

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



CHINA MINSHENG DIT GROUP LIMITED

中民築友智造科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：726)

截至二零一八年十二月三十一日止年度全年業績

中民築友智造科技集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一七年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

財務資料

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一八年 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
收入	3	530,232	216,587
銷售成本	6	(372,107)	(207,619)
毛利		158,125	8,968
出售附屬公司的收益		-	212,334
政府補助		14,029	62,789
其他收入	4	3,510	7,008
其他收益—淨額	5	7,151	15,288
銷售及分銷開支	6	(34,745)	(17,408)
行政開支	6	(109,710)	(159,110)
金融資產虧損減值淨額		(1,633)	-
聯營公司分佔虧損		(1,329)	-

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一八年 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
經營溢利		35,398	129,869
融資成本	7	(9,155)	(17,272)
除所得稅前溢利		26,243	112,597
所得稅(開支)/抵免	8	(6,903)	11,224
年度溢利		19,340	123,821
為以下人士所佔的年度溢利/(虧損)			
— 本公司擁有人		27,427	131,719
— 非控股權益		(8,087)	(7,898)
		19,340	123,821
本公司擁有人所佔每股盈利 (以每股港仙呈列)			
— 基本及攤薄	10	0.24	1.27
其他全面(虧損)/收益，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
— 外幣折算差額		(105,416)	122,141
年度其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(105,416)	122,350
年度全面(虧損)/收益總額		(86,076)	246,171
為以下人士所佔的年度全面(虧損)/收 益總額			
— 本公司擁有人		(76,811)	253,700
— 非控股權益		(9,265)	(7,529)
		(86,076)	246,171

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

		於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,483,219	928,708
土地使用權	12	732,937	628,458
投資性房地產	13	17,348	18,543
無形資產		4,118	782
遞延所得稅資產	17	37,442	20,751
投資於聯營公司	14	192,697	182,735
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	15	23,967	—
		<u>2,491,728</u>	<u>1,779,977</u>
流動資產			
存貨		96,095	78,609
貿易及其他應收款項及預付款項	16	505,793	402,516
可供出售金融資產		—	23,926
現金及現金等值項目		110,802	582,511
有限制存款		153,588	449
		<u>866,278</u>	<u>1,088,011</u>
資產總額		<u>3,358,006</u>	<u>2,867,988</u>
權益			
本公司擁有人所佔權益			
股本(面值)		1,120,960	1,120,960
儲備		649,946	723,517
		<u>1,770,906</u>	<u>1,844,477</u>
非控股權益		<u>607,623</u>	<u>560,917</u>
權益總額		<u>2,378,529</u>	<u>2,405,394</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

		於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
負債			
非流動負債			
遞延收入		1,427	23,475
遞延所得稅負債	17	8,010	7,962
借貸	19	340,676	101,686
融資租賃承擔	20	2,880	—
		<u>352,993</u>	<u>133,123</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	413,813	266,537
預收客戶款項		—	22,987
合約負債		40,545	—
流動所得稅負債		14,702	22,003
借貸	19	155,900	17,944
融資租賃承擔	20	1,524	—
		<u>626,484</u>	<u>329,471</u>
負債總額		<u>979,477</u>	<u>462,594</u>
權益及負債總額		<u>3,358,006</u>	<u>2,867,988</u>

附註：

1 一般資料

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

本公司註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司主要營業地點為香港金鐘金鐘道88號太古廣場一座10樓1001至1004室。

本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從事預製装配式建築工程、授予專利技術使用權及銷售設備。

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

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

本公告所載全年業績並不構成本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，惟有關業績乃節錄自該等財務報表。

2 重大會計政策概要

除另有所指外，編製該等綜合財務報表時採用的主要會計政策於呈報年度貫徹採用。

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，經重估以公允價值計量的金融資產及以公允價值列賬的投資性房地產作出修訂。

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

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

本集團於二零一八年採納的香港財務報告準則新訂準則及修訂本

本集團已於二零一八年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下準則、修訂及詮釋：

- 香港財務報告準則第9號金融工具
- 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入
- 以股份為基礎的付款交易的分類及計量—香港財務報告準則第2號修訂本
- 二零一四年至二零一六年週期之年度改進
- 轉撥至投資物業—國際會計準則第40號
- 詮釋第22號外幣交易及墊付代價

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，上列其他修訂本並無對過往期間確認的金額產生任何影響且預期不會對當前或未來期間產生重大影響。

3 收入

	截至二零一八年 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
來自銷售預製組件的收入	423,640	173,565
來自授予專利技術使用權的收入	84,895	32,711
來自銷售設備的收入	18,586	5,815
租金收入	1,919	1,586
來自諮詢服務的收入	1,192	2,910
	530,232	216,587

4 其他收入

	截至二零一八年 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
銀行存款利息收入	2,359	2,081
其他	1,151	4,927
	3,510	7,008

5 其他收益—淨額

	截至二零一八年 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
匯兌收益／(虧損)淨額	4,537	(1,272)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益淨額	2,789	(413)
投資性房地產的公允價值收益／(虧損)	367	(18,337)
出售設備虧損	(930)	—
收回貿易及其他應收款項	—	30,488
贖回可供出售金融資產的收益淨額	—	5,820
收回其他應收款項的收益—延遲結算收取的利息	—	1,420
虧損合同的撥備	—	(1,857)
其他	388	(561)
	7,151	15,288

6 按性質劃分的開支

開支包括銷售成本、銷售及分銷開支以及行政開支，分析如下：

	截至二零一八年 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
已用原材料及消耗品	186,309	104,000
製成品及在製品存貨變動	(9,249)	(34,934)
員工福利開支(附註(a))	106,263	117,536
折舊	50,360	42,357
勞工外判	32,915	33,208
運輸	23,626	8,091
樓宇經營租賃租金	18,202	21,677
土地使用稅及增值稅附加費	13,333	9,786
法律及專業費用	13,181	10,788
招待費用及旅遊開支	10,322	16,543
土地使用權及無形資產的攤銷	10,508	12,772
公共事業	8,136	6,153
核數師酬金		
—核數服務	1,890	1,750
—非核數服務	—	67
存貨減值撥備	1,324	4,998
銀行收費	1,009	1,904
辦公室開支	832	3,724
登記費	565	1,403
其他	47,036	22,314
	516,562	384,137
銷售成本、銷售及分銷開支以及行政開支總額		

6 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)

	截至二零一八年 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
工資及薪金	96,509	106,747
退休金	4,234	4,683
其他福利津貼開支	5,520	6,106
	<u>106,263</u>	<u>117,536</u>
於損益及其他全面收益表內扣除		

7 融資成本

	截至二零一八年 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
可換股票據利息開支	-	13,209
借貸利息開支	13,739	4,063
減：資本化利息(附註11)	(4,584)	-
	<u>9,155</u>	<u>17,272</u>

8 所得稅開支／(抵免)

	截至二零一八年 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
本年所得稅		
—中國企業所得稅	24,715	23,080
—香港利得稅	—	151
	<u>24,715</u>	<u>23,231</u>
遞延所得稅(附註17)	<u>(17,812)</u>	<u>(34,455)</u>
年度所得稅開支／(抵免)總額	<u>6,903</u>	<u>(11,224)</u>

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

	截至二零一八年 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
除所得稅前溢利	<u>26,243</u>	<u>112,597</u>
以各自法定稅率計算的所得稅	8,476	16,227
優惠所得稅率	(5,066)	(3,870)
過往未確認稅項虧損於本年度確認為遞延稅項資產 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	(5,032)	(4,289)
	—	(1,545)
不可扣減支出	2,458	2,243
毋須課稅收入	(66)	(17,244)
額外扣除研發支出	(392)	(2,093)
動用過往未確認的稅項虧損	(971)	(3,089)
動用過往未確認的暫時性差額	—	(5,270)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損及暫時性差額	6,834	7,555
上一年度報稅差額	<u>662</u>	<u>151</u>
年度所得稅開支／(抵免)總額	<u>6,903</u>	<u>(11,224)</u>

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%(截至二零一七年十二月三十一日止年度：16.5%)。

8 所得稅開支／(抵免)(續)

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%，若干附屬公司適用的優惠稅率為15%。

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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，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(截至二零一七年十二月三十一日：無)。

9 股息

董事會不建議派發任何截至二零一八年十二月三十一日止年度的股息(截至二零一七年十二月三十一日止年度：無)。

10 每股盈利

(a) 基本

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

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度
本公司擁有人所佔綜合盈利(千港元)	<u>27,427</u>	<u>131,719</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>11,209,603</u>	<u>10,360,288</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>0.24</u>	<u>1.27</u>

(b) 攤薄

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十二月三十一日止年度對每股盈利具反攤薄影響，因此每股攤薄盈利等同於每股基本盈利。截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於本集團並無攤薄股份，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

每股攤薄盈利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。本公司上一年度發行之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。

11 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	傢私及設置 千港元	設備 千港元	租賃裝修 千港元	用於預製組 件建築業務 的在建廠房 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日								
成本	615,190	4,629	10,426	13,072	194,962	17,847	113,047	969,173
累計折舊	(13,320)	(1,116)	(1,661)	(1,843)	(16,091)	(6,434)	-	(40,465)
賬面淨值	<u>601,870</u>	<u>3,513</u>	<u>8,765</u>	<u>11,229</u>	<u>178,871</u>	<u>11,413</u>	<u>113,047</u>	<u>928,708</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	601,870	3,513	8,765	11,229	178,871	11,413	113,047	928,708
添置	3,722	1,401	1,052	13,905	4,743	8,666	620,199	653,688
完成時轉撥	111,859	-	-	-	53,424	-	(165,283)	-
出售	-	(634)	(784)	(1,371)	(3,014)	-	-	(5,803)
折舊費用	(21,287)	(1,000)	(1,844)	(3,172)	(19,194)	(3,863)	-	(50,360)
外幣折算差額	(27,478)	(237)	(223)	(400)	(6,948)	(2,529)	(5,199)	(43,014)
年末賬面淨值	<u>668,686</u>	<u>3,043</u>	<u>6,966</u>	<u>20,191</u>	<u>207,882</u>	<u>13,687</u>	<u>562,764</u>	<u>1,483,219</u>
於二零一八年十二月三十一日								
成本	701,906	4,482	9,047	23,553	240,721	25,880	562,764	1,568,353
累計折舊	(33,220)	(1,439)	(2,081)	(3,362)	(32,839)	(12,193)	-	(85,134)
賬面淨值	<u>668,686</u>	<u>3,043</u>	<u>6,966</u>	<u>20,191</u>	<u>207,882</u>	<u>13,687</u>	<u>562,764</u>	<u>1,483,219</u>

11 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	傢私及設置 千港元	設備 千港元	租賃裝修 千港元	用於預製組 件建築業務 的在建廠房 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日								
成本	215,688	3,568	8,484	4,536	145,034	11,122	333,525	721,957
累計折舊	-	(292)	(283)	(92)	(611)	(2,259)	-	(3,537)
賬面淨值	<u>215,688</u>	<u>3,276</u>	<u>8,201</u>	<u>4,444</u>	<u>144,423</u>	<u>8,863</u>	<u>333,525</u>	<u>718,420</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	215,688	3,276	8,201	4,444	144,423	8,863	333,525	718,420
添置	70,155	1,511	7,082	8,944	9,127	5,956	299,230	402,005
完成時轉撥	409,559	-	-	-	91,410	-	(500,969)	-
出售	(93,964)	(722)	(5,394)	(596)	(55,957)	(203)	(38,522)	(195,358)
折舊費用	(14,191)	(875)	(1,944)	(1,810)	(19,448)	(4,089)	-	(42,357)
外幣折算差額	14,623	323	820	247	9,316	886	19,783	45,998
年末賬面淨值	<u>601,870</u>	<u>3,513</u>	<u>8,765</u>	<u>11,229</u>	<u>178,871</u>	<u>11,413</u>	<u>113,047</u>	<u>928,708</u>
於二零一七年十二月三十一日								
成本	615,190	4,629	10,426	13,072	194,962	17,847	113,047	969,173
累計折舊	(13,320)	(1,116)	(1,661)	(1,843)	(16,091)	(6,434)	-	(40,465)
賬面淨值	<u>601,870</u>	<u>3,513</u>	<u>8,765</u>	<u>11,229</u>	<u>178,871</u>	<u>11,413</u>	<u>113,047</u>	<u>928,708</u>

物業、廠房及設備折舊50,400,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：42,400,000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。

於二零一八年十二月三十一日，賬面淨值為380,000,000港元的物業、廠房及設備已予抵押作為本集團取得146,000,000港元借貸的抵押品。在這些抵押物中，本集團賬面淨值為290,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：333,000,000港元)的樓宇的房屋所有權證歸於中民築友有限公司。該等樓宇已抵押作為兩筆金額為134,000,000港元的銀行借貸的抵押物，由中民築友有限公司作擔保。

截至二零一八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資本化利息開支為4,500,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：無)。

於二零一八年十二月三十一日，賬面淨值為4,900,000港元的物業、廠房及設備為來自合肥中民築友智造科技有限公司的融資租賃承擔。

12 土地使用權

	截至二零一八年 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
年初結餘	628,458	534,960
添置	147,194	154,306
攤銷	(10,107)	(12,314)
資本化在建廠房	(4,232)	(623)
出售	-	(84,921)
外幣折算差額	(28,376)	37,050
年末結餘	732,937	628,458

於二零一八年十二月三十一日，本集團附屬公司之一南京中民築友智造科技有限公司賬面淨值約68,200,000港元(截至二零一七年十二月止年度：71,800,000港元)的土地使用權已抵押作為其取得銀行借貸18,900,000港元的抵押品。

於二零一八年十二月三十一日，本集團附屬公司之一衡陽中民築友製造科技有限公司賬面淨值約56,200,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：59,800,000港元)的土地使用權已抵押作為其取得銀行借貸39,900,000港元的抵押品。

於二零一八年十二月三十一日，本集團附屬公司之一合肥中民築友智造科技有限公司賬面淨值約38,100,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：40,700,000港元)的土地使用權已抵押作為其取得銀行借貸46,000,000港元的抵押品。

於二零一八年十二月三十一日，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56,100,000港元(截至二零一七年十二月止年度：61,000,000港元)的土地使用權已抵押作為其取得銀行借貸79,900,000港元的抵押品。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，土地使用權攤銷費用10,100,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：12,300,000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，而攤銷4,200,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：600,000港元)已資本化至用於預製組件建築業務的在建廠房。

13 投資性房地產

	截至二零一八年 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
年初結餘	18,543	35,662
出售	(722)	(2,052)
公允價值調整收益/(虧損)淨額	367	(18,337)
外幣折算差額	(840)	3,270
年末結餘	17,348	18,543

本集團持有的投資性房地產均為位於中國山東省的商業物業。

13 投資性房地產(續)

投資性房地產乃由獨立專業合資格估值師中證評估有限公司於二零一八年及二零一七年十二月三十一日進行重新估值。重估收益或虧損已納入綜合損益及其他全面收益表的「其他收益-淨額」(附註5)。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，投資性房地產的公允價值是採用收入法，並參考收入價值、現金流量或資產產生的節省成本而釐定。

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。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，投資性房地產處於公允價值架構第3級。年內，第1級、第2級及第3級之間概無轉撥。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷的經營租賃於未來應收的最低租賃費用總額屬微不足道。

14 於聯營公司的投資

	截至二零一八年 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
所佔資產淨值	192,697	182,735
減：減值撥備	-	-
	<u>192,697</u>	<u>182,735</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團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
雲南城投中民昆 建科技有限公司	中國	-	30%	人民幣100,000,000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。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出售附屬公司的收益確認。

(b) 於二零一七年十月三十一日，本集團與兩名第三方訂立協議以建立雲南城投中民昆建科技有限公司(「雲南城投中民」)。本集團持有雲南城投中民30%之股本。於二零一八年十二月三十一日，本集團及第三方分別注資人民幣30,000,000元及人民幣40,000,000元實繳股本。

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。

14 於聯營公司的投資(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所呈列的數額，而非本集團佔該等數額的份額。該等資料已由本集團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

	截至二零一八年 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
財務狀況表概要		
流動資產		
現金及現金等值項目	17,142	7,433
其他流動資產	174,790	78,187
流動資產總額	191,932	85,620
非流動資產	231,746	237,734
流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	94,727	35,889
其他流動負債	131,466	80,516
流動負債總額	226,193	116,405
非流動負債	3,948	4,223
資產淨值	193,537	202,726
本集團所佔份額(百分比)	47%	47%
本集團所佔份額(港元)	90,962	95,281
商譽	83,394	87,454
賬面值	174,356	182,735
收入	137,319	37,385
除所得稅前溢利/(虧損)	303	(7,737)
所得稅抵免	-	1,934
其他全面收益	-	-
全面溢利/(虧損)總額	303	(5,803)

本集團已使用權益法確認來自雲南城投中民的投資虧損1,354,061港元。

15 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包括下列各項：

	截至二零一八年 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
非即期-權益工具(附註(a))	23,967	-

附註：

(a) 權益工具與投資於以公允價值計量的中國大陸的兩間非上市公司有關。

16 貿易及其他應收款項及預付款項

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項—關聯方	77,812	38,344
貿易應收款項—第三方	217,128	78,765
應收票據	1,574	-
可收回增值稅	68,013	46,258
應收關連方款項	55,059	39,552
土地保證金	46,074	-
預付款項	15,441	11,575
按金	12,756	6,128
政府補助	5,935	6,224
出售一間附屬公司所得款項—關聯方	-	62,232
出售一間附屬公司所得款項—第三方	-	99,144
有關與少數股東權益進行交易之應收款項	-	9,570
其他	9,195	4,724
	508,987	402,516
減：貿易應收款項及其他應收款項減值撥備	(3,194)	-
	505,793	402,516

貿易應收款項於二零一八年及二零一七年十二月三十一日按開具發票日期的賬齡如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
少於一年	263,451	117,109
一至兩年	31,489	-

於二零一八年及二零一七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。

16 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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：

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
港元	10,698	3,192
人民幣	495,095	399,324
	<u>505,793</u>	<u>402,516</u>

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「金融資產減值虧損淨額」。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—淨額」。

17 遞延所得稅

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 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	11,521	20,751
—將於12個月內收回	25,921	—
	<u>37,442</u>	<u>20,751</u>
遞延稅項負債		
—將於超過12個月後償付	(651)	(7,962)
—將於12個月內償付	(7,359)	—
	<u>(8,010)</u>	<u>(7,962)</u>
遞延稅項資產—淨額	<u>29,432</u>	<u>12,789</u>

17 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至二零一八年 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
於年初	(12,789)	16,420
於損益抵免(附註8)	(17,812)	(34,455)
出售附屬公司	-	5,434
外幣折算差額	<u>1,169</u>	<u>(188)</u>
於年末	<u>(29,432)</u>	<u>(12,789)</u>

於截至二零一八年及二零一七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	固定資產 折舊 千港元	總額 千港元
於二零一八年 一月一日	-	-	7,962	-	7,962
於損益扣除	-	-	153	1,300	1,453
外幣折算差額	-	-	(1,358)	(47)	(1,405)
於二零一八年 十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,757</u>	<u>1,253</u>	<u>8,010</u>
於二零一七年 一月一日	3,932	3,725	9,357	-	17,014
於損益抵免	(4,066)	(3,725)	(1,981)	-	(9,772)
外幣折算差額	<u>134</u>	<u>-</u>	<u>586</u>	<u>-</u>	<u>720</u>
於二零一七年 十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,962</u>	<u>-</u>	<u>7,962</u>

17 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產

變動	稅項虧損 千港元	抵銷集團內 公司間 未變現溢利 千港元	總額 千港元
於二零一八年一月一日	17,092	3,659	20,751
於損益抵免	7,276	11,989	19,265
外幣折算差額	(1,969)	(605)	(2,574)
於二零一八年十二月三十一日	<u>22,399</u>	<u>15,043</u>	<u>37,442</u>
於二零一七年一月一日	-	594	594
於損益抵免	21,762	2,921	24,683
外幣折算差額	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	<u>17,092</u>	<u>3,659</u>	<u>20,751</u>

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。

本集團於二零一八年十二月三十一日並無確認有關未動用稅項虧損的遞延稅項資產約140,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：約205,800,000港元)。該等稅項虧損中，113,200,000港元(二零一七年十二月三十一日：117,800,000港元)並無到期日，而餘下將於五年內到期。

18 貿易及其他應付款項

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項—關連方	5,135	8,740
貿易應付款項—第三方	124,382	77,281
應付票據	114,365	2,299
物業、廠房及設備建設應付款項—第三方	40,970	105,068
物業、廠房及設備建設應付款項—關連方	66,238	24,484
應計稅務款項	31,940	1,671
按金	8,639	3,076
應計工資	6,264	18,927
應付關連方款項	4,611	-
應付利息	375	-
其他	10,894	24,991
	<u>413,813</u>	<u>266,537</u>

18 貿易及其他應付款項(續)

貿易應付款項於二零一八年及二零一七年十二月三十一日按開具發票日期的賬齡分析如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
少於一年	<u>129,517</u>	<u>86,021</u>

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

19 借貸

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
非即期，有抵押：		
— 銀行借貸	361,790	119,630
非即期，無抵押：		
— 其他金融機構借貸	<u>22,826</u>	<u>—</u>
	384,616	119,630
減：非即期借貸的即期部分	<u>(43,940)</u>	<u>(17,944)</u>
非即期，總計	<u>340,676</u>	<u>101,686</u>
即期，有抵押：		
— 銀行借貸	77,721	—
即期，無抵押：		
— 銀行借貸	<u>34,239</u>	<u>—</u>
	111,960	—
非即期借貸的即期部分	<u>43,940</u>	<u>17,944</u>
即期，總計	<u>155,900</u>	<u>17,944</u>

19 借貸(續)

附註a：本集團的該等銀行借貸以本集團的物業、廠房及設備(附註11)、土地使用權(附註12)及受限制現金存款作抵押及/或由本公司的附屬公司或關聯方提供擔保。

附註b：借貸均以人民幣計值，公允價值與其賬面值相若。

附註c：於二零一八年十二月三十一日，本集團的即期借貸包括違反若干條款及條件的本金額為99,178,000港元的借貸(二零一七年十二月三十一日：零)，正如各自借貸協議所載，其中53,926,000港元最初於二零一九年十二月三十一日之後到期。

附註d：於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的借貸償還情況如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
一年內	155,900	17,944
多於一年但少於兩年	283,897	35,889
多於兩年但少於五年	56,779	65,797
	<u>496,576</u>	<u>119,630</u>

附註e：於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的加權平均實際利率載列如下：

	於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日
銀行借貸	4.98%	5.09%
其他金融機構借貸	4.40%	-

20 融資租賃承擔

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
融資租賃承擔	4,404	—
減：融資租賃承擔即期部分	(1,524)	—
非即期，總額	<u>2,880</u>	<u>—</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有若干融資租賃項下設備，賬面淨值為4,900,000港元(二零一七年：零)。未來最低租賃付款(包括利息)及融資租賃項下最低租賃付款現值載列如下：

	最低 租賃付款 二零一八年 千港元	最低租賃 付款現值 二零一八年 千港元
一年內	2,075	1,524
第二年	2,952	2,827
第三至五年(包括首尾兩年)	53	53
總計	<u>5,080</u>	<u>4,404</u>
減：一年內應償還款項	(2,075)	(1,524)
長期部分	<u>3,005</u>	<u>2,880</u>

21 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呈報分部，故此並無呈列分部資料。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

裝配式建築進入成熟穩健發展新時代

二零一八年，國家緊抓新工業革命機遇，踐行新發展理念，推動新舊動能加快接續轉換，促進新興產業蓬勃發展。裝配式建築產業在這一背景下正進入比拼內功的新時代，全國各地持續出台政策支持產業發展，行業企業數量井噴式增加；同時，成本控制、數字化技術應用、工程總承包管理等正成為行業發展的共識。裝配式建築市場正從快速生長期，向追求更高品質、更優技術和管理能力的時代轉變。

國家政策大力支持裝配式建築

住建部在《「十三五」裝配式建築行動方案》中，提出了兩個總目標：到二零二零年，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，積極推進地區達到15%以上，鼓勵推進地區達到10%以上；到二零二零年，培育50個以上裝配式建築示範城市，200個以上裝配式建築產業基地，500個以上裝配式建築示範工程，建設30個以上裝配式建築科技創新基地，充分發揮示範引領和帶動作用。根據以上目標，全國31個省市陸續全部出臺了裝配式建築目標及相關扶持政策，整體發展態勢已經形成。

加速全國多省深度佈局

公司完成8個投資協議簽約，分別是天津東麗、江蘇無錫、安徽蚌埠、江蘇徐州、河北文安、河南尉氏、浙江金華及湖南常德。完成8塊土地摘牌，分別是重慶綦江、江蘇淮安、湖南湘潭、河南焦作、湖北武漢江夏、天津東麗、浙江杭州臨安、海南海口。綠色建築科技園在全國22省48城的直接投資佈局基本完成。

綠色發展理念

公司嚴格遵循節能環保設計相關標準及規範、採用可再生能源技術、循環水利用技術、霧炮養護技術和低噪音技術等新技術、新材料及新設備以實現下列目標：(i)力求降本增效；(ii)提高產能；(iii)實現綠色建廠；(iv)綠色製造；及(v)持續打造「零排放」科技園。二零一八年，新開工建設科技園6個，分別是海口、焦作、膠州、淮安、湘潭、玉溪；新投產科技園4個，分別是合肥、佛山、焦作、湘潭。

公司圍繞國家「綠色發展」的戰略目標，在綠色設計方面，將形成一套涉及材料選擇、結構設計、易回收設計、模塊化設計、節能設計等全系統綠色設計關鍵技術，涵蓋產業鏈上下游及產品生命週期的綠色關鍵技術。在綠色製造方面，公司在清潔生產和節能工藝上狠下功夫。高度重視生產「三廢」（廢氣、廢水及固體廢棄物）減量化、環保化、循環化管理與綜合利用技術；基於ISO14064標準，開展組織碳足跡核查的清潔生產方式。同時，研發自動裝配、智慧調試以及控制技術，優化焊接、養護等主要耗能工藝；研發高效、智慧的節能裝備和生產線，實現節能；分析有毒有害物質限用、禁用以及化學品的管理要求，提出工藝參數優化方法，形成成套的無毒無廢製造工藝解決方案。

EMPC全產業鏈

通過項目全週期策劃並充分協調設計，製造，採購及總裝各專業環節，旨在徹底消滅傳統建築的質量通病，改變設計，採購，施工碎片式管理模式，為實現下列目標的主要方式：(i)充分發揮設計優化降本的作用；(ii)使生產鏈各個環節的消耗降到極致；及(iii)實現「高品質，短工期，低成本」。

本公司之EMPC產業鏈體系成功中標湖南省長沙綠地城際空間站項目，為湖南省第一個130米的超高層裝配式建築住宅項目，創造了國內裝配式商品住宅項目之最；長沙馬欄山文創產業孵化園項目從進場到精裝修交付僅用6個月，創造了「馬欄山速度」和「築友速度」，廣受業界好評。

智能裝備成果

公司完成了預應力疊合板生產線系列成套裝備的自製，大幅度提高了生產效率。突破了布料機器人、置模機器人等系列關鍵技術。二零一八年完成8套共62台裝備的自製總裝，7種新品的總裝和調試，達到批量生產條件。達到批量生產條件，裝備研發週期比同行縮短50%。

體現科技創新，屢獲國家認可

公司獲批湖南省二零一八年創新創業技術投資項目、湖南省5個100重大科技創新項目、省移動互聯網發展專項、省企業科技創新創業團隊項目、省創新成果知識產權化項目等省級科研項目。獲得長沙市二零一八年科技重大專項、市移動互聯網產業項目、市專利密集型企業項目等3個市級科研項目。公司聚焦裝配式建築設計的優勢領域，形成了工程項目設計及工藝設計諮詢為主體的產品體系，同時將業務延伸至數字化技術平台，初步搭建以「BIM設計平台+移動端APP+PC端數字中樞E-Hub」的數字系統雛形。

公司被國家知識產權局授予行業唯一的「知識產權優勢企業」稱號；智慧裝備公司通過了ISO 9001、ISO 18001、ISO 14001管理體系認證，獲得質量信用最高等級企業「湖南省質量信用AAA級企業」；杭州綠色建築科技園被評為首批浙江省建築工業化示範基地；玉溪綠色建築科技園被評為雲南省裝配式建築產業基地。

業務展望

於二零一九年二月二十八日，本集團合共訂立預製組件第三方銷售人民幣1,808,100,000元，當中人民幣564,100,000元已確認為收入，另人民幣1,244,000,000元尚未達到收入確認的條件。

二零一九年建築業增速預計繼續下滑，基礎設施建設在國家推動下會有較高增長，而房屋建築增長率及佔比會繼續下降。但本集團相信裝配式建築市場規模會繼續擴大，二零一九年將達到人民幣500,000,000,000元，增長率預計高於30%。裝配式建築將正式進入規模發展時代。

裝配式建築行業競爭將會更加激烈，前期進入行業的競爭對手到明年會陸續投產，經營日漸成熟。公司會充分利用成熟產品、健全管理體系、先進技術優勢，以實現以下目標：(i)建立牢固的客戶關係；(ii)提升產品市場佔有率；及(iii)提高已投產區域的營收規模。

二零一九年，公司將圍繞智慧建築，探索並打造現代資訊技術與建築物廣泛、深度融合的建築生態系統，並將其中成熟的科技產品化，高科技引領將迸發出強有力的發展動力。圍繞「提供智慧建築整體解決方案為核心業務的高科技集團」這一定位，打造好產業生態系統與技術生態系統，構建好築友雲計算和雲服務平台，為市場提供品質優良、價格合理、環保節能的智慧型高層住宅；同時努力培育好核心業務生態鏈上的重點業務，進一步完善生態鏈企業治理結構，助推實現良好運轉。

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

本集團收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約216,600,000港元增加約1.45倍至截至二零一八年十二月三十一日止年度約530,200,000港元。收入大幅上升主要歸功於(i)製造及銷售預製組件的科技園已動用產能於年內不斷提升；及(ii)產生自發牌的收入因年內客戶數目不斷上升而大幅增加。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得預製組件銷售收入約423,600,000港元(二零一七年：約173,600,000港元)、授予專利技術使用權的收入約84,900,000港元(二零一七年：約32,700,000港元)、銷售設備收入約18,600,000港元(二零一七年：約5,800,000港元)、諮詢服務收入約1,200,000港元(二零一七年：約2,900,000港元)及投資物業租金收入約1,900,000港元(二零一七年：約1,600,000港元)。

銷售成本

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售成本約372,100,000港元(二零一七年：約207,600,000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

本集團毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約9,000,000港元增加約149,000,000港元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約158,100,000港元。毛利率自二零一七年的4.1%增至二零一八年的29.8%，乃主要由於(i)年內生產規模擴大致使成本大幅減少及(ii)來自授予專利技術使用權的收入自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約32,700,000港元大幅增加1.6倍至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約84,900,000港元。

其他收入

其他收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約7,000,000港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約3,500,000港元。其他收入主要包括(i)銀行存款所產生的利息收入約2,400,000港元及(ii)索賠款項所產生的其他收入約1,200,000港元。

其他收益－淨額

截至二零一八年十二月三十一日止年度，其他收益－淨額約為7,200,000港元，主要包括(i)匯兌收益淨額約4,500,000港元；及(ii)以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益淨額約2,800,000港元。

銷售及分銷開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度的銷售及分銷開支約為34,700,000港元(二零一七年：約17,400,000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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，行政開支由二零一七年約159,100,000港元減少31.0%至約109,700,000港元。該大幅增長主要由於員工成本由二零一七年約83,900,000港元減少60%至二零一八年約33,400,000港元，而餘下減幅為租賃開支、招待費用及差旅開支以及辦公室開支等其他一般行政開支的減幅。

融資成本

截至二零一八年十二月三十一日止年度的融資成本約9,200,000港元指(i)銀行借款的利息開支約13,700,000港元；及(ii)用於預製組件建築業務的在建廠房年內資本化利息4,500,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團現金及銀行結餘約為110,800,000港元(二零一七年：約582,500,000港元)，本集團流動比率為1.1(二零一七年：3.3)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有借貸約496,600,000港元(二零一七年十二月三十一日：119,600,000港元)，而資產負債比率(即總借貸除以資產總值所得的百分比)為14.8%(二零一七年：4.2%)。

末期股息

根據股息政策，假若本集團可獲利且不影響本集團日常運作，則本公司可考慮向本公司股東宣派及支派股息。在決定是否擬派股息時及釐定股息金額時，董事會考慮(其中包括)本集團的經營業績、現金流量、財務狀況及資本要求及本公司股東權益。本公司擬派股息亦受百慕達法例、本公司細則及任何適用法律、規則及規例制約。

股息政策將持續不時加以檢討，難以保證於將於任何特定期間擬派或宣派股息。

一般資料

企業管治常規

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。董事會認為，良好有效的企業管治對於公司加強其面向投資大眾及其他利益攸關方的問責制及透明度至關重要。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已遵守聯交所上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文披露之偏離除外：

- (a) 守則之守則條文第A.2.1條有關主席及行政總裁的角色應有所區分，惟董事會主席目前兼任兩職；
- (b) 守則之守則條文第A.4.1條有關按特定任期委任非執行董事；

(c) 守則的守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事應出席本公司股東大會。閻軍先生、弭洪軍先生及李志明先生因自身業務未能出席本公司於二零一八年六月二十一日舉行的股東特別大會。陳志鴻先生、姜洪慶先生及馬立山先生因自身業務未能出席本公司於二零一八年六月五日舉行的股東週年大會。

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(由兩名執行董事、一名非執行董事及三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。

於二零一八年五月八日，閻軍先生離任本集團行政總裁，而楊宏偉先生(本公司現任副總裁)則獲委任為本集團行政總裁，以接替閻先生。因此，本公司於委任新行政總裁後已全面遵守該守則條文第A.2.1條。

守則的守則條文第A.4.1條規定非執行董事應按特定任期委任(可予重選)。彭雄文先生並非按特定任期委任，惟須根據本公司細則的條文輪值退任及膺選連任。

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，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度已全面遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

業績回顧

本公司的審核委員會已與本公司管理層及獨立核數師審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績及綜合財務報表。

於聯交所網站刊發末期業績公告

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

承董事會命
中民築友智造科技集團有限公司
主席兼執行董事
閻軍

香港，二零一九年三月二十九日

於本公告日期，董事會成員如下：閻軍先生(主席)及楊宏偉先生為執行董事；彭雄文先生為非執行董事；姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生為獨立非執行董事。