
概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所包含資料的概述。由於僅為概要，故並無包含對閣下而言可能屬重要的所有資料。在決定投資發售股份前，閣下應該閱讀本招股章程的全部內容，包括我們的財務報表和隨附的附註。任何投資都有風險。本招股章程內「風險因素」列出了關於投資發售股份的一些特定風險。在決定投資發售股份前，閣下應該仔細閱讀該章節。本概要使用的各個詞語在本招股章程「釋義」和「技術詞彙表」中已作定義。

業務概覽

我們是湖南省一家有著逾40年經營歷史的知名總承包建築集團。根據弗若斯特沙利文報告，我們是(i)就2021年的建築收入而言，於2021年，在湖南省3,438家非國有建築企業中的十大非國有建築企業之一，市場份額約為0.2%；及(ii)就2021年的建築收入而言，於2021年，在湖南省302家具有總承包一級資質的非國有建築企業中排名第五的非國有建築企業，市場份額約為0.4%。於2021年，湖南省在中國建築行業的市場份額約為4.5%。我們擁有六項壹級施工資質：(i)建築工程施工總承包壹級；(ii)市政公用工程施工總承包壹級；(iii)建築裝修裝飾工程專業承包壹級；(iv)鋼結構工程專業承包壹級；(v)地基基礎工程專業承包壹級；及(vi)起重設備安裝工程專業承包壹級。我們亦擁有六項涵蓋機電工程、幕牆工程、公路工程、水利水電工程及環保工程等其他二級及三級承包資質。詳情請參閱本招股章程「業務—牌照、資質及許可證」一節。

概 要

憑藉高標準的施工質量，我們獲授諸多獎項，包括國家優質工程銀質獎、芙蓉獎（湖南省建築業協會頒發的湖南省最高施工質量獎）以及神農獎（株洲市建築業協會頒發的株洲最高施工質量獎）。此外，我們還被授予各種榮譽，以表彰我們對安全生產的重視。有關本集團所獲獎項的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的業務運營 — 獎項及認可」一節。

於往績記錄期間，我們主要致力提供工程施工服務，涵蓋：(i)民用建築工程服務，主要作為住宅、工業和商業建設項目的總承包商提供施工承包服務；(ii)市政工程服務，主要包括城市道路、教育機構、體育館及供水工程建設；(iii)地基基礎工程服務，包括地基基礎工程及土方工程；(iv)裝配式鋼結構工程服務；及(v)其他專業承包工程，包括建築裝修裝飾工程專業承包。我們在從項目採購、管理、施工到監督的整個建設過程中為客戶提供綜合建設服務。其次，我們亦從事提供工程機械及設備服務。

就2021年建築收入而言，作為湖南省具有承包一級資質排名第五的非國有建築企業，經營歷史長達40餘年，我們能夠從湖南省的持續發展中受益。作為發展計劃一部分，我們自2010年起進入海南市場，於最後可行日期，我們設立了24間分公司，橫跨中國多個省份。

我們一直致力於研發，以提升對提高施工效率及品質至關重要的專有技術，從而增強我們於建築行業內的競爭力。詳情請參閱本招股章程「業務 — 我們的業務運營 — 研發及專有技術」一節。

概 要

下表載列所示期間我們按業務分部劃分的收入、毛利及毛利率的明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年前三季度			2022年前三季度		
	收入	毛利	毛利率												
	人民幣千元	人民幣千元	%												
	(未經審核) (未經審核)														
建築合同															
民用建築工程.....	888,497	90,927	10.2	1,031,904	107,412	10.4	885,259	95,433	10.8	657,407	67,180	10.2	670,050	65,438	9.8
市政工程.....	669,011	67,839	10.1	485,033	54,039	11.1	427,745	42,027	9.8	262,359	26,358	10.1	461,373	49,883	10.8
地基基礎工程.....	146,162	11,882	8.1	120,067	9,247	7.7	114,195	7,782	6.8	81,161	4,933	6.1	22,455	1,405	6.3
裝配式鋼結構工程.....	62,650	7,177	11.5	106,345	12,991	12.2	369,761	45,293	12.2	305,023	40,673	13.3	202,563	27,980	13.8
其他專業承包工程(附註).....	49,666	3,518	7.1	17,857	2,232	12.5	17,170	2,362	13.8	12,924	2,210	17.1	3,796	1,673	44.1
小計.....	1,815,986	181,343	10.0	1,761,206	185,921	10.6	1,814,130	192,897	10.6	1,318,874	141,354	10.7	1,360,237	146,379	10.8
提供工程機械及設備服務.....	5,930	2,100	35.4	8,694	3,193	36.7	9,254	2,750	29.7	6,518	2,433	37.3	5,793	2,183	37.7
總收入/毛利總額/平均毛利率.....	<u>1,821,916</u>	<u>183,443</u>	<u>10.1</u>	<u>1,769,900</u>	<u>189,114</u>	<u>10.7</u>	<u>1,823,384</u>	<u>195,647</u>	<u>10.7</u>	<u>1,325,392</u>	<u>143,787</u>	<u>10.9</u>	<u>1,366,030</u>	<u>148,562</u>	<u>10.9</u>

附註：我們的其他專業承包工程主要包括建築裝修裝飾工程。

下表載列於往績記錄期間及直至最後可行日期本集團在建項目及竣工建設項目的數量變動詳情：

	2019財年		2020財年		2021財年		2022年前三季度		往績記錄期間後及直至最後可行日期	
	歸屬合同數	合同額 ⁽³⁾	歸屬合同數	合同額 ⁽³⁾						
	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	
期初在建項目 ⁽¹⁾	172	5,928,010	135	5,663,392	141	7,109,593	146	7,578,404	143	8,701,599
加：新訂約建設項目.....	33	1,139,565	43	2,356,557	37	1,225,156	22	1,630,394	18	438,901
減：竣工建設項目 ⁽²⁾	70	1,404,183	37	910,356	32	756,345	25	507,199	21	511,290
期末在建項目.....	<u>135</u>	<u>5,663,392</u>	<u>141</u>	<u>7,109,593</u>	<u>146</u>	<u>7,578,404</u>	<u>143</u>	<u>8,701,599</u>	<u>140</u>	<u>8,629,210</u>

概 要

附註：

- 1 期初在建項目指已確認訂約的項目，不包括(i)於往績記錄期間總收入及總成本各少於人民幣10,000元的不活躍及不重要的項目；及(ii)相應財政年度／期間新訂約的建設項目。
- 2 當(i)相關政府部門已出具項目竣工驗收報告；或(ii)就不時修訂的合同金額已悉數確認收入時，建設項目視為竣工。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—營運流程—客戶驗收」一節。
- 3 合同額不包括任何變更單及／或增值稅。
- 4 於往績記錄期間及直至最後可行日期，期末在建項目的部分合同額已經本集團確認為收入。

客戶及供應商

我們的客戶包括政府實體、國有企業及國家投資企業(統稱「政府相關實體」)及私營企業。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們的收入中約有人民幣662.9百萬元、人民幣453.3百萬元、人民幣447.7百萬元及人民幣676.5百萬元來自政府相關實體，分別佔我們同期總收入的36.4%、25.6%、24.6%及49.5%。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們自五大客戶所得收入分別約為人民幣841.7百萬元、人民幣796.6百萬元、人民幣846.0百萬元及人民幣579.7百萬元，分別佔總收入的46.2%、45.0%、46.4%及42.4%。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們自最大客戶所得收入分別約為人民幣328.5百萬元、人民幣312.1百萬元、人民幣367.7百萬元及人民幣223.2百萬元，分別佔總收入的18.0%、17.6%、20.2%及16.3%。於往績記錄期間，除EPC三方框架協議外，我們並無與客戶訂有任何長期戰略合作協議。詳情請參閱本招股章程「業務—客戶及供應商—客戶」一節。

我們的供應商主要包括原材料供應商、勞務分包商和專業建築工程分包商。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們對五大供應商的採購額分別約為人民幣357.9百萬元、人民幣322.3百萬元、人民幣474.5百萬元及人民幣298.3百萬元，分別佔總銷售成本的21.8%、20.3%、29.2%及24.5%。於2019財年、2020財年、2021財年及2022

概 要

年前三季度，我們對最大供應商的採購額分別約為人民幣138.0百萬元、人民幣97.1百萬元、人民幣158.5百萬元及人民幣74.9百萬元，分別佔總銷售成本的8.4%、6.1%、9.7%及6.2%。詳情請參閱本招股章程「業務 — 客戶及供應商 — 供應商」一節。

於往績記錄期間，我們委聘分包商提供勞務分包服務及若干專業建築服務，如幕牆建築、安裝升降機、防水及防火工程。於2019財年、2020財年、2021財年各年及2022年第三季度，我們向分包商支付的勞工及建築分包費用總額分別約為人民幣569.0百萬元、人民幣569.6百萬元、人民幣644.4百萬元及人民幣502.1百萬元，分別佔我們銷售成本總額約34.7%、36.0%、39.6%及41.2%。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無因分包商工程延誤及／或其他質量及安全問題而遭受任何重大處罰。董事已權衡由於分包商引起的工作延誤或質量問題而導致的保險範圍的收益及成本，並認為無特別需要出台保險政策來覆蓋與委聘分包商的相關風險，因為於往績記錄期間，該領域的歷史風險較低。誠如中國法律顧問的建議，我們持有中國法律法規要求的保險單。根據弗若斯特沙利文的資料，這亦符合中國的慣例，建築承包商不會投購任何業務中斷保險，包括與委聘分包商的相關風險。董事認為，我們現有的保險範圍符合行業標準，並足以滿足我們當前的業務。

客戶與供應商重疊

於往績記錄期間，杭蕭科技既為本集團的客戶，亦為本集團的供應商。杭蕭科技為我們的視作關連人士。詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。

杭蕭科技主要從事鋼結構的設計及製造。於往績記錄期間，杭蕭科技作為我們的鋼結構產品或加工服務的供應商。另一方面，本集團亦獲杭蕭科技委聘兩個建設項目，為杭蕭科技建設其建造基地及研發大樓。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們源自該等銷售的毛利分別約為人民幣7.2百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.2百萬元，分別約佔我們同期毛利總額的3.9%、1.6%、0.6%及0.1%。詳情請參閱本招股章程「業務 — 客戶及供應商 — 客戶與供應商重疊」一節。

競爭優勢

我們具有以下競爭優勢，使本集團有別於其他競爭對手：(i)我們在湖南省具有悠久的經營歷史；(ii)我們利用各類監管資質承接廣泛的建設項目；(iii)我們在湖南省建築業的市場參與者中久負盛名，並因此獲得了各類獎項；(iv)我們擁有開發建築專有技術的研發能力和專業知識；(v)我們充分圍繞中國裝配式建設方法及EPC模式最新發展趨勢；及(vi)我們的經驗豐富且敬業的高級管理團隊和建築行業的高技能人才。詳情請參閱本招股章程「業務 — 競爭優勢」一節。

業務策略

我們致力通過實施以下業務策略，實現可持續增長並進一步利用我們在充滿競爭的建築行業的市場地位，以尋求提升股東的長期價值：(i)通過為我們未來項目的資本需求及現金流提供資金來擴張業務，同時提高我們的市場佔有率，以搶佔更多業務機遇；(ii)投資工程機械及設備加強我們技術設備實力；(iii)進一步加強我們的研發能力順應中國建築行業的最新發展趨勢；(iv)把握中國EPC模式及綠色建築包括裝配式建設方法的最新發展趨勢所帶來的機遇；及(v)爭取更多政府相關實體的項目。詳情請參閱本招股章程「業務 — 業務策略」一節。

鑒於業務規模不斷增長，為加強建築項目負責人的問責性及符合行業慣例，經參考原《建設工程項目管理規範》及《建設工程項目管理規範》，我們自2017年起正式實施項目管理責任制度，以更好地監控我們的建築項目。董事認為，項目管理責任制度對我們及項目負責人互惠互利。我們的中國法律顧問認為，(i)在項目管理責任制度下簽署責任書並不被視為規避法律，以防止掛靠的違法行為；(ii)項目管理責任制度的目的是使負責人能夠根據建築工程項目管理規範承擔額外責任，且不會與負責人作為本集團僱員的身份出現衝突；及(iii)於往績記錄期間及直至最後可行日期，項目管理責任制度符合所有相關規則及規例。

概 要

下表載列於所示日期的項目數量及合同額與是否按項目管理責任制度管理的比較：

	於12月31日												於9月30日			
	2019年			2020年			2021年			2022年						
	項目數目	百分比 (%)	合同金額 (人民幣千元)	項目數目	百分比 (%)	合同金額 (人民幣千元)	項目數目	百分比 (%)	合同金額 (人民幣千元)	項目數目	百分比 (%)	合同金額 (人民幣千元)	項目數目	百分比 (%)	合同金額 (人民幣千元)	
項目管理責任制度																
項下項目.....	71	52.6	3,179,857	56.1	50	35.5	5,035,840	70.8	44	30.1	4,267,672	56.3	33	23.1	3,774,210	43.4
非項目管理責任制度																
項下項目.....	64	47.4	2,483,535	43.9	91	64.5	2,073,753	29.2	102	69.9	3,310,732	43.7	110	76.9	4,927,389	56.6
總計.....	135	100	5,663,392	100	141	100	7,109,593	100	146	100	7,578,404	100	143	100	8,701,599	100
參與相關項目的																
項目經理人數.....	70				75				76				59			
責任保證金總金額 (人民幣千元).....	32,252.7				36,402.5				34,820.0				25,269.7			
按佔合同金額																
百分比已繳付 責任保證金的 平均百分比.....	1.0%				0.7%				0.8%				0.7%			

對每個項目進行單獨評估，以確定項目是否應在項目管理責任制度下進行管理。於往績記錄期間，項目管理責任制度下管理的項目數量由於2019年12月31日的71個項目減少至於2020年12月31日的50個項目，並分別進一步減少至於2021年12月31日及於2022年9月30日的44個項目及33個項目。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們分別有52.6%、35.5%、30.1%及23.1%的項目(按數目計)以及56.1%、70.8%、56.3%及43.4%的項目(按合同金額計)在項目管理責任制度下進行管理。自2019年12月31日至2022年9月30日期間，在項目管理責任制度下，我們按數目及合同金額計的項目的百分比均下降，主要是由於竣工項目的數量超過於往績記錄期間相關年度項目管理責任制度下的新項目數量。具體而言，責任保證金結餘由2021年12月31日的人民幣34.8百萬元減少至2022年9月30日的人民幣25.3百萬元，主要由於(i)於2022年9月30日，本集團於

2022年所獲得合同金額較大的新建築合同的項目評估流程尚未啟動；及(ii)根據項目評估程序進行的部分項目毋須根據項目管理責任制度進行管理。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，按合同金額的百分比支付的平均責任保證金分別約為1.0%、0.7%、0.8%及0.7%。百分比由2019年12月31日的1.0%減少至2020年12月31日的0.7%並於2021年12月31日及2022年9月30日保持穩定，乃由於自2020財年起更多規模較大項目乃根據項目管理責任制管理，這與我們進行中項目的合同總金額持續增加一致。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－營運流程－項目實施階段－項目管理責任制度」一段。

我們的股東及首次公開發售前投資

緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使可能配發及發行的任何股份)，本公司將由ZT (A)持有約55.62%，ZT (A)為英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，由79名個人股東持有，包括12名為本集團董事或高級管理層成員或彼等聯繫人的個人或合共持有約49.04%及67名作為獨立第三方的個人(包括我們的僱員)持有剩餘權益。詳情請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」及「與控股股東的關係」各節。

2020年3月9日，楊淑芬女士以相當於約人民幣2.39百萬元的港元代價認購集采商貿股權的約1.09%。緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使可能配發及發行的任何股份)，楊淑芬女士將於本公司約0.82%的已發行股本中擁有權益。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組－首次公開發售前投資」一節。

概 要

選定財務資料

下表概述本集團於往績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表，其摘錄自本招股章程附錄一的會計師報告。

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年前三季度	2022年前三季度
	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
收入	1,821,916	1,769,900	1,823,384	1,325,392	1,366,030
毛利	183,443	189,114	195,647	143,787	148,562
除稅前利潤	59,594	59,537	72,015	56,768	58,934
年內利潤及其他全面收益	<u>50,860</u>	<u>49,599</u>	<u>61,903</u>	<u>47,791</u>	<u>51,166</u>
以下人士應佔年內利潤及其他全面收益					
本公司擁有人	49,778	48,533	60,570	47,697	50,832
非控股權益	1,082	1,066	1,333	94	334
	<u>50,860</u>	<u>49,599</u>	<u>61,903</u>	<u>47,791</u>	<u>51,166</u>

收入

我們的收入增加主要由於建築合同產生的收入增加，我們的建築合同產生的收入由2019財年的約人民幣1,816.0百萬元輕微減少人民幣54.8百萬元或3.0%至2020財年的人民幣1,761.2百萬元。2020財年的上述減少乃主要由於其他專業承包工程、市政工程及地基基礎工程產生的收入分別減少約人民幣31.8百萬元、人民幣184.0百萬元及人民幣26.1百萬元，惟部分被民用建築工程及裝配式鋼結構工程分別增加約人民幣143.4百萬元及人民幣43.7百萬元所抵銷。我們的建築合同收入由2020財年的約人民幣1,761.2百萬元增加約人民幣52.9百萬元或3.0%至2021財年的約人民幣1,814.1百萬元。增加主要是由裝配式鋼結構工程的收入增加約人民幣263.4百萬元或247.7%，惟部分被(i)民用建築工程產生的收入減少約人民幣146.6百萬元或14.2%；及(ii)市政工程建设收入減少約人民幣57.3百萬元或11.8%所抵銷。於2022年前三季度，建築合約產生的收入由2021年前三季度

概 要

的約人民幣1,318.9百萬元增加約人民幣41.4百萬元或3.1%至2022年前三季度的約人民幣1,360.2百萬元。增加主要由於市政工程建設工程產生的收入增加約人民幣199.0百萬元或75.9%，惟部分被裝配式鋼結構工程產生的收入減少約人民幣102.5百萬元或33.6%所抵銷。

毛利及毛利率

本集團的毛利由2019財年的約人民幣183.4百萬元增至2020財年的人民幣189.1百萬元，並進一步增至2021財年的人民幣195.6百萬元。本集團的整體毛利率由2019財年的約10.1%增加至2020財年的10.7%，並於2021財年保持10.7%。於2022年前三季度，我們的毛利約為人民幣148.6百萬元，毛利率進一步增加至約10.9%。我們的毛利率上漲，主要是由於通過謹慎選擇投標及對本集團主要成本(如勞工成本及勞務分包成本(總計約佔2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度各期間總銷售成本的20%至35%))的嚴格控制(方式為通過將本集團的勞動力成本轉移至分包商進行若干勞動密集型建築工程，從而達到成本效益與靈活度的最大化)，我們能夠承接毛利率較高的建設項目。

淨利潤

本集團的淨利潤由2019財年的人民幣50.9百萬元略微減少至2020財年的人民幣49.6百萬元，此乃主要由於2020財年的上市開支及行政開支增加所致。本集團的淨利潤由2020財年的人民幣49.6百萬元增加至2021財年的人民幣61.9百萬元，主要歸因於收入增加及(i)金融及合約資產減值及(ii)融資成本減少。本集團的淨利潤由2021年前三季度的人民幣47.8百萬元增加至2022年前三季度的人民幣51.2百萬元，主要歸因於毛利增加，惟部分被其他收入及其他收益減少所抵銷。

概 要

以下載列於截至往績記錄期間各年度的綜合財務狀況表，其乃摘錄自本招股章程附錄一中所載會計師報告：

	於12月31日			於9月30日
	2019年	2020年	2021年	2022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	35,295	29,281	28,001	25,386
流動資產	1,830,814	1,940,111	1,855,653	1,790,091
流動負債	1,685,707	1,737,177	1,589,486	1,466,246
總資產減流動負債	180,402	232,215	294,168	349,231
非流動負債	657	28	—	3,855
流動資產淨值	145,107	202,934	266,167	323,845
資產淨值	<u>179,745</u>	<u>232,187</u>	<u>294,168</u>	<u>345,376</u>
非控股權益	<u>6,484</u>	<u>7,573</u>	<u>8,906</u>	<u>9,240</u>

流動資產淨值

流動資產淨值由於2019年12月31日的約人民幣145.1百萬元增加至於2020年12月31日的約人民幣202.9百萬元，主要是由於合約資產以及貿易應收款項、應收票據及其他應收款項分別增加約人民幣53.6百萬元及人民幣45.9百萬元，與我們2020財年產生的約人民幣49.6百萬元的淨利潤一致。該增加部分被應計費用及其他應付款項增加約人民幣68.9百萬元所抵銷。我們的流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣202.9百萬元進一步增加至2021年12月31日的約人民幣266.2百萬元，主要由於貿易應付款項及應付票據減少約人民幣175.6百萬元，部分被貿易應收款項、應收票據及其他應收款項以及合約資產分別減少約人民幣77.3百萬元及人民幣11.1百萬元所抵銷。我們的流動資產淨值由2021年12月31日的約人民幣266.2百萬元持續增加至2022年9月30日的約人民幣323.8百萬元，主要歸因於現金及現金等價物增加約人民幣37.9百萬元。

概 要

資產淨值

資產淨值由2019年12月31日的約人民幣179.7百萬元增加人民幣52.4百萬元至2020年12月31日的約人民幣232.2百萬元，主要由於(i)本集團於2020財年的年內溢利及全面收益總額約為人民幣49.6百萬元及(ii)集團重組導致其他儲備增加約人民幣2.4百萬元。我們的資產淨值進一步增加約人民幣62.0百萬元至2021年12月31日的約人民幣294.2百萬元及增加約人民幣51.2百萬元至2022年9月30日的約人民幣345.4百萬元，主要歸因於本集團於2021財年及2022年前三季度的年／期內溢利及全面收益總額分別約人民幣61.9百萬元及人民幣51.2百萬元。

詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 選定綜合財務狀況表項目的討論」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告的綜合權益變動表。

下表載列所示期間我們綜合現金流量表的概要：

	<u>2019財年</u>	<u>2020財年</u>	<u>2021財年</u>	<u>2021年</u> <u>前三季度</u>	<u>2022年</u> <u>前三季度</u>
	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
				(未經審核)	
經營活動(所用)／產生現金淨額.....	96,130	42,501	31,593	(64,438)	(26,048)
投資活動(所用)／產生現金淨額.....	66,569	7,110	(5,180)	(5,022)	(171)
融資活動產生／(所用)現金淨額.....	<u>(150,231)</u>	<u>(53,358)</u>	<u>(14,145)</u>	<u>17,976</u>	<u>64,071</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額..	12,468	(3,747)	12,268	(51,484)	37,852
年初／期初的現金及現金等價物.....	<u>68,117</u>	<u>80,585</u>	<u>76,838</u>	<u>76,838</u>	<u>89,106</u>
年末／期末的現金及現金等價物.....	<u><u>80,585</u></u>	<u><u>76,838</u></u>	<u><u>89,106</u></u>	<u><u>25,354</u></u>	<u><u>126,958</u></u>

現金流量

於2022年前三季度，我們錄得除稅前利潤約人民幣58.9百萬元及經營活動所用現金淨額約人民幣26.0百萬元。現金流出主要是由於我們於2022年前三季度加快償還貿易應付款項，導致貿易應付款項及應付票據減少約人民幣298.5百萬元，部分被應計費用及其他應付款項增加約人民幣79.6百萬元（由於應付增值稅淨額增加）及貿易應收款項、應收票據及其他應收款項減少約人民幣53.2百萬元（由於加大力度向我們的客戶收回貿易應收款項）所抵銷。於2021年前三季度，我們錄得除稅前利潤約人民幣56.8百萬元及經營活動所用現金淨額約人民幣64.4百萬元。現金流出主要由於貿易應收款項及應收票據增加約人民幣204.8百萬元，惟部分被合約資產減少約人民幣40.5百萬元及應計費用及其他應付款項增加約人民幣31.9百萬元所抵銷。由於一般較多貿易應收款項於年末結算，我們一般於一年首九個月產生經營現金流出淨額。

於2021財年，我們錄得除稅前利潤約人民幣72.0百萬元及經營活動產生現金淨額約人民幣31.6百萬元。現金流入主要由於(i)2021財年所得淨利潤約人民幣61.9百萬元；及(ii)貿易應收款項、應收票據及其他應收款項減少以及應計費用及其他應付款項增加分別約人民幣79.9百萬元及人民幣49.9百萬元，部分被貿易應付款項及應付票據減少約人民幣175.6百萬元所抵銷。

我們於2020財年錄得除稅前利潤約人民幣59.5百萬元及經營活動產生現金淨額約人民幣42.5百萬元。現金流入乃主要由於2020財年產生約人民幣49.6百萬元的利潤，貿易應付款項、應付票據以及應計費用及其他應付款項增加約人民幣89.8百萬元，部分被貿易應收款項、應收票據及其他應收款項增加約人民幣51.6百萬元及合約資產增加約人民幣55.8百萬元所抵銷。

我們於2019財年錄得除稅前利潤約人民幣59.6百萬元及經營活動產生現金淨額約人民幣96.1百萬元。結果反映在貿易應付款項及應付票據增加約人民幣561.3百萬元，部分被以下項目所抵銷：(i)合約資產增加約人民幣436.8百萬元，與年內確認的工程施工服務收入增幅一致；及(ii)貿易應收款項、應收票據及其他應收款項增加約人民幣188.2百萬元。

概 要

下表載列於所示日期的關鍵財務比率：

	截至12月31日止年度／於12月31日			截至9月30日 止九個月／ 於9月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
毛利率(附註1)	10.1%	10.7%	10.7%	10.9%
純利率(附註2)	2.8%	2.8%	3.4%	3.7%
資產回報率(附註3)	2.7%	2.5%	3.3%	不適用(附註11)
權益回報率(附註4)	29.4%	22.1%	21.7%	不適用(附註11)
流動比率(附註5)	1.1倍	1.1倍	1.2倍	1.2倍
速動比率(附註6)	1.1倍	1.1倍	1.2倍	1.2倍
利息償付比率(附註7)	7.7倍	12.2倍	21.3倍	13.3倍
淨債務權益比率(附註8)	不適用(附註10)	不適用(附註10)	不適用(附註10)	4.6%
資產負債比率(附註9)	44.0%	28.5%	22.7%	41.4%

附註：

1. 毛利率 = 毛利 ÷ 收入 × 100%
2. 純利率 = 年內／期內利潤 ÷ 收入 × 100%
3. 資產回報率 = 年內利潤 ÷ 資產總值 × 100%
4. 權益回報率 = 年內利潤 ÷ 本公司擁有人應佔權益總額 × 100%
5. 流動比率 = 流動資產總值 ÷ 流動負債總額
6. 速動比率 = (流動資產總值 - 存貨) ÷ 流動負債總額
7. 利息償付比率 = 除融資成本及所得稅開支前利潤 ÷ 融資成本
8. 淨債務權益比率 = (計息債務總額(包括借款和租賃負債)，扣除現金及現金等價物) ÷ 權益總額 × 100%
9. 資產負債比率 = (計息債務總額(包括借款和租賃負債)) ÷ 權益總額 × 100%
10. 於2019年、2020年及2021年12月31日，淨債務權益比率並不適用於本集團，原因是本集團於2019年、2020年及2021年12月31日錄得現金淨額。
11. 資產回報率及權益回報率均按整年基準計算。

近期發展

新冠肺炎疫情爆發的影響

根據弗若斯特沙利文報告，中國建築行業受到2020年第一季度新冠肺炎疫情及2022年上半年新冠肺炎(包括高度傳染性的奧密克戎變種病毒)在中國多個省份再度復發(「復發」)的影響，短期不利影響有：中國政府對商業及社會活動實施多項隔離措施，包括

概 要

封鎖、嚴格的出行限制、加強隔離措施及強制暫停若干地區的業務營運，導致建設項目的工期延遲、施工勞動力短缺及勞動力成本增加。

於2020年，由於新冠肺炎疫情爆發，我們延長了春節假期，僱員於2020年2月24日前復工。

根據弗若斯特沙利文報告，中國新冠肺炎疫情的爆發整體上令中國的建設項目完工推遲了30至50天。於往績記錄期間，我們所有緊接新冠肺炎疫情爆發前正在進行的項目因新冠肺炎疫情爆發導致平均停工約37.1天並已於2020年4月1日或之前復工。經審閱所有該等項目的狀態，新冠肺炎疫情的爆發導致我們延遲確認收入，估計平均延遲時間少於兩個月，且所有在建項目的延遲確認的總收入於2020財年約為人民幣91.7百萬元，其已於2020財年悉數確認。於2021年及2022年，我們未因新冠肺炎疫情及復發而遭遇任何重大項目中止或受到我們客戶的任何處罰。儘管中國政府實施封城等管控措施，但新冠肺炎疫情及復發對我們的業務營運並無重大影響，原因是(i)只要建築工人遵守中國政府實施的行動限制規則，建設項目的營運不受中國政府限制，且我們的所有客戶均決定不暫停其建設項目；及(ii)我們的供應商及分包商亦可於新冠肺炎疫情及復發期間向我們交付材料或提供服務，而並無重大延誤。除上文所披露者外，直至最後可行日期，我們並未面臨新冠肺炎疫情導致的工程暫停。

於往績記錄期間及於最後可行日期，新冠肺炎疫情爆發及復發並無對我們建築項目的進度、客戶的財務狀況及生存能力以及與我們項目有關的供應商及分包商的業務營運造成重大影響。

自新冠肺炎疫情爆發起及直至最後可行日期，我們並未於新冠肺炎疫情爆發期間收到(i)客戶因新冠肺炎疫情爆發而終止我們現有項目或以在建項目進度延期為由要求罰款的通知；(ii)供應商或分包商終止提供原材料或分包服務的通知；或(iii)銀行終止銀行貸款或信貸融資的通知。

概 要

有關爆發新冠肺炎疫情的進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 新冠肺炎疫情或任何其他嚴重傳染性疾病的爆發或會對本集團的財務狀況及經營業績造成不利影響」一節。

境外上市監管發展

於2023年2月17日，中國證監會正式發佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「《管理試行辦法》」）及五項備案指引，預期將於2023年3月31日生效。《管理試行辦法》將通過實行備案監管制度，規管中國境內公司證券的直接及間接境外發售及上市。倘發行人直接或間接向境外主管監管機構提交首次公開發售申請，則有關發行人須於提交申請後三個營業日內向中國證監會提交申請。

於2023年2月17日，中國證監會亦就發佈《管理試行辦法》召開新聞發佈會，並發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，其中澄清申請間接境外上市並符合以下所有條件的申請間接境外上市的公司應被視為「存量企業」，毋須立即完成境外上市備案，但倘進行再融資或涉及其他須向中國證監會備案的情況，應按規定完成備案：(i)境外發售或上市申請須於2023年3月31日前獲相關境外監管機構或證券交易所批准（如於香港上市申請的聆訊），(ii)公司毋須於2023年3月31日後向境外監管機構或證券交易所重新申請發售及上市程序（如於香港上市申請的新聆訊），及(iii)有關境外證券發售或上市須於2023年9月30日或之前完成。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽 — 有關境外上市的法規」一節。

基於上文所述及全球發售的現行預期時間表，上市將於《管理試行辦法》生效日期前進行，我們的中國法律顧問認為，我們毋須就全球發售及上市進行備案程序。

概 要

無重大不利變動

我們的業務模式於往績記錄期間後保持不變。往績記錄期間後直至最後可行日期，我們持續專注於施工承包業務，我們已提交112個投標文件並已中標17個項目，中標率約為15.2%。

下表載列按業務分部劃分的於往績記錄期間後及於最後可行日期按項目類型劃分的積壓訂單合同額變動明細，包括每年新訂約建設項目合同額及期末積壓訂單合同額，及於往績記錄期間後每年按項目類型劃分的將予確認的估計收入。

於往績記錄期間後及於最後可行日期的積壓訂單合同額變動情況及於往績記錄期間後按項目類型劃分的將予確認的估計收入

	於2022年		於最後可行日					
	9月30日的 積壓訂單合 同額	新訂約 建設項目合 同額	加/(減): 變更單	減: 已確認 收入	的期末積壓 訂單合同額	預期於 2023財年 確認的收入 (附註2)	預期於 2024財年 確認的收入 (附註2)	預期於 2025財年 確認的收入 (附註2)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
民用建築工程.....	2,355,851	136,632	92,423	217,116	2,367,790	1,406,983	641,081	319,726
市政工程.....	257,372	222,207	158,709	343,601	294,687	258,129	36,558	—
地基礎工程.....	11,561	—	738	4,533	7,766	7,644	122	—
裝配式鋼結構工程.....	103,789	80,062	336	58,948	125,239	125,079	160	—
其他專業承包工程 (附註1).....	35,978	—	176	6,522	29,632	27,138	2,494	—
	<u>2,764,551</u>	<u>438,901</u>	<u>252,382</u>	<u>630,720</u>	<u>2,825,114</u>	<u>1,824,973</u>	<u>680,415</u>	<u>319,726</u>

附註：

1. 我們的其他專業承包工程主要包括建築裝修裝飾工程。
2. 相關金額僅為估計並會因相關項目的實際進度及竣工日期而發生變動。

概 要

考慮到上文「新冠肺炎疫情爆發的影響」一段所載的討論，考慮到董事認為，自2022年9月30日（即本招股章程附錄一所載會計師報告的報告期末）起直至本招股章程日期，本集團的財務或交易狀況或前景概無出現重大不利變動。

於2022年12月31日及截至該日止年度的未經審核財務資料已由申報會計師根據香港會計師公會頒佈的應用指引第730號「有關年度業績初步公告的核數師指引」進行工作後協定同意。我們於2022財年的未經審核財務資料載於本招股章程附錄三。根據2022財年的未經審核財務資料，我們的淨利潤較2021財年增加約人民幣3.6百萬元至2022財年的人人民幣65.5百萬元，主要由於毛利增加約人民幣10.9百萬元，部分被上市開支增加約人民幣1.7百萬元、融資成本增加約人民幣3.9百萬元及金融以及合約資產減值增加約人民幣2.0百萬元所抵銷。有關詳情，請參閱本招股章程附錄三。

上市開支

估計上市開支總額主要包括香港公開發售及國際配售的估計包銷佣金，以及支付的與全球發售相關的專業費用。

假設超額配股權未獲行使，且假設發售價為1.18港元（即全球發售指示性價格範圍的中位數），上市開支總額估計為人民幣51.2百萬元（相當於56.1百萬港元），佔全球發售所得款項總額的約39.6%。上市開支包括(i)包銷相關開支約人民幣19.6百萬元（相當於21.5百萬港元）；(ii)非包銷相關開支人民幣31.6百萬元（相當於34.6百萬港元），包括(a)法律顧問及申報會計師費用及開支約人民幣15.4百萬元（相當於16.9百萬港元）；及(b)其他非包銷相關費用及開支約人民幣16.2百萬元（相當於17.7百萬港元）。上市開支約人民幣17.3百萬元（相當於18.9百萬港元）直接由全球發售時發行發售股份產生，預計將根據相關會計準則自權益中扣除。剩餘開支人民幣33.9百萬元（相當於37.2百萬港元）已經或將作為開支於綜合損益表中扣除，其中人民幣2.4百萬元（相當於2.6百萬港元）、人民幣10.7百萬元（相當於11.8百萬港元）、人民幣4.5百萬元（相當於4.9百萬港元）及人民幣4.5百萬元（相當於4.9百萬港元）分別於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度扣除，

概 要

結餘人民幣11.8百萬元(相當於13.0百萬港元)預期將於2022年9月30日之後扣除。上述上市開支總額為最新的實際可行估計，僅作參考。最終確認的金額或會與該等估計有所不同。

股息

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，本集團分別宣派股息人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元、零及零。於最後可行日期，所有於往績記錄期間宣派的股息均已悉數結清。未來宣派或派付任何股息的決定以及任何股息的金額將取決於(其中包括)我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們的組織章程細則、法定及法規限制以及可能認為相關的其他因素。概無保證各年度或於任何年度將會宣派或派付相關金額或任何金額的股息。投資者謹請注意，過往分派的股息不代表我們日後的股息分派政策。

未來計劃及前景／所得款項用途

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務 — 業務策略」一節。

我們估計將收到的全球發售所得款項淨額(經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設發售價為每股1.18港元(即指示性發售價範圍的中位數))為85.5百萬港元(相當於約人民幣77.9百萬元)。我們擬按以下用途及金額動用該等全球發售所得款項淨額：

所得款項淨額金額	所得款項用途
(i) 約50.0%，或約42.8百萬港元(相當於約人民幣38.9百萬元)	為手頭三個項目的前期開支提供資金
(ii) 約20.0%，或約17.1百萬港元(相當於約人民幣15.6百萬元)	採購及／或更換工程機械及設備

概 要

- (iii) 約20.0%，或約17.1百萬港元(相當於約人民幣15.6百萬元) 為建立和運營我們的專有技術中心提供資金，包括(a)招聘專業人員；(b)購買設備和軟件；(c)為運營成本提供資金(包括採購研發所用材料)；及(d)支付專有技術中心租金和裝修成本，以增強我們的研發能力
- (iv) 約10.0%，或8.5百萬港元(相當於約人民幣7.8百萬元) 用於營運資金及一般公司用途

新三板掛牌及終止掛牌

自2017年5月16日至2019年1月20日，中天建設股份在新三板掛牌(證券代碼：871407)。詳情請參閱本招股章程「歷史、發展及重組—新三板掛牌及終止掛牌」一節。

據我們的中國法律顧問告知，根據有關新三板及中國證監會官方網站的研究資料，及經本公司確認，中天建設在所有重大方面遵守規管新三板的相關規則，中天建設、其附屬公司及其當時的全體董事或高級管理層成員在其股份於新三板掛牌直至新三板終止掛牌期間，並無受到相關監管機構的任何調查或紀律處分。董事確認(i)就中天建設的股份此前於新三板掛牌而言，概無任何可能對本公司的上市資格產生重大不利影響的事項；及(ii)概無任何有關中天建設的股份此前於新三板掛牌的事項須提請潛在投資者或香港監管機構垂注。根據我們中國法律顧問的意見及獨家保薦人的盡職調查工作，獨家保薦人同意上述董事觀點。

有意投資者不應依賴中天建設於新三板發佈的資料，原因是我們編製該等資料所依據的監管要求、市場慣例及會計準則可能有別於全球發售適用者。

有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 閣下不應依賴已發佈的有關中天建設先前三板掛牌的信息」一節。

法律訴訟

於最後可行日期，本集團捲入若干重大持續訴訟，主要包括有關建築服務費的合同糾紛。詳情請參閱本招股章程「業務 — 法律及監管 — 法律訴訟」一節。

知識產權

本公司及其附屬公司的中文名稱包括「中天」(Zhongtian)。尤其是，我們的主要經營附屬公司中天建設自2004年起一直在其名稱中使用「中天」(Zhongtian)。同時，中國及香港存在很多名字含有「中天」(Zhongtian)的公司(包括建築行業公司)。於最後可行日期，我們並無在中國註冊任何含有「Zhongtian」或「中天」的商標，但在香港為六個含有「Zhongtian」或「中天」的商標註冊擁有人。

誠如本公司有關香港法律的法律顧問伍穎珊女士所告知，(其中包括)我們已在香港成功註冊包含「中天」或「Zhongtian」的商標，且於最後可行日期，並無其他公司在香港註冊包含「中天」或「Zhongtian」的第37類商標；及本公司及中天建設的名稱亦包含「建築」及「湖南」，因此，公眾可將本公司及中天建設與名稱中包含「中天」(Zhongtian)的其他公司區分開來，本集團在香港被於中國成立的名稱中包含「中天」(Zhongtian)使用與本集團相同或類似的名稱及商標並從事類似業務的其他公司就知產產權侵權及／或假冒成功提起申索的可能性甚微。

誠如我們的中國法律顧問所告知，經計及多項因素，包括(i)我們並無於中國以本公司的名義直接開展業務，並將主要繼續以中天建設(其名稱獲株洲市場監管局批准)的名義開展業務；(ii)本集團於業務磋商中提述本公司為其控股公司，此屬真實及準確；(iii)株洲市場監管局向我們的中國法律顧問明確確認，倘中天建設於業務磋商期間將本公司稱為其控股公司並以本身名義開展業務，其將不會被視為從事《中國反不正當競爭

法》項下的混淆及／或不公平競爭行為，我們的中國法律顧問認為，在並無證據顯示其他中國公司（其名稱包括「中天」(Zhongtian)及從事建築行業）具有影響力或使用本公司及中天建設的名稱可能對與該等其他公司具有任何關係的其他人士造成任何混淆及誤解，根據《中國反不正當競爭法》，使用我們的註冊公司名稱將被視為透過混淆行為從事不正當競爭行為的風險較低。

有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的中國公司名稱可能與建築行業內於中國成立的其他公司相同或相似」及「業務 — 知識產權」章節。

風險因素

我們認為，我們的運營存在若干風險，其中許多風險是我們無法控制的。

我們的主要風險包括：(i)倘客戶延遲付款或未能結清賬單，我們的業務經營、營運資金及現金流量狀況或會受到不利影響；(ii)倘我們無法足額收回合約資產，或倘於質保期屆滿後質保金未悉數發放，我們的流動資金及財務狀況或會受到不利影響；(iii)倘我們未能履行與客戶的合約及未能履行有關合約負債的義務，我們的財務狀況及經營業績或會受到不利影響；(iv)倘我們未能維持建設項目負責人的責任保證金相若水平，我們的營運資金、流動資金及財務狀況或會受到不利影響；(v)終止我們享受的任何優惠稅收待遇或徵收任何額外稅款均可能對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響；(vi)我們對分包商和分包工人的質量、可用性和成本的控制有限；(vii)本集團將來的中標率存在不確定性；(viii)原材料價格和供應的變化可能嚴重影響我們的經營業績；及(ix)估計成本與最終產生的實際成本之間的任何重大差異均可能對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。詳情請參閱本招股章程「風險因素」一節。

概 要

發售統計數據

	基於每股發售股份 最高發售價1.28港元	基於每股發售股份 最低發售價1.08港元
我們股份的市值 ⁽¹⁾	614.4百萬港元	518.4百萬港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值 ⁽²⁾	1.00港元	0.95港元

附註：

1. 市值是根據預期在緊隨資本化發行和全球發售完成後已發行的480,000,000股股份計算，並假設未行使超額配股權。
2. 每股未經審核備考經調整有形資產淨值是根據本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」中所述的調整，並根據緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行的合共480,000,000股股份計算得出，並假設未行使超額配股權。