

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## China Minsheng Drawin Technology Group Limited

### 中民築友科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：726)

#### 截至二零一七年十二月三十一日止年度全年業績

中民築友科技集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一六年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

#### 財務資料

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元
收入	3	216,587	37,042
銷售成本	6	(207,619)	(28,654)
毛利		8,968	8,388
其他收入	4	69,797	68,436
其他收益／(虧損)－淨額	5	227,622	(24,879)
銷售及分銷開支	6	(17,408)	(6,531)
行政開支	6	(159,110)	(90,870)
其他應收款項的減值虧損	16	—	(30,000)
經營溢利／(虧損)		129,869	(75,456)
融資成本	7	(17,272)	(14,953)

綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)		112,597	(90,409)
所得稅抵免／(開支)	8	<u>11,224</u>	<u>(10,889)</u>
年度溢利／(虧損)		<u>123,821</u>	<u>(101,298)</u>
為以下人士所佔的年度溢利／(虧損)			
—本公司擁有人		131,719	(101,136)
—非控股權益		<u>(7,898)</u>	<u>(162)</u>
		<u>123,821</u>	<u>(101,298)</u>
其他全面收益／(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		209	9,669
—外幣折算差額		<u>122,141</u>	<u>(50,153)</u>
年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		<u>122,350</u>	<u>(40,484)</u>
年度全面收益／(虧損)總額		<u>246,171</u>	<u>(141,782)</u>
為以下人士所佔的年度全面收益／(虧損)總額			
—本公司擁有人		253,700	(141,626)
—非控股權益		<u>(7,529)</u>	<u>(156)</u>
		<u>246,171</u>	<u>(141,782)</u>
本公司擁有人所佔每股盈利／(虧損) (以每股港仙呈列)			
—基本及攤薄	10	<u>1.27</u>	<u>(0.99)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

		於 二零一七年 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
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	928,708	718,420
土地使用權	12	628,458	534,960
投資性房地產	13	18,543	35,662
無形資產		782	886
遞延所得稅資產	19	20,751	594
投資一間聯營公司	14	182,735	—
		<u>1,779,977</u>	<u>1,290,522</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		78,609	16,467
貿易及其他應收款項及預付款項	16	402,516	120,525
可供出售金融資產	15	23,926	121,252
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	17	—	44,968
現金及現金等值項目		582,511	784,546
有限制存款		449	46,953
		<u>1,088,011</u>	<u>1,134,711</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>2,867,988</b></u>	<u><b>2,425,233</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人所佔權益</b>			
股本(面值)		1,120,960	1,020,960
儲備		723,517	350,551
		<u>1,844,477</u>	<u>1,371,511</u>
<b>非控股權益</b>		<u>560,917</u>	<u>553,677</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>2,405,394</b></u>	<u><b>1,925,188</b></u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日

		於 二零一七年 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
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	18	-	177,426
遞延收入	20	23,475	-
遞延所得稅負債	19	7,962	17,014
銀行借貸	21	101,686	-
		<u>133,123</u>	<u>194,440</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	266,537	256,830
預收客戶款項		22,987	1,844
即期所得稅負債		22,003	4,204
銀行借貸	21	17,944	42,727
		<u>329,471</u>	<u>305,605</u>
<b>負債總額</b>		<u>462,594</u>	<u>500,045</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>2,867,988</u>	<u>2,425,233</u>

## 附註：

### 1 一般資料

中民築友科技集團有限公司(「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」)主板上市。

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」)從事預製装配式建築工程、發牌及物業投資。

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

本公司的最終母公司為中國民生投資股份有限公司(一間於中華人民共和國註冊成立的公司)。

本公告所載全年業績並不構成本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，惟有關業績乃節錄自該等財務報表。

### 2 重大會計政策概要

除另有所指外，編製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 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)及以公允價值列賬的投資性房地產作出修訂。

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

本集團於二零一七年採納的香港財務報告準則新修訂本

香港財務報告準則 第12號(修訂)	「關於其他實體權益的披露」已作出修訂，澄清了該準則的披露規定除了關於財務摘要資料的披露要求之外均適用於在分類為持有待售的實體的權益
香港會計準則第12號 (修訂)	「所得稅」已作出修訂，列明了以公允價值計量的債務工具相關的遞延稅項資產應如何核算
香港會計準則第7號 (修訂)	「現金流量表」已作出修訂，增加了關於融資活動產生的負債變動的補充披露

自二零一七年一月一日開始採納上述的新修訂及改進並無對本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

## 3 收入

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
來自銷售預製組件的收入	173,565	36,547
來自發牌的收入	32,711	—
來自諮詢服務的收入	2,910	—
來自投資性房地產的租金收入	1,586	495
來自銷售設備的收入	5,815	—
	<u>216,587</u>	<u>37,042</u>

## 4 其他收入

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
政府補助(附註(a))	62,789	63,427
銀行存款利息收入	2,081	5,002
其他收入	4,927	7
	<u>69,797</u>	<u>68,436</u>

附註：

- (a) 本集團八家中國附屬公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度收取政府補助62,789,000港元，不包括於貿易及其他應收款項以及預付款項(附註16)入賬的6,224,000港元。

## 5 其他收益／(虧損)－淨額

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
出售附屬公司的收益(附註23)	212,334	-
收回貿易及其他應收款項(附註16)	30,488	72,026
贖回可供出售金融資產的已變現 收益／(虧損)淨額(附註15)	5,820	(78,705)
收回其他應收款項的收益		
－延遲結算收取的利息	1,420	-
投資性房地產的公允價值(虧損)／收益(附註13)	(16,264)	231
出售投資性房地產的虧損淨額(附註13)	(2,073)	-
虧損合同的撥備	(1,857)	-
匯兌(虧損)／收益淨額	(1,272)	8,710
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 已變現虧損淨額(附註17)	(413)	(27,144)
出售物業、廠房及設備收益	-	1
其他(虧損)／收益	(561)	2
	<hr/>	<hr/>
	<b>227,622</b>	<b>(24,879)</b>

## 6 按性質劃分的開支

開支包括銷售成本、銷售及分銷開支以及行政開支，分析如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
員工福利開支(附註(a))	150,744	66,684
已用原材料及消耗品	104,000	9,139
折舊(附註11)	42,357	2,470
樓宇的經營租賃租金	21,677	12,197
土地使用稅及增值稅附加費	17,877	2,131
招待費用及旅遊開支	16,543	9,631
土地使用權及無形資產的攤銷	12,772	901
法律及專業費用	10,788	7,668
公共事業	6,153	2,228
存貨減值虧損	4,998	-
辦公室開支	3,724	1,186
銀行收費	1,904	44
設計費用	1,904	-
登記費	1,403	3,165
核數師酬金		
—核數服務	1,750	1,400
—非核數服務	67	250
製成品及在製品存貨變動	(34,934)	4,149
其他	20,410	2,812
	<u>384,137</u>	<u>126,055</u>
銷售成本、銷售及分銷開支以及行政開支總額		

附註：

(a) 員工福利開支(包括董事及最高行政人員酬金)

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
工資及薪金	135,246	42,125
退休金	7,970	1,859
其他福利津貼開支	7,528	22,700
	<u>150,744</u>	<u>66,684</u>
於損益及其他全面收益表內扣除		
僱員人數	<u>1,023</u>	<u>538</u>

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



## 7 融資成本

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
可換股債券利息開支(附註18)	13,209	14,650
銀行借貸利息開支	4,063	303
	<b>17,272</b>	<b>14,953</b>

## 8 所得稅(抵免)/開支

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
本年所得稅		
—中國企業所得稅	23,080	3,675
—香港利得稅	151	529
	<b>23,231</b>	<b>4,204</b>
遞延所得稅(附註19)	(34,455)	6,685
年度所得稅(抵免)/開支總額	<b>(11,224)</b>	<b>10,889</b>

本集團就除所得稅前溢利/(虧損)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 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前溢利/(虧損)	112,597	(90,409)
以各自法定稅率計算的所得稅	16,227	(14,002)
稅項利益	(3,870)	—
過往未確認稅項虧損現確認為遞延稅項資產	(4,289)	—
由於可換股債券轉換而對過往已確認遞延 稅項負債作出的調整	(1,545)	—
不可扣減支出	2,243	14,176
毋須課稅收入	(17,244)	(89)
額外扣除研發支出	(2,093)	(1,925)
動用過往未確認的稅項虧損	(3,089)	(350)
動用過往未確認的暫時性差額	(5,270)	(11,880)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損及暫時性差額	7,555	24,410
上一年度報稅差額	151	549
年度所得稅(抵免)/開支總額	<b>(11,224)</b>	<b>10,889</b>

## 8 所得稅(抵免)/開支(續)

### 香港利得稅

於年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%(截至二零一六年十二月三十一日止年度：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並無計劃向本公司分派股息，故並無計及上述預扣稅(截至二零一六年十二月三十一日：無)。

## 9 股息

董事會不建議派發任何截至二零一七年十二月三十一日止年度的股息(截至二零一六年十二月三十一日止年度：無)。

## 10 每股盈利/(虧損)

### (a) 基本

年度每股基本盈利/(虧損)乃根據本公司擁有人所佔本集團綜合盈利/(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數計算得出。

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度
本公司擁有人所佔綜合盈利/(虧損)(千港元)	<u>131,719</u>	<u>(101,136)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>10,360,288</u>	<u>10,209,603</u>
每股基本盈利/(虧損)(港仙)	<u>1.27</u>	<u>(0.99)</u>

## 10 每股盈利／(虧損)(續)

### (b) 攤薄

每股攤薄虧損乃透過對尚未發行普通股加權平均數作出調整以假設所有潛在的攤薄的普通股獲轉換而計算得出。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司僅有一類潛在攤薄的普通股，即可換股債券(附註18)。可換股債券獲債券持有人於二零一七年十一月六日悉數行使，以按每股0.2港元轉換10億股普通股。

可換股債券乃假設於本年初獲轉換為普通股，而對本公司擁有人所佔的盈利作出調整，以消除利息開支(減轉換前的稅務影響)。由於可換股債權於截至二零一七年和二零一六年十二月三十一日止年度對每股盈利／(虧損)具反攤薄影響，因此每股攤薄盈利／(虧損)等同於每股基本盈利／(虧損)。

## 11 物業、廠房及設備

	樓宇	電腦設備	汽車	傢私及設置	設備	租賃裝修	用於預製組件 建築業務的 在建廠房	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年一月一日								
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	<u>215,688</u>	<u>3,276</u>	<u>8,201</u>	<u>4,444</u>	<u>144,423</u>	<u>8,863</u>	<u>333,525</u>	<u>718,420</u>
截至二零一七年 十二月三十一日 止年度								
年初賬面淨值	215,688	3,276	8,201	4,444	144,423	8,863	333,525	718,420
添置	70,155	1,511	7,082	8,944	9,127	5,956	299,230	402,005
完成時轉撥	409,559	-	-	-	91,410	-	(500,969)	-
出售	(93,964)	(722)	(5,394)	(596)	(55,957)	(203)	(38,522)	(195,358)
折舊費用	(14,191)	(875)	(1,944)	(1,810)	(19,448)	(4,089)	-	(42,357)
外幣折算差額	14,623	323	820	247	9,316	886	19,783	45,998
年末賬面淨值	<u>601,870</u>	<u>3,513</u>	<u>8,765</u>	<u>11,229</u>	<u>178,871</u>	<u>11,413</u>	<u>113,047</u>	<u>928,708</u>
於二零一七年 十二月三十一日								
成本	615,190	4,629	10,426	13,072	194,962	17,847	113,047	969,173
累計折舊	(13,320)	(1,116)	(1,661)	(1,843)	(16,091)	(6,434)	-	(40,465)
賬面淨值	<u>601,870</u>	<u>3,513</u>	<u>8,765</u>	<u>11,229</u>	<u>178,871</u>	<u>11,413</u>	<u>113,047</u>	<u>928,708</u>

## 11 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	傢私及設置 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								
年初賬面淨值	-	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)
年末賬面淨值	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

物業、廠房及設備折舊42,357,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：2,470,000港元)已於綜合損益及其他全面收益表的行政開支及銷售成本中扣除。

於二零一七年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣85,000,000元的物業、廠房及設備已予抵押作為本集團取得借貸的抵押品(附註21)。

截至二零一七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(截至二零一六年十二月三十一日止年度：無)。

## 12 土地使用權

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
年初結餘	534,960	-
添置	154,306	554,639
預付經營租約款項攤銷	(12,937)	(2,435)
出售	(84,921)	-
外幣折算差額	37,050	(17,244)
年末結餘	<u>628,458</u>	<u>534,960</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團附屬公司之一中民築友科技(衡陽)有限公司賬面淨值約人民幣50,000,000元(截至二零一六年十二月止年度：無)的土地使用權已抵押作為該附屬公司取得銀行借貸的抵押品(附註21)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團附屬公司之一中民築友科技(江蘇)有限公司賬面淨值約人民幣60,000,000元(截至二零一六年十二月止年度：無)的土地使用權已抵押作為該附屬公司取得銀行借貸的抵押品(附註21)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團附屬公司之一中民築友科技(佛山)有限公司賬面淨值約人民幣51,000,000元(截至二零一六年十二月止年度：無)的土地使用權已抵押作為該附屬公司取得銀行借貸的抵押品(附註21)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，土地使用權攤銷費用12,314,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：889,000港元)已於綜合損益及其他全面收益表的行政開支中扣除，而623,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：1,546,000港元)已資本化至用於預製組件建築業務的在建廠房。

## 13 投資性房地產

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
年初結餘	35,662	37,723
出售	(2,052)	-
出售投資性房地產之虧損淨額(附註5)	(2,073)	-
公允價值調整(虧損)/收益淨額(附註5)	(16,264)	231
外幣折算差額	3,270	(2,292)
年末結餘	<u>18,543</u>	<u>35,662</u>

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。

### 13 投資性房地產(續)

年內，由於鄒平縣零售物業市場下挫，故投資性房地產價值大幅下滑。鄒平縣為山東省發展度相對較低的地區，故對零售物業的需求偏低，而空置率一直處於高水平。故此，投資性房地產的銷售價格於二零一七年大幅下跌。

投資性房地產乃由專業估值師中證評估有限公司於二零一七年及二零一六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「其他收益／(虧損)－淨額」(附註5)。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，投資性房地產的公允價值是採用收入法，並參考收入價值、現金流量或資產產生的節省成本而釐定。

年內，第1級、第2級及第3級之間概無轉撥。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。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，投資性房地產處於公允價值架構第3級。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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。

### 14 於一家聯營公司的投資

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
所佔資產淨值	182,735	-
減：減值撥備	-	-
	<u>182,735</u>	<u>-</u>

於二零一七年十二月三十一日，本公司於下列聯營公司擁有間接權益：

名稱	註冊成立及 經營地點	所有權權益比例		已發行股本	主要業務
		由本公司 持有	間接 持有		
浙江中民築友科技 有限公司	中國	-	47%	港元200,000,000	建築產業化

- (a) 本集團於二零一七年六月及二零一七年十二月分別出售其於浙江中民築友科技有限公司(「浙江中民築友」)的2%及51%股權。浙江中民築友於交易完成後成為本集團的聯營公司(附註23(a))。

## 14 於一家聯營公司的投資(續)

上述聯營公司的財政年度結束日與本集團的財務年度結束日相同。

該聯營公司乃採用權益法入賬，並重新計量至其公允價值，且其賬面值的變動確認於「其他收益／(虧損)－淨額」(附註5)。

概無有關本集團於聯營公司的權益的或然負債。

### 主要聯營公司的財務資料摘錄

下表指出本集團主要聯營公司自其財務報表中摘錄的財務資料：

#### 浙江中民築友

於二零一七年  
十二月三十一日  
千港元

#### 資產負債表概要

##### 流動資產

現金及現金等值項目

7,433

其他流動資產

78,187

流動資產總額

85,620

非流動資產

423,806

##### 流動負債

金融負債(不包括貿易應付款項)

35,889

其他流動負債

80,516

流動負債總額

116,405

非流動負債

4,223

資產淨值

388,798

## 15 可供出售金融資產

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
年初結餘	121,252	195,243
收購	1,217,126	123,050
出售	(1,325,342)	(121,454)
計入其他全面收益的公允價值變動淨額	209	9,669
贖回可供出售金融資產的 已變現收益／(虧損)淨額(附註5)	5,820	(78,705)
外幣折算差額	4,861	(6,551)
	<u>23,926</u>	<u>121,252</u>
年末結餘	<u>23,926</u>	<u>121,252</u>

可供出售金融資產包括下列各項：

	於二零一七年 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
結構性存款(附註(a))	23,926	119,619
香港上市股本證券，按公允價值(附註17(a))	-	1,633
	<u>23,926</u>	<u>121,252</u>

附註：

- (a) 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。該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等資產。然而，該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。



## 16 貿易及其他應收款項及預付款項

	於二零一七年 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
貿易應收款項—關聯方	38,344	—
貿易應收款項—第三方	78,765	35,124
應收票據	—	4,099
減：貿易應收款項減值撥備	—	(472)
總應收款項，淨額	117,109	38,751
收購一家上海物業公司的誠意金(附註(a))	—	28,000
有關贖回私募基金的其他應收款項(附註(b))	—	23,795
可收回增值稅	46,258	44,362
政府補助(附註4)	6,224	—
出售一間附屬公司應收款項—關聯方(附註23)	62,232	—
出售一間附屬公司應收款項—第三方(附註23)	99,144	—
有關與少數股東權益進行交易之應收款項(附註(c))	9,570	—
應收關連方款項	39,552	2,207
按金	6,128	4,625
預付款項	11,575	4,274
其他	4,724	4,511
	402,516	150,525
減：其他應收款項的減值撥備(附註(a)及(b))	—	(30,000)
	<b>402,516</b>	<b>120,525</b>

貿易應收款項於二零一七年及二零一六年十二月三十一日按開具發票日期的賬齡如下：

	於二零一七年 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
少於一年	117,109	35,124
一至兩年	—	—
超過兩年	—	472

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日所面臨最高信貸風險為上述各類別應收款項的賬面值。本集團並無就應收款項持有任何抵押品。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，貿易及其他應收款項以及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 16 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以及預付款項的賬面值以下列貨幣計值：

	於二零一七年 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
港元	3,192	26,340
人民幣	399,324	94,185
	<u>402,516</u>	<u>120,525</u>

附註：

- (a) 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，本集團對綠地展開訴訟。於二零一七年五月二十二日，法院發出調解書，要求綠地向本集團退還誠意金。於二零一七年五月三十一日，本集團已收回全部誠意金28,000,000港元，先前確認的減值虧損21,000,000港元於二零一七年相應撥回。
- (b) 此為二零一六年十二月三十一日有關應收Quantum Enhanced Fund(「QEF」)私募基金的未償還贖回款項。於二零一六年十一月二十四日，本集團對QEF展開訴訟以收回未償還本金額以及其相關成本及利息。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贖回的本金額確認減值虧損9,000,000港元。於二零一七年二月十三日，法院就QEF作出對本集團有利的判決。然而，由於QEF並無就法定債權書及法院判決作出回應，本集團作出進一步法律行動，於二零一七年三月三十一日提出呈請對QEF進行清盤。經前述本集團持續努力收回應收款項，全數18,200,000港元及相關利息收入約1,400,000港元其後於二零一七年六月由本集團收回。因此，先前確認的減值虧損9,000,000港元已於二零一七年撥回。
- (c) 於二零一七年九月，本集團出售中民築友科技(平頂山)有限公司的10%股權，而代價的餘額已計入其他應收款項。

## 17 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於二零一七年 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
股本證券，按公允價值 — 於香港上市	—	44,968

## 17 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(續)

所有股本證券的公允價值乃根據其於活躍市場的當前買盤價釐定。

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
年初結餘	44,968	90,169
收購	-	21,612
出售	(44,555)	(39,669)
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產已變現虧損淨額(附註5)	(413)	(27,144)
年末結餘	-	44,968

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，本集團並無持有任何以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

於二零一七年一月，本公司出售其全部餘下上市股份以及可供出售投資及於其他收益/(虧損)(附註5)確認以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的已變現虧損淨額。

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	被投資公司名稱	投資性質	於 二零一六年 十二月 三十一日 持有的 股份數目	於 二零一六年 十二月 三十一日 佔本集團 總額的 百分比	投資成本 千港元	於 二零一六年 十二月 三十一日 的市值 千港元	於 二零一六年 十二月 三十一日 佔本集團 資產淨值 的百分比	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 已變現 收益/ (虧損)淨額 千港元
<i>可供出售投資(附註15)</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
	合計				6,018	1,633	0.09%	380
<i>以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產</i>								
1106.HK	中國海景控股有限公司	上市股份	7,000,000	0.07%	1,801	1,302	0.07%	182
1129.HK	中國水業集團有限公司	上市股份	13,816,000	0.87%	20,949	17,823	0.93%	(4,697)
404.HK	新昌集團控股有限公司	上市股份	15,000,000	0.26%	15,000	5,325	0.28%	(6,225)
370.HK	國華集團控股有限公司	上市股份	57,300,000	0.79%	14,182	10,600	0.55%	(3,438)
8148.HK	奧栢中國集團有限公司	上市股份	8,780,000	0.97%	8,247	1,326	0.07%	(8,788)
866.HK	中國秦發集團有限公司	上市股份	6,940,000	0.28%	1,978	1,464	0.08%	(236)
707.HK	協盛協豐控股有限公司	上市股份	36,000,000	0.90%	8,976	7,128	0.37%	(1,848)
8047.HK	中國海洋捕撈控股有限公司	上市股份	-	-	-	-	-	2,194*
1089.HK	樂遊科技控股有限公司	上市股份	-	-	-	-	-	(698)*
8085.HK	香港生命科學技術集團有限公司	上市股份	-	-	-	-	-	(3,590)*
	合計				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收益/(虧損)淨額。

## 18 可換股債券

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

於綜合財務狀況表內確認的可換股債券的計算方式如下：

	於二零一七年 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
可換股債券的面值	200,000	200,000
減：權益部分	(45,118)	(45,118)
	<u>154,882</u>	<u>154,882</u>
利息開支	36,199	22,990
專業費用	(446)	(446)
	<u>190,635</u>	<u>177,426</u>
減：年內已行使可換股債券	(190,635)	—
負債部分	<u>—</u>	<u>(177,426)</u>
就報告進行的非流動負債分析	<u>—</u>	<u>(177,426)</u>

可換股債券負債部份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，並處於公允價值等級架構第2級內。於二零一七年十一月六日，200,000,000港元的可換股債券獲債券持有人以每股0.2港元兌換1,000,000,000股普通股而悉數行使。

## 19 遞延所得稅

	於二零一七年 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
<b>遞延稅項資產</b>		
—將於超過12個月後收回	20,751	594
—將於12個月內收回	—	—
	<u>20,751</u>	<u>594</u>
<b>遞延稅項負債</b>		
—將於超過12個月後償付	(7,962)	(14,352)
—將於12個月內償付	—	(2,662)
	<u>(7,962)</u>	<u>(17,014)</u>
遞延稅項負債(淨額)	<u>12,789</u>	<u>(16,420)</u>

## 19 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
於年初	16,420	10,269
於損益中(抵免)/扣除(附註8)	(34,455)	6,685
出售附屬公司	5,434	-
外幣折算差額	(188)	(534)
	<u>          </u>	<u>          </u>
於年末	<u>(12,789)</u>	<u>16,420</u>

於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度，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
於二零一七年一月一日	3,932	3,725	9,357	17,014
於損益抵免(附註8)	(4,066)	(3,725)	(1,981)	(9,772)
外幣折算差額	134	-	586	720
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,962</u>	<u>7,962</u>
於二零一六年一月一日	4,127	6,142	-	10,269
於損益扣除/(抵免)(附註8)	57	(2,417)	9,659	7,299
外幣折算差額	(252)	-	(302)	(554)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>3,932</u>	<u>3,725</u>	<u>9,357</u>	<u>17,014</u>

### 遞延稅項資產

變動	稅務虧損 千港元	抵銷集團內 公司間未變現 溢利 千港元	總額 千港元
於二零一七年一月一日	-	594	594
抵免			
- 損益(附註8)	21,762	2,921	24,683
- 其他全面收益	763	144	907
出售附屬公司	(5,433)	-	(5,433)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>17,092</u>	<u>3,659</u>	<u>20,751</u>

## 19 遞延所得稅(續)

### 遞延稅項資產(續)

	稅務虧損 千港元	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	-	-	-
於損益抵免(附註8)	-	614	614
外幣折算差額	-	(20)	(20)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日	-	594	594

倘存在足夠可課稅溢利令遞延稅項資產於本年度使用，則未動用稅項虧損產生的有關遞延稅項資產於綜合財務表確認。

本集團並無確認有關未動用稅項虧損的遞延所得稅約205,800,000港元(二零一六年十二月三十一日：約141,700,000港元)。此等為數117,800,000港元(二零一六年十二月三十一日：87,800,000港元)的稅項虧損並無到期日，而餘下將於五年內到期。

## 20 貿易及其他應付款項

	於二零一七年 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
貿易應付款項-關連方	8,740	-
貿易應付款項-第三方	77,281	9,015
有關收購廣州廠房的應付款項(附註(a))	6,171	6,171
應計工資	18,927	14,055
應計稅務款項(附註(b))	1,671	24,995
物業、廠房及設備建設應付款項 - 第三方	105,068	137,429
物業、廠房及設備建設應付款項 - 關連方	24,484	-
技術轉讓合約費用(附註(c))	-	38,144
應付票據	2,299	-
應付關連方款項	-	21,030
應付利息	-	294
虧損合同的撥備	1,857	-
其他	20,039	5,697
	<hr/>	<hr/>
	266,537	256,830

## 20 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 於二零一五年，本集團收購一座位於廣州的廠房連同若干設備。總代價為75,565,000港元，其中6,171,000港元於二零一七年十二月三十一日尚未支付(二零一六年十二月三十一日：6,171,000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」)分別按其所持有51%及49%股本權益成立中民長沙。本集團持有該新成立實體作為附屬公司。於二零一六年十二月三十一日，合營夥伴向該實體注入約297,700,000港元的土地使用權(不包括相關稅項)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。於二零一七年，本集團獲得稅務豁免，並將該項稅務豁免記錄於遞延收益，作為地方政府的補助。
- (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的技術。截至二零一七年十二月三十一日，已與第三方終止特許協議，有關金額已償付對方。

貿易應付款項及應付票據於二零一七年及二零一六年十二月三十一日按開具發票日期的賬齡如下：

	於二零一七年 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
少於一年	<u>86,021</u>	<u>9,015</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 21 銀行借貸

	於二零一七年 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
銀行借貸—即期	17,944	42,727
銀行借貸—非即期	<u>101,686</u>	<u>—</u>
	<u>119,630</u>	<u>42,727</u>

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

## 21 銀行借貸(續)

於二零一七年，本集團其中一家附屬公司中民築友科技(衡陽)有限公司向第三方銀行借入約人民幣40,000,000元的36個月長期借貸，以浮息計息。此長期借貸以該附屬公司的物業、廠房及設備約人民幣85,000,000元及本集團賬面淨值約人民幣50,000,000元的土地使用權作質押，由中民嘉業投資有限公司進一步擔保。

於二零一七年，本集團其中一家附屬公司中民築友科技(江蘇)有限公司向第三方銀行借入約人民幣20,000,000元的36個月長期借貸，以浮息計息。此長期借貸以該附屬公司賬面淨值約人民幣60,000,000元的土地使用權作質押，由中民築友科技投資有限公司進一步擔保。

於二零一七年，本集團其中一家附屬公司中民築友科技(佛山)有限公司向第三方銀行借入約人民幣40,000,000元的60個月長期借貸，以浮息計息。此長期借貸以該附屬公司賬面淨值約人民幣51,000,000元的土地使用權作質押，由中民築友科技投資有限公司進一步擔保。

於十二月三十一日，本集團的借貸償還情況如下：

	於 二零一七年 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
一年內	17,944	42,427
一至兩年	35,889	-
兩至五年	65,797	-
	<u>119,630</u>	<u>42,427</u>

## 22 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，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。



## 23 出售附屬公司

- (a) 於二零一七年六月，本集團首先將其於浙江中民築友的2%股權以總代價13,800,000港元售予浙江環宇建設集團有限公司。由於本集團於浙江中民築友的擁有權權益變動並未導致本集團失去浙江中民築友的控制權，故為股權交易，其賬面值約為10,000,000港元的差額已於其他儲備確認為出售收益。

於二零一七年十二月，本集團進一步將其於浙江中民築友的51%股權出售予另一家公司Hangzhou Residential Area Development Centre Co., Limited，並失去對浙江中民築友的控制權。浙江中民築友於該交易後成為本集團的聯營公司。浙江中民築友51%股權的代價約為198,300,000港元。於出售日期，浙江中民築友的資產淨值約為190,000,000港元，而約97,900,000港元已於綜合損益及其他全面損益表中確認為有關出售浙江中民築友51%股權的收益。

出售浙江中民築友的2%及51%股權後，本集團於浙江中民築友持有的47%已保留權益於失去控制權當日重新計量至其約為182,700,000港元的公允價值，而約90,200,000港元於綜合損益及其他全面收益表中確認為出售附屬公司的收益。

二零一七年  
千港元

所出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	150,311
土地使用權	68,528
遞延稅項資產	2,002
存貨	26,529
貿易及其他應收款項以及預付款項	51,658
現金及銀行結餘	7,433
貿易及其他應付款項	(70,821)
預收客戶款項	(9,695)
借貸	(35,889)
非控股權益	(3,699)
	<hr/>
本公司擁有人所佔資產淨值	186,357
以一家聯營公司入賬的47%已保留權益的公允價值	(182,735)
於損益確認為出售附屬公司的收益(附註5)	188,171
外幣折算差額	6,494
	<hr/>
以現金支付	198,287
	<hr/>

## 23 出售附屬公司(續)

### (a) (續)

有關出售該附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	二零一七年 千港元
已收現金所得款項	99,143
所出售現金及銀行結餘	(7,433)
	<hr/>
有關出售附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額	<b>91,710</b>

- (b) 於二零一七年十二月，本集團以總代價62,200,000港元將其於中民築友房屋科技有限公司(「房屋科技」)的全部股權出售予本集團直接控股公司天津中民築友科技有限公司。於出售日期，本集團應佔房屋科技的資產淨值約為37,500,000港元。本集團錄得出售收益約24,200,000港元。

	二零一七年 千港元
所出售淨資產：	
物業、廠房及設備	45,047
土地使用權	16,393
無形資產	195
貿易及其他應收款項以及預付款項	53,930
存貨	32,994
現金及銀行結餘	43,726
遞延所得稅資產	3,431
貿易及其他應付款項	(96,615)
預收客戶款項	(55,049)
非控股權益	(6,575)
	<hr/>
	37,477
於損益確認為出售附屬公司的收益(附註5)	24,163
外幣折算差額	592
	<hr/>
以現金支付	<b>62,232</b>

有關出售該附屬公司的現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	二零一七年 千港元
已收現金所得款項	-
所出售現金及銀行結餘	(43,726)
	<hr/>
有關出售附屬公司的現金及現金等值項目流出淨額	<b>(43,726)</b>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

#### 中國重視創新、工業升級及改革引致市場潛力維持強勁態勢

二零一七年，股市大好，亦有明確跡象表明歐盟及日本決策者將於不久後撤回量化寬鬆刺激措施。在美國聯邦儲備局開始加息的同時，世界各地的息率目前多數維持於相對偏低水平。我們認為，鑒於當今形勢，引導美國加息的方式溫和，可順利增強全球恢復力及維持穩定的經濟增長。中國與美國近期的貿易衝突令主要指數重大調整，儘管貿易政策可能需要多年才能影響市場，惟兩國仍在積極解決此問題，這在很大程度上對全球經濟有利。許多分析人士相信，只要雙方仍有機會重返談判桌，有關衝突遲早會得到解決或協商。

中國近日召開的兩會(即中國人民政治協商會議及全國人民代表大會)已確定二零一八年的具體經濟目標及政策任務。核心重點已明確轉至供給側，並著重推行創新、工業升級及改革。政府將繼續側重於供給側改革，推進業務去產能、降成本及環境控制，利好上游產業的工業領導者。GDP及CPI增長目標分別定於「約6.5%」及「約3%」。在維持基本穩健的宏觀杠杆水平的同時繼續穩定增長，從而改善整體就業情況及增加勞工工資。物業方面，中國將繼續重建落後城鎮及推行「長期房屋策略」，包括有關租賃項目及社會住房單位的建築工程，而此舉有益於增加我們的售樓機會及市場滲透率。

#### 全面加快裝配式建築全國步伐

本公司是中國民生投資股份有限公司旗下的全國首家專注建築產業現代化的上市企業，專注裝配式建築全產業鏈研究和運營。通過三年多的發展，已形成了全國領先的行業科技實力，品牌影響力不斷提升，市場拓展不斷加速，特色產品推廣成效初顯。我們擁有行業領先的五大建築工業化技術體系，專利申請數量累計近1,400項，穩居全國行業第一。本集團圍繞建築業供給側改革、中國製造2025、美麗鄉村建設、易地扶貧搬遷和一帶一路等國家戰略進行產品創新和產業佈局，已在或計劃在長沙、上海、南京、杭州、深圳、佛山、衡陽及青島等全國22個省、42個城市佈局綠色建築科技園，落地裝配式建築項目，並與蒙古、南非等一帶一路沿線國家展開合作，打造建築業科技出海模式。

## 智能化設計

二零一七年四月，集團iDrawin-BIM(建築信息模型)產品內部發佈會在長沙科技園舉行，發佈會分享了人工智能的最新理論探索和在建業工業化領域的應用趨勢，展示了5MAC體系中的關鍵產品—iDrawin-BIM，作為集團5MAC技術體系的關鍵產品，解決了國外BIM軟件在國內水土不服的問題，並實現了與製造、裝配等環節的貫通和管控，可實現設計零誤差、協同耗時減少60%、清單處理減少70%、製造交底減少80%、預算人工減少90%，綜合提高5倍效率，為集團全產業鏈管理水平的提升打下堅實基礎。

## EMPC全產業鏈—裝配式建築工程總承包

本集團自主開發全球首創的IDrawin 5MAC信息技術體系，融合了智能化BIM設計、VR、APP和產業鏈大協同的管理思想，在國內率先實現了基於BIM的EMPC全產業鏈(即設計、製造、採購及施工一體化)集成突破。基於EMPC產業鏈互聯網的信息化研發已見成效，在本領域信息化整體水平領先行業。本公司將在信息化技術的基礎上，打造「智能設計雲平台、智能製造雲平台、智能裝配雲平台及大數據中心」暨「三大平台、一個中心」的大數據計算平台，打造行業領先的EMPC項目管理平台。本公司之EMPC項目控制中心是以信息化手段進行項目管理的總控中心，既有項目現場施工監控，又有後台數字管理監控。隨着項目進展，本公司通過大數據分析，及時有效控制項目管理偏差率。

二零一七年十月，中南大學湘雅學生公寓項目順利封頂，該項目是由我司自行設計、製造、施工於一體的EMPC工程項目，也是湖南省首個採用裝配式建築技術的EMPC公建項目，項目建設質量得到多方認可，被評為湖南省裝配式建築示範工地。

## 新型材料

二零一七年九月底，國內首家年產能100萬平方米的彩力板生產線正式投產營運，彩力板是由超高性能先進水泥基複合材料製備而成的外牆裝飾掛板，屬於綠色環保建材，具有美觀大氣、耐久性好、吸水率低、強度高、自重輕、防火等優點。適用於新建、改造、擴建的各類建築外牆，是集團產品體系的重要組成部分，標誌著集團外牆技術體系搭建完成，集團裝配式建築產品的整體市場競爭力得到進一步提升。

二零一七年十二月，公司具備自主知識產權的保溫彩力板通過相關評測，被成功列入湖南省建築節能技術、工藝、材料、設備推廣應用目錄。該目錄由湖南省住建廳編製發佈，旨在構建以低碳為特徵的建築體系，指導湖南省建築節能技術、工藝、材料、設備的推廣應用，完善建築節能技術管理，保證建設工程質量，所有入選名錄的產品均要求社會效益、環境效益突出、應用效果好，用戶反映良好。保溫彩力板憑藉良好的產品性能和社會效益順利入選，這意味著未來保溫彩力板將通過《推廣目錄》獲得更多的政策支持和市場關注，為公司贏得了更為廣闊的潛在市場機會，創造新的利潤增長點。

## 高科技平台

本集團將裝配式建築行業定位為建築領域的高科技製造業，公司專門設立建築科技研究院，下轄五大專業技術院，負責世界最前沿技術和共性技術的研發，推進具體技術的研發及落地實施。本集團通過自主研發形成擁有完全知識產權且領先行業的五大建築工業化技術體系(建築設計技術體系，新材料技術體系，智能製造技術體系，建築信息技術體系和現場裝配技術體系)。截至二零一七年十二月，本公司已累計申請專利1,400項，申請數量穩居全國行業第一。

公司始終注重以科技創新拉動產業發展與行業發展，擁有行業最全面的科研體系，涉及建築體系、新材料、智能裝備、數字技術、工程五大領域。二零一七年再次獲得多項行業榮譽：被國家住建部認定為首批國家裝配式建築產業基地；被國家知識產權局評為「2017年度國家知識產權優勢企業」，成為裝配式建築行業唯一入選企業；被評為「中國裝配式建築創新標杆企業」、正式獲批湖南省智能製造示範企業，成為全省裝配式建築行業首家獲評成功的企業。

本公司持續打造行業頂尖的科研平台：成立「東南大學裝配式建築聯合研發中心」和「裝配式節能建築湖南省工程研究中心」。獲批「博士後科研流動站協作研發中心」，同時獲「博士後創新創業實踐基地」授牌，具備開展博士後科研工作實力。於二零一七年十二月，本公司獲長沙市人民政府頒「院士專家工作站」，為推進產學研聯合，引進培養高層次科技人才，加強關鍵技術突破攻關的重要舉措。

## 科技成果

自主研發的牆板結構體系在國家抗震實驗室通過了8度罕遇地震的測試。

二零一七年十月，公司裝配式建築創新產品—「百變住宅」正式發佈。它為商品房住宅戶型個性化需求提供了解決方案，實現住宅內空間的徹底開放。通過建築結構體系創新、內裝集成系統創新和外牆體系創新實現戶型百變。通過運用自主研發的百變住宅結構體系，每戶使用面積內均為無梁、無柱的大平板(不含陽台)，住宅內空間徹底開放，真正將住宅內部空間的打造權利完全交還給購房者。即使是在同樣一棟高層住宅中，每個用戶都可根據個人實際需要靈活劃分空間、佈置不同功能的房間，滿足不同年齡階段、不同家庭的個性化需求。

## 業務展望

二零一八年將是本集團業務快速發展的重要年度，集團將繼續以直接投資或技術加盟方式建設綠色科技園，不斷完善全國產能佈局。隨著全國各園區陸續投產，加之國家及各級地方政府對裝配式建築一系列的政策支持，本集團預計混凝土構件的產能將達到70至100萬立方米之間，隨著銷售規模的增長，產能將得到有效利用。

二零一八年本集團將繼續推進輕資產運營模式，釋放部分科技園的股權獲取較好的投資收益，同時在裝配式建築政策密集、市場前景廣闊的區域開拓加盟合作項目，與當地實力雄厚企業進行深度合作，共同推動當地裝配式建築的轉型升級。

於二零一八年二月二十八日，本集團合共訂立預製組件第三方銷售約人民幣565,700,000元，當中人民幣191,500,000元已確認為收入，而人民幣374,200,000元並未確認為收入。

展望未來，本集團將致力於業績的穩中增長，提高現代化企業管理水平，進一步改善財務及經營表現，充分保證本公司所有股東享受到業績增長帶來的利益。

## 財務回顧

### 業績回顧

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

### 收入

本集團的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約37,000,000港元增加約5.85倍至截至二零一七年十二月三十一日止年度約216,600,000港元。收入大幅增加主要由於製造及銷售預製組件的科技園數目於二零一七年由兩座增加至八座所致。截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自發牌、銷售設備及諮詢服務的收入與截至二零一六年十二月三十一日止年度相比為全新收入來源。因此，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團銷售預製組件所得收入約為173,600,000港元（二零一六年：約36,500,000港元）、授出牌照約32,700,000港元（二零一六年：無）、銷售設備約5,800,000港元（二零一六年：無）、諮詢服務收入約為2,900,000港元（二零一六年：無）及投資性房地產租金收入約為1,600,000港元（二零一六年：約500,000港元）。

### 銷售成本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售成本約207,600,000港元（二零一六年：約28,700,000港元）。該增長主要由於預製組件的銷量增加所致。

### 毛利及毛利率

於二零一七年，本集團毛利約為9,000,000港元，較二零一六年約8,400,000港元增加6.9%。毛利率由二零一六年的22.6%下跌至二零一七年的4.1%，主要由於年內新建工廠產能過剩，導致預製組件的平均售價下跌、預製組件成本增加及製造成本增加所致。

## 其他收入

其他收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約68,400,000港元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度約69,800,000港元。其他收入主要包括(i)本集團八間中國附屬公司接獲政府補貼約62,800,000港元；及(ii)銀行存款所產生的利息收入約2,100,000港元及(ii)附加費退還款項的其他收入約4,900,000港元所致。

## 其他收益／(虧損)－淨額

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他收益(淨額)約為227,600,000港元，主要包括(i)出售兩間附屬公司收益約212,300,000港元；(ii)收回貿易及其他應收款項約30,500,000港元；(iii)投資性房地產公允價值虧損約16,300,000港元；(iv)出售投資性房地產虧損淨額約2,100,000港元；(v)就收回其他應收款項所收取的利息約1,400,000港元；(vi)就虧損合同計提撥備約1,900,000港元及(vii)贖回可供銷售金融資產的可變現收益淨額約5,800,000港元。

## 銷售及分銷開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度的銷售及分銷開支約為17,400,000港元(二零一六年：6,500,000港元)，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

行政開支由截至二零一六年的90,900,000港元增加75.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度159,100,000港元。該大幅增長主要由於員工成本由二零一六年的60,200,000港元增加39.4%至二零一七年的83,900,000港元，而餘下增幅約44,500,000港元為租賃開支、招待費用及差旅開支以及法律及專業費用等其他一般行政開支的增幅。

## 融資成本

截至二零一七年十二月三十一日止年度的融資成本約17,300,000港元指(i)於二零一五年五月二十七日所發行未償還本金額為200,000,000港元的零票息可換股債券攤銷的實際利息約13,200,000港元；及(ii)二零一七年三項銀行借貸的利息開支約4,100,000港元。



## 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，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582,500,000港元(二零一六年：約784,500,000港元)，流動比率為3.3(二零一六年：3.6)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有三項銀行借貸約119,600,000港元，而負債權益比率(即總借貸除以資產總值所得的百分比)為4.2%(二零一六年：9.1%)。

於二零一七年十一月六日，可換股債券為數200,000,000港元已由債券持有人按每股0.2港元悉數轉換為1,000,000,000股普通股。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一六年：無)。

## 一般資料

### 企業管治常規

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。董事會認為，良好有效的企業管治對於公司加強其面向投資大眾及其他利益攸關方的問責制及透明度至關重要。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已遵守聯交所上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文披露之偏離除外：

- (a) 守則之守則條文第A.2.1條有關主席及行政總裁的角色應有所區分，惟董事會主席目前兼任兩職；
- (b) 守則之守則條文第A.4.1條有關按特定任期委任周峰先生為非執行董事(須重選連任)；
- (c) 守則之守則條文第A.6.7條有關董事應出席本公司股東大會。閻軍先生、弭洪軍先生、陳東輝先生、幹萍女士、趙曉東先生、周峰先生、姜洪慶先生及馬立山先生因自身業務未能出席本公司於二零一七年四月二十六日舉行的股東特別大會。陳東輝先生、趙曉東先生及李志明先生因自身業務未能出席本公司於二零一七年六月十二日舉行之股東週年大會。

本公司行政總裁閻軍先生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角色歸於同一人，可促進本集團業務策略執行及提高其營運效率。此外，於董事會(由三名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事所組成)監督下，本公司股東的利益將可獲足夠公平地表達。本公司將考慮本集團的業務需要及發展，就行政總裁的職位適時物色及委任合適及合資格人選以尋求重新遵守守則條文第A.2.1條。

年內，各非執行董事與本公司訂立為期兩年的委任函，惟周峰先生須根據本公司細則的條文輪值退任及重選連任，且誠如本公司於二零一七年六月十二日刊發的公告所披露，有關彼重選連任未獲股東於股東週年大會上通過為決議案。因此，本公司認為細則內該等條文充分符合守則條文第A.4.1條的相關目的，而周峰先生於股東週年大會結束後已不再擔任本公司非執行董事，從而本公司已全面遵守有關守則條文。

## **證券交易守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的行為守則。應本公司所作特定查詢，全體董事已確認，彼等於截至二零一七年十二月三十一日止年度已全面遵守標準守則所載的規定標準。

## **購買、出售或贖回證券**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## **業績回顧**

本公司的審核委員會已與本公司管理層及獨立核數師審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度業績及綜合財務報表。

## 於聯交所網站刊發末期業績公告

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

承董事會命  
中民築友科技集團有限公司  
主席兼執行董事  
閻軍

香港，二零一八年三月二十八日

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