多元化政策

根據守則的守則條文A.5.6，提名委員會(或董事會)應制定董事會成員多元化政策，並在企業管治報告中披露此政策。

董事會於二零一四年七月四日採納董事會成員多元化政策(「董事會多元化政策」)。本公司深明並擁有多元化董事會的益處，並致力確保董事會在適用於本公司業務要求的技術、經驗及觀點多元化方面保持平衡。於釐定董事會的最佳成員組合時，董事會成員的多元化將從若干因素考慮，使董事會成員在人才、技能、經驗及知識方面保持適當的範疇及平衡。本公司亦將不時考慮自身的業務模式及具體需要。

董事委員會

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，並有成文權責範圍明確載列其權力及職責。審核委員會的主要角色及功能為協助董事會就本集團的財務匯報程序及內部監控制度，以至內部核數及外聘核數師的職能提供獨立評核。

審核委員會現時由全體四名獨立非執行董事，即姜洪慶先生、陳志鴻先生、李志明先生及馬立山先生組成。審核委員會的構成及其成員均符合上市規則第3.21條的要求。李志明先生為具備上市規則第3.10(2)條規定的適當專業會計資格的獨立非執行董事。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行三次會議，與管理層及外聘核數師共同審閱本集團所採納的會計原則及實務、內部監控及財務匯報等事宜，其中包括審閱半年度及全年財務業績及報告。審核委員會亦就財務、營運及合規監控作出討論，特別是本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足等作出討論。審核委員會在挑選及續聘外聘核數師方面與董事會並無任何意見分歧。各審核委員會成員的出席記錄如下：

成員名稱	出席會議次數
姜洪慶先生(主席)	1/3
陳志鴻先生	3/3
李志明先生	3/3
馬立山先生(於二零一六年六月二十八日獲委任為成員)	2/2

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納的會計原則及實務，並討論審計、內部監控及財務匯報等事宜，其中包括審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年業績及綜合財務報表。

企業管治報告(續)

董事委員會(續)

提名委員會

本公司已成立提名委員會(「提名委員會」)，並有成文權責範圍載列其權力及職責。提名委員會的主要職責乃定期審閱董事會的架構、規模及組成，就甄選合適董事候選人，及董事繼任計劃等事宜向董事會提供建議。

提名委員會現時由一位執行董事(即閻軍先生)及兩位獨立非執行董事(即姜洪慶先生及李志明先生)組成。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行三次會議，以審視董事會的架構、組成及繼任計劃，並就各提名董事進行評價及提出建議。各提名委員會成員的出席記錄如下：

成員名稱	出席會議次數
閻軍先生(於二零一六年十月三日獲委任為主席及成員)	不適用
弭洪軍先生(於二零一六年十月三日不再擔任主席及成員)	3/3
姜洪慶先生	0/3
李志明先生	3/3

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並有成文權責範圍載列其權力及職責。薪酬委員會的主要職責乃就本公司全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構，包括非金錢利益、退休金權利及補償金(包括喪失或終止職務或委任的賠償)，向董事會作出推薦建議；並就非執行董事的薪酬向董事會提供建議。薪酬委員會應考慮的因素包括：同類公司支付的薪酬、董事所投放時間及職責，並確保董事或其任何聯繫人不可參與制定其個人薪酬的決定。

薪酬委員會現時由一位執行董事(即弭洪軍先生)及兩位獨立非執行董事(即姜洪慶先生及李志明先生)組成。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行四次會議，以審視執行董事及高級管理層的薪酬綜合方案，審議及批准與執行董事續訂本公司的服務協議，及由於本公司董事會成員變動而需提早終止相關協議的事項。各薪酬委員會成員的出席記錄如下：

企業管治報告(續)

董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

成員名稱	出席會議次數
姜洪慶先生(主席)	1/4
李志明先生	4/4
弭洪軍先生	4/4

現任薪酬委員會將繼續就全體董事及本集團高級管理層的薪酬政策及架構，向董事會作出推薦建議，並確保董事或其任何聯繫人不可參與決定其個人薪酬。

風險管理及內部監控

董事會負責確保風險管理及內部監控制度健全而有效，以保障股東利益及本公司資產。風險管理及內部監控制度乃為管理而非消除未能達到業務目標的風險，且僅能夠就重大錯誤陳述或虧損提供合理而非絕對的保證。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就是否需要成立內部審計部進行年度審閱。基於本集團營運結構簡單，董事會直接負責本集團內部監控及檢討其成效，而非單獨設立內部審計部。

董事會每年就本集團內部監控制度檢討並負責維持有效的內部監控制度。董事會亦定期檢討內部監控及風險管理制度的成效以確保既有系統充足。本集團內部監控制度包括在監控下進行的管理系統，當中設定各類權限，確保本集團能夠監督、控制及評估本集團內各職能。該系統更允許本集團保障其會計記錄，盡量減少重大錯誤，以盡可能提供準確的財務資料。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司委聘獨立外部顧問審閱本集團內部監控制度，以維持高水平的企業管治。董事會亦已檢討本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷與經驗以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。根據上述，董事會認為本公司已建立妥善、有效且適當的內部監控制度。

核數師酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司核數師向本集團提供有關核數及非核數服務的酬金分別約為1,400,000港元及250,000港元。

企業管治報告(續)

董事及核數師就財務報表的責任

董事確認其編製本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度財務報表的責任。本公司核數師於核數師報告中確認其就年內財務報表報告的責任。董事並不知悉有任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司的持續經營能力產生重大疑問。本公司核數師就其對財務報表的報告責任的聲明載於本年報第46至51頁的獨立核數師報告內。

公司秘書

於二零一六年五月十三日劉穎鑽先生辭任公司秘書後，鄭嘉恩女士在同日獲委任為本公司的公司秘書(「公司秘書」)。兩人均為本公司全職僱員且瞭解本公司日常事務。公司秘書向主席報告，並負責就企業管治事務向董事會提供意見及促進董事會成員、股東及本公司管理層之間的溝通。

股東權利

召開股東特別大會的權利

(1) 根據本公司的公司細則

按照本公司的公司細則第62條，本公司須就股東(共同及個別均稱為「股東」)根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)(「公司法」)提出召開股東特別大會(「股東特別大會」)的要求，需召開有關大會；如公司沒有因應請求而召開股東特別大會，則可由呈請人召開股東特別大會。

(2) 根據公司法

按照公司法第74條，一名或多名於送達呈請日期持有不少於本公司於呈請日期已繳足股本十分之一並享有在本公司股東大會的投票權的股東可透過向本公司註冊辦事處遞交書面呈請要求董事就此正式召開股東特別大會。

書面呈請必須列明會議目的(包括將於大會上考慮的決議案)，且必須由呈請人簽署及遞交至本公司註冊辦事處(地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda)，並可由一名或多名呈請人簽署同一格式的多份文件組成。

如董事未能於送達呈請日期起計二十一天內正式召開股東特別大會，呈請人或代表全部呈請人總投票權半數以上的任何呈請人，可自行召開股東特別大會，惟任何由此召開的股東特別大會必須於送達呈請日起計三個月內召開，否則限期屆滿後便不能召開。

呈請人就此召開的股東特別大會須盡可能與由董事召開的會議相同的方式召開。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

召開股東特別大會的權利(續)

(2) 根據公司法(續)

於股東大會提呈議案的權利

股東可根據以下公司法的條款，於本公司的股東大會上提呈議案：

公司法第79及80條准許若干股東就任何擬於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上動議的決議案要求本公司向股東發出通知，或就任何擬於本公司股東大會上提呈的決議案或考慮的事項要求本公司傳閱陳述書。

根據公司法第79條，在呈請人支付費用的情況下(除非本公司另有決議)，本公司在有關數目的股東提出書面呈請時有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通告的股東發出通告，以告知可能會在該會議上恰當地動議並擬在會上動議的任何決議案。
- (b) 向有權獲送交任何股東大會通告的股東傳閱任何字數不多於一千字的陳述書，以告知在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

向本公司提出上述呈請所需的股東人數須為：

- (aa) 代表在呈請日期有權在呈請涉及的會議上表決的所有股東總投票權不少於二十分之一的股東人數；或
- (bb) 不少於一百名股東。任何此等建議決議案的通知及任何此等陳述書，須以准許用於送達會議通告的任何方式，將該決議案或陳述書的副本向有權獲送交會議通告的股東發出或傳閱；至於向任何其他股東發出任何此等決議案的通知，則須以准許用於向其發出本公司會議通告的任何方式，向其發出具該等決議案大意的通知，但該副本的送達方式或該決議案大意通知的發出方式(視屬何情況而定)，須與會議通告發出的方式相同，而送達或發出的時間，亦須在實際可行情況下與會議通告發出的時間相同，如當時不能送達或發出，則須於隨後在實際可行情況下儘快送達或發出。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

召開股東特別大會的權利(續)

(2) 根據公司法(續)

於股東大會提呈議案的權利(續)

公司法第80條載有本公司於承擔發出任何決議案的通知或傳閱任何陳述書前須達致的條件。根據公司法第80條，本公司不須根據第79條所述發出有關任何決議案的通知或傳閱任何陳述書，除非：

- (a) 於下述時間將一份由呈請人簽署的呈請(或兩份或以上載有全體呈請人簽字的呈請)遞交至本公司的註冊辦事處：
 - (i) 倘屬要求發出決議案通知的呈請，則須於有關會議舉行前不少於六個星期；及
 - (ii) 倘屬任何其他呈請，則須於有關會議舉行前不少於一個星期；及
- (b) 隨該呈請遞交或繳付一筆足夠本公司合理應付因處理有關呈請而產生的開支的款項，

但若要求發出決議案通告的請求書被遞交本公司註冊辦事處後，股東週年大會在遞交該請求書後六個星期或較短時間內某日召開，則該請求書雖然並非在本款所規定時間內遞交，但就本款而言，亦須當作已恰當遞交論。

向董事會作出查詢的權利

股東可隨時向董事會作出查詢。所有查詢，請以書面方式，郵寄至本公司於香港的主要營業地點(地址為香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001室至1004室)。股東亦可透過出席本公司股東大會，向董事會提出查詢。

投資者關係

本公司處理與股東及投資界的關係時，主要是透過刊發公告、通函、年報及中期報告進行溝通。有關資料除於聯交所的指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)發放外，亦可於本公司網站(<http://cmdrawin.todayir.com>)查閱。董事、公司秘書及其他適當的高級管理層成員亦會就股東及投資界按本企業管治報告標題為「股東權利」所述方式向本公司提出的查詢作出回應。

年內，本公司並無修改本公司的組織章程大綱及公司細則，現行版本可於聯交所及本公司的網站查閱。

環境、社會及管治報告

為支持中國全國創新及綠色增長戰略，本集團之使命為加快傳統建設之改革，其就傳統方面被視為勞動力密集、危險及帶污染性之行業。因此，我們透過於中國建設科技園及投資於創新科技開發，將發展要點著重於工業化建設。大規模建設模式不僅減少勞動成本，亦有效增強安全並減輕環境負擔。

本集團注意到利益相關者所關注之重點不斷變化，溢利不再為我們持續營運業務之唯一優先事項。為展現我們對環境及社會負責之貢獻，於二零一六年財政年度，我們編製首份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，藉此分享我們的環境、社會及管治慣例。本環境、社會及管治報告乃根據香港交易及結算所有限公司(香港交易所)所頒佈之證券上市規則附錄二十七所編製，本集團於當中僅參考一般披露。資料著重於六個科技園，分別位於長沙、衡陽、惠州、昆山、杭州及南京，並包括山東之一項商用物業。

本環境、社會及管治報告乃為符合工業化建設之利益及利益相關者於參與過程中之主要關注事項而編製，其中包括四項重點：



因希望促進建設行業轉型需求，我們已開發前期工業化建設科技系統，該系統涵蓋工業鏈中多個行業及提出超過400項專利申請。現時，本集團已完成共六個科技園及工業園的建設工程並試行營運。我們相信使用現代科技將提高建設之品質及效能，並減少碳排放，藉此達致社區需求。

如對本環境、社會及管治報告有任何意見，請隨時透過ir@cmdrawin.com與我們聯繫。

利益相關者參與及重要議題評估

利益相關者的意見及觀點對編製可持續發展策略及未來計劃屬相當重要之指引。為理解利益相關者對環境、社會及管治之觀點並識別在利益相關者角度觀為對本集團最具影響力之議題，我們於年內進行線上問卷調查。在此過程中，我們向多個不同領域之利益相關者(包括董事、僱員及投資者)收集意見。

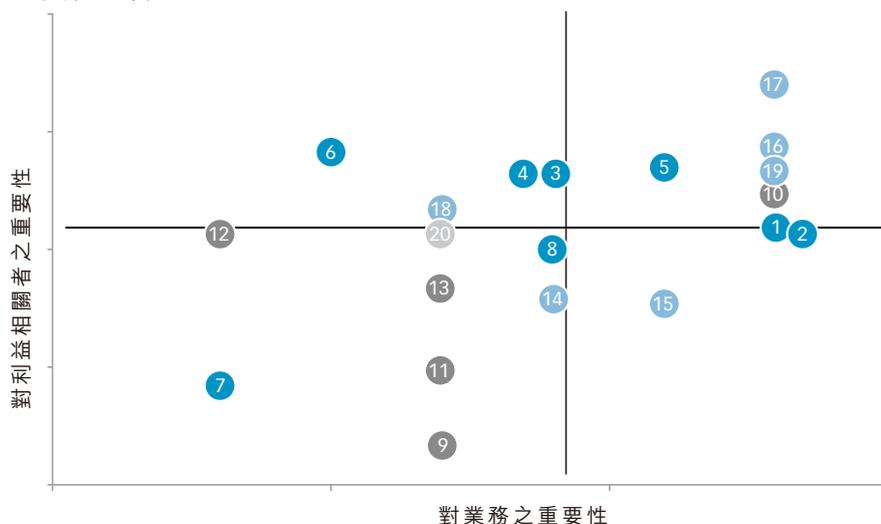
問卷調查包括一套評分問題，利益相關者可就營運之各可持續發展指標釐定其重要性及相關性。透過所得調查結果，我們已確認七項對我們業務及利益相關者均屬重要之重要議題。

環境、社會及管治報告(續)

利益相關者參與及重要議題評估(續)

於參與過程中，利益相關者亦就本公司如何於環境、社會及管治層面進行改善發表其意見，其中包括促進節能節水、使用可再生能源、減少並回收工業廢棄物及組織並參與慈善活動。考慮到該等結果及建議，我們將會持續致力改善表現。有關我們於二零一六年之努力成果將於較後章節呈列。

重要性矩陣



環境	1 氣體排放	營運	14 供應鏈管理
	2 溫室氣體排放		15 客戶健康及安全
	3 有害廢棄物		16 客戶滿意度
	4 無害廢棄物		17 知識產權
	5 能源消耗		18 客戶私隱
	6 水消耗		19 反貪污
	7 包裝消耗		
	8 對環境之影響		
僱傭	9 僱傭	社區	20 社區投資
	10 職業健康安全		
	11 僱員培訓		
	12 童工		
	13 強制勞工		

環境

住宅樓宇之工業化建設較傳統建築方式擁有明顯優勢。除較高生產力及較佳品質管控外，所節省之能源量相當可觀。因此，預製乃屬環保技術及低碳行業。除確保符合所有相關法律及法規，我們致力促進清潔生產以減少產生污染物並節能節源。

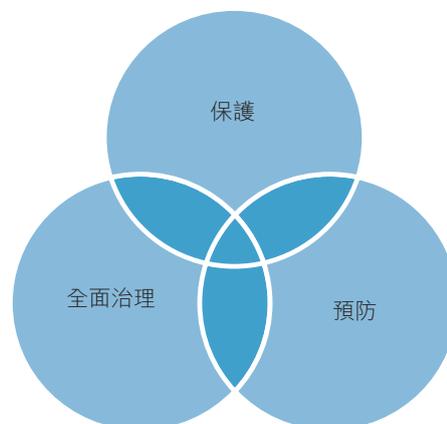
環境、社會及管治報告(續)

環境(續)

我們堅守「優先保護、注重預防、執行全面治理」之原則，因而制定集團環境管理程序。

我們每年均確認營運對環境之重要影響，並設立目標及制定控制措施，藉此處理該等問題，並預防不合規、有害廢棄物、污染排放及資源使用之風險。

我們亦為僱員提供培訓，藉此提升彼等對環保之意識及能力。



氣體排放

塵土乃為建設科技園及營運之主要空氣污染物。為預防或減少產生之塵土，水泥、沙粒及碎石等原材料乃由有蓋卡車運送或放置於密閉容器並儲存於密閉空間內。定期灑水以減輕可能於各工地區域產生之塵土排放。我們亦設立以下系統：

- 於砂石場裝設撒水器以保持沙堆表面之潮濕度從而減少塵土；
- 於預混場裝設織物濾清塵土收集袋，藉此於塵土排放置大氣前去除塵土；及
- 裝設冷霧系統以維持成品廠之空氣濕度，從而減少於開放式環境產生之大量塵土。

於營運過程中產生之其他污染物包括焊接廢氣及油煙。裝設機械式通風系統以排放焊接廢氣至室外，而油煙於排放至大氣前，將由淨化系統進行處理。我們亦使用較少毒性之焊接棒從而將廢氣及毒性降至最低。

能源使用和碳排放

我們致力於從產品設計到製造過程中實施低碳建築技術，因此節能為我們營運中的首要任務。我們不僅關注於營運中實行節能，亦關注建設及營運過程中如何節省能源。因此，於建築材料、建築設計及製造方面開發新技術為我們的重點，例如，我們所使用的建築材料提供更好的絕緣功能，從而顯著減少所需的加熱及冷卻。

於我們的營運過程，我們識別節約機會，並透過提供獎勵以鼓勵員工節約能源。我們長沙科技園區的生產過程體現了節能減排的原則，並達到國家乾淨生產二級標準。生產樞紐經過精心設計，以減少管線的長度，進而降低能源消耗。

環境、社會及管治報告(續)

環境(續)

用水和廢水的產生

於技術園區建設和營運期間，用水量並不顯著。廢水主要於設施地面清理、設備及機械清洗及車輛清潔及排水時產生，污染物主要為懸浮物和油漬。我們努力於可能情況下回收廢水，並因此安裝沉澱池和隔油池。我們的長沙工廠實現了零工業排水，生產的廢水於沉澱池中處理，並於混凝土攪拌和砂漿生產過程中重新使用。

對於生活廢水，我們於排放至當地污水處理廠前，已先安裝化糞池和隔油池。

廢物管理

我們盡可能回收或重用施工廢物，以於源頭促進廢物最少化。對於不適合回收或重用的廢物，我們於指定處置點妥善儲存並定期處理，且不容許長期堆放以避免粉塵排放。

於營運過程中，有害廢物(包括水乳狀液及廢油)將儲存於特定的儲存區，且容器必須貼上標籤；廢物由合資格第三方定期收集和處理。對於非有害廢物，我們將收集得來的粉塵和廢料於生產過程中重用，而廠家再生垃圾及錐渣，其他工業廢物及家庭廢物則儲存於臨時存放處及處置。

僱傭

我們旨在成為工業化建設產業中最具競爭力企業的其中一員，輔以年內成立六個生產中心的快速發展，我們了解員工團隊的重要性，力求透過提供具吸引力的薪酬待遇、安全的工作環境及對個人發展的支持來挽留人才。

招聘和挽留員工

我們相信，建立合適的團隊及挽留人才對我們的成功至關重要。為找到適用人才，我們制定了遵守公正、公開、公正原則並禁止歧視的招聘政策。對於任何違反政策的行為，員工將面臨各式懲處，其中包括解僱。

為挽留技術熟練的員工，我們供其具競爭力的薪酬待遇。透過具競爭力的薪酬制度，我們根據市場、職位及個人能力決定其薪酬福利。我們亦設有績效管理系統以評估、追蹤及監察個別員工績效，評估工作每年至少一次且以公平一致的方式進行。福利包括保險，住房、交通及膳食津貼，年假及身體檢查等。

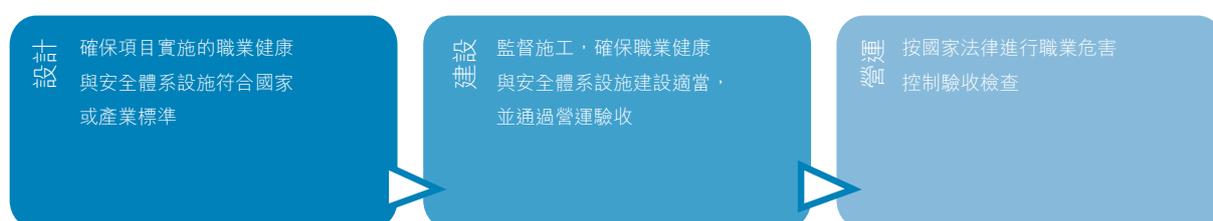
環境、社會及管治報告(續)

僱傭(續)

健康安全的工作場所

於我們的職業健康與安全體系中堅持「安全第一，審慎至關重要」的原則，著力加強工作安全監督管理，防止事故發生。

我們承諾遵守所有相關的職業健康與安全體系法律及法規。我們所有的科技園嚴格按照國家「三同時」原則—建設項目的安全措施必須與項目主體同時設計、建設和營運：

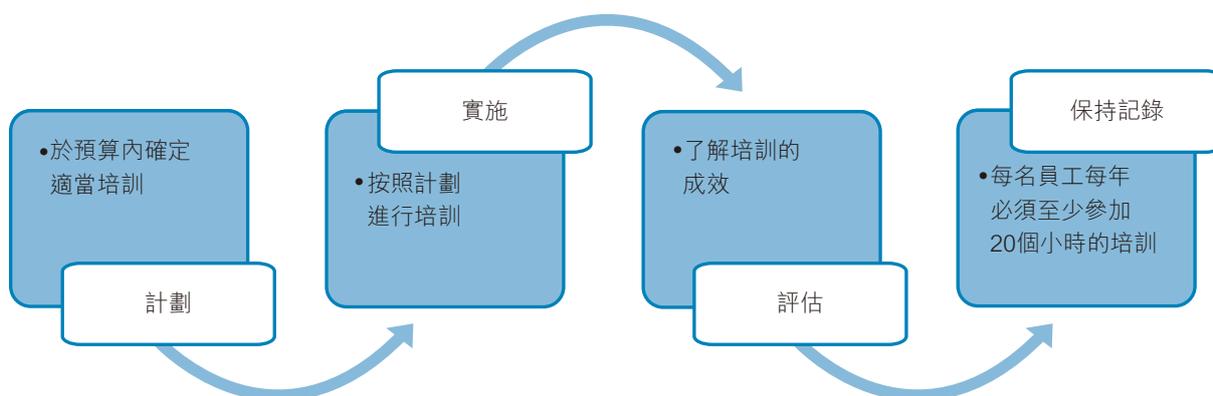


我們設定年度安全目標，進行安全數據分析評估表現，舉行定期安全會議，分析安全工作狀況，總結及部署職業健康與安全體系工作。

其他做法包括每年為接觸到有毒及有害物質的工人進行健康檢查，定期進行職業健康與安全培訓及安排緊急演習，以保障員工的健康和安全。

培訓及發展

隨著本集團的擴充及前景向好，我們希望僱員能與我們一起發展，以滿足本集團的中長期發展。我們已建立培訓制度，根據僱員的需要和本集團的業務發展制定培訓計劃並每年進行檢討：



我們提供各類培訓，包括新進員工培訓、內部分享、專門培訓、團隊培訓和技術技能認證培訓。我們的培訓主要藉內部培訓人員或聘用專業講師於內部進行。我們亦派遣僱員至海外學習新技能、獲取專業認證或提高管理能力。

環境、社會及管治報告(續)

營運

我們致力為客戶提供一站式的建設方案，包括研發、設計、製造和物流。通過貫穿研發、設計、採購、製造及物流的環節，我們能更佳控制產品的質量，減少依賴外部服務提供商及供應商。

產品管理

我們致力透過管理產品質量及供應商以及投資創新產品，為客戶提供更佳產品體驗及更佳服務體驗。

產品質量

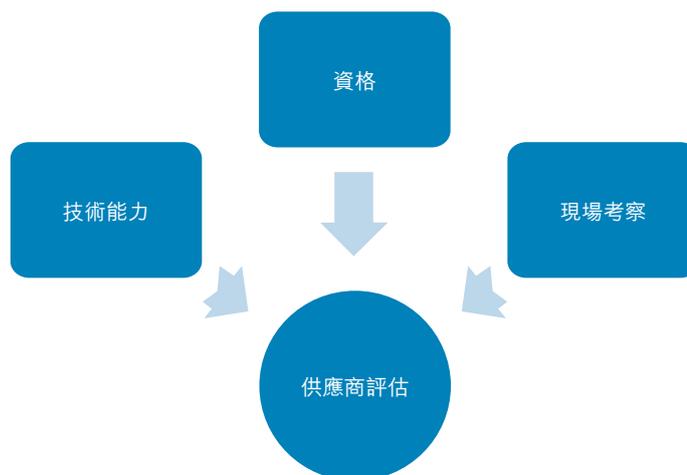
保持產品的質量至關重要，以藉此保障公眾健康及安全。為了確保預製施工模組的質量，我們於產品交付前設有評估過程。除獲得所有相關證書(包括質量和合格證書)外，亦必須進行抗壓強度和結構試驗等各種試驗。我們亦避免向客戶交付有缺陷的產品，而任何可疑或不合格的產品須予記錄和評估。

如有客戶投訴，我們設有一套標準化的程序進行分析並及時制訂糾正措施。

供應鏈管理

為優化我們的供應鏈使其可改善產品品質，我們已發展一套透過全面評估程序對管理新增及現有供應商之政策。

除技術能力之外，供應商須符合相關國家法例及法規，並取得其品質管理系統證書，如ISO/QS9000。進行現場考察以確保供應商有能力在保證的交貨期提供優質的產品和服務。





環境、社會及管治報告(續)

營運(續)

產品管理(續)

創新與知識產權

我們以創新技術為重點，致力推廣創新及保障知識產權。

我們致力研發及設計智能及綠色樓宇建築技術及預製建築組件。我們透過與大學或在工業化建設技術研發之領先行業企業合作，持續強化我們的研發和設計能力，並透過專利項目的財務獎勵專利計劃以激勵員工發明新產品。

知識產權可謂我們營運中最具價值的資產之一，因此我們致力於保障我們本身的知識產權，而同時亦尊重他人的知識產權。我們概不接受任何形式的專利侵權行為，且將對任何違反知識產權或誤用其知識產權採取法律行動。我們亦提供培訓以提升意識，並確保員工掌握對知識產權的正確了解。

反貪污

我們概不接受亦不會容忍任何形式的賄賂及貪腐行為。我們已建立一套程序以支持反欺詐調查系統並鼓勵所有員工參與「反貪腐」作業。我們不斷向僱員提供培訓及職業道德的意識，我們亦設立電話、信箱、微信及意見箱等不同渠道，使員工能表達他們對受質疑活動的關注。違反此政策的僱員將受到法律訴訟。

社區

工業化建設在未來社區發展方面扮演著重要的角色。為加快建設行業改革為使命，我們將資源及技術能力貢獻於可持續發展和我們社會的經濟成長。

教育為社會發展的重要因素，我們與知名大學合作進行工業化建設技術之研發及項目，不僅加快建設行業的改革，亦為學生提供機會了解建設行業和工業化建設。我們亦不時參與能透過交換理念和分享經驗幫助工業化建設的發展及推廣的業內活動。此舉亦向公眾散播環境保護的訊息。

於二零一六年，我們專注在科技園區的啟動，我們預期向社會貢獻更多，將於未來公布我們社區參與項目的努力。

環境、社會及管治報告(續)

香港交易所的環境、社會及管治報告指引索引

香港交易所的環境、社會及管治報告指引一般披露	政策及程序	闡釋／參考段落
層面A環境		
A1 排放物	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： — 政策；及 — 遵守和嚴重違反對發行人有嚴重影響的相關法例及規例的資料	環境管理程序 環境 — 空氣排放物 — 能源使用及碳排放 — 用水及產生廢水 — 廢物管理
A2 資源使用	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	環境管理程序 環境 — 能源使用及碳排放 — 用水及產生廢水
A3 環境及天然資源	盡量減低營運對環境及天然資源的重大影響的政策	環境管理程序 環境
層面B社會		
B1 僱傭	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工時、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他待遇及福利的： — 政策；及 — 遵守相關法例及規例的資料	補償及福利管理 招聘管理 僱員表現管理 僱傭 — 招聘及員工挽留
B2 健康與安全	有關提供安全工作環境及保障僱員免受職業性危害的： — 政策；及 — 遵守和嚴重違反相關準則、規則及規例的資料	職業健康及環境安全管理程序 僱傭 — 工作場所健康與安全

環境、社會及管治報告(續)

香港交易所的環境、社會及管治報告指引索引(續)

香港交易所的環境、社會及管治報告指引一般披露	政策及程序	闡釋／參考段落
層面B社會(續)		
B3 發展及培訓	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程	培訓管理 僱用 — 培訓及發展
B4 勞工準則	有關防止童工或強制勞工的： — 政策；及 — 遵守和嚴重違反相關準則、規則及規例的資料	— 我們已遵守所有相關法例及規例，概無僱用任何童工及強制勞工。
B5 供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應商評估規則 — 供應商管理
B6 產品責任	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： — 政策；及 — 遵守和嚴重違反相關準則、規則及規例的資料	不良品處理程序 客戶投訴處理程序 專利管理 營運 — 產品監管
B7 反貪污	有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： — 政策；及 — 遵守和嚴重違反相關準則、規則及規例的資料	反貪污政策 營運 — 反貪污
B8 社區投資	有關以社區參與來了解營運所在社區的需要及確保其活動會考慮社區利益的政策	社區投資政策 社區



董事會報告

董事欣然提呈彼等的年報以及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財務報表。

主要業務

本集團主要於中國從事預製裝配式建築工程及物業投資業務。

財務業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的虧損及現金流量及本集團與本公司於該日的財務狀況載於第52至第123頁綜合財務報表內。

捐款

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度並未作出任何慈善捐款(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：128,000港元)。

股息

董事不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的任何股息(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：無)。

財務摘要

本集團上五個財政年度／期間的綜合業績及綜合資產及負債概要載於第124頁。

物業、廠房及設備

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註14。

投資性房地產

於二零一六年十二月三十一日，本集團結合收入資本化方法及直接比較法對其投資性房地產進行重新估值。公允價值增額約231,000港元(二零一五年十二月三十一日：453,000港元)已於綜合損益及其他全面收益表入賬。

本集團投資性房地產的詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

截至二零一六年十二月三十一日止年度，股本的詳情載於綜合財務報表附註25。

董事會報告(續)

儲備

本集團與本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度的儲備變動詳情分別載於第55頁的權益變動表及綜合財務報表附註36。

可換股債券

於二零一六年十二月三十一日的可換股債券詳情載於綜合財務報表附註27。

購買、出售或贖回本公司的股份

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。

董事

於截至二零一六年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

閻軍先生(主席兼行政總裁) (於二零一六年十月三日起擔任主席)
陳致澤先生
弭洪軍先生 (於二零一六年十月三日起不再擔任主席)

非執行董事：

陳東輝先生 (於二零一六年六月二十八日獲委任)
方容女士 (於二零一六年六月二十八日辭任)
幹萍女士 (於二零一六年六月二十八日獲委任)
趙曉東先生 (於二零一六年六月二十八日獲委任)
周峰先生

獨立非執行董事：

陳志鴻先生
姜洪慶先生
李志明先生
馬立山先生 (於二零一六年六月二十八日獲委任)

本公司已收到每位在任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性所作的年度確認，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事的服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司訂立任何尚未屆滿且不可由本公司於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

董事會報告(續)

薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策由薪酬委員會按彼等的績效、資歷及能力釐定。董事的薪酬由薪酬委員會考慮本公司經營業績、個人表現及可資比較市場數據釐定。

本公司已採納一項購股權計劃作為董事及合資格僱員的獎勵，有關計劃詳情載於下文「購股權計劃」章節。

董事酬金及五名最高薪人士的詳情載於綜合財務報表附註10。

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事於重大合約的權益

截至二零一六年十二月三十一日止年度內任何時間，概無任何由本公司或其任何附屬公司訂立且任何董事在其中直接或間接擁有重大權益的重要合約、交易或安排。

管理合約

於年內並無訂立或訂有任何涉及本集團全部或任何重大部份業務的管理及行政工作的合約。

董事及最高行政人員的購買股份權利

除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司在截至二零一六年十二月三十一日止年度內，均沒參與任何安排，以使董事或彼等各自的配偶或未成年子女可藉收購本公司或其他任何公司團體的股份或債券而從中獲取利益。

董事會報告(續)

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，據董事或本公司行政總裁所知，下列人員(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條本公司須予保存的登記冊所記錄的權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份中持有的好倉

股東名稱	身份	持有股份數目	佔已發行股本百分比 (附註1)
嘉耀(國際)投資有限公司(「嘉耀」)	實益擁有人	5,700,000,000 (附註2)	55.83%
嘉旻(控股)投資有限公司	實益擁有人	320,000,000 (附註2)	3.13%
嘉諾(控股)投資有限公司	實益擁有人	310,000,000 (附註2)	3.04%
嘉信(控股)投資有限公司	實益擁有人	305,000,000 (附註2)	2.99%
嘉珩(控股)投資有限公司	實益擁有人	300,000,000 (附註2)	2.94%
嘉誠(控股)投資有限公司	實益擁有人	65,000,000 (附註2)	0.63%
中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業投資」)	受控公司權益	7,000,000,000 (附註2)	68.56%
中國民生投資股份有限公司	受控公司權益	7,000,000,000 (附註2)	68.56%
Express Master Holdings Inc.	實益擁有人	1,000,000,000 (附註3)	9.79%
中國東方資產管理公司	受控公司權益	1,000,000,000 (附註3)	9.79%

附註：

- 按於二零一六年十二月三十一日的10,209,602,920股股份計算。
- 嘉耀實益擁有5,700,000,000股股份，即本公司已發行股本的55.83%。中民嘉業投資的五間間接全資附屬公司，即嘉旻(控股)投資有限公司、嘉諾(控股)投資有限公司、嘉信(控股)投資有限公司、嘉珩(控股)投資有限公司及嘉誠(控股)投資有限公司實益擁有合共1,300,000,000股股份，即本公司已發行股本的12.73%。嘉耀為中民嘉業投資間接全資擁有的公司，而中國民生投資股份有限公司擁有中民嘉業投資78.56%的權益。
- 根據日期為二零一六年八月二十六日的抵押契約，原由鴻鵠資本有限公司(由鄧俊杰先生全資實益擁有)持有的該等股份已抵押予Express Master Holdings Inc.(由中國東方資產管理公司全資實益擁有)。

董事會報告(續)

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

於本公司股份及相關股份中持有的好倉(續)

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，董事並不知悉有任何人士(董事及本公司行政總裁除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須予披露或根據證券及期貨條例第336條本公司須予保存的登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零零三年十一月七日採納的購股權計劃(「舊計劃」)已根據本公司股東於二零一三年八月七日通過的一項普通決議案予以終止。本公司已根據該決議案採納一項新購股權計劃(「新計劃」)以取代舊計劃，自二零一三年八月七日起生效，為期十年。自於二零一三年八月七日採納新計劃以來，概無購股權據此獲授出、行使、註銷或失效。於二零一六年十二月三十一日及截至本報告日期，舊計劃及新計劃項下均無已授出但尚未獲行使及可予行使的未行使購股權。以下為新計劃的概要：

(a) 目的

旨在讓本公司授出購股權予合資格參與者，作為彼等對本集團的增長及發展所作或可能作出的貢獻之獎勵及／或報酬。

(b) 合資格參與者

合資格參與者包括本公司的僱員或行政主管(包括執行董事)、非執行董事(包括獨立非執行董事)、供應商、客戶、顧問或專業諮詢人士及證券持有人，按董事會就有關類別全權酌情決定的人士。

(c) 可予發行的股份總數

因悉數行使根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但仍未行使的購股權而可予配發及發行的最高股份數目，合共不得超過不時已發行股份的30%。因悉數行使根據新計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的購股權而可予配發及發行的股份總數，合共不得超過於二零零三年十一月七日已發行股份的10%，惟本公司可在股東大會徵求其股東批准更新新計劃下的10%限額。

董事會報告(續)

購股權計劃(續)

(d) 各合資格參與者的最高限額

於截至授出日止任何十二個月期間，因行使根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權而發行及將予發行的股份總數，不得超過授出日已發行股份數目的1%。此外，於截至該授出日止(包括該授出日)任何十二個月期間，向主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人授出的任何購股權，不得超過本公司任何時間已發行股份數目的0.1%或超過按本公司股份於各授出日股份收市價計算的5,000,000港元的總價值。如經股東在股東大會上另行批准，而有關參與者及其聯繫人(定義見上市規則)放棄投票，而本公司在尋求有關批准前向股東發出通函，則本公司可授出超出此限額的購股權予合資格參與者。

(e) 購股權期限

購股權涉及的股份必須獲接納的購股權期限乃由董事會在授出購股權時全權酌情決定，但該期間不得超過有關購股權授出日起計十年。

(f) 購股權行使前必須持有的最短期限

購股權行使前必須持有的最短期限(如有)乃由董事會全權酌情決定，惟新計劃本身並不設任何最短持有期限。

(g) 接納購股權須付款項

承授人接納購股權要約須向本公司支付10港元。要約必須於授出日起計二十八日內被接納。

(h) 行使價的釐定基準

行使價須由董事會在授出有關購股權時全權酌情釐定，惟不得低於下列各項中的較高者：(i)於授出日的股份收市價；(ii)在緊接授出日前五個營業日的股份平均收市價；及(iii)一股股份的面值。

(i) 新計劃的餘下年期

新計劃自二零一三年八月七日起計為期十年維持有效，除非於股東大會上以股東決議案予以終止。

董事會報告(續)

關連交易

於二零一六年三月三日，本公司與中民築友科技集團有限公司(中民嘉業投資的非全資附屬公司(「合營夥伴」))訂立一項協議(「合營協議」)，據此，一家合營企業(「合營企業」)將告成立，以持續發展工業園。根據合營協議，合營企業將由本公司及合營夥伴分別持有51%及49%。因此，合營企業將入賬列為本公司的間接附屬公司。

根據合營協議，本公司將會注資現金約人民幣476,000,000元，而合營夥伴將注入資產，包括工業園的土地使用權及其現有物業、生產設備、設施及在建工程，總值約人民幣457,000,000元。

本公司認為，成立合營企業是建立其預製組件建築方面的業務能力的重要一步。

鑒於中國推出利好政策推廣使用環保產品發展「綠色建築」，合營夥伴於二零一四年底開始在中國湖南省長沙市興建工業園。於本年報日期，工業園(第一期)的建設工程已經竣工，並已開展營運。合營企業擬利用本公司及合營夥伴分別注入的資金及資產，繼續就開發工業園的生產設施作出投資(尤其是開發工業園第二期)，並招聘人手加入團隊以營運工業園。

合營企業將會為本公司及合營夥伴提供一個平台，讓彼等注入各自的資源、能力及行業專長，以持續發展工業園。合營夥伴已與潛在供應商及客戶訂立多份框架協議，以支持其展開預製組件及建築材料的生產及銷售。合營企業亦可能與相關建築承包商訂立同類協議。此外，合營夥伴已開發有關生產預製組件及建築材料的先進技術及知識，並已把此等技術及知識注入合營企業，促進其未來業務營運的發展。

於二零一六年六月十三日，股東已於股東特別大會上批准有關合營協議的決議案。

本公司已就本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度訂立的關連交易及持續關連交易遵守上市規則第14A章訂明的披露規定。

關連方交易

本集團於一般業務過程中進行的重大交易詳情載於綜合財務報表附註34。除上文所披露的關連交易外，概無任何關連方交易須根據上市規則第14A章予以披露。



董事會報告(續)

主要客戶及供應商

截至二零一六年十二月三十一日止年度：

- (i) 本集團最大客戶及首五名最大客戶佔本集團總營業額分別約為61.3%及93.0%。
- (ii) 本集團最大客戶及五名客戶分別佔本集團總銷售成本約15.9%及22.8%。

各董事、彼等的聯繫人及任何股東(就董事所知擁有超過5%本公司股本者)在上述主要客戶及供應商概無擁有任何實益權益。

股份優先購買權

百慕達法例概無對有關本公司股份的優先購買權作出任何限制，惟本公司的公司細則亦無任何有關該等權利的規定。

公眾持股量

就本公司所獲公開資料及董事所知悉，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度及直至本報告日期一直維持充足的公眾持股量。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所將於應屆股東週年大會退任並有資格獲得續聘。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司的核數師。

承董事會命
中民築友科技集團有限公司
主席
閻軍

香港，二零一七年三月二十八日

獨立核數師報告



pwc

羅兵咸永道

致：中民築友科技集團有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

中民築友科技集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第52至123頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益及其他全面綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

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二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其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》的披露規定妥為編製。

意見基礎

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」章節中作進一步闡述。

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審計意見提供基礎。

獨立性

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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告(續)

pwc

關鍵審計事項

羅兵咸永道

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及對其出具意見過程中需要應對的，但我們不對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中所識別的關鍵審計事項概述如下：

1. 轉回先前確認其他應收款項及預付款項的減值損失
2. 其他應收款項及預付款項的減值損失

關鍵審計事項1

我們的審計如何應對關鍵審計事項

轉回先前確認的其他應收款項及預付款項減值損失

貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表中包括一筆72,000,000港元的收益，該收益乃因為貴集團收回原用於收購位於深圳的若干物業的誠意金。於編製貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表時，該72,000,000港元之誠意金已根據當時已識別的減值事件及董事的相關判斷全額確認減值虧損。貴集團最終於二零一六年較晚時間全數收回該金額，因此轉回於先前年度確認的減值虧損。請參見綜合財務報表附註4(重要會計估計及判斷)及附註7(其他收益)所載有關披露。

由於該交易涉及若干參與方，董事需就確認及轉回該等減值虧損的時點作出判斷。由於該事項所涉及判斷的程度及對綜合利潤的重大影響，我們認為需特別關注該事項。

我們已檢查合約協議及相關銀行記錄，以核實該交易真實存在及該金額已被收回。

我們與若干對手方進行訪談，瞭解於各年度內所存在的事實，及彼等每次行為的商業理由。我們將取得的各對手方陳述進行相互佐證，並向全部相關第三方獲得書面確認，以確認上述付款安排系於我們出具截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表核數師報告後於二零一六年較晚時間訂立，且確認概無其他應個別或一並考慮或記帳的，或應於截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合財務報表中披露的安排。

我們進一步質疑轉回該撥備是否系由於二零一六年度內的情況改變而應於截至二零一六年十二月三十一日止年度作出回撥，抑或於截至二零一五年十二月三十一日止年度的該減值損失被過早確認而不應於二零一五年度內計提。

就於二零一五年確認的減值撥備以及於截至二零一六年十二月三十一日止年度因事實及情況改變而導致減值撥備轉回而言，我們認為董事的解釋及所取得的有關證據是令人信服的。

關鍵審計事項2

我們的審計如何應對關鍵審計事項

其他應收款項及預付款項減值損失

於二零一六年十二月三十一日，貴集團兩項餘額分別為28,000,000港元及18,000,000港元的重大其他應收款項因其賬齡狀況及相關糾紛而有較高回收風險。貴集團已提請訴訟要求對方償付該些款項。而未決訴訟及法律程序的結果具重大不確定性。貴集團已經根據當時可取得資料並經審慎考慮法律顧問意見後，於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認30,000,000港元減值損失。請參見綜合財務報表附註4(重要會計估計及判斷)及附註21(貿易及其他應收款項及預付款項)所載有關披露。

由於董事需就確認該等減值虧損的金額和時點作出重大判斷，我們認為需特別關注該事項。

我們瞭解了收款情況的最新發展和減值撥備的確認基準。我們也考量了董事基於對方實際情況所作出的關鍵判斷是否恰當。

此外，我們與外部法律顧問討論，以瞭解其法律方面立場及相應依據。我們亦向貴集團外部法律顧問取得法律意見及彼等就法律程序最新發展(包括於年末後取得的法院判決)的見解，以印證董事作出減值撥備的評估。

誠如綜合財務報表所載，法律訴訟的結果取決於未決訴訟及法律程序的未來結果及對方的實際情況。因此，計算應收款項減值具固有不确定性。

根據上述取得的證據，我們並未發現與董事於釐定減值撥備時所作的判斷有重大差異。

獨立核數師報告(續)



pwc

其他信息

羅兵咸永道

貴公司董事須對二零一六年年報中披露的其他信息負責。其他信息包括我們在本核數師報告日前取得的管理層討論和分析中涵蓋的信息(但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告)，以及預期會在本核數師報告日後取得的公司資料、主席報告書、董事及高級管理人員履歷、企業管治報告、環境、社會及管治報告、董事會報告及五年財務概要。

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

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀上述的其他信息並在此過程中，考慮其他信息是否與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。

如果我們基於我們對在本核數師報告日前取得的其他信息所執行的工作，認為此等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，我們沒有需要報告的事項。

當我們閱讀公司資料、主席報告書、董事及高級管理人員履歷、企業管治報告、環境、社會及管治報告、董事會報告及五年財務概要後，如果我們認為其中存在重大錯誤陳述，我們需要將有關事項與審核委員會溝通，並在考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。

董事及審核委員會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》披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使財務報表的編製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。

在編製財務報表時，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，以及與使用持續經營為會計基礎有關的事項，除非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。

審核委員會須負責監督貴集團的財務匯報過程。

獨立核數師報告(續)



羅兵咸永道

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。我們僅向閣下(作為整體)按照百慕達一九八一年《公司法》第90條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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滙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，則我們需要發表非無保留意見。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。
- 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內涵的交易和事項。

獨立核數師報告(續)



羅兵咸永道

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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、監督和執行。我們僅對我們的審計意見承擔責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了設想的審計範圍、時間安排以及重大審計發現，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，並與審核委員會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，所採取的相關防範措施。

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郭志平。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月二十八日

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	5	37,042	347
銷售成本	8	(28,654)	(73)
毛利		8,388	274
其他收入	6	68,436	3,360
其他虧損－淨額	7	(24,879)	(1,043)
銷售及分銷開支	8	(6,531)	–
行政開支	8	(90,870)	(27,465)
可供出售金融資產的減值虧損	17	–	(89,541)
其他應收款項的減值虧損	21	(30,000)	(72,000)
經營虧損		(75,456)	(186,415)
融資成本	9	(14,953)	(8,340)
除所得稅前虧損		(90,409)	(194,755)
所得稅(開支)/抵免	11	(10,889)	1,546
年度/期間虧損		(101,298)	(193,209)
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		(162)	–
		(101,298)	(193,209)
其他全面虧損，其後可能被 重新分類至損益的項目：			
－可供出售金融資產公允價值變動		9,669	(9,983)
－外幣折算差額		(50,153)	(10,675)
年度/期間其他全面虧損，扣除稅項		(40,484)	(20,658)
年度/期間全面虧損總額		(141,782)	(213,867)
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		(156)	–
		(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	13	(0.99)	(2.18)

第57至123頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部份。

綜合財務狀況表

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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	718,420	81,398
土地使用權	15	534,960	–
投資性房地產	16	35,662	37,723
可供出售金融資產	17	–	102,423
無形資產	18	886	41
遞延所得稅資產	29	594	–
其他非流動資產	19	–	48,349
		1,290,522	269,934
流動資產			
存貨	20	16,467	–
貿易及其他應收款項及預付款項	21	120,525	35,045
可供出售金融資產	17	121,252	92,820
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	23	44,968	90,169
現金及現金等值物	24	784,546	1,184,598
有限制存款	31	46,953	–
		1,134,711	1,402,632
總資產		2,425,233	1,672,566
權益			
本公司擁有人所佔權益			
股本	25	1,020,960	1,020,960
儲備	26	350,551	447,607
		1,371,511	1,468,567
非控股權益	27	553,677	–
權益總額		1,925,188	1,468,567

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
負債			
非流動負債			
可換股債券	28	177,426	162,776
遞延所得稅負債	29	17,014	10,269
		194,440	173,045
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	256,830	30,716
預收客戶款項		1,844	238
即期所得稅負債		4,204	–
借貸	31	42,727	–
		305,605	30,954
總負債		500,045	203,999
權益及負債總額		2,425,233	1,672,566

第57至123頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部份。

第52至123頁的綜合財務報表於二零一七年三月二十八日經董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署綜合財務狀況表：

閻軍
董事

弭洪軍
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註	本公司擁有人所佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	可換股債券 權益部份 千港元	匯兌儲備 千港元	總入 盈餘儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一五年四月一日的結餘	370,960	38,570	105	-	17,038	131,166	(211,325)	346,514	-	346,514
全面收益										
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(193,209)	(193,209)	-	(193,209)
其他全面收益/(虧損):										
可供出售金融資產的公允價值變動	17	-	(9,983)	-	-	-	-	(9,983)	-	(9,983)
外幣折算差額	-	-	-	-	(10,675)	-	-	(10,675)	-	(10,675)
期間總全面收益/(虧損)	-	-	(9,983)	-	(10,675)	-	(193,209)	(213,867)	-	(213,867)
與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易										
發行普通股	25	650,000	648,320	-	-	-	-	1,298,320	-	1,298,320
發行可換股債券	28	-	-	45,118	-	-	-	45,118	-	45,118
發行可換股債券產生的遞延稅項負債	29	-	-	(7,518)	-	-	-	(7,518)	-	(7,518)
與擁有人(以其擁有人身份)進行的 交易總額	650,000	648,320	-	37,600	-	-	-	1,335,920	-	1,335,920
於二零一五年十二月三十一日的結餘	1,020,960	686,890	(9,878)	37,600	6,363	131,166	(404,534)	1,468,567	-	1,468,567
全面收益										
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(101,136)	(101,136)	(162)	(101,298)
其他全面收益/(虧損):										
可供出售金融資產的公允價值變動	17	-	9,669	-	-	-	-	9,669	-	9,669
外幣折算差額	-	-	-	-	(50,159)	-	-	(50,159)	6	(50,153)
年度總全面收益/(虧損)	-	-	9,669	-	(50,159)	-	(101,136)	(141,626)	(156)	(141,782)
與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易										
附屬公司非控股權益注資	27	-	44,570	-	-	-	-	44,570	553,833	598,403
於二零一六年十二月三十一日的結餘	1,020,960	731,460	(209)	37,600	(43,796)	131,166	(505,670)	1,371,511	553,677	1,925,188

第57至123頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部份。

綜合現金流量表

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
經營活動			
經營所用的現金	32	(50,081)	(28,750)
已付中國所得稅		(2)	(219)
經營活動所用的現金淨額		(50,083)	(28,969)
投資活動			
已收利息	6	5,002	2,464
受限制現金	31	(46,953)	–
已收股息	6	–	779
購買可供出售金融資產		(123,050)	(292,820)
出售可供出售金融資產的所得款項		97,659	1,578
出售物業、廠房及設備的所得款項		17	–
土地使用權預付款項		–	(48,197)
購買物業、廠房及設備(包括廠房發展付款)		(195,635)	(71,436)
購買無形資產		(294)	–
收回貿易及其他應收款項撥備	21	72,026	–
購買土地使用權		(178,495)	–
投資活動所用的現金淨額		(369,723)	(407,632)
融資活動			
銀行借貸所得款項	31	42,727	–
發行普通股的所得款項	25	–	1,298,320
發行可換股債券的所得款項	28	–	199,554
融資活動所產生的現金淨額		42,727	1,497,874
現金及現金等值項目(減少)/增加的淨額		(377,079)	1,061,273
年初/期初的現金及現金等值項目	24	1,184,598	131,695
現金及現金等值項目的匯兌虧損		(22,973)	(8,370)
年末/期末的現金及現金等值項目		784,546	1,184,598

第57至123頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部份。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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為香港金鐘金鐘道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。

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」)。

2 重大會計政策概要

除另有所指外,編製該等綜合財務報表時採用的主要會計政策於呈報年度及期間貫徹採用。

2.1.1 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涉及高度判斷或複雜性的範疇或就綜合財務報表而應屬重大的估計及假設附註4披露。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.1.1 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 香港會計準則第38號修訂本	折舊及攤銷可接受方法的澄清
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表內的權益法
香港會計準則第28號、 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號修訂本 二零一四年的年度改進	共同經營權益的會計處理 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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.1.1 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)

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。

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、按公平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。

香港財務報告準則第15號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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.1.1 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」

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財務狀況表中予以確認。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。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。本集團部份經營租賃承擔將因期限較短及價值較低而得到豁免，而部份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。

除尚待本集團確定的香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號外，概無其他尚未生效的香港財務報告準則的詮釋預計將對本集團產生重大影響。

2.1.2 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。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合入賬

附屬公司指本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。倘本集團就參與實體所得的可變回報承受風險或享有權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，即是本集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉移至本集團當日起綜合入賬。彼等由控制權終止當日停止綜合入賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合入賬(續)

(a) 業務合併

本集團採用收購法將業務收購入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團所發行股權的公允價值。轉讓代價包括或然代價安排導致的任何資產或負債的公允價值。於收購日期，於業務合併內所收購的可識別資產及所承擔的負債以及或然負債初步按其公允價值計量。

本集團按個別收購基準確認被收購方的任何非控股權益。收購方的任何非控股權益(即賦予其持有人在清盤時按比例應佔該實體資產淨值的現時所有權益)按公允價值或現時所有權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認金額的比例計量。除香港財務報告準則規定的其他計量基準外，非控股權益的所有其他部份按其收購日公允價值計量。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前所持有的被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量；該重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。

本集團將轉讓的任何或然代價按收購日期的公允價值確認。根據香港會計準則第39號，視作資產或負債的或然代價的公允價值其後變動於損益確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，且其隨後結算於權益中入賬。

所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益的金額及任何先前持有於被收購方的股權於收購日期的公允價值，超過所收購可識別資產淨值公允價值的差額入賬為商譽。倘所轉讓代價、所確認非控股權益及已計量先前持有權益的總額低於議價購買情況下收購的附屬公司資產淨值公允價值，則差額直接於綜合損益及其他全面收益表確認。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，交易可提供證據證明轉移資產減值則作別論。如必要，附屬公司呈報的金額經已調整以符合本集團的會計政策。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合入賬(續)

(b) 附屬公司擁有權權益變動而無失去控制權

與非控股權益進行不導致失去控制權的交易以權益交易入賬(即與擁有人以其作為擁有人的身份進行交易)。所支付任何代價的公允價值，與所收購附屬公司資產淨值賬面值的相關應佔份額兩者之間差額於權益內入賬。向非控股權益進行出售的收益或虧損亦於權益內入賬。

(c) 出售附屬公司

當本集團不再擁有控制權時，任何於實體的保留權益按其於控制權失去當日的公允價值重新計量，而賬面值金額的變化則於損益確認。該公允價值將作為聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益後續入賬的初始賬面值。此外，該實體以往在其他全面收益中確認的任何金額按猶如本集團已直接出售相關資產或負債而入賬。這可能意味以往在其他全面收益中確認的金額將重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收股息及應收款項基準入賬。

當收到來自該等投資的股息而有關股息超過該附屬公司在股息宣派期間的總全面收益，或倘獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)的綜合財務報表內的賬面值時，則必須對有關於附屬公司的投資進行減值測試。

根據附註2.9，亦須對有關於附屬公司的投資進行減值測試。

2.3 分部報告

營運分部的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決定的本公司董事會(「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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.4 外幣折算

(a) 功能及呈列貨幣

計入本集團各實體財務報表的項目使用該實體營運所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，港元分別為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量時估值當日通行的匯率折算為功能貨幣。因該等交易結算及按年／期末匯率折算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損在綜合損益及其他全面收益表確認，惟合資格進行現金流量對沖及投資淨額對沖的項目則於其他全面收益內列為遞延項目。

有關借貸以及現金及現金等值項目的外匯收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表內的「融資收入或開支」呈列。所有其他外匯收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表內的「其他收益／(虧損)－淨額」呈列。

以外幣計值並被分類為可供出售債務證券的公允價值變動以證券攤銷成本變動與證券賬面值其他變動產生的折算差額作出分析。有關攤銷成本變動的折算差額在損益內確認，而賬面值的其他變動則在其他全面收益內確認。

非貨幣金融資產及負債(例如所持有按公允價值計入損益的權益)的折算差額均於損益內確認為公允價值盈虧的一部份。非貨幣金融資產(例如分類為可供出售權益)的折算差額計入其他全面收益內。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.4 外幣折算(續)

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體(均無極高通脹經濟地區的貨幣)的業績及財務狀況，均按下列方式折算為呈列貨幣：

- (a) 各資產負債表內呈列的資產及負債按資產負債表日期的收市匯率折算；
- (b) 各綜合損益及其他全面收益表內的收入及開支按平均匯率折算(除非該平均匯率對交易日現行匯率的累計影響並非是一個合理的接近匯率，在此情況下收入及開支按交易日的匯率折算)；及
- (c) 所有因此而產生的外幣折算差額於其他全面收益確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值調整，均作為有關海外實體的資產與負債，並按收市匯率折算。外幣折算差額於其他全面收益內確認。

(d) 出售海外業務及部份出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及喪失對包括海外業務的附屬公司的控制權、出售涉及喪失對包括海外業務的合營企業的聯合控制權或出售涉及喪失對包括海外業務的聯營公司的重大影響力)時，就本公司擁有人所佔該業務的權益內累積的所有外幣折算差額重新分類至損益。

如屬並不引致本集團喪失對包括海外業務附屬公司控制權的部份出售，累積外幣折算差額的應佔比例重新歸屬於非控股權益且並不會於損益內確認。就所有其他部份出售(即本集團於聯營公司或合營企業的所有權權益減少，並不引致本集團喪失重大影響力或聯合控制權)而言，累積匯兌差額重新分類至損益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。成本亦可能包括由權益轉撥就外幣購買物業、廠房及設備合資格作現金流量對沖的任何收益／虧損。

只有在與項目有關的未來經濟利益有可能將流入本集團及項目成本能可靠計量時，其後成本才會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(倘適合)。已更換部份的賬面值則會取消確認。所有其他維修及維護成本則於其產生所在財政期間自綜合損益及其他全面收益表中扣除。

物業、廠房及設備折舊使用直線法計算，按其估計可使用年期將其成本分配至其剩餘價值，有關估計可使用年期如下：

—樓宇	30年
—電腦設備	3至6年
—汽車	5年
—傢俬及裝置	5至7年
—設備	10年
—租賃物業裝修	3年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討，並於適當情況下予以調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售的收益及虧損透過比較所得款項與賬面值而釐定，並在綜合損益及其他全面收益表內的「其他收益／(虧損)一淨額」確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.6 投資性房地產

投資性房地產(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備而並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來用作投資性房地產的物業。根據經營租賃持有的土地,如符合投資性房地產的其餘定義,則作為投資性房地產入賬。在此等情況下,相關經營租賃猶如其為融資租賃而入賬。投資性房地產初始按成本(包括相關交易成本及借貸成本(倘適用))計量。在初始確認後,投資性房地產按公允價值列賬,公允價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公允價值根據活躍市場價格計算,如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料,本集團利用其他估值方法,例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動於綜合損益及其他全面收益表內的「其他收益/(虧損)一淨額」入賬為部份估值收益或虧損。

2.7 土地使用權

中國所有土地為國有或集體擁有,並無個人擁有使用權。土地使用權付款指於中國事先就租賃土地的付款。其以成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬(如有)。攤銷使用直線法計算,按土地使用權除租約餘下期限分配成本。

2.8 無形資產

電腦軟件特許使用權

已購入電腦軟件特許使用權乃根據收購及使用特定軟件時產生的成本將其資本化。該等成本乃按其估計可使用年期三至五年進行攤銷。

2.9 非金融資產減值

無確定可使用年期的無形資產(或尚未能使用的無形資產)毋須攤銷,惟須每年進行減值測試。須攤銷的資產須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公允價值減銷售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言,資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低水平歸類。已減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產

2.10.1 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎購入金融資產的目的而定。管理層於初始確認時釐定其金融資產的分類。

(a) *以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產*

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為持作買賣的金融資產。倘金融資產主要為短期出售而購入，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖工具，否則亦分類為持作買賣。此類別內的資產如預期於12個月內結算，則分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

(b) *貸款及應收款項*

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無於活躍市場報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，惟於報告期末後超過12個月結算或預期結算者，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括財務狀況表內的「貿易及其他應收款項及預計款項」及「現金及現金等值項目」。

(c) *可供出售金融資產*

可供出售金融資產為被指定為此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末起計12個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產。

2.10.2 確認及計量

金融資產的經常性買賣在交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。所有並非按公允價值計入損益的金融資產的投資初步按公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產初步按公允價值及於綜合損益及其他全面收益表支銷的交易成本確認。倘從投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉移及本集團已將所有權的絕大部份風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

2.10.2 確認及計量(續)

「以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」類別的公允價值變動所產生的收益或虧損，於其產生期間列入綜合損益及其他全面收益表內的「其他收益／(虧損)－淨額」中。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股息收入在本集團的收款權利建立時於綜合損益及其他全面收益表內確認為其他收入的一部份。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公允價值變動均於其他全面收益中確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，已於權益確認的累計公允價值調整作為「其他收益／(虧損)－淨額」計入綜合損益及其他全面收益表。

使用實際利率法計算的可供出售證券利息於綜合損益及其他全面收益表內確認為其他收入的一部份。可供出售股本工具的股息在本集團的收款權利建立時於綜合損益及其他全面收益表內確認為其他收入的一部份。

2.10.3 抵銷金融資產及負債

金融資產及負債於擁有法定可強制執行權利以抵銷已確認金額及於擬按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時予以抵銷，並在資產負債表呈報所得淨額。這項可在法律上強制執行的權利不得取決於未來事件，且必須是日常業務過程中以至萬一相關公司或對手方違約、無力償債或破產時均可強制執行的權利。

2.10.4 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。只有於初始確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)的客觀證據，而該宗或該等虧損事件對該金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量已構成可合理估計的影響時，該金融資產或該組金融資產已被減值並產生減值虧損。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

2.10.4 金融資產減值(續)

(a) 按攤銷成本列賬的資產(續)

減值證據可包括借款人或一組借款人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能將破產或進行其他財務重組，以及可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少(例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況)。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於綜合損益及其他全面收益表中確認。倘貸款或持有至到期投資存在浮動利率，則計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，本集團可能採用可觀察的市場價格根據工具的公允價值計量減值。

倘在其後期間，減值虧損的金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事件有關連(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的減值虧損撥回會於綜合損益及其他全面收益表中確認。

(b) 分類為可供出售的資產

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

就債務證券而言，如存在任何該等證據，其累計虧損(按收購成本與目前公允價值的差額減去該金融資產先前已在損益確認的任何減值虧損計量)會從權益中移除，並於損益內確認。倘於其後期間，被分類為可供出售的債務工具的公允價值增加，而該增加可客觀地與減值虧損於損益確認後發生的事件有關，則減值虧損會於綜合損益及其他全面收益表中撥回。

就股本投資而言，證券的公允價值大幅或長期低於其成本，亦屬資產已出現減值的證據。如存在任何該等證據，其累計虧損(按收購成本與目前公允價值的差額減去該金融資產先前已在損益確認的任何減值虧損計量)會從權益中移除，並於損益內確認。股本工具於綜合損益及其他全面收益表確認為損益的減值虧損不會透過綜合損益及其他全面收益表撥回。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.11 存貨

存貨按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本按加權平均法釐定。製成品及在製品的成本包括原材料、直接勞工、其他直接成本及相關經常費用(基於一般經營產能)，惟不包括借貸成本。可變現淨值即一般業務過程的估計售價減適用可變銷售開支。存貨成本包括從權益中轉撥有關購買原材料的合資格現金流量對沖產生的任何收益／虧損。

2.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為日常業務過程中就所售商品或所提供服務而應收客戶的金額及應收租金。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.13 現金及現金等值項目

於綜合現金流量表內，現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行通知存款、其他原到期日為三個月或以內的短期高度流通投資及銀行透支。銀行透支於綜合及本公司的財務狀況表中流動負債內的借貸呈列。

2.14 股本

普通股分類為權益。強制性可贖回優先股則分類為負債。

與發行新股份或購股權直接有關的增量成本，均列入權益作為所得款項減值(扣除稅項)。

2.15 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的應付責任。倘貿易及其他應付款項乃於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.16 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借貸隨後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額使用實際利率法於借貸期間在綜合損益及其他全面收益表中確認。

在貸款融資可能將部份或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取貸款融資為止。倘並無證據顯示該融資可能將部份或全部提取，該費用會被資本化作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內攤銷。

強制性於特定日期贖回或由持有人選擇贖回的優先股被分類為負債。該等優先股的股息於綜合損益及其他全面收益表內確認為利息開支。

除非本集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借貸被分類為流動負債。

2.17 借貸成本

借貸成本包括利息開支、有關融資租賃的融資開支以及因外幣借貸所產生的匯兌差額(以被視為利息成本調整的金額為限)。屬利息成本調整的匯兌收益及虧損包括倘實體以其功能貨幣借入資金時借貸成本之間將產生的利率差額，以及就外幣借貸實際產生的借貸成本。該等金額乃根據以該實體功能貨幣進行的類似借貸的利率估計得出。

倘建設合資格資產需時多於一個會計期間，則會就各個年度期間釐定符合資格撥充資本的外匯差額的金額，惟以功能貨幣借貸的假設利息金額與就外幣借貸所產生實際利息之間的差額為限。於過往年度並未符合資本化標準的外匯差額不應於其後年度撥充資本。

倘建設合資格資產需時多於一個會計期間，則會根據實體以其功能貨幣借入款項的情況下將產生的累計利息開支金額，按累計基準釐定符合資格撥充資本的外匯差額的金額。撥充資本的外匯差額總額不得超過於報告期末按累計基準產生的外匯差額淨值的總額。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.18 複合金融工具

本集團發行的複合金融工具包括可供持有人選擇轉換為本公司股本的可換股債券，而將予發行股份的數目不會隨其公允價值變動而改變。

複合金融工具的負債部份初步按無股本轉換權的同類負債的公允價值確認。權益部份初步按複合金融工具整體公允價值與其負債部份公允價值間的差額予以確認，並計入其他儲備內的股東權益。任何直接應佔交易成本按其初步賬面值比例分配至負債及權益部份。

經初步確認後，複合金融工具負債部份使用實際利率法按攤銷成本計量。複合金融工具權益部份於初步確認後不會重新計量，惟於轉換或到期時則除外。

除非本集團有無條件權利將債務遞延至報告期末後至少12個月方始償還，否則可換股工具負債部份會分類為流動負債。

2.19 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項於綜合損益及其他全面收益表中確認為損益，惟倘稅項與其他全面收益中確認或直接在權益中確認的項目有關則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益中確認或直接在權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支按資產負債表日期本公司及其附屬公司經營並產生應課稅收入所在國家已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期評估報稅表中對有關須詮釋適用稅務規例的情況的立場，亦根據預期須向稅務機關支付的金額確立適當撥備。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.19 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅使用負債法按資產及負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值的暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債源自商譽的初始確認，則不會確認遞延稅項負債。此外，倘遞延所得稅源自初步確認交易(業務合併除外)的資產或負債，而交易時並不影響會計及應課稅損益，則不會入賬。遞延所得稅使用資產負債表日期前已頒佈或實質頒佈的稅率(及法例)釐定，預期該等稅率(及法例)在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

僅於未來應課稅利潤將可抵銷可動用暫時差額的情況下，遞延所得稅資產方會被確認。

外在差異

遞延所得稅負債按於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資所產生應課稅暫時差額作撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言，撥回暫時差額的時間由本集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時差額則除外。本集團通常不能控制聯營公司暫時差額的撥回。只有在訂立協議賦予本集團權利於可見將來控制暫時差額的撥回時，自聯營公司未分配利潤產生的應課稅暫時差額的相關遞延稅項負債方不會予以確認。

遞延所得稅資產僅會於暫時差額將於未來撥回及有充足應課稅利潤可用以抵銷暫時差額時，方會就於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資產生的可扣稅暫時差額予以確認。

(c) 抵銷

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.20 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為其香港員工參加香港強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的資產與本集團資產以獨立管理基金分開持有。強積金計劃一般由僱員及本集團的付款撥支。本集團對強積金計劃的供款按照強積金計劃規則於產生時支銷，並不會於僱員在供款全面歸屬前退出強積金計劃而按沒收供款扣減。

根據中國法規，本集團須為其中國員工按員工薪金的若干百分比向相關政府機關設立的社會保障計劃(「中國計劃」)作出社會保障供款。

向強積金計劃及中國計劃作出供款後，本集團再無其他付款責任。本集團向強積金計劃及中國計劃作出的供款於應付時在綜合損益及其他全面收益表內確認為僱員福利開支。

(b) 離職福利

離職福利會及只會在本集團已有詳細及正式的離職計劃，並在實際上無撤回可能，明確承諾終止僱用或因自願離職而給予福利時予以確認。

2.21 權益結算購股權計劃

給予僱員及其他提供同類服務的人士的權益結算購股權付款按於授出日的股本工具的公允價值計量。

於授出日釐定的權益結算購股權付款的公允價值於歸屬期內按直線法支銷，基準為本集團估計最終將會歸屬的股本工具，並於權益內作出相應增加(僱員股份支付儲備)。

於各報告期末，本集團修訂其預期予以歸屬的股本工具數目估計。原來估計的修訂的影響(如有)於損益確認，而累計開支將反映經修訂估計，僱員購股權儲備亦作出相應調整。

就於授出日即時歸屬的購股權而言，所授出購股權的公允價值即時支銷至損益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.21 權益結算購股權計劃(續)

行使購股權時，先前在僱員購股權儲備確認的款項將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後遭沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於僱員購股權儲備內確認的金額將轉撥至保留盈利。

2.22 撥備及或然負債

在出現以下情況時，就環境復修、重建成本及法律索償作出撥備：本集團因過往事件而產生現時的法律或推定責任；有可能需要資源流出以履行責任；及金額已獲可靠估計。重組撥備包括租賃終止罰款及僱員離職付款。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，需要資源流出以履行責任的可能性乃透過考慮整體責任類別而釐定。即使同類別責任中任何一項可能導致資源流出的機會不大，仍會確認撥備。

撥備乃採用稅前利率按預期履行責任所需開支的現值計量，該稅前利率反映現時市場對貨幣時間價值及該責任特定風險的評估。因時間推移產生的撥備增加乃確認為利息支出。

或然負債指過往事件可能產生的責任，其存在將僅由發生或不發生一項或多項本集團無法全面控制的不確定未來事件而確認。或然負債亦可能是因不太可能需要經濟資源流出，或無法可靠估計責任金額而未有確認的過往事件所產生的現時責任。

或然負債不予確認，但會於綜合財務報表附註作出披露。倘經濟資源流出可能性有變以致可能流出，則或然負債屆時將確認為撥備。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.23 收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量，代表所提供貨品的應收款項，當中已扣除折扣、退貨及增值稅。當收入的金額能夠可靠計量、未來經濟利益將流入實體以及本集團各項活動均符合下文所述具體條件時，本集團將確認收入。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類及各項安排的特點而估計退貨。

(a) 銷售預製組件

當集團實體已交付銷售預製組件予客戶(即建築項目的總承包商)，將確認預製組件銷售。倘客戶不接受貨品，總承包商有權退貨。收入根據預測退貨價值予以調整。當預製組件已運往指定位置、貨品過時或虧損風險已轉移予總承包商，而總承包商已根據銷售合約接受產品、接納規定已失效或本集團有客觀證據顯示已達成驗收標準，方會交付。

(b) 投資性房地產的租金收入

投資性房地產的租金收入於租期內以直線法確認。

(c) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.24 股息收入

股息收入於確定有權收取款項時確認。

2.25 租賃

凡擁有權的絕大部份風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均分類為經營租賃。經營租賃的付款(扣除自出租人收取的任何優惠)以直線法於租期內在綜合損益及其他全面收益表扣除。

本集團租賃若干物業、廠房及設備。如本集團擁有擁有權的絕大部份風險及回報，則物業、廠房及設備的租賃分類為融資租賃。融資租賃在租賃開始時，按租賃物業的公允價值與最低租賃付款現值兩者之中較低者資本化。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.25 租賃(續)

每項租賃付款均分攤為負債及財務支出。相應租金責任在扣除財務支出後計入其他長期應付款項。融資成本的利息部份於租賃期內在綜合損益及其他全面收益表中扣除，以計算出每期剩餘負債的固定週期利率。根據融資租賃而獲得的物業、廠房及設備按資產的使用年期與租期兩者的中較短者進行折舊。

2.26 股息分派

分派予本公司股東的股息在獲本公司股東或董事(如適用)批准的期間的本集團及本公司財務報表確認為負債。

2.27 關連方

倘屬以下情況，則該人士被視為與本集團有關連：

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員福利設立的離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)內所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.27 關連方(續)

某個別人士的近親家庭成員指預期與該實體進行買賣時可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

關連方之間轉讓資源或責任的交易，被視為關連方交易。

2.28 報告期後事項

為本集團於報告期末的狀況提供額外資料的報告期後事項(「調整事項」)於綜合財務報表內反映。並非調整事項的重大報告期後事項於附註中披露。

3 財務風險管理及金融工具

3.1 財務風險因素

本集團業務須承受多項財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險、現金流量及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，旨在盡可能減低對本集團財務表現構成的潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(a) 外匯風險

外匯風險指金融工具的價值因匯率變動而波動的風險。本集團大部份交易及結餘以港元及人民幣計值，港元及人民幣分別為本公司及其非中國內地附屬公司以及其中國內地附屬公司的功能貨幣。

本公司及其非中國內地附屬公司的資產及負債主要是以港元計值，惟若干銀行結餘以人民幣及美元(「美元」)計值。由於港元與美元掛鈎，故假設兩種貨幣之間並無重大貨幣風險。

中國內地附屬公司的資產及負債主要以人民幣計值，惟若干銀行結餘以港元計值。因此，以港元計值的現金須承受外匯風險。港元兌人民幣的匯率波動將影響本集團經營業績。本集團並無任何正式對沖政策。然而，管理層密切監控外匯風險，並將於必要時採取行動。

於二零一六年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%而所有其他變數維持不變，期內稅後虧損將會增加／減少10,773,691港元(二零一五年：3,824,000港元)，此乃主要由於折算以港元計值的銀行存款產生的匯兌虧損／收益淨額所致。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理及金融工具(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 市場風險(續)

(b) 價格風險

由於本集團持有的投資於綜合財務狀況表內分類為可供出售金融資產或以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，故本集團承受股本證券價格風險。本集團並無承受商品價格風險。

於二零一六年十二月三十一日後，本集團出售下表所載全部剩餘上市股份，該等股份於二零一六年十二月三十一日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。因此，董事認為，本集團就其投資所承受的價格風險並不重大，此乃由於本集團政策為不會作出可能對本集團財務業績造成不利影響的重大金額投資。所有投資在訂立前均須獲授權董事批准。

下表概述兩項權益指數上升／下降對本集團年／期內稅後虧損及權益的影響。下述分析乃假設權益指數上升／下降5%而所有其他變數維持不變以及本集團所有股本工具根據指數的歷史走勢而變動：

指數	對稅後溢利的影響(千港元)		對其他權益部份的影響(千港元)	
	截至	截至	截至	截至
	二零一六年 十二月三十一日 止年度	二零一五年 十二月三十一日 止九個月	二零一六年 十二月三十一日 止年度	二零一五年 十二月三十一日 止九個月
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	-	2,942	68	1,334
	1,877	3,765	-	-

分類為以公允價值計入損益的股本證券收益／虧損將導致年內稅後虧損增加／減少。
分類為可供出售的股本證券收益／虧損將導致其他權益部份增加／減少。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理及金融工具(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 市場風險(續)

(c) 現金流量及公允價值利率風險

本集團現金流量利率風險主要與本集團浮息銀行結餘有關。本集團利率風險來自其可換股債券及短期借貸。零票息可換股債券及短期定息借貸令本集團承受公允價值利率風險。本集團並無訂立利率掉期交易，以對沖其風險。

除存於銀行的現金存款外，本集團並無其他重大計息資產。

管理層預期利率變動將不會對計息資產帶來重大影響，因為預期銀行存款的利率將不會出現重大變動。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，倘計息銀行存款的浮動利率上升/下跌50個基點而所有其他變數維持不變，本集團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的稅後虧損將出現以下變動：

	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
稅後虧損減少/(增加)		
— 上升50個基點	3,254	4,880
— 下跌50個基點	(3,254)	(4,880)

3.1.2 信貸風險

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團的最高信貸風險為貿易及其他應收款項及銀行結餘。

本集團並無任何重大信貸集中風險。就貿易應收款項而言，本集團乃根據客戶財政評估及良好付款記錄而提供信貸。本集團訂有政策可確保產品乃銷售予信貸記錄良好的客戶。所有客戶均設有信貸限額，而超出的信貸限額須經公司高級人員批准。該等信貸評估集中評核客戶支付到期款項的過往記錄，以及目前支付能力，並考慮客戶特定資料。一般信貸於銷售發生月份後一至三個月內到期。本集團將會為該等不能收回的結餘作出特別撥備。管理層將監控未結清貿易應收款項及跟進收款事宜。本公司董事認為，本集團貿易應收款項的信貸違約風險屬低。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理及金融工具(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

就其他應收款項而言，本公司董事密切監控可收回程度並於各資產負債表日期評估可收回程度。本集團將會根據可收回程度評估為該等不能收回的結餘作出特別撥備。

由於交易對手均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行及中國大型國有銀行，故銀行存款的信貸風險有限。因此，預期銀行存款將不會產生重大信貸風險。

最高信貸風險為綜合財務狀況表內各項金融資產的賬面值。

現金交易僅限於信貸質素良好的金融機構。下表載列於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的銀行存款結餘：

交易對手	於二零一六年	於二零一五年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	千港元	千港元
於中國國有銀行的存款	649,888	965,737
於中國其他上市銀行的存款	48,577	217,882
於其他銀行的存款	133,034	979
	831,499	1,184,598

管理層預期不會因該等交易對手不履約而招致任何損失。

就貿易應收款項結餘產生的信貸風險而言，於給予標準付款及交付條款及條件前，各地方實體負責管理及分析每名新客戶的信貸風險。

其他應收款項主要包括可予退還誠意金的應收款項及與贖回私募基金有關的應收款項。本集團會密切監控該等其他應收款項，以確保在出現任何違約風險時採取措施收回此等餘款。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理及金融工具(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險

現金流量預測乃由本公司財務部編製。集團財務總監對本集團的流動資金需求進行滾動預測，以確保其擁有充裕現金應付營運所需。

本集團所持有高於營運資金所需結餘的盈餘現金存放於具有良好信貸評級的銀行。於二零一六年十二月三十一日，本集團持有現金及現金等值項目約784,500,000港元。此外，本集團持有用作買賣的上市股本證券約46,600,000港元，如有需要，該等證券可於日後隨時變現以提供現金來源。

下表分析本集團的金融負債，並分別根據二零一六年及二零一五年十二月三十一日至合約到期日餘下期間按有關到期日進行分組。表內所披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於一年	一年至兩年	兩年至五年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	256,830	-	-	256,830
借貸	43,539	-	-	43,539
可換股債券	-	200,000	-	200,000
	300,369	200,000	-	500,369
於二零一五年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	-	30,716	-	30,716
可換股債券	-	-	200,000	200,000
	-	30,716	200,000	230,716

3.2 資本風險管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，為股東提供回報並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整派付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理及金融工具(續)

3.2 資本風險管理(續)

本集團以資產負債比率監察資本。該比率以淨負債除以資本總額計算。淨負債以總借貸減現金及現金等值項目計算。資本總額以綜合財務狀況表所列權益總額加淨負債計算。

本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的負債權益比率如下：

	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
總借貸(附註(a))	220,153	162,776
減：現金及現金等值項目	(784,546)	(1,184,598)
淨負債	(564,393)	(1,021,822)
權益總額(附註(b))	1,925,188	1,468,567
資本總額	1,360,795	446,745
資本負債比率	-41%	-229%

附註：

- (a) 借貸包括銀行貸款(附註31)及可換股債券(附註28)。
- (b) 權益包括所有本公司擁有人所佔資本及儲備。

3.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 除了第1級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察輸入數值，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入數值(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數值(即非可觀察輸入數值)(第3級)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理及金融工具(續)

3.3 公允價值估計(續)

本集團的可供出售金融資產使用第3級按公允價值計量。

按公允價值計量的投資性房地產的披露請參閱附註16。

	第1級	第2級	第3級	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	44,968	–	–	44,968
可供出售金融資產	1,633	–	119,619	121,252
於二零一六年十二月三十一日	46,601	–	119,619	166,220
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	90,169	–	–	90,169
可供出售金融資產	1,253	101,170	92,820	195,243
於二零一五年十二月三十一日	91,422	101,170	92,820	285,412

年/期內並無第1級與第2級之間的轉移。

於活躍市場買賣的金融工具公允價值乃按資產負債表日期的市場報價計算。倘交易所、交易商、經紀、行業組織、報價公司或監管當局可輕易地及定期提供報價，則有關市場被視為活躍，而有關價格反映按公平基準實際及經常進行的市場交易。該工具計入第1級。

並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外交易衍生工具)公允價值乃使用估值方法釐定。該等估值方法盡量利用可獲得的可觀察市場數據，並盡量減少依賴實體獨有估計。倘釐定工具公允價值所需全部重大輸入數值均可觀察，該工具則計入第2級。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理及金融工具(續)

3.3 公允價值估計(續)

倘一個或以上重大輸入數值並非根據可觀察市場數據作出，則該工具計入第3級。下表分別列示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內第3級工具的變動。

	可供出售金融資產	
	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
年初結餘	92,820	—
添置	123,050	92,820
出售	(90,237)	—
確認於損益的收益	537	—
外幣折算差額	(6,551)	—
年末結餘	119,619	92,820
「其他虧損－淨額」項下 就年／期終持有的可供出售金融資產計入損益的 年／期收益總額	537	—

公允價值計量採用的主要不可觀察輸入數據(第3級)的定量資料

說明	於二零一六年 十二月三十一日 的公允價值 (千港元)		估值方法	不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)
其他股本證券：					
結構性存款	119,619	貼現現金流量	貼現率	2.0%至3.7%	

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4 重要會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得會計估計如其定義，甚少與相關實際結果相同。具有導致於下一個財政年度對資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險的估計及假設論述如下。

4.1 重要會計估計及假設

(a) 金融工具的公允價值

並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外交易衍生工具)的公允價值乃利用估值方法釐定。本集團憑藉其判斷選擇不同方法，並主要根據於每個報告期末的現有市場情況作出假設。

(b) 投資性房地產的公允價值

投資性房地產的公允價值乃利用估值方法釐定。判斷及假設的詳情已於附註16中披露。

(c) 應收款項的可收回程度

本集團因賬齡狀況及相關糾紛而就貿易及其他應收款項減值虧損作出估計。本集團亦已就收回該等款項向若干對手方提出訴訟。法律申索結果取決於持續法律程序的未來結果及對手方情況。本集團以應收款項結餘的賬齡、當時可得資料及妥為考慮法律顧問後的意見作為估計基準。倘法律索賠的實際結果及借款人的財務狀況出現變動，則實際撇銷將有別於所估計者。

(d) 所得稅

本集團須繳納多個司法權區的稅項。於釐定全球所得稅撥備金額時，需要作出重要判斷。有不少未能確定最終稅項的交易及計算。本集團根據是否須繳付額外稅款的估計就預期稅務審核事宜確認負債。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不符，有關差異將影響作出釐定的期間內的即期及遞延所得稅資產及負債。

4.2 應用本集團會計政策的重要判斷

(a) 可供出售股本投資的減值

本集團根據香港會計準則第39號的指引釐定可供出售股本投資減值的時間。該項釐定需要重大判斷。在作出此項判斷時，本集團會評估(其中包括)投資的公允價值低於其成本的時間及幅度；及被投資方的財務穩健狀況及短期業務前景，包括行業及分部表現、技術及營運以及融資現金流的變動等因素。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5 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
來自銷售預製組件收入	36,547	—
來自投資性房地產的租金收入	495	347
	37,042	347

6 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
	68,436	3,360

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

7 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17)	(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23)	(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16)	231	453
出售物業、廠房及設備收益	1	—
其他	2	(1)
	(24,879)	(1,043)

8 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	—
樓宇的經營租賃租金	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14)	2,470	1,022
土地使用權攤銷及無形資產	901	—
核數師酬金		
— 核數服務	1,400	700
— 非核數服務	250	—
其他	4,042	4,213
銷售成本、銷售及分銷開支及行政開支總額	126,055	27,538

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8 按性質劃分的開支(續)

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
於損益及其他全面收益表內扣除	66,684	13,896
僱員人數	538	122

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。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士中，包括三名(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：三名)董事，彼等的酬金已於附註10所呈列的分析中反映。截至二零一六年十二月三十一日止年度，其餘兩名(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：兩名)的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	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
薪金及其他短期僱員福利	1,194	702
退休金計劃供款	30	24
	1,224	726

其餘兩名最高薪酬僱員的薪酬屬於下列範圍：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月
人數	2	2
零至1,000,000港元	2	2

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

9 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28)	(14,650)	(8,340)
銀行貸款利息開支(附註31)	(303)	-
	(14,953)	(8,340)

10 董事福利及權益

(a) 董事及最高行政人員的酬金

每名董事及最高行政人員的酬金載列如下。所有最高行政人員均為本公司董事。

就擔任本公司或其附屬公司董事的個人服務的已付或應付酬金：

截至二零一六年十二月三十一日止年度：

姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	退休福利 成本 千港元	合計 千港元
執行董事				
陳致澤	-	1,602	18	1,620
弭洪軍	-	1,000	-	1,000
閻軍(主席兼行政總裁)	-	1,698	-	1,698
非執行董事				
陳東輝(於二零一六年六月二十八日獲委任)	31	-	-	31
方容(於二零一六年六月二十八日辭任)	59	-	-	59
幹萍(於二零一六年六月二十八日獲委任)	31	-	-	31
趙曉東(於二零一六年六月二十八日獲委任)	31	-	-	31
周峰	120	-	-	120
獨立非執行董事				
陳志鴻	240	-	-	240
姜洪慶	240	-	-	240
李志明	240	-	-	240
馬立山(於二零一六年六月二十八日獲委任)	122	-	-	122
	1,114	4,300	18	5,432

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10 董事福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員的酬金(續)

截至二零一五年十二月三十一日止九個月：

姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	退休福利	合計 千港元
			成本 千港元	
執行董事				
陳志遠(於二零一五年七月三日辭任)	-	240	-	240
陳致澤	-	990	14	1,004
弭洪軍(於二零一五年七月三日獲委任) (主席兼行政總裁)	60	-	-	60
楊俊偉(於二零一五年九月八日辭任)	-	1,231	8	1,239
閻軍(於二零一五年七月三日獲委任)	-	849	-	849
非執行董事				
方容(於二零一五年七月三日獲委任)	60	-	-	60
周峰(於二零一五年七月三日獲委任)	60	-	-	60
獨立非執行董事				
陳志鴻	150	-	-	150
姜洪慶	150	-	-	150
李志明	150	-	-	150
	630	3,310	22	3,962

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，本集團並無為取得董事服務而向第三方提供任何離職福利或支付任何代價。

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，本集團並無擁有任何由本公司或其附屬公司訂立以董事為受益人尚未償還貸款、準貸款或其他交易。

董事酬金由董事會經考慮本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據以及董事會薪酬委員會的推薦建議後釐定。

本公司董事概無於本集團成員公司已訂立與本集團業務有關且於年/期末或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，任何時間存續的重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11 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	—
	4,204	(283)
遞延所得稅(附註29)	6,685	(1,263)
年度／期間所得稅開支／(抵免)總額	10,889	(1,546)

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
	(90,409)	(194,630)
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	10,889	(1,546)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11 所得稅開支／(抵免)(續)

與其他全面收入部份有關的稅項(開支)／抵免如下：

	截至二零一六年十二月三十一日止年度			截至二零一五年十二月三十一日止九個月		
	除稅前 千港元	稅項開支 千港元	除稅後 千港元	除稅前 千港元	稅項開支 千港元	除稅後 千港元
可供出售金融資產公允價值虧損	9,669	-	9,669	(9,983)	-	(9,983)
外幣折算差額	(50,153)	-	(50,153)	(10,675)	-	(10,675)
其他全面收入	(40,484)	-	(40,484)	(20,658)	-	(20,658)
即期稅項		-			-	
遞延稅項		-			-	

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三十一日止九個月：無)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12 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)。

13 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)	(101,136)	(193,209)
已發行普通股的加權平均數(千股)	10,209,603	8,862,330
每股基本虧損(港仙)	(0.99)	(2.18)

(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以假設所有潛在攤薄的普通股獲轉換而調整計算得出。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28)。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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14 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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14 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	34	17	9	-	-	-	60
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	256	17	103	3,964	2,894	74,164	81,398
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	256	17	103	3,964	2,894	74,164	81,398

物業、廠房及設備折舊2,470,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止九個月：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。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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28及31)。

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)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15 土地使用權

本集團於土地使用權的權益為預付經營租約款項及其賬面淨值，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
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)	-
於二零一六年十二月三十一日	534,960	-

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。

16 投資性房地產

	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
年初結餘	37,723	39,468
公允價值調整收益淨額(附註7)	231	453
外幣折算差額	(2,292)	(2,198)
年末結餘	35,662	37,723

本集團持有的投資性房地產均為位於中國山東的商業物業。

投資性房地產乃由專業估值師中證評估有限公司於二零一六年及二零一五年十二月三十一日進行公允價值估值。重估收益或虧損已納入綜合損益及其他全面收益表的「其他虧損－淨額」(附註7)。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，投資性房地產的公允價值反映最高及最佳用途，此乃參考可供比較市場交易及來自現有租戶的租金收入資本化，並就房地產續租時的潛在復歸收入調整作出適當計提。

年／期內，第1級、第2級及第3級之間概無轉移。本集團的政策為於導致轉撥事件或情況改變的日期，確認公允價值等級內的轉入／轉出。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，投資性房地產屬公允價值架構第3級。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷的經營租賃於未來應收的最低租賃費用總額屬微不足道。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17 可供出售金融資產

	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
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7)	(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23(a))	1,633	1,253
	121,252	195,243

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17 可供出售金融資產(續)

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	可供出售 金融資產的 基金贖回	計入其他 全面收益的 公允價值變動	於二零一六年	
	十二月三十一日的 公允價值			已變現虧損淨額 (附註7)	十二月三十一日的 公允價值
	千港元	千港元	千港元	千港元	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21(c))。

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	於二零一五年		減值虧損	計入其他 全面收益的 公允價值收益
	投資成本	十二月三十一日的 公允價值		
	千港元	千港元	千港元	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九個月，上表所列五個基金中的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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17 可供出售金融資產(續)

附註：(續)

- (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。

18 無形資產

	電腦軟件 千港元
截至二零一五年十二月三十一日止九個月	
期初賬面淨值	—
添置	41
期末賬面淨值	41
於二零一五年十二月三十一日	
成本	41
累計攤銷	—
賬面淨值	41
截至二零一六年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	41
添置	886
攤銷費用	(12)
外幣折算差額	(29)
年末賬面淨值	886
於二零一六年十二月三十一日	
成本	897
累計攤銷	(11)
賬面淨值	886

本集團無形資產的攤銷費用已悉數計入行政開支。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19 其他非流動資產

	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
於杭州的租賃土地預付款項(附註(a))	-	36,416
於衡陽的租賃土地預付款項(附註(b))	-	11,781
其他	-	152
總額	-	48,349

附註：

- (a) 本集團已收購一幅位於浙江省杭州的土地作未來發展廠房之用，總代價約為36,400,000港元。於二零一五年十二月三十一日，已支付約36,400,000港元。其後於二零一六年一月十三日取得土地使用權證，因此，相關預付款項金額已於二零一六年轉移至土地使用權證。
- (b) 本集團已收購一幅位於湖南省衡陽的土地作未來發展廠房之用，總代價約為58,900,000港元。於二零一五年十二月三十一日，已支付約11,800,000港元。已於二零一六年五月四日取得土地使用權證，因此，相關預付款項金額已於二零一六年轉移至土地使用權證。

20 存貨

	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
原材料	11,343	-
製成品	3,999	-
低值易耗品	150	-
在製品	975	-
	16,467	-

存貨成本確認為開支，並計入「銷售成本」為數13,288,000港元(二零一五年：無)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21 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	—
可收回增值稅	44,362	—
應收一名關連方款項(附註34(c))	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(a)及(b))	(30,000)	(72,000)
	120,525	35,045

貿易應收款項於二零一六年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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

於二零一六年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。

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
	120,525	35,045

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。於二零一六年較晚時間，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，並於二零一六年較晚時間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屬回私募基金未償還贖回款項。於二零一六年十二月三十一日後，本公司已收收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，截至本報告日期，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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

本集團的貿易及其他應收款項賬面值以下列貨幣計值：

	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
期／年初結餘	72,579	984
應收款項減值的額外撥備	30,000	72,000
收回貿易及其他應收款項(附註7)	(72,026)	(405)
外幣折算差額	(81)	-
期／年末結餘	30,472	72,579

應收款項減值撥備之增設已計入綜合損益及其他全面收益表內之「其他應收款項減值撥備」。收回應收款項減值撥備已計入綜合損益及其他全面收益表內的「其他虧損－淨額」。

22 附屬公司的資料

(a) 下表為於二零一六年十二月三十一日的主要附屬公司名單：

名稱	註冊成立地點及 法人實體類別	主要業務及 營業地點	已發行股本	母公司	本集團	非控股權益
				直接持有的 普通股比例 (百分比)	持有的 普通股比例 (百分比)	持有的 普通股比例 (百分比)
佳益置業發展(上海) 有限公司	中國，有限公司	物業發展	5,000,000美元	100%	100%	-
Sunshine Universal Development Ltd	英屬處女群島， 有限公司	暫無營業	1美元	100%	100%	-
易高投資有限公司	香港，有限公司	暫無營業	2港元	100%	100%	-
東南(山東)置業有限公司	中國，有限公司	物業發展	人民幣15,000,000元	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22 附屬公司的資料(續)

(a) 下表為於二零一六年十二月三十一日的主要附屬公司名單：(續)

名稱	註冊成立地點及 法人實體類別	主要業務及 營業地點	已發行股本	母公司 直接持有的 普通股比例 (百分比)	本集團 持有的 普通股比例 (百分比)	非控股權益 持有的 普通股比例 (百分比)
Shangheng Ltd	英屬處女群島， 有限公司	物業管理	1美元	100%	100%	-
川達投資有限公司	香港，有限公司	物業發展及銷售	1港元	-	100%	-
住優建築科技(上海) 有限公司	中國，有限公司	建築產業化	200,000,000港元	-	100%	-
巨創發展有限公司	香港，有限公司	資產營運及管理	1港元	-	100%	-
譽高投資有限公司	香港，有限公司	物業發展及銷售	1港元	-	100%	-
Noble Walk Ltd	英屬處女群島， 有限公司	物業發展及銷售	1美元	100%	100%	-
Noble Tide Ltd	英屬處女群島， 有限公司	物業發展及銷售	1美元	100%	100%	-
廣東中民築友科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	200,000,000港元	-	100%	-
浙友投資有限公司	香港，有限公司	物業發展及銷售	10,000港元	100%	100%	-
桂友投資有限公司	香港，有限公司	建築設計及諮詢	10,000港元	100%	100%	-
中民築友科技(江蘇) 有限公司	中國，有限公司	建築產業化	200,000,000港元	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22 附屬公司的資料(續)

(a) 下表為於二零一六年十二月三十一日的主要附屬公司名單：(續)

名稱	註冊成立地點及 法人實體類別	主要業務及 營業地點	已發行股本	母公司	本集團	非控股權益
				直接持有的 普通股比例 (百分比)	持有的 普通股比例 (百分比)	持有的 普通股比例 (百分比)
浙江中民築友科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	200,000,000港元	-	100%	-
中民築友科技(衡陽) 有限公司	中國，有限公司	建築產業化	100,000,000港元	-	100%	-
中民築友科技投資有限公司	中國，有限公司	建築產業化	1,530,000,000港元	-	100%	-
中民築友科技(佛山) 有限公司	中國，有限公司	建築產業化	100,000,000港元	-	100%	-
中民築友科技(合肥) 有限公司	中國，有限公司	建築產業化	95,000,000港元	-	100%	-
中民築友房屋科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣50,000,000元	-	100%	-
中民築友(長沙)綠建科技 有限公司	中國，有限公司	建築產業化	1,108,000,000港元	-	51%	49%
中民築友建築科技(昆山) 有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣50,000,000元	-	100%	-
湖南中民築友科技信息 有限公司	中國，有限公司	建築產業化	200,000,000港元	-	100%	-
惠州中民築友科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣40,000,000元	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22 附屬公司的資料(續)

(b) 在綜合賬目內排除的公司：

誠如以往年度所提述，於一九九八年七月，正進行清盤的佳利精密製造有限公司(「佳利精密」)(本公司直接全資擁有該公司的權益，但該公司不視作附屬公司)遭其次承包商深圳本魯克斯實業股份有限公司(「深本實」)提出索償，指稱佳利精密須負責支付約38,000,000港元的款項，包括由深本實提供加工及裝配工作等所需費用，並指稱有關若干信用證的貸款協議已遭違反。於／約於一九九九年一月，深本實更指稱本公司就佳利精密被指欠深本實的債項而向深本實作出擔保(「據稱擔保」)。儘管作出有關指稱，但深本實仍未就據稱擔保向本公司提起任何訴訟。佳利精密於二零零零年四月二十八日被法院勒令清盤。

本公司董事已經過周詳審慎考慮，衡量佳利精密進行清盤對本集團業務及財務狀況的影響，並且認為清盤一事將不會對本集團帶來重大不利影響。由於佳利精密受到嚴格限制，嚴重削弱了本公司對佳利精密旗下資產及業務的控制能力，因此本公司董事決定自二零零零年佳利精密獲委派臨時清盤人當日起，綜合財務報表應將佳利精密及其權益撇除入賬。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，在綜合賬目內排除的公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足股本/ 出資額	在清盤前所持 實際股本權益	主要業務
直接權益：				
佳利精密製造有限公司(附註(i))	香港	普通股100港元 無投票權遞延 股份5,000,000港元	100%	已於二零一六年 清盤
間接權益：				
正爵有限公司(附註(ii))	香港	普通股100,000港元	90%	已終止業務
P.T. Beneluxindo(附註(iii))	印尼	普通股10,000,000美元	100%	已終止業務

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22 附屬公司的資料(續)

(b) 在綜合賬目內排除的公司：(續)

附註：

- (i) 因嚴格限制顯著削弱本集團對正進行清盤的佳利精密製造有限公司(「佳利精密」)資產及業務的控制，故佳利精密已在綜合賬目內排除。
- (ii) 隨著佳利精密臨時清盤人獲委任後，本集團對佳利精密一間附屬公司正爵有限公司(「正爵」)的控制已被顯著削弱，故正爵已在綜合賬目內排除。
- (iii) 隨著佳利精密臨時清盤人獲委任後，本集團對佳利精密一間全資附屬公司P.T. Beneluxindo(「PTB」)的控制已被顯著削弱，故PTB已在綜合賬目內排除。

23 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	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
股本證券，按公允價值 —於香港上市	44,968	90,169

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產在綜合現金流量表「經營活動」內呈列，作為營運資金變動的一部份(附註32)。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動於綜合損益及其他全面收益表「其他(虧損) —淨額」內入賬(附註7)。

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7)	(27,144)	(4,911)
期末結餘	44,968	90,169

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(續)

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		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	截至二零一六年
			十二月三十一日 持有的股份數目	十二月三十一日 本集團擁有的 股本總額百分比			十二月三十一日 佔本集團 淨資產的 百分比	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 17)</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	奧稻中國集團有限公司	上市股份	8,780,000	0.97%	8,247	1,326	0.07%	(8,788)
866.HK	中國泰發集團有限公司	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，本集團出售該等以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，錄得上表所列示已變現公允價值收益/(虧損)淨額。

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。於該等綜合財務報表獲批准刊發日期，本集團並無持有任何上市證券。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24 銀行存款及手頭現金

	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
銀行存款及手頭現金		
— 以港元計值	605,578	1,131,354
— 以人民幣計值	176,147	50,323
— 以美元計值	2,821	2,921
	784,546	1,184,598

25 股本

法定股份

	法定股份數目
於二零一五年三月三十一日	4,000,000,000
於二零一五年及二零一六年十二月三十一日	25,000,000,000

已發行股份

	已發行股份數目 (每股0.1港元)	普通股 (面值) 千港元
於二零一五年四月一日	3,709,603,000	370,960
發行普通股(附註(a))	6,500,000,000	650,000
於二零一五年及二零一六年十二月三十一日	10,209,603,000	1,020,960

附註：

(a) 於二零一五年五月二十七日，6,500,000,000股新股份已按每股股份0.2港元配發及發行予Jiayao。

所有於年／期內發行的股份均與當時的現有股份在各方面地位相等。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26 本集團擁有人應佔儲備

附註	本公司擁有人應佔								
	股份溢價 千港元	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	可換股債券 一權益部份 千港元	匯兌儲備 千港元	繳入盈餘 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一五年四月一日的結餘	38,570	105	-	17,038	131,166	(211,325)	(24,446)	-	(24,446)
全面收入									
期間虧損	-	-	-	-	-	(193,209)	(193,209)	-	(193,209)
其他全面收入/(虧損)：									
可供出售金融資產的公允價值變動	-	(9,983)	-	-	-	-	(9,983)	-	(9,983)
外幣折算差額	-	-	-	(10,675)	-	-	(10,675)	-	(10,675)
期間總全面收入/(虧損)	-	(9,983)	-	(10,675)	-	(193,209)	(213,867)	-	(213,867)
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易									
發行普通股	648,320	-	-	-	-	-	648,320	-	648,320
發行可換股債券	-	-	45,118	-	-	-	45,118	-	45,118
發行可換股債券產生的遞延稅項負債	-	-	(7,518)	-	-	-	(7,518)	-	(7,518)
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易總額	648,320	-	37,600	-	-	-	685,920	-	685,920
於二零一六年一月一日的結餘	686,890	(9,878)	37,600	6,363	131,166	(404,534)	447,607	-	447,607
全面收入									
年內虧損	-	-	-	-	-	(101,136)	(101,136)	(162)	(101,298)
其他全面收入/(虧損)：									
可供出售金融資產的公允價值變動 17	-	9,669	-	-	-	-	9,669	-	9,669
外幣折算差額	-	-	-	(50,159)	-	-	(50,159)	6	(50,153)
年內總全面收入/(虧損)	-	9,669	-	(50,159)	-	(101,136)	(141,626)	(156)	(141,782)
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易									
附屬公司非控股權益注資 27	44,570	-	-	-	-	-	44,570	553,833	598,403
於二零一六年十二月三十一日的結餘	731,460	(209)	37,600	(43,796)	131,166	(505,670)	350,551	553,677	904,228

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27 非控股權益

本集團的非控股權益如下：

	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
中民築友(長沙)科技有限公司(「中民長沙」)	553,677	-

誠如附註34(b)所述，於二零一六年十二月，根據相關投資協議，持有中民長沙49%股本權益的關連方中民築友有限公司向中民長沙注入約598,400,000港元的資產。

具有重大非控股權益附屬公司的財務資料概要

下文載列中民長沙附屬公司具有對本集團而言屬重大的非控股權益的財務資料概要。

財務狀況表概要

	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
流動		
資產	23,521	-
負債	(43,630)	-
流動總資產淨值	(20,109)	-
非流動		
資產	618,192	-
負債	-	-
	618,192	-
資產淨值	598,083	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27 非控股權益(續)

損益及其他全面收益表概要

	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	97	-
除所得稅前溢利	(330)	-
所得稅開支	-	-
其他全面收入	-	-
全面虧損總額	(330)	-
分配至非控股權益的全面虧損總額	(162)	-
派付予非控股權益的股息	-	-

現金流量表概要

截至二零一六年十二月三十一日止年度，中民長沙附屬公司並無現金交易。誠如附註34(b)所述，中民築友有限公司於成立合營企業後注入資產屬重大非現金交易。

上述資料為公司間對銷前的金額。

28 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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

28 可換股債券(續)

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)
	154,882	154,882
利息開支	22,990	8,340
專業費用	(446)	(446)
	(177,426)	(162,776)
就報告進行的非流動負債分析	(177,426)	(162,776)

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。

29 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	-	-
	594	-
遞延稅項負債		
— 超過12個月後將予償付	(14,352)	(7,910)
— 12個月內將予償付	(2,662)	(2,359)
	(17,014)	(10,269)
遞延稅項負債(淨額)	(16,420)	(10,269)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29 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11)	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	16,420	10,269

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11)	57	(2,417)	9,659	6,685
外幣折算差額	(252)	-	(302)	(534)
於二零一六年十二月三十一日	3,932	3,725	9,357	16,420
於二零一五年四月一日	4,251	-	-	4,251
於損益內扣除／(抵免)(附註11)	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	4,127	6,142	-	10,269

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29 遞延所得稅(續)

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11)	(614)	(614)
外幣折算差額	20	20
於二零一六年十二月三十一日	(594)	(594)

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)的稅項虧損將於二零二一年(二零一五年十二月三十一日：二零二零年)(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。

30 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	-
應付一名關連方款項(附註34(c))	21,030	12,614
應付利息	294	-
其他	5,697	397
	256,830	30,716

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30 貿易及其他應付款項(續)

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」)分別按其中所持有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，合營夥伴向中民長沙注資約297,700,000港元的土地使用權(撇除相關稅項)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。

貿易應付款項及應付票據於二零一六年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	9,015	1,030

於二零一六年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。

31 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	42,727	-

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32 綜合現金流量表附註

(a) 經營所用的現金

	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
除所得稅前利潤	(90,409)	(194,755)
調整：	-	-
折舊(附註14)	2,470	1,022
土地使用權攤銷及無形資產(附註8)	901	-
收回貿易應收款項(附註7)	(72,026)	(405)
投資性房地產的公允價值收益(附註7)	(231)	(453)
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(附註7)	27,144	4,911
出售可供出售金融資產的虧損/(收益)(附註7)	78,705	(1,394)
出售固定資產的(收益)/虧損	(1)	2
利息開支(附註9)	14,953	8,340
銀行存款的利息收入(附註6)	(5,002)	(2,464)
股息收入(附註6)	-	(779)
其他應收款項的減值虧損(附註21)	30,000	72,000
可供出售金融資產的減值虧損(附註17)	-	89,541
營運資金變動前的經營虧損	(13,496)	(24,434)
存貨增加	(14,084)	-
貿易及其他應收款項及預付款項增加/(減少)	(91,686)	1,622
貿易及其他應付款項增加	49,522	18,520
預收客戶款項增加	1,606	238
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產增加	18,057	(24,696)
經營所用的現金	(50,081)	(28,750)

(b) 重大非現金交易

誠如附註34(b)所披露，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，中民築友有限公司於成立合營企業後注入資產屬重大非現金交易。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

33 承擔

(a) 資本承擔

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	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
物業、廠房及設備	196,280	57,582
土地使用權	-	47,124
	196,280	104,706

(b) 經營租賃承擔

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，有關根據不可解除經營租賃持有的若干辦公室樓宇的日後最低租金開支總額應在下列期間內支付：

	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
於一年內	18,044	8,785
一至五年	17,174	9,912
	35,218	18,697

(c) 應收經營租賃租金

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，有關土地及樓宇的不可解除經營租賃的日後最低租金收入總額應在下列期間內收取：

	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
於一年內	-	252
超過一年	5,523	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34 關連方交易

(a) 關連方的名稱及與其的關係

名稱	關係
中民築友有限公司	受同一間最終控股公司(中國民生投資股份有限公司)控制
中民築友建設有限公司	受同一間最終控股公司(中國民生投資股份有限公司)控制

(b) 與關連方的交易

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，本集團有以下關連方交易：

	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
(i) 由中民築友有限公司 代表本集團支付	-	12,614
(ii) 由中民築友建設有限公司 代表本集團收悉	2,207	-

(iii) 成立合營企業

於二零一六年三月三日，本集團及中民築友有限公司(「合營夥伴」)訂立合營協議，以成立名為中民築友(長沙)科技有限公司(「中民長沙」)的合營企業，訂約各方分別於合營企業擁有51%及49%股本權益。本集團持有中民長沙作為附屬公司。實體的主要業務為生產物業預製組件及建築材料。於二零一六年，合營夥伴已向中民長沙注入土地使用權約297,700,000港元、物業、廠房及設備約298,500,000港元及存貨約2,200,000港元換取中民長沙的實繳資本約511,000,000港元，而超額87,400,000港元獲確認為中民長沙的資本公積。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應付關連方增值稅約21,000,000港元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34 關連方交易(續)

(c) 關連方結餘

	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
應收一名關連方款項(附註21) 中民築友建設有限公司	2,207	-
應付關連方款項(附註30) 中民築友有限公司	21,030	12,614

應收及應付關連方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(d) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括董事(執行及非執行)、首席財務官、副主席及主席助理。就僱員服務已付或應付主要管理人員的酬金列示如下：

	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
薪金及其他短期僱員福利	5,799	4,642
僱主的退休金計劃供款	18	46
	5,817	4,688

35 報告期後事項

本集團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有限公司(「中民築友建設」)(一間於中國成立的公司，為中民嘉業投資投資有限公司的全資附屬公司，而中民嘉業投資投資有限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，以供開發本集團於中國之各個科技園(「EPC服務安排」)；及(ii)本集團向中民築友建設集團供應預製裝配式構配件及產品，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」)。框架協議有待於二零一七年四月二十六日召開之股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。

於二零一七年三月十七日(交易時段後)，本公司宣佈，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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36 本公司的財務狀況表及儲備變動

	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
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,724	3,096
於附屬公司的投資	14,271	14,271
可供出售金融資產	–	102,423
其他非流動資產	–	350,104
	15,995	469,894
流動資產		
貿易及其他應收款項及預付款項	1,166,506	34,560
可供出售金融資產	1,633	–
現金及現金等值項目	320,054	1,031,184
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	44,968	90,169
	1,533,161	1,155,913
總資產	1,549,156	1,625,807
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,020,960	1,020,960
儲備(附註a)	344,548	434,129
權益總額	1,365,508	1,455,089
負債		
非流動負債		
可換股債券	177,426	162,776
遞延所得稅負債	3,725	6,142
	181,151	168,918
流動負債		
貿易及其他應付款項	2,497	1,800
總負債	183,648	170,718
權益及負債總額	1,549,156	1,625,807

本公司的財務狀況表於二零一七年三月二十八日經董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署：

閻軍
董事

弭洪軍
董事

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

附註：

(a) 本公司的儲備變動

	股份溢價 千港元	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	可換股 債券— 權益部份 千港元	繳入盈餘 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一五年四月一日	38,570	105	—	157,955	(252,537)	(55,907)
期內虧損	—	—	—	—	(185,901)	(185,901)
其他全面收入／(虧損)：						
可供出售金融資產的公允 價值變動	—	(9,983)	—	—	—	(9,983)
期內總全面虧損	—	(9,983)	—	—	(185,901)	(195,884)
發行普通股	648,320	—	—	—	—	648,320
發行可換股債券(附註27)	—	—	45,118	—	—	45,118
發行可換股債券產生的遞延 稅項負債	—	—	(7,518)	—	—	(7,518)
於二零一五年十二月三十一日	686,890	(9,878)	37,600	157,955	(438,438)	434,129
年內虧損	—	—	—	—	(99,250)	(99,250)
其他全面收入／(虧損)：						
可供出售金融資產的公允 價值變動	—	9,669	—	—	—	9,669
年內總全面虧損	—	9,669	—	—	(99,250)	(89,581)
於二零一六年十二月三十一日	686,890	(209)	37,600	157,955	(537,688)	344,548

五年財務概要

本集團過去五年／期內的業績、資產及負債概要如下：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
					(經重列)
業績					
收入	732	817	455	347	37,042
除所得稅前虧損	(16,428)	(3,591)	(4,795)	(194,755)	(90,409)
所得稅(開支)／抵免	(429)	(3,804)	(417)	1,546	(10,889)
期間／年度虧損	(16,857)	(7,395)	(5,212)	(193,209)	(101,298)
本公司擁有人所佔虧損	(16,857)	(7,395)	(5,212)	(193,209)	(101,136)
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 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 十二月三十一日 千港元
資產及負債					
總資產	69,826	71,388	352,152	1,672,566	2,425,233
總負債	(67,163)	(71,210)	(5,638)	(203,999)	(500,045)
權益總額	2,663	178	346,514	1,468,567	1,925,188