



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

2022 中期報告



目錄

2	釋義
6	公司簡介
7	公司資料
9	財務摘要及經營摘要
13	管理層討論及分析
35	企業管治及其他資料
44	獨立核數師報告
45	合併綜合收益表
46	合併財務狀況表
48	合併權益變動表
49	合併現金流量表
51	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2022年4月29日上午10時正舉行的本公司2021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2022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
「新蒲遠大」	指	河南新蒲遠大住宅工業有限公司
「%」	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 (Cyber Physical System)，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」，已與中國前10大房地產開發商和中國前10大建築企業中的9家建立合作關係，並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(總經理)

胡勝利先生(聯席總裁)(於2022年4月29日獲委任)

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

胡克嫻女士(於2022年4月29日辭任)

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(於2022年4月29日獲委任)

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《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
上海浦東發展銀行長沙市分行

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股股票簡稱：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		
	2022年6月30日 人民幣千元	2021年6月30日 人民幣千元	同比變動 百分比
收入	959,621	1,360,205	-29.5%
毛利	182,858	401,114	-54.4%
經營(虧損)/利潤	(162,890)	105,822	-253.9%
除所得稅前(虧損)/利潤	(340,313)	59,396	-673.0%
期間(虧損)/利潤	(331,032)	47,165	-801.9%
期間(虧損)/利潤歸屬於 本公司股東	(327,667)	47,165	-794.7%
非控股股東	(3,365)	—	—
資產負債率(附註)	59.8%	56.0%	3.8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

	2022年6月30日			2021年6月30日		
	PC構件製造 (人民幣千元，%除外)	PC生產 設備製造	模塊化集成 產品製造	PC構件製造 (人民幣千元，%除外)	PC生產 設備製造	模塊化集成 產品製造
收入	893,508	28,702	37,411	1,138,816	221,389	—
毛利	174,794	7,569	495	317,202	83,912	—
毛利率	19.6%	26.4%	1.3%	27.9%	37.9%	—

3. 財務摘要

截至2022年6月30日止6個月，我們的財務表現摘要如下：

收入總額由截至2021年6月30日止6個月的人民幣1,360.2百萬元下降29.5%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣959.6百萬元。

PC構件製造業務的收入由截至2021年6月30日止6個月的人民幣1,138.8百萬元下降21.5%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣893.5百萬元。

模塊化集成產品製造業務的收入截至2022年6月30日止6個月為人民幣37.4百萬元。

毛利總額由截至2021年6月30日止6個月的人民幣401.1百萬元下降54.4%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣182.9百萬元；**毛利率**由截至2021年6月30日止6個月的29.5%下降至截至2022年6月30日止6個月的19.1%。

PC構件製造業務的毛利額由截至2021年6月30日止6個月的人民幣317.2百萬元下降44.9%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣174.8百萬元；**毛利率**由截至2021年6月30日止6個月的27.9%下降至截至2022年6月30日止6個月的19.6%。

經營利潤／(虧損)由截至2021年6月30日止6個月的盈利人民幣105.8百萬元下降253.9%至截至2022年6月30日止6個月的虧損人民幣162.9百萬元。

期間利潤／(虧損)由截至2021年6月30日止6個月的淨盈利人民幣47.2百萬元下降801.9%至截至2022年6月30日止6個月的淨虧損人民幣331.0百萬元。

經營活動所得現金淨額由截至2021年6月30日止6個月的人民幣326.7百萬元下降45.5%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣178.0百萬元。

財務概要及經營摘要

4. 經營摘要

截至2022年6月30日止6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		
	2022年6月30日 人民幣百萬元	2021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	1,117.5	2,373.1	-52.9%
模塊化集成產品製造業務新簽合同	131.9	—	—

	於下列日期		
	2022年6月30日 人民幣百萬元	2021年6月30日 人民幣百萬元	同比變動
PC構件製造業務未完成合同	6,575.3	6,300.5	4.4%
模塊化集成產品製造業務未完成合同	150.6	—	—

我們的PC構件製造業務新簽合同總金額由截至2021年6月30日止6個月的人民幣2,373.1百萬元下降52.9%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣1,117.5百萬元。

我們的模塊化集成產品製造業務新簽合同總金額截至2022年6月30日止6個月為人民幣131.9百萬元。

我們的PC構件製造業務未完成合同總金額由2021年6月30日的人民幣6,300.5百萬元增加4.4%至於2022年6月30日的人民幣6,575.3百萬元。

我們的模塊化集成產品製造業務未完成合同總金額於2022年6月30日為人民幣150.6百萬元。

財務概要及經營摘要

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2021年6月30日止6個月的43.7萬立方米下降15.6%至截至2022年6月30日止6個月的36.9萬立方米。我們的PC構件銷售數量由截至2021年6月30日止6個月的45.7萬立方米下降14.2%至截至2022年6月30日止6個月的39.2萬立方米。

我們的生產線使用率由截至2021年6月30日止6個月的46.2%下降至截至2022年6月30日止6個月的35.4%，主要是由於京津冀及長三角區域的工廠受疫情管控的影響產銷量下降所致。

管理層討論及分析

1. 業務回顧及展望

業務回顧

2022年上半年，由於下游房地產行業的低迷和疫情的反覆，公司營收和利潤都出現一定程度的下滑，特別是受新冠疫情影響嚴重的京津冀和長三角區域附屬公司的PC預制構件營業收入更是較上年同期下降近40%。在此情況下，一方面公司頂住壓力，堅持對下游房地產行業項目的審慎選擇，放棄低質量的合同訂單，控制風險，行穩致遠。另一方面，積極開拓新市場，擺脫對傳統房地產業務的依賴，2022年上半年新簽有別於傳統PC業務的全裝配新業務(包括公寓、停車樓等)合同人民幣1.5億元，模塊化集成產品製造業務新簽合同也有人民幣1.32億元，公司從單純的PC製造商轉型為提供完整的、更加高度工業化的建築產品製造商及服務商，已經初見成效。

PC構件製造

PC構件製造業務的收入由截至2021年6月30日止6個月的人民幣1,138.8百萬元下降21.5%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣893.5百萬元；佔總收入的比重由截至2021年6月30日止6個月的83.7%增加至截至2022年6月30日止6個月的93.1%。PC構件製造業務的毛利額由截至2021年6月30日止6個月的人民幣317.2百萬元下降44.9%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣174.8百萬元，毛利率由截至2021年6月30日止6個月的27.9%下降至截至2022年6月30日止6個月的19.6%。

PC生產設備製造

PC生產設備製造業務的收入由截至2021年6月30日止6個月的人民幣221.4百萬元下降87.0%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣28.7百萬元。

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截至2022年6月30日止6個月為人民幣37.4百萬元。

「遠大聯合計劃」

於2022年6月30日，我們已出資的聯合工廠有62家，其中具備生產能力有60家；截至2022年6月30日止6個月，實現盈利的聯合工廠有6家。

管理層討論及分析

展望及策略

緊跟政策擴圍步伐，聚焦主業，價值為先

裝配式建築獲大力推廣以來，各地政策針對市場各方參與主體的痛點，進行了有針對性的支持，持續推動裝配式建築行業快速、健康發展，例如：「容積率獎勵」、「資金補貼」、「資金監管放鬆」、「允許提前預售」、「土地供應保障」、「公積金貸款支持」、「優先評優評獎」、「金融支持」等方面。同時，行業企業積極推進全產業鏈協作，預計2030年佔比40%的目標能如期甚至提前實現。今年住建部提出，將繼續大力增加保障性租賃住房的供給，明確全國將建設籌集240萬套；而十四五期間，全國規劃保障性租賃住房規模為650萬套，計劃總投資人民幣1.35萬億元。

遠大住工從單純的PC製造商轉型為提供完整的、更加高度工業化的建築產品製造商及服務商，聚焦園區、企業和學校的公寓及宿舍需求，聚焦鄉村建房需求。選擇這兩個有剛性需求且市場規模足夠大的方向，並且國家有大量土地、財政、金融政策引導和支持。這兩個區域都以多層和低層建築為主，標準化的多層全裝配建築產品能夠適用，而全裝配建築產品工業化程度高，現場零現澆，用人少，速度快，最快3天能完成一棟六層主體，價格相較傳統施工方式可做到持平甚至更低，能真正體現好快便宜的優勢；面對園區企業和個人客戶，區別於開發商，客戶購買就是為了自己使用，因此全裝配建築的好快便宜的優勢更有吸引力，工業化建築標準化、規模化的理念更容易傳遞和被接受。把建築產品化、標準化，不僅銷售價格比PC構件大幅提升，結算回款條件更好，公司的效率也數倍提升，成本降低，盈利能力強，有條件實現高質量的規模增長。

公司現已推出的人才公寓、魔方產品、鄉村住宅、智慧停車樓等，這些都將成為將來綠色企業社區的重要組成內容。我們通過不斷升級的技術手段，通過數字化、智能化的管控，讓社區作為一種新的產品形態，不僅提供投資、設計、報建、建設、招商、運營的整體解決方案，更因為已實現將社區內的建築產品化，讓整個社會資源利用更加高效，綠色環保，助力區域發展更具活力。

我們的建築產品具備了可移動性、多用途切換，讓資源高效利用可持續的意義。如公寓產品，在疫情防控期間，可以用來做隔離酒店、醫療緊急場所使用，日常可作為宿舍、公寓、酒店等。未來裝配式建築的市場空間會進入一個穩定增長的階段。面對建築業綠色轉型的迫切需求，加快裝配式發展不是選答題，而是必答題。遠大住工也將持續加速轉型，加快成果落地與轉化，以行動創造出新價值。

管理層討論及分析

圍繞服務「大民生」，創新發展助力城市更新

時至今日，「城市更新」開始讓城市發展進入從「增量擴張」到「存量更新」的快速轉型發展期，提出首先要解決好老百姓的「急難愁盼」問題，其中最為關鍵的就是「停車難」，這已經成為近年來大型城市的一個共性難題，是城市治理的重要一環。如何破解這項「城市頑疾」，從加大供給著手，加快推進剛性需求區域的停車設施建設，讓停車需求和停車資源高效便捷對接，成為行之有效的途徑。目前廣州、武漢、南京、鄭州、長沙在內的多個城市，發文明確地上停車設施不計入容積率。

遠大住工應時推出智慧停車樓產品，將城市閒置用地再利用，通過標準化建造、數字化管理、國際化設計，實現100天交付，比傳統停車場建設快3倍，成本降低50%，滿足多元化場景應用，高效、便民、經濟適用、環境友好。遠大智慧停車樓採光充足，空氣流通，低碳節能；停車數量可成倍增加，空間利用率高；同時打造更具商業、社會價值的停車綜合業態，增加商業面積，提升城市活力，提高經濟效益。

遠大住工努力推動工業化建築的發展，通過生產方式和施工工藝的革新，實現區別於傳統建築施工模式的低能耗、低污染、低浪費的綠色工業化建築體系。我們的全裝配集成建築以及模塊化的遠大魔方系列產品，最大的改變是工業化程度的大幅提升，95%以上的工作在工廠生產製造完成，由此帶來的資源消耗和能耗也大量減少，並且整個建設過程零模板的使用，減少材料浪費，減少揚塵、建築垃圾的產生和污染，基本可以實現淨零排放。未來，我們將著力推動新技術、新業態、新模式創新，堅守長期主義，持續推動城鄉建設高質量可持續發展。

管理層討論及分析

持續提升數字化能力建設

在房地產行業出現困境，裝配式建築受波及影響，市場下行的當下情境裡，如何有效解決開發週期與金融槓桿之間的矛盾，規避風險，從而提出新的發展模式，使得行業格局產生正向變化，正成為未來獲得新發展的一大方向。遠大住工通過數字孿生技術驅動的全流程數字化的質量管理、高度工業化的建築產品製造，將公司的設計研發實力、產品數字化工業化生產能力、完善的供應鏈體系協同形成合力，實現跨越式的「快」交付，徹底改變低效率的傳統建設開發模式：一棟30層的高層住宅，採用遠大全裝配集成建築技術，從動工到交付僅需10個月，大幅縮短項目建設週期，節省時間、人力和管理成本。與採用傳統工藝相比，大幅提高周轉效率，實現真正意義上的高周轉，降低負債，建築成品精度更高，品質效果更好，「又好又快又便宜」，為房地產行業的良性可持續發展提供技術和產品支持。

遠大住工踐行建築工業現代化，就是踐行綠色、可持續發展。通過高度標準化、數字化的先進生產方式，全裝配集成建築系列產品能夠實現快速生產與交付；依托於模塊化空間產品技術的遠大魔方系列產品則能實現即建即住。今年我們也將一如既往地推進技術研發，探索並落地多元的應用場景，同時把握產業互聯網大發展路徑中的機遇，積極接入騰訊雲，將在數智新基建、企業數字化升級、行業智慧化解決方案開發等方面賦能行業發展，引領行業打造建築產業互聯網平台等關鍵的數字化基礎設施，加強信息共享和供需協調，提升建築產業鏈整體效能，以行動創造出新價值。

管理層討論及分析

2. 經營業績

下表載列我們截至2022年6月30日止6個月與截至2021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	
	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 6月30日 人民幣千元
收入	959,621	1,360,205
銷售成本	(776,763)	(959,091)
毛利	182,858	401,114
投資物業的估值淨收益	1,180	—
其他收入	16,944	28,068
銷售及分銷開支	(118,563)	(112,215)
一般及行政開支	(191,249)	(154,500)
研發開支	(54,060)	(56,645)
經營(虧損)/利潤	(162,890)	105,822
財務費用	(62,490)	(69,864)
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	(99,668)	1,428
分佔聯營公司利潤減虧損	(17,411)	(8,613)
處置子公司所得收益	2,146	—
失去對聯營公司重大影響所得收益	—	30,623
稅前(虧損)/利潤	(340,313)	59,396
所得稅	9,281	(12,231)
期間(虧損)/利潤	(331,032)	47,165
其中：歸屬本公司股東	(327,667)	47,165
歸屬非控股股東	(3,365)	—
每股基本和攤薄(虧損)/收益(人民幣元)	(0.67)	0.10

管理層討論及分析

收入

我們收入總額由截至2021年6月30日止6個月的人民幣1,360.2百萬元下降29.5%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣959.6百萬元。

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			
	2022年6月30日		2021年6月30日	
	金額	佔收入比重	金額	佔收入比重
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
PC構件製造	893,508	93.1%	1,138,816	83.7%
PC生產設備製造	28,702	3.0%	221,389	16.3%
模塊化集成產品製造	37,411	3.9%	—	0.0%
收入總額	959,621	100.0%	1,360,205	100.0%

PC構件製造業務的收入由截至2021年6月30日止6個月的人民幣1,138.8百萬元下降21.5%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣893.5百萬元；佔總收入的比重由截至2021年6月30日止6個月的83.7%增加至截至2022年6月30日止6個月的93.1%。收入的下降主要是由於京津冀及長三角區域的工廠受疫情管控的影響產銷量下降所致。

PC生產設備製造業務的收入由截至2021年6月30日止6個月的人民幣221.4百萬元下降87.0%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣28.7百萬元；佔總收入的比重由截至2021年6月30日止6個月的16.3%下降至截至2022年6月30日止6個月的3.0%，主要是由於隨著「遠大聯合」計劃的實施，聯合工廠全國佈局基本完成。

模塊化集成產品製造業務的收入截至2022年6月30日止6個月為人民幣37.4百萬元，佔總收入的比重截至2022年6月30日止6個月為3.9%。

管理層討論及分析

銷售成本

我們銷售成本總額由截至2021年6月30日止6個月的人民幣959.1百萬元下降19.0%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣776.8百萬元。

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			
	2022年6月30日		2021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	718,714	92.5%	821,614	85.7%
PC生產設備製造	21,133	2.7%	137,477	14.3%
模塊化集成產品製造	36,916	4.8%	—	0.0%
銷售成本總額	776,763	100.0%	959,091	100.0%

PC構件製造業務的銷售成本由截至2021年6月30日止6個月的人民幣821.6百萬元下降12.5%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣718.7百萬元，主要是由於收入的下降，成本相應下降。

PC生產設備製造業務的銷售成本由截至2021年6月30日止6個月的人民幣137.5百萬元下降84.6%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣21.1百萬元，主要是由於收入的下降，成本相應下降。

模塊化集成產品製造業務的銷售成本截至2022年6月30日止6個月為人民幣36.9百萬元。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

我們毛利總額由截至2021年6月30日止6個月的人民幣401.1百萬元下降54.4%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣182.9百萬元；毛利率由截至2021年6月30日止6個月的29.5%下降至截至2022年6月30日止6個月的19.1%。

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			
	2022年6月30日		2021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	174,794	19.6%	317,202	27.9%
PC生產設備製造	7,569	26.4%	83,912	37.9%
模塊化集成產品製造	495	1.3%	—	—
毛利總額及毛利率	182,858	19.1%	401,114	29.5%

PC構件製造業務的毛利由截至2021年6月30日止6個月的人民幣317.2百萬元下降44.9%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣174.8百萬元；毛利率由截至2021年6月30日止6個月的27.9%下降至截至2022年6月30日止6個月的19.6%。主要是由於(i)收入規模下降，使得單位固定成本分攤有所增加；及(ii)PC構件銷售單價較上年同期有所下降。

PC生產設備製造業務的毛利由截至2021年6月30日止6個月的人民幣83.9百萬元下降91.0%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣7.6百萬元；毛利率由截至2021年6月30日止6個月的37.9%下降至截至2022年6月30日止6個月的26.4%。主要是由於收入規模下降，使得單位固定成本分攤有所增加。

模塊化集成產品製造業務的毛利截至2022年6月30日止6個月為人民幣0.5百萬元，毛利率截至2022年6月30日止6個月為1.3%。毛利率較低主要是由於該業務板塊為本公司的新業務，目前仍處於起步階段，單位固定成本費用分攤較高。

管理層討論及分析

投資物業的估值收益淨額

截至2022年6月30日止6個月，我們錄得投資物業的估值收益為人民幣1.2百萬元，截至2021年6月30日止6個月我們並未取得此項收益。

其他收入

我們的其他收入主要包括政府補助、投資物業的租金收入、股息收入以及資產處置而產生的損益。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	
	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 6月30日 人民幣千元
政府補助	9,480	20,357
出租投資物業的經營租賃收入	4,802	4,122
出售物業、廠房、設備及使用權資產的收益	102	244
出售投資性房地產的收益	—	109
出售其他金融資產的收益	140	272
股息收入	1,980	6,986
其他	440	(4,022)
總計	16,944	28,068

我們的其他收入由截至2021年6月30日止6個月的人民幣28.1百萬元下降39.6%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣16.9百萬元。主要是由於(i)政府補助有所下降；及(ii)股息收入有所下降。

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、業務費、宣傳費等、售後服務費用、折舊及攤銷費用等。該項支出由截至2021年6月30日止6個月的人民幣112.2百萬元增加5.7%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣118.6百萬元，佔我們的同期收入的比重由8.2%增加至12.4%。主要是由於(i)油價大幅上漲導致運費有所增加；(ii)我們的模塊化集成產品和PC全裝配業務的拓展，導致銷售費用的薪酬有所增加；及(iii)我們積極推進降本增效措施，嚴格控制各項支出，被部分支出有所下降所抵消。

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	
	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 6月30日 人民幣千元
運輸費	47,066	46,392
職工薪酬	39,041	31,807
售後服務費	1,716	4,483
業務費、宣傳費等	21,839	21,478
折舊與攤銷	1,902	1,540
車輛使用費	1,037	2,420
其他支出	5,962	4,095
合計	118,563	112,215

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、壞賬撥備和折舊與攤銷等。該項支出由截至2021年6月30日止6個月的人民幣154.5百萬元增加23.8%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣191.2百萬元，佔我們的同期收入的比重由11.4%增加到19.9%。主要是由於(i)考慮部分客戶的信用風險狀況，計提了一定的金額壞賬準備；(ii)為拓展模塊化集成產品和PC全裝配等新業務，導致職工薪酬費用有所增加；及(iii)公司積極落實降本增效措施，被辦公費、差旅費等大幅下降所抵消。

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	
	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 6月30日 人民幣千元
職工薪酬	35,911	27,368
稅金及附加	11,728	13,784
折舊與攤銷	34,894	32,990
壞賬撥備	74,200	31,301
辦公費、差旅費	8,516	15,130
中介諮詢費	13,338	20,137
其他小計	12,662	13,790
合計	191,249	154,500

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2021年6月30日止6個月的人民幣104.5百萬元下降20.1%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣83.5百萬元。截至2022年6月30日止6個月和截至2021年6月30日止6個月，我們的研發開支分別為人民幣54.1百萬元及人民幣56.6百萬元；我們的研發費用資本化分別為人民幣29.4百萬元及人民幣47.9百萬元，分別佔我們同年的研發支出總額35.2%及45.8%。我們將持續對原有業務，以及模塊化集成產品、PC全裝配等新業務進行研發投入。

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	
	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 6月30日 人民幣千元
職工薪酬	38,489	47,364
試驗及材料費	34,730	47,880
折舊及攤銷	3,659	3,587
其他	6,612	5,688
研發支出總額	83,490	104,519
研發費用資本化	(29,430)	(47,874)
合計	54,060	56,645

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、利息支出及租賃負債利息等。該項費用由截至2021年6月30日止6個月的人民幣69.9百萬元下降10.6%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣62.5百萬元，主要是由於(i)利息費用增加；及(ii)被匯率變動產生的匯兌收益所抵消。

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	
	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 6月30日 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	67,481	63,902
租賃負債利息支出	4,151	2,842
利息收入	(5,601)	(7,709)
匯兌(收益)/虧損淨額	(3,541)	10,829
合計	62,490	69,864

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2022年6月30日止6個月，我們錄得該公允價值變動損失為人民幣99.7百萬元，截至2021年6月30日止6個月，我們錄得該公允價值變動收益為人民幣1.4百萬元。主要是受行業環境的影響，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下降所致。

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2021年6月30日止6個月的虧損人民幣8.6百萬元增加102.1%至截至2022年6月30日止6個月的虧損人民幣17.4百萬元。主要是由於受行業環境的影響，一級工廠總體收入規模較上年同期有所下降。

失去於聯營公司重大影響力有關的收益

基於我們的「雙級管理策略」及「雙級管理研究」已基本完成，截至2022年6月30日止6個月，我們未有已注資的聯合工廠獲重新計量為按公允價值計入損益的金融資產，所以未錄得該項收益。截至2021年6月30日止6個月，我們有2家已注資的聯合工廠獲重新計量為按公允價值計入損益的金融資產，因而錄得該項收益為人民幣30.6百萬元。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上述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53家聯合工廠中，其中37家處於初步營運階段，14家處於快速發展階段，該等51家聯合工廠中已有4家錄得盈利，我們錄得該公允價值變動損失為人民幣81.8百萬元；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，另一方面，預制裝配式建築行業受政府政策支持，前景良好；剩餘2家由於不再適用市場法，故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，我們錄得該公允價值變動損失為人民幣17.9百萬元。

管理層討論及分析

處置附屬公司所得收益

截至2022年6月30日止6個月，我們處置了1家附屬公司所得收益為人民幣2.1百萬元，而截至2021年6月30日止6個月我們並未處置附屬公司，所以未取得該項收益。請參閱「管理層討論及分析—重大收購及出售附屬公司及聯營公司」。

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。我們的所得稅由截至2021年6月30日止6個月的人民幣12.2百萬元下降175.9%至截至2022年6月30日止6個月的負額人民幣9.3百萬元。

期間(虧損)/利潤

綜上所述，我們的期間(虧損)/利潤由截至2021年6月30日止6個月的盈利人民幣47.2百萬元下降801.9%至截至2022年6月30日止6個月的虧損人民幣331.0百萬元。

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2022年6月30日，我們的現金及現金等價物結餘為人民幣347.2百萬元，而於2021年6月30日，我們的現金及現金等價物為人民幣611.4百萬元。

下表載列所示期間的現金流量：

	截至下列日期止六個月	
	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 6月30日 人民幣千元
營運活動所得現金淨額	178,012	326,685
投資活動所用現金淨額	(329,178)	(310,393)
融資活動所用現金淨額	(45,782)	(222,331)
現金及現金等價物的減少淨額	(196,948)	(206,039)
匯率變動的影響	3,541	(10,829)
期初現金及現金等價物	540,656	828,288
期末現金及現金等價物	347,249	611,420

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及非現金項目(如折舊及攤銷)，且根據營運資本的變動進行調整。

截至2022年6月30日止6個月，營運活動所得現金淨額為人民幣178.0百萬元，主要歸因於除所得稅前虧損人民幣340.3百萬元，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147.3百萬元，出售物業、廠房、設備及使用權資產的虧損人民幣0.1百萬元，壞賬撥備及存貨撥備人民幣74.2百萬元，政府補助攤銷人民幣2.8百萬元，財務費用支出人民幣62.5百萬元，處置附屬公司所得收益人民幣2.1百萬元，分估聯營公司利潤減虧損人民幣17.4百萬元，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99.7百萬元，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1.2百萬元，出售其他金融資產的收益人民幣0.1百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括庫存增加人民幣3.1百萬元，貿易及其他應收款減少人民幣159.2百萬元，貿易及其他應付款項減少人民幣118.2百萬元，合同負債增加人民幣92.8百萬元，支付所得稅人民幣5.1百萬元。

投資活動所用現金淨額

截至2022年6月30日止6個月，投資活動所用現金淨額為人民幣329.2百萬元，乃主要歸因於：(i)支付購買物業、廠房及設備、使用權資產和無形資產人民幣300.6百萬元；(ii)取得按公允價值計入損益的金融資產的投資支付人民幣91.4百萬元；(iii)處置按公允價值計入損益的金融資產的所得人民幣50.5百萬元；(iv)出售物業、廠房及設備所得人民幣0.3百萬元；(v)出售附屬公司所得收益人民幣2.0百萬元；(vi)出售投資物業所得收益人民幣4.5百萬元；及(vii)其他投資活動收益人民幣5.6百萬元。

融資活動所用現金淨額

截至2022年6月30日止6個月，融資活動所用現金淨額為人民幣45.8百萬元，主要歸因於(i)貸款及借款所得款項人民幣925.5百萬元；(ii)償還借款人民幣816.7百萬元；(iii)支付借款利息人民幣67.3百萬元；(iv)回購庫存股人民幣55.8百萬元；及(v)已付租賃負債之本金及利息人民幣31.5百萬元。

借款

我們的借款總額於2021年12月31日和2022年6月30日分別為人民幣2,890.5百萬元和人民幣3,180.8百萬元，增加了人民幣290.3百萬元。於2022年6月30日，我們約有人民幣5,208.0百萬元(授信額度)的銀行信貸(其中約人民幣1,677.3百萬元仍未動用)。

管理層討論及分析

(1) 借款(包含本金及利息)償還時間表

於2022年6月30日及2021年12月31日，借款(包含本金及利息)償還如下：

	於下列日期	
	2022年 6月30日 人民幣百萬元	2021年 12月31日 人民幣百萬元
1年內	1,756.2	1,426.9
1-2年	1,366.5	1,088.6
2-5年	200.3	567.4
5年以上	—	—
總計	3,323.1	3,082.9

(2) 借款利率區間

於2022年6月30日，我們的借款利率區間如下：

	利率區間
短期借款	0.00%-14.40%
長期借款	4.20%-13.74%

以上利率包含新蒲遠大被納入本集團合併範圍前所借款項的利率。除新蒲遠大外，我們的銀行借款平均利率¹為4.55%/年，請參閱「管理層討論及分析—利率風險」。

註1：銀行借款平均利率等於銀行借款合同利率的算術平均值。

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2021年6月30日止6個月的人民幣362.0百萬元增加至截至2022年6月30日止6個月的人民幣392.0百萬元。

管理層討論及分析

流動(負債)/資產淨額

我們的流動(負債)/資產淨額從於2021年12月31日的流動資產淨額人民幣331.8百萬元下降171.7%到於2022年6月30日的流動負債淨額人民幣237.9百萬元，我們將透過下列措施以改善我們的淨流動資產/負債狀況和保持我們的持續經營：(i)本集團計劃與客戶進行協商加快推進有關項目的落實，以將已收到的客戶預付款及時確認為收入；(ii)本集團計劃加快投資性房地產的出售為集團提供額外營運資金；(iii)本集團計劃嚴格控制投資活動支出，並採取多種降本增效舉措控制營運活動支出；及(iv)本集團預測期後十二個月經營性淨現金流，大於流動負債淨額。

抵押資產

於2022年6月30日，我們使用受限的銀行存款為人民幣361.8百萬元，而於2021年12月31日，我們使用受限的銀行存款為人民幣312.9百萬元。

資產負債表外承諾及安排

截至2022年6月30日止6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之未來計劃

截至2022年6月30日止6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。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

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遠大浴室99%及1%股權。

因此遠大浴室不再是本公司的附屬公司。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均屬於受本集團實際控制人張劍先生控制的關聯方企業。該等關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章之披露規定，乃由於其所有適用百分比率低於第14A.76(1)條項下之最低豁免水平。

截止2022年6月30日，遠大浴室股東大會已審議並批准有關修訂公司章程議案，相關工商變更登記手續已經完成。請參閱「管理層討論及分析—處置附屬公司所得收益」。

除此之外，截至2022年6月30日止6個月，本集團沒有進行其他重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

管理層討論及分析

僱員及薪酬

截至2022年6月30日止6個月，我們擁有3,242名(2022年1-6月平均人數)全職僱員。我們的薪酬開支總額由截至2021年6月30日止6個月的人民幣203.7百萬元增加0.7%至截至2022年6月30日止6個月的人民幣205.1百萬元，主要是由於(i)為拓展模塊化集成產品和PC全裝配等新業務，導致薪酬開支有所增加；及(ii)新蒲遠大納入合併範圍，人員及薪酬開支同比增加。

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，本公司董事會、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(均不構成香港上市規則第17章下的股份期權計劃，而屬於本公司的酌情計劃)。有關2021年中長期激勵計劃的詳情，請參閱本公司2021年年報、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。

由於2021年中長期激勵計劃的具體實施方案尚待董事會或薪酬與考核委員會的審批，因此本公司尚未就股份支付進行會計處理。本報告期內亦概無激勵對象被授予限制性股份或股票期權。

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：

	截至下列日期止六個月	
	2022年 6月30日 人民幣千元	2021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	305,773	230,756
— 向聯合工廠注資	121,430	244,445
合計	427,203	475,201

管理層討論及分析

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	
	2022年 6月30日	2021年 6月30日
流動比率 ⁽¹⁾	0.9	1.0
速動比率 ⁽²⁾	0.9	0.9
資本負債比率 ⁽³⁾	82.5%	69.6%
總資產回報率 ⁽⁴⁾	-6.9%	1.0%
權益回報率 ⁽⁵⁾	-16.6%	2.3%
利息覆蓋率 ⁽⁶⁾	-4.4	1.9

附註：

- (1) 流動比率等於年末的流動資產除以流動負債。
- (2) 速動比率等於年末的流動資產(不包括存貨)除以流動負債。
- (3) 資本負債比率等於年末的計息銀行及其他借款總額除以權益總額。
- (4) 總資產回報率等於年度化利潤除以年初及年末的總資產的平均數。
- (5) 權益回報率等於年度化利潤除以年初及年末的權益總額平均數。
- (6) 利息覆蓋率等於息稅前利潤除以財務費用。
- (7) 於2022年6月30日的主要財務比率按年度化基準呈列，乃按截至2022年6月30日止六個月的財務數據除以180，乘以365計算。

流動比率

我們的流動比率由於2021年6月30日的1.0下降至於2022年6月30日的0.9。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)/資產淨額」。

管理層討論及分析

速動比率

我們的速動比率於2021年6月30日及於2022年6月30日均為0.9。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)/資產淨額」。

資本負債比率

我們的資本負債比率由於2021年6月30日的69.6%增加至於2022年6月30日的82.5%。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2021年6月30日止6個月的1.0%下降至截至2022年6月30日止6個月的-6.9%。

權益回報率

我們的權益回報率由截至2021年6月30日止6個月的2.3%下降至截至2022年6月30日止6個月的-16.6%。

利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率由截至2021年6月30日止6個月的1.9倍下降至截至2022年6月30日止6個月的-4.4倍。

6. 流動資金風險

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及獲得貸款以滿足其現金需求，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2022年6月30日，概無對資本管理的目的、政策或程序作出任何變動。

管理層討論及分析

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。此外，我們認為我們面臨的壞賬風險有限。我們的主要客戶為政府控制的投資實體和大型建築企業，我們評估此等客戶的信貸風險並不重大。

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。我們的貿易應收款項通常在結算日起30天內到期，而我們一般不要求客戶提供擔保。我們亦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2021年6月30日止6個月的341天增加至截至2022年6月30日止6個月的542天；其中PC構件製造業務的周轉天數由截至2021年6月30日止6個月的361天增加至截至2022年6月30日止6個月的535天；模塊化集成產品製造業務的周轉天數截至2022年6月30日止6個月為37天。PC構件製造業務的周轉天數增加主要是由於截至2022年6月30日止6個月的應收賬款及應收票據的平均餘額為人民幣2,656.4百萬元，同比增加16.3%，而收入為人民幣893.5百萬元，同比下降21.5%所致。

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2022年6月30日，採用固定利率的借款餘額為人民幣2,113.9百萬元，其中固定利率範圍在0%/年至14.4%/年之間。主要是由於新蒲遠大被納入本集團合併範圍前，新蒲遠大借款的固定利率範圍在8.3%/年至14.4%/年之間。於2022年6月30日，新蒲遠大的此部分固定利率借款餘額為人民幣2.6百萬元。除新蒲遠大以外，我們借款的固定利率範圍在0%/年至5.2%/年之間。採用浮動利率計算的借款餘額為人民幣1,066.9百萬元，其中浮動利率範圍在3.8%/年至5.17%/年之間。綜上所述，除新蒲遠大外，我們銀行借款的平均利率¹為4.55%/年。

註1：銀行借款平均利率等於銀行借款合同利率的算術平均值。

管理層討論及分析

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2022年6月30日，未確認重大外匯風險和外幣風險。

10. 或有負債

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

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。

企業管治及其他資料

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2022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2022年8月31日，董事會決議不派發截至2022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2022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、監事及行政總裁之變動

於本報告期內，本公司進行了董事會、監事會換屆選舉並組成本公司第三屆董事會、監事會。

董事會已經於2022年3月30日審議通過了關於建議委任本公司第三屆董事會董事，同意提名張劍先生、唐芬女士、胡勝利先生、石東紅女士、張克祥先生、譚新明先生為第三屆董事會執行董事候選人、提名張權勳先生為第三屆董事會非執行董事候選人、提名陳共榮先生、李正農先生、王佳欣先生、趙正挺先生為第三屆董事會獨立非執行董事候選人，並同意以普通決議案的方式分項提交股東週年大會審議及批准；審議通過了關於提名本公司第三屆監事會股東代表監事的議案，同意提名周鋒先生、李根先生為第三屆監事會股東代表監事候選人，並同意以普通決議案的方式分項提交股東週年大會審議及批准。

經股東於2022年4月29日舉行的股東週年大會上審議批准，張劍先生、唐芬女士、胡勝利先生、石東紅女士、張克祥先生、譚新明先生獲選舉為第三屆董事會執行董事，張權勳先生獲選舉為第三屆董事會非執行董事，陳共榮先生、李正農先生、王佳欣先生、趙正挺先生獲選舉為第三屆董事會獨立非執行董事。第三屆董事會董事的任職自股東週年大會選舉通過後生效，任期至本公司第三屆董事會任期屆滿時結束。

另外，周鋒先生、李根先生獲選舉為第三屆監事會股東代表監事。第三屆監事會股東代表監事的任職自股東週年大會選舉通過後生效，任期至股東週年大會審議通過之日起三年。

第三屆董事會董事及監事會股東代表監事任職生效後，胡克嫻女士不再擔任非執行董事、張明鑫女士不再擔任股東代表監事。

有關組成本公司第三屆董事會、監事會的詳情，請參見本公司日期為2022年3月30日的公告、日期為2022年3月31日的通函及日期為2022年4月29日的公告。

董事、監事及行政總裁資料之變動

於本報告期內，董事、監事及行政總裁確認概無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2022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。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2022年6月30日止的未動用所得款項淨額的結餘約為43.35百萬港元。

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2022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)	已動用金額 (截至2022年 6月30日止) (百萬港元)	未動用金額 (截至2022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	469.16	31.14	
(1) 在重要戰略區域新設全資 區域生產中心	36.97	410.97	379.83	31.14	2022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	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	78.28	0	-
(三) 研發和拓展智能裝備業務	5.09	56.56	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	49.07	0	-
(五) 營運資金及一般公司用途	38.45	427.50	415.28	12.21	2022年12月31日前
總計	100	1,111.70	1,068.34	43.35	

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2022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	116,648,160 (附註2)	23.92	65.60	-	好倉
	H股	實益擁有人	150,000,000	30.76	-	48.42	好倉
		配偶權益	430,200 (附註3)	0.09	-	0.14	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

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80,912,160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12,000,000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70.9%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430,200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430,200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)由張權勳先生及程厚博先生最終控制。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2022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。

企業管治及其他資料

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2022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2022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	80,912,160	16.59	45.50	-	好倉
		受控制法團權益 (附註3)	17,136,000	3.51	9.64	-	好倉
大鑫投資	內資股	受託人	18,600,000 (附註4)	3.81	10.46	-	好倉
遠致富海	內資股	受託人	25,404,000 (附註5)	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	12,000,000	2.46	6.75	-	好倉
Cassini Partners, L.P.	H股	實益擁有人 (附註7)	7,939,418	1.63	-	2.56	好倉
Massachusetts Institute of Technology	H股	受控制法團權益 (附註7)	7,939,418	1.63	-	2.56	好倉
UBS Group AG	H股	受控制法團權益 (附註8)	40,199,305	8.24	-	12.98	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	37,245,900	7.64	-	12.02	好倉
OceanLink Partners Fund, LP	H股	實益擁有人	12,200,782	2.50	-	3.94	好倉
Li Richard	H股	受控制法團權益	20,140,200 (附註9)	4.13	-	6.50	好倉
OLP Capital Management Limited	H股	投資經理	20,140,200 (附註9)	4.13	-	6.50	好倉
RCWL Inc.	H股	受控制法團權益	20,140,200 (附註9)	4.13	-	6.50	好倉
SHEN Di Fan	H股	受控制法團權益	20,140,200 (附註10)	4.13	-	6.50	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) 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80,912,160股內資股、大正投資直接持有12,000,000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70.9%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) 根據Massachusetts Institute of Technology於2021年1月11日提交的權益披露表格，Massachusetts Institute of Technology持有Cassini Partners, L.P.之96.80%的股權。根據LI Richard, OLP Capital Management Limited, RCWL Inc.和SHEN Di Fan於2021年12月25日提交的權益披露表格，Cassini Partners, L.P.直接持有7,939,418股H股。因此，根據《證券及期貨條例》，Massachusetts Institute of Technology被視為於Cassini Partners, L.P.持有的7,939,418股H股中有權益。
- (8) UBS AG直接持有40,137,206股H股，UBS Switzerland AG直接持有32,399股H股，UBS Asset Management Switzerland AG直接持有29,700股H股。UBS Group AG持有UBS AG、UBS Switzerland AG和UBS Asset Management 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40,137,206股H股、UBS Switzerland AG持有的32,399股H股和UBS Asset Management Switzerland AG持有的29,700股H股中有權益。

企業管治及其他資料

- (9) 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。
- (10) 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。

除上文所披露者外，於2022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。

獨立核數師報告

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45頁到76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2022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為小，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2022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

2022年8月31日

合併綜合收益表

截至2022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	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	959,621	1,360,205
銷售成本		(776,763)	(959,091)
毛利		182,858	401,114
投資物業估值淨收益	9	1,180	-
其他收入	5	16,944	28,068
銷售及分銷開支		(118,563)	(112,215)
一般及行政開支		(191,249)	(154,500)
研發開支		(54,060)	(56,645)
經營(虧損)/利潤		(162,890)	105,822
財務費用	6(a)	(62,490)	(69,864)
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	(99,668)	1,428
分佔聯營公司利潤減虧損	12	(17,411)	(8,613)
出售一間附屬公司所得收益		2,146	-
失去對聯營公司重大影響所得收益		-	30,623
稅前(虧損)/利潤	6	(340,313)	59,396
所得稅	7	9,281	(12,231)
經營(虧損)/利潤		(331,032)	47,165
期內(虧損)/利潤		(331,032)	47,165
期內綜合(虧損)/收益合計		(331,032)	47,165
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(327,667)	47,165
非控股權益		(3,365)	-
基本及攤薄每股(虧損)/盈利(人民幣元)	8	(0.67)	0.10

第51至76頁的附註為本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況表

於2022年6月30日（未經審計）
（以人民幣列示）

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	252,095	250,915
物業、廠房及設備	10	2,431,674	2,287,564
無形資產		320,738	307,239
使用權資產	11	626,198	626,776
商譽		7,799	7,799
於聯營公司的權益	12	278,781	296,192
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	13	1,881,188	1,939,836
受限制及已抵押銀行存款	16	5,000	5,004
遞延所得稅資產		60,037	49,145
非流動資產合計		5,863,510	5,770,470
流動資產			
存貨	14	323,773	339,052
貿易及其他應收款項	15	2,692,466	2,904,972
受限制及已抵押銀行存款	16	356,769	307,886
現金及現金等價物	17	347,249	540,656
流動資產合計		3,720,257	4,092,566
資產合計		9,583,767	9,863,036
流動負債			
短期借款	18(a)	1,667,283	1,290,454
貿易及其他應付款項	19	2,028,128	2,295,114
合同負債	20	208,184	118,299
租賃負債	21	44,934	41,999
遞延收入		5,618	5,467
即期稅項		4,050	9,420
流動負債合計		3,958,197	3,760,753
流動(負債)/資產淨額		(237,940)	331,813
資產總值減流動負債		5,625,570	6,102,283

第51至76頁的附註為本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況表

於2022年6月30日（未經審計）
（以人民幣列示）

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
長期借款	18(b)	1,513,556	1,600,000
租賃負債	21	153,208	153,946
遞延收入		77,107	80,158
遞延所得稅負債		25,552	25,250
非流動負債合計		1,769,423	1,859,354
淨資產		3,856,147	4,242,929
資本及儲備			
股本		487,639	487,639
儲備		3,279,487	3,662,904
本公司權益股東應佔權益合計		3,767,126	4,150,543
非控股權益		89,021	92,386
權益合計		3,856,147	4,242,929

董事會於2022年8月31日批准及授權刊發。

董事長
張劍

財務負責人
石東紅

第51至76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 2022 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 2021 年 1 月 1 日的結餘	487,639	-	2,304,603	147,502	(2,875)	1,201,773	4,138,642	-	4,138,642
截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的權益變動									
期內利潤	-	-	-	-	-	47,165	47,165	-	47,165
其他綜合收益	-	-	-	-	(705)	705	-	-	-
綜合收益總額	-	-	-	-	(705)	47,870	47,165	-	47,165
於 2021 年 6 月 30 日及 2021 年 7 月 1 日的結餘	487,639	-	2,304,603	147,502	(3,580)	1,249,643	4,185,807	-	4,185,807
截至 2021 年 12 月 31 日止六個月的權益變動									
期內利潤	-	-	-	-	-	(14,738)	(14,738)	(895)	(15,633)
其他綜合收益	-	-	-	-	(1,058)	1,058	-	-	-
綜合收益總額	-	-	-	-	(1,058)	(13,680)	(14,738)	(895)	(15,633)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	93,281	93,281
提取盈餘公積	-	-	-	317	-	(317)	-	-	-
庫存股	-	(20,526)	-	-	-	-	(20,526)	-	(20,526)
於 2021 年 12 月 31 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
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 日的結餘	487,639	(76,276)	2,304,603	147,819	(4,638)	907,979	3,767,126	89,021	3,856,147

第 51 至 76 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2022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	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動			
稅前(虧損)/利潤		(340,313)	59,396
經下列調整：			
折舊及攤銷	6(c)	147,262	118,823
出售物業、廠房及設備收益	5	(102)	(244)
出售投資物業的收益	5	-	(109)
減值虧損		74,200	31,301
政府補助金攤銷		(2,833)	(2,420)
財務費用	6(a)	62,490	69,864
出售一間附屬公司的收益		(2,146)	-
分佔聯營公司利潤減虧損	12	17,411	8,613
失去對聯營公司重大影響所得收益		-	(30,623)
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	99,668	(1,428)
出售其他金融資產的收益	5	(140)	(272)
股息收入	5	(1,980)	(6,986)
投資物業估值淨收益	9	(1,180)	-
經營資金變動：			
存貨增加		(3,067)	(45,403)
貿易及其他應收款項減少/(增加)		159,212	(159,493)
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(118,191)	416,239
合同負債增加/(減少)		92,836	(112,219)
經營活動所得現金		183,127	345,039
已付所得稅		(5,115)	(18,354)
經營活動所得現金淨額		178,012	326,685

第51至76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 2022 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	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
投資活動		
購買物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產付款	(300,646)	(335,241)
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	(91,370)	(16,505)
於聯營公司權益付款	-	(10,245)
出售物業、廠房及設備所得款項	288	2,175
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	50,490	8,125
出售投資物業所得款項	4,459	6,836
已收股息	-	26,480
出售於附屬公司投資所得款項	2,000	-
其他投資活動所得款項	5,601	7,982
投資活動所用現金淨額	(329,178)	(310,393)
融資活動		
貸款及借款所得款項	925,520	993,440
償還貸款及借款	(816,723)	(1,133,529)
已付利息	(67,328)	(64,579)
購買庫存股份付款	(55,750)	-
已付租賃租金之資本部分	(26,826)	(14,821)
已付租賃租金之利息部分	(4,675)	(2,842)
融資活動所用現金淨額	(45,782)	(222,331)
現金及現金等價物減少淨額	(196,948)	(206,039)
於 1 月 1 日之現金及現金等價物	540,656	828,288
外匯匯率變動的影響	3,541	(10,829)
於 6 月 30 日之現金及現金等價物	347,249	611,420

17

第 51 至 76 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2022年8月31日獲授權刊發。

本集團於截至2022年6月30日止期間產生虧損淨額人民幣331,032,000元，且於2022年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣237,940,000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：

- 於過往，本集團能夠在其大部分短期計息借款到期後，從現有的銀行融資中結轉或獲得替代借款。本集團已假定在可預見的未來將繼續能夠如此行事；
- 本集團繼續對其經營及投資活動採取嚴格控制；
- 本集團預計於2022年年末之前，將通過出售投資物業獲得額外的現金流入；及
- 本公司董事已審閱本集團的營運資金預測，其中包括2022年下半年及2023年的預計營運資金。

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)

2 編製基準(續)

儘管本集團能否實現上述計劃及措施存在不確定性，但本公司董事認為，本集團將有足夠的財務資源，使其能夠履行其到期的債務，並繼續持續經營業務。因此，本公司董事已按持續經營基準編製中期財務報告。

本中期財務報告已按2021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2022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2021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於本集團的本會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂：

- 國際財務報告準則第3號的修訂，*概念框架引述*
- 國際會計準則第16號的修訂，*物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項*
- 國際會計準則第37號的修訂，*撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約—履約成本*
- 國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進

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，識別三個可報告分部，即(i) PC構件製造分部；(ii) PC生產設備製造分部；及(iii)模塊化集成產品分部。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	
	2022年 人民幣千元	2021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	893,508	1,138,816
—銷售PC生產設備	28,702	221,389
—銷售模塊化集成產品	37,411	—
	959,621	1,360,205

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		總計	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按收入確認時間劃分的分類於某一時點	893,508	1,138,816	28,702	221,389	37,411	-	959,621	1,360,205
源自外部客戶的收入	893,508	1,138,816	28,702	221,389	37,411	-	959,621	1,360,205
分部間收入	7,589	-	-	-	-	-	7,589	-
可報告分部收入	901,097	1,138,816	28,702	221,389	37,411	-	967,210	1,360,205
可報告分部(虧損)/利潤	(51,343)	78,971	(42,897)	57,366	(39,060)	-	(133,300)	136,337
財務費用	(60,338)	(69,864)	(2,179)	-	27	-	(62,490)	(69,864)
期間折舊及攤銷	(133,825)	(118,562)	(2,580)	(2,631)	(11,615)	-	(148,020)	(121,193)
於6月30日/12月31日								
可報告分部資產	6,901,525	6,994,720	159,057	240,933	399,501	412,477	7,460,083	7,648,130
可報告分部負債	2,220,230	2,461,541	185,436	169,021	177,398	120,213	2,583,064	2,750,775

用作計量報告分部利潤的為「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、失去對聯營公司重大影響所得收益、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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入		
可報告分部收入	967,210	1,360,205
分部間收入抵銷	(7,589)	-
綜合收入	959,621	1,360,205
利潤		
可報告分部利潤合計	(133,300)	136,337
分部間利潤抵銷	(1,055)	-
財務費用	(62,490)	(69,864)
未分配總部開支	(30,515)	(37,501)
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	(99,668)	1,428
分佔聯營公司利潤減去虧損	(17,411)	(8,613)
失去對聯營公司重大影響所得收益	-	30,623
出售一間附屬公司的收益	2,146	-
股息收入	1,980	6,986
稅前(虧損)/利潤	(340,313)	59,396

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

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助	9,480	20,357
出售物業、廠房及設備的收益	102	244
出售投資物業的收益	-	109
出租投資物業的經營租賃收入	4,802	4,122
出售其他金融資產的收益	140	272
股息收入	1,980	6,986
其他	440	(4,022)
	16,944	28,068

6 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)下列各項後達致：

(a) 財務費用：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款的利息	66,957	63,902
租賃負債的利息	4,675	2,842
利息收入	(5,601)	(7,709)
外匯(收益)／損失淨額	(3,541)	10,829
	62,490	69,864

(b) 員工成本：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資、獎金及其他福利	193,087	201,757
界定供款退休計劃供款	12,003	1,932
	205,090	203,689

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 稅前利潤(續)

(c) 其他項目：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
攤銷		
—無形資產	19,308	15,924
折舊		
—物業、廠房及設備(附註10)	98,334	76,948
—使用權資產(附註11)	29,620	25,951
減值損失		
—貿易及其他應收款項	63,292	30,507
—存貨	10,908	794
存貨成本(附註14(b))	518,304	676,452

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付稅項—中國所得稅		
期內計提	1,308	16,646
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	(10,589)	(4,415)
	(9,281)	12,231

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)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據本公司權益股東應佔虧損人民幣327,667,000元(截至2021年6月30日止六個月：利潤人民幣47,165,000元)及股份加權平均數485,520,719股(截至2021年6月30日止六個月：487,639,400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2021年1月1日的結餘	270,935
公允價值調整	400
出售	(20,420)
於2021年12月31日的結餘	250,915
公允價值調整	1,180
於2022年6月30日的結餘	252,095

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2021年1月1日的結餘	867,755	1,340,053	25,885	30,041	22,128	270,462	2,556,324
添置	6,313	53,184	2,345	1,797	652	395,418	459,709
轉撥自在建工程	198,017	106,320	-	-	-	(304,337)	-
企業併購	-	100,916	1,596	225	-	-	102,737
出售	-	(8,263)	(512)	(3,638)	(714)	-	(13,127)
於2021年12月31日的結餘	1,072,085	1,592,210	29,314	28,425	22,066	361,543	3,105,643
添置	-	10,248	531	548	878	240,511	252,716
轉撥自在建工程	1,750	981	-	-	84	(2,815)	-
出售	-	(5,266)	(304)	(115)	(72)	-	(5,757)
出售附屬公司	-	(104,617)	(191)	-	-	-	(104,808)
於2022年6月30日的結餘	1,073,835	1,493,556	29,350	28,858	22,956	599,239	3,247,794
累計折舊：							
於2021年1月1日的結餘	(116,592)	(502,298)	(17,543)	(13,548)	(14,198)	-	(664,179)
年內折舊費用	(30,271)	(123,239)	(2,917)	(4,477)	(1,184)	-	(162,088)
出售時撥回	-	3,861	409	3,258	660	-	8,188
於2021年12月31日的結餘	(146,863)	(621,676)	(20,051)	(14,767)	(14,722)	-	(818,079)
期內折舊費用	(23,572)	(71,032)	(1,361)	(1,565)	(804)	-	(98,334)
出售時撥回	-	5,124	287	109	65	-	5,585
出售附屬公司時撥回	-	94,526	182	-	-	-	94,708
於2022年6月30日的結餘	(170,435)	(593,058)	(20,943)	(16,223)	(15,461)	-	(816,120)
賬面淨值：							
於2022年6月30日的結餘	903,400	900,498	8,407	12,635	7,495	599,239	2,431,674
於2021年12月31日的結餘	925,222	970,534	9,263	13,658	7,344	361,543	2,287,564

於2022年6月30日，賬面值為人民幣4.61732億元(2021年：人民幣3.09878億元)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18)。

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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
按折舊成本列賬的土地使用權	(i)	434,875	439,997
按折舊成本列賬的廠房及樓宇	(ii)	191,323	186,779
		626,198	626,776

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：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 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	9,753
廠房及樓宇	24,498	43,050
	29,620	52,803

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
與短期租賃相關的開支	2,814	3,905

期內，使用權資產添置為人民幣32百萬元。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2022年6月30日，賬面值為人民幣182,742千元(2021年：人民幣184,917千元)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18)。

(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12家聯營公司(2021年：12家聯營公司)擁有權益。該等聯營公司單獨對本集團截至2022年6月30日止六個月及截至2021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2022年及2021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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021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	278,781	296,192

	截至6月30日止六個月 2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本集團分佔該等聯營公司的總額		
經營虧損	(17,411)	(8,613)
其他綜合收益	-	-
綜合收益總額	(17,411)	(8,613)

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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021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	1,881,188	1,939,835

於截至2022年6月30日止六個月，聯合工廠的營運因新冠疫情及行業低迷而受到不利影響。基於外部估值師編製的估值報告，本公司就本期間錄得公允價值虧損人民幣99,668千元。

14 存貨

(a) 合併財務狀況表的存貨包括：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
原材料	159,127	156,257
在製品	80,401	73,290
製成品	96,358	110,353
委託加工物資	-	357
	335,886	340,257
減：存貨減值撥備	(12,113)	(1,205)
	323,773	339,052

(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。

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 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	2,771,444	2,825,826
應收票據	52,562	132,452
減：呆賬撥備	(264,950)	(202,338)
	2,559,056	2,755,940
其他應收款項	57,416	45,823
減：呆賬撥備	(1,873)	(1,196)
	55,543	44,627
預付款項	34,828	44,526
可抵扣增值稅	32,259	48,379
預付所得稅	9,396	10,030
其他	1,384	1,470
	2,692,466	2,904,972

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。

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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
一個月以內	52,185	136,806
一個月以上但少於一年	1,708,314	1,649,099
一至兩年	442,897	592,911
兩至三年	265,314	246,675
三至四年	69,264	81,034
四至五年	19,682	49,415
五年以上	1,400	-
	2,559,056	2,755,940

應收賬款及應收票據自發票日期起計30日內到期。

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 貿易及其他應收款項(續)

賬齡分析(續)

於2022年6月30日，賬面值為人民幣4,379,000元(2021年：人民幣6,299,000元)的若干貿易應收款項及賬面值為人民幣70.0百萬元(2021年：零)的應收票據質押作為若干銀行貸款及其他借款的抵押(見附註18)。

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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
於1月1日的結餘	202,338	107,452
撇銷未收回金額	-	(1)
已確認減值虧損	62,613	94,487
企業合併增加	-	400
出售附屬公司時撥回	(1)	-
於6月30日/12月31日的結餘	264,950	202,338

16 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、銀行存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，銀行存款的限制將會獲解除。

納入非流動資產的受限制及已抵押銀行存款用於抵押償還長期借款及相關利息。

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 現金及現金等價物

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
銀行現金	347,249	540,656

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64,000千元(2021年：人民幣159,493千元)。該等存款保本並賺取固定或可予釐定的回報。

18 貸款及借款

(a) 短期貸款及借款

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	(i)	365,379	323,299
有質押銀行貸款	(ii)	70,000	–
無抵押銀行貸款		519,916	407,693
加：長期貸款及借款的即期部分		711,988	559,462
		1,667,283	1,290,454

(i) 有抵押銀行貸款

於2022年6月30日，本集團的即期銀行貸款人民幣147.0百萬元由本集團附屬公司遠大住宅工業(杭州)有限公司的賬面值人民幣58.6百萬元的廠房及樓宇(參見附註10)及賬面值人民幣36.1百萬元的土地使用權(參見附註11)抵押。

於2022年6月30日，本集團的即期銀行貸款人民幣180.0百萬元由本公司的賬面值人民幣11.7百萬元的廠房及樓宇(參見附註10)及長沙遠大住宅工業集團股份有限公司的賬面值人民幣7.1百萬元的土地使用權(參見附註11)抵押，且由張劍先生及柳慧女士擔保。

於2022年6月30日，本集團的即期銀行貸款人民幣4,379,000元由賬面值人民幣4,379,000元的貿易及其他應收款項(參見附註15)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)

18 貸款及借款(續)

(a) 短期貸款及借款(續)

(i) 有抵押銀行貸款(續)

於2022年6月30日，本集團的即期銀行貸款人民幣34.0百萬元由本集團附屬公司遠大住宅工業(湘潭)有限公司的賬面值人民幣8.3百萬元的廠房及樓宇(參見附註10)及賬面值人民幣16.4百萬元的土地使用權(參見附註11)抵押，且由張劍先生及柳慧女士擔保。

於2021年12月31日，本集團的即期銀行貸款人民幣180.0百萬元由賬面值人民幣12.1百萬元的廠房及樓宇(參見附註10)及賬面值人民幣7.1百萬元的土地使用權(參見附註11)抵押，且由張劍先生擔保。

於2021年12月31日，本集團的即期銀行貸款人民幣137.0百萬元由本集團附屬公司遠大住宅工業(杭州)有限公司的賬面值人民幣48.2百萬元的廠房及樓宇(參見附註10)及賬面值人民幣36.5百萬元的土地使用權(參見附註11)抵押。

於2021年12月31日，本集團的即期銀行貸款人民幣6,299,000元由賬面值人民幣6,299,000元的貿易及其他應收款項(參見附註15)抵押。

(ii) 有質押銀行貸款

於2022年6月30日，本集團的即期銀行貸款人民幣70.0百萬元由賬面值人民幣70.0百萬元的銀行承兌票據質押。

於2021年12月31日，本集團並無有質押銀行貸款。

(b) 長期貸款及借款

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
有擔保銀行貸款	(i)	695,141	870,343
有抵押銀行貸款及其他借款	(ii)	1,112,532	817,159
無抵押銀行貸款		417,871	471,960
減：長期貸款及借款的即期部分		(711,988)	(559,462)
		1,513,556	1,600,000

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)

18 貸款及借款(續)

(b) 長期貸款及借款(續)

(i) 有擔保銀行貸款

於2022年6月30日，本集團的非即期銀行貸款人民幣99.4百萬元由張劍先生及柳慧女士擔保，其中人民幣300,000元已於一年內到期。

於2022年6月30日，本集團的非即期銀行貸款人民幣550.0百萬元由張劍先生及柳慧女士以及本集團的附屬公司遠大住宅工業(天津)有限公司擔保，其中人民幣100.0百萬元已於一年內到期。

於2022年6月30日，本集團的非即期銀行貸款人民幣45.0百萬元由張劍先生擔保，其中人民幣45.0百萬元已於一年內到期。

於2022年6月30日，本集團附屬公司新蒲遠大的非即期銀行貸款人民幣740,600元由新蒲遠大的監事陳代保先生擔保，其中人民幣740,600元已於一年內到期。

於2021年12月31日，本集團的非即期銀行貸款人民幣268.8百萬元由張劍先生及柳慧女士擔保，其中人民幣129.7百萬元已於一年內到期。

於2021年12月31日，本集團的非即期銀行貸款人民幣550.0百萬元由張劍先生及柳慧女士以及本集團的附屬公司遠大住宅工業(天津)有限公司擔保。

於2021年12月31日，本集團的非即期銀行貸款人民幣50.0百萬元由張劍先生擔保。

於2021年12月31日，本集團附屬公司新蒲遠大的非即期銀行貸款人民幣1.5百萬元由新蒲遠大的監事陳代保先生擔保，其中人民幣1.3百萬元已於一年內到期。

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)

18 貸款及借款(續)

(b) 長期貸款及借款(續)

(ii) 有抵押銀行貸款

於2022年6月30日，本集團的非即期銀行貸款人民幣286.0百萬元由本集團附屬公司遠大住宅工業(湘潭)有限公司及本集團附屬公司遠大住宅工業(岳陽)有限公司的賬面值人民幣17.5百萬元的廠房及樓宇(參見附註10)以及賬面值為人民幣22.8百萬元的土地使用權(參見附註11)抵押，並由張劍先生及柳慧女士擔保，其中人民幣94.0百萬元已於一年內到期。

於2022年6月30日，本集團的非即期銀行貸款人民幣428.7百萬元由本集團附屬公司遠大住宅工業(杭州)有限公司的賬面值人民幣58.6百萬元的廠房及樓宇(參見附註10)以及賬面值為人民幣36.1百萬元的土地使用權(參見附註11)抵押，其中人民幣193.0百萬元已於一年內到期。

於2022年6月30日，本集團的非即期銀行貸款人民幣299.9百萬元由長沙遠大住宅工業集團股份有限公司的賬面值人民幣56.6百萬元的廠房及樓宇(參見附註10)以及賬面值為人民幣40.6百萬元的土地使用權(參見附註11)抵押，並由張劍先生及柳慧女士擔保，其中人民幣600,000元已於一年內到期。

於2022年6月30日，本集團的非即期銀行貸款人民幣97.9百萬元由賬面值人民幣112.8百萬元的機械設備(參見附註10)抵押，其中人民幣10.5百萬元已於一年內到期。

於2021年12月31日，本集團的非即期銀行貸款人民幣714.6百萬元由賬面值人民幣66.2百萬元的廠房及樓宇(參見附註10)以及賬面值為人民幣59.6百萬元的土地使用權(參見附註11)抵押，當中人民幣264.0百萬元亦由張劍先生及柳慧女士擔保，且人民幣247.0百萬元已於一年內到期。

於2021年12月31日，本集團的非即期借款人民幣102.6百萬元由賬面值人民幣115.7百萬元的機械設備(參見附註10)抵押，其中人民幣9.5百萬元已於一年內到期。

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 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	1,218,445	1,379,620
應付票據	668,048	766,240
	1,886,493	2,145,860
應計員工成本	20,239	35,587
應付增值稅	78,559	64,497
應付其他稅項	4,059	2,736
押金	11,283	13,759
應付利息	4,975	5,345
預收款項	186	212
其他應計開支及應付款項	22,334	27,118
	2,028,128	2,295,114

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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
一年內	1,695,465	1,974,329
一至兩年	103,047	71,442
兩至三年	53,877	59,987
超過三年	34,104	40,102
	1,886,493	2,145,860

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)

20 合同負債

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
履約預付款	208,184	118,299

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%按金及於製造模塊化集成產品前收取85%至100%按金。

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2022年6月30日		於2021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	44,934	56,088	41,999	50,965
超過一年但少於兩年	28,233	36,731	21,904	30,435
超過兩年但少於三年	18,824	25,242	16,590	23,632
超過三年	106,151	138,753	115,452	151,242
	153,208	200,726	153,946	205,309
	198,142	256,814	195,945	256,274
減：未來利息開支總額		(58,672)		(60,329)
租賃負債現值		198,142		195,945

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2021年12月及截至2022年6月30日止六個月期間，為設立本計劃，本集團從公開市場購入本公司股份合計分別2,380,000股及6,502,100股，總代價分別為人民幣20,526千元及人民幣55,750千元。合共8,882,100股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。

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2022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	-	-	252,095	252,095
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	-	-	1,881,188	1,881,188
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	-	-	1,750	1,750

	於2021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	-	-	250,915	250,915
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	-	-	1,939,836	1,939,836
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	-	-	700	700

於截至2022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(2021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70% (2021年：0%至70%)	貼現率：33%
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： 0.82至1.32 (2021年：0.84至1.32) 市盈率：3.36至14.69 (2021年：3.31至15.66) 市售率：0.43至1.83	價格/投入資本率：1.00 (2021年：1.00) 市盈率：9.22 (2021年：8.93) 市售率：0.99
	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：0.7	缺乏市場流通性 折讓：0.7
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%	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。

53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2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。

2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，原因為市場法不再對其適用。

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，7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盈率變為市售率。變動原因為於2022年受疫情及房地產行業整體低迷的影響，該等實體預期於2022年錄得虧損，因此市盈率不再適用。

公允價值計量與價格/投入資本率、市售率、市盈率及缺乏市場流通性折讓呈正相關。於2022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、市盈率及缺乏市場流通性折讓上升/下跌1%，則本集團股本投資的估值收益將增加/減少人民幣15,990千元。

期內非上市股本投資結餘的變動如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非上市股本投資		
於1月1日	1,939,836	1,912,755
購買付款	41,020	36,205
重新分類自於聯營公司的投資	-	53,337
期內於損益確認的公允價值變動	(99,668)	(1,957)
期/年內出售	-	(60,504)
於6月30日/12月31日	1,881,188	1,939,836

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2022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2022年6月30日及2021年12月31日，本集團按成本或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2022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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
已訂約	427,203	419,582

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
短期僱員福利	2,874	2,971
離職後福利	158	97
	3,032	3,068

(b) 重大關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售產品予聯營公司	243	99
銷售產品予控股股東所控制的實體	6	20
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	-	151
向控股股東所控制的實體購買產品	1,872	-
向控股股東的緊密家庭成員所控制的實體購買貨品	-	12
向控股股東所控制的實體購買服務	34	1,031
向控股股東所控制的實體租用物業	310	399
向控股股東所控制的實體出售於附屬公司的投資	3,430	-
	6,763	1,712

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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	5,639	15,402
預付款項	173	94
其他應收款項	2,068	50
其他流動資產	286	286
貿易應付款項	(3,336)	(3,088)
應付票據	(350)	(350)
合同負債	(50)	(76)
	4,430	12,318

(d) 關聯方提供擔保

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021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擔保	1,449,300	1,082,800
-由張劍先生擔保	45,000	230,000
	1,494,300	1,312,800