

CMIG
Drawin

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

裝配
美好生活



2017
年報

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	20
企業管治報告	25
環境、社會及管治報告	34
董事會報告	51
獨立核數師報告	62
綜合財務報表	
• 綜合損益及其他全面收益表	68
• 綜合財務狀況表	69
• 綜合權益變動表	71
• 綜合現金流量表	72
• 綜合財務報表附註	73
五年財務概要	154



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

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)

姜洪慶

李志明

薪酬委員會

姜洪慶(主席)

李志明

弭洪軍

公司秘書

曾浩邦

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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

年內，本集團圍繞建築工業化全產業鏈深化產業佈局，穩步推進全國科技園佈局，持續增加科研投入，保持行業技術領先地位。在產業園佈局方面，在去年已投產的長沙、崑山、惠州、杭州、南京及衡陽6家科技園基礎上，新增合肥及佛山2個科技園達到試生產狀態，確保業務保持穩定增長。於二零一七年，本集團嘗試輕資產運營模式，於年內完成杭州、南京及平頂山3家科技園的部分股權溢價轉讓。本集團將依托科技進步，不斷優化商業模式，不斷提升產能及產品質量，保持行業領先的競爭力。

未來，本公司將秉承高科技引領的發展道路，持續用智能化的前沿技術助力行業轉型升級。隨著國家到地方行業扶持政策的陸續出台，未來2-3年內裝配式建築行業必將迎來爆發式增長。伴隨公司全國科技園佈局的完善、投產區域的不斷增加，產品交付能力為公司營收增長打好堅實的基礎。集團計劃於二零一八年新增不少於八個新生產廠房，以增加總產能。屆時，本公司科技園產能將全面覆蓋東、中部及部分西部區域。同時，將通過優化內部運營效率，創新商業模式，不斷提升本公司盈利能力。

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，二零一八年三月二十八日



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500項。本集團圍繞建築業供給側改革、中國製造2025、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。我們已在長沙、上海、南京、杭州、惠州、佛山、衡陽及青島等全國18個省／直轄市和29個城市佈局綠色建築科技園，落地裝配式建築項目，並與蒙古及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。



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

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

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進發展裝配式建築，並確立八大任務：健全標準規範體系、創新裝配式建築設計、優化部品部件生產、提升裝配施工水平、推動建築全裝修、推廣綠色建材、推行工程總承包及確保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。

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

2017.03	住建部製定《「十三五」裝配式建築行動方案》、《裝配式建築示範城市管理辦法》和《裝配式建築產業基地管理辦法》，進一步明確階段性工作目標，落實重點任務，強化保障措施。確定到2020年，全國裝配式建築佔新建建築的比例達到15%以上，其中重點推進地區達到20%以上。
2017.05	國務院印發《「十三五」節能減排綜合工作方案》，指出到2020年，城鎮綠色建築面積佔新建建築面積比重提高到50%。實施綠色建築全產鏈發展計劃，推行綠色施工方式，推廣節能綠色建材，裝配式和鋼結構建築。
2017.05	住建部印發《建築業發展「十三五」規劃》，到2020年，城鎮綠色建築佔新建建築比重達到50%，新開工全裝修成品住宅面積達到30%，綠色建材應用比例達到40%。裝配式建築面積佔新建建築面積比例達到15%。
2017.06	實施住建部發布國家標準《裝配式木結構建築技術標準》、《裝配式鋼結構建築技術標準》和《裝配式混凝土建築技術標準》。三本裝配式建築行業技術標準將有效發揮規範和引領作用，推動我國裝配式建築健康、快速、持續發展。



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

2017.08	住建部發布《住房城鄉建設科技創新「十三五」專項規劃》，提出構建裝配式建築技術體系。發展裝配式建築結構、外圍護、設備與管線、內裝集成設計理論和技術方法，推動裝配式建築結構安全及可靠性設計及評價技術進步，研發裝配式建築標準化部品部件生產裝備，初步建立裝配式混凝土、鋼結構和木結構建築的工業化技術體系，形成集成開發應用模式。研究裝配式建築產品質量認證技術體系，研發裝配式建築設計、生產、施工、運維全鏈條建築信息平台。
2017.09	國務院出台的《關於開展質量提升行動的指導意見》再次提出大力發展裝配式建築，提高建築裝修部品部件的質量和安全性能。住建部深入貫徹落實黨的十九大和黨中央、國務院相關政策，出台《裝配式建築行動方案》及一系列政策推動裝配式發展。
2017.09	住建部印發《2017年國家建築標準設計編製工作計劃的通知》，繼《裝配式混凝土建築技術標準》等多項國家標準出台後，此次再次將多項裝配式相關標準列入計劃，推進裝配式力度不減。
2017.11	住建部公佈了首批30個裝配式建築示範城市和首批195個企業為裝配式建築產業基地。為打造裝配式建築優秀試點示範，推動裝配式建築健康快速發展打下堅實基礎，開創了良好局面。

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)

省份／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)
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。
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%。
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。
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。
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%。
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%。



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)

省份／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)
四川	2017.06	印發《關於大力發展裝配式建築的實施意見》，要求政府投資項目率先採用裝配式建築，引導鼓勵社會投資項目提高裝配式建築比例。到2020年全省裝配式建築佔新建建築的30%。
河南	2017.12	《河南省人民政府辦公廳關於大力發展裝配式建築的實施意見》正式印發，確定了河南省裝配式建築的發展目標。到2020年底，全省裝配式建築佔新建建築面積比例達到20%，到2025年年底比例達到40%。
河北	2018.01	出台了《關於開展質量提升行動加快質量強省建設的實施意見》，指出大力推進裝配式建築發展，推動綠色建築與裝配式建築的高度融合，帶動建築行業轉型升級，全面提升建築品質。到2020年，城鎮新建綠色建築佔比達到50%，裝配式建築占城鎮新建建築的比例達到20%，綠色建材應用率超過40%。
天津	2018.01	發布《天津市裝配式建築「十三五」發展規劃》，提出到2020年，全市裝配式建築佔新建建築面積的比例將達30%以上，重點推進地區實施比例達到100%，建成國家裝配式建築示範城市。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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。



《iDrawin-BIM發佈會》



管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

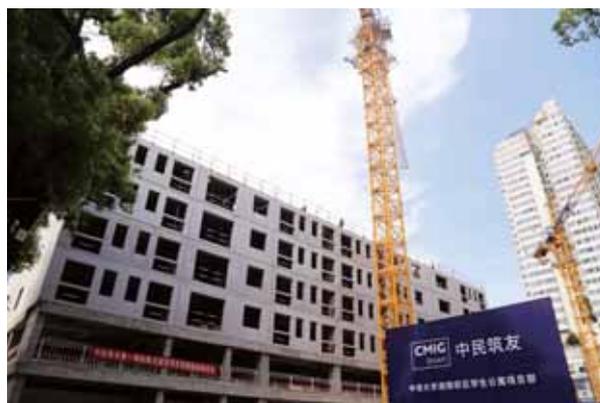
EMPC全產業鏈—裝配式建築工程總承包

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。

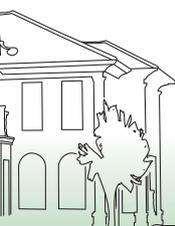
二零一七年十月，中南大學湘雅學生公寓項目順利封頂，該項目的預制組件是由我司製造及中民築友建設有限公司參與工程的設計及建造的EMPC工程項目，也是湖南省首個採用裝配式建築技術的EMPC公建項目，項目建設質量得到多方認可，被評為湖南省裝配式建築示範工地。



《中南大學湘雅學生公寓項目》



《中南大學湘雅學生公寓項目》



管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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在研發及試驗階段，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。



管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

全國佈局—在全國18省／直轄市、29城佈局綠色建築科技園

本集團計劃在廣東、浙江、江蘇、上海、山東、天津、安徽、湖南、湖北、河北、河南、四川、重慶、廣西、雲南、陝西、海南及江西共18個省／直轄市佈局綠色科技園。

其中已佈局並已投入運營的城市包括長沙、衡陽、合肥、崑山、南京、杭州、惠州和佛山。已佈局但並未投入運營的待發展城市包括重慶、成都、西安、天津、青島、平頂山、焦作、武漢、南寧、昆明、玉溪、海口、南昌、無錫、石家莊、廊坊、淮安、湘潭、邵陽、蚌埠及六安。

未來，本集團擬在廈門、泉州、貴陽和太原等地佈局，將全國佈局推及至福建、山西和貴州三個省份，令本集團之綠色科技園能夠於全國21個省／直轄市佈局，不斷完善全國產能佈局。



管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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，本公司專利申請數量累計近500項。



《建築科技研究院》



《五大建築工業化技術體系》

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」，成為全省裝配式建築行業首家獲評成功的企業。



管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

高科技平台(續)

本公司持續打造行業頂尖的科研平台：獲批為「装配式節能建築湖南省工程研究中心」，研發装配式建築節能技術，為全省唯一一家獲批企業。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。

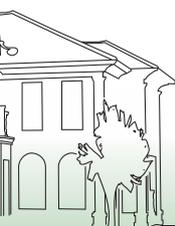
科技成果

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，公司装配式建築創新產品—「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。



《Drawin Building科技發佈會》



管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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，本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，以及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70萬至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以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，另人民幣374,200,000元尚未達到收入確認的條件。

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。



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」)從事裝配式建築預製組件的研發、設計、生產、銷售、發牌及物業投資業務。

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)、發牌收入約32,700,000港元(二零一六年：無)、銷售設備收入約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%，主要由於預製組件的平均售價下跌、建築行業原材料價格上漲，導致預製組件成本增加，同時本年內新建工廠正處於試產期，導致製造成本增加。

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助約62,800,000港元；(ii)銀行存款所產生的利息收入約2,100,000港元及(iii)附加費退還款項的其他收入約4,900,000港元。

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)可供出售金融資產的已變現收益淨額約5,800,000港元。

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：約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約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約159,100,000港元。該大幅增長主要由於員工成本由二零一六年約60,200,000港元增加39.4%至二零一七年約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共約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)。



管理層討論及分析(續)

人力資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團的僱員總數為1,013(二零一六年：527)人，不包括董事，其中1,007(二零一六年：521)人受僱於中國工作，6(二零一六年：6)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

於二零一七年十二月三十一日，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31所披露者除外。

訴訟

於二零一七年十二月三十一日，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」)，47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、天津中民築友科技有限公司副董事長兼總經理、中民築友有限公司的董事兼總裁及中住工投資有限公司之董事。在加入本公司前，閻先生擁有超過20年大型國企的建築與房地產行業工作經驗，並擔任重要管理職位。他曾擔任中建五局第三建設公司董事長及總經理。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」)，63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的公司雅居樂地產控股有限公司(股份代號：3383)的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，陳先生曾受聘於多家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)的執行董事。

弭洪軍先生(「弭先生」)，47歲，於二零一五年七月三日獲委任為執行董事。弭先生現為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)於二零一六年七月十五日至二零一七年六月二十一日擔任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；(ii)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；(iii)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；(iv)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；(v)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；(vi)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；(vii)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；(viii)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(ix)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」)，45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)的執行董事，亦為中民嘉業投資的總經理。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及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」)，53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的復旦大學-BI挪威商學院MBA項目的工商管理碩士學位。彼為中民嘉業投資的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的總經理。

趙曉東先生(「趙先生」)，39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副總裁，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)的非執行董事。趙先生於二零零二年取得清華大學會計學學士學位及於二零零七年取得管理學碩士學位及管理學博士學位。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)的資本市場部副總經理、投資發展部總經理及一家南京附屬公司的副總經理，以及聯交所上市公司碧桂園控股有限公司(股份代號：02007)的財務總監助理。於二零一五年十二月至二零一六年六月，彼擔任聯交所上市公司上置集團有限公司(股份代號：1207)的執行董事。



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」)，45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的理學士學位，主修經濟學，並為史丹福大學商院校友。彼現為利基控股有限公司(股份代號：240)的非執行董事及米蘭站控股有限公司(股份代號：1150)的獨立非執行董事，該等公司的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)的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)的執行董事，該等公司的股份均於聯交所主板上市。陳先生曾擔任Springfield Financial Advisory Limited的投資經理，負責私募股權、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」)，51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一塞納建築學院。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；在雄安新區、粵港澳大灣區、城鄉發展、城市更新及健康(養老)產業等領域有一定的研究。姜先生於二零一二年十二月一日至二零一七年九月二十九日擔任香港生命科學技術集團有限公司(股份代號：8085)執行董事。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」)，65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，該公司為一家資產管理公司，為專業投資者管理專注於大中華地區的多空股票基金。李先生於二零一五年七月十五日至二零一七年九月二十六日擔任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)的獨立非執行董事。李先生現為聯交所上市公司華泰證券股份有限公司(股份代號：6886)的獨立非執行董事。



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」)，67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中國北京外國語學院。馬先生先後在中糧集團有限公司，及其旗下之若干大型獨資和合資企業以及長城葡萄酒有限公司出任董事長、執行董事、總經理等職位。於一九九六年一月至二零零三年六月，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)的執行董事。於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行政總裁。於二零零零年六月至二零零三年六月，馬先生出任中糧集團有限公司副總裁。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。於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(現稱易生活控股有限公司)(股份代號：223)的執行董事。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)的獨立非執行董事。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)的獨立非執行董事。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、行政總裁兼主席。於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。自二零一六年三月至今，彼亦為聯交所上市公司上置集團有限公司(股份代號：1207)的獨立非執行董事。自二零一六年八月至今，彼為聯交所上市公司華融國際金融控股有限公司(股份代號：993)的獨立非執行董事。

高級管理人員

楊宏偉先生(「楊先生」)，52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29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，並其後於二零零六年獲得國防科學技術大學公共管理碩士學位。

董事及高級管理人員履歷(續)

高級管理人員(續)

俞大有先生(「俞先生」)，56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28年的建築設計與房地產行業工作經驗。他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，他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。

龐正昊先生(「龐先生」)，37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12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的附屬公司方興地產長沙有限公司的財務中心副總經理，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的財務主管。龐先生於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的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。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，惟下文披露的偏離除外：(i)守則的守則條文第A.2.1條有關主席及行政總裁的角色應有所區分的規定；(ii)守則的守則條文第A.4.1條有關按特定任期委任非執行董事的規定；及(iii)守則的守則條文第A.6.7條有關董事出席本公司股東大會的規定。下文相關分節將詳細闡述其偏離詳情。

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、三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20至23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。

截至二零一七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

截至二零一七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記錄如下：

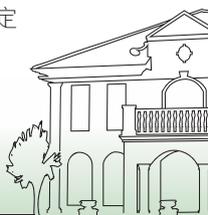
	於各自任職期間出席／舉行的會議次數	
	股東大會	董事會會議
執行董事		
閻軍先生(主席兼行政總裁)(於二零一五年七月三日獲委任， 於二零一六年十月三日調任為主席)	1/2	5/9
陳致澤先生(於二零一四年十二月五日獲委任)	2/2	9/9
弭洪軍先生(於二零一五年七月三日獲委任，於二零一六年十月三日 辭任主席)	1/2	7/9
非執行董事		
陳東輝先生(於二零一六年六月二十八日獲委任)	0/2	6/9
幹萍女士(於二零一六年六月二十八日獲委任)	1/2	8/9
趙曉東先生(於二零一六年六月二十八日獲委任)	0/2	6/9
周峰先生(於二零一五年七月三日獲委任及於 二零一七年六月十二日退任)	1/2	1/3
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	8/9
姜洪慶先生(於二零一五年二月二日獲委任)	1/2	5/9
李志明先生(於二零一四年十二月三十日獲委任)	1/2	7/9
馬立山先生(於二零一六年六月二十八日獲委任)	1/2	9/9

守則的守則條文第A.6.7條規定，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。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的股東週年大會。

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以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。

於二零一七年六月，本公司安排由國際律師事務所主講的一次內部研討會。本公司大部份董事及若干高級管理人員均相應出席此研討會。截至二零一七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

守則的守則條文第A.2.1條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，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、三名非執行董事及四名獨立非執行董事所組成）監督下，將可足夠公平地表達本公司股東的利益。經考慮本集團的業務需要及發展，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第A.2.1條。

董事委任及重選

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公司細則的條文輪值退任及接受重選（進一步詳情載於本公司二零一六年年報的企業管治報告），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，本公司認為是項細則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。

於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事（或倘人數並非三的倍數，則最接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，本公司認為是項條文充分符合此守則條文的相關目的。

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第A.1.8條，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第A.5.6條，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。

截至二零一七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。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)	3/3
陳志鴻先生	3/3
李志明先生	2/3
馬立山先生	3/3

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，其中包括審閱截至二零一七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」)，並有成文權責範圍明確載列其權力及職責。提名委員會的主要職責為定期審閱董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，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名執行董事(即閻軍先生)及兩名獨立非執行董事(即姜洪慶先生及李志明先生)組成。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行一次會議，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(主席)	1/1
姜洪慶先生	1/1
李志明先生	1/1

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並有成文權責範圍明確載列其權力及職責。薪酬委員會的主要職責為就本公司全體董事及高級管理人員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：同類公司支付的薪金、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任何決定。

薪酬委員會現時由一名執行董事(即弭洪軍先生)及兩名獨立非執行董事(即姜洪慶先生及李志明先生)組成。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行一次會議，以審視執行董事及高級管理人員的薪酬綜合方案，審議及批准本公司與執行董事續訂的服務協議，以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)	1/1
李志明先生	1/1
弭洪軍先生	1/1

現任薪酬委員會將繼續就全體董事及本集團高級管理人員的薪酬政策及架構，向董事會作出推薦建議，並確保董事或其任何聯繫人不會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。

截至二零一七十二月三十一日止年度，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。

董事會每年檢討本集團的內部監控制度並負責維持有效的內部監控制度。董事會亦定期檢討及監察內部監控及風險管理制度的成效，以確保既有制度充足。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。

截至二零一七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。

核數師及核數師酬金

本公司於回顧財政年度的核數師為羅兵咸永道會計師事務所。截至二零一七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1,750,000港元及66,800港元。非審計服務主要包括審閱及諮詢服務。



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二零一七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62至67頁的獨立核數師報告內。

公司秘書

於二零一七年五月一日鄭嘉恩女士辭任公司秘書後，曾浩邦先生於二零一七年六月十四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，本公司根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)(「公司法」)規定須就股東(共同及個別均稱為「股東」)提出的呈請召開股東特別大會(「股東特別大會」)；如公司沒有因應呈請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期起計三個月內召開，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文，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正式動議並擬在該會議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，或將在該會議上處理的事項。

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，本公司毋須根據第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) 倘屬需要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；

但若將需要發出決議案通告的呈請遞交至本公司註冊辦事處後，股東週年大會在遞交該呈請後六個星期或較短時間內某日召開，則該呈請雖然並非在上述時間內遞交，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。所有查詢均須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至1004室)。股東亦可於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，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的戰略，中民築友科技集團有限公司(「本公司」或「我們」，及連同其附屬公司統稱為「本集團」)的使命為加快傳統建設之改革，使其更有效率、更低能源密集度及更少污染。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。密集使用模組設計及預制裝配化的大規模建設模式不僅減少勞動成本，亦有效改善安全性、有效運用資源且使對環境的影響最小化。

本集團意識到持份者對有關環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)的議題日漸關心，且利潤不再為我們持續營運業務之唯一優先任務。為展現我們對環境及社會負責之持續貢獻，我們編製環境、社會及管治報告，藉此分享本集團於二零一七年財政年度(「二零一七財年」)的核心業務(包括位於長沙、衡陽、惠州、崑山、杭州及南京六個科技園)、我們的總辦事處及山東一項商用物業的環境、社會及管治表現。環境、社會及管治報告乃根據香港交易及結算所有限公司(「港交所」)所頒佈的證券上市規則附錄二十七所編製，且已獲董事會審閱及批准。

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

<p>環境： 減少資源使用及廢棄物產生</p>	<p>品質： 創新科技及更佳品質控管</p>	<p>安全： 於密閉環境建設離站</p>	<p>社區： 滿足社區需求</p>
------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	------------------------------

因著盼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環節及提交數百項專利申請。我們相信，我們的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。

閣下如對本環境、社會及管治報告有任何意見，歡迎隨時透過 ir@cmdrawin.com 以電郵與我們聯繫。

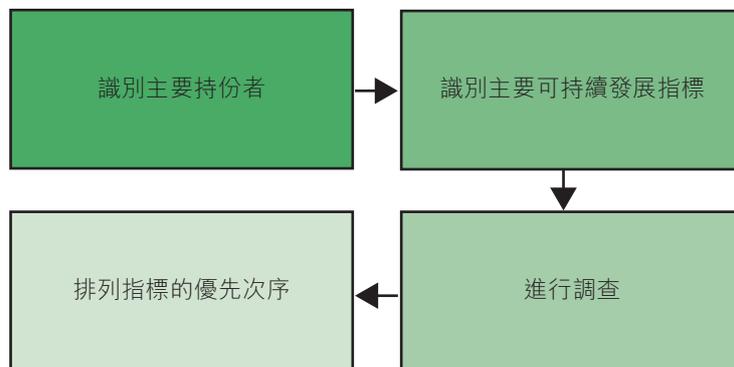


環境、社會及管治報告(續)

持份者參與及重要程度評估

如用得其所，各持份者皆可於我們的業務中有份締造可持續改變。透過仔細傾聽持份者的意見，我們可以了解其如何看待我們的可持續性，並反過來幫助我們識別須加強及策略改善以滿足其期望及需求的領域。

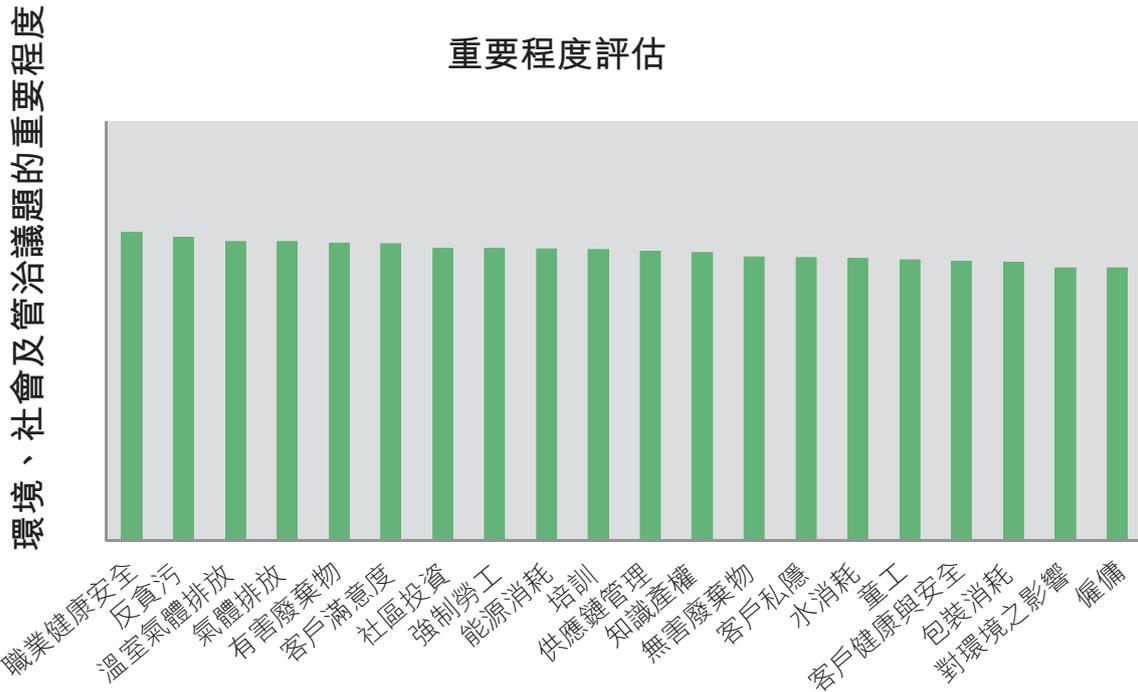
除與持份者維持定期溝通外，我們今年亦聘請第三方創建專業線上問卷調查，讓持份者分享其對我們可持續發展表現的反饋及建議。我們首先識別五項可持續發展指標(即保護環境、關心僱員、建立道德營運、管理供應商、與社區接觸)，然後將該等指標轉化為約二十個可持續發展議題。隨後邀請持份者根據我們業務營運的重要性及相關性對可持續發展議題進行排名，並為我們的持續改進提供建議。通過此互動過程，各持份者組別(包括公司擁有人、董事會、投資者、員工、股東、供應商及分銷商、客戶、監管機構、政府及非政府組織、媒體及社區)皆有所參與。



環境、社會及管治報告(續)

持份者參與及重要程度評估(續)

持份者參與流程有助於我們釐定及考慮對持份者及我們的業務營運至關重要的重大可持續發展議題的優先次序。根據持份者的優先事項，我們制定了以下重要程度評估圖表並識別被視為重要的議題，如下表中「粗體文字」所示。



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



環境、社會及管治報告(續)

持份者參與及重要程度評估(續)

在取得重要程度評估之結果後，我們已識別以下重大可持續性議題：

- i) 我們在管理氣體排放、溫室氣體(「溫室氣體」)排放及有害廢棄物上的表現；
- ii) 僱員的職業健康及安全；及
- iii) 提高顧客滿意度並致力在我們業務經營上反貪腐。

經過調查，很明顯我們的持份者對環境、社會及管治報告的落實日益關注，特別是在有關環境保護、社會措施及實務。準確來說，包括透過採用如太陽能、風力等可再生能源向綠色營運邁進；提供合適的工作環境以及人才招募與留任；並持續致力於產品設計的創新及研究。考慮到此等成果，我們將致力於持續改善我們的表現並滿足持份者的期望。我們於二零一七財年所作努力的詳情於下列各節呈列。

我們的環境

根據全國的十三五計劃，綠色發展、綠色規劃及低碳經濟一直是中國主要發展方向之一。我們在住宅樓宇建築的核心業務，使我們充分了解我們對自然資源的嚴重依賴，因此為節省能源及資源、更佳的品質控管及較高的生產力，我們致力於將傳統施工方法轉化成工業化的施工方法。為推廣低碳產業，我們領先的環保預製裝配式技術不僅能提高生產力，還能強化品質控管並節約大量能源。

意識到大眾對社會因資源枯竭及氣候變化導致地球面臨環境挑戰的關注日益提高，我們繼續致力將我們對環境造成的直接影響減至最低，且降低能源及其他資源損耗來實現更綠色及潔淨的生產模式。

於報告期間，我們並無發現有關氣體排放、廢水排放或廢棄物處置的不合規事件。

環境、社會及管治報告(續)

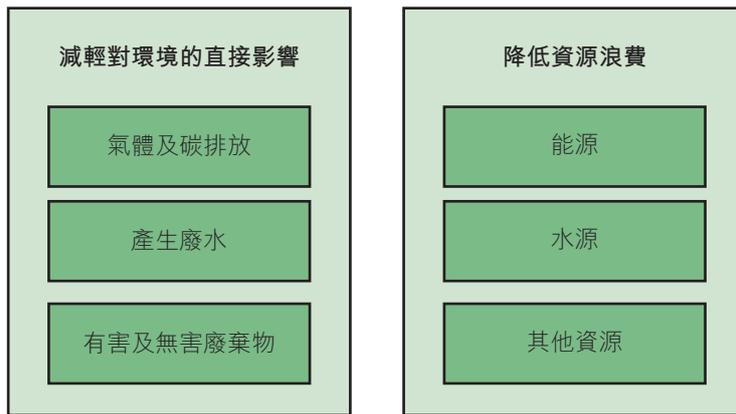
我們的環境(續)

我們的環境管理

我們以「優先保護、注重預防、執行全面治理」的經營原則來領導我們持續的改善環境表現並符合法律要求。

為實現環境永續，我們按「環境管理程序」中的步驟及程序來管理我們的經營。有系統地遵循此等程序的目的是透過設立集團層面的方向使我們對環境保護的承諾能廣為各僱員所知並加以跟隨。我們每年均確認營運對環境之重要影響，並設立目標及制定相應控制措施，預防因不合規的風險、因有害廢棄物、污染排放的影響，以及減少資源使用。我們亦持續透過聆聽成員的反饋來探尋改善的方式。為回應其關注，我們提供各式培訓來提升彼等對環保的意識及能力。

我們推動綠色生產的重要方向分為兩個主要工作分流：減輕對環境的直接影響及降低營運時的資源浪費。



減輕對環境的直接影響

在我們的經營過程中，透過大量使用預製裝配式單位，我們對環境的影響及廢棄物的產生已較傳統施工方法相比大幅減少。儘管如此，於工地進行建築工程時，仍存在對自然環境產生負面影響的潛在風險。因此，我們強調對氣體、廢水、有害廢棄物及無害廢棄的妥善管理，使我們產生的影響降至最低，如下文所述。



環境、社會及管治報告(續)

我們的環境(續)

減輕對環境的直接影響(續)

氣體排放

建設科技園及營運產生之主要空氣污染物乃為塵土。為預防或減少產生塵土，如水泥、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的指定區域內。定期灑水以減輕可能於各工地區域產生之塵土排放。若干設立以減輕塵土的系統及設備如下：

織物濾清塵土收集袋	塵土於預混場排放置大氣前收集及去除塵土
冷霧系統	維持製成品放置棚之空氣濕度，從而減少於露天地區產生之大量塵土
撒水器	以保持沙堆表面之潮濕度從而減少塵土產生

焊接廢氣及煮食油煙為於營運過程中產生之其他污染物。為減少焊接廢氣導致的影響，我們選擇使用較少毒性之焊接棒從而將廢氣及毒性降至最低。我們亦裝設機械式通風系統以幫助妥善地排放焊接廢氣。同樣，我們已安裝過濾系統以幫助淨化廚房煙霧，然後才將其排放到高空。

環境、社會及管治報告(續)

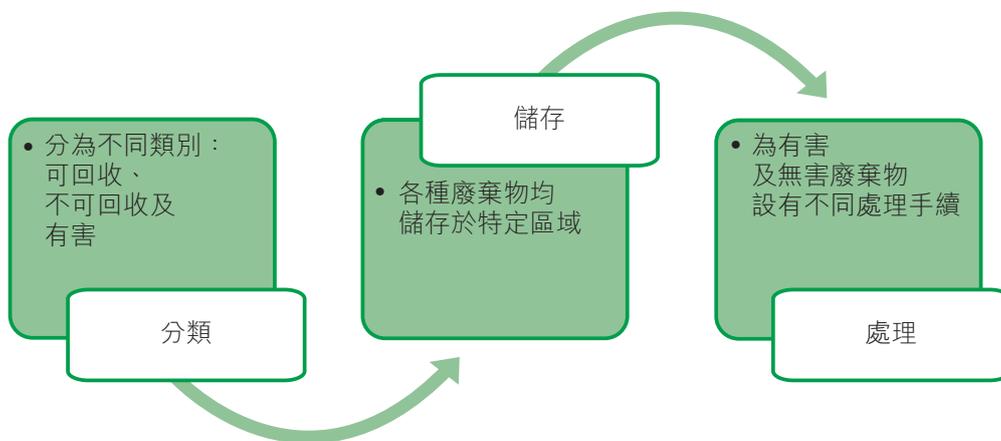
我們的環境(續)

減輕對環境的直接影響(續)

廢棄物管理

為推動源頭減廢，施工產生的廢棄物將盡可能回收及重新使用。即使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，且不允許長期堆放以避免粉塵排放。

我們在操作過程中就如何處理、儲存及運送我們的廢物提供了明確的指示：



我們不可避免地於我們營運期間產生部份有害廢棄物，如水乳狀液及廢油。該等廢物儲存在特定的儲存位置，並在容器上標明明確的標籤，並由合格的第三方定期收集及處理。

對於無害廢棄物，我們努力通過回收及重新使用將廢棄物轉化為資源。例如，我們收集塵土及廢料，並在生產過程中重新使用，同時將廢鋼及鋁渣被送到製造商進一步回收利用。其他工業廢棄物及生活垃圾暫時存放在指定地點，並在事後妥當處理。

用水及廢水的產生

在技術園區的建設和運營期間，我們不使用大量的水。廢水主要來源於設施的地面清洗、設備和機械清潔、車輛清洗及去水，其中產生懸浮固體及油脂。為了盡可能回收廢水，我們已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，為了於排放至當地污水處理廠前確保排放的水質符合監管標準，我們已先安裝化糞池和隔油池。



環境、社會及管治報告(續)

我們的環境(續)

優化資源消耗

在我們日常營運活動中，我們消耗不同資源，包括能源、水及其他原材料，此舉導致大氣中的溫室氣體濃度增加，從而造成全球暖化及氣候變化等不可逆轉的後果。本集團僅決定節約我們營運中的資源，同時亦於未來尋求節約更多資源的機會。

節約資源消耗是我們營運中的關鍵首要任務之一。我們致力於從產品設計到實際製造營運中實施低碳建築技術。在關於建築物可如何建設並運營以節約能源的概念設計中，我們在建築材料、建築設計及製造方面大力開發新技術。例如，為減少用於加熱及冷卻的能源，我們選擇使用具有絕緣功能較佳的建築材料。

我們亦探索提高能源效率的新方法。在我們的營運中，我們不斷識別節能機會。以長沙科技園區的生產過程為例，我們已將節能減排的概念充分體現在設計中。生產樞紐經過精心設計，管線長度得以減少，進而降低能源消耗。此舉讓我們獲得國家潔淨生產標準二級的認可。

為了培養員工對資源消耗的長期意識及變化，我們已在工作場各當眼處部署各種有關意識工具及活動，例如培訓及張貼海報以及提醒事項，以促進資源節約及環境保護。



環境、社會及管治報告(續)

我們的環境(續)

優化資源消耗(續)

我們已於本年開展針對我們的營運活動對環境造成的影響進行有關計量及追蹤，此舉能進一步幫助我們識別需要改進的領域。我們於二零一七財年的環境績效概述如下：

溫室氣體(「溫室氣體」)排放 ¹	單位	二零一七財年
直接排放(「範疇1」) ²	噸二氧化碳當量	282.33
能源間接排放(「範疇2」) ³	噸二氧化碳當量	6,357.00
其他間接排放(「範疇3」) ⁴	噸二氧化碳當量	40.60
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	6,679.93
密度		
已售產品	噸二氧化碳當量／ 產品立方米	0.08
收入	噸二氧化碳當量／ 人民幣千元	0.04

資源使用 ¹	單位	二零一七財年
耗用電力	兆瓦小時	7,501.86
能源密度		
已售產品	兆瓦小時／產品立方米	0.09
收入	兆瓦小時／人民幣千元	0.05
耗用水量	立方米	143,984.21
用水密度		
已售產品	立方米／產品立方米	1.80
收入	立方米／人民幣千元	0.87
產生廢棄物	噸	114.78
廢棄物密度		
已售產品	噸／產品立方米	0.0014
收入	噸／人民幣千元	0.0007

¹ 我們於二零一七財年的環境數據包括在環境績效表中呈列的溫室氣體排放、能源、水及廢棄物數據。此包括我們對環境構成重大影響的核心業務。

² 直接排放(「範疇1」)僅涵蓋因燃燒中民築友科技集團有限公司擁有的固定能源及移動能源的燃料所產生的溫室氣體排放。

³ 能源間接排放(「範疇2」)僅涵蓋進口電力所產生的溫室氣體排放。

⁴ 其他間接排放(「範疇3」)僅涵蓋僱員乘坐飛機公幹所產生的溫室氣體排放。



環境、社會及管治報告(續)

我們的人才

我們完全依靠盡心盡力的員工來幫助我們實現成為工業化建設產業中最具競爭力企業其中一員的目標。隨著我們生產中心多年來的快速發展，我們高度重視員工的重要性和貢獻，並決心通過提供具吸引力的薪酬待遇、安全工作環境及對個人發展的支持來獎勵及挽留人才。我們確認，在報告期間內概無違反有關工作時間、薪金、福利及其他僱傭事宜的適用法例及規例。

招聘及挽留員工

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。為物色合適人才，我們根據《招聘管理辦法》制定了明確的招聘政策，其強調優先考慮候選人的品格及誠信，且嚴格遵守公平、公開、公正的原則並禁止歧視情況。對於任何違反政策的行為，員工將予以懲處，包括解僱。本集團嚴格禁止僱用童工及強制勞工。於報告期間，概無發現童工及強制勞工事件。

本集團高度重視僱員的心聲及全人健康，並已組織員工交流大會及各種活動以促進工作與生活的平衡，並為我們的員工塑造關懷的環境。該等活動包括家庭日及各種運動競賽活動。

健康及安全的工作場所

我們嚴格遵守《職業健康與安全管理程序》的規定及程序，為員工保持健康及安全的工作環境。秉承職業健康與安全體系(「職業健康與安全體系」)中堅持「安全第一，防範優先」的安全政策，我們強調於不同工作層面明確管理及責任的重要性，以防止在工作場所發生任何意外。

我們承諾遵守所有相關職業健康與安全體系的法律及法規。我們所有科技園均嚴格按照國家「三同時」原則—安全衛生措施須符合國家標準，且不論工程性質如何(即新項目、翻新項目或擴建項目)，該等措施須與核心工程同時設計、建造及實施：



環境、社會及管治報告(續)

我們的人才(續)

健康及安全的工作場所(續)

根據我們的職業健康與安全體系，我們制定年度安全目標、進行安全數據分析，以評估各場所的整體安全表現。此外，我們至少每季舉行常規安全會議以管理安全議題、分析安全工作狀況、總結及部署適當的職業健康與安全體系措施。本集團開展的其他職業安全與健康措施包括每年為接觸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。

於二零一七年，本集團曾舉辦特備「安全生產月」及多項安全宣傳活動，包括安全宣言、培訓、緊急演習、競賽等，以促進各附屬公司的安全：

於報告期內，我們未有識別與職業健康與安全法律及法規相關的不合規案件。

培訓及發展

隨著本集團業務急促拓展及前景向好，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需要。為配合我們的《培訓管理辦法》，我們已實施一套有效的培訓制度，經評估僱員需要及本集團的業務發展後，每年為所有僱員制定培訓計劃：



我們提供各類培訓，包括新入職員工培訓、內部經驗交流、專門培訓、團隊培訓及技術技能認證培訓。我們的培訓主要藉內部培訓人員或通過聘用外部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其管理能力。



環境、社會及管治報告(續)

我們的營運

我們致力為客戶提供一站式的建設方案，包括研發、設計、製造及物流。通過一次性無縫地執行該等連接環節，特別是製造我們已設計的理想建築部件，我們能更佳控制產品的質量，從而減少依賴外部服務提供商及供應商(此做法已證實傾向於花費更多的時間及資源)。

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。我們的質量管理手冊規定了生產優質產品的所有要求。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(包括質量及合格證書)外，亦必須進行抗壓強度及結構試驗等各種試驗。我們亦根據我們的「不合格產品處理流程」以避免向客戶交付有缺陷的產品，任何受質疑或不合格的產品須予記錄及評估。

如有客戶投訴，我們將根據「客戶投訴處理流程」作為《質量管理手冊》的一部分，以便即時進行分析並制定糾正行動計劃。根據我們的程序，將在24小時內組織質量討論會議，以找出問題的根源，並及時向客戶提供適當的反饋，以確保客戶滿意。

供應鏈管理

為了採購合適的機器及資源，我們需要優化供應鏈，從而提高產品質量。我們通過依循《供應商管理辦法》及《供應商評估規則》的綜合評估流程管理我們的新供應商及現有供應商。

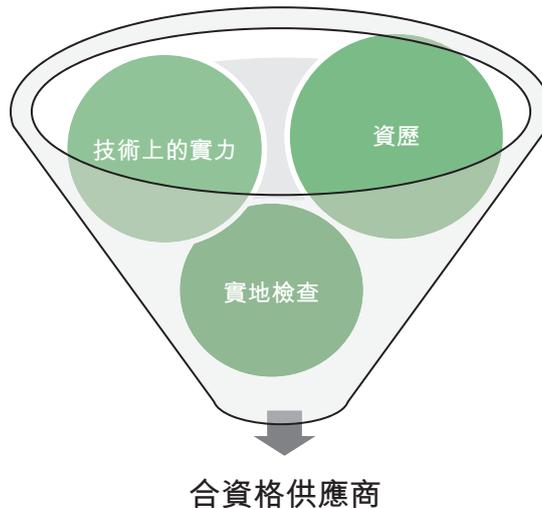
環境、社會及管治報告(續)

我們的營運(續)

產品管理(續)

供應鏈管理(續)

根據該過程，除在技術上的實力之外，供應商須符合相關國家法例及法規，並取得相關品質管理系統證書，如ISO/QS9000。於必要時進行實地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。



創新及知識產權

我們以科技創新為我們的核心力量，致力追求並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。

五大建築科學研究院

- 數位技術研究院
- 智能製造研究院
- 材料技術研究院
- 建築技術研究院
- 建築建設工程研究院

五大建設工業化體系

- 建築設計技術體系
- 新材料技術體系
- 智能製造技術體系
- 建設信息技術體系
- 現場裝配技術體系

我們透過與大學或在工業化建設技術研發上領先的行業企業合作，持續強化我們的研發及設計能力，並透過給予專利項目的財務獎勵以激勵員工發明新產品。



環境、社會及管治報告(續)

我們的營運(續)

產品管理(續)

創新及知識產權(續)

知識產權(「知識產權」)可謂為我們營運中最具價值的資產之一。因應擁有超過一千多項專利，並通過嚴格遵循我們的《專利管理辦法》，我們全力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。尤其是對我們的採購員工而言，我們已施行「採購員工禁令」規定，其中概述不允許採取的行動的詳情。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遭展開法律行動。

於報告期間內，概無發現違反有關反貪污的相關法例及規例的事件。

社區

除通過我們不斷發展工業化建設為社會的可持續發展作出貢獻外，我們努力運用我們的資源及技術技能為改善社會作出貢獻，我們堅信，我們可以對我們的社區作出更多貢獻。

教育為社會發展的關鍵，我們相信我們可以為教育出一分力。透過與知名大學合作進行工業化建設技術的研究及項目，我們在加快建設行業的改革上作出貢獻，並同時為學生提供機會了解建設行業及工業化建設。此外，本集團已繼續積極參與能透過交流意見及分享經驗以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。

於二零一七年，我們的焦點放在成功經營新營運的科技園，及於中國各地進一步開發性質類似的設施。本集團致力於對社會作出更多貢獻，而現正進一步制訂我們的社區投資政策，並將在未來披露我們對社區參與項目的努力。

環境、社會及管治報告(續)

港交所的環境、社會及管治報告指引

港交所的環境、社會及管治報告指引的一般披露		政策及程序	闡釋／參考章節
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 氣體排放指引 廢棄物管理指引 廢水管理指引	我們的環境—減輕對環境的直接影響
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 能源使用指引 水源使用指引	我們的環境—優化資源
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。	不適用—本集團營運並無對環境及天然資源造成重大影響。	—
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、反歧視及其他待遇福利的： — 政策；及 — 遵守相關對發行人有嚴重影響法例及規例的資料。	薪酬及福利管理辦法 招聘管理辦法 僱員表現管理辦法	我們的人才—招聘及挽留員工



環境、社會及管治報告(續)

港交所的環境、社會及管治報告指引(續)

港交所的環境、社會及管治報告指引的一般披露		政策及程序	闡釋／參考章節
層面B社會(續)			
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	我們的人才－健康及安全的工作場所
B3 發展與培訓	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。	培訓管理辦法	我們的人才－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。	—	我們的人才－招聘及挽留員工
B5 供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應商評估辦法 供應商評估規則	我們的營運－供應鏈管理
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 專利管理辦法	我們的營運－產品管理

環境、社會及管治報告(續)

港交所的環境、社會及管治報告指引(續)

港交所的環境、社會及管治報告指引的一般披露		政策及程序	闡釋／參考章節
層面B社會(續)			
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	我們的營運－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二零一七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裝配式建築預制組件的研發、設計、生產、銷售、發牌及物業投資業務。

業務回顧

本集團的收入主要源自香港及中國進行的業務。

有關本集團業務(包括二零一七年底發生並對本集團造成影響的重大事件及日後可能出現的未來發展)的中肯回顧，載於本年報業務回顧及展望以及財務回顧各節。

有關本集團環境政策及表現以及與主要持份者的關係的披露資料載於環境、社會及管治報告一節。

財務業績

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益及現金流量以及本集團與本公司於該日的事務狀況載於第68至153頁的綜合財務報表內。

股息

董事不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的任何股息(二零一六年：無)。

財務摘要

本集團上五個財政年度／期間的綜合業績及資產及負債概要載於第154頁。

物業、廠房及設備

本集團於截至二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，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。公允價值減少約16,264,000港元(二零一六年十二月三十一日：公允價值收益231,000港元)已於綜合損益及其他全面收益表扣除／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。



董事會報告(續)

股本

截至二零一七年十二月三十一日止年度的股本詳情載於綜合財務報表附註25。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司因行使可換股債券而按每股0.2港元發行1,000,000,000股普通股。於本年度發行的所有股份在所有方面均與現有股份擁有相同地位。

儲備

本集團與本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度的儲備變動詳情分別載於第71頁的權益變動表及綜合財務報表附註26。

可換股債券

可換股債券於二零一七年十一月六日由債券持有人悉數轉換為普通股。於二零一七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28。

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，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事

於截至二零一七年十二月三十一日止年度及直至本報告日期任職的董事如下：

執行董事：

閻軍先生(主席兼行政總裁)

陳致澤先生

弭洪軍先生

非執行董事：

陳東輝先生

幹萍女士

趙曉東先生

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

本公司已收到每名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。



董事會報告(續)

獲准許的彌償條文

本公司購買的董事及高級職員責任保險向所有本公司董事提供彌償保證，據此，每名董事於執行及履行職務時或就此產生的所有成本、費用、損失、開支及債務獲本公司彌償。有關保險於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度及本報告日期一直生效。

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。

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酬人士的詳情載於綜合財務報表附註8。

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，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另行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

於年底或截至二零一七年十二月三十一日止年度內任何時間，概無存續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大合約、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業務全部或任何重大部份的管理及行政工作的合約。

董事會報告(續)

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二零一七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任何其他公司團體的股份或債券而從中獲取利益。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，據董事或本公司最高行政人員所知，下列人員(董事或本公司最高行政人員除外)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分部條文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	5,880,440,000 (附註2)	52.46%
嘉旻(控股)投資有限公司	實益擁有人	320,000,000 (附註2)	2.85%
嘉諾(控股)投資有限公司	實益擁有人	310,000,000 (附註2)	2.76%
嘉信(控股)投資有限公司	實益擁有人	305,000,000 (附註2)	2.72%
嘉珩(控股)投資有限公司	實益擁有人	300,000,000 (附註2)	2.68%
嘉誠(控股)投資有限公司	實益擁有人	65,000,000 (附註2)	0.58%
嘉領(國際)投資有限公司	受控公司權益	1,300,000,000 (附註2)	11.59%
嘉耀	受控公司權益	1,300,000,000 (附註2)	11.59%
嘉峰(國際)投資有限公司	受控公司權益	7,180,440,000 (附註2)	64.05%
嘉凱投資(上海)有限公司	受控公司權益	7,180,440,000 (附註2)	64.05%



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)

股東名稱	身份	持有股份數目	佔已發行股本百分比 (附註1)
天津中民築友科技有限公司 (「天津中民築友」)	受控公司權益	7,180,440,000 (附註2)	64.05%
嘉佑(國際)投資有限公司(「嘉佑」)	實益擁有人	109,520,000 (附註2)	0.98%
嘉皇(控股)投資有限公司	受控公司權益	109,520,000 (附註2)	0.98%
嘉斡投資(上海)有限公司	受控公司權益	109,520,000 (附註2)	0.98%
中民嘉業投資有限公司 (「中民嘉業投資」)	受控公司權益	109,520,000 (附註2)	0.98%
中國民生投資股份有限公司	受控公司權益	7,289,960,000 (附註2)	65.03%
Express Master Holdings Inc.	實益擁有人	1,000,000,000 (附註3)	8.92%
中國東方資產管理公司	受控公司權益	1,000,000,000 (附註3)	8.92%
朱岳海	實益擁有人	1,000,000,000	8.92%

附註：

- 按於二零一七年十二月三十一日的11,209,602,920股股份計算。
- 嘉耀實益擁有5,880,440,000股股份，即本公司已發行股本的52.46%。嘉耀的五家間接全資附屬公司，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11.59%。嘉佑實益擁有109,520,000股股份，即本公司已發行股本的0.98%。嘉耀及嘉佑各自分別為天津中民築友及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則擁有天津中民築友及中民嘉業投資的全部及69.4%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)。

除上文披露者外，於二零一七年十二月三十一日，董事並不知悉有任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)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。

董事會報告(續)

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。於二零一七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的獎勵及／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大股份數目，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，合共不得超過於二零一三年八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。

(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，於本公司在尋求有關批准前向股東發出通函的前提下，本公司可授出超出此限額的購股權予合資格參與者。



董事會報告(續)

購股權計劃(續)

(e) 購股權期限

必須行使購股權認購股份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) 行使購股權前必須持有的最短期限

行使購股權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十年期間維持有效，除非於股東大會上以股東決議案予以終止。

關連交易

EPC服務安排及供應安排

於二零一七年三月十三日，本公司與中民築友建設(「中民築友建設有限公司」，一間於中國成立的公司，為中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業投資」)的全資附屬公司)訂立框架協議，內容有關(i)中民築友建設集團就本集團若干中國科技園的發展向本集團提供EPC總承包服務；及(ii)本集團就第三方發展商或承包商進行的工程項目向中民築友建設集團供應預製裝配式建築構配件及產品。

根據EPC服務安排，中民築友建設集團將向本集團提供的EPC總承包服務的合約價格須參考建築項目的估計成本加不超過3%建築成本的管理費而釐定。誠如日期為二零一七年三月十三日的公告披露，本公司估計，EPC服務安排項下交易於框架協議期間的最高價值可能達人民幣400,000,000元(相當於約450,000,000港元)。

董事會報告(續)

關連交易(續)

EPC服務安排及供應安排(續)

根據供應安排，本集團將向中民築友建設集團供應的預製装配式建築構配件及產品的綜合單位價格須為各單位現行市價，而本集團提供的商品報價須參考各單位的預計成本加不超過單位數的百分比率的單位成本的溢利而釐定。誠如日期為二零一七年三月十三日的公告披露，本公司須根據上市規則第14A.53條於框架協議期間設定年度上限。因此，於框架協議期間的有關建議年度上限已釐定為人民幣476,000,000元(相當於約536,000,000港元)。

中民築友建設為天津中民築友(天津中民築友科技有限公司)的全資附屬公司，故就上市規則第14A章而言屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架協議項下的EPC服務安排及供應安排各自構成本公司的持續關連交易。

由於EPC服務安排屬資本性質，而有關EPC服務安排於框架協議期間估計最高價值的其中一項適用百分比率超過25%但少於100%，EPC服務安排構成本公司的主要及關連交易，須遵守上市規則第十四章及第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

此外，由於供應安排屬收入性質，且有關供應安排建議年度上限之若干適用百分比率多於5%，因此供應安排項下擬進行之交易構成持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准之規定。



董事會報告(續)

關連交易(續)

EPC服務安排及供應安排(續)

本公司於二零一七年四月二十六日舉行股東特別大會。根據普通決議案，股東確認、批准及追認日期為二零一七年三月十三日的框架協議及其項下擬進行的交易(包括供應安排項下的建議年度上限及EPC服務安排項下的估計交易價值)。

獨立非執行董事確認，彼等已審閱框架協議項下的EPC服務安排及供應安排，並確認：

- (i) EPC服務安排及供應安排於本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) EPC服務安排及供應安排按一般商業條款或不遜於獨立第三方可得的條款訂立；及
- (iii) EPC服務安排及供應安排是根據規管供應安排之框架協議及公平合理的條款訂立，並符合股東的整體利益。

本公司的外聘核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港鑒証業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒証」，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」報告上述本集團EPC服務安排及供應安排項下的持續關連交易。外聘核數師已根據主板上市規則第14A.56條就上文所披露本集團EPC服務安排及供應安排項下的持續關連交易發出無保留意見報告，當中載有彼等的調查結果及結論。本公司已向聯交所提供該報告的副本。

本公司的外聘核數師確認，並無發現任何事宜令彼等認為EPC服務安排及供應安排項下截至二零一七年十二月三十一日止年度的持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) 於所有重大方面並不符合本集團的定價政策；
- (iii) 於所有重大方面並非根據規管該等交易的相關協議訂立；及
- (iv) 超出本公司所訂立的年度上限。

董事會報告(續)

關連交易(續)

出售中民築友房屋科技有限公司

於二零一七年十二月二十六日，中民築友科技投資有限公司(於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司)與天津中民築友科技有限公司(於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接控股股東)訂立買賣協議，據此，中民築友科技投資有限公司同意出售，而天津中民築友科技有限公司同意購買我們的全資附屬公司中民築友房屋科技有限公司全部股本權益，代價為人民幣52,020,500元。誠如日期為二零一七年十二月二十八日的公告所披露，該項出售事項令本集團套現現金資源並按市值釋放目標集團於此出售事項所持低回報資產的價值。

以上出售事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於有關出售事項的全部適用百分比率超過0.1%但低於5%，故出售事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司已就本集團於截至二零一七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關連方交易詳情載於綜合財務報表附註35。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。

主要客戶及供應商

截至二零一七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分別佔本集團總營業額約17.8%及50.1%。
- (ii) 本集團最大供應商及首五名最大供應商分別佔本集團總銷售成本約4.3%及16.9%。

各董事、彼等的聯繫人及任何股東(就董事所深知擁有超過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。



董事會報告(續)

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，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度及直至刊發本報告前的最後可行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，二零一八年三月二十八日



獨立核數師報告



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68至153頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一七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 貴集團於二零一七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。



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：

一 出售部分附屬公司的會計方法

關鍵審計事項

我們的審計如何應對關鍵審計事項

出售部分附屬公司的會計方法

請參閱綜合財務報表附註7、18及33

貴集團截至二零一七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約188,000,000港元的收益，該收益是由於向一名第三方出售附屬公司浙江中民築友科技有限公司（「浙江中民築友」）51%股權，貴集團在交易完成後保留餘下的47%股權。

貴集團在失去浙江中民築友的控制權時確認相關出售收益。貴集團於實體的保留權益於損益中記錄為於一家聯營公司的投資，並與於損益中確認的賬面值變動重新計量至其公允價值。貴集團於浙江中民築友的可識別資產及負債中所佔份額的公允價值乃根據貴集團委聘的獨立專業估值師（「估值師」）進行的評估而釐定。

我們已審閱與此交易有關法律文件，包括股份購買協議及相關補充協議（統稱「該協議」），同意該協議的現金代價，並已審閱可證明此交易的先決條件已獲達成的文件，包括已於二零一七年收取的部分代價銀行收款記錄。

我們根據估值師的資歷、相關經驗及與貴集團的關係，評估估值師的能力及客觀性。

我們已評估估值師在評估浙江中民築友可識別資產及負債的公允價值時所採用的方法，並將該評估的主要輸入數據與我們獨立進行的市場預測進行比較。在我們認為有需要的時候，我們與估值師進行討論，以了解估值中所採用的估計及假設，並根據所有可得憑證評估所採用的估計或假設是否合理。



獨立核數師報告(續)



羅兵咸永道

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何應對關鍵審計事項

出售部分附屬公司的會計方法(續)

由於出售事項及重新計量收益對 貴集團的綜合溢利淨額至關重要，故我們專注於此交易。此外，於一家聯營公司的投資的初步確認涉及對可識別資產及負債的公允價值的若干估計及假設。

我們已重新計算有關出售部分浙江中民築友的收益。

根據上述所進程序，我們認為，就浙江中民築友可識別資產及負債的公允價值所採用的估計及假設受我們所收集的憑證所支持。

其他信息

貴公司董事須對二零一七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、董事會報告、企業管治報告、環境、社會及管治報告以及五年財務概要。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，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綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

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、董事會報告、企業管治報告、環境、社會及管治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。



獨立核數師報告(續)



羅兵咸永道

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，並對其認為使綜合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。

在編製綜合財務報表時，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。

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。



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)

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，則我們需要修訂我們的意見。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。
- 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。



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)

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孟江峰。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年三月二十八日



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	5	216,587	37,042
銷售成本	8	(207,619)	(28,654)
毛利		8,968	8,388
其他收入	6	69,797	68,436
其他收益／(虧損)－淨額	7	227,622	(24,879)
銷售及分銷開支	8	(17,408)	(6,531)
行政開支	8	(159,110)	(90,870)
其他應收款項的減值虧損	21	—	(30,000)
經營溢利／(虧損)		129,869	(75,456)
融資成本	9	(17,272)	(14,953)
除所得稅前溢利／(虧損)		112,597	(90,409)
所得稅抵免／(開支)	11	11,224	(10,889)
年度溢利／(虧損)		123,821	(101,298)
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		(7,898)	(162)
		123,821	(101,298)
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		122,141	(50,153)
年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		122,350	(40,484)
年度全面收益／(虧損)總額		246,171	(141,782)
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		(7,529)	(156)
		246,171	(141,782)
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	13	1.27	(0.99)

第73至153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

於二零一七年十二月三十一日

	附註	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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	928,708	718,420
土地使用權	15	628,458	534,960
投資性房地產	16	18,543	35,662
無形資產	17	782	886
遞延所得稅資產	29	20,751	594
投資一間聯營公司	18	182,735	—
		1,779,977	1,290,522
流動資產			
存貨	20	78,609	16,467
貿易及其他應收款項及預付款項	21	402,516	120,525
可供出售金融資產	19	23,926	121,252
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	23	—	44,968
現金及現金等值項目	24	582,511	784,546
有限制存款		449	46,953
		1,088,011	1,134,711
資產總額		2,867,988	2,425,233
權益			
本公司擁有人所佔權益			
股本(面值)	25	1,120,960	1,020,960
儲備	26	723,517	350,551
		1,844,477	1,371,511
非控股權益	27	560,917	553,677
權益總額		2,405,394	1,925,188

綜合財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日

	附註	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
負債			
非流動負債			
可換股債券	28	–	177,426
遞延收入		23,475	–
遞延所得稅負債	29	7,962	17,014
銀行借貸	31	101,686	–
		133,123	194,440
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	266,537	256,830
預收客戶款項		22,987	1,844
流動所得稅負債		22,003	4,204
銀行借貸	31	17,944	42,727
		329,471	305,605
負債總額		462,594	500,045
權益及負債總額		2,867,988	2,425,233

第73至153頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部份。

第68至153頁的綜合財務報表於二零一八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



綜合權益變動表

截至二零一七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	撥入 盈餘儲備 千港元	其他儲備 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
於二零一六年一月一日的結餘	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	19	-	9,669	-	-	-	-	-	9,669	-	9,669
外幣折算差額	-	-	-	-	(50,159)	-	-	-	(50,159)	6	(50,153)
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	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											
一間附屬公司非控股權益出資	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
全面收益											
年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	131,719	131,719	(7,898)	123,821
其他全面收益/(虧損)：											
可供出售金融資產的公允價值變動	19	-	209	-	-	-	-	-	209	-	209
外幣折算差額	-	-	-	-	121,772	-	-	-	121,772	369	122,141
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	209	-	121,772	-	-	131,719	253,700	(7,529)	246,171
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易											
行使可換股債券	100,000	128,235	-	(37,600)	-	-	-	-	190,635	-	190,635
出售附屬公司擁有權益而 無失去控制權	-	-	-	-	-	-	28,631	-	28,631	17,324	45,955
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,274)	(10,274)
附屬公司非控股權益注資	27	-	-	-	-	-	-	-	-	7,719	7,719
於二零一七年十二月三十一日的結餘	1,120,960	859,695	-	-	77,976	131,166	28,631	(373,951)	1,844,477	560,917	2,405,394

第73至153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
經營活動			
經營所用的現金	32	(13,271)	(50,081)
已付中國所得稅		(7,374)	(2)
經營活動所用的現金淨額		(20,645)	(50,083)
投資活動			
已收利息	6	2,081	5,002
出售投資性房地產的所得款項	16	2,052	–
受限制現金減少／(增加)		47,943	(46,953)
出售附屬公司的所得款項	33	47,984	–
購買可供出售金融資產	19	(1,217,126)	(123,050)
出售可供出售金融資產的所得款項	19	1,325,342	97,659
出售物業、廠房及設備的所得款項		–	17
購買物業、廠房及設備(包括廠房發展付款)		(487,068)	(195,635)
購買無形資產	17	(530)	(294)
收回貿易及其他應收款項	21	19,620	72,026
購買土地使用權		(100,275)	(178,495)
投資活動所用的現金淨額		(359,977)	(369,723)
融資活動			
銀行借貸的所得款項	31、33	155,255	42,727
已付銀行貸款利息		(4,063)	–
償還銀行貸款	31	(42,727)	–
出售附屬公司股權而無失去控制權		38,177	–
非控股股東注資		7,719	–
融資活動產生的現金淨額		154,361	42,727
現金及現金等值項目減少的淨額		(226,261)	(377,079)
年初的現金及現金等值項目		784,546	1,184,598
現金及現金等值項目的匯兌收益／(虧損)淨額		24,226	(22,973)
年末的現金及現金等值項目		582,511	784,546

第73至153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

截至二零一七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(「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」)從事預製裝配式建築工程、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)。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團於二零一七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。

(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本

編製此等綜合財務報表時，本集團並無提早採納於二零一八年一月一日或較後期間開始的年度期間生效的多項新訂準則以及對香港財務報告準則現有準則的修訂本。該等與本集團業務有關的新訂準則及修訂本載列如下：

香港財務報告準則第9號「金融工具」—於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效
該項新準則針對金融資產及金融負債的分類、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。

本集團的可供出售金融資產將符合以公允價值計量且其變動計入損益的分類條件，因此該等資產的會計方法將不會產生變動。目前以公允價值計量且其變動計入損益的本集團金融資產將符合香港財務報告準則第9號項下以攤銷成本分類的條件。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

- (b) 尚未生效且本集團並無提早採納的香港財務報告準則的新訂準則及修訂本(續)
香港財務報告準則第9號「金融工具」—於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效(續)
因此，本集團預期新指引不會對其金融資產的分類及計量有重大影響。

由於新規定僅影響指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的會計方法，而本集團並無持有該等負債，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、按公允價值計入其他全面收益的債務工具、香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入下的合約資產、應收租賃款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。本集團認為，香港財務報告準則第9號引進的新模型將一般較香港會計準則第39號現時產生虧損的模型導致提前確認虧損。

新準則亦引入已擴大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15號「來自客戶合約的收入」—於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第15號將取代香港會計準則第18號所涵蓋有關貨品及服務的合約，並取代香港會計準則第11號所涵蓋有關建造合約及相關文件的規定。新準則的原則建基於當貨品或服務的控制權已轉讓予客戶時確認收入。該準則允許採納按全面追溯基準或經修訂追溯基準進行採納。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 尚未生效且本集團並無提早採納的香港財務報告準則的新訂準則及修訂本(續)
香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」—於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效(續)

管理層已評估採納新準則對本集團財務報表的影響，並已識別下列很可能受到影響的範疇：

呈列合約資產及負債—重新分類須於二零一八年一月一日作出以與根據香港財務報告準則第15號採用的詞彙一致。

銷售預製裝配式單位所得收益的會計方法—目前，銷售預製裝配式單位所得的收益會於預製裝配式單位的風險及回報轉嫁予客戶時(即當集團實體向客戶交付時)確認。由於履約責任僅於集團實體已向客戶交付時達成，故香港財務報告準則第15號就銷售預製裝配式單位所得收益而言不會造成重大影響。根據目前的合約安排，雖然預製裝配式單位乃為客戶度身製訂，但由於本集團並無就迄今已完成責任付款的可執行權利，故不會隨時間過去達成。

特許權收益的會計方法—目前，授出特許權的收益會於向客戶提供使用特許權所需的特許權培訓時確認。由於本集團授出特許權旨在向客戶提供使用當該特許權獲授出之時所存在集團實體知識產權的權利，故香港財務報告準則第15號就特許權而言不會造成重大影響。

因獲得合約所產生成本的會計方法—採納香港財務報告準則第15號後，因獲得合約所直接應佔的印花稅、銷售佣金及其他成本(如可收回)將撥充資本作為合約資產。

本集團認為，於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號後不會產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」—於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則16號應對租賃的界定、租賃的確認與計量，並對財務報表的使用者就有關承租人及出租人的租賃活動作出呈報有用資料的原則。香港財務報告準則16號產生的主要變動在於大部分經營租賃將於承租人的資產負債表中入賬。出租人的會計處理將不會有重大變化。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

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

香港財務報告準則第16號「租賃」—於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效(續)

本集團為用作工業園若干大廈及辦公大樓的承租人，該等樓宇目前根據香港會計原則第17號按經營租賃入賬。香港財務報告準則16號規定了租賃會計處理的新條文，並在未來將不再允許承租人於綜合財務狀況表以外確認若干租賃。反之，所有非流動租賃必須以資產(就使用權利)及金融負債(就付款責任)形式確認。因此，各項租賃將於本集團的綜合財務狀況表中刻劃出來。為期十二個月以下的短期租賃及具低值資產的租賃均獲豁免履行此項呈報責任。因此，新準則將導致綜合財務狀況表中的使用權利資產有所增加及付款責任負債有所增加。結果，在損益及其他全面收益表中，在原先相同的各情況下的經營租賃開支將有所減少，惟折舊與攤銷及利息開支則會增加。本集團預期若干使用權利資產及付款責任負債將於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號後在本集團的綜合財務狀況表確認。然而，預期此舉不會導致對本集團財務表現造成重大影響。

概無其他尚未生效的準則將預計對本集團的財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

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)

截至二零一七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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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(續)

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。

(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及應收股息的基準入賬。

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全面收益總額，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2.10，亦須對有關於附屬公司的投資進行減值測試。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司

聯營公司為集團可對用行使重大影響力(但非控制或共同控制)的所有實體。一般情況為集團持有介乎20%至50%的投票權。投資於聯營公司乃初步按成本確認後採用會計權益法入賬。

根據會計權益法，有關投資初步按成本確認，並其後作出調整以確認集團所佔投資對象的收購後盈利或虧損以及確認集團所佔投資對象其他全面收益的變動。從聯營公司及合營企業已收或應收股息乃以該項投資賬面值的減少確認。

當集團所佔權益入賬投資的虧損相等或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，集團進一步不會確認虧損，惟其代表其他實體產生責任或作出付款則另作別論。

集團與其聯營公司及合營企業所進行交易的未變現收益將予撇減至集團於該實體所擁有權益。未變現虧損亦將予撇減，惟該交易能提供所轉讓資產減值的證據則另作別論。權益入賬投資對象的會計政策已作出必需確保與集團所採納政策一致的改動。

權益入賬投資的賬面值將按照附註2.10所述政策進行減值測試。

2.4 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.5 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「其他收益／(虧損) — 淨額」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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.5 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.6 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.7 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。

2.8 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。

2.9 無形資產

電腦軟件特許使用權

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。

2.10 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產

2.11.1 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付款項」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。

2.11.2 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

2.11.2 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。

2.11.3 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，並在綜合財務狀況表呈報所得淨額。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。

2.11.4 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

2.11.4 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金融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)之間的差額計量。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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.12 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。

2.13 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相關租金。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。

2.14 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。

2.15 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)。

2.16 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.17 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。

2.18 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.19 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。

2.20 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.20 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.21 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。

2.22 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.22 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。

2.23 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確認撥備：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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.24 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) 特許權

授出特許權的收益會於向客戶提供使用特許權所需的特許權培訓時確認。

(c) 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。

(d) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.25 股息收入

股息收入於確定有權收取款項時確認。

2.26 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。倘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中的較低者資本化。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.26 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中的較短者進行折舊。

2.27 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)批准為股息的期間的本集團及本公司財務報表確認為負債。

2.28 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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

2.28 關連方(續)

關連方之間轉讓資源或責任的交易，被視為關連方交易。

2.29 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、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。

於二零一七年十二月三十一日，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277,546港元(二零一六年：10,773,691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)

截至二零一七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) 現金流量及公允價值利率風險

本集團於二零一七年的現金流量利率風險主要與本集團浮息銀行結餘及銀行借貸有關，而零票息可換股債券及短期定息借貸令本集團於二零一六年承受公允價值利率風險。

除存於銀行的現金存款及可供出售金融資產外，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，因為預期銀行存款及借貸的利率將不會出現重大變動。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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，本集團於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的稅後虧損將出現以下變動：

	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
稅後溢利增加／(減少)		
－上升50個基點	1,953	3,703
－下跌50個基點	(1,953)	(3,703)

3.1.2 信貸風險

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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。一般信貸期乃根據合同條款並參考工程進度而給予客戶。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)

截至二零一七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。下表載列於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的銀行存款結餘：

交易對手	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
於中國國有銀行的存款	502,843	649,888
於中國其他上市銀行的存款	65,950	48,577
於其他銀行的存款	14,167	133,034
	582,960	831,499

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出售附屬公司、與少數股東權益進行交易、應收關聯方款項。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)

截至二零一七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。於二零一七年十二月三十一日，本集團持有現金及現金等值項目約583,000,000港元。

下表分析本集團的金融負債，並分別根據於二零一七年及二零一六年十二月三十一日至合約到期日止餘下期間按有關到期日進行分組。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於一年 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	266,537	-	-	266,537
銀行借貸	23,895	39,897	70,130	133,922
	290,432	39,897	70,130	400,459
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
銀行借貸	43,539	-	-	43,539
可換股債券(附註28)	-	200,000	-	200,000
	300,369	200,000	-	500,369

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)

截至二零一七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。

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的負債權益比率如下：

	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
銀行貸款(附註31)	119,630	42,727
可換股債券(附註28)	—	177,426
總借貸	119,630	220,153
減：現金及現金等值項目	(582,511)	(784,546)
淨債項	(462,881)	(564,393)
權益總額(附註(a))	1,844,477	1,371,511
資本總額	1,381,596	807,118
資本負債比率	-34%	-70%

附註：

(a) 權益包括本公司擁有人所佔全部資本及儲備。

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)

截至二零一七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。

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
可供出售金融資產	-	-	23,926	23,926
於二零一七年十二月三十一日	-	-	23,926	23,926
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

年內並無第1級與第2級之間的轉撥。

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)

截至二零一七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第3級工具的變動。

	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	119,619	92,820
添置	1,217,126	123,050
出售	(1,323,605)	(90,237)
確認於損益的收益	5,925	537
外幣折算差額	4,861	(6,551)
年末結餘	23,926	119,619
於年末時根據「其他收益／(虧損)－淨額」 所持有的可供出售金融資產計入損益的 年度收益總額	5,925	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	於二零一七年 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	23,926		貼現現金流量	貼現率	1.95%-5.05%

其他股本證券：

結構性存款 23,926 貼現現金流量 貼現率 1.95%-5.05%

按公允價值計量的投資性房地產的披露請參閱附註16。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預測)持續進行評估。本集團對未來進行估計及假設。所得出的會計估計按定義很少會與實際結果相同。很可能導致下個財政年度的資產及負債賬面值受到重大調整的估計及假設討論如下。

(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) 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。

(d) 所識別資產及負債的公允價值

本集團根據估值結果釐定本集團於其聯營公司的可識別資產、負債及商譽中所佔份額的公允價值。有關評估需要使用估計。倘用於評估的估計及假設的主要輸入數據出現變動，浙江中民築友的可識別資產、負債及商譽中所佔份額的公允價值以及其後續計量將會有差異。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5 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	—
來自銷售設備的收入	5,815	—
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
	216,587	37,042

6 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
	69,797	68,436

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21)入賬的6,224,000港元。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

7 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33)	212,334	—
收回貿易及其他應收款項(附註21)	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19)	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16)	(16,264)	231
出售投資性房地產的虧損淨額(附註16)	(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23)	(413)	(27,144)
出售物業、廠房及設備收益	—	1
其他	(561)	2
	227,622	(24,879)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

8 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14)	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
撇銷存貨至可變現淨值	4,998	—
辦公室開支	3,724	1,186
銀行收費	1,904	44
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	22,314	2,812
銷售成本、銷售及分銷開支以及行政開支總額	384,137	126,055



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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
於損益及其他全面收益表內扣除	150,744	66,684
僱員人數	1,023	538

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

截至二零一七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(截至二零一六年十二月三十一日止年度：三名)董事，彼等的酬金已於附註10所呈列的分析中反映。截至二零一七年十二月三十一日止年度，其餘兩名(截至二零一六年十二月三十一日止年度：兩名)的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	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
薪金及其他短期僱員福利	1,177	1,194
退休金計劃供款	18	30
	1,195	1,224

其餘兩名最高薪酬僱員的薪酬屬於下列範圍：

	人 數	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度
零至1,000,000港元	2	2

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

9 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28)	13,209	14,650
銀行貸款利息開支	4,063	303
	17,272	14,953

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：

截至二零一七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				
閻軍(主席兼行政總裁)	-	1,698	-	1,698
陳致澤	-	1,544	18	1,562
弭洪軍	-	1,440	-	1,440
非執行董事				
陳東輝	60	-	-	60
幹萍	60	-	-	60
趙曉東	60	-	-	60
周峰(於二零一七年六月十二日退任)	54	-	-	54
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	240	-	-	240
	1,194	4,682	18	5,894



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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				
閻軍(主席兼行政總裁)	-	1,698	-	1,698
陳致澤	-	1,602	18	1,620
弭洪軍	-	1,000	-	1,000
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

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，本集團並無為取得董事服務而向或自第三方提供任何離職福利或支付或收取任何代價。

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，本集團並無擁有任何由本公司或其附屬公司訂立以本公司董事或其控股股東，或由該等董事控制的法人團體或與該等董事有關連的實體為受益人的尚未償還貸款、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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

11 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
遞延所得稅(附註29)	23,231 (34,455)	4,204 6,685
年度所得稅(抵免)/開支總額	(11,224)	10,889

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)
優惠所得稅率	(3,870)	—
過往未確認稅項虧損於本年度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	(11,224)	10,889



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

11 所得稅(抵免)/開支(續)

與其他全面收入部份有關的稅項開支如下：

	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		
	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	209	-	209	9,669	-	9,669
外幣折算差額	122,141	-	122,141	(50,153)	-	(50,153)
其他全面收入/(虧損)	122,350	-	122,350	(40,484)	-	(40,484)
即期稅項		-			-	
遞延稅項		-			-	

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)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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)。

13 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)	131,719	(101,136)
已發行普通股的加權平均數(千股)	10,360,288	10,209,603
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	1.27	(0.99)

(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28)。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)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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	傢私及設置 千港元	設備 千港元	用於預製組件 建築業務的		總計 千港元
						租賃裝修 千港元	在建廠房 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	215,688	3,276	8,201	4,444	144,423	8,863	333,525	718,420
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	601,870	3,513	8,765	11,229	178,871	11,413	113,047	928,708
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	601,870	3,513	8,765	11,229	178,871	11,413	113,047	928,708

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

14 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	總計 千港元
							在建廠房 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31)。

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)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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賃款項及其賬面淨值，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
年初結餘	534,960	-
添置	154,306	554,639
攤銷	(12,937)	(2,435)
出售	(84,921)	-
外幣折算差額	37,050	(17,244)
年末結餘	628,458	534,960

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31)。

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31)。

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31)。

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銷售成本及行政開支中扣除，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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16 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7)	(2,073)	—
公允價值調整(虧損)/收益淨額(附註7)	(16,264)	231
外幣折算差額	3,270	(2,292)
年末結餘	18,543	35,662

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。

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。

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7)。

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。

估值程序及方式

所有投資性房地產已於二零一七年及二零一六年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師中證評估有限公司重新估值。

本集團的財務團隊將審閱獨立估值師進行的估值，包括：

- 核對獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 將物業與去年的估值報告作比較，並評估其變動；
- 與獨立估值師進行討論。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16 投資性房地產(續)

估值輸入數據及與公允價值的關係

該等投資性房地產乃根據收入法(定期及復歸法)或直接比較法進行評估，並已就收入法採用以下重大不可觀察輸入數據：

描述	於二零一七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	不可觀察輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
商業物業	18,543(二零一六年： 35,662)	收入法	定期收益率	定期收益率4.0%(二零一六年： 4.8%)，經計及可供比較物業產生的回報率以及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整	定期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率	復歸收益率5.0%(二零一六年： 5.3%)，經計及可供比較物業的年度單位市場租金收入及單位市值	復歸收益率越高，公允價值越低
			個別單位的市場單位租金	每月每平方米人民幣8元至人民幣18元(二零一六年：人民幣20元至人民幣28元)	市場單位租金越高，公允價值越高

定期及復歸法在計量投資性房地產的公允價值時，需要考慮現有租賃產生的租金收入，將租賃的復歸收入潛力作適當估量，並按適當的市場收益比率進行資本化。市場收益率是根據物業的出租記錄研究而釐定，並假設現有租約將獲延期。估計的市場收益率的重大增加／(減少)將導致投資性房地產公允價值的重大減少／(增加)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16 投資性房地產(續)

估值輸入數據及與公允價值的關係(續)

倘假設將產生的租金及收益率較管理層的預測數據增加或減少10%，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的投資性房地產的賬面值將出現以下變動：

	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
投資性房地產增加／(減少)		
— 租金增加10%	20,595	39,213
— 租金減少10%	16,901	32,159
投資性房地產增加／(減少)		
— 收益率增加10%	17,618	33,730
— 收益率減少10%	19,603	37,840

以下有關投資性房地產的數額已於綜合損益及其他全面收益表中確認：

	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
租金收入	1,586	495

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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

17 無形資產

	電腦軟件 千港元
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
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	886
添置	530
攤銷費用	(458)
外幣折算差額	19
出售	(195)
年末賬面淨值	782
於二零一七年十二月三十一日	
成本	1,271
累計攤銷	(489)
賬面淨值	782

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

18 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	—	—
	182,735	—

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%	200,000,000港元	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33(a))。該聯營公司乃採用權益法入賬，並重新計量至其公允價值，且其賬面值的變動於其他收益／(虧損)－淨額(附註7)確認。

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。

概無有關本集團於聯營公司的權益的或然負債。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

18 於一家聯營公司的投資(續)

聯營公司財務資料概要

下表載列對本集團整體而言屬重大的聯營公司財務資料概要。所披露的資料反映於浙江中民築友的財務報表中呈列的數額，而非本集團佔該等數額的份額。該等資料已由實體使用權益法進行可反映調整的修訂，包括公允價值調整及對會計政策的差異進行修訂。

浙江中民築友

	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
財務狀況表概要	
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	237,734
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	202,726
本集團所佔份額(百分比)	47%
本集團所佔份額(港元)	95,281
商譽	87,454
賬面值	182,735

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

19 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7)	5,820	(78,705)
外幣折算差額	4,861	(6,551)
年末結餘	23,926	121,252

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23(a))	-	1,633
	23,926	121,252

附註：

- (a) 結構性存款指本集團以滾動方式持有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。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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

20 存貨

	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
原材料	38,548	11,343
製成品	38,226	3,999
低值易耗品	153	150
在製品	728	975
在途貨品	954	—
	78,609	16,467

撇減至可變現淨值的存貨為4,998,000港元(二零一六年：無)。該等款項於綜合損益及其他全面收益表中確認為截至二零一七年十二月三十一日止年度的開支。

21 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6)	6,224	—
出售一間附屬公司所得款項—關聯方(附註33)	62,232	—
出售一間附屬公司所得款項—第三方(附註33)	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(附註35(c))	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)
	402,516	120,525

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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)

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。

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
	402,516	120,525



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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)

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，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並無就法定償債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9,600,000港元已計入其他應收款項。

就貿易及其他應收款項以及預付款項減值撥備的變動載列如下：

	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
年初結餘	30,472	72,579
應收款項減值的額外撥備	—	30,000
收回貿易及其他應收款項(附註7)	(30,488)	(72,026)
外幣折算差額	16	(81)
年末結餘	—	30,472

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「其他應收款項減值虧損」。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「其他收益／(虧損)－淨額」。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

22 附屬公司的資料

(a) 下表為於二零一七年十二月三十一日的主要附屬公司名單：

名稱	註冊成立及 營業地點以及 法人實體類別	主要業務	已發行股本詳情	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)
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	暫無業務	1美元	100%	100%	-
易高投資有限公司	香港，有限公司	投資控股	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%	100%	-
尚亨有限公司	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1美元	100%	100%	-
川達投資有限公司	香港，有限公司	投資控股	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	投資控股	1港元	-	100%	-
譽高投資有限公司	香港，有限公司	投資控股	1港元	-	100%	-
尚行有限公司	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1美元	100%	100%	-
尚潮有限公司	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	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%	-



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

22 附屬公司的資料(續)

(a) 下表為於二零一七年十二月三十一日的主要附屬公司名單：(續)

名稱	註冊成立及 營業地點以及 法人實體類別	主要業務	已發行股本詳情	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)
浙友投資有限公司	香港，有限公司	投資控股	10,000港元	100%	100%	-
桂友投資有限公司	香港，有限公司	投資控股	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	-	97%	3%
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(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(崑山) 有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣50,000,000元	-	100%	-
中民築友智能裝備科技有限公司 (前稱：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	23,650,000港元	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

22 附屬公司的資料(續)

(a) 下表為於二零一七年十二月三十一日的主要附屬公司名單：(續)

名稱	註冊成立及 營業地點以及 法人實體類別	主要業務	已發行股本詳情	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)
惠州中民住友科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣 40,000,000元	-	100%	-
中民築友科技(平頂山)有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣 80,000,000元	-	90%	10%
玉溪中民築友科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣 100,000,000元	-	100%	-
中民築友科技(膠州)有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣 70,000,000元	-	100%	-
海口中民築友科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣 100,000,000元	-	100%	-
湘潭中民築友科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣 70,000,000元	-	100%	-
中民築友科技(焦作)有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣 70,000,000元	-	100%	-
淮安中民築友智造科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣 70,000,000元	-	100%	-
重慶市綦江區中民築友科技 有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣 100,000,000元	-	100%	-
邵陽中民築友智造科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣 100,000,000元	-	100%	-
江西中民築友智造科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	人民幣 70,000,000元	-	100%	-



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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：

於二零一七年十二月三十一日，在綜合賬目內排除的公司詳情如下：

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行股本	出售前所持 實際股本權益	主要業務
間接權益：				
浙江中民築友科技有限公司(附註(i))	中國	普通股 200,000,000港元	100%	建築資本化
中民築友房屋科技有限公司(附註(ii))	中國	普通股 人民幣50,000,000元	100%	建築資本化

附註：

- (i) 於二零一七年六月，本集團首先向浙江環宇建設集團有限公司出售其於浙江中民築友科技有限公司(「浙江中民築友」)的2%股權，並於二零一七年十二月進一步向Hangzhou Residential Area Development Centre Co., Limited出售其於浙江中民築友的51%股權，導致對浙江中民築友失去控制權。浙江中民築友於交易後成為本集團的聯營公司。經出售於浙江中民築友的2%及51%股權後，本集團持有浙江民生的47%所保留權益於控制權失去當日重新計量至其公允價值約182,700,000港元(附註33)。
- (ii) 於二零一七年十二月，本集團向天津中民築友科技有限公司(為本集團直接控股公司)出售其於中民築友房屋科技有限公司(「房屋科技」)的全部股權(附註33)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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

	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

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「其他收益／(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。

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 於二零一六年 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7)	(413)	(27,144)
年末結餘	—	44,968



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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) 於二零一七年十二月三十一日，本集團並無持有以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)－淨額(附註7)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		投資成本 千港元	於二零一六年 十二月三十一日		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
			於二零一六年 十二月三十一日 持有的股份數目	佔本集團 總額的百分比		於二零一六年 十二月三十一日 的市值 千港元	佔本集團 資產淨值 的百分比	
<i>可供出售投資(附註19)</i>								
1171.HK	克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)*
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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

24 現金及現金等值項目

	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
銀行存款及手頭現金		
—以港元計值	291,576	605,578
—以人民幣計值	279,780	176,147
—以美元計值	11,155	2,821
	582,511	784,546

25 股本

法定股份

	法定股份數目
於二零一六年及二零一七年十二月三十一日	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
於二零一七年一月一日	10,209,602,920	1,020,960
行使可換股債券	1,000,000,000	100,000
於二零一七年十二月三十一日	11,209,602,920	1,120,960

附註：

- (a) 於二零一七年十一月六日，因行使可換股債券，1,000,000,000股新股份已按每股0.2港元發行予Zhu Yue Hai先生。

所有於年內發行的股份在各方面均與當時現有股份擁有同等地位。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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 權益部分 千港元	匯兌儲備 千港元	撥入 盈餘儲備 千港元	其他儲備 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
全面收益										
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(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	19	9,669	-	-	-	-	9,669	9,669	-	9,669
外幣折算差額	-	-	-	(50,159)	-	-	(50,159)	(50,159)	6	(50,153)
年內全面收益/(虧損)總額	-	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										
一家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
於二零一七年一月一日的結餘	731,460	(209)	37,600	(43,796)	131,166	-	(505,670)	350,551	553,677	904,228
全面收益										
年內溢利	-	-	-	-	-	-	131,719	131,719	(7,898)	123,821
其他全面收益：										
可供出售金融資產的公允價值變動	19	209	-	-	-	-	209	209	-	209
外幣折算差額	-	-	-	121,772	-	-	(121,772)	(121,772)	369	122,141
年內全面收益總額	-	209	-	121,772	-	-	131,719	253,700	(7,529)	246,171
與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易										
行使可換股債券	128,235	-	(37,600)	-	-	-	-	90,635	-	90,635
出售附屬公司擁有權益而並無失去控制權	-	-	-	-	-	28,631	-	28,631	17,324	45,955
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,274)	(10,274)
一家附屬公司非控股權益注資	27	-	-	-	-	-	-	-	7,719	7,719
於二零一七年十二月三十一日的結餘	859,695	-	-	77,976	131,166	28,631	(373,951)	723,517	560,917	1,284,434

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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
中民築友(長沙)綠建科技有限公司(「中民長沙」)	547,355	553,677
中民築友科技(平頂山)有限公司(「中民平頂山」)	9,310	—
中民築友科技(江蘇)有限公司(「中民江蘇」)	4,252	—
	560,917	553,677

於二零一七年六月，本集團以代價約17,300,000港元將其於中民江蘇的3%股權出售予第三方。於出售日期中民江蘇已出售股權的賬面值約4,400,000港元。本集團確認非控股權益增加約4,400,000港元，而本公司擁有人應佔權益增加約12,900,000港元。

於二零一七年六月，本集團以代價約14,800,000港元出售其於中民平頂山的10%股權。於出售日期中民平頂山已出售股權的賬面值約9,100,000港元。本集團確認非控股權益增加約9,100,000港元，而本公司擁有人應佔權益增加約5,700,000港元。

於二零一七年六月，本集團以代價約13,800,000港元出售其於浙江中民築友的2%股權予第三方浙江環宇建設集團有限公司。於出售日期，浙江中民築友已出售股權的賬面值約3,800,000港元。本集團確認非控股權益增加約3,800,000港元，而本公司擁有人應佔權益增加約10,000,000港元。由於本集團於二零一七年十二月失去對浙江中民築友的控制權，故本集團已取消確認為數3,800,000港元的少數權益(附註33)。

於二零一七年九月，中民築友房屋科技有限公司附屬公司的非控股權益注資7,700,000港元。

由於在二零一七年十二月失去中民築友房屋科技有限公司的控制權(附註33)，故中民築友房屋科技有限公司的少數權益減少6,800,000港元。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

27 非控股權益(續)

擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

下文載列中民長沙擁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 – 中民長沙

	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
流動		
資產	204,059	23,521
負債	(58,373)	(43,630)
總流動資產淨值	145,686	(20,109)
非流動		
資產	695,137	618,192
負債	(23,513)	–
總非流動資產淨值	671,624	618,192
資產淨值	817,310	598,083

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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－中民長沙

	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	25,051	97
除所得稅前虧損	(16,515)	(330)
所得稅抵免	4,051	—
其他全面收益	—	—
全面虧損總額	(12,464)	(330)
分配至非控股權益的全面虧損總額	(6,107)	(162)
向非控股權益派付的股息	—	—

現金流量表概要－中民長沙

	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
經營活動所用的現金流量	(24,977)	—
投資活動所用的現金流量	(20,436)	—
融資活動所得的現金流量	45,770	—
現金及現金等值項目增加淨額	357	—

截至二零一六年十二月三十一日止年度，附屬公司中民長沙並無現金交易。誠如附註35所討論，重大非現金交易指中民築友有限公司於成立合營企業後注入資產。

上述資料為公司間對銷前的金額。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

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，或可於發行當日起計滿六個月當日至到期日前十個營業日止期間內按兌換價每股兌換股份0.2港元按持有人選擇兌換為股份。負債部份及權益轉換部份的價值於發行債券時釐定。

於綜合財務狀況表內確認的可換股債券的計算方式如下：

	於二零一七年 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)
	154,882	154,882
利息開支	36,199	22,990
專業費用	(446)	(446)
	190,635	177,426
減：年內已行使可換股債券	(190,635)	-
負債部分	-	(177,426)
就報告進行的非流動負債分析	-	(177,426)

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

29 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
遞延稅項資產		
— 將於超過12個月後收回	20,751	594
— 將於12個月內收回	—	—
	20,751	594
遞延稅項負債		
— 將於超過12個月後償付	(7,962)	(14,352)
— 將於12個月內償付	—	(2,662)
	(7,962)	(17,014)
遞延稅項資產/(負債)－淨額	12,789	(16,420)

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11)	(34,455)	6,685
出售附屬公司	5,434	—
外幣折算差額	(188)	(534)
於年末	(12,789)	16,420



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

29 遞延所得稅(續)

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11)	(4,066)	(3,725)	(1,981)	(9,772)
外幣折算差額	134	-	586	720
於二零一七年十二月三十一日	-	-	7,962	7,962
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11)	57	(2,417)	9,659	7,299
外幣折算差額	(252)	-	(302)	(554)
於二零一六年十二月三十一日	3,932	3,725	9,357	17,014

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11)	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)
於二零一七年十二月三十一日	17,092	3,659	20,751

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

29 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產(續)

	抵銷集團內 公司間未變現		總額 千港元
	稅務虧損 千港元	溢利 千港元	
於二零一六年一月一日	-	-	-
於損益抵免(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

倘存在足夠應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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

30 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(附註35(c))	—	21,030
應付利息	—	294
虧損合同的撥備	1,857	—
其他	20,039	5,697
	266,537	256,830

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，應計稅務款項主要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」)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。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為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的技術。本集團於二零一七年十二月三十一日與第三方終止特許協議，有關金額已償付對方。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

30 貿易及其他應付款項(續)

貿易應付款項及應付票據於二零一七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	86,021	9,015

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。

31 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	101,686	—
	119,630	42,727

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。

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，並由中民築友有限公司作擔保。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

31 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(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，並由中民築友科技投資有限公司作擔保。

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，並由中民築友科技投資有限公司作擔保。

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
多於一年但少於兩年	35,889	-
多於兩年但少於五年	65,797	-
	119,630	42,427

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

32 綜合現金流量表附註

(a) 經營所用現金

	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
除所得稅前溢利／(虧損)	112,597	(90,409)
調整：		
折舊(附註14)	42,357	2,470
土地使用權及無形資產攤銷(附註8)	12,772	901
收回貿易及其他應收款項(附註7)	(30,488)	(72,026)
投資性房地產的公允價值虧損／(收益)(附註7)	16,264	(231)
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)	413	27,144
出售可供出售金融資產的(收益)／虧損(附註7)	(5,820)	78,705
出售固定資產的收益	-	(1)
出售投資性房地產的虧損(附註7)	2,073	-
出售附屬公司的收益(附註33)	(212,334)	-
利息開支(附註9)	17,272	14,953
銀行存款的利息收入(附註6)	(2,081)	(5,002)
其他應收款項的減值虧損(附註21)	-	30,000
營運資金變動前的經營虧損	(46,975)	(13,496)
存貨增加	(120,665)	(14,084)
貿易及其他應收款項以及預付款項增加	(154,684)	(91,686)
貿易及其他應付款項增加	178,611	49,522
預收客戶款項增加	85,887	1,606
購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	(21,612)
出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所得款項	44,555	39,669
經營所用的現金	(13,271)	(50,081)

(b) 重大非現金交易

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，重大非現金交易指附註28所述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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

32 綜合現金流量表附註(續)

(c) 債務淨額對賬

本節載列所呈列各期間的債務淨額及債務淨額變動分析。

債務淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
現金及現金等值項目	582,511	784,546
借貸－一年內償付(包括透支)	(17,944)	(42,727)
借貸－一年後償付	(101,686)	–
債務淨額	462,881	741,819
現金及流動性投資	582,511	784,546
債務總額－固定利率	–	(42,727)
債務總額－浮動利率	(119,630)	–
債務淨額	462,881	741,819

	其他資產 現金／ 銀行透支 千港元	銀行借貸 一年內到期 千港元	金融活動負債 銀行借貸 一年後到期 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日				
的債務淨額	784,546	(42,727)	–	741,819
現金流量	(226,260)	42,727	(155,255)	(338,788)
外匯調整	24,225	–	(264)	23,961
其他非現金變動				
－由一年後重新分類至				
一年內	–	(17,944)	17,944	–
－出售附屬公司	–	–	35,889	35,889
於二零一七年十二月三十一日				
的債務淨額	582,511	(17,944)	(101,686)	462,881

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

33 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收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
遞延所得稅資產	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)
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7)	188,171
外幣折算差額	6,494
以現金支付	198,287



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

33 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	91,710

(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7)	24,163
外幣折算差額	592
	<hr/>
以現金支付	62,232

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

33 出售附屬公司(續)

(b) (續)

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)
有關出售附屬公司的現金及現金等值項目流出淨額	(43,726)

34 承擔

(a) 資本承擔

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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
物業、廠房及設備	44,220	196,280



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

34 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，根據不可取消經營租賃持有若干辦公室樓宇於下列期間應付的日後最低租金開支總額如下：

	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
於一年內	7,510	18,044
一至五年	18,284	17,174
	25,794	35,218

(c) 應收經營租賃租金

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，根據有關土地及樓宇的不可取消經營租賃於下列期間應收的日後最低租金收入總額如下：

	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
於一年內	347	—
超過一年	5,599	5,523
	5,946	5,523

35 關連方交易

(a) 關連方的名稱及與其關係

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
浙江中民築友科技有限公司	本集團的聯營公司
中民築友房屋科技有限公司	受同一間最終控股公司(中國民生投資股份有限公司)控制
天津中民築友科技有限公司	受同一間最終控股公司(中國民生投資股份有限公司)控制
中民築友建築設計有限公司	受同一間最終控股公司(中國民生投資股份有限公司)控制
湖南中民築友綠建投資有限公司	受同一間最終控股公司(中國民生投資股份有限公司)控制

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

35 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易

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九個月，本集團有以下關連方交易：

	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
由以下人士代表本集團支付		
中民築友建設有限公司	36,422	—
中民築友建築設計有限公司	1,387	—
湖南中民築友綠建投資有限公司	1,058	—
	38,867	—
由以下人士代表本集團收悉		
中民築友建設有限公司	108	2,207
出售一間附屬公司		
天津中民築友科技有限公司	62,232	—
本集團供應預製裝配式建築構配件及產品		
中民築友建設有限公司	27,853	—
關連方就物業、廠房及設備提供EPC總承包服務		
中民築友建設有限公司	171,752	—
中民築友有限公司	266	—
	172,018	2,207
關連方提供的銀行借貸擔保		
中民築友有限公司	47,852	—



綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

35 關連方交易(續)

(c) 關連方結餘

	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
應收關連方款項		
天津中民築友科技有限公司	62,232	—
中民築友建設有限公司	46,228	2,207
中民築友房屋科技有限公司(*)	29,136	—
中民築友建築設計有限公司	1,436	—
湖南中民築友綠建投資有限公司	1,096	—
	140,128	2,207
應付關連方款項		
中民築友建設有限公司	24,484	—
浙江中民築友科技有限公司(*)	8,465	—
中民築友有限公司	275	21,030
	33,224	21,030

應收及應付關連方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(*) 結餘指出售附屬公司前尚未結算的交易。

(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
薪金及其他短期僱員福利	6,453	5,799
僱主的退休金計劃供款	18	18
	6,471	5,817

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七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
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	353	1,724
於附屬公司的投資	14,271	14,271
	14,624	15,995
流動資產		
貿易及其他應收款項以及預付款項	1,244,649	1,166,506
可供出售金融資產	–	1,633
現金及現金等值項目	295,751	320,054
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	–	44,968
	1,540,400	1,533,161
總資產	1,555,024	1,549,156
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,120,960	1,020,960
儲備(附註(a))	432,017	344,548
權益總額	1,552,977	1,365,508
負債		
非流動負債		
可換股債券	–	177,426
遞延所得稅負債	–	3,725
	–	181,151
流動負債		
貿易及其他應付款項	2,047	2,497
負債總額	2,047	183,648
權益及負債總額	1,555,024	1,549,156

本公司的財務狀況表於二零一八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)

截至二零一七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

	可供出售 金融資產重估 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
於二零一六年一月一日	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
年內全面虧損總額	-	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
年內虧損	-	-	-	-	(3,375)	(3,375)
其他全面收入/(虧損)：						
可供出售金融資產的公允價值變動	-	209	-	-	-	209
年內全面虧損總額	-	209	-	-	(3,375)	(3,166)
與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易						
行使可換股債券	128,235	-	(37,600)	-	-	90,635
於二零一七年十二月三十一日	815,125	-	-	157,955	(541,063)	432,017

五年財務概要

本集團於過去五個年度／期間的業績、資產及負債概要如下：

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元 (經重列)	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 止期間 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元
業績					
收入	817	455	347	37,042	216,587
除所得稅前溢利／(虧損)	(3,591)	(4,795)	(194,755)	(90,409)	112,597
所得稅(開支)／抵免	(3,804)	(417)	1,546	(10,889)	11,224
期間／年度溢利／(虧損)	(7,395)	(5,212)	(193,209)	(101,298)	123,821
本公司擁有人所佔溢利／ (虧損)	(7,395)	(5,212)	(193,209)	(101,136)	131,719
資產及負債					
總資產	71,388	352,152	1,672,566	2,425,233	2,867,988
總負債	(71,210)	(5,638)	(203,999)	(500,045)	(462,594)
權益總額	178	346,514	1,468,567	1,925,188	2,405,394

