

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。



**DIT GROUP LIMITED**  
**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)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度之  
未經審核全年業績**

**未經審核綜合業績**

誠如下文「審閱未經審核年度業績」所述之原因，築友智造科技集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的年度業績審核程序尚未完成。本公司未經審核綜合業績尚未獲得本公司審計師的同意，因此已經由本公司審計委員會（「審計委員會」）審閱且並無異議。董事會將盡合理努力，盡快刊發與本公司審計師達成協議的截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核業績（「經審核末期業績」）之初步公告。

同時，本公司董事（「董事」）會欣然呈列本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

## 財務資料

### 未經審核綜合損益及其他全面收益表 截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收入	3	695,901	530,232
銷售成本	6	(518,126)	(372,107)
<b>毛利</b>		<b>177,775</b>	158,125
出售附屬公司的收益	7	134,178	–
政府補助		23,495	14,029
其他收入	4	5,892	3,510
其他(虧損)/收益—淨額	5	(5,452)	7,151
銷售及分銷開支	6	(55,371)	(34,745)
行政開支	6	(117,308)	(109,710)
金融資產減值虧損淨額		(2,837)	(1,633)
聯營公司分佔收益/(虧損)		4,491	(1,329)
<b>經營溢利</b>		<b>164,863</b>	35,398
融資成本	8	(25,928)	(9,155)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>138,935</b>	26,243
所得稅開支	9	(25,318)	(6,903)
<b>年度溢利</b>		<b>113,617</b>	19,340
<b>為以下人士所佔的年度溢利/(虧損)</b>			
— 本公司擁有人		110,749	27,427
— 非控股權益		2,868	(8,087)
		<b>113,617</b>	19,340

未經審核綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
本公司擁有人所佔每股盈利 (以每股港仙呈列)			
— 基本及攤薄	11	<u>0.99</u>	<u>0.24</u>
其他全面虧損，其後可能被重新 分類至損益			
— 外幣折算差額		<u>(51,115)</u>	<u>(105,416)</u>
年度其他全面虧損，扣除稅項		<u>(51,115)</u>	<u>(105,416)</u>
年度全面收益／(虧損)總額		<u>62,502</u>	<u>(86,076)</u>
為以下人士所佔的年度全面收益／ (虧損)總額			
— 本公司擁有人		60,217	(76,811)
— 非控股權益		<u>2,285</u>	<u>(9,265)</u>
		<u>62,502</u>	<u>(86,076)</u>

未經審核綜合財務狀況表  
於二零一九年十二月三十一日

	附註	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	1,416,328	1,483,219
使用權資產	13	726,587	–
土地使用權		–	732,937
投資性房地產	14	17,080	17,348
無形資產		3,619	4,118
遞延所得稅資產	18	44,973	37,442
投資於聯營公司	15	192,883	192,697
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	16	43,480	23,967
		<u>2,444,950</u>	<u>2,491,728</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		89,672	96,095
貿易及其他應收款項及預付款項	17	725,589	505,793
現金及現金等值項目		82,415	110,802
有限制存款		124,371	153,588
		<u>1,022,047</u>	<u>866,278</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>3,466,997</b></u>	<u><b>3,358,006</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人所佔權益</b>			
股本(面值)		1,120,960	1,120,960
儲備		710,485	649,946
		<u>1,831,445</u>	<u>1,770,906</u>
<b>非控股權益</b>		<u><b>587,598</b></u>	<u><b>607,623</b></u>
<b>權益總額</b>		<u><b>2,419,043</b></u>	<u><b>2,378,529</b></u>

未經審核綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

		於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延收入		1,708	1,427
遞延所得稅負債	18	12,916	8,010
租賃負債		3,007	–
融資租賃 借貸	20	– 123,077	2,880 340,676
		<u>140,708</u>	<u>352,993</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	19	458,112	413,813
合約負債		55,341	40,545
流動所得稅負債		31,176	14,702
租賃負債		10,968	–
融資租賃 借貸	20	– 351,649	1,524 155,900
		<u>907,246</u>	<u>626,484</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,047,954</u>	<u>979,477</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>3,466,997</u>	<u>3,358,006</u>

## 附註：

### 1 一般資料

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Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。本公司主要營業地點為香港中環環球大廈22樓。

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」)從事預製建築組件及設備的生產和銷售及授予使用權。

除另有所指外，未經審核綜合財務資料以港元(「港元」)呈列，並湊整至最接近千元(「千港元」)。

於二零一九年七月十日，胡葆森先生透過其間接全資附屬公司河南弘道商務信息諮詢有限公司收購天津築友智造科技有限公司的全部股權，間接擁有本公司已發行股份約63.5%(「收購事項」)。完成收購事項後，胡葆森先生成為本集團的最終控股股東。

本公告所載未經審核全年業績並不構成本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，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，編製該等未經審核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

本公司未經審核綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「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。未經審核綜合財務報表按歷史成本常規法編製，經重估以公允價值列賬的若干金融資產及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)

本集團於二零一九年採納的香港財務報告準則新訂準則及修訂本

本集團已於二零一九年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 具有負補償之提前還款特性－香港財務報告準則第9號(修訂本)
- 於聯營公司及合營公司的長期權益－香港會計準則第28號(修訂本)
- 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進
- 計劃修訂、縮減或清償－香港會計準則第19號(修訂本)
- 詮釋第23號所得稅處理的不確定性

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響於下文附註2.2論述。以上所列的其他修訂本對過往期間確認的金額沒有任何影響，並且預計不會對當期或未來期間產生重大影響。

#### 尚未採納的新準則及詮釋

截至二零一九年十二月三十一日的報告期間，若干新會計準則及詮釋已頒佈但非強制採納，而本集團亦未提前採納。該等準則預計不會對本集團於目前或未來報告期間及可見的未來交易有重大影響。

### 2.2 會計政策變動

本附註闡釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團的財務報表產生的影響。

如上文附註2.1所示，本集團自二零一九年一月一日起採用香港財務報告準則第16號租賃，但未重列二零一八年報告期的比較數據(如準則中的具體過渡條文下所允許般)。新租賃規則導致的重新分類及調整因此在二零一九年一月一日的期初資產負債表中確認。

於採納香港財務報告準則第16號租賃時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並使用承租人截至二零一九年一月一日的增量借款利率進行貼現。於二零一九年一月一日就租賃負債採用的加權平均承租人增量借款利率為4.68%。

對於先前分類為融資租賃的租賃，本集團確認緊接過渡前的租賃資產和租賃負債的賬面值，作為首次應用日期的使用權資產和租賃負債的賬面值。香港財務報告準則第16號的計量原則僅在該日期之後應用。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 會計政策變動(續)

#### (a) 所採用之可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號租賃時，本集團乃採用以下獲準則許可的實用權宜方法：

- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估，作為進行減值審閱的替代方法 — 於二零一九年一月一日並無虧損性合約
- 將於二零一九年一月一日餘下租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃
- 倘合約包含延長或終止租約的選擇權則使用事後方式釐定租期

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及詮釋第4號決定一項安排是否包含租賃作出評估。

#### (b) 計量租賃負債

	千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承諾	38,243
使用承租人在首次應用日期的增量借貸利率折現	32,414
加：於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃負債	4,404
(減)：短期租賃和低價值租賃開支	(265)
	<hr/>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	36,553
	<hr/>
其中有：	
流動租賃負債	16,385
非流動租賃負債	20,168
	<hr/>
	36,553
	<hr/>

#### (c) 計量使用權資產

其他使用權資產按與租賃負債相等的金額計量，並經於二零一八年十二月三十一日的資產負債表確認的與該租賃有關的任何預付款項或應計租賃付款調整。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 會計政策變動(續)

#### (d) 於二零一九年一月一日資產負債表確認之調整

下列各表顯示對每一個別項目確認的調整。不受改動影響的項目未包括在內。因此，所披露的小計和總計無法根據提供的數目重新計算。該等調整通過下述標準更詳細述明。

財務狀況表(摘錄)	二零一八年 十二月三十一日 原先呈列 千港元	香港財務報告 準則第16號 千港元	二零一九年 一月一日 重列 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	1,483,219	(4,904)	<b>1,478,315</b>
使用權資產	–	773,659	<b>773,659</b>
土地使用權	732,937	(732,937)	–
<b>非流動資產總值</b>	<b>2,491,728</b>	<b>35,818</b>	<b>2,527,546</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項及預付款項	505,793	(3,669)	<b>502,124</b>
<b>流動資產總值</b>	<b>866,278</b>	<b>(3,669)</b>	<b>862,609</b>
<b>資產總值</b>	<b>3,358,006</b>	<b>32,149</b>	<b>3,390,155</b>
<b>非流動負債</b>			
融資租賃	2,880	(2,880)	–
租賃負債	–	20,168	<b>20,168</b>
<b>非流動負債總額</b>	<b>352,993</b>	<b>17,288</b>	<b>370,281</b>
<b>流動負債</b>			
融資租賃	1,524	(1,524)	–
租賃負債	–	16,385	<b>16,385</b>
<b>流動負債總額</b>	<b>626,484</b>	<b>14,861</b>	<b>641,345</b>
<b>負債總額</b>	<b>979,477</b>	<b>32,149</b>	<b>1,011,626</b>
<b>權益總額</b>	<b>2,378,529</b>	<b>–</b>	<b>2,378,529</b>

#### (e) 出租人的會計處理

本集團毋須因採納香港財務報告準則第16號租賃而就根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

### 3 收入

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
來自銷售預製建築組件的收入	579,853	423,640
來自銷售預製建築設備的收入	65,032	18,586
來自授予專利技術使用權的收入	36,428	84,895
租金收入	13,271	1,919
來自諮詢服務的收入	1,317	1,192
	<u>695,901</u>	<u>530,232</u>

### 4 其他收入

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
銀行存款利息收入	5,100	2,359
其他	792	1,151
	<u>5,892</u>	<u>3,510</u>

### 5 其他(虧損)/收益—淨額

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
投資性房地產的公允價值收益	631	367
匯兌收益淨額	258	4,537
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
出售使用權資產的虧損	(5,235)	-
出售設備的虧損	(439)	(930)
其他	(667)	388
	<u>(5,452)</u>	<u>7,151</u>

## 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：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
已用原材料及消耗品	273,652	186,309
製成品、途上貨品及在製品存貨變動	5,694	(9,249)
員工福利開支(附註(a))	125,395	106,263
勞務外包	61,321	32,915
折舊	72,454	50,360
使用權資產的攤銷	23,969	–
無形資產的攤銷	1,518	401
土地使用權的攤銷	–	10,107
短期租賃及低價值租賃開支	569	18,202
運輸費用	29,385	23,626
法律及專業費用	18,373	13,181
土地使用稅及增值稅附加費	15,158	13,333
公共事業費用	9,458	8,136
招待及差旅費用	7,213	10,322
核數師酬金		
— 核數服務	1,930	1,890
— 非核數服務	182	–
銀行收費	1,458	1,009
辦公室開支	807	832
存貨減值撥備	530	1,324
登記費	277	565
其他	41,462	47,036
	<b>690,805</b>	<b>516,562</b>
銷售成本、銷售及分銷開支以及行政開支總額		

附註：

(a) 員工福利開支(包括董事及最高行政人員酬金)

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
工資及薪金	114,920	96,509
退休金	4,348	4,234
其他福利津貼開支	6,127	5,520
	<b>125,395</b>	<b>106,263</b>
於損益及其他全面收益表內扣除		

## 7 出售附屬公司的收益

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
出售周口建恒房地產開發有限公司的收益	120,497	-
出售海口中民築友智造科技有限公司的收益	13,309	-
出售其他附屬公司的收益	372	-
	<u>134,178</u>	<u>-</u>

## 8 融資成本

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
借貸利息開支	31,048	13,739
租賃負債的融資開支	1,309	-
減：資本化利息(附註12)	(6,429)	(4,584)
	<u>25,928</u>	<u>9,155</u>

## 9 所得稅開支

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
本年所得稅		
— 中國企業所得稅	29,218	24,715
— 香港利得稅	-	-
	<u>29,218</u>	<u>24,715</u>
遞延所得稅(附註18)	(3,900)	(17,812)
	<u>25,318</u>	<u>6,903</u>

## 9 所得稅開支(續)

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：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
除所得稅前溢利	<u>138,935</u>	<u>26,243</u>
以各自法定稅率計算的所得稅	37,023	8,476
優惠所得稅率	(15,351)	(5,066)
過往未確認稅項虧損於本年度確認為遞延稅項資產	(990)	(5,032)
不可扣減支出	916	2,458
毋須課稅收入	(1,884)	(66)
額外扣除研發支出	(2,906)	(392)
動用過往未確認的稅項虧損	(412)	(971)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損及暫時性差額	9,917	6,834
上一年度報稅差額	<u>(995)</u>	<u>662</u>
年度所得稅開支總額	<u>25,318</u>	<u>6,903</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%(截至二零一八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%，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。截至二零一九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(二零一八年十二月三十一日：無)。

## 10 股息

董事會不建議派發任何截至二零一九年十二月三十一日止年度的股息(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)。

## 11 每股盈利

### (a) 基本

年度每股基本盈利乃根據未經審核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。

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審核)
本公司擁有人所佔綜合盈利(千港元)	<u>110,749</u>	<u>27,427</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>11,209,603</u>	<u>11,209,603</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>0.99</u>	<u>0.24</u>

### (b) 攤薄

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，由於本集團並無任何攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 12 物業、廠房及設備

(未經審核)	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
於二零一九年一月一日								
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>
截至二零一九年止年度								
年初賬面淨值	668,686	3,043	6,966	20,191	207,882	13,687	562,764	1,483,219
添置	3,521	708	1,940	2,349	240	12,423	87,060	108,241
完成時轉撥	147,970	-	-	-	48,369	-	(196,339)	-
有關出售附屬公司的減少	-	-	-	-	-	-	(49,825)	(49,825)
其他出售	(414)	(50)	(880)	(333)	(8,853)	-	(351)	(10,881)
折舊費用	(27,568)	(1,314)	(2,814)	(3,393)	(30,977)	(6,388)	-	(72,454)
外幣折算差額	(24,992)	(59)	(127)	(720)	(5,135)	(5,332)	(5,607)	(41,972)
年末賬面淨值	<u>767,203</u>	<u>2,328</u>	<u>5,085</u>	<u>18,094</u>	<u>211,526</u>	<u>14,390</u>	<u>397,702</u>	<u>1,416,328</u>
於二零一九年十二月三十一日								
成本	826,018	4,683	7,498	25,927	272,977	35,563	397,702	1,570,368
累計折舊	(58,815)	(2,355)	(2,413)	(7,833)	(61,451)	(21,173)	-	(154,040)
賬面淨值	<u>767,203</u>	<u>2,328</u>	<u>5,085</u>	<u>18,094</u>	<u>211,526</u>	<u>14,390</u>	<u>397,702</u>	<u>1,416,328</u>

## 12 物業、廠房及設備(續)

(經審核)	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>

物業、廠房及設備折舊72,500,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：50,400,000港元)均已於未經審核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。

於二零一九年十二月三十一日，賬面淨值為371,800,000港元的物業、廠房及設備已予抵押作為本集團取得193,700,000港元借貸的抵押品。在這些抵押品中，本集團賬面淨值為245,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：290,000,000港元)的樓宇的房產證隸屬於中民築友有限公司名下。該等樓宇已抵押作為兩筆金額為154,600,000港元的銀行借貸的抵押物，由中民築友有限公司作保證。

截至二零一九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6,400,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：4,600,000港元)。

### 13 使用權資產

倘本集團為承租人，則本附註就租賃提供資料。

#### (a) 於財務狀況表中確認之金額

財務狀況表列示以下有關租賃之金額：

使用權資產(未經審核)	物業、廠房	土地使用權	總計
	及設備 千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日	40,722	732,937	773,659
添置	1,044	770,587	771,631
有關出售附屬公司的減少	-	(759,424)	(759,424)
其他出售	(13,500)	-	(13,500)
攤銷計入損益	(14,731)	(9,238)	(23,969)
資本化至在建廠房	-	(5,842)	(5,842)
外幣折算差額	(203)	(15,765)	(15,968)
	<u>13,332</u>	<u>713,255</u>	<u>726,587</u>
於二零一九年十二月三十一日之結餘			
		二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 一月一日 千港元 (經審核)
租賃負債			
流動		10,968	16,385
非流動		<u>3,007</u>	<u>20,168</u>
租賃負債總額		<u>13,975</u>	<u>36,553</u>

#### (b) 於損益及其他全面收益表中確認之金額

損益及其他全面收益表列示以下有關租賃之金額：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
使用權資產攤銷費用	
— 物業、廠房及設備	14,731
— 土地使用權	9,238
租賃負債融資開支	1,309
短期租賃及低價值租賃開支	569

## 13 使用權資產(續)

### (c) 本集團之租賃活動：

本集團租賃各類物業、廠房及設備。租賃合約通常在1至5年的固定期限內訂立。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。

於二零一九年十二月三十一日，賬面淨值為510,500,000港元的使用權資產已抵押作為本集團161,000,000港元借款的抵押品。

在各項抵押品中，本集團賬面淨值為356,300,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：56,200,000港元)的土地之國有土地使用證是在中民築友有限公司的名下。該等土地已被抵押作為兩筆銀行貸款39,100,000港元的抵押品，並由中民築友有限公司提供擔保／保證。

## 14 投資性房地產

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
年初結餘	17,348	18,543
出售	(763)	(722)
投資物業公允價值收益	631	367
外幣折算差額	(136)	(840)
年末結餘	<u>17,080</u>	<u>17,348</u>

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。

所有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二零一九年及二零一八年十二月三十一日進行重新估值。重估收益或虧損已納入未經審核綜合損益及其他全面收益表的「其他(虧損)／收益-淨額」(附註5)。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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。

## 15 於聯營公司的投資

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
所佔資產淨值	192,883	192,697
減：減值撥備	—	—
	<u>192,883</u>	<u>192,697</u>

於二零一九年及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

上述聯營公司的財政年度結束日與本集團的財政年度結束日相同。

概無有關本集團於聯營公司的權益的或然負債。

## 16 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：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市權益工具(附註(a))	<u>43,480</u>	<u>23,967</u>

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，權益工具與投資於以公允價值計量的中國大陸的七間(二零一八年：兩間)非上市公司有關。

## 17 貿易及其他應收款項及預付款項

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項—第三方	353,618	217,128
貿易應收款項—關聯方	162,480	77,812
應收票據	2,693	1,574
有關出售附屬公司的應收款項(附註a)	72,760	—
可收回增值稅	61,314	68,013
預付款項	24,526	15,441
應收關連方款項	13,251	55,059
土地按金	11,173	46,074
應收政府補助	8,261	5,935
按金	7,297	12,756
其他	14,130	9,195
	<b>731,503</b>	<b>508,987</b>
減：貿易應收款項及其他應收款項減值撥備	<b>(5,914)</b>	<b>(3,194)</b>
	<b>725,589</b>	<b>505,793</b>

貿易應收款項於二零一九年及二零一八年十二月三十一日按開具發票日期的賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
少於一年	355,566	263,451
一至兩年	149,455	31,489
超過兩年	11,077	—
	<b>516,098</b>	<b>294,940</b>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日有關出售附屬公司的應收款項中，55,200,000港元為與於二零二零年一月出售周口建恒而所得有關。

## 17 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

本集團的貿易及其他應收款項以及預付款項的賬面值以下列貨幣計值：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
港元	3,890	10,698
人民幣	721,699	495,095
	<u>725,589</u>	<u>505,793</u>

應收款項減值撥備之增設已計入未經審核綜合損益及其他全面收益表內之「金融資產減值虧損淨額」。

## 18 遞延所得稅

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>遞延稅項資產</b>		
— 將於超過12個月後收回	12,037	11,521
— 將於12個月內收回	32,936	25,921
	<u>44,973</u>	<u>37,442</u>
<b>遞延稅項負債</b>		
— 將於超過12個月後償付	(1,021)	(651)
— 將於12個月內償付	(11,895)	(7,359)
	<u>(12,916)</u>	<u>(8,010)</u>
遞延稅項資產—淨額	<u>32,057</u>	<u>29,432</u>

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
於年初	29,432	12,789
計入損益(附註9)	3,900	17,812
因出售附屬公司而減少	(455)	—
外幣折算差額	(820)	(1,169)
於年末	<u>32,057</u>	<u>29,432</u>

## 19 貿易及其他應付款項

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項—第三方	216,833	124,382
貿易應付款項—關連方	6,162	5,135
應付票據	24,911	114,365
物業、廠房及設備建設應付款項—第三方	40,965	40,970
物業、廠房及設備建設應付款項—關連方	46,194	66,238
應付關連方款項	48,482	4,611
應計稅務款項	28,257	31,940
按金	9,397	8,639
應計工資	8,702	6,264
應付利息	58	375
其他	28,151	10,894
	<u>458,112</u>	<u>413,813</u>

貿易應付款項於二零一九年及二零一八年十二月三十一日按開具發票日期的賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
少於一年	170,503	129,517
一至兩年	52,492	—
	<u>222,995</u>	<u>129,517</u>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 20 借貸

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非即期，有抵押：		
— 銀行貸款	359,463	361,790
— 其他金融機構貸款	12,280	—
非即期，無抵押：		
— 銀行貸款	20,094	—
— 其他金融機構貸款	—	22,826
	<b>391,837</b>	<b>384,616</b>
減：長期借款的即期部分	<b>(268,760)</b>	<b>(43,940)</b>
非即期，總計	<b>123,077</b>	<b>340,676</b>
即期，有抵押：		
— 銀行貸款	82,889	77,721
即期，無抵押：		
— 銀行貸款	—	34,239
	<b>82,889</b>	<b>111,960</b>
長期借款的即期部分	<b>268,760</b>	<b>43,940</b>
即期，總計	<b>351,649</b>	<b>155,900</b>

### 附註：

- (a) 本集團此等銀行借貸以本集團物業、廠房及設備(附註12)、使用權資產(附註13)及受限制現金存款作抵押及/或本公司附屬公司或關聯方提供擔保。
- (b) 所有借貸均以人民幣計值，且公允價值與其賬面值相若。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，本集團的現時借貸包括本金額為52,700,000港元(二零一八年十二月三十一日：99,200,000港元)的借貸，本集團就該借貸違反若干條款及條件(載於相關借貸協議)，其中19,500,000港元原定於二零二零年十二月三十一日之後到期。

## 20 借貸(續)

(d) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的借貸償還情況如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	351,649	155,900
多於一年但少於兩年	78,702	283,897
多於兩年但少於五年	44,375	56,779
	<u>474,726</u>	<u>496,576</u>

(e) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的加權平均實際利率如下：

	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日
銀行借貸	5.08%	4.98%
其他金融機構貸款	4.40%	4.40%

## 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。

## 22 分部事項

隨著二零一九年新型冠狀病毒肺炎疫情(「新型冠狀病毒肺炎疫情」)於二零二零年年初在全國爆發，國家採取了一系列防控措施，包括全國範圍延長春節假期、推遲部分地區春節後復工時間、對人員流動和交通進行一定程度的控制、以及加強辦公場所的衛生和防疫要求等。儘管在一定程度上它影響了本集團的業務和經濟活動，但本集團的預製建築廠房已在此等充滿挑戰的環境下逐步恢復生產。

於本未經審核年度報告之公告日期，本集團尚未發現新型冠狀病毒肺炎疫情對本未經審核綜合財務報表有任何重大不利影響。本集團將持續密切關注此次新型冠狀病毒肺炎疫情發展情況，並評估其對本集團財務狀況及經營成果等方面的影響。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

#### (I) 宏觀經濟形勢

##### 1、國際形勢

二零一九年，在全球化和多極化的時代背景下，單邊主義和保護主義盛行，貿易摩擦頻繁，大國博弈加劇，全球國際分工格局面臨重構；同時世界經濟缺乏新的增長動力，全球總需求不足，世界經濟總體呈緩速增長的態勢，90%的經濟體放慢了發展腳步。

世界貿易量增速減緩，世界進出口貿易額大幅下降，世貿組織於二零一九年十月將國際貨物貿易增長預期從2.4%下調至1.2%，將二零二零年全球貿易增長預期從3.4%下調至3%；十月國際貨幣基金組織(IMF)預測，二零一九年十月全球經濟增速為3%，為自二零零八年金融危機爆發以來的最低水平。世界工業生產增速回落，主要經濟體製造業疲軟，本年度採購經理指數(PMI)持續性低於50%的榮枯線。

世界主要經濟體都適時採取了措施應對，穩定經濟增速，美國、歐洲和中國分別實現了2.3%、1.6%和6.0%的經濟增長，全球經濟增長在增速減緩的背景下實現了3%的提升。

特別是，預計二零二零年將是挑戰的一年。新型冠狀病毒出乎意料爆發，預期在國際以至國內將持續的背景下，為宏觀經濟形勢帶來不利影響。董事將繼續密切觀察及管理相關風險。董事相信，憑藉本集團經驗豐富的管理團隊及業內聲譽，當本集團日後面對普遍見於同業的挑戰，能立於有利位置與其他對手競爭。

## 2、國內形勢

二零一九年是新中國成立70周年的大慶節點，也是全面建成小康社會的關鍵之年，中國經濟總體平穩，發展質量穩步提升，「六穩」並進，「三大攻堅戰」取得超出預期的成果，二零一九年中國國內生產總值為990,865億元，按不變價格計算，比上年增長6.1%，經濟總量穩步提升，經濟結構持續優化。

在國內投資領域，製造業投資低位回升，全年製造業投資比上年增長3.1%，其中裝備製造業投資增長4.3%，製造業中技改投資增長7.4%；房地產開發投資較快增長，全年房地產開發投資比上年增長9.9%，房地產開發企業房屋施工面積比上年增長8.7%；高技術產業投資快速增長，全年高技術產業投資比上年增長17.3%，高技術製造業投資比上年增長17.7%，佔全部製造業投資的比重超過20%。

裝配式建築在這一年處於快速發展期，全國31個省市自治區全部出台了本地的發展實施意見和規劃，國家《「十三五」裝配式建築行動方案》要求二零二零年裝配式建築在新建建築中的佔比達15%以上，二零一九年作為臨近的一年，在政策引領和房地產開發投資較快增長的雙重作用下，行業規模持續擴大，前瞻產業研究院《中國裝配式建築產業全景圖譜》報告預測，二零一九年中國裝配式建築在房地產開發市場中的新建面積約為25,200萬平方米，佔比達到12%，市場規模達到人民幣6,300億元。

## (II) 業務回顧

### 1、新股東新領導迎來新發展

本集團於二零一九年七月正式被胡葆森先生(「胡先生」)收購，成為胡先生旗下公司的第五大板塊，胡先生加入本集團以後，我們獲得了龐大的地產開發體量支持，為本集團未來發展獲得了強有力的資金支持、業務支持、創新協同支持和品牌影響力支撐，本集團全年取得營業收入較二零一八年提升31.2%。

胡先生加入本集團以後，我們與胡先生其他板塊旗下的公司積極開展了大量協同和創新探索，已探索「產業+地產」協同等模式，並已取得了較好的市場反饋。

值得關注的是，胡先生加入本集團對本公司本年度行業和社會品牌影響力的提升巨大，僅本公司收購新聞發佈會資訊就獲得了全國各大主流地產、建築、財經等媒體的廣泛報道，二零一九年十月期間全國主流媒體組團走入本公司科技園區和示範項目工地考察，了解裝配式建築技術以及我們在胡先生的領導下的發展近況，提升了本集團的品牌知名度和業務口碑傳播。

### 2、園區拓展

本年度我們著力加強了對河南省裝配式建築科技產業園區的拓展和打造工作。

二零一九年八月，本集團焦作綠色建築科技園被認定為河南省裝配式建築產業基地，該園區佔地80畝，園區擁有生產線四條，包括一條自動線、兩條固定線和一條鋼筋生產線，現代化攪拌站一座，大型構件堆場一處，主要以鄭州、焦作、新鄉、濟源、開封等周邊建築市場為主。

二零一九年十一月我們在鄭州舉行登封綠色建築科技園項目簽約儀式，在登封打造裝配式綠色產業基地，該園區計劃佔地500畝、設計年產能30萬立方米，建設內容包括PC預製混凝土構建工廠、蒸壓加氣混凝土板材(簡稱ALC板)製造廠、模具製造廠，主要市場輻射鄭州、洛陽、許昌等區域。

二零二零年計劃在目前10家PC工廠正在營運中的基礎上，繼續推動南通、無錫、天津、周口、登封等園區的預期建成投產，積極推動PC智能工廠建設。

### 3、 園區運營

本年度本公司的PC工廠盈利能力穩步提升，下屬8家工廠實現盈利，淨利潤同比增長約為250%。

南京工廠全年未經審核淨利潤達人民幣2,570萬元，成為江蘇省盈利最高的PC工廠；焦作工廠年度備案合同超人民幣3億元，成為河南省PC工廠銷售冠軍；長沙工廠實現單方成本人民幣1,850元，成為成本管控標桿工廠。

我們還將領先的工廠管理技術對外進行管理諮詢訂單輸出，通過管理諮詢年費的方式幫助中小型裝配式建築工廠實現更好的運營，全年簽訂了5個管理諮詢合同。

#### 4、技術創新

本年度我們在全國第五屆BIM學術會議上，正式對外發佈了本公司智慧建築生態系統，該系統將BIM技術作為核心組成部分，打造涵蓋裝配式建築全產業鏈的智慧管理平臺，智慧管理平臺包括四大平臺和一個中心，即智慧設計雲平臺、智慧製造雲平臺、智慧建造雲平臺、智慧運維雲平臺和大數據中心。基於BIM技術所產生的海量數據，結合建築全生命周期核心環節(設計、製造、建設、運維)的科技創新和集成，不斷提煉底層基礎信息，構築基於大數據和物聯網的運營平臺，依托研發者群體效應及機器自主學習功能實現平臺的人工智能，形成服務於整個裝配式建築全產業鏈的開放生態系統。

該系統未來計劃面向建築企業運營者為核心用戶，同時面向房地產開發商、建築企業供應商、建築物運營者、智慧社區管理者和智慧城市管理者提供不同類型信息服務。

#### 5、裝備創新與運營

本年度我們持續加強對工廠技術的創新，並推動將優良的裝配式建築工廠專用裝備和生產線面向市場進行銷售。

國家級研發項目方面，我們完成了示範工廠牆板構件鋼筋骨架自動組成型生產線規劃，並於二零一九年十一月十一日通過專家論證；開展了部品鋼筋骨架的圖像識別技術研究並完成了實驗驗證；順利通過了直屬國家科技部之中國21世紀議程管理中心的中期檢查，完成二零一九年年度工作總結報告，並上傳國家科技項目管理系統。

工廠降本研發方面，我們完成了標準四跨工廠的降本優化，並將該技術在周口項目實現了應用設計。

裝備對外運營方面，我們完成了外部客戶11條產線合同簽訂與安裝交付，實現48天無休項目交付目標，獲寧夏、天津、山東等客戶的錦旗及函件贊譽。

## 6、項目打造

依託母公司的EMPC全產業鏈業務模式，我們利用裝配式建築技術積極助推各類型、明星項目打造，不斷獲得行業和社會的認同：

長沙綠地城際空間站項目—該項目是全國首個超130米超高層裝配式混凝土結構住宅，由本集團長沙工廠提供PC構件，採用EMPC模式打造，項目為裝配整體式剪力牆結構，地面建築層數達43層，裝配率為50.3%，項目在裝配式建築技術運用方面體現為「三高」特點：建築高度超高，為超高層，43層，126.6米；裝配率高，超高建築裝配率達50%以上，國內目前查證下第一個；施工精度要求高，超高層，採用豎向構件套筒灌漿技術，施工安裝精度要求非常高。項目被評為「十三五國家重點研發計劃綠色建築及建築工業化重點專項示範工程」、「湖南省級建築業新技術應用示範工程創建計劃項目」，還在由住房和城鄉建設部在全國統籌開展建築市場和工程質量安全監督執法檢查(簡稱「國檢」)中，得到了檢查專家組的一致好評，取得了「國檢」一次通過的好成績。

湖南省委九所項目 — 該項目作為二零一九年六月二十七日開幕的第一屆中國—非洲經貿博覽會的主要接待場所，項目由本公司長沙工廠提供PC構件，採用EMPC模式打造，項目自二零一八年十二月二十六日開工以來，快速推進建設進程，1個月完成設計交付，二零一九年一月十八日進入吊裝階段，二零一九年三月十日實現全面封頂，二零一九年五月十日通過主體驗收，最終於二零一九年六月二十三日實現竣工交付。該項目在二零一九年十月長沙築博會上，獲評二零一九年湖南省裝配式建築示範項目。

長沙湘核·星城春曉項目 — 項目住宅裝配率為53%，總建築面積約24萬平方米，是長沙縣首個百米高層裝配式建築項目，也是長沙縣最大的裝配式建築住宅項目，由本集團長沙工廠提供PC構件，並採用EMPC模式打造。該項目作為本集團生產管理信息化試點項目，信息化系統自二零一九年四月份部署運行以來，項目部管理人員積極運用信息化工具進行日常工作記錄和反饋，積累了大量生產管理數據和影像資料，為標準化、數字化工作積累了寶貴實踐經驗。項目入選省級建設信息化示範工程計劃項目，並獲評為長沙市建築施工綠色示範工地。

青島華潤城二期項目 — 總建築面積約64萬平方米，是華潤與地鐵聯合開發的青島首個TOD模式綜合體大盤，項目二期採用本集團首倡的EMPC模式打造，由築友智造膠州工廠提供PC構件，其中22號樓整體高度超一百米，樓體豎向剪力牆部分亦採用預製裝配式建造，是山東省首個超百米的裝配式建築，裝配率35%。項目不僅是青島嶗山區裝配式住宅工程施工指定觀摩工地，還是青島市標準化示範工地。

河南省直青年人才公寓晨暉苑項目—項目總面積37萬平方米，項目裝配率達55%，包含11棟住宅樓及配套商業、幼兒園工程，是河南省人才強省戰略下「築巢留鳳」的重點民生工程，是二零一八年以來河南省重點推進的十二件民生實事之一，由本集團焦作工廠提供PC構件，該項目還是目前河南在建的十個人才公寓中建設速度最快的項目。

安徽濱湖沁園項目—該項目是目前國內在建的最大住宅產業化項目，總建築面積約95萬平方米，總投資額人民幣30億元，本集團合肥工廠為項目提供裝配式建築預製構件及裝配式建築技術支持。項目榮獲第九屆(二零一九至二零二零年度)「廣廈獎」候選項目，是安徽省唯一入選項目，也是全國唯一入選的安置房小區項目。

## 7、學術交流平臺

作為行業技術領先企業，我們不僅積極探索前沿技術，還主動承擔或參與重大科研交流和行業交流活動，為行業推廣和繁榮貢獻力量。

二零一九年十一月十六日至十七日，我們承辦國內唯一一個以BIM為主題的大型學術會議「第五屆全國BIM學術會議」，該學術會議首次由民營企業承辦，會議期間我們發布了智慧建築生態系統。

二零一九年十月十五日至十七日，二零一九中國(長沙)裝配式建築與工程技術博覽會在長沙國際會展中心開幕，我們作為湖南省住宅產業化示範基地、也是全國裝配式建築產業基地，攜全產業鏈科技創新和全國佈局的裝配式建築實踐成果亮相，受到了與會政府領導、媒體和觀展群眾的高度關注。

### (III) 業務展望

二零二零年，是裝配式建築即將迎來國家要求的15%佔有比例的門檻之年，行業市場規模還將持續擴大，在胡先生旗下公司的大平臺上，我們將持續推動科技創新和成果輸出，尤其在產業協同和降本增效等方面持續加大推進力度，以實現更優質的技術和產品、更優良的營收和利潤回報：

#### 1、產業協同

本集團與胡先生旗下公司內各版塊開展大量協同探索，包括在河南區域與建業地產股份有限公司集團推進若干個EMPC總包項目進行實質合作，未來計劃200萬平方米以上的合作體量；與河南中原建業城市發展有限公司（「中原建業」）探索產業地產模式，以品牌和技術輸出的形式，布局全國市場。

#### 2、降本增效

從研發、設計、製造等各方面採取措施，全面推行降本增效工作：從研發源頭降成本，對現有建築技術體系進行持續優化；持續開展標準化體系建設，以標化降成本，形成工廠製造管理一套標準化的業務運作體系；建立管理機制，輔以供應鏈集採降本、降低投資建廠成本、提高模具利用率以降低模具成本等各類舉措，實現成本的逐步下降。

本集團將在現有全國性產業布局的基礎上持續發力，未來將在裝配式建築政策產業落實明朗、市場前景廣闊的地域積極推進PC智能工廠建設。二零二零年計劃在目前10家投產PC工廠的基礎上，繼續推動南通、無錫、天津、武漢、周口、登封等園區的建成投產，進一步擴大市場規模和佔有率，持續提高收入及盈利能力，全面提升行業地位，成為行業最具競爭力的領軍企業。

## 主要風險及不明朗因素

### 1) 未來增長可能受中國的宏觀經濟情況的影響

集團的業務及未來增長前景依賴中國的整體經濟情況。中國的經濟自二零一三年至二零一九年實現了高速增長。在二零二零年起，中國宏觀經濟可能經歷軟著陸，預期該期間中國經濟增速可能放緩及中國可能進行各項改革，旨在實現中國宏觀經濟由投資驅動向消費驅動的轉型。此外，中國固定資產投資環境降溫反映了經濟去槓桿、環境保護控制加強以及重工業去冗餘產能的共同影響。此次經濟結構調整預期將提高中國經濟發展的質量和效率。若干該等措施有利於中國整體經濟，但亦可能對集團的經營產生不利影響。例如，中國政府加強對資本投資的控制，可能減少政府對於中國保障房項目及／或公共設施建設項目的投入，而經濟去槓桿可能影響房地產的開發建設活動。

因此，我們以合理的價格供應裝配式建築構件或裝配式建築設備或承接住房及公共設施建設項目的能力可能被削弱集團參與商業房地產發展、政府保障性安居工程及城市建設的建設項目，該等項目由房地產開發商或政府、政府機關或公共組織建設或出資，因此中國經濟狀況的任何變動可能影響項目開發商或持有人的可用資金，從而可能導致項目暫停或終止，繼而對我們向該等項目供應PC構件的能力造成重大不利影響。

此外，中國政府對於環境保護控制的加強可能導致政府部門要求建築工地施工大量停工或對其曠日持久的檢查，從而影響我們向施工項目的供應。任何中國經濟結構性調整亦可能影響目前適用於我們的稅務法規體系或外匯管制制度，從而對集團的財務狀況及經營業績產生不利影響。

中國的建築活動發展對經濟波動及市場不明朗因素甚為敏感，並由中國政府透過政治決策加以調控。任何經濟放緩、倒退或中國社會、政治或法律環境的其他變動均可能致使新房地產建築項目或基礎建設項目數目減少，或住戶的購買力下降，從而導致對我們產品的需求減少並影響我們的經營業績。

## 2) 在中國面對激烈的行業競爭

集團面臨與全國性大型建築公司的激烈競爭，該等公司可能擁有穩定的項目供應或豐富的技术資源，亦面臨與區域競爭者的激烈競爭，其可能在地區具有豐富的長期客戶資源、廣泛的網絡，或運費成本低的優勢。

倘相關政策或法規並無規定裝配式建築方式，客戶可能傾向我們並無競爭優勢的傳統建築方式，原因為其具有成本低及技術門檻低的優勢，且消費者接納並熟悉傳統建築方式。此外，裝配式建築行業的行業標準處於發展初期階段，國家標準及地方標準開始頒佈且同樣處於實施的初期階段。制訂、頒佈或實施有關標準或會影響集團的產品或生產，集團可能會產生額外成本以遵守有關標準或任何變動。於此情況下，集團業務的盈利能力及前景可能受到不利影響。

## 財務回顧

### 業績回顧

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事預製建築組件及裝備的生產及銷售及授予專利技術。

### 收入

本集團的未經審核收入截至二零一九年十二月三十一日止年度約695,900,000港元比去年截至二零一八年十二月三十一日止年度約530,200,000港元增加約31.2%。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投產數量增加及產能於年內不斷提升；及(ii)來自第三方客戶之智能裝備設備銷售收入大幅增長。因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得預製組件未經審核銷售收入約579,900,000港元(二零一八年：約423,600,000港元)、授予專利技術使用權的收入約36,400,000港元(二零一八年：約84,900,000港元)、銷售設備收入約65,000,000港元(二零一八年：約18,600,000港元)、租金收入約13,300,000港元(二零一八年：約1,900,000港元)及諮詢服務收入約1,300,000港元(二零一八年：約1,200,000港元)。

## 銷售成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得未經審核銷售成本約518,100,000港元(二零一八年：約372,100,000港元)。該增長主要由於PC構件銷售收入增加，對應的銷售成本亦同時增加；新增投產工廠於初期產能不足，各項固定開支增加導致成本增長。

## 毛利及毛利率

本集團的未經審核毛利截至二零一九年十二月三十一日止年度約177,800,000港元比去年截至二零一八年十二月三十一日止年度約158,100,000港元增加約19,700,000港元。未經審核毛利率自二零一八年的29.8%輕微下降至二零一九年的25.5%，乃主要由於專利技術許可成本在形成過程中，通過費用化的方式進入期間損益，不經過資本化在許可期進行成本結轉。由於本年授予專利技術使用權實現收入較去年減少了57%，導致整體毛利下降；實際PC構件毛利較去年同期減少約5%。

## 其他收入

本集團的未經審核其他收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約3,500,000港元增加約2,400,000港元至截至二零一九年十二月三十一日止年度約5,900,000港元。其他收入主要包括(i)銀行存款所產生的利息收入約5,100,000港元及(ii)設備出售產生的收入約800,000港元。

## 其他虧損—淨額

截至二零一九年十二月三十一日止年度，未經審核其他虧損—淨額約為5,500,000港元，主要包括(i)有關位於金鐘太古廣場之前營業地點的租賃合約之提前終止的按金虧損及懲罰導致的虧損約5,200,000港元；及(ii)投資性房地產的公允價值收益約600,000港元。

## 銷售及分銷開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核銷售及分銷開支約為55,400,000港元(二零一八年：約34,700,000港元)，開支增加主要是因為本集團組織架構調整，增加區域銷售人員，人工費用以及投產工廠數量的增加及收入增長所致，同時產品銷售運輸費用也有小幅增長。

## 行政開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，未經審核行政開支由二零一八年約109,700,000港元增加6.9%至約117,300,000港元，該增幅乃主要由於員工花紅於二零一九年增加至約6,900,000港元(二零一八年：零)，而餘下增幅為其他一般行政開支如租金開支、專業費用、招待、差旅費用及辦公室開支的增幅。

## 融資成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核融資成本約25,900,000港元指(i)借款的利息開支約31,000,000港元；(ii)租賃負債的融資開支約1,300,000港元；及(iii)用於預製組件建築業務的在建廠房年內資本化利息約6,400,000港元。

## 流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團未經審核現金及銀行結餘約為82,400,000港元(二零一八年：約110,800,000港元)，本集團流動比率為1.1(二零一八年：1.4)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有未經審核借貸約474,700,000港元(二零一八年十二月三十一日：496,600,000港元)，而資產負債比率為12.1%(二零一八年：11.0%)。

## 出售附屬公司

於二零一九年十二月，本集團出售周口建恒房地產開發有限公司(「周口建恒」)的99%權益予河南濟鋼房地產開發有限責任有限公司。本集團錄得未經審核出售收益約120,500,000港元。

於二零一九年，本集團出售其海口中民築友智造科技有限公司的100%權益予建華建材(中國)有限公司。本集團錄得未經審核出售收益約13,300,000港元。

## 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。於截至二零一九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.4.1條有關按特定任期委任非執行董事；
- (b) 守則的守則條文第A.6.7條規定，董事應出席本公司股東大會。閻軍先生、楊宏偉先生、彭雄文先生及馬立山先生因自身業務未能出席本公司於二零一九年七月四日舉行的股東特別大會。

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。應本公司向全體董事所作特定查詢，全體董事已確認，彼等於截至二零一九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

截至二零一九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。

## 審核委員會

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事，即李志明先生、姜洪慶先生及馬立山先生組成。審核委員會審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核年度業績。

## 審閱未經審核年度業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績審核程序尚未完成，此乃由於中國部分地區實施的出行限制，以應對COVID-19冠狀病毒爆發。本公告所載未經審核年度業績尚未獲得本公司審計師的同意。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則完成審計程序後，本公司將作出有關經審核業績之公告。

根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條，倘經審核全年業績與上文所述的未經審核業績有重大差異，則有關差異的詳情及其理由必須在經審核全年業績的初步公告中載列。

## 進一步公告

於審核程序完成後，本公司將會刊發進一步公告，內容有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核年度業績取得本公司審計師同意及比較本公告載列之未經審核年度業績之重大相異之處(如有)。此外，如在完成審核程序過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。

本公告所載有關本集團未經審核年度業績之未經審核財務資料為未經審核且尚未取得本公司審計師同意。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 於聯交所網站刊發年度業績公告

本未經審核年度業績公告於聯交所網站(<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本公司二零一九年年報將於適當時候寄發予本公司股東及分別在聯交所網站及本公司網站刊發。

承董事會命  
築友智造科技集團有限公司  
主席兼執行董事  
胡葆森

香港，二零二零年三月三十日

於本公告日期，董事會成員如下：胡葆森先生(主席)、郭衛強先生及楊宏偉先生為執行董事；李樺女士及王俊先生為非執行董事；姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生為獨立非執行董事。