



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

# 2020 中期報告





# 目錄

2	釋義
6	公司簡介
7	公司資料
9	財務摘要及經營摘要
13	管理層討論與分析
34	企業管治及其他資料
40	獨立核數師報告
41	合併綜合收益表
42	合併財務狀況表
44	合併權益變動表
46	合併現金流量表
48	未經審計中期財務報告附註



於本中期報告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有下文所賦予的涵義：

「審計委員會」	指	本公司審計委員會，為董事會的專門委員會之一
「核數師」	指	本公司的獨立核數師畢馬威會計師事務所
「B-house」	指	遠大美宅的裝配式別墅產品
「B2B」	指	企業與企業之間通過專用網絡或Internet，進行數據信息的交換、傳遞，開展交易活動的商業模式
「B2C」	指	企業通過互聯網為消費者提供一個新型的購物環境
「BIM」	指	建築信息模型，涉及場所的物理及功能特徵的數位表述的生成及管理的過程
「董事會」	指	本公司的董事會
「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預制件的計劃
「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	香港上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》
「與客戶共同創造價值」	指	計劃協助目標客戶優化產品及實現技術與市場的有效對接，亦計劃向聯合工廠提供服務、促進項目合作及建立長效機制，以確保盈利能力



# 釋義

「董事」	指	本公司的董事
「內資股」	指	本公司股本中境內非上市的普通股，每股面值為人民幣1.00元，以人民幣認購及繳足
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「本集團」及「我們」	指	本公司及其附屬公司(或按文義所指，本公司及其任何一間或多間附屬公司)
「H股」	指	本公司普通股中每股面值人民幣1.00元之境外上市外資股，於香港聯交所上市及以港幣買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「互聯網+」	指	「互聯網+各個傳統行業」，利用信息通信技術以及互聯網平台，讓互聯網與傳統行業進行深度融合，創造新的發展生態
「聯合工廠」	指	根據遠大聯合計劃成立的實體，以管理及營運PC製造工廠。視乎文義所指，聯合工廠亦指其營運及管理的工廠
「上市」	指	H股於香港聯交所主板上市
「上市日期」	指	2019年11月6日，本公司H股於香港聯交所主板上市並買賣的日期
「主板」	指	由香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所GEM，並與其並行運作
「標準守則」	指	香港上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

「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
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2019年10月24日的招股章程
「報告期」	指	截至2020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
「監事」	指	本公司的監事
「雙級管理策略」	指	聯合工廠的管理模式，一級是具備重大影響的聯合工廠，二級是不具有重大影響的聯合工廠
「增值稅」	指	增值稅
「%」	指	百分比



# 釋義

於本中期報告內，除非文義另有所指，否則「聯系入」、「緊密聯系入」、「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。

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，是為中國建築工業現代化提供整體解決方案的平台公司，依托深厚的技術積累和持續的創新研發能力提供全球化、規模化、專業化、智能化的裝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，在中國裝配式建築行業創新研發並應用全流程數字信息化體系PC-CPS (Cyber Physical System)，並推出基於BIM平台的正向設計軟件PC Maker。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。

截至2020年6月30日，遠大住工已在湖南省、浙江省、安徽省、江蘇省、廣東省、天津市及上海市建立七個區域生產中心，共計擁有15家全資PC工廠及已累計簽約88家聯合工廠。截至2020年6月30日，遠大住工全資PC工廠和聯合工廠的總產能為約6.8百萬立方米。遠大住工有能力開發全套PC生產設備及開展PC構件製造工廠的整體規劃。

遠大住工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，遠大住工的創始人及管理層團隊進入建築工業化領域。遠大住工也是首批掛牌的「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。

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

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

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

### 非執行董事

張權勳先生  
胡克嫻女士

### 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

張明鑫女士  
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  
石東紅女士

## 授權代表

石東紅女士  
梁雪穎女士

## 聯席公司秘書

石東紅女士  
梁雪穎女士(ACIS, ACS)

## 法律顧問

香港法律：  
貝克•麥堅時律師事務所

中國法律：  
嘉源律師事務所

## 核數師

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

## 合規顧問

英高財務顧問有限公司



### 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

長沙銀行股份有限公司總行  
中國銀行股份有限公司湖南省分行  
上海浦東發展銀行長沙市分行  
交通銀行股份有限公司湖南省分行  
中國建設銀行股份有限公司湖南省分行

### 投資關係

ir@bhome.com.cn

### 公司網址

www.bhome.com.cn

### 股份代號

本公司H股於聯交所主板上市  
H股股份代號：2163  
H股股票簡稱：遠大住工

### 上市日期

2019年11月6日



# 財務摘要及經營摘要

## 截至2020年6月30日止6個月之中期業績摘要

### 1. 財務摘要

	截至下列日期止六個月					
	2020年6月30日		2019年6月30日		同比變動 (百分比)	
	金額 (人民幣千元)	佔收入比重 (百分比)	金額 (人民幣千元)	佔收入比重 (百分比)		
收入	<b>1,137,500</b>	<b>100.0%</b>	1,223,831	100.0%	-7.1%	
毛利	<b>364,592</b>	<b>32.1%</b>	359,582	29.4%	1.4%	
經營利潤	<b>42,735</b>	<b>3.8%</b>	91,795	7.5%	-53.4%	
除所得稅前 (虧損)/利潤	<b>(15,535)</b>	<b>-1.4%</b>	152,040	12.4%	-110.2%	
淨(虧損)/利潤	<b>(21,757)</b>	<b>-1.9%</b>	140,894	11.5%	-115.4%	
每股(虧損)/收益 (人民幣元)	<b>(0.04)</b>	<b>-</b>	0.39	<b>-</b>	-110.3%	

### 2. 按業務分部之財務資料

	截至下列日期止六個月					
	2020年6月30日			2019年6月30日		
	PC構件製造 (人民幣千元, 百分比除外)	PC生產 設備製造	工程施工	PC構件製造 (人民幣千元, 百分比除外)	PC生產 設備製造	工程施工
收入	<b>1,013,335</b>	<b>54,455</b>	<b>69,710</b>	777,704	341,600	104,527
毛利	<b>338,032</b>	<b>16,067</b>	<b>10,493</b>	230,092	105,350	24,140
毛利率	<b>33.4%</b>	<b>29.5%</b>	<b>15.1%</b>	29.6%	30.8%	23.1%

### 3. 主要經營數據

#### PC構件製造業務收入、毛利及毛利率

	截至下列日期止六個月		
	2020年6月30日 (人民幣千元)	2019年6月30日 (人民幣千元)	同比變動 (百分比)
收入	<b>1,013,335</b>	777,704	30.3%
毛利	<b>338,032</b>	230,092	46.9%
毛利率	<b>33.4%</b>	29.6%	3.8個百分點

# 財務摘要及經營摘要

## PC構件製造業務生產產量

	截至下列日期止六個月		
	2020年6月30日 (萬立方米)	2019年6月30日 (萬立方米)	同比變動 (百分比)
PC構件製造業務生產產量	32.9	26.6	23.7%

## 經營活動(所用)/所得現金淨額

	截至下列日期止六個月		
	2020年6月30日 (人民幣千元)	2019年6月30日 (人民幣千元)	同比變動 (百分比)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(19,741)	275,703	-107.2%

## 出資聯合工廠及運行

	截至下列日期止六個月		
	2020年6月30日 (間數)	2019年6月30日 (間數)	同比變動 (間數)
累計簽約	88	85	3
已出資	62	62	0
具備生產能力	58	49	9
已實現盈利	14	12	2

# 財務摘要及經營摘要

## 財務表現摘要

截至2020年6月30日止6個月，我們的財務表現摘要如下：

收入總額由截至2019年6月30日止6個月的人民幣1,223.8百萬元下降7.1%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣1,137.5百萬元。

毛利總額由截至2019年6月30日止6個月的人民幣359.6百萬元增加1.4%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣364.6百萬元；毛利率由2019年6月30日止6個月的29.4%增加至截至2020年6月30日止6個月的32.1%。

經營利潤由截至2019年6月30日止6個月的人民幣91.8百萬元下降53.4%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣42.7百萬元。

淨利潤由截至2019年6月30日止6個月的淨盈利人民幣140.9百萬元下降115.4%至截至2020年6月30日止6個月的淨虧損人民幣21.8百萬元。

經營活動所得／(所用)現金淨額由截至2019年6月30日止6個月的經營活動所得現金淨額人民幣275.7百萬元下降107.2%至截至2020年6月30日止6個月的經營活動所用現金淨額人民幣19.7百萬元。

## 經營摘要

截至2020年6月30日止6個月，我們的經營摘要如下：

### PC構件製造業務產量及銷量

我們的PC構件生產數量由截至2019年6月30日止6個月的26.6萬立方米增加23.7%至截至2020年6月30日止6個月的32.9萬立方米。我們的PC構件銷售數量由截至2019年6月30日止6個月的27.8萬立方米增加30.9%至截至2020年6月30日止6個月的36.4萬立方米。

### 應收賬款及應收票據周轉天數

我們的整體應收賬款及應收票據周轉天數由截至2019年6月30日止6個月的281天增加至截至2020年6月30日止6個月的392天；其中PC構件製造業務的應收賬款及應收票據周轉天數由截至2019年6月30日止6個月的235天增加至截至2020年6月30日止6個月的307天。

# 財務摘要及經營摘要

## 聯合工廠

截至2020年6月30日，我們累計簽約的聯合工廠共88間。我們已出資的聯合工廠有62間，其中具備生產能力的聯合工廠58間。截至2020年6月30日，實現盈利的聯合工廠有14間，較截至2019年6月30日實現盈利的聯合工廠有12間，增加了2間，聯合工廠整體盈利情況持續改善。

## 新簽及未完成合同

	截至下列日期止六個月		
	2020年6月30日 (人民幣百萬元)	2019年6月30日 (人民幣百萬元)	同比變動 (百分比)
新簽合同	1,648	2,954	-44.2%
其中：PC構件製造業務新簽合同	1,512	2,234	-32.3%

	於下列日期		
	2020年 6月30日 (人民幣百萬元)	2019年 12月31日 (人民幣百萬元)	變動 (百分比)
未完成合同	5,303	4,961	6.9%
其中：PC構件製造業務未完成合同	4,150	3,749	10.7%

我們的新簽合同總金額由截至2019年6月30日止6個月的人民幣2,954百萬元下降44.2%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣1,648百萬元。其中PC構件製造業務新簽合同總金額由截至2019年6月30日止6個月的人民幣2,234百萬元下降32.3%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣1,512百萬元。

我們的未完成合同總金額由於2019年12月31日止的人民幣4,961百萬元增加6.9%至於2020年6月30日止的人民幣5,303百萬元。其中PC構件製造業務未完成合同總金額由於2019年12月31日止的人民幣3,749百萬元增加10.7%至於2020年6月30日止的人民幣4,150百萬元。

# 管理層討論及分析

## 1. 業務回顧及展望

### 業務回顧

#### 本公司業務摘要

2020年我們繼續聚力提質增效，進一步推進規模與效益雙提升，通過PC-CPS裝配式建築全流程數字化系統全面應用，以及全體員工的共同努力，繼續保持高質量發展。我們持續升級與品牌房企戰略客戶的深度合作，從提供專屬的裝配式建築全流程解決方案，到合力共建裝配式建築產品標準，實現從「業務合作」到「標準共建」，與客戶共同創造價值。

2020年初，突如其來的新冠肺炎疫情迫使我們對原有的工作計劃做出調整。我們沉著應對，在努力支持和配合國家抗疫工作的同時，我們也積極為疫情得到控制後快速的復工復產做準備。截至2020年6月30日止6個月，雖然我們的收入總額較去年同期下降7.1%至人民幣1,137.5百萬元，但是在我們共同的努力下，PC構件製造業務的收入較去年同期有較大幅度的增長，我們的總體毛利率也達到32.1%，較去年同期的29.4%增加2.7個百分點。

#### PC構件製造

報告期內，我們的PC構件製造業務努力克服不利因素的影響，仍然保持較快增長勢頭。PC構件製造業務的收入由截至2019年6月30日止6個月的人民幣777.7百萬元增加30.3%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣1,013.3百萬元；佔總收入的比重由截至2019年6月30日止6個月的63.6%增加至截至2020年6月30日止6個月的89.1%。PC構件製造業務的毛利額由截至2019年6月30日止6個月的人民幣230.1百萬元增加46.9%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣338.0百萬元，毛利率由截至2019年6月30日止6個月的29.6%增加至截至2020年6月30日止6個月的33.4%。

# 管理層討論及分析

## PC生產設備製造

報告期內，我們的PC生產設備製造業務錄得收入人民幣54.5百萬元，同比減少84.1%，主要是由於我們的遠大聯合計劃由快速佈局的速度增長階段發展到幫助聯合工廠提升運營能力，實現良性經營的質量增長階段，聯合工廠的拓展建設進度和PC生產設備製造業務相應放緩；此外，新冠肺炎疫情也影響到了聯合工廠的建設進度。

截至2020年6月30日，我們累計簽約聯合工廠共88間，其中具備生產能力有58間；截至2020年6月30日，實現盈利的聯合工廠有14間。

## 工程施工

報告期內，我們的工程施工業務錄得收入人民幣69.7百萬元，同比減少33.3%。於2016年起，我們決定專注於PC構件及生產設備製造業務。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。我們在工程施工業務方面亦不再對外簽訂新的合同，相關項目亦陸續進入掃尾階段。

## 展望及策略

### 持續投資國內區域生產中心及聯合工廠

我們將繼續實施「規模+效益」的戰略，在部分重要城市建立區域生產中心，完善全國佈局，繼續擔當市場領軍者。區域生產中心為全資PC工廠與技術中心的結合體，在區域生產中心，PC構件製造能力在技術中心強大研發實力的支持下獲得全面提升；同時，技術中心的研究成果可迅速應用於全資及聯合工廠的實時生產，提升產能產效同時實現我們技術的應用及發展。區域生產中心將充當我們PC構件製造的區域標桿，以向該地區的全資工廠及聯合工廠提供技術支持。截至2020年6月30日，我們已在湖南省、浙江省、安徽省、江蘇省、廣東省、天津市及上海市建立七個區域生產中心。同時，我們將於市場潛能巨大的城市新增區域生產中心，通過擴大生產規模及提升盈利能力，進一步增強我們在中國裝配式建築行業的領軍者地位。

截至2020年6月30日，我們已累計投資於62間聯合工廠，其中具備生產能力58間。我們計劃進一步增加聯合工廠的數目，以業務經營所得資金及其他可用財務資源全面覆蓋中國的主要裝配式建築市場。

# 管理層討論及分析

## 升級數字化智能平台

我們將持續研發、提升智能製造軟實力，構築核心競爭力。我們計劃通過對BIM設計、智能製造系統、數字化工地和操作工具的優化完善，逐步搭建起平台級的PC-CPS智能製造管理系統。我們利用BIM模型的數據和信息，對建築進行數字化定義，以實現全流程的信息化，以及全方位的經營管控數據化。我們計劃利用大數據及數字孿生技術，建立虛擬PC工廠智能經營管理系統和數字工地項目管理系統，以提升PC-CPS管理系統平台。

## 持續聚焦戰略客戶

我們將優勢資源聚焦中國前50位的房地產開發商客戶，恪守「與客戶共同創造價值」的戰略理念，計劃協助目標客戶優化產品及實施過程，實現技術與市場的有效對接。我們計劃建立全國範圍內的資源聯動和客戶響應體系，為客戶提供定制化的裝配式建築整體解決方案，提供全方位的技術服務和產品支持，幫助客戶更好地提升建設質量、量化及控制建設成本、加快進度和周轉率。同時，我們相信我們能構建戰略客戶的產品需求、各地方項目採購需求與信息交流需求的全面連接，從而形成多維度深層次路徑的客戶依賴。此外，我們相信我們能採用全國化的佈局戰略，實現快速擴張，達到規模新高度。

## 拓展海外市場

受2020年初以來的全球新冠肺炎疫情爆發的影響，我們拓展海外市場的計劃將延後推進。

待疫情等重大不利影響消除後，我們計劃向海外適時推廣和輸出全裝配式別墅產品或者輸出全套裝配式建築產品及施工的管理、技術、設備和服務。全裝配式建築產品可大幅減少工地的施工量，相對於傳統建築而言能以更高效、更環保、更節能的方式進行施工。該等產品與發達國家及熱門旅遊島居民的價值取向吻合，更具市場競爭力。



# 管理層討論及分析

## 開拓模塊集成業務

我們將PC裝配式建築業務分為B2B和B2C兩大事業群。B2B由裝配式事業部負責，主要業務是PC構件和PC生產設備製造業務。B2C由模塊集成科技事業部負責，主要為遠大美宅(B-house)產品業務。該產品主要面對C端消費者，採用線上線下「互聯網+」模式，通過建立信息化平台系統，結合全國佈局的自營和聯合工廠，提供生產、銷售、安裝和售後服務的一站式工業化全裝配鄉村高端住宅服務。

中國改革開放四十年，也是城鎮化發展的四十年，四十年間中國廣大的農村人口持續不斷地湧入城市，造成了城市人口住房的矛盾日益加劇，隨著國家提倡的城鄉一體化建設及美麗鄉村建設等政策的落地，越來越多的城市精英階層期待在城市周邊擁有一套理想的居所。2019年2月2日中華人民共和國住房和城鄉建設部下發《關於開展農村住房建設試點工作的通知》，依據通知精神全國各省、市相繼出台關於農村住房建設管理相關文件辦法，統一規範指導農村住房建設管理工作；2020年1月1日，新《中華人民共和國土地管理法》正式實施以及農村土地確權等政策極大地推動了農村自建房市場的發展，同時也為規範農村自建房的標準提供了法理基礎。

升級後的遠大美宅產品在疫情結束後推出，迅速引起了較大的市場關注和反響。遠大美宅將建築從項目時代推進到產品時代，通過打造房屋交易的互聯網平台及首創直達鄉鎮的住宅4S店+業代的營銷模式，撬動各地的社會資源，推動業務較快地覆蓋全國主要區域。通過今年的積極探索和實踐，預計B2C業務將取得一定突破並為明年的大規模發展奠定堅實基礎。

# 管理層討論及分析

## 2. 截至2020年6月30日止6個月與截至2019年6月30日止6個月比較

下表載列截至2020年6月30日止6個月與截至2019年6月30日止6個月的比較數字：

	截至下列日期止六個月	
	2020年 6月30日 (人民幣千元)	2019年 6月30日 (人民幣千元)
收入	<b>1,137,500</b>	1,223,831
銷售成本	<b>(772,908)</b>	(864,249)
毛利	<b>364,592</b>	359,582
投資物業估值淨收益	<b>9,053</b>	5,987
其他收入	<b>14,169</b>	13,300
銷售及分銷開支	<b>(96,303)</b>	(95,810)
一般及行政開支	<b>(180,139)</b>	(129,965)
研發開支	<b>(68,637)</b>	(61,299)
經營利潤	<b>42,735</b>	91,795
財務費用	<b>(53,329)</b>	(51,695)
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	<b>1,114</b>	4,710
分佔聯營公司利潤減虧損	<b>(23,653)</b>	(20,639)
失去對聯營公司重大影響所得收益	<b>17,598</b>	120,288
出售於聯營公司的部分權益所得收益	<b>-</b>	7,580
出售聯營公司所得收益	<b>-</b>	1
稅前(虧損)/利潤	<b>(15,535)</b>	152,040
所得稅	<b>(6,222)</b>	(11,146)
淨(虧損)/利潤	<b>(21,757)</b>	140,894
每股(虧損)/收益(人民幣元)	<b>(0.04)</b>	0.39
基本和攤薄(人民幣元)	<b>(0.04)</b>	0.39

# 管理層討論及分析

## 收入

我們的收入由截至2019年6月30日止6個月的人民幣1,223.8百萬元下降7.1%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣1,137.5百萬元。

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)：

收入	截至下列日期止六個月			
	2020年6月30日		2019年6月30日	
	金額 (人民幣千元)	佔收入比重 (百分比)	金額 (人民幣千元)	佔收入比重 (百分比)
PC構件製造	<b>1,013,335</b>	<b>89.1%</b>	777,704	63.6%
PC生產設備製造	<b>54,455</b>	<b>4.8%</b>	341,600	27.9%
工程施工	<b>69,710</b>	<b>6.1%</b>	104,527	8.5%
總收入合計	<b>1,137,500</b>	<b>100%</b>	1,223,831	100.0%

PC構件製造業務的收入由截至2019年6月30日止6個月的人民幣777.7百萬元增加30.3%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣1,013.3百萬元；佔總收入的比重由截至2019年6月30日止6個月的63.6%增加至截至2020年6月30日止6個月的89.1%。主要是由於新冠肺炎疫情對全社會的經濟運行帶來了較大的影響，但在疫情得到控制後，我們獲得政府部門的批准，積極復工復產，盡最大努力將疫情的消極影響降至最低。

PC生產設備製造業務的收入由截至2019年6月30日止6個月的人民幣341.6百萬元下降84.1%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣54.5百萬元；佔總收入的比重由截至2019年6月30日止6個月的27.9%下降至截至2020年6月30日止6個月的4.8%。主要是由於我們的遠大聯合計劃由快速佈局的速度增長階段發展到幫助聯合工廠提升運營能力，實現良性經營的質量增長階段，聯合工廠的拓展建設進度和PC生產設備製造業務相應放緩；此外，新冠肺炎疫情也影響到了聯合工廠的建設。

工程施工業務的收入由截至2019年6月30日止6個月的人民幣104.5百萬元下降33.3%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣69.7百萬元；佔總收入的比重由截至2019年6月30日止6個月的8.5%下降至截至2020年6月30日止6個月的6.1%。主要是由於工程施工業務各項目陸續進入掃尾階段。

# 管理層討論及分析

## 銷售成本

我們的銷售成本由截至2019年6月30日止6個月的人民幣864.2百萬元下降10.6%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣772.9百萬元。主要是由於我們在報告期內的收入下降，相應的成本同步下降。

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)：

銷售成本	截至下列日期止六個月			
	2020年6月30日		2019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	675,303	87.3%	547,612	63.4%
PC生產設備製造	38,388	5.0%	236,250	27.3%
工程施工	59,217	7.7%	80,387	9.3%
總成本合計	772,908	100.0%	864,249	100.0%

PC構件製造業務的銷售成本由截至2019年6月30日止6個月的人民幣547.6百萬元增加23.3%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣675.3百萬元。主要是由於我們的PC構件製造業務收入大幅提升，生產規模的擴大使得單位固定成本降低，同時我們採取降本增效的措施使得銷售成本的增加幅度小於收入的增加幅度。

PC生產設備製造業務的銷售成本由截至2019年6月30日止6個月的人民幣236.3百萬元下降83.8%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣38.4百萬元。主要是由於收入的下降，成本也同步下降。

工程施工業務的銷售成本由截至2019年6月30日止6個月的人民幣80.4百萬元下降26.3%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣59.2百萬元。主要是由於工程施工業務各項目陸續進入掃尾階段。

# 管理層討論及分析

## 毛利及毛利率

我們的整體毛利由截至2019年6月30日止6個月的人民幣359.6百萬元增加1.4%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣364.6百萬元；毛利率由2019年6月30日止6個月的29.4%增加至截至2020年6月30日止6個月的32.1%。

下表載列所示期間按業務劃分的毛利及佔各業務線收入的比重(即毛利率)明細：

毛利及毛利率	截至下列日期止六個月		2019年6月30日	
	2020年6月30日	2019年6月30日	金額	毛利率
	金額 (人民幣千元)	毛利率 (百分比)	金額 (人民幣千元)	毛利率 (百分比)
PC構件製造	<b>338,032</b>	<b>33.4%</b>	230,092	29.6%
PC生產設備製造	<b>16,067</b>	<b>29.5%</b>	105,350	30.8%
工程施工	<b>10,493</b>	<b>15.1%</b>	24,140	23.1%
合計	<b>364,592</b>	<b>32.1%</b>	359,582	29.4%

PC構件製造業務毛利由截至2019年6月30日止6個月的人民幣230.1百萬元增加46.9%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣338.0百萬元；毛利率由截至2019年6月30日止6個月的29.6%增加至截至2020年6月30日止6個月的33.4%。主要是由於我們的PC構件製造業務收入增加，生產規模的擴大使得單位固定成本降低，同時我們採取降本增效的措施使得銷售成本的增加幅度小於收入的增加幅度。

PC生產設備製造業務毛利由截至2019年6月30日止6個月的人民幣105.4百萬元下降84.7%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣16.1百萬元；毛利率由截至2019年6月30日止6個月的30.8%下降至截至2020年6月30日止6個月的29.5%。毛利的下降主要是由於新冠肺炎疫情影響，使聯合工廠的工廠建設放緩，導致收入下降，毛利下降。

工程施工業務毛利由截至2019年6月30日止6個月的人民幣24.1百萬元下降56.5%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣10.5百萬元；毛利率由截至2019年6月30日止6個月的23.1%下降至截至2020年6月30日止6個月的15.1%。主要是由於工程施工業務各項目陸續進入掃尾階段。

# 管理層討論及分析

## 投資物業估值淨收益

我們的投資物業估值淨收益由截至2019年6月30日止6個月的人民幣6.0百萬元增加51.2%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣9.1百萬元。主要是由於我們的投資性物業增值而產生。

## 其他收入

我們的其他收入主要包括政府補助以及資產處置而產生的收入或損失。

下表載列所示期間我們其他收入主要組成部分的明細：

	截至下列日期止六個月	
	2020年 6月30日 (人民幣千元)	2019年 6月30日 (人民幣千元)
政府補助	15,906	17,467
出售物業、廠房及設備的虧損	(1,063)	(3,005)
出售投資物業的損失	(3,347)	(2,530)
出租投資物業經營性租賃收入	1,717	1,160
出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產的損失	(657)	-
出售其他金融資產的收益	1,294	318
股息收入	1,980	-
其他	(1,661)	(110)
合計	14,169	13,300

我們的其他收入由截至2019年6月30日止6個月的人民幣13.3百萬元增加6.5%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣14.2百萬元。主要是由於本報告期我們增加了結構性存款所產生的收益，而去年同期我們並未開展該項業務而取得相關的收益。我們於報告期間亦從我們的其中一間聯合工廠收取股利。此外，本報告期受新冠肺炎疫情影響，部分工廠按政府要求強制停工，產生停工損失，被營業外收入所抵消。

# 管理層討論及分析

## 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括我們的運輸費用、職工薪酬、業務費、宣傳費、售後服務費用、折舊及攤銷費用等。該項支出由截至2019年6月30日止6個月的人民幣95.8百萬元增加0.5%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣96.3百萬元，佔我們的同期總收入的比重由7.8%增加至8.5%。銷售及分銷開支增加主要由於新產品B-house業務的前期推廣費用增加所致，以及業務規模增大導致我們需要支付市場人員的職工薪酬。

下表載列所示期間我們銷售及分銷開支的明細：

	截至下列日期止六個月	
	2020年 6月30日 (人民幣千元)	2019年 6月30日 (人民幣千元)
運輸費	42,724	42,892
職工薪酬	28,474	23,167
售後服務費	556	13,185
業務費、宣傳費等	15,792	8,296
折舊與攤銷費	1,808	1,752
其他支出	6,949	6,518
合計	96,303	95,810

# 管理層討論及分析

## 一般及行政開支

我們的一般及行政開支主要包括行政人員的薪酬、壞賬撥備和攤銷與折舊。該項支出由截至2019年6月30日止6個月的人民幣130.0百萬元增加38.6%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣180.1百萬元，佔我們的同期總收入的比重由10.6%增加到15.8%。主要是由於(i)新增或改擴建辦公樓投入使用，增加了折舊攤銷費用；(ii)應收賬款賬齡增加導致壞賬準備增加；及(iii)報告期內無需繼續承擔股份支付的薪酬開支，職工薪酬下降。

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	
	2020年 6月30日 (人民幣千元)	2019年 6月30日 (人民幣千元)
職工薪酬	30,342	32,367
其中：股份支付	-	8,184
稅金及附加	17,503	12,381
折舊與攤銷	26,481	14,036
壞賬準備	69,511	44,472
辦公費、差旅費	7,679	7,117
水電、物業費	4,726	4,668
其他小計	23,897	6,740
合計	180,139	129,965



# 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、材料費、折舊及攤銷等。研發支出總額由截至2019年6月30日止6個月的人民幣95.1百萬元下降5.1%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣90.3百萬元。截至2020年6月30日止6個月和截至2019年6月30日止6個月，我們的研發開支分別為人民幣68.6百萬元及人民幣61.3百萬元；我們的研發費用資本化分別為人民幣21.6百萬元及人民幣33.8百萬元，分別佔我們同年的研發支出總額23.9%及35.5%。研發支出總額下降主要是由於受新冠疫情影響部分項目的研發進度被延後。

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	
	2020年 6月30日 (人民幣千元)	2019年 6月30日 (人民幣千元)
職工薪酬	41,384	55,017
材料費	36,477	24,392
折舊及攤銷	5,756	8,225
其他	6,635	7,451
研發支出總額	90,252	95,085
研發費用資本化	(21,615)	(33,786)
合計	68,637	61,299

## 經營利潤

綜上所述，經營利潤由截至2019年6月30日止6個月的人民幣91.8百萬元下降53.4%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣42.7百萬元。

# 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、利息支出及租賃負債利息等。該項費用由截至2019年6月30止6個月的人民幣51.7百萬元增加3.2%至截至2020年6月30止6個月的人民幣53.3百萬元。主要是由於我們PC業務規模增大，使得貸款增加致利息支出有所增加，部分被利息收入及外匯淨收益所抵消。

下表載列所示期間我們財務費用的詳情：

	截至下列日期止六個月	
	2020年 6月30日 (人民幣千元)	2019年 6月30日 (人民幣千元)
銀行貸款及其他借款利息	68,041	52,663
租賃負債利息支出	2,627	828
利息收入	(7,993)	(1,796)
匯兌收益淨額	(9,346)	-
合計	53,329	51,695

## 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值變動

我們錄得以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值變動由截至2019年6月30日止6個月的人民幣4.7百萬元下降76.3%至2020年6月30日止6個月的人民幣1.1百萬元。主要是由於該項金融資產通過採用市場法評估後增值所致。

## 分佔聯營公司利潤減虧損

我們分佔聯營公司利潤減去虧損乃根據我們於有關聯營公司的股權而應佔聯營公司利潤減去虧損計算而得。由於部分聯合工廠正在籌建或處於試營或起步階段且其營運尚未錄得任何利潤，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2019年6月30止6個月的負額人民幣20.6百萬元增加14.6%至截至2020年6月30止6個月的負額人民幣23.7百萬元。主要是由於受新冠肺炎疫情影響，導致盈利情況受到影響。

# 管理層討論及分析

## 失去對聯營公司重大影響所得收益

基於我們的「雙級管理策略」及「雙級管理研究」，截至2020年6月30日止6個月及截至2019年6月30日止6個月，分別有1家和6家我們已注資的聯合工廠獲重新計量為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，因而分別錄得失去對聯營公司重大影響所得收益人民幣17.6百萬元和人民幣120.3百萬元。本公司確認上述聯合工廠的重新計量與分類標準與招股章程財務章節「於聯合工廠組合發展『雙級管理策略』」一節中所披露的重新分類標準一致。

## 出售聯營公司的部分權益所得收益

截至2019年6月30日止6個月，我們取得該項收益為人民幣7.6百萬元。而截至2020年6月30日止6個月，我們並未出售聯營公司部分權益，所以未取得相關收益。

## 稅前(虧損)/利潤

綜上所述，我們的稅前利潤由截至2019年6月30日止6個月的盈利人民幣152.0百萬元下降110.2%至截至2020年6月30日止6個月的虧損人民幣15.5百萬元。

## 所得稅

我們的所得稅開支主要包括企業所得稅及遞延所得稅資產變動。我們的所得稅由截至2019年6月30日止6個月的人民幣11.1百萬元下降44.2%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣6.2百萬元。主要是由於就新冠肺炎疫情期間產生的稅務虧損確認遞延所得稅資產所致。

## 淨(虧損)/利潤

綜上所述，我們的淨利潤由截至2019年6月30日止6個月的盈利人民幣140.9百萬元下降115.5%至截至2020年6月30日止6個月的虧損人民幣21.8百萬元。

# 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。截至2020年6月30日我們的現金及現金等價物結餘為人民幣829.7百萬元，而截至2019年6月30日，我們的現金及現金等價物為人民幣448.3百萬元。

下表載列所示期間的現金流量：

	截至下列日期止六個月	
	2020年 6月30日 (人民幣千元)	2019年 6月30日 (人民幣千元)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(19,741)	275,703
投資活動所用現金淨額	(362,734)	(409,664)
融資活動所得現金淨額	118,039	285,824
現金及現金等價物的(減少)/增加淨額	(264,436)	151,863
匯率變動的影響	9,346	-
年初現金及現金等價物	1,084,750	296,475
期末現金及現金等價物	829,660	448,338

### 經營活動(所用)/所得現金淨額

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

截至2020年6月30日止6個月，經營活動所用現金淨額為人民幣19.7百萬元，主要歸因於除所得稅前利潤虧損人民幣15.5百萬元，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113.8百萬元，出售設備虧損人民幣1.1百萬元，減值虧損人民幣69.5百萬元，政府補助攤銷收益人民幣2.4百萬元，財務費用支出人民幣53.3百萬元，分佔聯營公司利潤減虧損人民幣23.7百萬元，取得失去聯營公司重大影響力有關的收益人民幣17.6百萬元，取得以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產處置虧損人民幣0.7百萬元，取得以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值變動收益人民幣2.0百萬元，取得其它金融資產的處置收益人民幣1.3百萬元，取得股息收益人民幣2.0百萬元，取得投資物業估值淨收益淨額人民幣9.1百萬元，出售投資物業產生的損失人民幣3.3百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括庫存增加人民幣4.7百萬元，貿易及其他應收款增加人民幣125.7百萬元，貿易及其他應付款項減少人民幣360.2百萬元，合同資產減少人民幣298.1百萬元，合同負債減少人民幣31.5百萬元，遞延收入增加人民幣4.0百萬元，已付所得稅人民幣15.2百萬元。

## 投資活動所用現金淨額

截至2020年6月30日止6個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣362.7百萬元，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人民幣143.8百萬元，(ii) 支付購買以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的投資人民幣594.7百萬元，(iii) 於聯營公司權益付款人民幣10.0百萬元，(iv) 處置按公允價值計入損益的金融資產的所得人民幣351.6百萬元；(v) 出售物業、廠房及設備及無形資產所得所得人民幣3.3百萬元，及(vi) 出售投資物業所得收益人民幣20.9百萬元及其他投資活動收益人民幣10.0百萬元。

## 融資活動所得現金淨額

截至2020年6月30日止6個月，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣118.0百萬元，主要歸因於(i) 支付借款及利息人民幣1,353.8百萬元，(ii) 貸款及借款所得款項人民幣1,736.6百萬元，(iii) 支付股息人民幣240.0百萬元，(iv) 已付租賃負債之本金及利息人民幣24.7百萬元。

## 借款

我們的借款總額由於2019年12月31日的人民幣2,618.7百萬元增加了人民幣563.2百萬元至於2020年6月30日的人民幣3,181.9百萬元。主要由於PC構件製造業務處於上升期，我們需要預先擴產增加投資和補充流動資金。於2020年6月30日，我們約有人民幣5,034百萬元(授信額度)的銀行融資(其中約人民幣1,533.6百萬元仍未動用)。

### (1) 借款(包括本金及利息)償還時間表

於2020年6月30日及2019年12月31日，借款償還如下：

	於下列日期	
	2020年 6月30日 (人民幣百萬元)	2019年 12月31日 (人民幣百萬元)
1年內	2,420	2,399
1-2年	547	279
2-5年	335	—
5年以上	—	—
總計	3,302	2,678

# 管理層討論及分析

## (2) 借款利率區間

截至2020年6月30日止6個月，我們的借款利率區間如下：

	利率區間
短期借款	2.36%-5.6%
長期借款	4.7%-5.94%

## 資本開支

我們產生的資本開支主要由於購買物業、廠房及設備及無形資產、購買按公允價值計入損益的金融資產以及聯營公司權益付款。我們的資本開支由截至2019年6月30日止6個月的人民幣480.4百萬元增加至2020年6月30日止6個月的人民幣748.5百萬元。

## 流動負債淨額

我們的流動負債淨額由2019年12月31日的人民幣316.4百萬元下降96%至2020年6月30日的人民幣11.2百萬元，主要是由於我們透過下列措施以持續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)就結算應收賬款與客戶進行協調。

## 抵押資產

截至2020年6月30日止6個月我們受限制及已抵押的銀行存款為人民幣179.0百萬元，而截至2019年12月31日止年度，我們抵押受限制及已抵押的銀行存款為人民幣277.8百萬元。

## 資產負債表外承諾及安排

截至2020年6月30日止6個月，我們並無訂立任何資產負債表外安排。

## 重大投資及資本資產之未來計劃

截至2020年6月30日止6個月，本集團並無任何董事會批准的重大投資或購入資本資產事項。

## 重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

截至2020年6月30日止6個月，本集團並沒有進行任何重大收購、出售附屬公司及聯屬公司事項。

## 僱員及薪酬政策

截至2020年6月30日止6個月，我們擁有3,414名(2020年1-6月平均人數)全職僱員。我們預期會繼續在中國大陸增聘人手。根據我們的人力資源策略，我們向僱員提供具有競爭力的薪酬待遇。我們的薪酬開支總額(包括以股份為基礎的薪酬開支)由截至2019年6月30日止6個月的人民幣231.5百萬元下降9.5%至截至2020年6月30日止6個月的人民幣209.4百萬元，主要是由於(i)各地政府部門出台了針對疫情期間的社保費用繳納減免的政策，由公司承擔的部分大幅下降；(ii)報告期內無需繼續承擔股份支付的薪酬開支。

# 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：

	截至下列日期止六個月	
	2020年 6月30日 (人民幣千元)	2019年 12月31日 人民幣千元
已訂約	428,457	497,309
合計	428,457	497,309

## 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	
	2020年 6月30日	2019年 6月30日
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.0	0.8
速動比率 <sup>(2)</sup>	0.9	0.8
資本負債比率 <sup>(3)</sup>	81.6%	93.5%
總資產回報率 <sup>(4)</sup>	-0.2%	1.8%
權益回報率 <sup>(5)</sup>	-0.5%	5.1%
利息覆蓋率 <sup>(6)</sup>	0.7	3.9



附註：

- (1) 流動比率等於期末的流動資產除以流動負債。
- (2) 速動比率等於期末的流動資產(不包括存貨)除以流動負債。
- (3) 資本負債比率等於期末的計息銀行及其他借款總額除以權益總額。
- (4) 總資產回報率等於期末/期間利潤除以期初及期末的總資產的平均數。
- (5) 權益回報率等於期末/期間利潤除以期初及期末的總權益平均數。
- (6) 利息覆蓋率等於息稅前利潤除以財務費用。

## 流動比率

我們的流動比率由於2019年6月30日的0.8上升至於2020年6月30日的1.0。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2019年6月30日的0.8上升至於2020年6月30日的0.9。有關我們流動資產與流動負債的變動的進一步詳情，請參閱「管理層討論及分析—流動資金及資本資源—流動負債淨額」。

## 資本負債比率

我們的資本負債比率由於2019年6月30日的93.5%下降至於2020年6月30日的81.6%。

## 總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2019年6月30日止6個月的1.8%下降至截至2020年6月30日止6個月的-0.2%。

## 權益回報率

我們的權益回報率由截至2019年6月30日止6個月的5.1%下降至截至2020年6月30日止6個月的-0.5%。

## 利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率由截至2019年6月30日止6個月的3.9倍下降至截至2020年6月30日止6個月的0.7倍。

# 管理層討論及分析

## 6. 貨幣風險

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2020年6月30日，未確認重大外匯風險和外幣風險。

## 7. 或有負債

截至本報告期末，我們並無任何重大購買承擔、擔保或其他重大或有負債。

## 8. 報告期後重要事項

於2020年8月28日，董事會決議不派發截至2020年6月30日止6個月的任何中期股息。

## 遵守企業管治守則

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

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

於報告期內，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用的相關守則條文。

## 遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則，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2020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2020年8月28日，董事會決議不派發截至2020年6月30日止6個月的任何中期股息。

## 審計委員會

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

審計委員會連同本公司管理層及核數師已審閱本公司截至2020年6月30日止6個月的未經審計中期綜合業績。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，董事、監事及行政總裁確認概無資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

# 企業管治及其他資料

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2020年6月30日止6個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之H股。

## 上市所得款項用途

本公司的H股股份於2019年11月6日在香港聯交所主板上市，本公司於全球發售中共發行了122,035,400股H股(包括部分行使超額配股權的167,400股H股)，發售價格為每股9.68港元，面值為每股人民幣1.00元，詳情請參閱本公司日期為2019年11月5日及2019年11月28日的公告。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2020年6月30日的未動用所得款項淨額的結餘約為862.3百萬港元。

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所載用途運用。下表載列所得款項淨額的計劃用途及截至2020年6月30日的實際用途：

所得款項用途	所得款項 淨額分配 (百分比)	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	已動用金額 (截至2020年 6月30日) (百萬港元)	未動用金額 (截至2020年 6月30日) (百萬港元)	未動用金額的 預計使用時間
(一) 拓展PC構件製造業務	45%	500.29	116.38	383.91	2022年12月31日前
(1) 重要戰略區域新設全資 區域生產中心	36%	400.23	27.06	373.17	2020年12月31日前
(2) 對現有區域生產中心進行 工廠擴建及生產設備的 升級	9%	100.06	89.32	10.74	2022年12月31日前
(二) 拓展海外市場	20%	222.30	0.00	222.30	2021年12月31日前
(三) 研發和拓展智能裝備業務	15%	166.71	14.25	152.46	2022年12月31日前
(四) 研發和打造裝配式建築產業智能 服務平台	10%	111.20	15.58	95.62	2021年12月31日前
(五) 營運資金及一般公司用途	10%	111.20	103.19	8.01	2020年12月31日前
總計	100%	1,111.70	249.40	862.30	

## 董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於2020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分部通知本公司及聯交所的權益及/或淡倉(包括其根據《證券及期貨條例》的該等規定被認為或視為擁有的權益及/或淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條規定載入該條例所述之登記冊內的權益及/或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事、監事及最高行政人員名稱	股份類別	權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股份概約百分比 %	佔本公司已發行內資股總數的概約百分比 %	佔本公司已發行H股總數的概約百分比 %	好倉/淡倉/ 可供借出的股份
張劍先生	內資股	實益擁有人	171,507,840	35.17	46.91	-	好倉
		受控制法團權益	101,912,160 (附註2)	20.90	27.88	-	好倉
	H股	配偶權益	122,700 (附註3)	0.03	-	0.10	好倉
唐芬女士	內資股	實益擁有人	1,800,000 (附註4)	0.37	0.49	-	好倉
石東紅女士	內資股	實益擁有人	1,800,000	0.37	0.49	-	好倉
		配偶權益	9,012,000 (附註4及5)	1.85	2.46	-	好倉
張克祥先生	內資股	實益擁有人	840,000 (附註4)	0.17	0.23	-	好倉
譚新明先生	內資股	實益擁有人	840,000 (附註4)	0.17	0.23	-	好倉
張權勳先生	內資股	受控制法團權益	25,404,000 (附註6)	5.21	6.95	-	好倉

# 企業管治及其他資料

附註：

- (1) 以上所披露資料主要基於聯交所網站(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66,176,160股內資股、長沙高新開發區大鑫投資管理合夥企業(有限合夥)(「大鑫投資」)直接持有18,600,000股內資股、湖南大正投資股份有限公司(「大正投資」)直接持有12,000,000股內資股以及杭州富陽上九靜遠股權投資合夥企業(有限合夥)(「富陽上九」)直接持有5,136,000股內資股。張劍先生全資擁有遠大鈴木。張劍先生是大鑫投資的普通合夥人，並作為大鑫投資的有限合夥人持有其66%權益。張劍先生直接持有大正投資0.3%權益，並通過遠大鈴木間接持有大正投資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122,700股H股。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，張劍先生被視作為於122,700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3,876,000股內資股，而富陽上九直接持有5,136,000股內資股。周斌先生為富陽上九的普通合夥人。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，石東紅女士被視作為於9,012,000股內資股中擁有權益。
- (6) 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)由非執行董事張權勳先生及程厚博先生最終控制。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，張權勳先生被視為於遠致富海持有的內資股中擁有權益。

除上文披露者外，於2020年6月30日，概無董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何股份、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聯交所的任何權益及／或淡倉。

## 董事購買股份或債券之權利

除於本中期報告所披露者外，於2020年6月30日止6個月期間，本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益，以及並無董事或彼等各自之配偶或18歲以下的子女獲授予任何權利以認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

## 主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2020年6月30日，就本公司董事所知，下列人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

主要股東名稱	股份類別	權益性質	持有 股份數目	佔本公司 已發行股份 概約百分比 %	佔本公司 已發行 內資股總數的 概約百分比 %	佔本公司 已發行 H股總數的 概約百分比 %	好倉/淡倉/ 可供借出的股份
遠大鈴木	內資股	實益擁有人	66,176,160	13.57	18.10	-	好倉
		受控制法團權益 (附註3)	17,136,000	3.51	4.69		
大鑫投資	內資股	受託人	18,600,000 (附註4)	3.81	5.09	-	好倉
遠致富海	內資股	受託人	25,404,000 (附註5)	5.21	6.95	-	好倉
長沙市長投產業投資有限公司	H股	實益擁有人	22,922,700	4.70	-	18.78	好倉
湖南省財信產業基金管理 有限公司	H股	實益擁有人	18,102,400	3.71	-	14.83	好倉
Zoomlion Heavy Industry Science and Technology Co., Limited	H股	受控制法團權益 (附註6)	30,379,000	6.23	-	24.89	好倉
Zoomlion H.K. Holding Co., Limited	H股	受控制法團權益 (附註6)	30,379,000	6.23	-	24.89	好倉
Zoomlion International Trading (H.K.) Co., Limited	H股	實益擁有人 (附註6)	30,379,000	6.23	-	24.89	好倉

# 企業管治及其他資料

附註：

- (1) 以上所披露資料主要基於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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聯交所，故股東於本公司之最新持股量可能與呈交予聯交所的持股量不同。
- (3) 遠大鈴木直接持有66,176,160股內資股、大鑫投資直接持有18,600,000股內資股、大正投資直接持有12,000,000股內資股以及富陽上九直接持有5,136,000股內資股。張劍先生全資擁有遠大鈴木。張劍先生是大鑫投資的普通合夥人，並持有其66%的合夥權益。張劍先生直接持有大正投資0.3%權益，並通過遠大鈴木間接持有大正投資70.9%權益。張劍先生(透過遠大鈴木)間接持有富陽上九約99.33%合夥權益。因此，就《證券及期貨條例》第XV部而言，張劍先生被視為於遠大鈴木、大鑫投資、大正投資及富陽上九持有的內資股中擁有權益，而遠大鈴木被視為於大正投資及富陽上九持有的內資股中擁有權益。
- (4) 大鑫投資是本公司的僱員持股平台。
- (5) 深圳市遠致富海投資管理有限公司及深圳佳合投資管理企業(有限合夥)為遠致富海的普通合夥人。深圳市遠致富海投資管理有限公司由深圳國資委透過深圳市遠致投資有限公司最終控制，而深圳佳合投資管理企業(有限合夥)由張權勳先生及程厚博先生最終控制。深圳遠致富海併購投資基金合夥企業(有限合夥)為持有遠致富海超過三分之一合夥人權益的遠致富海的有限合夥人，而深圳遠致富海併購投資基金合夥企業(有限合夥)亦由深圳國資委透過深圳市遠致投資有限公司最終控制。
- (6) 中聯重科國際貿易(香港)有限公司直接持有30,379,000股H股。中聯重科股份有限公司持有中聯重科(香港)控股有限公司之100%股權，而中聯重科(香港)控股有限公司持有中聯重科國際貿易(香港)有限公司之100%股權。因此，根據《證券及期貨條例》，中聯重科股份有限公司及中聯重科(香港)控股有限公司被視作於中聯重科國際貿易(香港)有限公司持有的30,379,000股H股中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，就董事所知，概無任何其他人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊內之權益及／或淡倉。



# 獨立核數師報告

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

## 緒言

我們已審閱了列載於第41頁到72頁的中期財務報告，其包括長沙遠大住宅工業集團股份有限公司(「貴公司」)於2020年6月30日的合併財務狀況表，截止該日止六個月期間的合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則要求中期財務報告的編製必須符合其相關規定及國際會計準則理事會頒佈之《國際會計準則第34號—中期財務報告》。董事須負責根據國際會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

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

## 審閱範圍

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

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2020年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《國際會計準則第34號—中期財務報告》的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2020年8月28日

# 合併綜合收益表

截至2020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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	<b>1,137,500</b>	1,223,831
銷售成本		<b>(772,908)</b>	(864,249)
毛利		<b>364,592</b>	359,582
投資物業估值淨收益	9	<b>9,053</b>	5,987
其他收入	5	<b>14,169</b>	13,300
銷售及分銷開支		<b>(96,303)</b>	(95,810)
一般及行政開支		<b>(180,139)</b>	(129,965)
研發開支		<b>(68,637)</b>	(61,299)
經營利潤		<b>42,735</b>	91,795
財務費用	6(a)	<b>(53,329)</b>	(51,695)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的 公允價值變動		<b>1,114</b>	4,710
分佔聯營公司利潤減虧損	12	<b>(23,653)</b>	(20,639)
失去對聯營公司重大影響所得收益		<b>17,598</b>	120,288
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		-	1
稅前(虧損)/利潤	6	<b>(15,535)</b>	152,040
所得稅	7	<b>(6,222)</b>	(11,146)
淨(虧損)/利潤		<b>(21,757)</b>	140,894
其他綜合收益(除稅後)			
不會重新分類至損益的項目		-	-
本期內綜合(虧損)/收益合計		<b>(21,757)</b>	140,894
每股(虧損)/收益(人民幣元)			
基本及攤薄(人民幣元)	8	<b>(0.04)</b>	0.39

第48至72頁的附註為本中期財務報告的一部分。

# 合併財務狀況表

於2020年6月30日—未經審計  
(以人民幣列示)

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	279,823	310,169
物業、廠房及設備	10	1,781,304	1,756,894
無形資產		269,814	262,758
使用權資產	11	390,854	366,529
於聯營公司的權益	12	339,596	378,644
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	13	1,754,673	1,740,938
遞延所得稅資產		47,435	37,133
<b>非流動資產合計</b>		<b>4,863,499</b>	4,853,065
<b>流動資產</b>			
存貨	14	263,416	265,664
合同資產	15(a)	266,566	564,554
貿易及其他應收款項	16	2,536,914	2,521,624
其他金融資產	17	230,883	—
受限制及已抵押銀行存款	18	178,974	277,769
現金及現金等價物	19	829,660	1,084,750
<b>流動資產合計</b>		<b>4,306,413</b>	4,714,361
<b>資產合計</b>		<b>9,169,912</b>	9,567,426
<b>流動負債</b>			
短期借款	20(a)	2,336,149	2,345,233
貿易及其他應付款項	21	1,719,416	2,406,703
合同負債	15(b)	206,453	237,976
租賃負債	22	36,890	22,211
遞延收入		4,839	4,839
應付所得稅		13,910	13,759
<b>流動負債合計</b>		<b>4,317,657</b>	5,030,721
<b>流動負債淨額</b>		<b>(11,244)</b>	(316,360)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,852,255</b>	4,536,705

# 合併財務狀況表

於2020年6月30日—未經審計  
(以人民幣列示)

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
長期借款	20(b)	<b>845,741</b>	273,460
租賃負債	22	<b>50,362</b>	43,335
遞延收入		<b>40,560</b>	38,958
遞延所得稅負債		<b>15,128</b>	14,911
<b>非流動負債合計</b>		<b>951,791</b>	370,664
<b>淨資產</b>		<b>3,900,464</b>	4,166,041
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>487,639</b>	487,639
儲備		<b>3,412,825</b>	3,678,402
<b>本公司權益股東應佔權益合計</b>		<b>3,900,464</b>	4,166,041
<b>權益合計</b>		<b>3,900,464</b>	4,166,041

董事會於2020年8月28日批准及授權刊發。

張劍  
董事長

石東紅  
財務總監

第48至72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2020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						
	附註	股本 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	法定盈餘 公積 人民幣千元	公允價值 儲備 (不可劃轉) 人民幣千元	未分配利潤 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘		304,670	1,515,569	115,501	5,208	941,775	2,882,723
<b>截至2019年6月30日止六個月的權益變動</b>							
淨利潤		-	-	-	-	140,894	140,894
其他綜合收益		-	-	-	(204)	204	-
綜合收益總額		-	-	-	(204)	141,098	140,894
資本公積轉增股本		60,934	(60,934)	-	-	-	-
以權益結算的股份支付		-	8,184	-	-	-	8,184
利潤分配	23	-	-	-	-	(365,604)	(365,604)
於2019年6月30日及2019年7月1日的結餘		365,604	1,462,819	115,501	5,004	717,269	2,666,197
<b>截至2019年12月31日止六個月的 權益變動</b>							
淨利潤		-	-	-	-	536,025	536,025
其他綜合收益		-	-	-	(2,981)	2,981	-
綜合收益總額		-	-	-	(2,981)	539,006	536,025
發行H股		122,035	833,600	-	-	-	955,635
以權益結算的股份支付		-	8,184	-	-	-	8,184
提取盈餘公積		-	-	24,917	-	(24,917)	-
於2019年12月31日的結餘		487,639	2,304,603	140,418	2,023	1,231,358	4,166,041

# 合併權益變動表

截至2020年6月30日止六個月—未經審計  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔					
	股本 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	法定盈餘 公積 人民幣千元	公允價值 儲備 (不可劃轉) 人民幣千元	未分配 利潤 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	487,639	2,304,603	140,418	2,023	1,231,358	4,166,041
截至2020年6月30日止六個月的權益變動						
淨虧損	-	-	-	-	(21,757)	(21,757)
其他綜合收益	-	-	-	(3,194)	3,194	-
綜合收益總額	-	-	-	(3,194)	(18,563)	(21,757)
利潤分配	-	-	-	-	(243,820)	(243,820)
於2020年6月30日的結餘	487,639	2,304,603	140,418	(1,171)	968,975	3,900,464

附註

23

第48至72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2020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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
稅前(虧損)/利潤	<b>(15,535)</b>	152,040
經下列調整：		
折舊及攤銷	6(c) <b>113,824</b>	84,153
出售物業、廠房及設備虧損	5 <b>1,063</b>	3,005
出售投資物業所產生的虧損	5 <b>3,347</b>	2,530
以權益結算的股份支付	6(b) <b>-</b>	8,184
減值虧損	6(c) <b>69,511</b>	44,472
政府補助金攤銷	<b>(2,398)</b>	(2,676)
財務費用	<b>53,329</b>	60,482
分佔聯營公司利潤減虧損	12 <b>23,653</b>	20,639
出售聯營公司的收益	<b>-</b>	(1)
出售於聯營公司的部分權益所得收益	<b>-</b>	(7,580)
失去對聯營公司重大影響所得收益	<b>(17,598)</b>	(120,288)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產的公允價值變動	<b>(1,997)</b>	(4,710)
出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產的虧損	5 <b>657</b>	-
出售其他金融資產的收益	5 <b>(1,294)</b>	(318)
股息收入	<b>(1,980)</b>	-
投資物業估值淨收益	9 <b>(9,053)</b>	(5,987)
營運資金變動：		
存貨增加	<b>(4,714)</b>	(2,706)
貿易及其他應收款項增加	<b>(125,709)</b>	(235,704)
貿易及其他應付款項(減少)/增加	<b>(360,217)</b>	139,445
合同資產減少	<b>298,068</b>	122,995
合同負債(減少)/增加	<b>(31,523)</b>	44,049
遞延收入增加	<b>4,000</b>	-
<b>經營活動(所用)/所得現金</b>	<b>(4,566)</b>	302,024
已付所得稅	<b>(15,175)</b>	(26,321)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(19,741)</b>	275,703

# 合併現金流量表

截至2020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	2020年 人民幣千元	2019年 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	(143,793)	(342,956)
購買以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產付款	(594,695)	(83,280)
於聯營公司權益付款	(10,008)	(54,133)
出售物業、廠房及設備所得款項	3,290	1,386
出售以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產所得款項	351,644	—
出售於聯營公司權益所得款項	—	15,000
出售於附屬公司投資所得款項	—	46,600
出售投資物業所得款項	20,855	5,606
其他投資活動所得款項	9,973	2,113
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(362,734)</b>	(409,664)
<b>融資活動</b>		
貸款及借款所得款項	1,736,556	1,122,515
償還貸款及借款	(1,285,764)	(581,003)
已付利息	(68,006)	(61,079)
股息付款	(240,040)	(185,093)
已付租賃租金之資本部分	(22,080)	(8,688)
已付租賃租金之利息部分	(2,627)	(828)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>118,039</b>	285,824
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>	<b>(264,436)</b>	151,863
於1月1日的現金及現金等價物	1,084,750	296,475
外匯匯率變動的影響	9,346	—
於6月30日的現金及現金等價物	829,660	448,338

19

第48至72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」)。本集團亦從事建築活動。

本公司H股於2019年11月6日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)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2020年8月28日獲授權刊發。

本中期財務報告乃按持續經營基準編製。於2020年6月30日，本集團的流動負債比流動資產超出人民幣11,244,000元。經考慮本集團可動用的銀行信貸及取得外部融資的歷史，管理層認為本集團有充足財務資源以於到期時應付其負債。因此，以持續經營基準編製財務報表屬恰當。

本中期財務報告已按2019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2020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2019年度財務報表至今財務狀況及業績變化而言屬重要的事項及交易的解釋。綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)要求編製的完整財務報表的所有信息。

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

# 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)

## 3 會計政策變動

本集團已於本會計期間的該等財務報表中應用以下由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則修訂本：

- 國際財務報告準則第3號(修訂本)－業務的定義
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)－與新冠肺炎疫情有關的租金優惠

該等修訂概無對本集團於本期或過往期間編製或呈列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。

## 4 收入及分部報告

本集團按根據業務線組織的分部來管理業務。本集團以內部匯報資料予本集團最高行政管理人員用以分配資源及評估表現者一致的方式，識別三個可報告分部。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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內源自客戶合約的收入 以主要產品或服務線分類		
－銷售PC構件	1,013,335	777,704
－銷售PC生產設備	54,455	341,600
－工程施工	69,710	104,527
	<b>1,137,500</b>	1,223,831

按收入確認時間劃分的源自客戶合約收益分類於附註4(b)內披露。

# 未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 4 收入及分部報告(續)

### (b) 有關損益、資產及負債的資料

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

	PC構件製造		PC生產設備製造		建築合約		總計	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
截至6月30日止六個月								
按收入確認時間劃分的分類								
於某一時點	1,013,335	777,704	54,455	341,600	-	-	1,067,790	1,119,304
於一段時間	-	-	-	-	69,710	104,527	69,710	104,527
來自外部客戶的收入	1,013,335	777,704	54,455	341,600	69,710	104,527	1,137,500	1,223,831
分部間收入	-	-	-	-	21,248	53,828	21,248	53,828
可報告分部收入	1,013,335	777,704	54,455	341,600	90,958	158,355	1,158,748	1,277,659
可報告分部利潤	126,464	74,344	(26,625)	21,589	(21,880)	28,507	77,959	124,440
財務費用	(53,022)	(45,378)	-	-	(307)	(6,317)	(53,329)	(51,695)
折舊及攤銷	(112,805)	(83,148)	-	-	(1,019)	(1,005)	(113,824)	(84,153)
於6月30日/12月31日								
可報告分部資產	5,763,515	5,432,639	489,589	620,323	1,452,169	2,229,028	7,705,273	8,281,990
可報告分部負債	1,687,260	1,961,841	1,063,955	1,441,704	189,857	334,581	2,941,072	3,738,126

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

# 未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 4 收入及分部報告(續)

### (c) 可報告分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入		
可報告分部收入	<b>1,158,748</b>	1,277,659
分部間收入抵銷	<b>(21,248)</b>	(53,828)
合併收入	<b>1,137,500</b>	1,223,831
利潤		
可報告分部利潤	<b>77,959</b>	124,440
財務費用	<b>(53,329)</b>	(51,695)
未分配總部開支	<b>(36,547)</b>	(32,645)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產的公允價值變動	<b>1,114</b>	4,710
分佔聯營公司利潤減虧損	<b>(23,653)</b>	(20,639)
出售聯營公司的收益	<b>-</b>	1
失去對聯營公司重大影響所得收益	<b>17,598</b>	120,288
出售於聯營公司的部分權益所得收益	<b>-</b>	7,580
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	<b>(657)</b>	-
股息收入	<b>1,980</b>	-
合併稅前(虧損)/利潤	<b>(15,535)</b>	152,040

# 未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 5 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助	15,906	17,467
出售物業、廠房及設備的虧損	(1,063)	(3,005)
出售投資物業的虧損	(3,347)	(2,530)
出租投資物業的經營租賃收入	1,717	1,160
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損失	(657)	–
出售其他金融資產的收益	1,294	318
股息收入	1,980	–
其他	(1,661)	(110)
	<b>14,169</b>	<b>13,300</b>

## 6 稅前(虧損)/利潤

稅前(虧損)/利潤已扣除/(計入)下列各項後達致：

### (a) 財務費用：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款的利息	68,041	52,663
租賃負債的利息	2,627	828
利息收入	(7,993)	(1,796)
淨匯兌收益	(9,346)	–
	<b>53,329</b>	<b>51,695</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)

## 6 稅前(虧損)/利潤(續)

### (b) 員工成本：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、工資、獎金及其他福利	<b>207,198</b>	211,590
以權益結算的股份支付	-	8,184
界定供款退休計劃供款	<b>2,198</b>	11,701
	<b>209,396</b>	231,475

### (c) 其他項目：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
攤銷		
—無形資產	<b>15,139</b>	7,033
折舊		
—物業、廠房及設備(附註10)	<b>79,224</b>	63,924
—使用權資產	<b>19,461</b>	13,196
減值虧損		
—貿易及其他應收款項及合同資產	<b>62,548</b>	44,472
—存貨	<b>6,963</b>	-
存貨成本	<b>513,247</b>	599,685

# 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付所得稅—中國所得稅 本期計提	16,307	12,468
遞延所得稅 暫時性差異的產生及轉回	(10,085)	(1,322)
	<b>6,222</b>	11,146

## 8 每股(虧損)/收益

每股基本及攤薄(虧損)/收益乃根據本公司權益股東應佔虧損人民幣21,757,000元(截至2019年6月30日止六個月：利潤人民幣140,894,000元)及股份加權平均數487,639,400股(截至2019年6月30日止六個月：365,604,000股)計算。六個月期內概無潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 9 投資物業

	商用房地產 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	324,033
公允價值調整	20,284
出售	(34,148)
於2019年12月31日的結餘	310,169
於2020年1月1日的結餘	<b>310,169</b>
公允價值調整	<b>9,053</b>
出售	<b>(39,399)</b>
於2020年6月30日的結餘	<b>279,823</b>

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

# 未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 10 物業、廠房及設備

	廠房及樓宇 人民幣千元	機器設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室傢俱 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>							
於2019年1月1日的結餘	416,733	874,385	24,370	25,755	19,571	212,277	1,573,091
添置	19,814	207,559	2,481	2,100	1,269	472,720	705,943
在建工程轉入	402,687	227,051	-	-	-	(629,738)	-
出售	(131)	(7,356)	(798)	(672)	(936)	-	(9,893)
於2019年12月31日的結餘	<b>839,103</b>	<b>1,301,639</b>	<b>26,053</b>	<b>27,183</b>	<b>19,904</b>	<b>55,259</b>	<b>2,269,141</b>
於2020年1月1日的結餘	<b>839,103</b>	<b>1,301,639</b>	<b>26,053</b>	<b>27,183</b>	<b>19,904</b>	<b>55,259</b>	<b>2,269,141</b>
添置	118	14,763	680	3,346	539	88,163	107,609
在建工程轉入	-	17,778	-	-	-	(17,778)	-
出售	-	(4,005)	(215)	(842)	(15)	-	(5,077)
於2020年6月30日的結餘	<b>839,221</b>	<b>1,330,175</b>	<b>26,518</b>	<b>29,687</b>	<b>20,428</b>	<b>125,644</b>	<b>2,371,673</b>
<b>累計折舊：</b>							
於2019年1月1日的結餘	(65,292)	(295,188)	(14,440)	(11,825)	(12,390)	-	(399,135)
年內折舊費用	(17,600)	(94,900)	(2,907)	(1,733)	(1,349)	-	(118,489)
出售時轉回	65	3,541	782	609	380	-	5,377
於2019年12月31日的結餘	<b>(82,827)</b>	<b>(386,547)</b>	<b>(16,565)</b>	<b>(12,949)</b>	<b>(13,359)</b>	<b>-</b>	<b>(512,247)</b>
於2020年1月1日的結餘	<b>(82,827)</b>	<b>(386,547)</b>	<b>(16,565)</b>	<b>(12,949)</b>	<b>(13,359)</b>	<b>-</b>	<b>(512,247)</b>
期內折舊費用	(16,616)	(60,201)	(1,382)	(558)	(467)	-	(79,224)
出售時轉回	-	506	157	429	10	-	1,102
於2020年6月30日的結餘	<b>(99,443)</b>	<b>(446,242)</b>	<b>(17,790)</b>	<b>(13,078)</b>	<b>(13,816)</b>	<b>-</b>	<b>(590,369)</b>
<b>賬面淨值：</b>							
於2020年6月30日的結餘	<b>739,778</b>	<b>883,933</b>	<b>8,728</b>	<b>16,609</b>	<b>6,612</b>	<b>125,644</b>	<b>1,781,304</b>
於2019年12月31日的結餘	756,276	915,092	9,488	14,234	6,545	55,259	1,756,894

於2020年6月30日，賬面值為人民幣499,757,000元(2019年：人民幣408,121,000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20)。



# 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

本集團的租賃資產包括廠房、樓宇及土地使用權。有關本集團作為承租人的租賃的資料呈列如下。

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>			
於2019年1月1日的結餘	53,763	280,325	334,088
添置	35,029	30,840	65,869
首次確認後修改	(1,011)	-	(1,011)
出售	(832)	-	(832)
於2019年12月31日的結餘	<b>86,949</b>	<b>311,165</b>	<b>398,114</b>
於2020年1月1日的結餘	<b>86,949</b>	<b>311,165</b>	<b>398,114</b>
添置	<b>43,786</b>	-	<b>43,786</b>
於2020年6月30日的結餘	<b>130,735</b>	<b>311,165</b>	<b>441,900</b>
<b>累計折舊：</b>			
於2019年1月1日的結餘			
年度折舊	(24,810)	(7,082)	(31,892)
出售時轉回	307	-	307
於2019年12月31日的結餘	<b>(24,503)</b>	<b>(7,082)</b>	<b>(31,585)</b>
於2020年1月1日的結餘	<b>(24,503)</b>	<b>(7,082)</b>	<b>(31,585)</b>
期內折舊	<b>(15,940)</b>	<b>(3,521)</b>	<b>(19,461)</b>
於2020年6月30日的結餘	<b>(40,443)</b>	<b>(10,603)</b>	<b>(51,046)</b>
<b>賬面淨值：</b>			
於2020年6月30日的結餘	<b>90,292</b>	<b>300,562</b>	<b>390,854</b>
於2019年12月31日的結餘	62,446	304,083	366,529

於2020年6月30日，賬面值為人民幣192,015,000元(2019年：人民幣193,568,000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抵押品(見附註20)。

# 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

本集團的主要聯營公司為蘇州嘉盛遠大建築工業有限公司、成都城投遠大建築科技有限公司、常德遠大建築工業有限公司及其他製造PC構件的聯營公司。該等聯營公司單獨對本集團截至2020年6月30日止六個月及截至2019年12月31日止年度的財務狀況或經營業績而言並不重大。2020年及2019年上述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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
於合併財務報表個別非重大聯營公司的總賬面金額	<b>339,596</b>	378,644
	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本集團分佔該等聯營公司的總額		
經營虧損	<b>(23,653)</b>	(20,639)
其他綜合收益	-	-
綜合收益總額	<b>(23,653)</b>	(20,639)

# 未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 13 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 — 權益投資	<b>1,754,673</b>	1,740,938

## 14 存貨

(a) 合併財務狀況表的存貨包括：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
原材料	<b>128,901</b>	118,539
在產品	<b>67,190</b>	63,839
庫存商品	<b>72,442</b>	80,018
委託加工物資	<b>873</b>	2,502
發出商品	<b>2,543</b>	2,337
	<b>271,949</b>	267,235
減：存貨跌價準備	<b>(8,533)</b>	(1,571)
	<b>263,416</b>	265,664

(b) 確認為開支並於損益入賬的存貨的金額分析於附註6(c)呈列。

# 未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 15 合同資產及合同負債

### (a) 合同資產

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
建築合約履約所產生 減：減值準備	<b>270,071</b> <b>(3,505)</b>	577,370 (12,816)
	<b>266,566</b>	564,554
國際財務報告準則第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)	<b>2,350,447</b>	2,330,294

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。本集團亦通常就合約價值的5%協定五年質保期。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，直至質保期結束為止。

### (b) 合同負債

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
履約預付款	<b>206,453</b>	237,976

當本集團於生產活動開始前收取預付款，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預付金額。本集團通常於製造PC構件及PC生產設備前收取10%至50%預付款。

# 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)

## 16 貿易及其他應收款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	<b>2,416,865</b>	2,371,709
應收票據	<b>92,167</b>	68,593
減：壞賬準備	<b>(158,585)</b>	(110,008)
	<b>2,350,447</b>	2,330,294
其他應收款項	<b>103,165</b>	80,839
減：壞賬準備	<b>(10,205)</b>	(5,735)
	<b>92,960</b>	75,104
預付款項	<b>50,986</b>	58,063
待攤費用	<b>209</b>	2,482
待抵扣增值稅	<b>28,428</b>	37,476
預付所得稅	<b>8,082</b>	9,064
其他	<b>5,802</b>	9,141
	<b>2,536,914</b>	2,521,624

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。

本集團管理若干國有銀行或信譽良好銀行的承兌票據的方式為收取合同現金流量或將其出售。由於該等票據的賬面值並不重大，本集團並無將其單獨分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。由於該等票據的付款期限較短，公允價值與其賬面值並無重大差異。

# 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)

## 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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
一個月以內	213,880	264,213
一個月以上但少於一年	1,279,887	1,229,844
一至兩年	435,727	465,842
兩至三年	371,020	299,722
三至四年	44,476	59,973
四至五年	5,457	10,700
五年以上	-	-
	<b>2,350,447</b>	2,330,294

應收賬款及應收票據自發票日期起計30日內到期。

於2020年6月30日，賬面值為人民幣81,816,000元(2019年：人民幣42,085,000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20)。

## 17 其他金融資產

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 — 理財產品	230,883	-

該等理財產品乃由中國的銀行發行。其回報率可變、有預設到期日且屬保本產品。預期回報分別取決於外幣匯率及AU9999金價的表現。

## 18 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、保證金及向銀行保理的應收款項提供的抵押。於應付票據到期日、保證金到期日或於悉數償還應收款項時，銀行存款的限制將會獲解除。

# 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 現金及現金等價物

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
銀行現金	<b>829,660</b>	1,084,750

銀行現金包括存置於中國大陸及香港的到期日為三個月或以下的定期存款人民幣258,629,000元(2019年：人民幣314,548,000元)。該等存款保本並賺取固定回報。

## 20 貸款及借款

### (a) 短期貸款及借款

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
有擔保銀行貸款	(i)	<b>400,000</b>	610,000
有抵押銀行貸款	(ii)	<b>911,816</b>	942,085
無抵押銀行貸款		<b>492,011</b>	431,970
加：長期貸款及借款的即期部分		<b>532,322</b>	361,178
		<b>2,336,149</b>	2,345,233

### (i) 有擔保銀行貸款

於2020年6月30日，本集團的短期銀行貸款人民幣400百萬元由本集團附屬公司湖南遠大建工股份有限公司擔保，其中人民幣350百萬元亦由本集團附屬公司遠大住宅工業(天津)有限公司共同擔保。

於2019年12月31日，本集團的短期銀行貸款人民幣30百萬元由本公司擔保。

於2019年12月31日，本集團的短期銀行貸款人民幣580百萬元由本集團附屬公司湖南遠大建工股份有限公司擔保，其中人民幣450百萬元亦由本集團附屬公司遠大住宅工業(天津)有限公司共同擔保。

# 未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 20 貸款及借款(續)

### (a) 短期貸款及借款(續)

#### (ii) 有抵押銀行貸款

於2020年6月30日，本集團的短期銀行貸款人民幣400百萬元由賬面值為人民幣51.7百萬元的廠房及樓宇(見附註10)及賬面值為人民幣37.8百萬元的土地使用權(見附註11)抵押。

於2020年6月30日，本集團的短期銀行貸款人民幣430百萬元由賬面值為人民幣13.1百萬元的廠房及樓宇(見附註10)及賬面值為人民幣7.4百萬元的土地使用權(見附註11)抵押，並由本集團附屬公司湖南遠大建工股份有限公司擔保。

於2020年6月30日，本集團的短期銀行貸款人民幣81.8百萬元由賬面值為人民幣81.8百萬元的貿易及其他應收款項(見附註16)擔保。

於2019年12月31日，本集團的短期銀行貸款人民幣300百萬元由賬面值為人民幣66.4百萬元的廠房及樓宇(見附註10)及賬面值為人民幣45.7百萬元的土地使用權(見附註11)抵押。

於2019年12月31日，本集團的短期銀行貸款人民幣600百萬元由賬面值為人民幣33.7百萬元的廠房及樓宇(見附註10)及賬面值為人民幣31.8百萬元的土地使用權(見附註11)抵押，並由本集團附屬公司湖南遠大建工股份有限公司擔保。

於2019年12月31日，本集團的短期銀行貸款人民幣42.1百萬元由賬面值為人民幣42.1百萬元的貿易及其他應收款項(見附註16)擔保。

### (b) 長期貸款及借款

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
有擔保銀行貸款	(i)	<b>397,700</b>	198,800
有抵押銀行貸款及其他借款	(ii)	<b>824,363</b>	221,088
無抵押銀行貸款		<b>156,000</b>	214,750
減：長期貸款及借款的即期部分		<b>(532,322)</b>	(361,178)
		<b>845,741</b>	273,460



## 20 貸款及借款(續)

### (b) 長期貸款及借款(續)

#### (i) 有擔保銀行貸款

於2020年6月30日，本集團的長期銀行貸款人民幣397.7百萬元由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保，當中人民幣98百萬元亦由遠大住宅工業(天津)有限公司共同擔保，而人民幣111.9百萬元乃於一年內到期。

於2019年12月31日，本集團的長期銀行貸款人民幣198.8百萬元由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保，當中人民幣99百萬元亦由遠大住宅工業(天津)有限公司共同擔保，而人民幣101.8百萬元乃於一年內到期。

#### (ii) 有抵押銀行貸款

於2020年6月30日，本集團的長期銀行貸款人民幣640.6百萬元以賬面值人民幣116.1百萬元的廠房及樓宇(見附註10)及賬面值人民幣121.7百萬元的土地使用權(見附註11)作為抵押以及由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保，當中人民幣185.7百萬元乃於一年內到期。

於2020年6月30日，本集團的長期借款人民幣183.8百萬元以賬面值人民幣293.9百萬元的機器設備、賬面值人民幣76.5百萬元的廠房及樓宇(見附註10)及賬面值人民幣62.9百萬元的土地使用權(見附註11)作為抵押，並由本公司擔保，當中人民幣78.7百萬元乃於一年內到期。

於2019年12月31日，本集團的長期銀行貸款人民幣99.8百萬元以賬面值為人民幣45.8百萬元的廠房及樓宇(見附註10)以及賬面值為人民幣60.1百萬元的土地使用權(見附註11)作為抵押，並由湖南遠大建工股份有限公司擔保，且全部均於一年內到期。

於2019年12月31日，本集團的長期借款人民幣121.3百萬元以賬面值為人民幣197.3百萬元的機器設備、賬面值為人民幣78.4百萬元的廠房及樓宇(見附註10)以及賬面值為人民幣63.6百萬元的土地使用權(見附註11)作為抵押，並由本公司擔保，當中人民幣68.1百萬元乃於一年內到期。

# 未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 21 貿易及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	<b>1,100,945</b>	1,372,649
應付票據	<b>495,494</b>	842,962
	<b>1,596,439</b>	2,215,611
應付職工薪酬	<b>12,373</b>	30,956
應付增值稅	<b>40,102</b>	82,137
應付其他稅項	<b>23,879</b>	5,736
押金	<b>16,963</b>	18,826
應付利息	<b>3,214</b>	3,179
應付股息	<b>3,780</b>	—
預收款項	<b>5,104</b>	23,546
其他預提費用及應付款項	<b>17,562</b>	26,712
	<b>1,719,416</b>	2,406,703

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，本集團的應付賬款及應付票據(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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
一年內	<b>1,472,640</b>	2,025,634
一至兩年	<b>28,021</b>	77,995
兩至三年	<b>30,079</b>	28,613
超過三年	<b>65,699</b>	83,369
	<b>1,596,439</b>	2,215,611

# 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 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2020年6月30日		於2019年12月31日	
	最低租賃付款 的現值 人民幣千元	最低租賃付款 總額 人民幣千元	最低租賃付款 的現值 人民幣千元	最低租賃付款 總額 人民幣千元
一年內	<b>36,890</b>	<b>40,786</b>	22,211	25,087
超過一年但少於兩年	<b>21,050</b>	<b>23,215</b>	19,872	21,551
超過兩年但少於三年	<b>16,348</b>	<b>17,538</b>	9,622	10,461
超過三年	<b>12,964</b>	<b>13,366</b>	13,841	14,553
	<b>50,362</b>	<b>54,119</b>	43,335	46,565
	<b>87,252</b>	<b>94,905</b>	65,546	71,652
減：未來利息開支總額	-	<b>(7,653)</b>	-	(6,106)
租賃負債現值	-	<b>87,252</b>	-	65,546

# 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 資本、儲備及股息

### (a) 股息

#### (i) 歸屬於過往財政年度並於中期期間批准及派付的應付予權益股東的股息

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
屬於過往財政年度並於其後中期期間批准及派付的末期股息每股人民幣0.5元(截至2019年6月30日止六個月：每股人民幣1元)	243,820	365,604

## 24 公允價值計量

### (a) 按公允價值計量的金融資產及負債

#### (i) 公允價值層級

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

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

# 未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 24 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2020年6月30日			
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
持續的公允價值計量				
投資物業	-	-	279,823	279,823
以公允價值計量且其 變動計入當期損益的 金融資產				
— 權益投資	-	-	1,754,673	1,754,673
— 理財產品	-	-	230,883	230,883
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	-	-	9,603	9,603

	於2019年12月31日			
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
持續的公允價值計量				
投資物業	-	-	310,169	310,169
以公允價值計量且其 變動計入當期損益的 金融資產				
— 權益投資	-	-	1,740,938	1,740,938

於截至2020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(2019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)

## 24 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
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
非上市股本投資	可比交易法/可比公司法	價格/投入資本率及市盈率(「價格/投入資本率」及「市盈率」)	價格/投入資本率及市盈率越高，公允價值越高
理財產品	貼現現金流模型	風險調整貼現率	風險調整貼現率越高，公允價值越低
應收票據	貼現現金流模型	風險調整貼現率	風險調整貼現率越高，公允價值越低

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。

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/投入資本率及市盈率。

公允價值計量與價格/投入資本率及市盈率呈正相關。於2020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/投入資本率及市盈率上升/下跌1%，則本集團股本投資的估值收益將增加/減少人民幣14,915,000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)

## 24 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)

理財產品的投資的公允價值乃通過使用風險調整貼現率(即產品協議中的預期回報率)貼現產品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2020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%，將不會對本集團理財產品投資的估值收益產生重大影響。

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2020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2020年6月30日及2019年12月31日，本集團按成本或攤餘成本列賬的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

## 25 承擔

於2020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

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
已訂約	428,457	497,309

# 未經審計中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 26 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	4,768	3,030
以權益結算的股份支付	-	4,197
離職後福利	24	75
	<b>4,792</b>	<b>7,302</b>

### (b) 重大關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售產品予聯營公司	198	(584)
銷售產品予控股股東所控制的實體	(2,467)	120
銷售產品予控股股東的緊密家庭成員所控制的實體	-	15
向聯營公司購買貨品	776	5,444
向控股股東的緊密家庭成員所控制的實體購買貨品	844	452
向控股股東所控制的實體購買貨品	679	-
向控股股東所控制的實體租用物業	79	399
	<b>109</b>	<b>5,846</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)

## 26 重大關聯方交易(續)

### (c) 關聯方餘額

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	39,022	79,204
應收票據	-	6,000
預付款項	10,044	11
其他應收款項	1,759	5,782
其他流動資產	4,283	9,153
應付賬款	(9,051)	(10,621)
應付票據	-	(1,563)
合同負債	(214)	(326)
其他應付款項	(4,962)	(1,078)
	<b>40,881</b>	<b>86,562</b>

### (d) 向關聯方提供擔保

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
向聯營公司提供擔保		
— 銀行貸款	-	20,000
— 融資租賃	-	10,000
	<b>-</b>	<b>30,000</b>

## 27 報告期後的非調整事件

於2020年8月28日，董事會決議不宣派截至2020年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 28 新冠肺炎疫情的影響

新冠肺炎疫情自2020年年初以來對本集團的經營環境帶來更多不確定性，並對本集團2020年第一季度的經營及財務狀況造成暫時性影響。

本集團一直密切監察事態發展對本集團業務造成的影響，並已採取應變措施。該等應變措施包括落實各級地方政府的各項防疫抗疫法規及規定。本集團將隨著形勢發展不斷審視應變措施。