



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

# 2024

## 中期報告



  
BROAD VILLA

BROAD

# 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     |
| 40 | 企業管治及其他資料    |
| 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 |



BROAD VILLA

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2024年4月29日上午10時正舉行的本公司2023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   |
| 「董事會」        | 指 | 本公司的董事會  |
| 「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 |
| 「企業管治守則」     | 指 | 香港上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》  |
| 「養護」         | 指 | 鋪設凝土後凝土表面維持一段時間的濕漉以使水泥變硬的過程                                      |
| 「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  |

# 釋義

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 「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   |
| 「物聯網」         | 指 | 物聯網，嵌有電子產品、軟件、感應器及網絡連接的實物網絡，使該等物件可收集及交換數據，從而實現智能識別、定位、跟蹤、監控及管理  |
| 「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C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》   |
| 「住房和城鄉建設部」    | 指 | 中華人民共和國住房和城鄉建設部   |
| 「模具」          | 指 | 用於將液體切割或注塑成特定形狀的裝置  |
| 「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        |
| 「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                 |
| 「報告期」      | 指 | 截至2024年6月30日止6個月                         |
| 「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                       |
| 「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 |

# 釋義

「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(董事長、總經理)

(於2024年3月28日獲委任為總經理)

唐芬女士(副董事長)

胡勝利先生(前執行董事、前副董事長、前總經理，  
於2024年3月28日辭任執行董事、副董事長及  
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(於2024年3月28日辭任戰略委員會委員)

## 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

中國建設銀行股份有限公司湖南省分行  
中國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              |                         |             |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
|                       | 2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2023年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 同比變動<br>百分比 |
| 收入                    | 844,435                 | 939,241                 | -10.1%      |
| 毛利                    | 171,099                 | 211,572                 | -19.1%      |
| 經營虧損                  | (138,405)               | (38,152)                | 262.8%      |
| 除所得稅前虧損               | (305,641)               | (113,712)               | 168.8%      |
| 淨虧損                   | (301,401)               | (104,994)               | 187.1%      |
| 本期間虧損歸屬於：             |                         |                         |             |
| 本公司股東                 | (296,329)               | (102,780)               | 188.3%      |
| 非控股股東                 | (5,072)                 | (2,214)                 | 129.1%      |
| 資產負債率 <sup>(附註)</sup> | 64.4%                   | 63.9%                   | 0.5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

|           | 2024年6月30日        |         |       | 2023年6月30日        |         |       |
|-----------|-------------------|---------|-------|-------------------|---------|-------|
|           | 收入<br>(人民幣千元，%除外) | 毛利      | 毛利率   | 收入<br>(人民幣千元，%除外) | 毛利      | 毛利率   |
| PC構件製造    | 766,851           | 160,135 | 20.9% | 817,063           | 178,948 | 21.9% |
| PC生產設備製造  | 70                | 36      | 51.4% | 648               | 199     | 30.7% |
| 模塊化集成產品製造 | 47,084            | 1,420   | 3.0%  | 29,796            | (44)    | -0.1% |
| 數字化EPC    | 30,430            | 9,508   | 31.2% | 91,734            | 32,469  | 35.4% |

## 3. 財務表現摘要

截至2024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2023年6月30日止六個月的人民幣939.2百萬元下降10.1%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣844.4百萬元。

**PC構件製造業務的收入**由截至2023年6月30日止六個月的人民幣817.1百萬元下降6.1%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣766.9百萬元。

**模塊化集成產品製造業務的收入**由截至2023年6月30日止六個月的人民幣29.8百萬元增長58.0%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣47.1百萬元。

**數字化EPC業務的收入**由截至2023年6月30日止六個月的人民幣91.7百萬元下降66.8%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣30.4百萬元。

毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣211.6百萬元下降19.1%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣171.1百萬元；毛利率由截至2023年6月30日止六個月的22.5%下降至截至2024年6月30日止六個月的20.3%。

**PC構件製造業務的毛利**由截至2023年6月30日止六個月的人民幣178.9百萬元下降10.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣160.1百萬元；毛利率由截至2023年6月30日止六個月的21.9%下降至截至2024年6月30日止六個月的20.9%。

**數字化EPC的毛利**由截至2023年6月30日止六個月的人民幣32.5百萬元下降70.7%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣9.5百萬元；毛利率由截至2023年6月30日止六個月的35.4%下降至截至2024年6月30日止六個月的31.2%。

經營(虧損)由截至2023年6月30日止六個月的虧損人民幣38.2百萬元增加262.8%至截至2024年6月30日止六個月的虧損人民幣138.4百萬元。

淨(虧損)由截至2023年6月30日止六個月的淨虧損人民幣105.0百萬元增加187.1%至截至2024年6月30日止六個月的淨虧損人民幣301.4百萬元。

經營活動所得現金淨額由截至2023年6月30日止六個月的人民幣315.3百萬元下降46.4%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣169.1百萬元。

# 財務概要及經營摘要

## 4. 經營摘要

截至2024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               |                          |        |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------|
|                                 | 2024年<br>6月30日<br>人民幣百萬元 | 2023年<br>6月30日<br>人民幣百萬元 | 同比變動   |
| PC構件製造業務新簽合同                    | 809.3                    | 1,480.3                  | -45.3% |
| 數字化EPC業務新簽合同                    | 76.5                     | 225.2                    | -66.0% |
| 模塊化集成產品製造業務新簽合同 <sup>(附註)</sup> | 79.5                     | 45.1                     | 76.2%  |

  

|                                  | 於下列日期                    |  |        |
|----------------------------------|--------------------------|--|--------|
|                                  | 2024年<br>6月30日<br>人民幣百萬元 | 2023年<br>6月30日 <sup>附註</sup><br>人民幣百萬元 | 同比變動   |
| PC構件製造業務未完成合同 <sup>(附註)</sup>    | 4,020.8                  | 4,110.9                                | -2.2%  |
| 數字化EPC業務未完成合同                    | 237.5                    | 277.6                                  | -14.4% |
| 模塊化集成產品製造業務未完成合同 <sup>(附註)</sup> | 152.2                    | 166.0                                  | -8.3%  |

附註：在統計口徑上，我們於2023年12月31日的未完成合同已剔除了部分履約存在不確定性的合同共計人民幣981.9百萬元，其中，PC構件製造業務未完成合同為人民幣882.4百萬元，模塊化集成產品製造業務未完成合同為人民幣99.5百萬元，因此追溯調減於2023年6月30日未完成合同人民幣981.9百萬元，追溯調減截至2023年6月30日模塊化集成產品製造業務新簽合同人民幣99.5百萬元。

# 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2023年6月30日止六個月的人民幣1,480.3百萬元下降45.3%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣809.3百萬元。

我們的數字化EPC業務新簽合同總金額由截至2023年6月30日止六個月的人民幣225.2百萬元下降66.0%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣76.5百萬元。

我們的模塊化集成產品製造業務新簽合同總金額由截至2023年6月30日止六個月的人民幣45.1百萬元增長76.2%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣79.5百萬元。

我們的PC構件製造業務未完成合同總金額由於2023年6月30日的人民幣4,110.9百萬元下降2.2%至於2024年6月30日的人民幣4,020.8百萬元。

我們的數字化EPC業務未完成合同總金額由於2023年6月30日的人民幣277.6百萬元下降14.4%至於2024年6月30日的人民幣237.5百萬元。

我們的模塊化集成產品製造業務未完成合同總金額由於2023年6月30日的人民幣166.0百萬元下降8.3%至於2024年6月30日的人民幣152.2百萬元。

## 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2023年6月30日止六個月的35.8萬立方米增長2.8%至截至2024年6月30日止六個月的36.8萬立方米。我們的PC構件銷售數量由截至2023年6月30日止六個月的37.9萬立方米增長2.4%至截至2024年6月30日止六個月的38.8萬立方米。

我們的生產線使用率由截至2023年6月30日止六個月的37.5%增長至截至2024年6月30日止六個月的39.2%，主要是由於(i)我們優化了部分工廠的產線；及(ii)產能提升所致。

# 管理層討論及分析

## 1. 業務回顧及展望

### 業務回顧

2024年上半年，受限於行業環境，PC構件業務的營收和利潤尚未有好轉，但是本公司致力於打造第二增長曲線的戰略初見成效，模塊化集成產品製造業務營收、利潤都取得較好的增長。下半年本公司除了繼續大力推動遠大住工全裝配綠色鄉墅系列產品外，還要爭取在海外業務上取得突破，盡早實現規模收入。

截至2024年6月30日止六個月，我們的PC構件製造業務實現新簽合同額人民幣809.3百萬元。

截至2024年6月30日止六個月，我們的數字化EPC業務實現新簽合同額人民幣76.5百萬元。

截至2024年6月30日止六個月，我們的模塊化集成產品製造業務實現新簽合同額人民幣79.5百萬元。

截至2024年6月30日止六個月，我們的PC構件製造業務實現生產數量36.8萬立方米，同比增長2.8%。

截至2024年6月30日止六個月，我們的PC構件製造業務實現銷售數量38.8萬立方米，同比增長2.4%。

### PC構件製造

PC構件製造業務的收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣817.1百萬元下降6.1%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣766.9百萬元。毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣178.9百萬元下降10.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣160.1百萬元；毛利率由截至2023年6月30日止六個月的21.9%下降至截至2024年6月30日止六個月的20.9%。

### PC生產設備製造

PC生產設備製造業務的收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元下降89.2%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元。

### 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2023年6月30日止六個月的人民幣29.8百萬元增長58.0%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣47.1百萬元。毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣-0.04百萬元增長至截至2024年6月30日止六個月的人民幣1.4百萬元；毛利率由截至2023年6月30日止六個月的-0.1%增長至截至2024年6月30日止六個月的3.0%。



# 管理層討論及分析

## 數字化EPC業務

數字化EPC業務的收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣91.7百萬元下降66.8%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣30.4百萬元。毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣32.5百萬元下降70.7%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣9.5百萬元；毛利率由截至2023年6月30日止六個月的35.4%下降至截至2024年6月30日止六個月的31.2%。

## 「遠大聯合」計劃

於2024年6月30日，我們已出資的聯合工廠有58間，其中具備生產能力有57間；截至2024年6月30日止六個月，實現盈利的聯合工廠有6間。

## 展望及策略

### 一、 解放思想，擁抱變化，本公司深度轉型初見成效，持續彰顯發展韌性

《「十四五」建築業發展規劃》提出2025年裝配式佔比30%，市場規模約人民幣1,200-1,400億元／年；十四五期間全國計劃發展保障性租賃住房900萬套(佔新增26%)，多地已出台政策要求或鼓勵採用裝配式建築。

2024年，本公司進一步實現從建築企業逐步轉型為「數字化、產品化」的科技企業，積極轉變經營思路，持續深化to C發展方向，錨定高價值創新業務。我們要擺脫對地產行業的重度依賴，嚴控風險，保障PC業務慣性式增長的同時，持續聚焦產業園區和校園的公寓及宿舍、鄉村振興綠色農房、城市舊改原址原拆原建等全裝配建築市場的場景服務需求；同時以新材料技術、製造技術和工藝為抓手，通過建造方式變革、智能化和零碳技術，用模塊重新定義居住空間。特別針對「一帶一路」國家的企業的項目型工程需求，輸出國內產線設備、數字化運營管理、技術服務，提供項目型裝配式整體解決方案。不斷開拓海外市場，積極推動海外市場的產能佈局，實現「遠大智能建造」揚帆出海。

# 管理層討論及分析

## 二、 聚焦保障房、城市舊改、兩園(校園+產業園)市場，充分發揮數字化EPC優勢

PC構件是遠大住工的傳統業務，也是現階段本公司的基本盤，今年本公司將繼續為一批具備優質現金流的項目服務。數字化EPC則是企業未來的核心業務，通過設計、生產、物流、施工、運維的全流程數字化，實現建築的全裝配和裝配整體式、建築的高度產品化，讓裝配式建築回歸到「又好、又快、又經濟」的本質。遠大住工將發揮企業領先技術、智能製造的優勢，進一步集中主力在「兩園」(校園+產業園)、城市舊改等優勢項目上，促使企業業務由依賴房地產的低價值轉向真正依附建築工業化、產品化、數字化的高價值。

2024年上半年本公司在全國多地交付了一批標桿性「兩園」項目，受到客戶和市場一致好評和稱讚，擴大遠大住工在該領域的影響力、競爭力。如在湘潭吉利學院公寓整體搬遷項目中，實現4棟公寓(近900間宿舍)主體30天交付，實現大幅度下浮傳統預算定額的情況下仍有可觀利潤的成本控制。十四五期間全國計劃發展保障性租賃住房900萬套(佔新增26%)，多地也已出台政策要求或鼓勵採用裝配式建築。據2023年數據顯示，全國僅中小學校舍面積就有27.3億平方米，產業園區總規模近200億平方米，存在較大規模改建、擴建需求。本公司一方面充分發揮數字化EPC優勢，一方面積極與地方政府、產業園區、園區運營等合作拓展市場、創新業務模式，籠資源拓業務，塑造遠大住工在「兩園」領域的品牌力。

自2020年發佈《國務院辦公廳關於全面推進城鎮老舊小區改造工作的指導意見》以來，城鎮老舊小區改造成為國家重大民生工程和發展工程。住房和城鄉建設部部長倪虹在今年3月十四屆全國人大二次會議中指出2024年全國將改造5萬個老舊小區。在老舊小區改造探索進程中，原址原拆原建方式因節約土地資源、降低成本、增加資產價值、保持社區歸屬感等等優勢，得到越來越多居民的支持和呼籲。繼杭州浙江新村、北京樺皮廠胡同8號樓、廣州集群街2號居民樓等項目之後，湖南株洲茨菇塘601社區於今年也啟動原拆原建改造計劃。該項目近2萬總建築面積，業主自籌資金，首期經業主自發投票，遠大住工獲得設計和代建權。作為湖南首個原拆原建舊改項目，其價值和意義重大，本公司將全力打造好產品、做好建設，積累經驗，在提供優質、高性價比住宅房屋的基礎上，以快速交付的核心競爭力，參與更多城市舊改項目建設，助力更多居民從「憂居」到「優居」。

# 管理層討論及分析

## 三、 聚焦急難愁盼的民生工程，竭力打造「自建別墅」、「文旅+康養」全國樣板

自1998年研發第一代裝配式建築至今，遠大住工始終致力於推動新技術、新產品和新模式的創新發展，面對「急難愁盼」、「大有可為」的自建別墅與文旅康養賽道，遠大全裝配別墅產品針對性解決自建房市場品質粗糙、監管缺位、破壞生態等核心問題，實現區別於傳統建築施工模式的綠色高效的工業化建築產品交付體系。在推動「自」建房走向「質」建房的過程中，遠大住工全裝配綠色鄉墅系列產品的實踐成果已初具規模，現已實現項目覆蓋全國13個省、59個城市、163個鄉鎮。同時通過文旅爆款產品的陸續面世，大力發展代理商銷售體系，全方位挖掘自建別墅和文旅康養發展的多樣化需求。

未來，遠大住工將持續發揮在技術積累、數字建造體系、產能與交付上的多重優勢，立足為人民群眾創造高品質生活空間，推動城鄉自建房與文旅康養建築產品朝著更親民、更惠民方向闊步前進。

## 四、 工業上樓—裝配式建築產業新市場

遠大住工的「大荷載大過載」裝配式工業上樓技術，具有裝配率高自重輕、大跨度、大荷載、大層高、佈局靈活、大荷載大尺寸垂直交通運輸、消振隔振減振、層間隔音隔噪、綠色低碳環保等顯著優勢，施工過程無支撐無模板速度快成本低。深圳、重慶、海南、遼寧、重慶、福建、江西、新疆等地建設工業園都在推動「工業上樓」與建築業綠色高質量發展。

# 管理層討論及分析

## 五、揚帆出海，築夢全球，共建「一帶一路」，共贏發展新機遇

當前，國外房建市場受加息效應和成本高企的影響，對高性價比的綠色集成建築產品尤為關注，市場需求旺盛。遠大住工數十年的持續研發，創新性地完成新材料的開發和技術革新，並堅定不移地實施「走出去」戰略，通過投資+貿易並舉的發展模式，以全球化的視角來制定生產和營銷活動。通過整合海外目標市場的資源，以低成本高效益的生產模式和對比明顯的建築差價優勢，滿足不同市場需求，邁出全球化的關鍵一步。

我們深知面向海外市場的複雜化和多元化趨勢，不僅要「走出去」，更要「走得遠、走得好」。我們的產品和技術從建造成本到實現效率，都具備帶動全球建築業顛覆性創新的條件，大規模工業化生產和數字化管理體系更是我們在中國市場錘煉出來的核心能力。遠大住工正在積極推動海外市場的產能佈局，憑借大規模生產、快速規模化交付、以及提供數字化整體解決方案的比較優勢，立足全球，廣泛尋找有實力、有資源的意向合作夥伴，為後續攜手在當地設立工廠，持續、高效地推廣遠大工業化建築技術與產品，提供有利支持。

# 管理層討論及分析

## 2. 經營業績

下表列式所示期間我們的合併業績概要：

|                                    | 截至下列日期止六個月          |                     |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                    | 2024年6月30日<br>人民幣千元 | 2023年6月30日<br>人民幣千元 |
| 收入                                 | 844,435             | 939,241             |
| 銷售成本                               | (673,336)           | (727,669)           |
| 毛利                                 | 171,099             | 211,572             |
| 投資物業的估值淨收益                         | 457                 | 15,157              |
| 其他淨收入                              | 21,859              | 8,254               |
| 銷售及分銷開支                            | (101,529)           | (104,636)           |
| 一般及行政開支                            | (153,706)           | (121,510)           |
| 研發開支                               | (40,594)            | (50,194)            |
| 貿易和其他應收款及合同資產減值(損失)/撥回             | (35,991)            | 3,205               |
| 經營虧損                               | (138,405)           | (38,152)            |
| 財務費用                               | (61,550)            | (56,785)            |
| 以公允價值計量的且其變動計入當期損益的金融資產的<br>公允價值變動 | (57,199)            | (10,256)            |
| 分佔聯營公司利潤減虧損                        | (48,647)            | (4,299)             |
| 出售附屬公司所得收益                         | 160                 | —                   |
| 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<br>損失    | —                   | (4,220)             |
| 稅前(虧損)                             | (305,641)           | (113,712)           |
| 所得稅                                | 4,240               | 8,718               |
| 本期間(虧損)                            | (301,401)           | (104,994)           |
| 其中：歸屬本公司股東                         | (296,329)           | (102,780)           |
| 歸屬非控股股東                            | (5,072)             | (2,214)             |
| 每股基本和攤薄收益(人民幣元)                    | (0.62)              | (0.22)              |



# 管理層討論及分析

## 收入

我們的收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣939.2百萬元下降10.1%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣844.4百萬元。

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 |        |            |        |
|-----------|------------|--------|------------|--------|
|           | 2024年6月30日 |        | 2023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    | 766,851    | 90.8%  | 817,063    | 86.9%  |
| PC生產設備製造  | 70         | 0.0%   | 648        | 0.1%   |
| 模塊化集成產品製造 | 47,084     | 5.6%   | 29,796     | 3.2%   |
| 數字化EPC    | 30,430     | 3.6%   | 91,734     | 9.8%   |
| 收入        | 844,435    | 100.0% | 939,241    | 100.0% |

PC構件製造業務的收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣817.1百萬元下降6.1%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣766.9百萬元；佔總收入的比重由截至2023年6月30日止六個月的86.9%增長至截至2024年6月30日止六個月的90.8%。主要是由於部分項目進度延緩銷量下降所致。

PC生產設備製造業務的收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元下降89.2%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元；由於聯合工廠佈局已經完成，該業務板塊的收入佔總收入的比重已經非常小。

模塊化集成產品製造業務的收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣29.8百萬元增長58.0%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣47.1百萬元；佔總收入的比重由截至2023年6月30日止六個月的3.2%增長至截至2024年6月30日止六個月的5.6%。主要是由於訂單同比增加所致。

數字化EPC業務的收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣91.7百萬元下降66.8%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣30.4百萬元；佔總收入的比重由截至2023年6月30日止六個月的9.8%下降至截至2024年6月30日止六個月的3.6%。主要是由於部分項目進度延緩所致。

# 管理層討論及分析

## 銷售成本

我們的銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的人民幣727.7百萬元下降7.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣673.3百萬元。

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     |               |            |        |
|-----------|----------------|---------------|------------|--------|
|           | 2024年6月30日     |               | 2023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    | <b>606,716</b> | <b>90.1%</b>  | 638,115    | 87.7%  |
| PC生產設備製造  | <b>34</b>      | <b>0.0%</b>   | 449        | 0.1%   |
| 模塊化集成產品製造 | <b>45,664</b>  | <b>6.8%</b>   | 29,840     | 4.1%   |
| 數字化EPC    | <b>20,922</b>  | <b>3.1%</b>   | 59,265     | 8.1%   |
| 銷售成本      | <b>673,336</b> | <b>100.0%</b> | 727,669    | 100.0% |

PC構件製造業務的銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的人民幣638.1百萬元下降4.9%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣606.7百萬元。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2023年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元下降92.4%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣0.03百萬元。

模塊化集成產品製造業務的銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的人民幣29.8百萬元增長53.0%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣45.7百萬元。主要是由於收入增長使得成本增長。

數字化EPC業務的銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的人民幣59.3百萬元下降64.7%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣20.9百萬元。主要是由於收入下降使得成本下降。

# 管理層討論及分析

## 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣211.6百萬元下降19.1%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣171.1百萬元；毛利率由截至2023年6月30日止六個月的22.5%下降至截至2024年6月30日止六個月的20.3%。

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  |            |             |            |
|-----------|-------------|------------|-------------|------------|
|           | 2024年6月30日  |            | 2023年6月30日  |            |
|           | 金額<br>人民幣千元 | 毛利率<br>百分比 | 金額<br>人民幣千元 | 毛利率<br>百分比 |
| PC構件製造    | 160,135     | 20.9%      | 178,948     | 21.9%      |
| PC生產設備製造  | 36          | 51.4%      | 199         | 30.7%      |
| 模塊化集成產品製造 | 1,420       | 3.0%       | (44)        | -0.1%      |
| 數字化EPC    | 9,508       | 31.2%      | 32,469      | 35.4%      |
| 毛利及毛利率    | 171,099     | 20.3%      | 211,572     | 22.5%      |

PC構件製造業務的毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣178.9百萬元下降10.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣160.1百萬元；毛利率由截至2023年6月30日止六個月的21.9%下降至截至2024年6月30日止六個月的20.9%。主要是由於收入規模下降所致。

PC生產設備製造業務的毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元下降81.9%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣0.04百萬元；毛利率由截至2023年6月30日止六個月的30.7%增長至截至2024年6月30日止六個月的51.4%。

模塊化集成產品製造業務的毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣-0.04百萬元增長至截至2024年6月30日止六個月的人民幣1.4百萬元；毛利率由截至2023年6月30日止六個月的-0.1%增長至截至2024年6月30日止六個月的3.0%。主要是由於收入的增長帶動毛利及毛利率增長。

數字化EPC業務的毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣32.5百萬元下降70.7%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣9.5百萬元；毛利率由截至2023年6月30日止六個月的35.4%下降至截至2024年6月30日止六個月的31.2%。主要是由於收入規模下降所致。

# 管理層討論及分析

## 投資物業的估值收益淨額

截至2024年6月30日止六個月，我們錄得投資物業的估值收益淨額為人民幣0.5百萬元；截至2023年6月30日止六個月，我們錄得該收益淨額為人民幣15.2百萬元。

## 其他淨收入

我們的其他收入主要包括政府補助、投資物業的租金收入、補償收入以及出售物業、廠房、設備及使用權資產的收益。其他收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣8.3百萬元增長164.8%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣21.9百萬元。主要是由於政府補助及補償收入增加所致。

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          |                     |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
|                         | 2024年6月30日<br>人民幣千元 | 2023年6月30日<br>人民幣千元 |
| 政府補助                    | 12,196              | 10,215              |
| 出租投資物業的經營租賃收入           | 2,559               | 2,608               |
| 補償收入                    | 5,915               | —                   |
| 出售物業、廠房、設備及使用權資產的收益     | 1,430               | 390                 |
| 出售投資性房地產(包括持作出售資產)的(損失) | —                   | (6,845)             |
| 股息收入                    | —                   | 1,980               |
| 其他                      | (241)               | (94)                |
| 總計                      | 21,859              | 8,254               |

# 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、折舊與攤銷費用等。該項支出由截至2023年6月30日止六個月的人民幣104.6百萬元下降3.0%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣101.5百萬元，佔我們收入的比重由11.1%增長至12.0%。主要是由於(i)職工薪酬及業務費、宣傳費的減少；及(ii)被運輸費的增加所抵消。

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          |                     |
|----------|---------------------|---------------------|
|          | 2024年6月30日<br>人民幣千元 | 2023年6月30日<br>人民幣千元 |
| 運輸費      | 52,760              | 48,428              |
| 職工薪酬     | 28,610              | 31,680              |
| 業務費、宣傳費等 | 13,576              | 17,684              |
| 折舊與攤銷費用  | 2,499               | 3,196               |
| 售後維修費    | 410                 | 379                 |
| 車輛使用費    | 1,313               | 908                 |
| 其他支出     | 2,361               | 2,361               |
| 合計       | 101,529             | 104,636             |



# 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2023年6月30日止六個月的人民幣121.5百萬元增長26.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣153.7百萬元，佔我們收入的比重由12.9%增長至18.2%。主要是由於(i)存貨減值增加；(ii)股份支付的薪酬增加；及(iii)中介諮詢費增加所致。

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          |                     |
|-----------|---------------------|---------------------|
|           | 2024年6月30日<br>人民幣千元 | 2023年6月30日<br>人民幣千元 |
| 職工薪酬      | 37,669              | 29,886              |
| 其中：股份支付開支 | 4,977               | —                   |
| 稅金及附加     | 12,537              | 11,364              |
| 折舊與攤銷     | 41,945              | 40,092              |
| 存貨的減值虧損   | 9,638               | —                   |
| 辦公費、差旅費   | 6,294               | 7,768               |
| 中介諮詢費     | 30,116              | 17,683              |
| 其他小計      | 15,507              | 14,717              |
| 合計        | 153,706             | 121,510             |

# 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2023年6月30日止六個月的人民幣77.9百萬元下降16.6%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣64.9百萬元。截至2024年6月30日止六個月和截至2023年6月30日止六個月，我們的研發開支分別為人民幣40.6百萬元及人民幣50.2百萬元；我們的研發費用資本化分別為人民幣24.4百萬元及人民幣27.7百萬元，分別佔我們研發支出總額的37.5%及35.6%。我們將繼續按降本增效的原則對研發經費進行合理投入。

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          |                     |
|---------|---------------------|---------------------|
|         | 2024年6月30日<br>人民幣千元 | 2023年6月30日<br>人民幣千元 |
| 職工薪酬    | 28,742              | 33,838              |
| 試驗及材料費  | 30,631              | 36,888              |
| 折舊及攤銷   | 2,269               | 3,224               |
| 其他      | 3,307               | 3,965               |
| 研發支出總額  | 64,949              | 77,915              |
| 研發費用資本化 | (24,355)            | (27,721)            |
| 合計      | 40,594              | 50,194              |

## 貿易和其他應收款及合同資產減值虧損

我們的貿易和其他應收款及合同資產減值虧損由截至2023年6月30日止六個月的撥回人民幣3.2百萬元增長至截至2024年6月30日止六個月的計提人民幣36.0百萬元。

# 管理層討論及分析

## 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2023年6月30日止六個月的人民幣56.8百萬元增長8.4%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣61.6百萬元，主要是由於(i)資本化利息減少；及(ii)利息收入減少所致。

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          |                     |
|-----------------|---------------------|---------------------|
|                 | 2024年6月30日<br>人民幣千元 | 2023年6月30日<br>人民幣千元 |
| 銀行貸款及其他借款利息     | 65,670              | 68,533              |
| 租賃負債利息          | 7,645               | 5,153               |
| 利息收入            | (3,156)             | (5,660)             |
| 匯兌損失／(收益)淨額     | —                   | (10)                |
| 減：資本化為在建工程的利息開支 | (8,609)             | (11,231)            |
| 合計              | 61,550              | 56,785              |

## 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

截至2024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57.2百萬元，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。

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。

# 管理層討論及分析

作為以公允價值計量的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的且其變動計入當期損益的金融資產的49家聯合工廠中：(i)16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積虧損不被視同初始投資的減值；(ii)24家處於快速發展階段，截至2024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8.5百萬元；及(iii)剩餘9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2024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65.7百萬元。

## 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2023年6月30日止六個月的虧損人民幣4.3百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的虧損人民幣48.6百萬元。主要是受房地產行業環境的影響，一級工廠總體利潤規模較上年同期有所下降。

## 出售附屬公司所得收益

截至2024年6月30日止六個月，我們出售了一家附屬公司，取得該項收益為人民幣0.2百萬元，該出售不屬於香港上市規則附錄D2第32段(5)條下的重大出售。而截至2023年6月30日止六個月，我們並未出售附屬公司，未取得該收益。

## 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2024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。而截至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。

## 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2024年6月30日止六個月為抵免所得稅人民幣4.2百萬元。而截至2023年6月30日止六個月為抵免所得稅人民幣8.7百萬元。

## 期間(虧損)

綜上所述，我們的期間(虧損)由截至2023年6月30日止六個月的人民幣105.0百萬元增長187.1%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣301.4百萬元。

# 管理層討論及分析

## 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2024年6月30日我們的現金及現金等價物結餘為人民幣95.0百萬元，而於2023年6月30日，我們的現金及現金等價物為人民幣208.4百萬元。

下表載列所示期間的現金流量：

|                 | 截至下列日期止六個月          |                     |
|-----------------|---------------------|---------------------|
|                 | 2024年6月30日<br>人民幣千元 | 2023年6月30日<br>人民幣千元 |
| 營運活動所得現金淨額      | 166,993             | 315,322             |
| 投資活動(所用)現金淨額    | (35,099)            | (104,593)           |
| 融資活動(所用)現金淨額    | (415,302)           | (361,381)           |
| 現金及現金等價物的(減少)淨額 | (283,408)           | (150,652)           |
| 匯率變動的影響         | —                   | 10                  |
| 期初現金及現金等價物      | 378,415             | 359,003             |
| 期末現金及現金等價物      | 95,007              | 208,361             |

### 營運活動所得現金淨額

營運活動所得現金淨額主要包括經調整非現金項目(例如物業、廠房及設備折舊、預付租賃款及無形資產攤銷與財務費用)的稅前利潤以及存貨、應收賬款及應收票據、合同資產、合同負債及其他應收款項與貿易及其他應付款項增減等營運資金變動的影響。

截至2024年6月30日止六個月，營運活動所得現金淨額為人民幣167.0百萬元，主要歸因於除所得稅前虧損人民幣305.6百萬元，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155.0百萬元，以權益結算的股份支付人民幣5.0百萬元，計提壞賬撥備人民幣45.6百萬元，政府補助攤銷人民幣2.9百萬元，財務費用支出人民幣61.6百萬元，出售物業、廠房及設備以及使用權資產的收益人民幣1.4百萬元，分佔聯營公司利潤減虧損的損失人民幣48.6百萬元，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的損失人民幣57.2百萬元，出售附屬公司的收益人民幣0.2百萬元，取得投資物業的估值的收益人民幣0.5百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括庫存增加人民幣10.0百萬元，貿易及其他應收款增加人民幣79.9百萬元，貿易及其他應付款項增加人民幣205.9百萬元，合同資產增加人民幣5.7百萬元，合同負債減少人民幣3.7百萬元，支付所得稅人民幣2.2百萬元。

# 管理層討論及分析

## 投資活動所用現金淨額

截至2024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35.1百萬元，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54.9百萬元；(ii)出售物業、廠房及設備、使用權資產和無形資產所得人民幣12.6百萬元；(iii)出售附屬公司權益所得所得人民幣1.6百萬元；及(iv)其他投資活動的收益所得人民幣5.7百萬元。

## 融資活動所用現金淨額

截至2024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415.3百萬元，主要歸因於(i)取得借款所得人民幣867.0百萬元；(ii)償還借款支付人民幣1,176.6百萬元；(iii)償還借款利息支付人民幣71.6百萬元；(iv)已付非控股權益股息人民幣8.0百萬元；及(v)租賃負債之本金及利息支付人民幣26.1百萬元。

## 流動負債淨額

於2024年6月30日，我們的流動負債淨額為人民幣806.1百萬元，於2023年12月31日，我們的流動負債淨額為人民幣918.6百萬元。我們將透過下列措施以改善我們的淨流動負債狀況和保持我們的持續經營：(i)於2024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2,213.8百萬元，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2024年6月30日止六個月，本集團經營活動產生的現金淨額為人民幣169.1百萬元。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；(v)本集團預期通過出售投資物業獲得額外現金流入；(vi)本集團預期通過處置部分金融資產的權益獲得現金流入；及(vii)本集團預期通過引入權益性資金獲得現金流入。

## 借款

我們的借款總額於2024年6月30日和2023年12月31日分別為人民幣3,368.7百萬元和人民幣3,566.6百萬元，減少了人民幣197.9百萬元。於2024年6月30日，我們約有人民幣5,311.2百萬元(授信額度)的銀行信貸(其中約人民幣2,213.8百萬元仍未動用)。

# 管理層討論及分析

## (1) 借款(包含本金及利息)償還時間表

於2024年6月30日及2023年12月31日，借款(包含本金及利息)償還如下：

|      | 於下列日期                |                       |
|------|----------------------|-----------------------|
|      | 2024年6月30日<br>人民幣百萬元 | 2023年12月31日<br>人民幣百萬元 |
| 1年內  | 2,307.9              | 2,725.7               |
| 1-2年 | 1,093.3              | 758.8                 |
| 2-5年 | 65.2                 | 180.5                 |
| 5年以上 | —                    | —                     |
| 總計   | 3,466.4              | 3,665.1               |

## (2) 借款利率區間

於2024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%-4.7%      |
| 長期借款 | 3.15%-14.26% |

## 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2023年6月30日止六個月的人民幣154.1百萬元下降64.3%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣54.9百萬元。

## 抵押資產

於2024年6月30日及於2023年12月31日，我們使用受限的銀行存款分別為人民幣261.2百萬元及人民幣192.4百萬元。我們的其他資產抵押詳情載於合併財務報表附註19。

# 管理層討論及分析

## 資產負債表外承諾及安排

截至2024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、資本資產及相關未來計劃

截至2024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

截至2024年6月30日止六個月，本公司沒有進行任何重大收購事項。

## 重大出售

截至2024年6月30日止六個月，本公司沒有進行任何重大出售事項。

## 僱員及薪酬政策

截至2024年6月30日止六個月，我們擁有2,053名(2024年1-6月平均人數)全職僱員。我們的薪酬開支總額由截至2023年6月30日止六個月的人民幣170.0百萬元下降10.7%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣151.8百萬元。



# 管理層討論及分析

## 本公司的酌情計劃 – 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，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。本公司未就2021年中長期激勵計劃設有有效期，除非根據董事會決議或者本公司股東大會的決議被提早終止，否則一直有效。考慮到國內新型冠狀病毒肺炎疫情影響及本公司的實際情況，董事會於2022年12月30日審議同意於2022年內暫不實施2021年中長期激勵計劃。董事會於2023年7月6日進一步明確了2021年中長期激勵計劃的分配方式並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，在滿足授予條件後由本公司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。為避免歧義，該計劃及相關分配方式不涉及授出本公司或任何其附屬公司現有股份、可予發行的新股或就本公司或任何其附屬公司現有股份、可予發行的新股授出期權，故並不屬上市規則第17章規定的範圍內。本報告內關於授出及歸屬本公司H股股份的相關表述亦不代表實際授出及歸屬。有關2021年中長期激勵計劃及其進展的詳情請參見本公司日期為2021年9月28日、2022年12月30日及2023年7月6日的公告及日期為2021年10月6日的通函。

2021年中長期激勵計劃的主要內容概列如下：

2021年中長期激勵計劃的激勵對象將包括董事、本公司高級管理人員以及本公司認為應當進行激勵的優秀業務骨幹人員，但不包括相關法律法規規定不適合作為激勵對象的人員。董事會或董事會薪酬與考核委員會（視乎情況）將審議選定激勵對象，並確定將授予的限制性股票股份數量及／或股票期權數量。在限制性股票激勵計劃及股票期權激勵計劃下，本公司將委託託管機構在二級市場購買一定數量的H股股份授予激勵對象。託管機構於其根據2021年中長期激勵計劃持有的任何股份中不享有投票權。2021年中長期激勵計劃下每名激勵對象可獲授權益上限並無約定限額，且其就接納所授出H股股份時無須支付任何金額。

# 管理層討論及分析

在限制性股票激勵計劃下，向激勵對象授予的H股總量最多不超過300萬股H股，佔本報告日期本公司已發行股份總數的0.62%；董事會或董事會薪酬與考核委員會（視乎情況）原定於2022年確定激勵對象並實施授予並於2023年開始實施歸屬；限制性股票鎖定期原定於自限制性股票授予激勵對象之日起計至2022年12月31日止。激勵對象不需出資，購買限制性股票的金額由本公司支付。

在股票期權激勵計劃下，向激勵對象授予的H股股票期權總量最多不超過700萬份，如期權全部行使，則本公司向激勵對象共授予700萬股H股，佔本報告日期本公司已發行股份總數的1.44%，在滿足股票期權行權條件的情況下，激勵對象原擁有可自2023年1月1日起至2027年12月31日止期間以期權行權價格購買本公司H股股份的權利；期權行權價格由董事會綜合考慮後決定；董事會或董事會薪酬與考核委員會（視乎情況）原定於2022年底內確定激勵對象並實施授予股票期權；股票期權有效期原定於自股票期權授予激勵對象之日起計至2027年12月31日止，股票期權鎖定期原定於自股票期權授予激勵對象之日起計至2022年12月31日止。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。董事會制定行權價格時主要考慮了2021年中長期激勵計劃的分配方式不涉及實際轉讓本公司股份，並且最終是由本公司全權酌情擇機委託賣出股票並進行收益分配，因此董事會認為目前設定的行權價格符合2021年中長期激勵計劃的目的，能夠通過後續收益分配吸引、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。

# 管理層討論及分析

報告期內2021年中長期激勵計劃項下授出的H股股份詳情概列如下：

| 激勵對象   | 授出日期<br>(附註1) | 2021年中長期激勵計劃項下的H股股份數目於報告期內的變動 |                 |              |          |          | 於2024年<br>6月30日<br>尚未歸屬 |
|--|---------------|-------------------------------|-----------------|--------------|----------|----------|-------------------------|
|  |               | 於2024年<br>1月1日<br>尚未歸屬        | 已授出<br>(附註2, 5) | 已歸屬<br>(附註3) | 已失效      | 已註銷      |                         |
| 胡勝利 <sup>(附註6)</sup><br>(前執行董事、<br>前副董事長、<br>前總經理) | 2023年7月6日     | 200,000                       | -               | -            | -        | -        | 200,000                 |
| 石東紅<br>(執行董事、副總經<br>理、財務負責人、董<br>事會秘書、聯席公司<br>秘書)  | 2023年7月6日     | 200,000                       | -               | -            | -        | -        | 200,000                 |
| 張克祥<br>(執行董事、副總經<br>理)                             | 2023年7月6日     | 140,000                       | -               | -            | -        | -        | 140,000                 |
| 譚新明<br>(執行董事、副總經<br>理)                             | 2023年7月6日     | 200,000                       | -               | -            | -        | -        | 200,000                 |
| <b>董事小計</b><br>(包括報告期內辭任<br>的董事)                   |               | <b>740,000</b>                | <b>-</b>        | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>740,000</b>          |
| 僱員   | 2023年7月6日     | 5,610,382                     | -               | -            | -        | -        | 5,610,382               |
| <b>僱員小計</b>  |               | <b>5,610,382</b>              | <b>-</b>        | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>5,610,382</b>        |
| <b>總計</b>  |               | <b>6,350,382</b>              | <b>-</b>        | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>6,350,382</b>        |
| 五名最高薪酬僱員 <sup>(附註7)</sup>                          | 2023年7月6日     | 520,000                       | -               | -            | -        | -        | 520,000                 |
| <b>總計</b><br>(五名最高薪酬僱員)                            |               | <b>520,000</b>                | <b>-</b>        | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>520,000</b>          |

附註1：根據限制性股票激勵計劃規則的規定，限制性股票鎖定期滿後，自2023年1月1日起，由董事會或董事會薪酬與考核委員會(視乎情況)授權的人士決定是否實施歸屬。於2023年7月6日，董事會進一步明確並授權管理層於2023年7月6日至2024年7月5日期間根據實際情況全權決定對於2023年7月6日已授出股份的歸屬相關安排。董事會於2024年7月5日對於2023年7月6日已授出股份的歸屬安排作出了進一步決定，詳情請參閱「管理層討論及分析—報告期後重要事項」。

附註2：於報告期內，本公司於2021年中長期激勵計劃下未有授出H股。

# 管理層討論及分析

附註3： 於報告期內，概無H股根據2021年中長期激勵計劃歸屬於董事或僱員，本公司亦概無委託賣出股票，因此沒有進行收益分配。

附註4： 於2024年1月1日及2024年6月30日，2021年中長期激勵計劃可供授出之股份數目分別為3,649,618股H股及3,649,618股H股。

附註5： 2021年中長期激勵計劃不涉及發行新股。因此，報告期內根據2021年中長期激勵計劃可能發行的股份數目除以報告期已發行股份數目的加權平均數並不適用。

附註6： 胡勝利先生已於2024年3月28日辭任本公司執行董事、副董事長及總經理職務。詳情請參見本公司日期為2024年3月28日的公告。為避免歧義，胡勝利先生於2023年7月6日獲授予的20,000股H股不會因其離職而失效，並且於2024年6月30日尚未歸屬。

附註7： 五名最高薪酬僱員包括三名董事和兩名非董事僱員。

截至2024年6月30日，根據2021年中長期激勵計劃於2023年7月6日授出的H股股份公允價值合計為人民幣4,977,226元。於該日授予胡勝利先生、石東紅女士、張克祥先生、譚新明先生、其他合資格僱員及五名最高薪酬僱員的H股股份的估計價值分別為人民幣156,754元、人民幣156,754元、人民幣109,728元、人民幣156,754元、人民幣4,397,236元及人民幣407,559元。

| 激勵對象             | 授出日期      | 授出總數             | 已授出H股<br>股份的公允價值<br>人民幣元 |
|------------------|-----------|------------------|--------------------------|
| 胡勝利 <sup>註</sup> | 2023年7月6日 | 200,000          | 156,754                  |
| 石東紅              | 2023年7月6日 | 200,000          | 156,754                  |
| 張克祥              | 2023年7月6日 | 140,000          | 109,728                  |
| 譚新明              | 2023年7月6日 | 200,000          | 156,754                  |
| 僱員               | 2023年7月6日 | 5,610,382        | 4,397,236                |
| <b>總計</b>        |           | <b>6,350,382</b> | <b>4,977,226</b>         |
| 五名最高薪酬僱員         | 2023年7月6日 | 520,000          | 407,559                  |

註： 胡勝利先生已於2024年3月28日辭任本公司執行董事、副董事長及總經理職務。詳情請參見本公司日期為2024年3月28日的公告。

# 管理層討論及分析

## 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               |                      |
|-------------|---------------------|----------------------|
|             | 2024年6月30日<br>人民幣千元 | 2023年12月31日<br>人民幣千元 |
| 已簽訂的合同      |                     |                      |
| — 生產設施建設及翻新 | 84,092              | 101,099              |
| — 向聯合工廠注資   | 25,200              | 25,200               |
| 合計          | 109,292             | 126,299              |

## 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 |            |
|-----------------------|------------|------------|
|                       | 2024年6月30日 | 2023年6月30日 |
| 流動比率 <sup>(1)</sup>   | 0.8        | 0.7        |
| 速動比率 <sup>(2)</sup>   | 0.7        | 0.6        |
| 資本負債比率 <sup>(3)</sup> | 117.3%     | 108.2%     |
| 總資產回報率 <sup>(4)</sup> | -7.3%      | -2.3%      |
| 權益回報率 <sup>(5)</sup>  | -20.2%     | -6.4%      |
| 利息覆蓋率 <sup>(6)</sup>  | -4.0       | -1.0       |

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間(虧損)/利潤除以期初及期末的總資產的平均數。
- (5) 權益回報率等於期間(虧損)/利潤除以期初及期末的總權益平均數。
- (6) 利息覆蓋率等於期間息稅前(虧損)/利潤除以財務費用。
- (7) 於2024年6月30日的主要財務比率按年度化基準呈列，乃按截至2024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2023年6月30日的0.7增長到於2024年6月30日的0.8。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2023年6月30日的0.6增長到於2024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」。

## 資本負債比率

我們的資本負債比率由於2023年6月30日的108.2%增長到於2024年6月30日的117.3%。

## 總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2023年6月30日止六個月的-2.3%下降至截至2024年6月30日止六個月的-7.3%。

## 權益回報率

我們的權益回報率由截至2023年6月30日止六個月的-6.4%下降至截至2024年6月30日止六個月的-20.2%。

## 利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率由截至2023年6月30日止六個月的-1.0倍下降至截至2024年6月30日止六個月的-4.0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。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、建築施工單位及企事業單位，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

我們的總體應收賬款及應收票據周轉天數由截至2023年6月30日止六個月的536天增加至截至2024年6月30日止六個月的557天。我們的PC構件製造業務的應收賬款及應收票據周轉天數由截至2023年6月30日止六個月的570天減少至截至2024年6月30日止六個月的565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2024年6月30日，採用固定利率的借款餘額為人民幣2,081.5百萬元，其中固定利率範圍在0%/年至14.26%/年之間。採用浮動利率計算的借款餘額為人民幣1,287.2百萬元，其中浮動利率範圍在3%/年至12.39%/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2024年6月30日止六個月，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2024年7月5日批准向包括本公司的三名執行董事、兩名監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147名激勵對象合計6,243,000股H股進行歸屬。亦請參閱本公司於2024年7月5日作出的公告。

除合併財務報表附註26所披露者外，自報告期後起至本中期報告日期，概無發生其他對本集團產生重大影響的事項。



# 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C1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，惟下文所述守則條文第C.2.1條除外。

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，董事長與總經理的角色應有區分，不應由一人同時兼任。董事長與總經理之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

於2024年3月28日至2024年6月30日期間，張劍先生兼任董事長與本公司總經理（「**總經理**」），故偏離守則條文第C.2.1條。

然而，董事會認為，由張劍先生一人兼任董事長與總經理的角色符合本公司的利益，以於本集團內提供一致的領導，促進本集團業務策略的迅速執行並提升運營效率。董事會亦認為，此項安排下的權力及授權平衡將不會受到損害，乃由於所有重大決策均須於與董事會整體以及相關董事會專門委員會協商後作出，該等委員會由經驗豐富且高素質的個人組成，加上四名獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見並監督本公司的管理及運營。董事會將考慮本集團的整體情況，定期檢討及考慮此項安排的有效性並擇機補選可能任命新的總經理。

## 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2024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2024年8月30日，董事會決議不派發截至2024年6月30日止6個月的任何中期股息。

# 企業管治及其他資料

## 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已審閱本公司截至2024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)條作出的披露的董事資料變更詳列如下：

| 董事姓名 | 變動詳情               |
|------|--------------------|
| 張劍   | 擔任本公司總經理           |
| 胡勝利  | 辭任本公司執行董事、副董事長及總經理 |

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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2024年6月30日止6個月期間，除「管理層討論及分析—流動資金及資本資源—僱員及薪酬政策—本公司的酌情計劃—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(包括庫存股份)。截至2024年6月30日止6個月期間，本公司沒有持有任何的庫存股份。

# 企業管治及其他資料

## 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2024年6月30日止的未動用所得款項淨額的結餘約為0.14百萬港元。

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2024年6月30日止的實際用途：

| 所得款項用途                                    | 所得款項<br>淨額分配<br>(%) | 所得款項<br>淨額分配<br>(百萬港元) | 於報告期內<br>的使用金額<br>(百萬港元) | 已動用金額<br>(截至2024年<br>6月30日止)<br>(百萬港元) | 未動用金額<br>(截至2024年<br>6月30日止)<br>(百萬港元) | 未動用金額的<br>預計使用時間 |
|---|---------------------|------------------------|--------------------------|--|--|------------------|
| (一) 拓展PC構件製造業務                            | 45                  | 500.30                 | 0                        | 500.22                                 | 0.08                                   |                  |
| (1) 在重要戰略區域新設<br>全資區域生產中心                 | 36.97               | 410.97                 | 0                        | 410.9                                  | 0.08                                   | 2024年12月31日前     |
| (2) 對現有區域生產中心<br>進行工廠擴建及生產<br>設備的升級       | 8.03                | 89.32                  | 0                        | 89.32                                  | 0                                      | -                |
| (二) 拓展海外及國內市場，<br>建立面向海外及國內市場的<br>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<br>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                        | 427.44                                 | 0.06                                   | 2024年12月31日前     |
| 總計  | 100                 | 1,111.70               | 0                        | 1,111.56                               | 0.14                                   |                  |

# 企業管治及其他資料

## 董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及／或淡倉

於2024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香港聯交所的權益及淡倉如下：

| 董事、監事及最高行政人員姓名 | 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<br>% | 佔本公司已發行內資股總數的概約百分比<br>% | 佔本公司已發行H股總數的概約百分比<br>% | 好倉／淡倉／可供借出的股份 |
|----------------|------|---------|----------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|---------------|
| 張劍先生           | 內資股  | 實益擁有人   | 10,053,540           | 2.06                     | 5.65                    | -                      | 好倉            |
|                |      | 受控制法團權益 | 58,614,460<br>(附註2)  | 12.02                    | 32.96                   | -                      | 好倉            |
|                | H股   | 實益擁有人   | 150,000,000          | 30.76                    | -                       | 48.42                  | 好倉            |
|                |      | 配偶權益    | 10,431,600<br>(附註3)  | 2.14                     | -                       | 3.37                   | 好倉            |
| 唐芬女士           | 內資股  | 實益擁有人   | 1,800,000<br>(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<br>(附註4及5) | 1.05                     | 2.89                    | -                      | 好倉            |
|                | H股   | 實益擁有人   | 200,000              | 0.04                     | -                       | 0.06                   | 好倉            |
|                |      | 配偶權益    | 3,876,000<br>(附註6)   | 0.79                     | -                       | 1.25                   | 好倉            |
| 張克祥先生          | 內資股  | 實益擁有人   | 840,000<br>(附註4)     | 0.17                     | 0.47                    | -                      | 好倉            |
|                | H股   | 實益擁有人   | 140,000              | 0.03                     | -                       | 0.05                   | 好倉            |
| 譚新明先生          | 內資股  | 實益擁有人   | 840,000<br>(附註4)     | 0.17                     | 0.47                    | -                      | 好倉            |
|                | H股   | 實益擁有人   | 200,000              | 0.04                     | -                       | 0.06                   | 好倉            |
| 張權勳先生          | 內資股  | 受控制法團權益 | 25,404,000<br>(附註7)  | 5.21                     | 14.29                   | -                      | 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) 湖南遠大鈴木住房設備有限公司(「遠大鈴木」)直接持有25,776,660股內資股及間接持有14,237,800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約67.94%合夥權益。張劍先生透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10,431,600股H股。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，張劍先生被視作於10,431,600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) 石東紅女士的配偶周斌先生直接持有5,136,000股內資股。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，石東紅女士被視作於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，由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會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。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，概無董事、監事或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、相關股份或券權證中，擁有根據根據《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

## 董事購買股份或債權證的權利

除於本中期報告所披露者外，本公司或其附屬公司於報告期內任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體股份或債權證而獲益，且並無董事或彼等之配偶或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的權益及淡倉

於2024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分部須向本公司及香港聯交所披露的本公司股份或相關股份的權益及/或淡倉，或已登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存之登記冊內之權益及/或淡倉：

| 主要股東名稱                     | 股份類別 | 權益性質             | 持有<br>股份數目          | 佔本公司<br>所有已發行<br>股份總數的<br>概約百分比<br>% | 佔本公司<br>已發行<br>內資股總數的<br>概約百分比<br>% | 佔本公司<br>已發行<br>H股總數的<br>概約百分比<br>% | 好倉/淡倉/<br>可供借出的股份 |
|----------------------------|------|------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| 遠大鈴木                       | 內資股  | 實益擁有人            | 25,776,660          | 5.29                                 | 14.50                               | -                                  | 好倉                |
|                            |      | 受控制法團權益<br>(附註3) | 14,237,800          | 2.92                                 | 8.00                                | -                                  | 好倉                |
| 湖南湘潭財信產興股權<br>投資合夥企業(有限合夥) | 內資股  | 實益擁有人            | 49,500,000          | 10.15                                | 27.84                               | -                                  | 好倉                |
| 大鑫投資                       | 內資股  | 受託人              | 18,600,000<br>(附註4) | 3.81                                 | 10.46                               | -                                  | 好倉                |
| 上海欣際投資中心<br>(有限合夥)         | 內資股  | 實益擁有人            | 27,560,000          | 5.65                                 | 15.50                               | -                                  | 好倉                |
| 遠致富海                       | 內資股  | 受託人              | 25,404,000<br>(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<br>(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                |

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25,776,660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。張劍先生透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)由張權勳先生及趙輝先生最終控制。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。

除上文所披露者外，於2024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。



# 合併綜合收益表

截至2024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   | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
|-----------------------------------|------|------------------|----------------|
| 收入                                | 4    | 844,435          | 939,241        |
| 銷售成本                              |      | (673,336)        | (727,669)      |
| <b>毛利</b>                         |      | <b>171,099</b>   | 211,572        |
| 投資物業估值淨收益                         | 9    | 457              | 15,157         |
| 其他收入淨額                            | 5    | 21,859           | 8,254          |
| 銷售及分銷開支                           |      | (101,529)        | (104,636)      |
| 一般及行政開支                           |      | (189,697)        | (118,305)      |
| 研發開支                              |      | (40,594)         | (50,194)       |
| <b>經營虧損</b>                       |      | <b>(138,405)</b> | (38,152)       |
| 財務費用                              | 6(a) | (61,550)         | (56,785)       |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的<br>公允價值變動 | 23   | (57,199)         | (10,256)       |
| 分佔聯營公司利潤減虧損                       | 12   | (48,647)         | (4,299)        |
| 出售一間附屬公司所得收益                      |      | 160              | -              |
| 出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的<br>金融資產的虧損   |      | -                | (4,220)        |
| <b>稅前虧損</b>                       | 6    | <b>(305,641)</b> | (113,712)      |
| 所得稅                               | 7    | 4,240            | 8,718          |
| <b>期內虧損</b>                       |      | <b>(301,401)</b> | (104,994)      |
| 以下人士應佔：                           |      |                  |                |
| 本公司權益股東                           |      | (296,329)        | (102,780)      |
| 非控股權益                             |      | (5,072)          | (2,214)        |
| <b>期內虧損</b>                       |      | <b>(301,401)</b> | (104,994)      |
| <b>基本及攤薄每股虧損(人民幣元)</b>            | 8    | <b>(0.62)</b>    | (0.22)         |

第54至84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2024年6月30日止六個月(未經審計)  
(以人民幣列示)

| 附註                | 截至6月30日止六個月      |                |
|-------------------|------------------|----------------|
|                   | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
| 期內虧損              | <b>(301,401)</b> | (104,994)      |
| 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          | <b>(301,401)</b> | (101,544)      |
| 以下人士應佔：           |                  |                |
| 本公司權益股東           | <b>(296,329)</b> | (99,330)       |
| 非控股權益             | <b>(5,072)</b>   | (2,214)        |
| 期內綜合收益合計          | <b>(301,401)</b> | (101,544)      |

第54至84頁的附註為本中期財務報告的一部分。

# 合併財務狀況表

於2024年6月30日(未經審計)  
(以人民幣列示)

|                        | 附註    | 於2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------------|-------|--------------------------|---------------------------|
| <b>非流動資產</b>           |       |                          |                           |
| 投資物業                   | 9     | 199,714                  | 199,257                   |
| 物業、廠房及設備               | 10    | 2,222,909                | 2,299,968                 |
| 無形資產                   |       | 339,276                  | 341,327                   |
| 使用權資產                  | 11    | 548,606                  | 573,540                   |
| 商譽                     |       | 7,799                    | 7,799                     |
| 於聯營公司的權益               | 12    | 242,904                  | 302,548                   |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 | 13    | 1,368,861                | 1,426,060                 |
| 遞延所得稅資產                |       | 101,157                  | 96,008                    |
| <b>非流動資產合計</b>         |       | <b>5,031,226</b>         | 5,246,507                 |
| <b>流動資產</b>            |       |                          |                           |
| 合同資產                   | 14(a) | 5,886                    | 208                       |
| 存貨                     | 15    | 235,998                  | 235,680                   |
| 貿易及其他應收款項              | 16    | 2,438,860                | 2,628,370                 |
| 受限制及已抵押銀行存款            | 17    | 261,216                  | 192,407                   |
| 現金及現金等價物               | 18    | 95,007                   | 378,415                   |
|                        |       | <b>3,036,967</b>         | 3,435,080                 |
| 分類為持作出售資產              | 12    | 10,997                   | -                         |
| <b>流動資產合計</b>          |       | <b>3,047,964</b>         | 3,435,080                 |
| <b>資產合計</b>            |       | <b>8,079,190</b>         | 8,681,587                 |
| <b>流動負債</b>            |       |                          |                           |
| 短期借款                   | 19(a) | 2,234,702                | 2,652,389                 |
| 貿易及其他應付款項              | 20    | 1,437,618                | 1,506,739                 |
| 合同負債                   | 14(b) | 129,082                  | 132,823                   |
| 租賃負債                   | 21    | 47,682                   | 56,319                    |
| 遞延收入                   |       | 4,671                    | 5,338                     |
| 即期稅項                   |       | 272                      | 99                        |
| <b>流動負債合計</b>          |       | <b>3,854,027</b>         | 4,353,707                 |
| <b>流動負債淨額</b>          |       | <b>(806,063)</b>         | (918,627)                 |
| <b>資產總值減流動負債</b>       |       | <b>4,225,163</b>         | 4,327,880                 |

第54至84頁的附註為本中期財務報告的一部分。

# 合併財務狀況表

於2024年6月30日(未經審計)  
(以人民幣列示)

|                      | 附註    | 於2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------------------|-------|--------------------------|---------------------------|
| <b>非流動負債</b>         |       |                          |                           |
| 長期借款                 | 19(b) | <b>1,133,955</b>         | 914,200                   |
| 租賃負債                 | 21    | <b>135,302</b>           | 143,474                   |
| 遞延收入                 |       | <b>66,799</b>            | 68,989                    |
| 遞延所得稅負債              |       | <b>16,054</b>            | 15,739                    |
| <b>非流動負債合計</b>       |       | <b>1,352,110</b>         | 1,142,402                 |
| <b>淨資產</b>           |       | <b>2,873,053</b>         | 3,185,478                 |
| <b>資本及儲備</b>         |       |                          |                           |
| 股本                   |       | <b>487,639</b>           | 487,639                   |
| 儲備                   |       | <b>2,106,754</b>         | 2,398,106                 |
| <b>本公司權益股東應佔權益合計</b> |       | <b>2,594,393</b>         | 2,885,745                 |
| 非控股權益                |       | <b>278,660</b>           | 299,733                   |
| <b>權益合計</b>          |       | <b>2,873,053</b>         | 3,185,478                 |

董事會於2024年8月30日批准及授權刊發。

張劍  
董事長

石東紅  
財務負責人

第54至84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2024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<br>人民幣千元 | 庫存股<br>人民幣千元 | 資本公積<br>人民幣千元 | 法定盈餘<br>公積<br>人民幣千元 | 公允價值<br>儲備<br>(不可劃轉)<br>人民幣千元 | 留存收益<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 | 非控股<br>權益<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
|--------------------------|-------------|--------------|---------------|---------------------|-------------------------------|---------------|-------------|--------------------|---------------|
| 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日及2023年7月1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     |
| 截至2023年12月31日止六個月的權益變動   |             |              |               |                     |                               |               |             |                    |               |
| 期內虧損                     | -           | -            | -             | -                   | -                             | (286,345)     | (286,345)   | (100)              | (286,445)     |
| 其他綜合收益                   | -           | -            | -             | -                   | (2,686)                       | (764)         | (3,450)     | -                  | (3,450)       |
| 綜合收益總額                   | -           | -            | -             | -                   | (2,686)                       | (287,109)     | (289,795)   | (100)              | (289,895)     |
| 非控股權益注資                  | -           | -            | (8,981)       | -                   | -                             | -             | (8,981)     | 209,381            | 200,400       |
| 以權益結算以股份為基礎的交易           | -           | -            | 4,977         | -                   | -                             | -             | 4,977       | -                  | 4,977         |
| 授出受限制股份                  | -           | 21,459       | (21,459)      | -                   | -                             | -             | -           | -                  | -             |
| 於2023年12月31日的結餘          | 487,639     | (62,626)     | 2,279,140     | 147,819             | (654)                         | 34,427        | 2,885,745   | 299,733            | 3,185,478     |
| 於2024年1月1日的結餘            | 487,639     | (62,626)     | 2,279,140     | 147,819             | (654)                         | 34,427        | 2,885,745   | 299,733            | 3,185,478     |
| 截至2024年6月30日止六個月的權益變動    |             |              |               |                     |                               |               |             |                    |               |
| 期內虧損                     | -           | -            | -             | -                   | -                             | (296,329)     | (296,329)   | (5,072)            | (301,401)     |
| 其他綜合收益                   | -           | -            | -             | -                   | -                             | -             | -           | -                  | -             |
| 綜合收益總額                   | -           | -            | -             | -                   | -                             | (296,329)     | (296,329)   | (5,072)            | (301,401)     |
| 非控股權益注資                  | -           | -            | -             | -                   | -                             | -             | -           | 41                 | 41            |
| 以權益結算以股份為基礎的交易           | -           | -            | 4,977         | -                   | -                             | -             | 4,977       | -                  | 4,977         |
| 已付/應付非控股權益股息             | -           | -            | -             | -                   | -                             | -             | -           | (16,042)           | (16,042)      |
| 於2024年6月30日的結餘           | 487,639     | (62,626)     | 2,284,117     | 147,819             | (654)                         | (261,902)     | 2,594,393   | 278,660            | 2,873,053     |

第54至84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2024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   | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
| <b>經營活動</b>                       |      |                  |                |
| 稅前虧損                              |      | <b>(305,641)</b> | (113,712)      |
| 經下列調整：                            |      |                  |                |
| 折舊及攤銷                             | 6(c) | <b>155,038</b>   | 145,834        |
| 出售物業、廠房及設備及使用權資產收益                | 5    | <b>(1,430)</b>   | (390)          |
| 以權益結算以股份為基礎的付款開支                  | 6(b) | <b>4,977</b>     | –              |
| 出售投資物業的虧損                         | 5    | <b>–</b>         | 6,845          |
| 減值虧損                              |      | <b>45,629</b>    | (3,205)        |
| 政府補助金攤銷                           |      | <b>(2,857)</b>   | (2,788)        |
| 財務費用                              | 6(a) | <b>61,550</b>    | 56,785         |
| 出售一間附屬公司所得收益                      |      | <b>(160)</b>     | –              |
| 分佔聯營公司利潤減虧損                       | 12   | <b>48,647</b>    | 4,299          |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的<br>金融資產的公允價值變動 | 23   | <b>57,199</b>    | 10,256         |
| 出售其他金融資產的虧損                       | 5    | <b>–</b>         | 4,220          |
| 股息收入                              | 5    | <b>–</b>         | (1,980)        |
| 投資物業估值淨收益                         | 9    | <b>(457)</b>     | (15,157)       |
| 經營資金變動：                           |      |                  |                |
| 存貨增加                              |      | <b>(9,957)</b>   | (8,154)        |
| 貿易及其他應收款項(增加)/減少                  |      | <b>(79,883)</b>  | 126,575        |
| 貿易及其他應付款項增加                       |      | <b>205,929</b>   | 89,715         |
| 合同資產(增加)/減少                       |      | <b>(5,679)</b>   | 1,719          |
| 合同負債(減少)/增加                       |      | <b>(3,741)</b>   | 26,533         |
| <b>經營活動所得現金</b>                   |      | <b>169,164</b>   | 327,395        |
| 已付所得稅                             |      | <b>(2,171)</b>   | (12,073)       |
| <b>經營活動所得現金淨額</b>                 |      | <b>166,993</b>   | 315,322        |

第54至84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2024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                               | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| <b>投資活動</b>                      |                  |                |
| 購買物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產付款          | (54,943)         | (140,584)      |
| 購買以公允價值計量且其變動計入當期損益的<br>金融資產付款   | -                | (13,319)       |
| 於聯營公司權益付款                        | -                | (150)          |
| 出售物業、廠房及設備所得款項                   | 12,594           | 982            |
| 出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的<br>金融資產所得款項 | -                | 26,500         |
| 出售投資物業所得款項                       | -                | 16,318         |
| 出售附屬公司所得款項                       | 1,590            | -              |
| 其他投資活動所得款項                       | 5,660            | 5,660          |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>                | <b>(35,099)</b>  | (104,593)      |
| <b>融資活動</b>                      |                  |                |
| 來自附屬公司非控股股東所得款項                  | 41               | 1,182          |
| 貸款及借款所得款項                        | 866,964          | 854,286        |
| 償還貸款及借款                          | (1,176,600)      | (1,112,552)    |
| 已付利息                             | (71,630)         | (69,056)       |
| 已付非控股權益股息                        | (8,000)          | -              |
| 已付租賃租金之資本部分                      | (21,432)         | (30,088)       |
| 已付租賃租金之利息部分                      | (4,645)          | (5,153)        |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>                | <b>(415,302)</b> | (361,381)      |
| <b>現金及現金等價物減少淨額</b>              | <b>(283,408)</b> | (150,652)      |
| 於1月1日之現金及現金等價物                   | 378,415          | 359,003        |
| 外匯匯率變動的影響                        | -                | 10             |
| 於6月30日之現金及現金等價物                  | 95,007           | 208,361        |

18

第54至84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及數字化EPC。

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2024年8月31日獲授權刊發。

本集團於截至2024年6月30日止期間產生虧損淨額人民幣301,401千元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣104,994千元)，且於2024年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣806,063千元(2023年：人民幣918,627千元)。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2024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2,213,842千元，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2024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169,119千元。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2025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2024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2024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2023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2024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2023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，惟已經本公司審計委員會審閱。

## 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：

- 國際會計準則第1號的修訂，財務報表的呈列：負債分類為即期或非即期(「2020年修訂」)
- 國際會計準則第1號的修訂，財務報表的呈列：附帶契約的非流動負債(「2022年修訂」)
- 國際財務報告準則第16號的修訂，租賃：售後回租中的租賃負債
- 國際會計準則第7號的修訂，現金流量表及國際財務報告準則第7號，金融工具：披露—供應商融資安排

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    |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>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<br>以主要產品或服務線分類 |                |                |
| —銷售PC構件                                 | 787,986        | 817,063        |
| —銷售PC生產設備                               | 70             | 648            |
| —銷售模塊化集成產品                              | 47,084         | 29,796         |
| —建築合約—EPC                               | 9,295          | 91,734         |
|   | <b>844,435</b> | <b>939,241</b> |

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。

### (b) 於報告期間，自現存客戶合約中產生的收入將於未來確認

本集團已應用國際財務報告準則第15號第121(a)段的實際權宜之法，因此上述資料不包括本集團在履行PC構件、PC生產設備、模塊化集成產品的銷售合同以及最初預定期限為一年或以下的建築合同—EPC項下的剩餘履約義務時有權獲得的收入資料。

# 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) 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      |                | 數字化EPC         |                | 總計             |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|               | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 按收入確認時間劃分的分類  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 於某一時點         | 766,851        | 817,063        | 70             | 648            | 47,084         | 29,796         | 21,135         | 78,254         | 835,140        | 925,761        |
| 於一段時間         | -              | -              | -              | -              | -              | -              | 9,295          | 13,480         | 9,295          | 13,480         |
| 源自外部客戶的收入     | 766,851        | 817,063        | 70             | 648            | 47,084         | 29,796         | 30,430         | 91,734         | 844,435        | 939,241        |
| 分部間收入         | 38,000         | 66,755         | -              | -              | -              | -              | -              | -              | 38,000         | 66,755         |
| 可報告分部收入       | 804,851        | 883,818        | 70             | 648            | 47,084         | 29,796         | 30,430         | 91,734         | 882,435        | 1,005,996      |
| 可報告分部利潤/(虧損)  | (64,950)       | (19,077)       | 2,011          | 12,774         | (21,926)       | (26,765)       | 3,613          | 28,276         | (81,252)       | (4,792)        |
| 財務費用          | (59,568)       | (56,209)       | (1,454)        | (374)          | (521)          | (165)          | (7)            | (37)           | (61,550)       | (56,785)       |
| 期間折舊及攤銷       | (110,599)      | (131,195)      | (2,561)        | (2,561)        | (14,368)       | (12,077)       | (108)          | (1)            | (127,636)      | (145,834)      |
| 於6月30日/12月31日 |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 可報告分部資產       | 5,933,486      | 6,553,700      | 115,726        | 160,756        | 486,563        | 468,546        | 60,325         | 65,462         | 6,596,100      | 7,248,464      |
| 可報告分部負債       | 1,732,313      | 2,114,427      | 70,784         | 102,971        | 132,089        | 154,720        | 30,969         | 18,593         | 1,966,155      | 2,390,711      |

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)

### (d) 可報告分部損益對賬

|                                   | 截至6月30日止六個月    |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| <b>收入</b>                         |                |                |
| 可報告分部收入                           | 882,435        | 1,005,996      |
| 分部間收入抵銷                           | (38,000)       | (66,755)       |
| 綜合收入                              | 844,435        | 939,241        |
| <b>虧損</b>                         |                |                |
| 可報告分部虧損合計                         | (81,252)       | (4,792)        |
| 分部間虧損抵銷                           | (6,847)        | (3,010)        |
| 財務費用                              | (61,550)       | (56,785)       |
| 未分配總部開支                           | (50,306)       | (32,330)       |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的<br>公允價值變動 | (57,199)       | (10,256)       |
| 分佔聯營公司利潤減去虧損                      | (48,647)       | (4,299)        |
| 出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資<br>產的虧損   | -              | (4,220)        |
| 出售一間附屬公司所得收益                      | 160            | -              |
| 股息收入                              | -              | 1,980          |
| 稅前虧損                              | (305,641)      | (113,712)      |

# 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)

## 5 其他收入淨額

|                     | 截至6月30日止六個月    |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 政府補助                | 12,196         | 10,215         |
| 出售物業、廠房及設備及使用權資產的收益 | 1,430          | 390            |
| 補償收入                | 5,915          | -              |
| 出售投資物業的虧損           | -              | (6,845)        |
| 出租投資物業的經營租賃收入       | 2,559          | 2,608          |
| 股息收入                | -              | 1,980          |
| 其他                  | (241)          | (94)           |
|                     | <b>21,859</b>  | <b>8,254</b>   |

## 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    |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 銀行貸款及其他借款的利息     | 65,670         | 68,533         |
| 租賃負債的利息          | 7,645          | 5,153          |
| 利息收入             | (3,156)        | (5,660)        |
| 外匯收益淨額           | -              | (10)           |
| 減：資本化為在建工程的利息開支* | (8,609)        | (11,231)       |
|                  | <b>61,550</b>  | <b>56,785</b>  |

\* 借款成本已按年利率4.15%資本化(截至2023年6月30日止六個月：4.38%)。

# 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    |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 薪金、工資、獎金及其他福利    | 137,639        | 159,823        |
| 以權益結算以股份為基礎的付款開支 | 4,977          | -              |
| 界定供款退休計劃供款       | 9,186          | 10,205         |
|                  | <b>151,802</b> | 170,028        |

### (c) 其他項目：

|                  | 截至6月30日止六個月    |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 攤銷               |                |                |
| — 無形資產           | 26,386         | 23,921         |
| 折舊               |                |                |
| — 物業、廠房及設備(附註10) | 100,734        | 92,323         |
| — 使用權資產(附註11)    | 27,918         | 29,590         |
| 減值損失             |                |                |
| — 貿易及其他應收款項      | 35,991         | (3,205)        |
| — 存貨             | 9,638          | -              |
| 存貨成本(附註15(b))    | 487,840        | 439,872        |

# 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)

## 7 所得稅

|                        | 截至6月30日止六個月    |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 應付稅項—中國所得稅<br>期內計提     | 594            | 838            |
| 應付稅項—中國土地增值稅撥備<br>期內計提 | —              | 4,855          |
| 遞延稅項<br>暫時性差額的產生及撥回    | (4,834)        | (14,411)       |
|                        | <b>(4,240)</b> | <b>(8,718)</b> |

## 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296,329千元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣102,780千元)及股份加權平均數477,540,100股(截至2023年6月30日止六個月：477,540,100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。



# 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)

## 9 投資物業

|                 | 商用房地產<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------|
| 於2023年1月1日的結餘   | 224,536        |
| 公允價值調整          | (22,817)       |
| 添置              | 6,820          |
| 轉撥自在建工程         | 62,685         |
| 轉撥自物業、廠房及設備     | 7,992          |
| 出售              | (79,959)       |
| 於2023年12月31日的結餘 | 199,257        |
| 公允價值調整          | 457            |
| 於2024年6月30日的結餘  | 199,714        |

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。

本集團出租投資物業並將該等租賃分類為經營租賃，原因乃其並無將資產所有權相關的大部分風險及回報轉移。

本集團根據經營租賃出租投資物業。初始租期通常為2至13年，可選擇於到期日重新協商所有條款後續租。租賃付款通常每年上浮以反映市場租金。若干租賃包含基於租戶收益的可變租賃付款條款。

# 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<br>人民幣千元   | 機器設備<br>人民幣千元    | 電子設備<br>人民幣千元   | 汽車<br>人民幣千元     | 辦公室傢俱<br>人民幣千元  | 在建工程<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元        |
|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------------|
| <b>成本：</b>      |                  |                  |                 |                 |                 |                |                    |
| 於2023年1月1日的結餘   | 1,249,052        | 1,485,480        | 29,690          | 28,817          | 22,982          | 507,065        | 3,323,086          |
| 添置              | 14,011           | 9,931            | 387             | 104             | 90              | 120,448        | 144,971            |
| 轉撥自在建工程         | 16,327           | 132,455          | -               | -               | -               | (148,782)      | -                  |
| 轉撥至在建工程         | -                | (4,741)          | -               | -               | -               | 1,057          | (3,684)            |
| 轉撥至投資物業         | (8,226)          | -                | -               | -               | -               | (62,685)       | (70,911)           |
| 出售              | (7,331)          | (11,205)         | (780)           | (644)           | (224)           | -              | (20,184)           |
| 於2023年12月31日的結餘 | <b>1,263,833</b> | <b>1,611,920</b> | <b>29,297</b>   | <b>28,277</b>   | <b>22,848</b>   | <b>417,103</b> | <b>3,373,278</b>   |
| 添置              | 1,628            | 81               | 860             | -               | 52              | 22,283         | 24,904             |
| 轉撥自在建工程         | 122              | 8,937            | 23              | -               | -               | (9,082)        | -                  |
| 轉撥至在建工程         | -                | (8,853)          | -               | -               | -               | 8,853          | -                  |
| 出售              | -                | (3,493)          | (144)           | (533)           | (30)            | -              | (4,200)            |
| 於2024年6月30日的結餘  | <b>1,265,583</b> | <b>1,608,592</b> | <b>30,036</b>   | <b>27,744</b>   | <b>22,870</b>   | <b>439,157</b> | <b>3,393,982</b>   |
| <b>累計折舊：</b>    |                  |                  |                 |                 |                 |                |                    |
| 於2023年1月1日的結餘   | (189,567)        | (656,268)        | (21,709)        | (17,767)        | (15,957)        | -              | (901,268)          |
| 年內折舊費用          | (57,839)         | (119,952)        | (1,930)         | (3,046)         | (1,216)         | -              | (183,983)          |
| 轉撥至在建工程時撥回      | -                | 3,684            | -               | -               | -               | -              | 3,684              |
| 轉撥至投資物業時撥回      | 234              | -                | -               | -               | -               | -              | 234                |
| 出售時撥回           | 19               | 6,593            | 641             | 561             | 209             | -              | 8,023              |
| 於2023年12月31日的結餘 | <b>(247,153)</b> | <b>(765,943)</b> | <b>(22,998)</b> | <b>(20,252)</b> | <b>(16,964)</b> | <b>-</b>       | <b>(1,073,310)</b> |
| 期內折舊費用          | (27,864)         | (71,003)         | (710)           | (953)           | (649)           | -              | (101,179)          |
| 出售時撥回           | -                | 2,744            | 139             | 506             | 27              | -              | 3,416              |
| 於2024年6月30日的結餘  | <b>(275,017)</b> | <b>(834,202)</b> | <b>(23,569)</b> | <b>(20,699)</b> | <b>(17,586)</b> | <b>-</b>       | <b>(1,171,073)</b> |
| <b>賬面淨值：</b>    |                  |                  |                 |                 |                 |                |                    |
| 於2024年6月30日的結餘  | <b>990,566</b>   | <b>774,390</b>   | <b>6,467</b>    | <b>7,045</b>    | <b>5,284</b>    | <b>439,157</b> | <b>2,222,909</b>   |
| 於2023年12月31日的結餘 | <b>1,016,680</b> | <b>845,977</b>   | <b>6,299</b>    | <b>8,025</b>    | <b>5,884</b>    | <b>417,103</b> | <b>2,299,968</b>   |

於2024年6月30日，賬面值為人民幣540,146千元(2023年12月31日：人民幣351,857千元)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2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------|------|--------------------------|---------------------------|
| 按折舊成本列賬的土地使用權 | (i)  | <b>382,928</b>           | 390,725                   |
| 按折舊成本列賬的廠房及樓宇 | (ii) | <b>165,678</b>           | 182,815                   |
|               |      | <b>548,606</b>           | 573,540                   |

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    |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>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                | <b>5,454</b>   | 5,122          |
| 廠房及樓宇                | <b>22,464</b>  | 24,512         |
|                      | <b>27,918</b>  | 29,634         |

|            | 截至6月30日止六個月    |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 與短期租賃相關的開支 | <b>2,174</b>   | 2,450          |

期內，使用權資產出售為人民幣34百萬元(截至2023年6月30日止六個月：添置人民幣57百萬元)。該金額主要與廠房及樓宇的新租賃及退租相關。

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2024年6月30日，賬面值為人民幣238,429千元(2023年12月31日：人民幣181,330千元)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(2023年12月31日：14家聯營公司)擁有權益。該等聯營公司單獨對本集團截至2024年6月30日止六個月及截至2023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2024年及2023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2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>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<br>轉撥至持作出售資產 | 253,901<br>(10,997)      | 302,548<br>-              |
| 於2024年6月30日的結餘                      | 242,904                  | 302,548                   |

# 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)

## 12 於聯營公司的權益(續)

|                | 截至6月30日止六個月    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 本集團分佔該等聯營公司的總額 |                |                |
| 經營虧損           | (48,647)       | (4,299)        |
| 其他綜合收益         | -              | -              |
| 綜合收益總額         | (48,647)       | (4,299)        |

截至2024年6月30日賬面值為人民幣10,997千元的持作出售資產將根據協議於2024年10月出售。

## 13 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

|  | 於2024年<br>6月30日<br>人民幣千元         | 於2023年<br>12月31日<br>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<br>— 股本投資 | 1,368,861                 |

## 14 合同資產及合同負債

### (a) 合同資產

|  | 於2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--|--------------------------|---------------------------|
|  | 建築合約履約所產生                | 5,886                     |
| 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) | 25,129                   | 26,913                    |

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。

# 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)

## 14 合同資產及合同負債(續)

### (b) 合同負債

|                            | 於2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 履約預付款                      | <b>129,082</b>           | 132,823                   |
| 於1月1日的結餘                   | <b>132,823</b>           | 183,052                   |
| 期／年內確認期初已計入合同負債的收入導致合同負債減少 | <b>(114,587)</b>         | (392,878)                 |
| 建築及生產活動付款導致合同負債增加          | <b>110,846</b>           | 342,649                   |
| 於6月30日／12月31日的結餘           | <b>129,082</b>           | 132,823                   |

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2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 原材料      | 103,613                  | 110,959                   |
| 在製品      | 31,624                   | 37,129                    |
| 製成品      | 112,628                  | 98,369                    |
|          | 247,865                  | 246,457                   |
| 減：存貨減值撥備 | (11,867)                 | (10,777)                  |
|          | 235,998                  | 235,680                   |

(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2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------|--------------------------|---------------------------|
| 應收賬款   | 2,504,931                | 2,652,108                 |
| 應收票據   | 29,255                   | 41,283                    |
| 減：呆賬撥備 | (308,022)                | (272,546)                 |
|        | 2,226,164                | 2,420,845                 |
| 其他應收款項 | 87,762                   | 125,705                   |
| 減：呆賬撥備 | (8,891)                  | (9,025)                   |
|        | 78,871                   | 116,680                   |
| 預付款項   | 100,929                  | 59,688                    |
| 可抵扣增值稅 | 28,971                   | 29,071                    |
| 預付所得稅  | 2,719                    | 967                       |
| 其他     | 1,206                    | 1,119                     |
|        | 2,438,860                | 2,628,370                 |

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2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------|--------------------------|---------------------------|
| 一個月以內      | 177,310                  | 206,855                   |
| 一個月以上但少於一年 | 1,161,411                | 1,280,840                 |
| 一至兩年       | 514,077                  | 536,865                   |
| 兩至三年       | 228,605                  | 238,676                   |
| 三至四年       | 78,561                   | 138,073                   |
| 四至五年       | 66,200                   | 19,536                    |
| 五年以上       | -                        | -                         |
|            | <b>2,226,164</b>         | <b>2,420,845</b>          |

應收賬款及應收票據自發票日期起計30日內到期。

於2024年6月30日，賬面值為人民幣184,500千元(2023年12月31日：人民幣273,540千元)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2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|--------------------------|---------------------------|
| 於1月1日的結餘         | 272,546                  | 275,647                   |
| 撇銷未收回金額          | (613)                    | (1,884)                   |
| 已確認/(撥回)減值虧損     | 36,089                   | (1,217)                   |
| 於6月30日/12月31日的結餘 | <b>308,022</b>           | <b>272,546</b>            |



# 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38,922千元(2023年12月31日：人民幣51,102千元)。於2024年上半年，本集團的8家(2023年12月31日：6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2024年6月30日已將相關款項記錄為應付款項，董事認為於2024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2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 銀行現金 | 95,007                   | 378,415                   |

## 19 貸款及借款

### (a) 短期貸款及借款

|                | 附註   | 於2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------------|------|--------------------------|---------------------------|
| 有抵押銀行貸款        | (i)  | 900,804                  | 828,462                   |
| 有擔保銀行貸款        | (ii) | 248,464                  | 333,500                   |
| 無抵押銀行貸款        |      | 541,050                  | 619,139                   |
| 加：長期貸款及借款的即期部分 |      | 544,384                  | 871,288                   |
|                |      | 2,234,702                | 2,652,389                 |



# 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)

### (a) 短期貸款及借款(續)

#### (i) 有抵押銀行貸款

於2024年6月30日，短期貸款及借款人民幣257,000千元(2023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2024年6月30日，短期貸款及借款人民幣334,000千元(2023年12月31日：人民幣283,000千元)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2024年6月30日，短期貸款及借款人民幣309,804千元(2023年12月31日：人民幣348,462千元)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2024年6月30日，短期貸款及借款人民幣220,000千元(2023年12月31日：人民幣303,000千元)由張劍先生及柳慧女士作共同擔保或由張劍先生、柳慧女士及本公司或本集團附屬公司作共同擔保。

於2024年6月30日，短期貸款及借款人民幣28,464千元(2023年12月31日：人民幣30,500千元)由本公司或本集團附屬公司作擔保。

### (b) 長期貸款及借款

|                | 附註   | 於2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------------|------|--------------------------|---------------------------|
| 有抵押銀行貸款及其他借款   | (ii) | <b>1,259,762</b>         | 1,245,588                 |
| 有擔保銀行貸款        | (i)  | <b>343,000</b>           | 322,900                   |
| 無抵押銀行貸款        |      | <b>75,577</b>            | 217,000                   |
| 減：長期貸款及借款的即期部分 |      | <b>(544,384)</b>         | (871,288)                 |
|                |      | <b>1,133,955</b>         | 914,200                   |



# 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(續)

#### (i) 有擔保銀行貸款

於2024年6月30日，長期貸款及借款人民幣200,000千元(2023年12月31日：人民幣100,000千元)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143,000千元(2023年12月31日：人民幣93,500千元)由本集團附屬公司作擔保。

#### (ii) 有抵押銀行貸款

於2024年6月30日，長期貸款及借款人民幣209,000千元(2023年12月31日：人民幣382,000千元)由本集團的廠房、樓宇及土地使用權作抵押。

於2024年6月30日，長期貸款及借款人民幣960,400千元(2023年12月31日：人民幣781,300千元)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2024年6月30日，長期貸款及借款人民幣90,362千元(2023年12月31日：人民幣82,288千元)由本集團的機器設備作抵押。

- (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2024年6月30日及2023年12月31日，概無違反與已提取貸款有關的契諾。



# 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 貿易及其他應付款項

|             | 於2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 貿易應付款項      | <b>1,187,376</b>         | 1,222,419                 |
| 應付票據        | <b>85,968</b>            | 146,350                   |
| 貿易應付款項及應付票據 | <b>1,273,344</b>         | 1,368,769                 |
| 應計員工成本      | <b>46,212</b>            | 35,845                    |
| 應付增值稅       | <b>52,837</b>            | 64,589                    |
| 應付其他稅項      | <b>2,520</b>             | 3,089                     |
| 押金          | <b>12,048</b>            | 10,997                    |
| 應付利息        | <b>2,426</b>             | 2,881                     |
| 應付股息        | <b>8,042</b>             | -                         |
| 預收款項        | <b>993</b>               | 837                       |
| 其他應計開支及應付款項 | <b>39,196</b>            | 19,732                    |
|             | <b>1,437,618</b>         | 1,506,739                 |

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2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 一年內  | <b>980,609</b>           | 1,112,107                 |
| 一至兩年 | <b>169,725</b>           | 130,020                   |
| 兩至三年 | <b>45,390</b>            | 56,266                    |
| 超過三年 | <b>77,620</b>            | 70,376                    |
|      | <b>1,273,344</b>         | 1,368,769                 |

# 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 2024 年 6 月 30 日      |                       | 於 2023 年 12 月 31 日     |                       |
|------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|            | 最低租賃付款<br>的現值<br>人民幣千元 | 最低租賃付款<br>總額<br>人民幣千元 | 最低租賃付款<br>的現值<br>人民幣千元 | 最低租賃付款<br>總額<br>人民幣千元 |
| 一年內        | 47,682                 | 57,001                | 56,319                 | 66,221                |
| 超過一年但少於兩年  | 16,463                 | 23,421                | 19,372                 | 26,769                |
| 超過兩年但少於三年  | 17,700                 | 23,774                | 16,055                 | 22,429                |
| 超過三年       | 101,139                | 125,967               | 108,047                | 135,636               |
|            | 135,302                | 173,162               | 143,474                | 184,834               |
|            | 182,984                |                       | 199,793                | 251,055               |
| 減：未來利息開支總額 |                        | (47,179)              |                        | (51,262)              |
| 租賃負債現值     |                        | 182,984               |                        | 199,793               |

# 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。

於2022年12月30日，考慮到國內新型冠狀病毒肺炎疫情影響及本公司的實際情況，董事會經審議同意於2022年內暫不實施2021年中長期激勵計劃，待相關條件成熟後再召開董事會或董事會薪酬與考核委員會（視乎情況）確定限制性股票激勵計劃和股票期權激勵計劃的激勵對象並實施授予。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，在滿足股票期權歸屬條件的前提下，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2022年12月31日，為設立本計劃，本集團從公開市場購入本公司股份合計10,099,300股，總代價為人民幣84,085千元。該等股份作為庫存股持有，已從本公司股東應佔權益總額中扣除。

於2023年7月6日，董事會批准按行使價0港元將股票期權激勵計劃轉為限制性股票激勵計劃，並批准向150名激勵對象授予共計6,350,382股H股，其中包括4名執行董事、本公司其他高級管理人員及優秀業務骨幹。授予激勵對象的限制性股票的授出日期公允價值為每股1.7港元，即2023年7月6日本公司股份的市場價格。

# 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

### (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。

|                          | 於2024年6月30日  |              |              |             |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|                          | 第一級<br>人民幣千元 | 第二級<br>人民幣千元 | 第三級<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| <b>持續的公允價值計量</b>         |              |              |              |             |
| 投資物業                     | -            | -            | 199,714      | 199,714     |
| 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                   | -            | -            | 1,368,861    | 1,368,861   |
| 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                   | -            | -            | 3,122        | 3,122       |

# 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12月31日 |              |              |             |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|                          | 第一級<br>人民幣千元 | 第二級<br>人民幣千元 | 第三級<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| <b>持續的公允價值計量</b>         |              |              |              |             |
| 投資物業(包括持作出售)             | -            | -            | 199,257      | 199,257     |
| 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                   | -            | -            | 1,426,060    | 1,426,060   |
| 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                   | -            | -            | 1,500        | 1,500       |

於截至2024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(2023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60%<br>(2023年：0%至60%)  | 貼現率：27%<br>(2023年：27%)  |
| 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(2023年：0.44至1.32)<br>市盈率：3.26至13.72<br>(2023年：2.82至14.79)<br>市售率：0.19至1.41<br>(2023年：0.27至1.11) | 價格/投入資本率：0.98(2023年：0.98)<br>市盈率：8.33<br>(2023年：9.16)<br>市售率：0.62<br>(2023年：0.62) |
|         | 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(2023年：0.3)  | 缺乏市場流通性折讓：0.3<br>(2023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%(2023年：0%)  | 0%(2023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。

# 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)

40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9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。

3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。

此外，2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2024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2024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11,635千元(2023年：人民幣12,121千元)。



# 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)

期/年內非上市股本投資結餘的變動如下：

|                  | 於2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|--------------------------|---------------------------|
| 非上市股本投資          |                          |                           |
| 於1月1日            | 1,426,060                | 1,620,395                 |
| 購買付款             | -                        | 17,657                    |
| 投資回報             | -                        | (500)                     |
| 期/年內於損益確認的公允價值變動 | (57,199)                 | (74,038)                  |
| 期/年內出售           | -                        | (137,454)                 |
| 於6月30日/12月31日    | 1,368,861                | 1,426,060                 |

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2024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2024年6月30日及2023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2024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2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----|--------------------------|---------------------------|
| 已訂約 | 109,292                  | 126,999                   |

## 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    |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 短期僱員福利    | 1,558          | 1,864          |
| 以股份為基礎的付款 | 531            | -              |
| 離職後福利     | 75             | 157            |
|           | 2,164          | 2,021          |

# 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    |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 銷售產品予聯營公司              | 59,435         | 95,915         |
| 銷售產品予控股股東所控制的實體        | -              | 2              |
| 銷售產品予控股股東的緊密家庭成員所控制的實體 | 908            | -              |
| 向聯營公司購買貨品              | 1,946          | 4,021          |
| 向控股股東所控制的實體購買貨品(i)     | 2,555          | 3,848          |
| 向控股股東的緊密家庭成員所控制的實體購買貨品 | 10             | 27             |
| 向控股股東所控制的實體的預付款項(i)    | 52,946         | 26,233         |

附註：

- (i) 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。

# 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2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------|--------------------------|---------------------------|
| 應收賬款   | 75,519                   | 59,075                    |
| 預付款項   | 53,954                   | 19,080                    |
| 其他應收款項 | 2,895                    | 7,124                     |
| 貿易應付款項 | (14,634)                 | (12,650)                  |
| 應付票據   | -                        | (1,135)                   |
| 合同負債   | (7,174)                  | (5,983)                   |
| 其他應付款項 | (20,828)                 | (3)                       |
|        | <b>89,732</b>            | 65,508                    |

### (d) 關聯方提供擔保

|                 | 於2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------------|--------------------------|---------------------------|
| 貸款及借款           |                          |                           |
| —由張劍先生及柳慧女士共同擔保 | 1,299,100                | 1,077,300                 |
| —由張劍先生擔保        | 451,300                  | 519,400                   |
|                 | <b>1,714,400</b>         | 1,596,700                 |

# 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)

### (e) 上市規則與關連交易有關的適用性

上述由本集團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訂立的關聯方交易構成上市規則第14A章定義的關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章的披露規定，因其低於上市規則第14A.76(1)條項下的最低豁免水平。

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。

## 26 報告期後非調整事項

董事會於2024年7月5日批准向包括本公司的三名執行董事、兩名監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147名激勵對象合計6,243,000股H股進行歸屬。亦請參閱本公司於2024年7月5日作出的公告。

除合併財務報表附註25所披露的關聯方交易事項外，自報告期後至本報告日期，本公司還向控股股東控制的實體支付了款項。截至2024年8月30日，本公司向控股股東控制的實體湖南遠大鈴木住房設備有限公司及湖南華屹建設工程有限公司分別支付了合計人民幣123,500千元及人民幣66,200千元的其他應收款。

除上文所披露者外，自報告期後至本報告日期並無其他重大非調整事項。

