
未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 業務策略」一節。

所得款項用途

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，假設超額配股權未獲行使及假設發售價為每股1.18港元（即指示性發售價範圍的中位數））約為85.5百萬港元（相當於約人民幣77.9百萬元）。倘超額配股權獲悉數行使，並假設發售價為每股1.18港元（即指示性發售價的中位數），我們將從全球發售中獲得額外的所得款項淨額約20.0百萬港元（相當於約人民幣18.2百萬元）。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） | 為我們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） | 購置及／或更換我們的工程機械及設備 |
| (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%，或約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 |

未來計劃及所得款項用途

我們擬按下文所載時間表使用所得款項淨額：

用途	使用所得款項淨額的預期時間表				總計
	2023年上半年	2023年下半年	2024年上半年	2024年下半年	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
(i) 為我們手頭三個項目的前期					
開支提供資金	24.8	14.1	—	—	38.9
(ii) 購置及／或更換我們的					
工程機械及設備	10.0	5.6	—	—	15.6
(iii) 為建立和運營我們的專有					
技術中心提供資金	5.1	4.3	2.9	3.3	15.6
(iv) 用於營運資金及一般					
公司用途	7.8	—	—	—	7.8
總計	47.7	24.0	2.9	3.3	77.9

詳情載列如下：

- (i) 全球發售所得款項淨額的約50.0%，或約42.8百萬港元(相當於約人民幣38.9百萬元)將為我們手頭三個項目的前期開支提供資金。

總體而言，根據本集團與客戶之間訂立的建築合同，基於以下情況，我們有權向客戶開具發票：

- (a) 於項目實施階段，除非相關合約規定了特定進度指標，否則可開具發票進度款乃基於可開具發票進度百分比，通常按相關工程合約所規定介乎已完工工程總價值的70%至85%之間(不包括本招股章程「業務 — 我們的業務運營 — 營運流程 — 項目實施階段 — 向客戶發出工程進度款單」一節所述者)。

未來計劃及所得款項用途

- (b) 倘合同規定了特定進度指標，總體而言，我們可按議定百分比(通常介乎已完工工程總價值的70%至85%之間)於相關進度指標達成後開始開具發票(不包括本招股章程「業務—我們的業務運營—營運流程—項目實施階段—向客戶發出工程進度款單」一節所述者)。可開具發票百分比可能因達致不同進度指標而異且工程合約所規定通常的進度指標包括：(i)完成樓宇的地基基礎工程及／或地下室工程；(ii)完成樓宇的主體建築工程及／或屋頂工程；及(iii)拆除樓宇外部腳手架。
- (c) 我們有權向客戶開具發票總額(累計)一般達到結算審核後最終結算價值的95%至97%，通常，客戶將保留最終結算價值3%至5%的質保金作為項目竣工驗收後一年至兩年的質保期。

因此，於往績記錄期間，由於我們於部分項目初步階段產生了材料成本及分包成本，在達到能向客戶收費的進度指標之前，我們就該等項目錄得現金流出淨額。根據弗若斯特沙利文的報告，建築合同內規定數個進度指標於中國建築行業屬常見，因此主要承包商通常於建設項目初步階段產生現金流出淨額。有關我們為項目前期開支提供資金的需求詳情請參閱本招股章程「業務—我們的業務運營—我們的流動資金狀況」一節。

董事擬動用約50%，或約42.8百萬港元(相當於約人民幣38.9百萬元)的全球發售所得款項淨額以滿足以下三個項目的開支需求，相關項目為2021年至2022年中標及訂立合約的項目並於最後可行日期有現金流量錯配情況，其中：

- (i) 全球發售所得款項淨額約68.6%或約29.4百萬港元(相當於約人民幣26.7百萬元)將用於購買鋼材、水泥及混凝土等原材料；
- (ii) 全球發售所得款項淨額約30.3%或約13.0百萬港元(相當於約人民幣11.8百萬元)將用於支付勞動力分包成本及勞動力成本；及

未來計劃及所得款項用途

(iii) 全球發售所得款項淨額約1.1%或約0.4百萬港元(相當於約人民幣0.4百萬元)將用於支付分包成本。

此三個項目為將利用全球發售所得款項淨額獲得資金的所有項目。董事預計，以下三個項目所需求的總開支估計約為人民幣1,712.7百萬元，該數據根據我們的市場經營部編製的成本預算得出，且於我們提交相關投標前經我們的市場經營部及成本合約部及技術部負責人審閱，並經市場經營部副經理及本公司總經理批准。通常而言，成本分析包括原材料成本、勞動力成本、機械及設備成本、分包成本及其他雜項費用。成本預算是根據每個建設項目的複雜性、規模及進度、我們的供應商提供的報價，以及我們在不同類型的建築工程中的經驗及往績記錄期間先前類似項目的成本預算基於我們的最佳估計編製而成。三個項目的詳情載列如下：

項目名稱	項目地點	建築工程類型	項目狀態	合同總金額 ⁹⁾	預計項目竣工日期	於最後可行日期		估計現金流量錯配 ⁽¹⁾		
						支付的	成本	2023年第二季度	2023年第三季度	2023年第四季度
						人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
						百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
1.	共享租賃住房	海南	民用建築工程	工程將於2023年4月開工	1,100.9	2025年第四季度	—	19.9	13.9	15.0
2.	花垣縣移動公司宿舍 片區老舊社區配套 基礎設施改造項目 ¹⁾	湖南	民用建築工程	工程已於2023年1月開工	54.0	2023年第四季度	0.2	4.9	2.0	2.0
3.	力迅·昌江項目	海南	民用建築工程	工程將於2023年6月開工 ¹⁾	719.9	2026年第四季度	—	—	8.6	8.6
總計							0.2	24.8	24.5	25.6
預期將用於為三個項目提供資金的 所得款項淨額								24.8	14.1	—

附註：

(1) 2023年第二季度(「2023年第二季度」)、2023年第三季度(「2023年第三季度」)及2023年第四季度(「2023年第四季度」)的估計現金流量錯配基於以下各項進行計算，其中包括：(i)適用估計項目進度；(ii)於最後可行日期產生的實際成本；(iii)有關合同規定的付款條款及向客戶授予的信貸期；及(iv)供應商及分包商授予的估計信貸期。

未來計劃及所得款項用途

- (2) 於最後可行日期，花垣縣移動公司宿舍片區老舊社區配套基礎設施改造項目產生的前期開支主要包括勞動力成本及分包成本、設計費及其他原材料成本。
- (3) 合同金額不計入訂單及／或增值稅的任何變動。
- (4) 誠如該項目客戶所告知，該項目的預期動工日期因項目設計變動而延遲至2023年6月。

由於現金流量錯配通常出現在建設項目達到我們有權向我們的客戶開具發票的進度指標前的初始階段，即使上述三個項目所需的預計支出總額不少於約人民幣1,712.7百萬元，惟僅於2023年第二季度、2023年第三季度及2023年第四季度，上述三個項目的現金流量錯配額估計約為人民幣74.9百萬元。預計該等項目現金流量錯配金額將從2023年第二季度的約人民幣24.8百萬元增至2023年第四季度的約人民幣25.6百萬元。通過此等項目的初始階段后，我們的董事預期此後將不會有重大的現金流量錯配。儘管有上述現金流量錯配情況，但在我們就該等上述三個項目提交投標書時，我們已充分考慮了這些項目的營運資金需求，有關需求已納入財務部門編製的現金流量預算中，並經我們的總經理批准。

因此，考慮到上文所述原因及與業務策略保持一致，抓住更多商機及承接更多項目，董事認為，為充分抓住行業預期增長以及本集團未來增長所帶來的新興商機，尋求其他融資來源實為理想之舉。我們擬動用約50%，或約42.8百萬港元（相當於約人民幣38.9百萬元）的全球發售所得款項淨額為上述三個項目於2023年第二季度、2023年第三季度及2023年第四季度的約44.3%估計現金流量錯配提供資金。董事認為，使用所得款項淨額為上述三個項目的部分前期開支提供資金能夠使我們保留財務資源，以承接其他潛在項目及擴大經營規模。有關進一步詳情，請參閱下文「上市理由」一段。

- (ii) 全球發售所得款項淨額的約20.0%，或約17.1百萬港元（相當於約人民幣15.6百萬元）將由中天建設用於(i)更換部分我們現有可使用年期殆盡的施工升降機及建築起重機；(ii)購買其他重大施工點的工程機械及設備；及(iii)使我們機械設

未來計劃及所得款項用途

備多樣化，從而提高運營效率及靈活性以承接株洲以外的項目。董事認為，憑借更多自有機械設備，可進一步減少我們在建設項目機械設備租賃方面對供應商的依賴及長期租用機械設備的成本，從而鞏固我們的市場競爭力。

擬購置的新機械設備包括(i)施工升降機；(ii)建築起重機；(iii)挖掘機及(iv)推土機。以下是我們計劃購置的機械設備詳情：

機械設備類型	於2022年 9月30日		於2022年 9月30日		將予購買 單位的		將予 更換的		將予購買單位的擬部署位置		
	現有自有	平均剩餘使 用壽命	將予購買 單位數目	單位平均 購買價	估計	估計	現有自有	湖南省			
	單位數目	(年)	單位數目	(人民幣 千元)	總支出 (人民幣 千元)	可使用年期 (年)	單位數目	株洲市	其他城市	海南省	
施工升降機	52	5.7	3	296.0	888	10	1	1 ^(附註2)	1	1	
建築起重機	51	1.9	9	624.2	5,618	10	4	4 ^(附註2)	2	3	
挖掘機 ^(附註1)	—	—	6	1,016.7	6,100	10	—	5	—	2	
推土機 ^(附註1)	—	—	6	500.0	3,000	10	—	3	—	3	
總計	103		24		15,606		5	13	3	9	

附註：

- (1) 於最後可行日期，我們並未持有任何挖掘機或推土機。
- (2) 擬購置的施工升降機及建築起重機將用於更換株洲現有可使用年期殆盡的一台施工升降機及四台建築起重機。

未來計劃及所得款項用途

我們擬動用部分全球發售所得款項淨額就以下目的購置及／或更換我們的工程機械及設備：

(i) 更換部分現有機械設備

本集團擬更換部分現有已達到預期使用壽命的建築起重機及施工升降機以提升機械穩定性及加強項目安全性。根據對我們現有機械設備的審查，我們計畫購置一台施工升降機及四台建築起重機，以取代某些已達到預期使用壽命的機械。

(ii) 增強我們承接其他施工工程的靈活性及能力，尤其是株洲市以外的建築工程

董事亦認為，添置機械設備以配合我們的業務策略符合本集團的利益，使我們在承接不同規模、工期和工程範圍的建設項目時，能夠更靈活地進行資源配置，並且減低我們向供應商租用上述機械設備的依賴。我們所有的施工升降機及建築起重機目前均在株洲。於往績記錄期間，我們主要分配自有建築起重機及施工升降機以支持我們在株洲市的建設項目。倘株洲市建設項目並無使用閒置的施工升降機或建築起重機，我們可以將其出租給我們的客戶。於往績記錄期間，就位於其他區域（如海南省及湖南省除株洲市以外的其他城市）的其他建設項目，由於該等地區缺乏自有機械設備，我們必須向其他設備供應商租賃。由於運輸相關機械設備（通常體積大而笨重）不具成本效益，故董事認為，若項目地附近有備用機械設備，可增加我們的靈活性及承接更多施工工程的能力。

(iii) 豐富機械設備組合，使機械設備類型多樣化

此外，我們的建設項目需要具有不同功能的不同類型機械及設備。例如，建築起重機用於為建築建設項目起吊及運輸重物，而挖掘機及推土機通常用於進行地基基礎工程項目以及建築建設項目及裝配式鋼結構工程項目

未來計劃及所得款項用途

的地基基礎工程。於往績記錄期間，我們的機械及設備的平均利用率高於80%，並且我們的機械及設備的租賃開支亦由2019財年至2021財年顯著增加約77.0%，該等增加主要是因為租賃機械及設備（建築起重機及施工升降機除外）用於滿足建設項目（包括2020財年及2021財年若干住宅建築建設項目的地基基礎工程）的需求增加。儘管機械及設備的租賃開支於2022年前三季度較2021年前三季度有所下降，主要由於2022年前三季度從事的地基基礎工程減少，董事認為，本公司將於未來為民用建築工程及其他項目進行地基工程。有關租賃成本增加的詳情，請參閱「財務資料 — 經營業績若干關鍵項目的說明 — 銷售成本」一節。於最後可行日期，我們僅擁有施工升降機及建築起重機且無任何挖掘機或推土機。我們的董事認為挖掘機及推土機亦是用於民用建築工程及地基基礎工程的主要機械及設備。因此，為增加運營靈活性，並減少我們未來向設備供應商租用挖掘機及推土機的依賴，我們擬使用全球發售的所得款項淨額購買五台挖掘機及五台推土機。此外，我們計劃購買的建築起重機的三種型號中有一種可適用於支持我們裝配式鋼結構工程，這使我們能夠抓住裝配式鋼結構工程中的更多機會。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 業務策略 — 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」一節。我們的董事認為如我們自身配備必要的機械設備從而減少無法在市場上租用機械設備的風險及確保我們的建設項目及時推進，我們將有更多機會獲得新的大型建設項目。董事認為，根據我們的運營需求，並經考慮於最後可行日期，我們手頭上的項目數量，以及預期新增的建設項目，我們計劃購買的工程機械及設備的數量在商業上是合理的。

未來計劃及所得款項用途

此外，董事認為購置額外的機械設備能夠降低我們對機械供應商的依賴並為本集團帶來潛在成本節約利益。僅為說明，下文載列我們就購置施工升降機、建築起重機、挖掘機及推土機於12個月期間的財務效益和成本節約分析(以貨幣價值計)：

	施工升降機	建築起重機	挖掘機	推土機
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
購買一個單位的預計平均				
年度成本 ⁽¹⁾	38.6	70.6	136.7	90.0
向供應商租用一個單位的				
預計平均年租金	152.1 ⁽²⁾	347.2 ⁽²⁾	328.3 ⁽³⁾	338.9 ⁽³⁾
於12個月期間預計節約成本	113.5	276.6	191.6	248.9

附註：

- (1) 購買一個單位的預計平均年度成本包括折舊及維修維護成本(不包括操作機械的員工成本)。
- (2) 向供應商租用一台施工升降機和一台建築起重機的預計平均年租金根據往績記錄期間租用這兩種機械的月租金估算(不包括操作機械的員工成本)，並計及自2022財年至2026財年機械成本的估計複合年增長率2.8%，此乃參照弗若斯特沙利文報告。
- (3) 向供應商租用一台挖掘機和一台推土機的預計平均年租金根據往績記錄期間租用這兩種機械的小時租金(不包括操作機械的員工成本)及機械的預計運行時間估算，並計及自2022財年至2026財年機械成本的估計複合年增長率2.8%，此乃參照弗若斯特沙利文報告。

基於上述說明，倘本集團購置全新的施工升降機、建築起重機、挖掘機或推土機，年度成本總額將低於向供應商租用所需的開支。因此董事認為，從長期來看，購置機械設備將降低我們的經營成本。

未來計劃及所得款項用途

(iii) 全球發售所得款項淨額的約20.0%，或約17.1百萬港元(相當於約人民幣15.6百萬元)將用於為建立和運營我們株洲的專有技術中心提供資金，該中心將作為我們的研發中心以增強我們裝配式鋼結構工程及傳統工程的研發能力，並預期將於2023年下半年竣工。董事認為，要獲認定為高新技術企業需要我們通過持續不斷的研發投資提高我們工程解決方案的效率和有效性，開發和採用創新工程解決方案，從而保持乃至增強我們在建築行業的競爭力。有關使用所得款項淨額為我們專有技術中心提供資金之詳情如下：

- (a) 約9.1%，或約7.8百萬港元(相當於約人民幣7.1百萬元)將用於招募約18名在裝配式鋼結構工程或傳統建築方面具有豐富研發經驗的專業人員，包括約五名高級工程師負責監督我們專有技術中心的運作，以及約13名在建築業具有豐富經驗的註冊工程師負責管理不同研發項目，薪金範圍從每月人民幣15,000元至每月人民幣33,000元，期限自2023年第一季度至2024年第四季度；
- (b) 約6.0%，或約5.1百萬港元(相當於約人民幣4.7百萬元)自2023年第二季度開始將用於購買研發所用的軟件(如結構設計軟件及3D渲染軟件)及研發設備。我們擬購買的設備數量及類型以及其對應估計可使用年期如下：

	設備數量	估計 可使用年期 (年)
1. 研發、化學物質或成分測試分析 設備.....	11	5-10
2. 計算機及服務器.....	20	5
總計.....	31	

- (c) 約4.0%，或約3.4百萬港元(相當於約人民幣3.1百萬元)將用於為專有技術中心的經營成本提供資金，包括購買研發所用的材料，原因是材料為我們於往績記錄期間各年度／期間研發開支的主要組成部分。截至最後可行日期，我們有37項正在進行的研發項目，我們擬使用全球發售所得款項淨額

未來計劃及所得款項用途

為該等正在進行的研發項目購買約570噸至630噸的不同種類的鋼材(比如不同形狀、尺寸及厚度的鋼管、鋼筋桁架樓承板及型鋼)、約1,600立方米至1,800立方米具有不同規格的混凝土(比如不同抗壓強度及密度的無鋼混凝土及瀝青混凝土)及其他建築材料,包括木模板及瀝青表面材料。

- (d) 約1.0%,或約0.8百萬港元(相當於約人民幣0.8百萬元)將用於支付株洲專有技術中心經營場所(建築面積約400平方米)自2023年第一季度至2024年第四季度的租金及其裝修費用,預計每月租金約人民幣20,000元。
- (iv) 全球發售所得款項淨額的約10.0%,或約8.5百萬港元(相當於約人民幣7.8百萬元)將用於滿足營運資金需求和一般公司用途。

倘超額配股權獲悉數行使,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),經扣除包銷佣金及我們應就全球發售應付的其他估計開支後,我們估計該等額外股份的所得款項淨額將約為20.0百萬港元(相當於約人民幣18.2百萬元)。我們擬按比例將該額外所得款項淨額用於上述用途。

倘發售價定為每股1.28港元(即指示性發售價範圍的上限)及假設超額配股權未獲行使,我們將收取的所得款項淨額增加約11.3百萬港元(相當於約人民幣10.3百萬元)。倘發售價定為每股1.08港元(即指示性發售價範圍的下限)及假設超額配股權未獲行使,我們收取的所得款項淨額將減少約11.3百萬港元(相當於約人民幣10.3百萬元)。在此情況下,我們擬按比例將額外款項應用於上述用途,或按比例調減分配至上述用途的金額。

倘全球發售所得款項淨額無須即時用作上述用途,我們擬將該等所得款項淨額存入香港(定義見證券及期貨條例)及中國(定義見中國法律)的持牌商業銀行及/或其他認可金融機構的短期計息賬戶。

未來計劃及所得款項用途

倘上述所得款項用途有任何重大變動，我們將發出公告。

上市理由

以下為我們尋求上市的主要目的：

- (i) 上市能夠以發行新股的方式為本集團提供額外的股本融資渠道。董事認為，股本融資、債務融資及內部資源結合將為本集團提供平衡合適的資本架構以支持其長期增長。我們認為，於本招股章程「業務－業務策略」詳述的未來擴張計劃需要外部融資支持。儘管以全球發售的方式進行股本融資的成本在計及上市開支後可能並不低於債務融資成本，但董事認為：
 - (a) 本集團會在進行債務融資時產生融資成本，這將會影響我們的財務表現。於往績記錄期間，我們於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度的平均借款總額(包括銀行及其他借款，但不包括租賃負債)的加權平均實際利率分別為9.3%、7.4%、5.2%及5.4%。此外，我們債務水平的增加將導致我們用於償還本金和利息的現金流出增加，這反過來又會增加破產風險，從而導致債務融資的潛在融資成本增加。因此，金融機構將對本集團新獲取的任何債務收取更高的利率。因此，倘我們僅依賴於債務融資，本集團的總體債務成本及平均資本成本將會增加；及
 - (b) 就為本集團長期未來計劃提供資金而言，股本融資較債務融資而言乃更為切實可行的集資方式，原因是金融機構或會要求以大量保證金、抵押物及物業作為抵押以獲得債務融資，而我們或將受到有關債務工具所載各項契約的規限，對我們獲得額外融資、進行業務活動及分派股息加以限制；及
 - (c) 全球發售將擴大本集團資本基礎，並為本集團提供平台，使得其能夠經常性籌集資金，而不僅限於全球發售將籌集的所得款項淨額，從而為我們日後的業務擴張及長期發展提供資金。

未來計劃及所得款項用途

我們擬實現在運營及財務方面獨立於控股股東、執行董事及彼等各自聯繫人，並實現可持續增長。董事認為，作為私營公司集團，本公司無上市地位在沒有控股股東的擔保的情況下，將難以按商業上可接受的條款獲得銀行借款。然而，持續依賴控股股東、執行董事及彼等各自聯繫人以任何形式提供的財務援助極大地阻礙了本集團實現財務獨立。因此，董事認為，依賴涉及控股股東、執行董事及彼等各自聯繫人提供的個人擔保及／或抵押物的債務融資以及控股股東的墊款不符合本集團的利益。

- (ii) 上市為本集團提供平台以進入資本市場，並根據資金需求時的當下市場狀況通過(i)發行股份；或(ii)發行債券進行未來二級融資，支持本集團的進一步擴張計劃(並非本招股章程所述的該等未來計劃)及機遇出現時所需。此外，與私營企業相比，上市公司通常具有較易獲得銀行融資的能力，且董事認為，上市地位將使我們在中國及香港獲得條款相對較優惠的銀行融資，一般而言，香港銀行融資利率低於中國銀行融資利率；
- (iii) 上市可以提升我們的企業形象及地位並為我們的客戶、供應商及分包商提供保證及信心，從而在與我們客戶、供應商及分包商探索新商機時擁有更強議價能力；及
- (iv) 上市可使我們加強員工激勵及承諾。作為建築服務提供商，經驗豐富的優秀職員對我們的業務運營及未來發展至關重要，而作為一家上市公司有益於吸引、錄用並挽留我們重要的管理人員、僱員及專業技術人員並提供額外激勵。因此，我們已為僱員制定購股權計劃，以吸引並挽留人才。有關該計劃主要條款的概要，請參閱本招股章程附錄五「D.購股權計劃」一段。