



長沙遠大住宅工業集團股份有限公司
Changsha Broad Homes Industrial Group Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：2163

2023

中期報告



目錄

2	釋義
6	公司簡介
7	公司資料
9	財務概要及經營摘要
13	管理層討論及分析
38	企業管治及其他資料
46	獨立核數師報告
47	合併綜合收益表
49	合併財務狀況表
51	合併權益變動表
52	合併現金流量表
54	未經審計中期財務報告附註



於本中期報告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有下文所賦予的涵義：

「股東週年大會」	指	於2023年5月12日上午10時正舉行的本公司2022年度股東週年大會
「公司章程」	指	本公司現行有效的公司章程
「審計委員會」	指	本公司審計委員會，為董事會的專門委員會之一
「核數師」	指	本公司的獨立核數師畢馬威會計師事務所
「B-house」	指	遠大美宅的裝配式別墅產品
「B2B」	指	企業與企業之間通過專用網絡或互聯網，進行數據信息的交換、傳遞，開展交易活動的商業模式
「B2C」	指	企業通過互聯網為消費者提供一個新型的購物環境
「BIM」	指	建築信息模型，涉及場所的物理及功能特徵的數位表述的生成及管理的過程
「董事會」	指	本公司的董事會
「BOX」	指	採用高科技硅基複合材料，可移動拆裝、重複利用的標準模塊房屋
「遠大浴室」	指	長沙遠大整體浴室有限公司
「遠大魔方」	指	長沙遠大魔方科技有限公司，本公司全資子公司
「遠大聯合計劃」	指	本公司發起的由本公司與當地業務夥伴合作成立聯合工廠生產PC預製件的計劃
「中國」	指	中華人民共和國，就本中期報告而言，不包括中國香港、中國澳門特別行政區及中國台灣地區
「本公司」或「遠大住工」	指	長沙遠大住宅工業集團股份有限公司，一間於2006年4月30日於中國成立的有限公司，於2015年12月10日改制為中國股份有限公司

釋義

「企業管治守則」	指	香港上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》
「與客戶共同創造價值」	指	計劃協助目標客戶優化產品及實現技術與市場的有效對接，亦計劃向聯合工廠提供服務、促進項目合作及建立長效機制，以確保盈利能力
「董事」	指	本公司的董事
「內資股」	指	本公司股本中境內非上市的普通股，每股面值為人民幣1.00元，以人民幣認購及繳足
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「本集團」及「我們」	指	本公司及其附屬公司(或按文義所指，本公司及其任何一間或多間附屬公司)
「H股」	指	本公司普通股中每股面值人民幣1.00元之境外上市外資股，於香港聯交所上市及以港幣買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「互聯網+」	指	「互聯網+各個傳統行業」，利用信息通信技術以及互聯網平台，讓互聯網與傳統行業進行深度融合，創造新的發展生態
「聯合工廠」	指	根據遠大聯合計劃成立的實體，以管理及營運PC製造工廠。視乎文義所指，聯合工廠亦指其營運及管理的工廠
「上市」	指	H股於香港聯交所主板上市
「上市日期」	指	2019年11月6日，本公司H股於香港聯交所主板上市並買賣的日期
「主板」	指	由香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所GEM，並與其並行運作

「標準守則」	指	香港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》
「提名委員會」	指	本公司提名委員會，為董事會的專門委員會之一
「超額配股權」	指	本公司於全球發售中向國際包銷商授出的可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)自國際包銷協議日期起至根據香港公開發售截止遞交申請日期起計30日內隨時行使的購股權。根據部分行使的超額配股權，本公司已於2019年11月28日發行167,400股H股
「PC」或「裝配式混凝土」	指	通過在可重複使用的模具中澆鑄混凝土而製造的建築產品，然後在受控環境中養護，運輸到施工現場並吊裝到指定位置；相比之下，標準混凝土按現場特定形式澆注並在現場養護
「PC-CPS」	指	cyber-physical-system，一種管理運營和生產的智能系統
「裝配式建築」	指	一種由幾個工廠建造的部件或單元組成的建築，該等部件或單元在現場裝配以完成該單元
「招股章程」	指	本公司日期為2019年10月24日的招股章程
「省」	指	中國各省，或按文義所指，指省級自治區或中國中央政府直接管轄的直轄市
「報告期」	指	截至2023年6月30日止6個月
「薪酬與考核委員會」	指	本公司薪酬與考核委員會，為董事會的專門委員會之一
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括H股及內資股
「股東」	指	我們股份的持有人
「深圳國資委」	指	深圳市人民政府國有資產監督管理委員會

釋義

「戰略委員會」	指	本公司戰略委員會，為董事會的專門委員會之一
「監事」	指	本公司的監事
「監事會」	指	本公司的監事會
「雙級管理策略」	指	聯合工廠的管理模式，一級是具備重大影響的聯合工廠，二級是不具有重大影響的聯合工廠
「增值稅」	指	增值稅
「%」	指	百分比

於本中期報告內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞匯具有香港上市規則所賦予的涵義。

本中期報告所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入。因此，若干圖表內所示的總數未必為其之前數字的算術總和。任何表格或圖表中若出現總計數與所列金額總和不符，均為四捨五入所致。

在適用情況下，表示男性的詞匯亦具女性或中性涵義。

為方便閱覽，在中國成立的公司或實體、法律或法規的名稱以中文及英文載入本中期報告，中文名稱與英文名稱如有任何不符，概以中文版為準。

公司簡介

長沙遠大住宅工業集團股份有限公司及其附屬公司是中國建築工業化的先行者和領軍者，為中國建築工業現代化提供整體解決方案，依托深厚的技術積累和持續的創新研發能力提供專業化、智能化、規模化的装配式建築製造和服務。

本公司經過多年的產業化探索已擁有行業領先的軟硬件技術，在中國装配式建築行業創新研發並應用全流程數字信息化體系PC-CPS，以實現定制化產品的大規模連續製造。本公司致力於構建與建築有關的全產業鏈的數字支持系統，將產業鏈各種要素進行數字化的定義，通過信息化技術在網絡空間完成設計、生產、施工、運維的全過程，將不確定的建築實施過程確定化，並通過建築工業物聯網，以數據驅動的方式指導現實空間的運營實施。同時，集合上下游相關企業打造建築工業化標準，將手工、離散的傳統建築業升級為集約、高效的現代製造業。

本公司的創始人及管理團隊早在1996年就進入了建築工業化領域。本公司是首批掛牌的「國家住宅產業化基地」，已向多個中國標誌性項目提供PC構件供應及技術服務。

2019年11月6日，本公司的H股正式在香港聯交所主板上市(股份代號為2163)。

公司資料

董事會

執行董事

張劍先生(主席)
唐芬女士(副主席)
胡勝利先生(副主席、總經理)
石東紅女士(副總經理、財務負責人、董事會秘書、
聯席公司秘書)
張克祥先生(副總經理)
譚新明先生(副總經理)

非執行董事

張權勳先生

獨立非執行董事

陳共榮先生
李正農先生
王佳欣先生
趙正挺先生

監事

周鋒先生
李根先生
劉景女士

審計委員會

陳共榮先生(主席)
李正農先生
王佳欣先生

薪酬與考核委員會

李正農先生(主席)
張劍先生
陳共榮先生

提名委員會

李正農先生(主席)
張劍先生
陳共榮先生

戰略委員會

張劍先生(主席)
唐芬女士
胡勝利先生

授權代表

石東紅女士
吳嘉雯女士

聯席公司秘書

石東紅女士
吳嘉雯女士(ACG, HKACG)

法律顧問

香港法律：
貝克•麥堅時律師事務所

中國法律：
嘉源律師事務所

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體
核數師

註冊辦事處

中國湖南省
長沙市長沙高新技術開發區
麓松路與東方紅路交匯處

中國總辦事處及主要營業地點

中國湖南省
長沙市岳麓區
銀雙路248號

香港的主要營業地點

香港銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場二座31樓

H股過戶登記處

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1712-1716號舖

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司湖南省分行
中國建設銀行股份有限公司湖南省分行
交通銀行股份有限公司湖南省分行
長沙銀行股份有限公司總行
湖南銀行股份有限公司

投資關係

ir@bhome.com.cn

公司網址

www.bhome.com.cn

股份代號

本公司H股於聯交所主板上市
H股股份代號：2163
H股股份簡稱：遠大住工

上市日期

2019年11月6日

財務概要及經營摘要

1. 財務表現

	截至下列日期止六個月		
	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 6月30日 人民幣千元	同比變動 百分比
收入	939,241	959,621	-2.1%
毛利	211,572	182,858	15.7%
經營虧損	(38,152)	(162,890)	-76.6%
除稅前虧損	(113,712)	(340,313)	-66.6%
淨虧損	(104,994)	(331,032)	-68.3%
本期間虧損歸屬於本公司股東	(102,780)	(327,667)	-68.6%
非控股股東	(2,214)	(3,365)	-34.2%
資產負債率(附註)	63.9%	59.8%	4.1個百分點

附註：資產負債率乃按截至相關報告期間止負債總額除以資產總額計算。

2. 按分部之財務資料

	2023年6月30日			2022年6月30日		
	收入 (人民幣千元，%除外)	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率
PC構件製造	817,063	178,948	21.9%	893,508	174,794	19.6%
PC生產設備製造	648	199	30.7%	28,702	7,569	26.4%
模塊化集成產品製造	29,796	(44)	-0.1%	37,411	495	1.3%
數字化EPC	91,734	32,469	35.4%	-	-	-

3. 財務表現摘要

截至2023年6月30日止六個月，我們的財務表現摘要如下：

收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣959.6百萬元下降2.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣939.2百萬元。

PC構件製造業務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣893.5百萬元下降8.6%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣817.1百萬元。

模塊化集成產品製造業務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣37.4百萬元下降20.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣29.8百萬元。

數字化EPC業務是我們的新增業務，其收入截至2023年6月30日止六個月為人民幣91.7百萬元。

毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣182.9百萬元增長15.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣211.6百萬元；**毛利率**由截至2022年6月30日止六個月的19.1%增長至截至2023年6月30日止六個月的22.5%。

經營虧損由截至2022年6月30日止六個月的虧損人民幣162.9百萬元減少76.6%至截至2023年6月30日止六個月的虧損人民幣38.2百萬元。

淨虧損由截至2022年6月30日止六個月的虧損人民幣331.0百萬元減少68.3%截至2023年6月30日止六個月的虧損人民幣105.0百萬元。

經營活動所得現金淨額由截至2022年6月30日止六個月的人民幣178.0百萬元增長77.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣315.3百萬元。

財務概要及經營摘要

4. 經營摘要

截至2023年6月30日止六個月，我們的經營摘要如下：

新簽及未完成合同

	截至下列日期止六個月		
	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 6月30日 人民幣百萬元	同比變動
PC構件製造業務新簽合同	1,480.3	967.5	53.0%
數字化EPC業務新簽合同	225.2	150.0	50.1%
模塊化集成產品製造業務新簽合同	144.6	131.9	9.6%

	於下列日期		
	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (經重列) ^{附註}	同比變動
PC構件製造業務未完成合同	4,993.3	4,720.9	5.8%
數字化EPC業務未完成合同	277.6	150.0	85.1%
模塊化集成產品製造業務未完成合同	265.5	150.6	76.3%

附註：於2022年12月31日，本集團的PC構件製造業務未完成合同在統計口徑上已剔除了部分履約存在不確定性的訂單，因此追溯調減於2022年6月30日未完成合同人民幣1,704.4百萬元。

財務概要及經營摘要

我們的PC構件製造業務新簽合同總金額由截至2022年6月30日止六個月的人民幣967.5百萬元增長53.0%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣1,480.3百萬元。

我們的數字化EPC業務新簽合同總金額由截至2022年6月30日止六個月的人民幣150.0百萬元增長50.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣225.2百萬元。

我們的模塊化集成產品製造業務新簽合同總金額由截至2022年6月30日止六個月的人民幣131.9百萬元增長9.6%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣144.6百萬元。

我們的PC構件製造業務未完成合同總金額由於2022年6月30日的人民幣4,720.9百萬元增長5.8%至於2023年6月30日的人民幣4,993.3百萬元。

我們的數字化EPC業務未完成合同總金額由於2022年6月30日的人民幣150.0百萬元增長85.1%至於2023年6月30日的人民幣277.6百萬元。

我們的模塊化集成產品製造業務未完成合同總金額由於2022年6月30日的人民幣150.6百萬元增長76.3%至於2023年6月30日的人民幣265.5百萬元。

PC構件製造業務產銷量及生產線使用率

我們的PC構件生產數量由截至2022年6月30日止六個月的36.9萬立方米下降3.0%至截至2023年6月30日止六個月的35.8萬立方米。我們的PC構件銷售數量由截至2022年6月30日止六個月的39.2萬立方米下降3.3%至截至2023年6月30日止六個月的37.9萬立方米。

我們的生產線使用率由截至2022年6月30日止六個月的35.4%增長至截至2023年6月30日止六個月的37.5%，主要是由於我們優化了阜陽工廠產線所致。

管理層討論及分析

1. 業務回顧及展望

業務回顧

2023年上半年，在行業整體下行的大背景下，遠大住工積極紓困，推動自身從提供裝配式建築整體方案向提供數智建造迭代轉型，並通過發動「北京戰役」攻堅、成立「北京、新蒲遠大、安徽三地幫扶小組」改進組織管理績效、以郴州工廠為例實現精益改善取得明顯成效、持續交付EPC項目獲得數字化能力穩步提升，整體經營運行呈回穩向好趨勢。

上半年，在營收同比略有下降的同時，實現了PC合同訂單的逆勢快速增長和大幅減虧，同時我們採取多種舉措積極促進回款，經營活動產生的現金淨流量由上年同期的人民幣1.78億元增長77.1%至本期的人民幣3.153億元，我們在保持原有業務的基礎上積極拓展新業務，PC構件業務新簽合同增長53%，數字化EPC業務新簽合同額增長50.1%。

PC構件製造

PC構件製造業務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣893.5百萬元下降8.6%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣817.1百萬元；佔總收入的比重由截至2022年6月30日止六個月的93.1%下降至截至2023年6月30日止六個月的86.9%。PC構件製造業務的毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣174.8百萬元增長2.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣178.9百萬元；毛利率由截至2022年6月30日止六個月的19.6%增長至截至2023年6月30日止六個月的21.9%。

管理層討論及分析

PC生產設備製造

PC生產設備製造業務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣28.7百萬元下降97.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元。

模塊化集成產品製造業務

模塊化集成產品製造業務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣37.4百萬元下降20.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣29.8百萬元。

數字化EPC業務

數字化EPC業務是我們的新增業務，其收入截至2023年6月30日止六個月為人民幣91.7百萬元。

「遠大聯合」計劃

於2023年6月30日，我們已出資的聯合工廠有61間，其中具備生產能力有59間；截至2023年6月30日止六個月，實現盈利的聯合工廠有8間。

展望及策略

下半年，遠大住工將持續發揮在產能與技術積累上的多重優勢：一方面，圍繞城市保障性住房的增量建設穩健發展PC業務，同時繼續聚焦產業園與校園，堅定拓展數字EPC業務；另一方面，著眼「數字化+AI」的發展趨勢，加大CPS+系統管理模式的實踐應用。同時，刀刃向內，苦修內功，繼續針對全面預算管理、組織能力建設、市場與品牌策略、技術研發、數字化與大製造等主要工作提出下半年重點佈局，並以可量化、可考核和不可推卸三項主要標準不斷強化執行力，以貫徹「真實、健康、長期趨勢向好」的經營價值目標。

管理層討論及分析

一、組織能力可感知的大幅躍升，主營業務從「生產局部精益」到「整體經營精益」躍遷已初見成效

上半年，以全力推進全面預算管理、實施組織變革、成立幫扶小組與專項委員會、推行「郴州工廠連續四年實現盈利」為例的精益標桿體系等多個具體舉措，通過組織能力隱性曲線的持續提升撬動業績顯性曲線的穩健增長，取得了精益累計降本人民幣1,200萬元、整體經營成本同期對比下降9%、模具降本人民幣580萬元、常熟工廠獲中國綠色建材產品認證證書(國家三星級)和產品認證證書等顯著經營成果。

下半年，將繼續堅定執行目標閉環管理、結構性減員增效、精益改善標桿案例賦能、幫扶小組持續攻堅、卓越績效管理模式導入等重點工作，進一步夯實組織能力，助力破局戰役達成，計劃全年度節約人工成本人民幣2,000萬元，以實現整體經營精益的躍遷。

二、主抓PC業務保持快速增長穩住基本盤，佈局創新業務數字化EPC和模塊化建築構建第二增長曲線

年初提出讓主營業務實現「有收入的合同，有利潤的收入，有現金流的利潤」，以充分證明成熟的PC業務是一門有利潤的「現金牛」生意。半年度過去，我們實現了訂單、營收、收支差、費用控制、大幅減虧等方面的突破，通過強預算、強指標、強管理、強執行確保了公司經營現金流安全與基本償債能力，實現主營業務大盤的止跌回升，以及第二增長曲線初步成形。

(一) PC業務

穩住PC主營業務基本盤，確保和鞏固PC市場份額第一的地位仍是我們2023年核心目標。下半年公司將以上下貫通、左右聯合的合作策略與重塑業務管理模式的戰術打法雙輪驅動主營業務穩健經營，構建戰略合作聯盟，共建行業生態、共築區域壁壘，擺脫被轉移流動性風險而被動陷入現金流困境的被動局面，實現長期趨勢向好。

(二) 數字化EPC業務

數字化EPC業務在2023年3月份已實現東方學院北校區學生宿舍二期項目合同金額超人民幣億元復購項目；同時相繼實現了湖南常德經開區醫療器械園項目和長沙派意特項目、湖北黃崗伊利項目、海南儋州項目以及廣東廣能項目的落地。

下半年，將結合《「十四五」建築業發展規劃》進一步落實產業、創新、土地、金融等方面的政策，繼續圍繞「兩園建設」、「數字住建」等關鍵領域集中攻堅，力求實現所有直營公司數字化EPC項目零的突破。

(三) 模塊化建築業務

瞄準「二老」和「兩園」市場，提升產品價值、通過新材料、新技術、新工藝降低成本，為人類的居住空間提供優質產品。

「二老」市場主要是指「老鄉」和「老外」。

「老鄉」即鄉村振興市場，2023年6月遠大魔方推出了新中式魔方別墅產品—盛世華庭和博雅系列。盛世華庭和博雅系列主要以中華民族的傳統文化為主題，不管從功能使用還是外觀設計都深受老鄉喜愛；新材料大幅降低了產品重量，降低了對道路運輸和汽車吊的要求，使運輸變得簡單便捷，解決了80%以上客戶的送達問題，同時運費下降了70%以上；技術創新實現超高效率，使產品價格平均降低30%-50%，讓新中式別墅產品成為人人買得起的別墅產品。至此遠大魔方完成了包豪斯系列現代風+新中式系列國潮風+新歐式系列宮廷風的三大風格的別墅產品佈局，以迎接每年自建房市場500萬棟的需求。

「老外」即海外市場。遠大魔方積極開拓海外市場，目前已與美國、新西蘭、土耳其等多國已簽訂合作備忘錄及戰略協議，就項目展開深度合作。2023年7月28日，《超高性能混凝土集成模塊建築技術標準》（送審稿）順利通過了中國工程建設標準化協會審查會。這為進一步推廣魔方產品在全國乃至全球的應用創造了條件。

「兩園」市場主要是指產業園和校園，遠大魔方為兩園市場提供高性價比、高質價比的公寓產品。遠大魔方公寓依托快交付，便宜，預算即決算的產品競爭力，市場前景可觀。

管理層討論及分析

三、 科技為本、創新為源，持續鞏固裝配式建築領域技術先進性，智造場景化未來

上半年，由遠大住工編寫的《湖南省高校學生宿舍全過程標準化系列產品圖集》順利過審，同時，完成湖南省《預制超高性能混凝土通用技術要求》(產品標準)立項，審核並提交專利申請58件。此外，遠大住工獲得被評為2023年湖南省原材料工業「三品」標桿企業與長沙市模塊化建築智能建造技術創新中心的兩項突破性成果。

下半年，我們將持續開展螺栓連接多層牆板結構體系、模塊結構體系設計優化工作。計劃申請湖南省工程技術研究中心、全力爭取「預制PC構件」獲得國家製造業單項冠軍產品，以及申報長沙市智能建造項目，完成專利提交50件等重點工作，持續鞏固遠大住工在裝配式建築領域技術的領先能力。

四、 持續踐行數字化先進生產方式，實現EPC-CPS全項目週期數智建造能力的持續迭代與業務場景突破

通過不斷深化數字化迭代能力，公司已基本完成EPC-CPS 1.0版本開發，並成功通過8個數字化EPC項目的實踐應用。其中，北京中醫藥大學東方學院二期作為試點項目，貫穿落實了「三單」(工單、料單、賬單)合一和「五定」(定點、定時、定量、定人、定價)原則，僅用時72天即完成建築總面積達到43,821.04平方米、共計4棟、1,086間學生公寓的精裝交付。通過對比一期項目的精準復盤，實現了結算低於預算的逆襲：構件生產品質和效率大幅提升，吊裝效率提升32%，正負零以上施工效率提升36%，直接成本同比下降5.45%。遠大住工數字化EPC能力正逐步由「又快又好又可控」向「又快又好又不貴」躍遷。

管理層討論及分析

下半年，我們將持續完善EPC-CPS系統功能，實現全裝配EPC項目在「設計—施工—供應—生產—施工」全項目週期數智建造能力的持續迭代，力求突破在非全裝配EPC項目上的首次應用，力爭展現遠大住工數字化建造能力引領建築業效率提升的核心能力。

2023下半年，伴隨著中央明確「保交樓、穩民生，建立房地產發展新模式」，多地相繼出台「放鬆限購、限貸、限價」，「降低首付比例與房貸利率」等細項政策，積極提振市場信心。同時，《關於在超大特大城市積極穩步推進城中村改造的指導意見》在國務院常務會議上審議通過，中國城市發展進入由大規模增量建設轉為存量提質改造和增量結構調整並重的新階段。遠大住工將緊跟政策擴圍步伐，堅守長期主義，立足改善民生，服務擴大內需，積極融入新一輪城市更新，以建築數字科技賦能產業價值鏈路轉型升級，實現更大程度的提質、降本、增效。同時，以EPC創新業務為突破，持續加速轉型與成果落地轉化。我們將堅定不移緊扣計劃目標，全力以赴實現高質量的正向增長。

管理層討論及分析

2. 經營業績

下表載列我們截至2023年6月30日止6個月與截至2022年6月30日止6個月的合併經營業績概要：

	截至下列日期止六個月	
	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 6月30日 人民幣千元
收入	939,241	959,621
銷售成本	(727,669)	(776,763)
毛利	211,572	182,858
投資物業的估值淨收益	15,157	1,180
其他收入淨額	8,254	16,944
銷售及分銷開支	(104,636)	(118,563)
一般及行政開支	(118,305)	(191,249)
研發開支	(50,194)	(54,060)
經營虧損	(38,152)	(162,890)
財務費用	(56,785)	(62,490)
以公允價值計量的且其變動計入當期損益的金融 資產的公允價值變動	(10,256)	(99,668)
分佔聯營公司利潤減虧損	(4,299)	(17,411)
出售附屬公司所得收益	—	2,146
出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融 資產的損失	(4,220)	—
稅前虧損	(113,712)	(340,313)
所得稅	8,718	9,281
本期間虧損	(104,994)	(331,032)
其中：歸屬本公司股東	(102,780)	(327,667)
歸屬非控股股東	(2,214)	(3,365)
每股基本和攤薄收益(人民幣元)	(0.22)	(0.67)

管理層討論及分析

收入

我們的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣959.6百萬元下降2.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣939.2百萬元。

下表載列所示期間按業務劃分的收入明細(以絕對金額及佔我們收入總額的百分比列示)：

	截至下列日期止六個月			
	2023年6月30日		2022年6月30日	
	金額 人民幣千元	佔收入比重 百分比	金額 人民幣千元	佔收入比重 百分比
PC構件製造	817,063	86.9%	893,508	93.1%
PC生產設備製造	648	0.1%	28,702	3.0%
模塊化集成產品製造	29,796	3.2%	37,411	3.9%
數字化EPC	91,734	9.8%	—	—
收入	939,241	100.0%	959,621	100.0%

PC構件製造業務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣893.5百萬元下降8.6%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣817.1百萬元；佔總收入的比重由截至2022年6月30日止六個月的93.1%下降至截至2023年6月30日止六個月的86.9%。收入下降主要是由於(i)部分項目進度放緩使得銷量有所下降；及(ii)綜合銷售單價略有下降所致。

PC生產設備製造業務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣28.7百萬元下降97.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元；佔總收入的比重由截至2022年6月30日止六個月的3.0%下降至截至2023年6月30日止六個月的0.1%。主要是由於隨著聯合工廠的全國戰略佈局完成，該等工廠對PC生產設備的需求減少所致。

模塊化集成產品製造業務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣37.4百萬元下降20.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣29.8百萬元；佔總收入的比重由截至2022年6月30日止六個月的3.9%下降至截至2023年6月30日止六個月的3.2%。

數字化EPC業務是我們的新增業務，其收入截至2023年6月30日止六個月為人民幣91.7百萬元。

管理層討論及分析

銷售成本

我們的銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣776.8百萬元下降6.3%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣727.7百萬元。

下表載列所示期間按業務劃分的銷售成本明細(以絕對金額及佔我們銷售成本總額的百分比列示)：

	截至下列日期止六個月			
	2023年6月30日		2022年6月30日	
	金額	佔成本比重	金額	佔成本比重
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
PC構件製造	638,115	87.7%	718,714	92.5%
PC生產設備製造	449	0.1%	21,133	2.7%
模塊化集成產品製造	29,840	4.1%	36,916	4.8%
數字化EPC	59,265	8.1%	—	—
銷售成本	727,669	100.0%	776,763	100.0%

PC構件製造業務的銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣718.7百萬元下降11.2%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣638.1百萬元，主要是由於(i)收入下降使得成本下降；及(ii)我們持續推進降本增效措施。

PC生產設備製造業務的銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣21.1百萬元下降97.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元，主要是由於收入下降使得成本下降。

模塊化集成產品製造業務的銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣36.9百萬元下降19.2%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣29.8百萬元，主要是由於收入下降使得成本下降。

數字化EPC業務的銷售成本截至2023年6月30日止六個月為人民幣59.3百萬元。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣182.9百萬元增長15.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣211.6百萬元；毛利率由2022年6月30日止六個月的19.1%增長至截至2023年6月30日止六個月的22.5%。

下表載列所示期間按業務劃分的毛利及佔各業務線收入的比重(即毛利率)明細：

	截至下列日期止六個月			
	2023年6月30日		2022年6月30日	
	金額 人民幣千元	毛利率 百分比	金額 人民幣千元	毛利率 百分比
PC構件製造	178,948	21.9%	174,794	19.6%
PC生產設備製造	199	30.7%	7,569	26.4%
模塊化集成產品製造	(44)	-0.1%	495	1.3%
數字化EPC	32,469	35.4%	—	—
毛利及毛利率	211,572	22.5%	182,858	19.1%

PC構件製造業務的毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣174.8百萬元增長2.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣178.9百萬元；毛利率由截至2022年6月30日止六個月的19.6%增長至截至2023年6月30日止六個月的21.9%。主要是由於(i)原材料價格下降；及(ii)公司持續採取降本增效等措施。

PC生產設備製造業務的毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣7.6百萬元下降97.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元；毛利率由截至2022年6月30日止六個月的26.4%增長至截至2023年6月30日止六個月的30.7%。

模塊化集成產品製造業務的毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣0.5百萬元下降108.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣-0.04百萬元；毛利率由截至2022年6月30日止六個月的1.3%下降至截至2023年6月30日止六個月的-0.1%。主要是由於(i)收入下降；及(ii)固定成本分攤較高。

數字化EPC業務的毛利截至2023年6月30日止六個月為人民幣32.5百萬元；毛利率截止2023年6月30日止六個月為35.4%。

管理層討論及分析

投資物業的估值收益淨額

截至2023年6月30日止六個月，我們錄得投資物業的估值收益為人民幣15.2百萬元，截至2022年6月30日止六個月我們錄得該收益為人民幣1.2百萬元。主要是由於此部分投資物業市場價值增加所致。

其他收入淨額

我們的其他收入主要包括政府補助、投資物業的租金收入、股息收入以及出售投資性房地產的損失。其他收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣16.9百萬元下降51.3%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣8.3百萬元。主要是由於出售部分投資物業產生了部分損失。

下表載列所示期間我們其他收入主要組成部分的明細：

	截至下列日期止六個月	
	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 6月30日 人民幣千元
政府補助	10,215	9,480
出租投資物業的經營租賃收入	2,608	4,802
出售物業、廠房、設備及使用權資產的收益	390	102
出售投資性房地產的損失	(6,845)	—
出售其他金融資產的收益	—	140
股息收入	1,980	1,980
其他	(94)	440
總計	8,254	16,944

管理層討論及分析

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括我們的運輸費、職工薪酬、折舊及攤銷費用等。該項支出由截至2022年6月30日止六個月的人民幣118.6百萬元下降11.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣104.6百萬元，佔我們收入的比重由12.4%下降至11.1%。主要是由於通過持續推進降本增效措施，我們的職工薪酬、業務費、宣傳費及其他費用均有所下降。

下表載列所示期間我們銷售及營銷開支的明細：

	截至下列日期止六個月	
	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 6月30日 人民幣千元
運輸費	48,428	47,066
職工薪酬	31,680	39,041
業務費、宣傳費等	17,684	21,839
折舊與攤銷	3,196	1,902
售後維修費	379	1,716
車輛使用費	908	1,037
其他支出	2,361	5,962
合計	104,636	118,563

管理層討論及分析

一般及行政開支

我們的一般及行政開支主要包括行政人員的薪酬、折舊與攤銷及中介諮詢費等。該項支出由截至2022年6月30日止六個月的人民幣191.2百萬元下降38.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣118.3百萬元，佔我們收入的比重由19.9%下降至12.6%。主要是由於(i)應收賬款改善使得減值虧損減少；及(ii)我們持續推進降本增效措施所致。

下表載列所示期間我們一般及行政開支的明細：

	截至下列日期止六個月	
	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 6月30日 人民幣千元
職工薪酬	29,886	35,911
稅金及附加	11,364	11,728
折舊與攤銷	40,092	34,894
減值虧損	(3,205)	74,200
辦公費、差旅費	7,768	8,516
中介諮詢費	17,683	13,338
其他小計	14,717	12,662
合計	118,305	191,249

管理層討論及分析

研發開支

我們的研發開支主要包括職工薪資、試驗及材料費以及折舊及攤銷等。研發支出總額由截至2022年6月30日止六個月的人民幣83.5百萬元下降6.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣77.9百萬元。截至2023年6月30日止六個月和截至2022年6月30日止六個月，我們的研發開支分別為人民幣50.2百萬元及人民幣54.1百萬元；我們的研發費用資本化分別為人民幣27.7百萬元及人民幣29.4百萬元，分別佔我們研發支出總額的35.6%及35.2%。我們將持續對原有業務、模塊化集成產品、及數字化EPC等新業務投入研發經費。

下表載列所示期間我們研發開支的明細：

	截至下列日期止六個月	
	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 6月30日 人民幣千元
職工薪酬	33,838	38,489
試驗及材料費	36,888	34,730
折舊及攤銷	3,224	3,659
其他	3,965	6,612
研發支出總額	77,915	83,490
研發費用資本化	(27,721)	(29,430)
合計	50,194	54,060

財務費用

我們的財務費用主要包括銀行貸款及其他借款利息及租賃負債利息等。財務費用由截至2022年6月30日止六個月的人民幣62.5百萬元下降9.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣56.8百萬元，主要是由於資本化利息增加所致。

下表載列所示期間我們財務費用的詳情：

	截至下列日期止六個月	
	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 6月30日 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	68,533	67,481
租賃負債利息支出	5,153	4,151
利息收入	(5,660)	(5,601)
匯兌收益淨額	(10)	(3,541)
減：資本化利息	(11,231)	—
合計	56,785	62,490

管理層討論及分析

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值變動

截至2023年6月30日止六個月我們錄得該公允價值變動損失為人民幣10.3百萬元，截至2022年6月30日止六個月，我們錄得該公允價值變動損失為人民幣99.7百萬元。

基於我們的「雙級管理策略」及「雙級管理研究」，自2018年起，為更好地應對實施「遠大聯合」計劃帶來的本公司管理資源壓力，同時激勵合作方的積極性，綜合考慮管理成本、決策效率和合作方意願等因素，本公司對部分聯合工廠的管控方式進行了調整，大部分聯合工廠管控模式的轉變已於2018年和2019年完成。公司確認報告期內對聯合工廠的重新計量與分類標準與招股章程財務章節「於聯合工廠組合發展「雙級管理策略」一節中所披露的重新分類標準一致。

作為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，聯合工廠的公允價值經由估值釐定。本公司主要根據估值師編製的獨立估值報告釐定其估值。根據聯合工廠的不同發展階段，本公司採用市場法下的可比交易法及可比公司法、成本法下的淨資產法釐定相關金融資產的公允價值。於重新計量為按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的52家聯合工廠中：(i) 24家處於初步營運階段，根據市場法，公司於初步營運階段錄得的累計虧損不被視作初始投資的減值；(ii) 22家處於快速發展階段，截至2023年6月30日止六個月，我們錄得該公允價值變動收益為人民幣44.5百萬元；及(iii) 剩餘6家採用成本法下的淨資產法計量，同時考慮一定的流動性折扣，截至2023年6月30日止六個月，我們錄得該公允價值變動損失為人民幣54.8百萬元。

分佔聯營公司利潤減虧損

我們分佔聯營公司利潤減去虧損乃根據我們於有關聯營公司的股權而應佔聯營公司利潤減去虧損計算而得。在報告期內，我們於聯營公司整體的投資錄得虧損。我們的分佔聯營公司利潤減虧損由截至2022年6月30日止六個月的虧損人民幣17.4百萬元減少75.3%至截至2023年6月30日止六個月的虧損人民幣4.3百萬元。主要是由於一級工廠總體虧損較上年同期有所收窄。

出售附屬公司所得收益

截至2023年6月30日止六個月，我們並未出售附屬公司，所以無此收益。而截至2022年6月30日止六個月，我們出售了1家附屬公司所得收益為人民幣2.1百萬元。

管理層討論及分析

出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的損失

截至2023年6月30日止六個月，我們錄得出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的損失為人民幣4.2百萬元。而截至2022年6月30日止六個月，我們並未出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，所以無此損失。

所得稅

我們的所得稅開支主要包括企業所得稅及遞延稅項資產變動。截至2023年6月30日止六個月為抵免所得稅人民幣8.7百萬元。而截至2022年6月30日止六個月為抵免所得稅人民幣9.3百萬元。

期間虧損

綜上所述，我們的期間虧損由截至2022年6月30日止六個月的人民幣331.0百萬元減少68.3%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣105.0百萬元。

3. 流動資金及資本資源

我們過往通過營運及融資所得現金流量滿足我們的資金需求。於2023年6月30日，我們的現金及現金等價物結餘為人民幣208.4百萬元，而於2022年6月30日，我們的現金及現金等價物為人民幣347.2百萬元。

下表載列所示期間的現金流量：

	截至下列日期止六個月	
	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 6月30日 人民幣千元
營運活動所得現金淨額	315,322	178,012
投資活動(所用)現金淨額	(104,593)	(329,178)
融資活動(所用)現金淨額	(361,381)	(45,782)
現金及現金等價物的減少淨額	(150,652)	(196,948)
匯率變動的影響	10	3,541
期初現金及現金等價物	359,003	540,656
期末現金及現金等價物	208,361	347,249

管理層討論及分析

營運活動所得現金淨額

營運活動所得現金淨額主要包括我們報告期內利潤，並根據非現金項目(如折舊及攤銷)及營運資本的變動進行調整。

截至2023年6月30日止六個月，營運活動所得現金淨額為人民幣315.3百萬元，主要歸因於除所得稅前虧損人民幣113.7百萬元，根據以下方面進行調整：(i)非現金項目，主要包括折舊及攤銷人民幣145.8百萬元，轉回減值虧損人民幣3.2百萬元，政府補助攤銷人民幣2.8百萬元，財務費用人民幣56.8百萬元，分佔聯營公司利潤減虧損人民幣4.3百萬元，出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的損失人民幣4.2百萬元，取得以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值變動損失人民幣10.3百萬元，取得股息收益人民幣2.0百萬元，取得投資物業的估值收益淨額人民幣15.2百萬元，出售投資物業、設備及使用權資產及出售投資物業淨損失合計為人民幣6.5百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括庫存增加人民幣8.2百萬元，貿易及其他應收款減少人民幣126.6百萬元，貿易及其他應付款項增加人民幣89.7百萬元，合同資產減少人民幣1.7百萬元，合同負債增加人民幣26.5百萬元，支付所得稅人民幣12.1百萬元。

投資活動所用現金淨額

截至2023年6月30日止六個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣104.6百萬元，乃主要歸因於：(i)購買物業、廠房及設備、使用權資產和無形資產支付人民幣140.6百萬元；(ii)取得按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的投資支付人民幣13.3百萬元；(iii)於聯營公司權益付款人民幣0.2百萬元；(iv)出售按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產所得人民幣26.5百萬元；(v)出售物業、廠房及設備所得人民幣1.0百萬元；(vi)出售投資物業所得收益人民幣16.3百萬元；及(vii)其他投資活動收益人民幣5.7百萬元。

融資活動所用現金淨額

截至2023年6月30日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣361.4百萬元，主要歸因於(i)貸款及借款所得款項人民幣854.3百萬元；(ii)附屬公司收到少數股東投資所得人民幣1.2百萬元；(iii)償還借款人民幣1,112.6百萬元；(iv)支付借款利息人民幣69.1百萬元；及(v)已付租賃負債之本金及利息人民幣35.2百萬元。

管理層討論及分析

流動負債淨額

於2023年6月30日我們的流動負債淨額為人民幣1,511.2百萬元，於2022年12月31日我們的流動負債淨額為人民幣1,207.4百萬元。我們將透過下列措施以保持我們的持續經營：(i)於2023年6月30日，本集團擁有來自中國多家銀行及金融機構的充足未動用銀行融資人民幣1,773.4百萬元，並假設本集團將可於必要時動用以滿足其進一步營運資金需求；(ii)截至2023年6月30日止六個月，本集團經營活動產生的現金淨額達人民幣315.3百萬元。經計及本集團降本增效的措施，本集團預計本報告期末起未來12個月的經營活動產生現金流入淨額；(iii)本集團將繼續實施措施以加快其現有PC構件製造合同的進度，並加快收回銷售回款及其他應收款項；(iv)本集團繼續對其投資活動支出採取嚴格監控；及(v)本集團預期通過向獨立第三方出售投資物業獲得額外現金流入。

借款

我們的借款總額於2023年6月30日和2022年12月31日分別為人民幣3,538.2百萬元和人民幣3,456.8百萬元，增加了人民幣81.4百萬元。於2023年6月30日，我們約有人民幣5,426.9百萬元(授信額度)的銀行信貸(其中約人民幣1,773.4百萬元仍未動用)。

(1) 借款(包含本金及利息)償還時間表

於2023年6月30日及2022年12月31日，借款(包含本金及利息)償還如下：

	於下列日期	
	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
1年內	3,008.8	2,682.4
1-2年	415.8	873.0
2-5年	199.4	-
5年以上	-	-
總計	3,624.0	3,555.4

管理層討論及分析

(2) 借款利率區間

於2023年6月30日，我們的借款利率區間如下：

	利率區間
短期借款	0%-4.60%
長期借款	3.35%-5.16%

資本開支

我們過往產生的資本開支主要由於購買物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產、購買理財產品以及於聯營公司注資付款。我們的資本開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣392.0百萬元下降至截至2023年6月30日止六個月的人民幣154.1百萬元。

抵押資產

於2023年6月30日及於2022年12月31日，我們使用受限的銀行存款分別為人民幣274.6百萬元及人民幣312.9百萬元。

資產負債表外承諾及安排

截至2023年6月30日止六個月，我們並無訂立任何資產負債表外安排。

重大投資及資本資產及相關未來計劃

截至2023年6月30日止六個月，除本報告所披露者外，本集團並無任何董事會批准的重大投資或購入資本資產事項，亦無相關未來計劃。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至2023年6月30日止六個月，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

僱員及薪酬政策

截至2023年6月30日止六個月，我們擁有2,396名(2023年1-6月平均人數)全職僱員。我們的薪酬開支總額由截至2022年6月30日止六個月的人民幣205.1百萬元下降17.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣170.0百萬元，主要是由於我們採取降本增效措施，薪酬開支有所下降。

管理層討論及分析

2021年中長期激勵計劃

為進一步建立健全本公司激勵約束機制，吸引、保留和激勵本公司董事、高級管理人員以及本公司認為應當激勵的優秀業務骨幹人員，更好地支持本公司戰略目標有效落地，保證本公司長期的穩健發展，董事會、股東大會分別於2021年9月28日和2021年10月22日批准實施中長期激勵計劃（「**2021年中長期激勵計劃**」），包括限制性股票激勵計劃及股票期權激勵計劃兩種方式（均不涉及發行新股而僅為本公司的一項酌情計劃）。

董事會已委託託管機構設立單一信託資金計劃在二級市場購買了本公司1,000萬股H股股份並對2021年中長期激勵計劃的分配方式作出調整，在滿足授予條件後通過協議方式對激勵對象進行股票的虛擬授予及登記，由本公司擇機委託賣出股票，資金結算後按照對應股票份額進行收益分配。董事會（包括獨立非執行董事）於2023年7月6日審議批准了股票期權激勵計劃項下的700萬股H股期權自2023年7月6日起行權，行權價格為0港元，行權後的股票後續處理與限制性股票激勵計劃不再有實質上的差異。同時，董事會（包括獨立非執行董事）審議批准根據2021年中長期激勵計劃向包括本公司的執行董事胡勝利先生、石東紅女士、張克祥先生、譚新明先生及其他僱員在內的共計150名激勵對象授出合計6,350,382股H股，相當於本公司於2023年7月6日已發行股份總數約1.30%，詳情如下：

激勵對象	根據2021年 中長期激勵計劃 獲授H股股份數目
胡勝利先生(執行董事)	200,000股
石東紅女士(執行董事)	200,000股
張克祥先生(執行董事)	140,000股
譚新明先生(執行董事)	200,000股
除以上執行董事外的其他僱員	5,610,382股
合計	6,350,382股

管理層討論及分析

胡勝利先生、石東紅女士、張克祥先生及譚新明先生均為本公司關連人士，根據上市規則第14A章，向彼等各人授出H股股份均構成本公司的一項關連交易。由於向彼等各人授出H股股份構成彼等各自與本公司所訂服務合約下薪酬待遇的一部分，根據上市規則第14A.73(6)條及第14A.95條，該等授出豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。本公司將根據上市規則的所有適用規定於適當時候就2021年中長期激勵計劃的進展作出進一步公佈。

有關2021年中長期激勵計劃的詳情請參閱本公司日期為2021年9月28日的公告及日期為2021年10月6日的通函，有關其進展情況的詳情請參見本公司日期為2022年12月30日及2023年7月6日的公告。

4. 承擔

資本承擔

我們截至所示日期未履行的資本承擔如下：

	於下列日期	
	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 6月30日 人民幣千元
已簽訂的合同		
— 生產設施建設及翻新	119,390	305,773
— 向聯合工廠注資	58,750	121,430
合計	178,140	427,203

5. 財務比率

下表載列我們於截至所示日期的主要財務比率概要：

	截至下列日期止六個月	
	2023年 6月30日	2022年 6月30日
流動比率 ⁽¹⁾	0.7	0.9
速動比率 ⁽²⁾	0.6	0.9
資本負債比率 ⁽³⁾	108.2%	82.5%
總資產回報率 ⁽⁴⁾	-2.3%	-6.9%
權益回報率 ⁽⁵⁾	-6.4%	-16.6%
利息覆蓋率 ⁽⁶⁾	-1.0	-4.4

附註：

- (1) 流動比率等於期末的流動資產除以流動負債。
- (2) 速動比率等於期末的流動資產(不包括存貨)除以流動負債。
- (3) 資本負債比率等於期末的計息銀行及其他借款總額除以權益總額。
- (4) 總資產回報率等於期末/期間虧損除以年初及期末的總資產的平均數。
- (5) 權益回報率等於期末/期間虧損除以年初及期末的總權益平均數。
- (6) 利息覆蓋率等於息稅前虧損除以財務費用。
- (7) 於2023年6月30日的主要財務比率按年度化基準呈列，乃按截至2023年6月30日止六個月的財務數據除以180，乘以365計算。

管理層討論及分析

流動比率

我們的流動比率由於2022年6月30日的0.9下降到於2023年6月30日的0.7。有關我們流動資產與流動負債的變動的進一步詳情，請參閱「管理層討論及分析—流動資金及資本資源—流動負債淨額」。

速動比率

我們的速動比率由於2022年6月30日的0.9下降到於2023年6月30日的0.6。有關我們流動資產與流動負債的變動的進一步詳情，請參閱「管理層討論及分析—流動資金及資本資源—流動負債淨額」。

資本負債比率

我們的資本負債比率由於2022年6月30日的82.5%增長到於2023年6月30日的108.2%。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2022年6月30日止六個月的-6.9%增長至截至2023年6月30日止六個月的-2.3%。

權益回報率

我們的權益回報率由截至2022年6月30日止六個月的-16.6%增長至截至2023年6月30日止六個月的-6.4%。

利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率由截至2022年6月30日止六個月的-4.4倍增長至截至2023年6月30日止六個月的-1.0倍。

6. 流動資金風險

除「管理層討論及分析－流動負債淨額」採取的應對措施之外，我們已採取更嚴格和更高效的回款措施，加強對內部回款組織的考核，落實責任到人，任務分解到月、周，並將回款任務與個人薪資高度捆綁，通過採取一系列措施，已經取得初步成效，以此保證我們的流動資金充裕。同時我們致力運用償債期限各異的各類銀行及其他借款確保資金持續充足兼具靈活性，保證我們有關未償還借款的責任於任何年度均無重大償還風險。我們的附屬公司可根據其經營狀況及業務需求自主安排其流動資金，包括現金盈餘的短期投資以滿足其現金需求，但在超過其授權時需要取得我們董事會的同意。我們經常監察即期及預期流動資金需求，確保維持充足的現金儲備和來自主要融資機構的充足承諾資金額度，以應付短期及長期流動資金需求。

此外，我們積極及定期審視及管理我們的資本結構並按經濟狀況變動對資本結構作調整。於本報告期，概無對資本管理的目的、政策或程序作出任何變動。

7. 信貸風險

我們的信貸風險主要來自於貿易應收款項及應收票據。我們自現金及現金等價物、使用受限的銀行存款面臨的信貸風險有限，因為對手方為我們評估信貸風險較低的銀行。

我們已制訂信貸政策，持續監察信貸風險。我們的信貸風險主要受客戶個體特徵的影響，而非我們客戶營運所在的行業或國家，因此當我們與個體客戶的重大合作增多時，我們的信貸風險亦會集中。對此，我們對信貸金額請求超過一定金額的客戶進行個體信用評估以管理風險。該等評估側重於客戶的到期付款歷史及當前支付能力，並考慮客戶的具體情況及與客戶經營所在的經濟環境有關的信息。我們將持續監察應收款項結餘情況。

應收賬款及應收票據周轉天數

我們的整體應收賬款及應收票據周轉天數由截至2022年6月30日止六個月的542天下降至截至2023年6月30日止六個月的536天。

管理層討論及分析

8. 利率風險

我們的利率變動風險主要由長期借款所致。我們因浮息借款及定息借款而分別面臨現金流量利率風險及公允價值利率風險。我們的管理層通過審查定息及浮息借款以控制我們的利率風險。於報告期內，我們認為無需使用利率掉期對沖利率風險。

於2023年6月30日，採用固定利率的借款餘額為人民幣2,089.2百萬元，其中固定利率範圍在3.95%/年至4.60%/年之間。採用浮動利率計算的借款餘額為人民幣1,448.9百萬元，其中浮動利率範圍在3.35%/年至5.16%/年之間。

9. 外匯風險

就銀行現金及以外幣(非功能貨幣)計值的手頭現金而言，本集團確保其淨風險保持在可接受的水平，必要時以即期匯率買入或賣出外幣以解決短期失衡。截至2023年6月30日，未確認重大外匯風險和外幣風險。

10. 或有負債

於報告期內，我們並無任何重大或有負債。

11. 報告期後重要事項

董事會於2023年7月6日批准向包括本公司的四名執行董事及其他高級管理層成員或傑出主要業務人員在內的共計150名激勵對象授出合共6,350,382股H股。亦請參閱本公司於2023年7月6日作出的公告。除此之外，自報告期後起至本中期報告日期，概無發生對本集團產生重大財務影響的調整或非調整重大事項。

遵守企業管治守則

本公司致力於維持及推行嚴格的企業管治準則。本公司企業管治的原則是推行有效的內部控制措施，並提高董事會對全體股東的透明度及問責性。

本公司已採納香港上市規則附錄十四所載企業管治守則的原則及守則條文，作為本公司企業管治常規的基礎。

於報告期內，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用的相關守則條文。

遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為有關董事及監事進行證券交易之行為守則。經向本公司全體董事及監事作出特定查詢後，所有董事及監事確認彼等於截至2023年6月30日止6個月期間已遵守標準守則所載之準則。

中期股息

於2023年8月31日，董事會決議不派發截至2023年6月30日止6個月的任何中期股息。

審計委員會

董事會已設立審計委員會，成員包括三名獨立非執行董事陳共榮先生(主席)、李正農先生及王佳欣先生。審計委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序及內部監控。

審計委員會連同本公司管理層及核數師已審閱本公司截至2023年6月30日止6個月的未經審計中期綜合業績及中期報告。審計委員會亦已審閱本公司所採納會計政策及慣例，並已就核數、風險管理、內部控制及財務報告等事項進行討論。

董事、監事及行政總裁資料之變動

於本報告期內，須根據香港上市規則第13.51B(1)條作出披露的董事資料變更詳列如下：

董事姓名	變動詳情
唐芬	擔任本公司董事會副主席
胡勝利	擔任本公司董事會副主席

除上文披露者外，董事、監事及行政總裁確認概無其他資料須根據香港上市規則第13.51B(1)條予以披露。

企業管治及其他資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2023年6月30日止6個月期間，除管理層討論及分析中2021年中長期激勵計劃所述外，本公司及其任何附屬公司概無其他購買、出售或贖回本公司之H股。

上市所得款項用途

本公司的H股股份於2019年11月6日在香港聯交所主板上市，本公司於全球發售中共發行了122,035,400股H股(包括部分行使超額配股權的167,400股H股)，發售價格為每股9.68港元，面值為每股人民幣1.00元，詳情請參閱本公司日期分別為2019年11月5日及2019年11月28日的公告。同時誠如本公司日期為2021年4月20日和2021年11月30日的公告以及日期為2021年12月24日的補充公告(合稱「相關公告」)所披露，董事會已分別於2021年4月20日和2021年11月30日審議通過變更H股募集資金用途。另外，誠如本公司日期為2023年7月6日的公告所披露，董事會已於2023年7月6日審議通過將原留存境外的H股募集資金人民幣410萬元調回境內用於本公司營運資金及一般公司用途(「本次調回」)，而本次調回並不涉及募集資金用途的變更。本公司自全球發售(含部分行使超額配股權)所得款項淨額(扣除承銷費用及相關上市開支)合共約為1,111.7百萬港元，截至2023年6月30日止的未動用所得款項淨額的結餘約為6.01百萬港元。

上市所得款項淨額(根據實際所得款項淨額按比例調整)已經及將會根據招股章程及相關公告所載用途運用。下表載列所得款項淨額的計劃用途及截至2023年6月30日止的實際用途：

所得款項用途	所得款項 淨額分配 (%)	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	於報告期內 的使用金額 (百萬港元)	已動用金額 (截至2023年 6月30日止) (百萬港元)	未動用金額 (截至2023年 6月30日止) (百萬港元)	未動用金額的 預計使用時間
(一) 拓展PC構件製造業務	45	500.30	13.46	494.42	5.87	
(1) 在重要戰略區域新設 全資區域生產中心	36.97	410.97	13.46	405.10	5.87	2023年12月31日前
(2) 對現有區域生產中心 進行工廠擴建及生產 設備的升級	8.03	89.32	0	89.32	0	-
(二) 拓展海外及國內市場， 建立面向海外及國內市場的 技術及生產中心	7.04	78.28	0	78.28	0	-
(三) 研發和拓展智能裝備業務	5.09	56.56	0	56.56	0	-
(四) 研發和打造裝配式建築產業 智能服務平台	4.41	49.07	0	49.07	0	-
(五) 營運資金及一般公司用途	38.45	427.50	0	427.36	0.14	2023年12月31日前
總計	100	1,111.70	13.46	1,105.69	6.01	

企業管治及其他資料

董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於2023年6月30日，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有需根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部通知本公司及香港聯交所的權益及/或淡倉(包括其根據《證券及期貨條例》的該等規定被認為或視為擁有的權益及/或淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條規定載入該條例所述之登記冊內的權益及/或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事、監事及 最高行政人員名稱	股份類別	權益性質	持有股份 數目	佔本公司 已發行股份 概約百分比 %	佔本公司已發 行內資股總數 的概約百分比 %	佔本公司已發 行H股總數的 概約百分比 %	好倉/淡倉/ 可供借出的股份
張劍先生	內資股	實益擁有人	14,053,540	2.88	7.90	-	好倉
		受控制法團權益	124,614,460 (附註2)	25.55	70.08	-	好倉
	H股	實益擁有人	150,000,000	30.76	-	48.42	好倉
		配偶權益	2,950,500 (附註3)	0.61	-	0.95	好倉
唐芬女士	內資股	實益擁有人	1,800,000 (附註4)	0.37	1.01	-	好倉
石東紅女士	內資股	實益擁有人	1,800,000	0.37	1.01	-	好倉
		配偶權益	5,136,000 (附註4及5)	1.05	2.89	-	好倉
	H股	配偶權益	3,876,000 (附註6)	0.79	-	1.25	好倉
張克祥先生	內資股	實益擁有人	840,000 (附註4)	0.17	0.47	-	好倉
譚新明先生	內資股	實益擁有人	840,000 (附註4)	0.17	0.47	-	好倉
張權勳先生	內資股	受控制法團權益	25,404,000 (附註7)	5.21	14.29	-	好倉
胡勝利先生	H股	實益擁有人	118,800	0.04	-	0.02	好倉

企業管治及其他資料

附註：

- (1) 以上所披露數據主要基於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)所提供的信息作出。
- (2) 湖南遠大鈴木住房設備有限公司(「遠大鈴木」)直接持有91,776,660股內資股、長沙高新開發區大鑫投資管理合夥企業(有限合夥)(「大鑫投資」)直接持有18,600,000股內資股、湖南大正投資股份有限公司(「大正投資」)直接持有9,101,800股內資股以及杭州富陽上九靜遠股權投資合夥企業(有限合夥)(「富陽上九」)直接持有5,136,000股內資股。張劍先生全資擁有遠大鈴木。張劍先生是大鑫投資的普通合夥人，並作為大鑫投資的有限合夥人持有其66%權益。張劍先生直接持有大正投資0.3%權益，並通過遠大鈴木間接持有大正投資46.75%權益。張劍先生(透過遠大鈴木)間接持有富陽上九約99.33%合夥權益。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，張劍先生被視為於遠大鈴木、大鑫投資、大正投資及富陽上九持有的內資股中擁有權益。
- (3) 張劍先生的配偶柳慧女士直接持有2,950,500股H股。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，張劍先生被視作為於2,950,500股H股中擁有權益。
- (4) 唐芬女士、石東紅女士、張克祥先生及譚新明先生各自通過大鑫投資及大正投資(均為本公司僱員持股平台)獲授予若干股份。
- (5) 富陽上九直接持有5,136,000股內資股，而石東紅女士的配偶周斌先生為富陽上九的普通合夥人。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，石東紅女士被視作為於5,136,000股內資股中擁有權益。
- (6) 石東紅女士的配偶周斌先生直接持有3,876,000股H股。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，石東紅女士被視作為於3,876,000股H股中擁有權益。
- (7) 深圳遠致富海股權投資企業(有限合夥)(「遠致富海」)直接持有25,404,000股內資股。深圳市遠致富海投資管理有限公司為遠致富海的普通合夥人，由深圳國資委及深圳佳合投資管理企業(有限合夥)最終控制，而深圳佳合投資管理企業(有限合夥)由張權勳先生及趙輝先生最終控制。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，張權勳先生被視為於遠致富海持有的內資股中擁有權益。

除上文披露者外，於2023年6月30日，概無董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的任何股份、相關股份及債權證的權益及／或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及／或淡倉)，或須登記於根據《證券及期貨條例》第352條規定所述的登記冊內權益及／或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益及／或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除於本中期報告所披露者外，於2023年6月30日止6個月期間，本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益，以及並無董事或彼等各自之配偶或18歲以下的子女獲授予任何權利以認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2023年6月30日，就本公司董事所知，下列人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)於本公司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分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

主要股東名稱	股份類別	權益性質	持有 股份數目	佔本公司 所有已發行 股份總數的 概約百分比 %	佔本公司 已發行 內資股總數的 概約百分比 %	佔本公司 已發行 H股總數的 概約百分比 %	好倉/淡倉/ 可供借出的股份
遠大鈴木	內資股	實益擁有人	91,776,660	18.82	51.61	-	好倉
		受控制法團權益 (附註3)	14,237,800	2.92	8.01	-	好倉
大鑫投資	內資股	受託人 (附註4)	18,600,000	3.81	10.46	-	好倉
遠致富海	內資股	受託人 (附註5)	25,404,000	5.21	14.29	-	好倉
湖南財信基金	內資股	受控制法團權益 (附註6)	10,000,000	2.05	5.62	-	好倉
大正投資	內資股	實益擁有人	9,101,800	1.87	5.12	-	好倉
UBS Group AG	H股	受控制法團權益 (附註7)	30,574,219	6.27	-	9.87	好倉

企業管治及其他資料

主要股東名稱	股份類別	權益性質	持有 股份數目	佔本公司 所有已發行 股份總數的 概約百分比 %	佔本公司 已發行 內資股總數的 概約百分比 %	佔本公司 已發行 H股總數的 概約百分比 %	好倉/淡倉/ 可供借出的股份
Franchise Fund LP	H股	實益擁有人	30,390,400	6.23	-	9.81	好倉
Li Richard	H股	受控制法團權益	20,140,200 (附註8)	4.13	-	6.50	好倉
OLP Capital Management Limited	H股	投資經理	20,140,200 (附註8)	4.13	-	6.50	好倉
RCWL Inc.	H股	受控制法團權益	20,140,200 (附註8)	4.13	-	6.50	好倉
SHEN Di Fan	H股	受控制法團權益	20,140,200 (附註9)	4.13	-	6.50	好倉
長沙湘江資產管理有限公司	H股	信託受益人(酌情 權益除外)	74,000,000 (附註10)	15.18	-	23.89	好倉
湖南湘江新區發展集團 有限公司	H股	受控制法團權益	74,000,000 (附註10)	15.18	-	23.89	好倉

附註：

- (1) 以上所披露數據主要基於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)所提供的信息作出。
- (2) 根據《證券及期貨條例》第336條，倘若干條件達成，則本公司股東須呈交披露權益表格。倘股東於本公司的持股量變更，除非若干條件已達成，否則股東毋須知會本公司及香港聯交所，故股東於本公司之最新持股量可能與呈交予香港聯交所的持股量不同。
- (3) 遠大鈴木直接持有91,776,660股內資股、大正投資直接持有9,101,800股內資股以及富陽上九直接持有5,136,000股內資股。張劍先生全資擁有遠大鈴木。張劍先生是大鑫投資的普通合夥人，並作為大鑫投資的有限合夥人持有其66%的合夥權益。張劍先生直接持有大正投資0.3%權益，並通過遠大鈴木間接持有大正投資46.75%權益。張劍先生(透過遠大鈴木)間接持有富陽上九約99.33%合夥權益。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，張劍先生被視為於遠大鈴木、大正投資及富陽上九持有的內資股中擁有權益，而遠大鈴木被視為於大正投資及富陽上九持有的內資股中擁有權益。
- (4) 大鑫投資是本公司的僱員持股平台。
- (5) 深圳市遠致富海投資管理有限公司及深圳佳合投資管理企業(有限合夥)為遠致富海的普通合夥人。深圳市遠致富海投資管理有限公司由深圳國資委透過深圳市遠致投資有限公司最終控制，而深圳佳合投資管理企業(有限合夥)由張權勳先生及程厚博先生最終控制。深圳遠致富海併購投資基金合夥企業(有限合夥)為持有遠致富海超過三分之一合夥人權益的遠致富海的有限合夥人，而深圳遠致富海併購投資基金合夥企業(有限合夥)亦由深圳國資委透過深圳市遠致投資有限公司最終控制。
- (6) 湖南財信精遠股權投資合夥企業(有限合夥)間接持有5,000,000股內資股，湖南財信精進股權投資合夥企業(有限合夥)間接持有5,000,000股內資股。湖南財信基金直接持有湖南財信精遠股權投資合夥企業(有限合夥)和湖南財信精進股權投資合夥企業(有限合夥)之100%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，湖南財信基金被視為於湖南財信精遠股權投資合夥企業(有限合夥)持有的5,000,000股內資股和湖南財信精進股權投資合夥企業(有限合夥)持有的5,000,000股內資股中有權益。
- (7) UBS AG直接持有30,541,820股H股，UBS Switzerland AG直接持有32,399股H股。UBS Group AG持有UBS AG和UBS Switzerland AG之100%股權。因此，根據《證券及期貨條例》，UBS Group AG被視為於UBS AG持有的30,541,820股H股和UBS Switzerland AG持有的32,399股H股中有權益。

企業管治及其他資料

- (8) OceanLink Partners Fund直接持有12,200,782股H股。OLP Capital Management Limited是OceanLink Partners Fund, LP和Cassini Partners, L.P.的投資經理。RCWL Inc.持有OLP Capital Management Limited之35%股權。Li Richard持有RCWL Inc.之100%股權和OLP Capital Management Limited之35%股權。因此，根據《證券及期貨條例》，Li Richard被視為於RCWL Inc.持有的20,140,200股H股和OLP Capital Management Limited持有的20,140,200股H股中有權益。
- (9) SHEN Di Fan持有OLP Capital Management Limited之65%股權。因此，根據《證券及期貨條例》，SHEN Di Fan被視為於OLP Capital Management Limited持有的20,140,200股H股中有權益。
- (10) 張劍先生分別於2023年4月26日及2023年6月19日為個人融資目的與國通信託有限責任公司簽訂了質押協議，合計共質押了其直接持有的74,000,000股H股（「有關質押」）。為避免歧義，有關質押不涉及張劍先生H股股份的投票權。長沙湘江資產管理有限公司與國通信託有限責任公司分別於2023年4月26日及2023年6月19日簽訂了信託合同。因此，長沙湘江資產管理有限公司作為委託受益人被視為於張劍先生質押的74,000,000股H股中有權益。湖南湘江新區發展集團有限公司持有長沙湘江資產管理有限公司之69.67%股權。因此，根據《證券及期貨條例》，湖南湘江新區發展集團有限公司被視為於長沙湘江資產管理有限公司作為委託受益人持有權益的74,000,000股H股中有權益。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，就董事所知，概無任何其他人士（董事、監事及本公司最高行政人員除外）於本公司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，或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊內之權益及／或淡倉。



致長沙遠大住宅工業集團股份有限公司董事會之審閱報告
(於中華人民共和國註冊成立)

緒言

我們已審閱了列載於第47頁到80頁的中期財務報告，其包括長沙遠大住宅工業集團股份有限公司(「貴公司」)於2023年6月30日的合併財務狀況表，截止該日止六個月期間的合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則要求中期財務報告的編製必須符合其相關規定及國際會計準則理事會頒佈之《國際會計準則第34號—中期財務報告》。董事須負責根據國際會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協議的條款，僅向全體董事報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱準則第2410號—實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱》進行審閱。中期財務報告審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員作出查詢，並採用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行的審計範圍小，所以不能保證我們會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2023年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《國際會計準則第34號—中期財務報告》的規定編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓
2023年8月31日

合併綜合收益表

截至2023年6月30日止六個月（未經審計）
（以人民幣列示）

截至6月30日止六個月

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	939,241	959,621
銷售成本		(727,669)	(776,763)
毛利		211,572	182,858
投資物業估值淨收益	9	15,157	1,180
其他收入淨額	5	8,254	16,944
銷售及分銷開支		(104,636)	(118,563)
一般及行政開支		(118,305)	(191,249)
研發開支		(50,194)	(54,060)
經營虧損		(38,152)	(162,890)
財務費用	6(a)	(56,785)	(62,490)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的 公允價值變動	23	(10,256)	(99,668)
分佔聯營公司利潤減虧損	12	(4,299)	(17,411)
出售一間附屬公司所得收益		-	2,146
出售以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融資產的虧損		(4,220)	-
稅前虧損	6	(113,712)	(340,313)
所得稅	7	8,718	9,281
期內虧損		(104,994)	(331,032)
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(102,780)	(327,667)
非控股權益		(2,214)	(3,365)
期內虧損		(104,994)	(331,032)
基本及攤薄每股虧損(人民幣元)	8	(0.22)	(0.67)

第54至80頁的附註為本中期財務報告的一部分。

合併綜合收益表

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月（未經審計）
（以人民幣列示）

	截至 6 月 30 日止六個月		
	附註	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
期內虧損		(104,994)	(331,032)
期內其他綜合收益(稅後)			
期後不會重新分類至損益的項目：			
物業、廠房及設備重新分類至投資物業		3,450	-
期內綜合收益合計		(101,544)	(331,032)
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(99,330)	(327,667)
非控股權益		(2,214)	(3,365)
期內綜合收益合計		(101,544)	(331,032)

第 54 至 80 頁的附註為本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況表

於2023年6月30日（未經審計）
（以人民幣列示）

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	197,107	224,536
物業、廠房及設備	10	2,418,438	2,421,818
無形資產		331,629	327,902
使用權資產	11	629,680	598,253
商譽		7,799	7,799
於聯營公司的權益	12	373,669	380,385
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	13	1,562,738	1,620,395
受限制及已抵押銀行存款	17	5,000	5,000
遞延所得稅資產		93,329	82,824
非流動資產合計		5,619,389	5,668,912
流動資產			
合同資產	14(a)	514	2,233
存貨	15	272,406	264,251
貿易及其他應收款項	16	2,687,785	2,790,744
受限制及已抵押銀行存款	17	269,601	307,914
現金及現金等價物	18	208,361	359,003
分類為持作出售之資產	9	3,438,667 -	3,724,145 30,349
流動資產合計		3,438,667	3,754,494
資產合計		9,058,056	9,423,406
流動負債			
短期借款	19(a)	2,954,056	2,611,283
貿易及其他應付款項	20	1,723,902	2,118,759
合同負債	14(b)	209,585	183,052
租賃負債	21	56,090	40,623
遞延收入		5,560	5,568
即期稅項		628	2,618
流動負債合計		4,949,821	4,961,903
流動負債淨額		(1,511,154)	(1,207,409)
資產總值減流動負債		4,108,235	4,461,503

第54至80頁的附註為本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況表

於2023年6月30日（未經審計）
（以人民幣列示）

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
長期借款	19(b)	584,109	845,529
租賃負債	21	158,400	142,715
遞延收入		71,548	74,327
遞延所得稅負債		24,182	28,633
非流動負債合計		838,239	1,091,204
淨資產		3,269,996	3,370,299
資本及儲備			
股本		487,639	487,639
儲備		2,691,905	2,791,235
本公司權益股東應佔權益合計		3,179,544	3,278,874
非控股權益		90,452	91,425
權益合計		3,269,996	3,370,299

董事會於2023年8月31日批准及授權刊發。

張劍
董事長

石東紅
財務負責人

第54至80頁的附註為本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至2023年6月30日止六個月（未經審計）
（以人民幣列示）

本公司權益股東應佔

	股本 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	法定盈餘 公積 人民幣千元	公允價值 儲備 (不可劃轉) 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	487,639	(20,526)	2,304,603	147,819	(4,638)	1,235,646	4,150,543	92,386	4,242,929
截至2022年6月30日止六個月的權益變動									
期內虧損	-	-	-	-	-	(327,667)	(327,667)	(3,365)	(331,032)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
綜合收益總額	-	-	-	-	-	(327,667)	(327,667)	(3,365)	(331,032)
庫存股	-	(55,750)	-	-	-	-	(55,750)	-	(55,750)
於2022年6月30日及2022年7月1日的結餘	487,639	(76,276)	2,304,603	147,819	(4,638)	907,979	3,767,126	89,021	3,856,147
截至2022年12月31日止六個月的權益變動									
期內虧損	-	-	-	-	-	(480,443)	(480,443)	2,404	(478,039)
其他綜合收益	-	-	-	-	145	(145)	-	-	-
綜合收益總額	-	-	-	-	145	(480,588)	(480,443)	2,404	(478,039)
庫存股	-	(7,809)	-	-	-	-	(7,809)	-	(7,809)
於2022年12月31日的結餘	487,639	(84,085)	2,304,603	147,819	(4,493)	427,391	3,278,874	91,425	3,370,299
於2023年1月1日的結餘	487,639	(84,085)	2,304,603	147,819	(4,493)	427,391	3,278,874	91,425	3,370,299
截至2023年6月30日止六個月的權益變動									
期內虧損	-	-	-	-	-	(102,780)	(102,780)	(2,214)	(104,994)
其他綜合收益	-	-	-	-	6,525	(3,075)	3,450	-	3,450
綜合收益總額	-	-	-	-	6,525	(105,855)	(99,330)	(2,214)	(101,544)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	1,241	1,241
於2023年6月30日的結餘	487,639	(84,085)	2,304,603	147,819	2,032	321,536	3,179,544	90,452	3,269,996

第54至80頁的附註為本中期財務報告的一部分。

合併現金流量表

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月（未經審計）
（以人民幣列示）

		截至 6 月 30 日止六個月	
附註	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元	
經營活動			
稅前虧損	(113,712)	(340,313)	
經下列調整：			
折舊及攤銷	6(c) 145,834	147,262	
出售物業、廠房及設備收益	5 (390)	(102)	
出售投資物業的虧損	5 6,845	-	
減值虧損	(3,205)	74,200	
政府補助金攤銷	(2,788)	(2,833)	
財務費用	6(a) 56,785	62,490	
出售一間附屬公司所得收益	-	(2,146)	
分佔聯營公司利潤減虧損	12 4,299	17,411	
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的 公允價值變動	23 10,256	99,668	
出售其他金融資產的虧損／(收益)	5 4,220	(140)	
股息收入	5 (1,980)	(1,980)	
投資物業估值淨收益	9 (15,157)	(1,180)	
經營資金變動：			
存貨增加	(8,154)	(3,067)	
貿易及其他應收款項減少	126,575	159,212	
貿易及其他應付款項增加／(減少)	89,715	(118,191)	
合同資產減少	1,719	-	
合同負債增加	26,533	92,836	
經營活動所得現金	327,395	183,127	
已付所得稅	(12,073)	(5,115)	
經營活動所得現金淨額	315,322	178,012	

第 54 至 80 頁的附註為本中期財務報告的一部分。

合併現金流量表

截至2023年6月30日止六個月（未經審計）
（以人民幣列示）

截至6月30日止六個月

附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資活動		
購置物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產付款	(140,584)	(300,646)
購買以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產付款	(13,319)	(91,370)
於聯營公司權益付款	(150)	-
出售物業、廠房及設備所得款項	982	288
出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產所得款項	26,500	50,490
出售投資物業所得款項	16,318	4,459
出售附屬公司所得款項	-	2,000
其他投資活動所得款項	5,660	5,601
投資活動所用現金淨額	(104,593)	(329,178)
融資活動		
來自附屬公司非控股股東所得款項	1,182	-
貸款及借款所得款項	854,286	925,520
償還貸款及借款	(1,112,552)	(816,723)
已付利息	(69,056)	(67,328)
購買庫存股份付款	-	(55,750)
已付租賃租金之資本部分	(30,088)	(26,826)
已付租賃租金之利息部分	(5,153)	(4,675)
融資活動所用現金淨額	(361,381)	(45,782)
現金及現金等價物減少淨額	(150,652)	(196,948)
於1月1日之現金及現金等價物	359,003	540,656
外匯匯率變動的影響	10	3,541
於6月30日之現金及現金等價物	208,361	347,249

18

第54至80頁的附註為本中期財務報告的一部分。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

1 一般資料

長沙遠大住宅工業集團有限公司(「本公司」)於2006年4月30日在中華人民共和國(「中國」)湖南省長沙市成立為一間有限責任公司。本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於中國湖南省長沙岳麓區銀雙路248號。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國從事建築業工業化，包括製造裝配式混凝土構件(「PC構件製造」)及製造裝配式混凝土生產設備(「PC生產設備製造」)以及模塊化集成產品製造。

本公司H股於2019年11月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2 編製基準

本中期財務報告按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製，包括符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之《國際會計準則第34號—中期財務報告》之要求。其於2023年8月31日獲授權刊發。

本集團於截至2023年6月30日止期間產生虧損淨額人民幣104,994千元，且於2023年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣1,511,154千元。儘管有上述業績，本中期財務報告乃按持續經營基準編製，此乃建基於本集團未來業務的成功、產生足夠的現金流以履行其到期義務的能力以及對其借款進行再融資或重組的能力，以使本集團能夠滿足其未來的營運資金及融資需求。

另外，本集團董事認為，基於以下因素，本集團將能夠為其未來的營運資金及融資需求提供資金：

- 於2023年6月30日，本集團擁有來自中國多家銀行及金融機構的充足未動用銀行融資人民幣1,773,412千元，並假設本集團將可於必要時動用以滿足其進一步營運資金需求；
- 截至2023年6月30日止六個月，本集團經營活動產生的現金淨額達人民幣315,322千元。經計及本集團降本增效的措施，本集團預計本報告期末起未來12個月的經營活動產生現金流入淨額；
- 本集團將繼續實施措施以加快其現有PC構件製造合同的進度，並加快收回銷售回款及其他應收款項；
- 本集團繼續對其投資活動支出採取嚴格監控；及
- 本集團預期於2023年自出售投資物業獲得額外現金流入。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

2 編製基準(續)

本集團董事已審閱本集團涵蓋自2023年6月30日起計十二個月期間的營運資金預測。本集團董事認為，本集團將有充足財務資源以應付其到期負債及持續經營。因此，本集團董事認為按持續經營基準編製本集團截至2023年6月30日止六個月的合併財務報表屬適當。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，為可能產生的進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於本中期財務報告中反映。

本中期財務報告已按2022年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將反映於2023年年度財務報表的會計政策變動除外。會計政策的任何變動詳情載於附註3。

編製符合國際會計準則第34號之中期財務報告要求管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策的應用和所呈報資產、負債、收入及開支年初至今的金額。實際結果或會有別於此等估計。

本中期財務報告包括合併財務報表及部分附註解釋。這些附註包括對了解本集團由2022年度財務報表至今財務狀況及業績變化而言屬重要的事項及交易的解釋。綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)要求編製的完整財務報表的所有信息。

本中期財務報告未經審計，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱準則第2410號—實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱》進行審閱。

3 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈以下國際財務報告準則的修訂，於本集團當前會計期間首次生效：

- 國際財務報告準則第17號，*保險合約*
- 國際會計準則第8號的修訂，*會計政策、會計估計變更及差錯；會計估計的定義*
- 國際會計準則第12號的修訂，*所得稅：與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項*
- 國際會計準則第12號的修訂，*所得稅：國際稅務改革—支柱二規則範本*

該等發展概無對本集團於本期或過往期間編製或呈列於本中期審閱報告的業績及財務狀況的方式構成重大影響。本集團並無採納於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

4 收入及分部報告

本集團按根據業務線組織的分部來管理業務。本集團以內部匯報資料予本集團最高行政管理人員用以分配資源及評估表現者一致的方式，識別四個可報告分部，即(i)PC構件製造分部；(ii)PC生產設備製造分部；(iii)模塊化集成產品分部；及(iv)建築合約分部。概無綜合計算經營分部以組成以下可報告分部。

(a) 收入分類

源自客戶合約的收入按主要產品或服務線劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內源自客戶合約的收入 以主要產品或服務線分類		
—銷售PC構件	817,063	893,508
—銷售PC生產設備	648	28,702
—銷售模塊化集成產品	29,796	37,411
—建築合約—EPC	91,734	—
	939,241	959,621

按收入確認時間劃分的源自客戶合約收益分類於附註4(b)內披露。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

4 收入及分部報告(續)

(b) 有關損益、資產及負債的資料

按收入確認時間劃分的源自客戶合約收益分類以及期內有關提供予本集團最高行政管理人員作資源分配及分部表現評估的本集團可報告分部的資料載列如下。

截至6月30日止六個月	PC構件製造		PC生產設備製造		模塊化集成產品製造		建築合約		總計	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按收入確認時間劃分的分類										
於某一時點	817,063	893,508	648	28,702	29,796	37,411	78,254	-	925,761	959,621
於一段時間	-	-	-	-	-	-	13,480	-	13,480	-
源自外部客戶的收入	817,063	893,508	648	28,702	29,796	37,411	91,734	-	939,241	959,621
分部間收入	66,755	7,589	-	-	-	-	-	-	66,755	7,589
可報告分部收入	883,818	901,097	648	28,702	29,796	37,411	91,734	-	1,005,996	967,210
可報告分部利潤/(虧損)	(19,077)	(51,343)	12,774	(42,897)	(26,765)	(39,060)	28,276	-	(4,792)	(133,300)
財務費用	(56,209)	(60,338)	(374)	(2,179)	(165)	27	(37)	-	(56,785)	(62,490)
期間折舊及攤銷	(131,195)	(133,825)	(2,561)	(2,580)	(12,077)	(11,615)	(1)	-	(145,834)	(148,020)
於6月30日/12月31日										
可報告分部資產	6,553,700	6,870,779	160,756	135,174	468,546	449,816	65,462	8,586	7,248,464	7,464,355
可報告分部負債	2,114,427	1,591,833	102,971	155,340	154,720	882,383	18,593	8,468	2,390,711	2,638,024

用作計量報告分部利潤/(虧損)的為「經調整EBIT」，即「經調整息稅前盈利」。為得出經調整EBIT，本集團的盈利就並無明確歸屬於個別分部的項目進行進一步調整，如分佔聯營公司利潤減虧損、以公允價值計量的且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值變動、股息收入及總部開支。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

4 收入及分部報告(續)

(c) 可報告分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入		
可報告分部收入	1,005,996	967,210
分部間收入抵銷	(66,755)	(7,589)
綜合收入	939,241	959,621
虧損		
可報告分部虧損合計	(4,792)	(133,300)
分部間虧損抵銷	(3,010)	(1,055)
財務費用	(56,785)	(62,490)
未分配總部開支	(32,330)	(30,515)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值變動	(10,256)	(99,668)
分佔聯營公司利潤減去虧損	(4,299)	(17,411)
出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的虧損	(4,220)	–
出售一間附屬公司所得收益	–	2,146
股息收入	1,980	1,980
稅前虧損	(113,712)	(340,313)

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

5 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助	10,215	9,480
出售物業、廠房及設備及使用權資產的收益	390	102
出售投資物業的虧損	(6,845)	-
出租投資物業的經營租賃收入	2,608	4,802
出售其他金融資產的收益	-	140
股息收入	1,980	1,980
其他	(94)	440
	8,254	16,944

6 稅前虧損

稅前虧損已扣除／(計入)下列各項後達致：

(a) 財務費用：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款的利息	68,533	66,957
租賃負債的利息	5,153	4,675
利息收入	(5,660)	(5,601)
外匯收益淨額	(10)	(3,541)
減：資本化為在建工程的利息開支*	(11,231)	-
	56,785	62,490

* 借款成本已按年利率4.38%資本化(截至2022年6月30日止六個月：零)。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

6 稅前虧損(續)

(b) 員工成本：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、工資、獎金及其他福利	159,823	193,087
界定供款退休計劃供款	10,205	12,003
	170,028	205,090

(c) 其他項目：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
攤銷		
— 無形資產	23,921	19,308
折舊		
— 物業、廠房及設備(附註10)	92,323	98,334
— 使用權資產(附註11)	29,590	29,620
減值損失		
— 貿易及其他應收款項	(3,205)	63,292
— 存貨	-	10,908
存貨成本(附註15(b))	439,872	518,304

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付稅項—中國所得稅 期內計提	838	1,308
應付稅項—中國土地增值稅撥備 期內計提	4,855	-
遞延稅項 暫時性差額的產生及撥回	(14,411)	(10,589)
	(8,718)	(9,281)

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

8 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本公司權益股東應佔虧損人民幣102,780千元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣327,667千元)及股份加權平均數477,540,100股(截至2022年6月30日止六個月：485,520,719股)計算。六個月期內概無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 投資物業

	商用房地產 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	250,915
公允價值調整	21,807
出售	(17,837)
轉撥至持作出售資產(附註)	(30,349)
於2022年12月31日的結餘	224,536
公允價值調整	15,460
轉撥自物業、廠房及設備	16,610
出售	(59,499)
於2023年6月30日的結餘	197,107

附註：於2022年，本集團與獨立第三方訂立銷售協議以出售若干投資物業。因此，相關資產於2022年12月31日呈列為持作出售。該等交易已於2023年完成。

投資物業的公允價值變動於合併綜合收益表內的「投資物業估值淨收益」項目內確認。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

10 物業、廠房及設備

	廠房及樓宇 人民幣千元	機器設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室傢俱 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於2022年1月1日的結餘	1,072,085	1,592,210	29,314	28,425	22,066	361,543	3,105,643
添置	154,784	2,837	1,242	519	1,123	181,332	341,837
轉撥自在建工程	29,781	5,945	-	-	84	(35,810)	-
出售	(7,598)	(10,895)	(675)	(127)	(291)	-	(19,586)
出售附屬公司	-	(104,617)	(191)	-	-	-	(104,808)
於2022年12月31日的結餘	1,249,052	1,485,480	29,690	28,817	22,982	507,065	3,323,086
添置	37,078	3,486	51	-	10	69,660	110,285
轉撥自在建工程	3,008	655	-	-	-	(3,663)	-
轉撥至在建工程	-	(23,214)	-	-	-	12,252	(10,962)
轉撥至投資物業	(13,037)	-	-	-	-	-	(13,037)
出售	(7,331)	(842)	(338)	(65)	(90)	-	(8,666)
於2023年6月30日的結餘	1,268,770	1,465,565	29,403	28,752	22,902	585,314	3,400,706
累計折舊：							
於2022年1月1日的結餘	(146,863)	(621,676)	(20,051)	(14,767)	(14,722)	-	(818,079)
年內折舊費用	(47,448)	(137,240)	(2,465)	(3,121)	(1,501)	-	(191,775)
出售時撥回	4,744	8,122	625	121	266	-	13,878
出售附屬公司	-	94,526	182	-	-	-	94,708
於2022年12月31日的結餘	(189,567)	(656,268)	(21,709)	(17,767)	(15,957)	-	(901,268)
期內折舊費用	(30,947)	(59,032)	(1,023)	(1,544)	(621)	-	(93,167)
轉撥至在建工程時撥回	-	10,962	-	-	-	-	10,962
轉撥至投資物業時撥回	182	-	-	-	-	-	182
出售時撥回	19	635	269	17	83	-	1,023
於2023年6月30日的結餘	(220,313)	(703,703)	(22,463)	(19,294)	(16,495)	-	(982,268)
賬面淨值：							
於2023年6月30日的結餘	1,048,457	761,862	6,940	9,458	6,407	585,314	2,418,438
於2022年12月31日的結餘	1,059,485	829,212	7,981	11,050	7,025	507,065	2,421,818

於2023年6月30日，賬面值為人民幣360,217千元(2022年12月31日：人民幣373,038千元)的物業、廠房及設備已抵押作為若干銀行貸款及其他借款的抵押品(見附註19)。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

11 使用權資產

按相關資產類別劃分的本集團使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
按折舊成本列賬的土地使用權	(i)	424,632	424,754
按折舊成本列賬的廠房及樓宇	(ii)	205,048	173,499
		629,680	598,253

除附註6(a)所載租賃負債利息外，與於損益確認的租賃相關的開支項目分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊費用：		
土地使用權	5,122	5,122
廠房及樓宇	24,512	24,498
	29,634	29,620

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與短期租賃相關的開支	2,450	2,814

期內，使用權資產添置為人民幣57百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣29百萬元)。該金額主要與新租賃協議項下應付資本化租賃付款相關。

有關租賃負債到期分析的詳情載列於附註21。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

11 使用權資產(續)

(i) 土地使用權

土地使用權位於中國，且自收購日期起按中期租期40至50年持有。已預先作出一筆過付款向前註冊擁有人收購該等物業權益，根據土地租賃條款無須作出持續付款。

於2023年6月30日，賬面值為人民幣119,722千元(2022年12月31日：人民幣121,195千元)的若干土地使用權已抵押，作為若干銀行貸款及其他借款的擔保(見附註19)。

(ii) 廠房及樓宇

本集團根據租期為2至15年的經營租約租賃生產廠房及樓宇。部分租約包含重續租約的選擇權，惟全部條款須重新商議。概無租約包含選擇權可於租期完結時購買租賃設備或包含可變租賃付款。

12 於聯營公司的權益

本集團於14家聯營公司(2022年12月31日：13家聯營公司)擁有權益。該等聯營公司單獨對本集團截至2023年6月30日止六個月及截至2022年12月31日止年度的財務狀況或經營業績並無重大影響。截至2023年及2022年6月30日止六個月，所有該等聯營公司均採用權益法入賬。投資該等聯營公司的目的為令本集團可於中國擴大PC構件業務。

個別非重大聯營公司的匯總資料：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
於合併財務報表個別非重大聯營公司的總賬面金額	373,669	380,385
	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本集團分佔該等聯營公司的總額		
經營虧損	(4,299)	(17,411)
其他綜合收益	-	-
綜合收益總額	(4,299)	(17,411)

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

13 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 —股本投資	1,562,738	1,620,395

14 合同資產及合同負債

(a) 合同資產

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
建築合約履約所產生	514	2,233
國際財務報表準則第15號範疇內的來自客戶合約的 應收款項，載列於「貿易及其他應收款項」(附註16)	9,677	3,834

本集團的建築合約包括付款時間表，當中規定於達到里程碑時，則需要於施工期間分期付款。該等付款時間表可防止累積重大合同資產。本集團亦通常同意就合約價值的3%設有兩年保留期。由於本集團有權獲得此最終付款的權利取決於本集團的工作是否令人滿意地通過檢查，因此該金額計入合同資產，直至保留期結束為止。

(b) 合同負債

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
履約預付款	209,585	183,052

當本集團於生產活動開始前收取按金，將會於合約開始時增加合同負債，直至項目確認的收益超過按金金額。本集團通常於製造PC構件及PC生產設備前收取10%至50%按金，以及於製造模塊化集成產品前收取85%至100%按金。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

15 存貨

(a) 合併財務狀況表的存貨包括：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
原材料	126,187	118,961
在製品	55,668	48,399
製成品	101,328	107,668
	283,183	275,028
減：存貨減值撥備	(10,777)	(10,777)
	272,406	264,251

(b) 確認為開支並於損益入賬的存貨的金額分析於附註6(c)呈列。

16 貿易及其他應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	2,641,322	2,821,998
應收票據	64,677	68,512
減：呆賬撥備	(269,458)	(275,647)
	2,436,541	2,614,863
其他應收款項	124,427	117,012
減：呆賬撥備	(6,576)	(3,632)
	117,851	113,380
預付款項	93,570	33,047
可抵扣增值稅	35,142	27,925
預付所得稅	3,493	256
其他	1,188	1,273
	2,687,785	2,790,744

所有應收賬款、應收票據及其他應收款項預期於一年內將予收回或確認為開支。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

16 貿易及其他應收款項(續)

賬齡分析

於報告期末，應收賬款及應收票據(計入貿易及其他應收款項)根據發票日期及減虧損撥備的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
一個月以內	232,251	210,317
一個月以上但少於一年	1,313,554	1,532,566
一至兩年	525,916	527,409
兩至三年	202,690	257,807
三至四年	140,072	59,361
四至五年	21,458	26,403
五年以上	600	1,000
	2,436,541	2,614,863

應收賬款及應收票據自發票日期起計30日內到期。

於2023年6月30日，賬面值為人民幣86,285千元(2022年12月31日：人民幣70,000千元)的若干貿易及其他應收款項質押作為若干銀行貸款及其他借款的抵押(見附註19)。

應收賬款及應收票據的虧損撥備賬於期內的變動情況如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
於1月1日的結餘	275,647	202,338
(撥回)/已確認減值虧損	(6,189)	73,310
出售附屬公司	-	(1)
於6月30日/12月31日的結餘	269,458	275,647

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

17 受限制及已抵押銀行存款

已抵押銀行存款主要為存放於銀行之現金，用作為擔保向本集團若干賣方開具應付票據相關付款及向銀行保理的應收款項提供的抵押品。於應付票據到期日、銀行存款到期日或於悉數償還應收款項時，限制將會獲解除。

限制性銀行存款包括與法律申索有關的凍結資金，金額為人民幣56,929千元(2022年12月31日：人民幣60,295千元)。於2023年上半年，本集團的7家(2022年12月31日：8家)附屬公司收到與其供應商就向該等供應商延遲付款提起的法律申索有關的通知。該等申索正在審理過程中，法院暫時凍結該等供應商的申索金額。本集團於2023年6月30日已將相關款項記錄為應付款項，董事認為於2023年6月30日不需要就該等申索作出額外撥備。

除上文所披露者外，計入非流動資產剩餘的受限制及已抵押銀行存款乃為保證長期借款及相關利息的償還。

18 現金及現金等價物

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
銀行現金	208,361	359,003

銀行現金包括存置於中國的銀行的原到期日為三個月或以下的存款人民幣零元(2022年12月31日：人民幣9,000千元)。該等存款保本並賺取固定或可予釐定的回報。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

19 貸款及借款

(a) 短期貸款及借款

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	(i)	639,285	551,000
有擔保銀行貸款	(ii)	311,000	204,000
無抵押銀行貸款		633,555	546,186
加：長期貸款及借款的即期部分		1,370,216	1,310,097
		2,954,056	2,611,283

(i) 有抵押銀行貸款

於2023年6月30日，短期貸款及借款人民幣197,000千元(2022年12月31日：人民幣197,000千元)由本集團的廠房、樓宇及土地使用權作抵押。

於2023年6月30日，短期貸款及借款人民幣195,000千元(2022年12月31日：人民幣284,000千元)由本集團的廠房、樓宇及土地使用權作抵押並由張劍先生作擔保或由張劍先生及柳慧女士(均為關聯方)作共同擔保。

於2023年6月30日，短期貸款及借款人民幣247,285千元(2022年12月31日：人民幣70,000千元)由本集團的貿易及其他應收款項作抵押。

(ii) 有擔保銀行貸款

於2023年6月30日，短期貸款及借款人民幣180,000千元(2022年12月31日：人民幣145,000千元)由張劍先生及柳慧女士作共同擔保或由張劍先生、柳慧女士及湖南遠大鈴木住房設備有限公司(均為關聯方)作共同擔保。

於2023年6月30日，短期貸款及借款人民幣100,000千元(2022年12月31日：無)由張劍先生、柳慧女士及本集團附屬公司作共同擔保。

於2023年6月30日，短期貸款及借款人民幣31,000千元(2022年12月31日：人民幣59,000千元)由本公司或本集團附屬公司作擔保。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

19 貸款及借款(續)

(b) 長期貸款及借款

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
有擔保銀行貸款	(i)	843,400	888,928
有抵押銀行貸款及其他借款	(ii)	884,925	886,698
無抵押銀行貸款		226,000	380,000
減：長期貸款及借款的即期部分		(1,370,216)	(1,310,097)
		584,109	845,529

(i) 有擔保銀行貸款

於2023年6月30日，長期貸款及借款人民幣398,400千元(2022年12月31日：人民幣438,700千元)由張劍先生作擔保或由張劍先生及柳慧女士作共同擔保。

於2023年6月30日，長期貸款及借款人民幣350,000千元(2022年12月31日：人民幣450,000千元)由本集團附屬公司、張劍先生及柳慧女士作共同擔保。

長期貸款及借款人民幣95,000千元(2022年12月31日：無)由本集團附屬公司作擔保。

(ii) 有抵押銀行貸款

於2023年6月30日，長期貸款及借款人民幣405,800千元(2022年12月31日：人民幣417,550千元)由本集團的廠房、樓宇及土地使用權作抵押。

於2023年6月30日，長期貸款及借款人民幣392,000千元(2022年12月31日：人民幣376,000千元)由本集團的廠房、樓宇及土地使用權作抵押並由張劍先生作擔保或由張劍先生及柳慧女士(均為關聯方)作共同擔保或由本集團附屬公司、張劍先生及柳慧女士作共同擔保。

於2023年6月30日，長期貸款及借款人民幣87,125千元(2022年12月31日：人民幣93,148千元)由本集團的機器設備作抵押。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

19 貸款及借款(續)

- (c) 本集團的若干銀行貸款須履行與本集團若干資產負債表比率有關的契諾，有關契諾於與金融機構的借貸安排中屬常見。如果本集團違反有關契諾，所提取的貸款將須按要求支付。本集團定期監察其遵守該等契諾的情況。於2023年6月30日及2022年12月31日，概無違反與已提取貸款有關的契諾。

20 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	1,142,339	1,327,434
應付票據	448,453	575,689
	1,590,792	1,903,123
應計員工成本	19,879	22,246
應付增值稅	60,151	76,002
應付其他稅項	1,852	3,337
押金	10,243	15,170
應付利息	2,779	3,318
預收款項	1,452	54,731
其他應計開支及應付款項	36,754	40,832
	1,723,902	2,118,759

所有貿易及其他應付款項一般於一年內結付或按要求償還。

於報告期末，本集團的貿易應付款項及應付票據(計入貿易及其他應付款項內)按發票日期的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
一年內	1,336,457	1,618,867
一至兩年	140,037	188,956
兩至三年	39,671	28,247
超過三年	74,627	67,053
	1,590,792	1,903,123

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

21 租賃負債

下表列示本集團於本及前報告期末的租賃負債的餘下合約期限：

	於2023年6月30日		於2022年12月31日	
	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年內	56,090	67,512	40,623	49,965
超過一年但少於兩年	26,739	34,692	22,401	29,919
超過兩年但少於三年	15,451	22,233	10,890	17,236
超過三年	116,210	146,895	109,424	142,577
	158,400	203,820	142,715	189,732
	214,490	271,332	183,338	239,697
減：未來利息開支總額		(56,842)		(56,359)
租賃負債現值		214,490		183,338

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

22 以權益結算以股份為基礎的交易

於2021年9月28日和10月22日，本公司董事會和股東大會分別批准中長期激勵計劃(「本計劃」)，其中包括限制性股票激勵計劃和股票期權激勵計劃。本計劃的激勵對象包括本公司董事、高級管理人員和優秀的關鍵業務人員。本計劃旨在吸引、保留和激勵激勵對象，促進本公司戰略目標的有效實施，保障本公司的長期穩定發展。根據限制性股票激勵計劃，擬授予激勵對象的H股股份總額不超過300萬股。限制性股票的禁售期自限制性股票授予激勵對象之日起至2022年12月31日止。根據股票期權激勵計劃，授予激勵對象的H股期權總數將不超過700萬份。激勵對象有權在2023年1月1日至2027年12月31日期間，在滿足股票期權行權條件的前提下，按期權的行使價購買本公司的H股。行使價及其條件將於授出購股權時釐定。

於2023年6月30日，為設立本計劃，本集團從公開市場購入合共10,099,300股本公司股份，總代價為人民幣84,085千元。該等股份作為庫存股持有，已從本公司權益股東應佔權益總額中扣除。

董事會或董事會薪酬與考核委員會(視情況而定)將確定激勵對象並實施授予。期內並無根據該計劃授出限制性股份或購股權(2022年：無)。

23 公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

(i) 公允價值層級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量之本集團物業及金融工具的公允價值，分類為國際財務報告準則第13號公允價值計量所界定的三級公允價值層級。公允價值計量等級乃參考估值技術所用輸入數據的可觀察性及重要性而釐定，詳情如下：

- 第一級估值： 僅使用第一級輸入數據計量之公允價值，即於計量日期相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值： 使用第二級輸入數據計量之公允價值，即不符合第一級之可觀察輸入數據且未有使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據指無法取得市場資料之輸入數據。
- 第三級估值： 使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

23 公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(i) 公允價值層級(續)

	於2023年6月30日			
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
持續的公允價值計量				
投資物業	-	-	197,107	197,107
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產				
—股本投資	-	-	1,562,738	1,562,738
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產				
—應收票據	-	-	1,700	1,700

	於2022年12月31日			
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
持續的公允價值計量				
投資物業(包括持作出售)	-	-	254,885	254,885
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產				
—股本投資	-	-	1,620,395	1,620,395
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產				
—應收票據	-	-	1,754	1,754

於截至2023年6月30日止六個月，第一級與第二級之間並無轉移或並無轉入或轉出第三級(2022年：無)。本集團的政策為在公允價值層級之間出現轉移的報告期末確認有關變動。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

23 公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係	範圍	加權平均數/ 中位數/平均數
投資物業	市場比較法	樓宇質量溢價(折讓)	溢價/折讓越高，公允價值越高/越低	貼現率：0%至65% (2022年：0%至70%)	貼現率：5%、 25.3%(2022年： 26%)
非上市股本投資	市場法(可比交易法/ 可比公司法)	價格/投入資本率(「價格/投入資本率」)、 市盈率(「市盈率」)及 市售率(「市售率」)	價格/投入資本率、市 盈率及市售率越高，公 允價值越高	價格/投入資本率： 0.44至1.32 (2022年：0.77至 1.32) 市盈率：3.48至16.86 (2022年：3.04至 14.42) 市售率：0.35至1.19 (2022年：0.32至 1.97)	價格/投入資本 率：1.00 (2022年：1.00) 市盈率：10.26 (2022年：8.82) 市售率：0.72 (2022年：0.78)
	成本法(淨資產法)	缺乏市場流通性折讓	缺乏市場流通性折讓越 高，公允價值越高	缺乏市場流通性折讓： 0.3(2022年：0.3)	缺乏市場流通性 折讓：0.3(2022 年：0.3)
應收票據	貼現現金流量模型	風險調整貼現率	風險調整貼現率越高，公 允價值越低	0%(2022年：0%)	0%(2022年：0%)

投資物業之公允價值乃經參考可資比較物業按每平方米價格基準計算之近期售價使用市場比較法釐定，且已就本集團樓宇質素之特定溢價或折讓(與近期銷售交易比較所得)作出調整。倘樓宇質量較佳以致溢價較高，均會導致計量所得之公允價值較高。

期內投資物業結餘變動披露於附註9。

48項非上市股本投資的公允價值採用可比交易法及可比公司法釐定，計算公允價值使用的重大不可觀察輸入數據為價格/投入資本率、市盈率及市售率。餘下6項非上市股本投資的公允價值採用淨資產法釐定，重大不可觀察輸入數據為缺乏市場流通性折讓。

1項股本投資的公允價值計算所用的估值技術由市場法變為成本法，原因為市場法不再適用。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

23 公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

此外，5項股本投資的公允價值計算所用的重大不可觀察輸入數據由市售率及價格／投入資本率變為市盈率。變動的原因為該等實體的發展狀況於2023年從初步營運階段轉入快速發展階段。採用市盈率的可比公司法為處於快速發展階段的實體的適當估值技術。

公允價值計量與價格／投入資本率、市售率、市盈率呈正相關及缺乏市場流通性折讓呈負相關。於2023年6月30日，估計在所有其他可變因素維持不變的情況下，倘價格／投入資本率、市售率、市盈率上升／下跌及缺乏市場流通性折讓下跌／上升1%，則本集團股本投資的估值虧損將減少／增加人民幣13,283千元(2022年：人民幣13,773千元)。

期／年內非上市股本投資結餘的變動如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
非上市股本投資		
於1月1日	1,620,395	1,939,836
購買付款	13,319	51,900
投資回報	(500)	(6,000)
期／年內於損益確認的公允價值變動	(10,256)	(365,341)
期／年內出售	(60,220)	-
於6月30日／12月31日	1,562,738	1,620,395

應收票據的公允價值乃通過使用風險調整貼現率貼現票據相關的現金流量釐定。公允價值計量與風險調整貼現率呈反相關。於2023年6月30日，估計在所有其他可變因素維持不變的情況下，風險調整貼現率下跌／上升1%，將不會對本集團應收票據的估值收益產生重大影響。

(iii) 公允價值以外列賬金融資產及負債的公允價值

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團按攤餘成本列賬的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

24 承擔

於2023年6月30日並未於中期財務報告作出撥備的未履行資本承擔如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
已訂約	178,140	225,161

25 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期僱員福利	1,864	2,874
以股份為基礎的付款	-	-
離職後福利	157	158
	2,021	3,032

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

25 重大關聯方交易(續)

(b) 重大關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售產品予聯營公司	95,915	243
銷售產品予控股股東所控制的實體	2	6
銷售產品予控股股東的緊密家庭成員所控制的實體	-	868
向聯營公司購買貨品	4,021	-
向控股股東所控制的實體購買貨品(i)	3,848	1,872
向控股股東所控制的實體購買服務	-	34
向控股股東的緊密家庭成員所控制的實體購買貨品	27	-
向控股股東所控制的實體租用物業	-	310
向控股股東所控制的實體出售於附屬公司的投資(ii)	-	3,430
向控股股東所控制的實體的預付款項(i)	26,233	-

附註：

- (i) 於2023年，向控股股東所控制的實體購買貨品及預付款項主要為向由張劍先生控制的長沙遠大整體浴室有限公司購買設備。
- (ii) 於2022年5月20日，本公司與湖南遠大鈴木住房設備有限公司和張家界藍色港灣房地產開發有限公司簽訂了股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，本公司分別向湖南遠大鈴木住房設備有限公司和張家界藍色港灣房地產開發有限公司出售所持有的長沙遠大整體浴室有限公司99%及1%股權。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

25 重大關聯方交易(續)

(c) 關聯方餘額

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	49,047	17,977
應收票據	400	-
合同資產	514	-
預付款項	27,324	447
其他應收款項(iii)	7,020	33,069
其他流動資產	286	-
貿易應付款項	(12,612)	(15,913)
應付票據	-	(100)
合同負債	(6,150)	(11,652)
其他應付款項	(8,216)	(12,612)
	57,523	11,216

附註：

- (iii) 於2023年6月30日計入其他應收款項的為向一名關聯方提供的墊款人民幣5,000千元(2022年12月31日：人民幣31,000千元)，有關款項為免息及預期於一年內收回。

(d) 關聯方提供擔保

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
貸款及借款		
—由張劍先生及柳慧女士共同擔保	1,246,100	1,054,100
—由張劍先生擔保	319,300	589,600
—由湖南遠大鈴木住房設備有限公司及張劍先生及柳慧女士共同擔保	50,000	50,000
	1,615,400	1,693,700

(e) 上市規則與關連交易有關的適用性

以上與長沙遠大整體浴室有限公司有關的關連方交易構成上市規則第14A章定義的關連交易或持續關連交易。

未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

26 報告期後非調整事項

董事會於2023年7月6日批准向包括本公司的四名執行董事及其他高級管理層成員或傑出主要業務人員在內的共計150名激勵對象授出合共6,350,382股H股。亦請參閱本公司於2023年7月6日作出的公告。