

## 我們的生產設施



- ▲ 我們其中一間PC工廠：  
位於湖南省長沙市的湖南長沙麓谷二期工廠



- ▼ 已完成的PC構件產品



我們的PC生產線 ▲

PC構件產品運輸 ▼



## 裝配式建築



▲ 裝配式建築：位於湖南省張家界的藍灣博格酒店及住宅建築  
竣工時間：2017年8月

▼ 在建裝配式建築：位於湖南省寧鄉市的藍灣住宅建築  
一期  
竣工時間：2013年4月



## 裝配式建築



▲ 裝配式建築：位於湖南省長沙市的荷園（住宅建築）  
竣工時間：2009年12月



▲ 全裝配式別墅：位於湖南省長沙市的楓丹白露別墅  
竣工時間：2015年6月

▼ 全裝配式別墅：位於湖南省長沙市的遠大美宅美式經典  
竣工時間：2009年5月



## 我們的產品應用



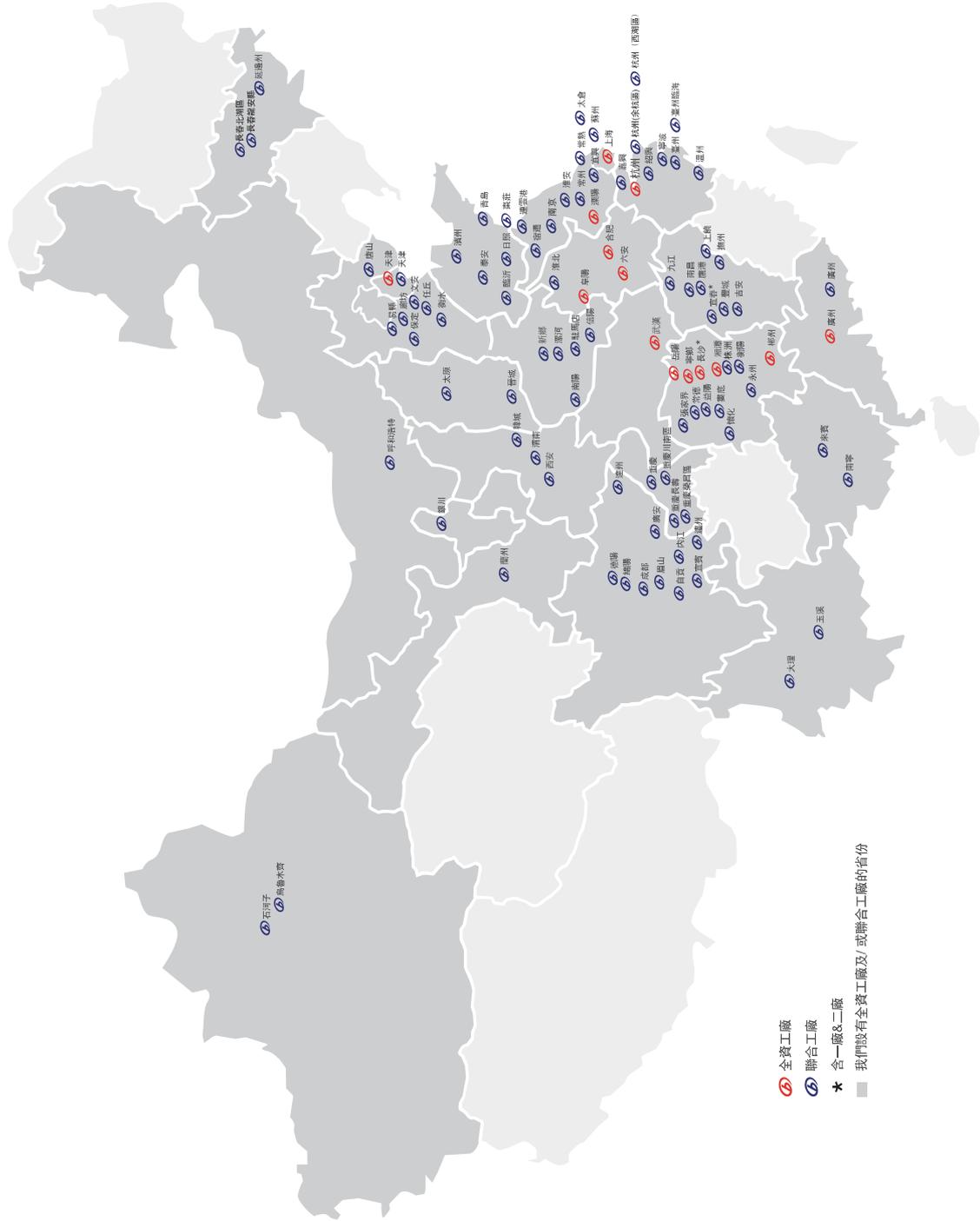
▲ 我們的產品（預製牆板）正在吊裝

▼ 我們的產品（外牆板）正在組裝



\* 上圖攝於湖南省長沙市的住宅建築項目麓谷小鎮的施工現場。項目於2018年9月完成建設。

### 我們全資工廠及聯合工廠的位置



## 概 要

本概要旨在向閣下提供本[編纂]所載資料的概覽。由於此為概要，故並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料，並須與本[編纂]全文一併閱讀，以保證其完整性。閣下在決定投資我們的[編纂]前，應閱讀整份[編纂]，包括其附錄（構成本[編纂]不可或缺的一部分）。

任何投資均涉及風險。有關投資我們的[編纂]所涉及的部分特定風險，請參閱本[編纂]「風險因素」章節。閣下在決定投資我們的[編纂]前，應細閱該節內容。

### 概覽

我們是中國建築工業化的開創者和領軍者。依託多年累積的深厚技術實力和源源不斷的創新研發投入，我們成為提供中國建築工業化整體解決方案的平台，當中包括全球化、規模化、專業化及智能化裝配式建築製造和服務。

我們致力於構建覆蓋建築全產業鏈的數字化系統，將產業鏈各種要素進行數字化的定義，通過採用信息化技術在網絡空間完成設計、生產、施工及運維的全過程模擬。該過程將建築過程的可變因素確定化，並通過物聯網以數據驅動的方式指導物理空間中建築過程的運營實施。我們透過彌合建築業和工業化運營之間的距離，以將依賴手工、離散的傳統建築業升級為高效集約化的現代工業化製造。此外，我們集合產業鏈上下游的其他市場參與者，打造建築工業化標準以構築行業生態圈。

按2018年收益計，我們是同時具備PC構件製造和PC生產設備製造能力的全球最大裝配式建築服務提供商。根據弗若斯特沙利文，按2018年的收益計，我們是中國最大PC構件製造商，佔據市場份額的13.0%，及按2018年的收益計，我們是中國最大的PC生產設備製造商，市場份額達到38.3%。截至2019年4月30日，我們擁有15家全資PC工廠及已訂約投資於85家聯合工廠，覆蓋中國100%的2018年GDP超過人民幣1萬億元的城市（按數目計）和65%的2018年GDP超過人民幣1千億元的城市（按數目計）。截至2018年12月31日，我們全資PC工廠和聯合工廠的總產能為約5.3百萬立方米，佔中國PC構件市場整體產能約16.1%。我們有能力開發全套PC生產裝備及開展PC構件製造工廠的整體規劃。

我們是行業內首家擁有專屬知識產權的全產業鏈技術體系的企業。早在1996年，我們的創始人及管理層團隊進入建築工業化領域。我們也是首批掛牌的「國家住宅產業化基地」和唯一一家擁有工信部2018年智能製造試點示範項目的裝配式建築企業。憑藉創始人及

---

## 概 要

---

管理層團隊逾20年的行業經驗，我們已經與前10大房地產開發商(根據弗若斯特沙利文，按2017年銷售面積計)中的八家和前10大建築企業(根據弗若斯特沙利文，按2017年總合約價值計)中的六家建立合作關係。多年來，我們向多個中國標誌性項目獨家供應PC生產設備。

於往績記錄期間，我們的收益主要來自三個主要分部：

- **PC構件製造**

我們提供裝配式建築整體解決方案，包括PC構件設計、製造及裝配諮詢。憑藉我們創始人及管理團隊超過20年的經驗，我們已開發出PC-CPS智能製造管理系統，該系統將我們業務運營的各方各面整合成一個網絡系統，不同業務部門之間可分享當中收集的數據及資料，且自動推進及開展業務運營。因此，我們能夠進行數字化業務運營、有效分配生產資源及優化產能，實現PC構件的量產，並根據各項目的施工進度向不同項目的不同客戶提供PC構件。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，PC構件製造業務的收益分別為人民幣441.9百萬元、人民幣891.2百萬元、人民幣854.3百萬元及人民幣350.7百萬元，分別佔總收益26.4%、46.0%、37.7%及54.3%；PC構件製造業務的毛利分別為人民幣177.6百萬元、人民幣284.5百萬元、人民幣203.6百萬元及人民幣71.8百萬元，分別佔總毛利29.5%、40.4%、28.1%及44.1%。

- **PC生產設備製造**

根據「遠大聯合」計劃，我們考慮市場需求後會與經挑選的當地合作夥伴合作設立聯合工廠。作為我們遠大聯合計劃的一部分，我們向聯合工廠銷售我們專為生產PC構件而設計且與PC-CPS良好兼容的PC生產設備並提供多項增值服務。「遠大聯合」計劃的主要目的為於市場發展初期以有限資金快速佔領當地市場，並加以推廣PC構件製造管理系統。我們相信，我們的生產設備及管理系統乃PC構件製造市場與競爭對手競爭的其中一項主要競爭優勢，而憑藉PC生產設備及管理系統的強勁產能，透過與聯合工廠夥伴合作，我們能增加在當地市場的知名度，讓聯合工廠能夠與當地市場的競爭對手競爭。因此，於往績記錄期間，我們銷售的幾乎所有PC生產設備均銷售予聯合工廠。未來，當市場狀況及競爭環境許可，我們或考慮出售PC生產設備予其他PC製造商。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，PC生產設備製造業務的收益分別為人民幣330.4百萬元、人民幣836.2百萬元、人民幣1,226.3百萬元及人民幣218.4百萬元，分別佔總收益19.8%、43.2%、54.0%及33.8%；PC生產設備製造業務的毛利分別為人民幣135.2百萬元、人民幣361.5百萬元、人民幣466.4百萬元及人民幣72.1百萬元，分別佔總毛利22.4%、51.2%、64.4%及44.3%。

---

## 概 要

---

- **施工總承包**

我們作為選定項目的施工總承包商參與裝配式建築的建設。於2012年至2015年期間，在我們於2016年決定專注PC構件及生產設備製造業務之前，主要作為裝配式建築施工項目的施工總承包商。業務的重心轉變主要由於我們擬集中力度發展PC構件及生產設備製造並進一步發展PC構件設計及生產管理系統。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，施工總承包業務的收益分別為人民幣899.2百萬元、人民幣208.3百萬元、人民幣188.5百萬元及人民幣76.9百萬元，分別佔總收益53.8%、10.8%、8.3%及11.9%；施工總承包業務的毛利分別為人民幣289.6百萬元、人民幣58.9百萬元、人民幣54.5百萬元及人民幣19.0百萬元，分別佔總毛利48.1%、8.4%、7.5%及11.6%。

有關我們業務的更多詳情，請參閱「業務」章節。

截至2016年12月31日止年度，我們的主要收入來自於施工總承包業務，佔我們總收入的53.8%；而PC構件製造業務和PC生產設備製造業務的收入分別佔我們總收入的26.4%和19.8%。自2016年開始，我們決定專注於PC構件製造和PC生產設備製造業務。因此，截至2017年12月31日止年度，來自施工總承包業務的收入佔總收入跌至10.8%；而我們的PC構件製造業務和PC生產設備製造業務的收入分別佔總收入的46.0%和43.2%。截至2018年12月31日止年度，來自施工總承包業務的收入佔該年總收入進一步跌至8.3%；而我們的PC構件製造業務和PC生產設備製造業務的收入分別佔該年總收入的37.7%和54.0%。由於聯合工廠網絡快速擴展，於2018年，PC生產設備製造業務的收益佔總收益的百分比較PC構件製造業務的收益佔總收益的百分比高。截至2019年4月30日止四個月，由於市場增長令PC構件銷量增加，來自PC構件製造業務的收益佔期內總收益約54.3%，而來自PC生產設備製造業務及施工總承包業務的收益分別佔期內總收益約33.8%及11.9%。

隨著裝配式建築業快速增長，將對PC構件及PC生產設備產生龐大需求，受此龐大需求所推動，我們預期(i)PC製造業務收入於未來幾年將繼續增長，並逐漸成為主要的收入組成部分；(ii)PC生產設備製造業務收入將穩步增長，但佔總收入的百分比將下降；及(iii)由於我們預期繼續專注於PC構件製造業務及PC生產設備製造業務，只選擇性地承包要求創新建造技術的施工總承包項目，便於於未來促進智慧工地的研發，施工總承包業務的收入及收入佔比將維持相若水平或減少。

---

## 概 要

---

### 生產設施、產能及使用率

於2019年4月30日，我們擁有15間全資PC工廠，共有55.5條PC構件生產線。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們PC構件生產線的年產能分別為1,215,000立方米、1,545,000立方米、1,665,000立方米及1,665,000立方米（按年度化計算）。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，PC生產線的平均使用率分別為約25.8%、27.6%、17.4%及24.9%。使用率按該期間生產的PC構件產量除以年度的產能計算。

### 研發

我們相信，強大的研發能力是我們領先市場地位的基礎，亦是維持該地位及可持續發展的關鍵。特別是，我們專注於製造及管理過程以及建築的數字化，升級PC構件製造設備，開發新產品及改進裝配式建築的基礎技術。於1996年，我們的創始人及管理層團隊開始進入建築工業化領域，研究裝配式建築技術已超過20年。經多年研究、與專業研究機構合作進行廣泛驗證試驗、多個工廠的實際運營以及在大量中國工程實踐中累積的廣泛經驗，我們已發展出一套完善的裝配式建築技術，擁有PC生產設備的設計能力，建立了全流程的數字化管理體系。

截至2019年4月30日，我們擁有八項軟件版權及擁有515項專利，包括42項發明專利、404項實用新型專利及69項外觀設計專利。此外，截至2019年4月30日，我們正申請439項專利，包括223項發明專利及212項實用新型專利以及四項外觀設計專利。更多詳情請參閱「業務－研發」章節。

### 未完成合同量及新合同價值

#### 未完成合同量

未完成合同量指在某個日期仍未完成的產品或服務的合同總價值。項目的合同價值指假設按照合同條款履約後我們根據合同條款預期收到的金額。未完成合同量並不是中國公認會計準則及國際財務報告準則所界定的度量指標。截至2019年4月30日，我們的未完成合同量約為人民幣5,185.1百萬元。

#### 新簽合同價值

新簽合同價值指我們於特定期間訂立的合同的總價值。合同價值為倘我們按照合同條款履約後我們根據合同條款預期收到的金額。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們的新簽合同價值分別約為人民幣2,440.0百萬元、人民幣3,562.3百萬元、人民幣4,618.3百萬元及人民幣1,241.9百萬元。

## 概 要

### 銷售及營銷

我們的主要客戶為中國房地產開發商、政府投資公司及建築公司(就PC構件製造業務及施工總承包業務而言)以及我們的聯合工廠(就PC生產設備製造業務而言)。我們與該等客戶維持良好業務關係。此外，我們已與合肥萬科、郴州碧桂園及合肥金地等中國頂尖開發商及中建等大型建築公司擁有穩固的合作關係，可令我們獲得大量穩定訂單，尤其是我們已與合肥萬科建立逾三年的長期關係。我們的PC生產設備銷售的客戶主要為聯合工廠，其由我們與當地合作夥伴根據遠大聯合計劃成立。

我們依賴自有銷售及營銷團隊在中國營銷及銷售我們的PC構件。我們在全資PC工廠所在的各城市設有本地營銷團隊。就PC構件製造業務及施工總承包業務而言，我們參與競標以取得合約。銷售PC生產設備予聯合工廠是遠大聯合計劃項下合營企業安排的一環，故我們並無就銷售PC生產設備另外設有銷售及營銷團隊。

於往績記錄期間，我們僅就PC構件製造業務參加招標流程<sup>附註1</sup>。下表載列於所示期間提交招標的競標數量、透過招標取得的項目數量以及投標成功率：

	截至12月31日止年度			截至 4月30日 止四個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
提交招標的競標數量 .....	81	224	532	97
透過招標取得的項目數量 .....	43	82	212	42
投標成功率 <sup>附註2</sup> .....	53.1%	36.6%	39.8%	43.3%

附註：

- (1) 於往績記錄期間，為專注於PC構件製造及PC生產設備製造業務，我們並未就施工總承包業務參加任何招標流程；由於我們的絕大部分PC生產設備均銷售予聯合工廠，故我們並未就PC生產設備製造業務參加任何招標流程。
- (2) 我們的投標成功率按我們透過公開招標取得項目總數除以我們參與公開投標競標的項目總數計算。

更多詳情請參閱「業務 — 銷售及營銷」章節。

### 客戶

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們來自前五大客戶的收入分別為人民幣678.0百萬元、人民幣378.8百萬元、人民幣464.4百萬元及人民幣282.3百萬元，分別佔總收益約40.6%、19.6%、20.5%及43.7%；我們來自最大客戶的收入分別為人民幣167.7百萬元、人民幣90.3百萬元、人民幣109.5百萬元及人民幣94.1百萬元，分別佔總收益約10.0%、4.7%、4.8%及14.6%。

更多詳情請參閱「業務 — 客戶」章節。

---

## 概 要

---

### 供應

PC構件製造的主要原材料包括水泥、鋼筋及砂石。於往績記錄期間，我們主要從中國的第三方供應商採購原材料。我們通過PC-CPS供應鏈模塊管理供應及採購。我們售予聯合工廠的生產線乃由我們設計。組成生產線的主要設備乃由OEM服務供應商根據我們的設計生產。於往績記錄期間，我們主要委聘中國的第三方設備製造商提供OEM服務。

就施工總承包業務而言，我們委聘第三方分包商就我們作為總承包商承接的項目提供專項施工服務。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，五大供應商及分包商應佔採購成本分別約人民幣286.1百萬元、人民幣599.0百萬元、人民幣411.4百萬元及人民幣94.6百萬元，分別佔採購成本總額19.3%、30.3%、23.7%及15.1%；而最大供應商應佔採購成本分別約人民幣71.9百萬元、人民幣238.1百萬元、人民幣124.7百萬元及人民幣22.3百萬元，分別佔採購成本總額4.8%、12.0%、7.2%及3.6%。

有關採購及供應商的更多詳情，請參閱「業務 — 供應」章節。

### 競爭優勢

我們相信以下優勢促成我們的成功並使我們從競爭對手中脫穎而出：

- 我們為行業的開創者和領軍者，擁有領先且無可比擬的技術體系、品牌溢價和客戶優勢；
- 我們作為市場龍頭企業，能夠更好把握中國裝配式建築行業爆發式增長的商機；
- 我們於中國裝配式建築行業首創全流程數字信息化體系，以實現大數據驅動智能製造；
- 我們結合全資工廠及聯合工廠以雙輪驅動模式打造全國網絡，使我們在把握核心價值的同時，實現輕資產的快速擴張；
- 我們持續不斷的技術創新驅動我們的發展，引領行業的發展和標準；及
- 我們高瞻遠矚的創始人及經驗豐富的管理團隊打造了專注品質的企業文化。

更多詳情請參閱「業務 — 我們的競爭優勢」章節。

### 業務策略

為繼續發展業務，我們擬實施以下業務策略：

- 持續投資國內區域生產中心及聯合工廠；

---

## 概 要

---

- 升級數字化智能平台；
- 持續聚焦戰略客戶；及
- 拓展海外市場。

更多詳情請參閱「業務 — 我們的策略」章節。

### 股權結構及控股股東

於最後實際可行日期，本公司由張董事長及若干名[編纂]前投資者分別控股74.79%及25.21%。張董事長直接控制本公司約46.91%股本，並分別透過遠大鈴木（張董事長全資擁有的公司）、大鑫投資（一間有限合夥，其普通合夥人為張董事長，彼於大鑫投資持有66%合夥權益）、大正投資（一間由張董事長直接及間接擁有71.20%權益的公司）及富陽上九（一間有限合夥，其有限合夥人為遠大鈴木，持有其約99.33%合夥權益）間接控制本公司約27.88%股本。[編纂]前投資者主要透過2013年增資、遠大鈴木轉股及2017年增資引入至本公司。詳情請參閱「歷史及發展」及「與控股股東的關係」章節。

緊隨[編纂]完成後，張董事長將直接及間接控制本公司約[編纂]股本（假設[編纂]未獲行使）。因此，張董事長及其控股的實體（即遠大鈴木、大正投資、大鑫投資及富陽上九）將繼續為本公司的控股股東。

我們與張董事長及柳女士於[●]訂立不競爭協議，據此，張董事長及柳女士作出不競爭承諾。詳情請參閱「與控股股東的關係」章節。

## 概 要

### 歷史財務資料概要

下表載列我們於所示期間的綜合全面收益表：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	1,671,495	1,935,689	2,269,129	355,308	646,009
銷售成本	(1,069,012)	(1,230,759)	(1,544,582)	(251,288)	(483,173)
毛利	602,483	704,930	724,547	104,020	162,836
投資物業估值收益	—	13,966	53,871	40,468	—
其他收入	50,825	53,069	32,044	15,504	11,624
銷售及營銷開支	(80,309)	(110,611)	(111,746)	(30,771)	(61,741)
一般及行政開支	(161,226)	(174,037)	(229,182)	(58,034)	(68,449)
研發開支	(96,383)	(115,063)	(125,971)	(39,690)	(38,039)
營運利潤	315,390	372,254	343,563	31,497	6,231
財務費用	(55,322)	(77,382)	(72,412)	(24,858)	(34,098)
分佔聯營公司利潤減虧損	(17,120)	(69,731)	(98,321)	(38,451)	(26,305)
出售附屬公司所得收益	—	13,509	108,439	—	—
失去於聯營公司重大影響力 有關的收益	—	—	261,494	70,557	87,343
出售於聯營公司的部分 權益所得收益	—	—	—	—	7,580
出售聯營公司所得收益	—	—	11,506	11,506	1
稅前利潤	242,948	238,650	554,269	50,251	40,752
所得稅	(45,302)	(70,259)	(87,965)	(12,790)	(5,535)
年度／期間利潤	197,646	168,391	466,304	37,461	35,217

於2016年至2018年，收益由人民幣1,671.5百萬元增加至人民幣2,269.1百萬元，複合年增長率為16.5%；毛利由人民幣602.5百萬元增加至人民幣724.5百萬元，複合年增長率為9.7%。截至2019年4月30日止四個月，收益為人民幣646.0百萬元，較截至2018年4月30日止四個月增加81.8%；而毛利為人民幣162.8百萬元，較截至2018年4月30日止四個月增加56.5%。

於往績記錄期間，我們分別獲得政府補助人民幣56.7百萬元、人民幣56.1百萬元、人民幣34.2百萬元及人民幣11.0百萬元，分別佔我們的期間利潤28.7%、33.3%、7.3%及31.3%。政府補助主要包括若干新產品增值稅即徵即退50%的稅收優惠，以及地方及中央政府的其他補助，例如行業發展基金及用於物業、廠房及設備開發及建造的政府補助。

我們於2017年因為喪失對一間附屬公司的控制權而錄得出售附屬公司所得收益人民幣13.5百萬元（佔2017年年度利潤8.0%），並於2018年，我們出售了三間附屬公司而錄得收益人民幣108.4百萬元（佔2018年年度利潤23.3%）。我們於2016年及2017年均未錄得出售聯營公司所得收益或虧損。於2018年，由於我們停止生產其中一種產品，我們出售一間聯營公司，因而錄得出售聯營公司所得收益人民幣11.5百萬元，佔2018年年度利潤2.5%。截至2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們分別錄得失去於聯營公司重大影響力有關的收益人民幣261.5百萬元及人民幣87.3百萬元，原因為我們於相應期間將已注資的聯合工廠重新計量為按公允值計入損益的金融資產。截至2019年4月30日止四個月，我們錄得出售聯營公司的部分權益所得收益人民幣7.6百萬元（佔截至2019年4月30日止四個月的利潤21.5%），乃由於我們將於一間聯合工廠的部分股權出售予一名第三方；及我們錄得出售聯營公司所得收益人民幣512元，乃由於一間聯營公司取消登記。

---

## 概 要

---

### 聯合工廠

於往績記錄期間，我們通過建立聯合工廠成功擴大於中國城市及地區的足跡，以把握機會推廣我們的品牌及PC構件製造的生產及管理體系。僅於2017年，我們新簽合資協議的聯合工廠合共達到44間。PC構件製造業務於2017年產生的收益較2016年增加101.7%。隨著聯合工廠網絡迅速擴大以及全資工廠業務量的高速增長，我們透過委任董事，安排經驗豐富的管理人員參與每家聯合工廠的管理及決策的挑戰不斷增加。因此，我們探索並尋求適合我們目前發展狀態的聯合工廠管理模式。於2017年底，我們調整聯合工廠的管理模式並就聯合工廠制定「雙級管理策略」。自2018年初，我們開始實施該「雙級管理策略」。我們在徵得聯合工廠夥伴同意下，不再參與若干聯合工廠主要經營管理的決策過程，以更好地應對隨著我們實施遠大聯合計劃對我們有限的管理資源帶來的挑戰壓力。

「雙級管理策略」的詳情如下：

- 一級：對於(i)位於GDP介乎人民幣5,000億元至人民幣10,000億元的鄰近城市或地區；(ii)聯合工廠夥伴極其期望我們更多地參與聯合工廠決策過程；或(iii)位於潛力較大的區域的聯合工廠，我們目前對其採取一級管理。我們有權委任聯合工廠的董事，惟須受一級管理所限。我們於聯合工廠委任的董事數目乃根據我們於聯合工廠的股權釐定。根據我們於聯合工廠的股權，我們一般有權於一級聯合工廠委任一或兩名董事。我們所委任的董事參加聯合工廠的董事會會議，以參與管理聯合工廠並促進成立及甄選聯合工廠的管理團隊以及輸出我們寶貴的管理經驗。我們亦透過參加股東會議在管理聯合工廠方面發揮影響力，以在(i)制定年度業務計劃；(ii)釐定年度預算；及(iii)年度溢利分配或虧損彌補計劃等事項作出決定。年度業務計劃通常設定年度目標，內容有關(其中包括)產量、收益、毛利、純利及新合約價值。基於聯合工廠的表現，倘持續經營過程中出現任何重大障礙，我們可決定是否繼續根據合營協議與聯合工廠夥伴合作。
- 二級：對於(i)位於GDP在人民幣5,000億元以下的城市或地區；(ii)我們已有全資PC工廠或其他聯合工廠；或(iii)建築業務活躍度不及預期的城市或地區的若干聯合工廠，我們目前採取二級管理。為重新分配我們有限的管理資源及激勵聯合工廠的主要股東，經磋商及取得聯合工廠夥伴的同意後，我們不再於董事會或股東大會擁有聯合工廠主要管理決策(不包括有關以下事宜的決策：(i)股息分派及彌補虧損；(ii)增加或減少註冊資本；(iii)合併、分拆、破產、清

## 概 要

盤或聯合工廠結構的任何其他變動；及(iv)公司章程修訂)的決策權，且不再委任董事及不再有權提名董事。我們於二級聯合工廠委任的所有董事已辭任於聯合工廠的董事職位，以及我們不再於二級聯合工廠實際擁有任何董事會代表。反而，我們透過出席聯合工廠的定期會議(例如高級管理層會議及例行業務會議)、每季向我們提供的財務數據以及在聯合工廠安裝PC-CPS的情況下由運行PC-CPS產生的數據，獲得有關二級聯合工廠營運及財務表現的資料，以跟進該等聯合工廠遵守品牌標準的情況及其信譽度。倘聯合工廠夥伴違反合營協議導致對我們的品牌及市場聲譽造成不利影響，我們或要求聯合工廠夥伴進行糾正，如違反情況嚴重，我們或終止合作並提出索償。儘管我們調整參與管理二級聯合工廠的方式的策略，但相關調整仍符合遠大聯合計劃的願景。

我們計劃繼續推廣及實施「雙級管理策略」。截至2019年6月30日止六個月，我們進一步將我們截至2018年12月31日已注資的五間一級聯合工廠歸類為二級聯合工廠，原因為有關聯合工廠所處地理位置彼此相鄰或鄰近我們的全資PC工廠；並確定我們截至2019年6月30日已注資的兩間聯合工廠為二級聯合工廠。於2019年6月30日，在我們已注資的聯合工廠中，37間聯合工廠獲確定及歸類為二級聯合工廠。根據經公平協商後的相互協議及該等聯合工廠的公司章程(或經修訂的公司章程)，我們並不參與該37間聯合工廠的主要經營管理。

視乎我們對我們已注資的聯合工廠的影響力是否重大，我們於財務報告中將該等聯合工廠記作聯營公司(就一級聯合工廠而言)或按公允值計入損益的金融資產(就二級聯合工廠而言)。因此，30間我們已注資的聯合工廠於2018年獲重新計量為按公允值計入損益的金融資產。於2018年我們將30間我們已注資的聯合工廠重新計量為按公允值計入損益的金融資產而錄得失去於聯營公司重大影響力有關的收益人民幣261.5百萬元(佔年度利潤56.1%)。截至2019年4月30日止四個月，我們錄得失去於聯營公司重大影響力有關的收益人民幣87.3百萬元，原因為我們將已注資的四間聯合工廠重新計量為按公允值計入損益的金融資產。於2016年及2017年，我們並無將任何聯營公司重新計量為按公允值計入損益的金融資產。更多詳情，請參閱「財務資料—影響營運業績的因素—遠大聯合計劃的業務模型」一節。

於往績記錄期間，我們於聯營公司整體的投資錄得虧損，原因為部分聯合工廠於興建中或處於試營或仍在起步階段，尚未自其營運錄得任何利潤。因此，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們分別錄得分佔聯營公司利潤減虧損負額人民幣17.1百萬元、人民幣69.7百萬元、人民幣98.3百萬元及人民幣26.3百萬元。

## 概 要

然而，基於我們投資聯合工廠前進行的內部可行性研究，我們一般預期聯合工廠會自合營協議簽訂日期起計三至五年後錄得利潤，並自合營協議簽訂日期起計八年後達至回本。由於大部分聯合工廠成立不足三年，儘管六間聯合工廠（作為聯營公司入賬）於2018年錄得利潤<sup>附註</sup>，我們預期我們於短期內或繼續錄得分佔聯營公司利潤減虧損負額。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們的稅前利潤分別為人民幣242.9百萬元、人民幣238.7百萬元、人民幣554.3百萬元及人民幣40.8百萬元。

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表：

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總值	1,969,352	2,724,729	3,473,386	3,834,845
流動資產總值	3,827,779	4,246,662	3,852,499	3,771,652
流動負債總額	3,532,939	3,822,939	3,988,279	4,184,568
流動資產／(負債)淨額	294,840	423,723	(135,780)	(412,916)
資產總值減流動負債	2,264,192	3,148,452	3,337,606	3,421,929
非流動負債總額	400,977	441,478	454,883	497,588
資產淨值	1,863,215	2,706,974	2,882,723	2,924,341

於2018年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣135.8百萬元，乃主要由於我們現金的使用大幅增加以滿足我們業務擴張及研發活動的龐大資金需求。流動負債淨額由2018年12月31日的人民幣135.8百萬元進一步增加至2019年4月30日的人民幣412.9百萬元，主要由於我們投資於全資PC工廠。我們計劃透過下列措施以改善我們的淨流動負債狀況：(i)主要通過採用股權融資改善我們的資金管理，同時減少利用滿足資金需求的短期借款，以支持業務擴張；(ii)擴大融資渠道並在長期資產投資方面減少使用我們的自有資金；及(iii)就結算應收賬款及應收票據與客戶進行協調並加快落實客戶項目，以將已收取的預付款項及時確認為收益。

下表載列所示期間我們的現金流量概況：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運活動所得／(所用)					
現金淨額	497,484	883,488	618,296	218,009	120,589
投資活動所用現金淨額	(576,501)	(1,105,251)	(785,560)	(521,074)	(286,929)
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	217,813	617,916	(212,203)	(90,381)	164,791
年初／期初現金及					
現金等價物	140,993	279,789	675,942	675,942	296,475
年末／期末現金及					
現金等價物	279,789	675,942	296,475	282,496	294,926

附註：根據該等聯合工廠的管理賬目。

## 概 要

下表載列我們於往績記錄期間的主要財務比率概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止四個月
	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(7)</sup>
<b>財務比例</b>				
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.1	1.1	1.0	0.9
速動比率 <sup>(2)</sup>	1.0	1.0	0.9	0.8
資本負債比率 <sup>(3)</sup>	86.9%	64.8%	67.4%	73.4%
總資產回報率 <sup>(4)</sup>	不適用	2.6%	6.5%	1.4%
權益回報率 <sup>(5)</sup>	不適用	7.4%	16.7%	3.7%
利息覆蓋率 <sup>(6)</sup>	5.4	4.1	8.7	2.2

(1) 流動比率等於年／期末的流動資產除以流動負債。

(2) 速動比率等於年／期末的流動資產(不包括存貨)除以流動負債。

(3) 資本負債比率等於年／期末的計息銀行及其他借款總額除以權益總額。

(4) 總資產回報率等於年度／年化溢利除以年／期初及末的總資產的平均數。

(5) 權益回報率等於年度／年化溢利除以年／期初及末的總權益平均數。

(6) 利息覆蓋率等於息稅前利潤除以財務費用。

(7) 於2019年4月30日的主要財務比率按年度化基準呈列，乃按截至2019年4月30日止四個月的財務數據除以365天，再乘以120計算。

### 物業估值

獨立物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司已對我們位於中國湖南省長沙岳麓區尖山路709號14-18棟1-3層之多項商舖的物業進行估值。

有關估值及估值證書的概要，請參閱「附錄三一物業估值報告」及「財務資料—物業權益估值」章節。

[編纂]

---

## 概 要

---

[編纂]

### 未來計劃及[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]所示[編纂]的中間價)，我們估計我們將自[編纂]收取[編纂]約[編纂]港元(經扣除[編纂]及我們就[編纂]已付及應付的其他估計開支及假設並無行使[編纂])。

我們有意將[編纂]用於以下用途：

- 約45%[編纂]或約[編纂]港元用於拓展PC構件製造業務，其中包括：
  - (i) 約36%或[編纂]港元用於在重要戰略區域新設全資區域生產中心，即在武漢、濟南及鄭州等省會級城市的產能佈局。我們正在各地物色全資工廠建設用地，會根據當地土地情況及市場機會購地建廠。我們擬將有關[編纂]用於土地購買、廠房建設、生產線設備及其他固定資產的購置；及
  - (ii) 約9%或[編纂]港元用於對現有區域生產中心進行工廠擴建及生產設備的升級，以進一步提升我們在現有區域生產中心所在區域的PC構件產能及產效，並鞏固或提升我們在該等區域的市場佔有率。具體而言，我們計劃擴大整體產能以滿足未來生產需求，並緩解旺季的產能限制，例如擴展於若干現有地區生產中心的現有生產線及設施及就現有設備及系統進行若干研發項目以提高生產效率；
- 約20%[編纂]或約[編纂]港元用於拓展海外市場，建立面向海外市場的技術及生產中心。我們計劃向位於歐洲、北美和波斯灣國家等地的發達國家和地區大力推廣全裝配式別墅產品。同時，我們計劃在一帶一路沿線國家及其他發展中國家開發建設社會保障性住房。我們正就位於歐洲及波斯灣地區技術及生產中心識別合適地點。我們擬挑選該等對裝配式建築有龐大需求的地點。於確定適合地址後，我們預期開始建設海外生產中心並將於隨後一年內投運；

---

## 概 要

---

- 約15%[編纂]或約[編纂]港元用於研發和拓展智能裝備業務，包括PC生產設備製造、施工裝備製造及其他裝備業務，以進一步提升我們的智能裝備業務的市場份額。於2021年底或之前，我們計劃就融入更多工業信息化和智能製造技術進行研究及開發，依托工業物聯網連接PC生產設備和施工裝備，進一步提升PC生產設備的自動化水平。我們亦計劃對全套蒸壓加氣輕質混凝土的生產設備進行研究及開發。於全資工廠採用研發成果後，我們計劃於2022年底或之前擴展至我們製造的設備。
- 約10%[編纂]或約[編纂]港元用於研發和打造裝配式建築產業智能服務平台。我們計劃增加軟件開發人才和數據處理設備的投入，通過對BIM設計、施工標準和操作工具的優化完善、開展人工智能製造系統的研發工作，以PC Maker智能設計軟件為突破口，建設好平台級PC-CPS管理系統。我們計劃於三年內由設計整個智能服務平台結構到開發軟件、硬件及私人雲數據中心分階段完成開發智能服務平台，以提升平台的功能，並將於行業內全面應用有關平台。我們將以PC Maker及PC-CPS等先進軟件系統，繼續致力打通從設計到製造、施工的建築全產業鏈條，並保持作為建築業的工業化標準入口和智能服務平台。設計機構、建築公司、房地產開發商、政府投資實體、物業業主及成本監督顧問公司將能使用平台，以設計裝配式建築、管理建築整體組裝程序、分析及甄選開發計劃、甄選及管理相關裝配式建築服務供應商，以及分析項目成本。我們預期，平台可精簡裝配式建築流程，進一步提升對整個建築產業鏈的服務能力，並促進我們的PC構件產品及PC生產設備符合平台嵌入的標準；及
- 約10%[編纂]或約[編纂]港元用於營運資金及一般公司用途。

有關我們的[編纂]擬定[編纂]的詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」章節。

### 股息政策

於往績記錄期間，我們於2018年向股東派發股息約人民幣304.7百萬元。我們的公司章程規定，我們可以現金、股票或現金與股票相結合的方式派息。擬派股息須由董事會制定，並須獲得股東批准。我們目前並無固定的派息比率。宣派及派付的股息金額視乎以下

---

## 概 要

---

因素而定，包括我們的整體業務狀況、營運業績、財務業績、營運資金、資本需求、未來前景、現金流量及董事會視為相關的任何其他因素。我們或會在考慮董事會視為相關的因素後宣派中期股息。詳情請參閱「財務資料—股息政策」章節。

### 法律訴訟及合規

我們的董事確認，截至最後實際可行日期，本公司或附屬公司並無涉及任何單獨涉及爭議金額超過人民幣5百萬元之重大待決訴訟或仲裁。於最後實際可行日期，我們知悉本公司或附屬公司並無尚未了結或就我們的董事所深知，對本公司或附屬公司造成威脅的任何重大訴訟、仲裁或申索。

我們的董事及中國法律顧問確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們於各重大方面已遵守相關中國監管規定及指引，並根據中國法律及規例取得業務營運所需的重大資質及牌照。

### 近期發展及無重大不利變動

受惠於装配式建築行業於中國持續增長，我們的業務於往績記錄期間後持續增長。

於2019年6月6日，本公司2018年股東週年大會批准有關截至2018年12月31日止年度的利潤分配計劃以及就截至2018年12月31日止年度宣派現金股息每10股人民幣10.0元(含稅)，總額為人民幣365.6百萬元(含稅)。

截至2019年6月30日止六個月，我們的已完成合同價值約人民幣1,405.6百萬元，包括來自PC構件製造業務的人民幣866.4百萬元、來自PC生產設備製造業務的人民幣434.8百萬元及來自施工總承包業務的人民幣104.4百萬元。截至2019年6月30日止六個月，我們新的合同總值約人民幣2,954.3百萬元，包括來自PC構件製造業務的人民幣2,233.8百萬元(較截至2018年6月30日止六個月增加95.2%)、來自PC生產設備製造業務的人民幣616.5百萬元及來自施工總承包業務的人民幣104.0百萬元。

於2019年7月1日，我們與Cize Holding Limited (「Cize」) 訂立投資合作協議，據此(其中包括)，我們同意自Cize收購Industrial Park Grójec sp. z o.o (「目標公司」) 的35%股權，而目標公司將成為一塊指定土地的擁有人。本公司建議使用[編纂][編纂]支付代價。詳情請參閱「歷史及發展—往績記錄期間後收購事項」及「未來計劃及[編纂]」章節。

我們的董事確認，自2019年4月30日起直至最後實際可行日期，除上文所披露者外，(i)我們的財務或或經營狀況並未出現重大不利變動，及(ii)我們的業務經營所在行業及/或我們受規限的市場或監管環境並未出現重大不利變動。

---

## 概 要

---

### 風險因素

我們的業務及[編纂]涉及若干風險，其中部分風險載於「風險因素」章節。閣下決定投資[編纂]前，應細閱整節。我們面臨的部分主要風險包括：

- 我們的業務及未來增長可能受中國的宏觀經濟情況的影響；
- 我們的業務及未來增長受中國建築行業變動的影響；
- 我們於中國面對激烈行業競爭；
- 我們參與的預定價格合約可能因原材料價格波動和其他不可控制的原因而延遲、變更或終止，並因此可能產生虧損，導致溢利下降；
- 倘我們的應收客戶款項大幅增加，我們的開單及結算過程嚴重滯後，或我們的貿易及其他應收款項及應收票據、履約擔保或質保金出現長期延遲支付或拖欠的情況，則我們可能無法應付我們的營運資金需求；
- 就我們於聯合工廠的投資，我們可能無法取得預期的投資回報或因此蒙受損失；
- 投資的估值方法可能涉及主觀判斷，而我們的財務狀況及經營業績或會因我們於聯合工廠投資的公允值變動所產生的收益或虧損而受到重大不利影響；
- 我們PC生產設備的客戶群體有限且PC生產設備的生產面臨OEM風險；及
- 我們的研發投入未必均可取得預期成果，而我們亦未必能及時開發可迎合瞬息萬變的市場需求的PC構件產品、PC生產設備及管理系統，以維持我們競爭力及盈利能力。

有關該等及其他有關投資[編纂]的風險的進一步資料，請參閱「風險因素」章節。