

## 附錄三 截至2022年12月31日止年度之未經審核初步財務資料

以下為本集團截至2022年12月31日及截至該日止年度的初步財務資料(「2022年初步財務資料」)，連同截至2021年12月31日及截至該日止年度的可資比較財務資料以及有關兩個期間財務狀況及經營業績變動的討論。2022年初步財務資料並不構成本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。2022年初步財務資料未經審核。投資者務請注意，本附錄所載2022年初步財務資料或會調整。

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)
收入.....	4	1,823,384	1,890,660
銷售成本.....		(1,627,737)	(1,684,101)
毛利.....		195,647	206,559
其他收入及其他收益淨額.....	5	1,456	850
行政開支.....		(116,526)	(117,546)
上市開支.....		(4,513)	(6,181)
金融及合約資產減值淨額.....		(500)	(2,543)
財務成本.....	6	(3,549)	(7,408)
除稅前溢利.....	7	72,015	73,731
所得稅開支.....	8	(10,112)	(8,243)
年內溢利及全面收益總額.....		<u>61,903</u>	<u>65,488</u>
以下各項應佔年內溢利及全面收益總額.....			
本公司擁有人.....		60,570	64,471
非控股權益.....		1,333	1,017
		<u>61,903</u>	<u>65,488</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備.....		24,156	19,566
遞延稅項資產.....		3,797	4,107
無形資產.....		48	45
		<u>28,001</u>	<u>23,718</u>
<b>流動資產</b>			
存貨.....		3,018	828
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項....	11	513,270	434,116
合約資產.....		1,216,095	1,127,150
應收關聯公司款項.....		6,475	8,318
應收股東款項.....		9,260	4,352
受限制銀行存款.....		18,429	17,599
現金及現金等價物.....		89,106	151,661
		<u>1,855,653</u>	<u>1,744,024</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據.....	12	1,166,117	803,363
計提費用及其他應付款項.....		302,800	420,745
合約負債.....		24,976	17,267
應付關聯公司款項.....		4,833	8,618
應付股東款項.....		14,046	5,806
應付董事款項.....		253	748
租賃負債.....		28	—
借款.....		66,895	136,705
應付所得稅.....		9,538	11,334
		<u>1,589,486</u>	<u>1,404,586</u>
<b>流動資產淨值</b> .....		<u>266,167</u>	<u>339,438</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>294,168</u>	<u>363,156</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債.....		—	—
借款.....		—	3,425
		<u>—</u>	<u>3,425</u>
<b>資產淨值</b> .....		<u>294,168</u>	<u>359,731</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本.....		1	1
儲備.....		285,261	349,807
		<u>285,262</u>	<u>349,808</u>
<b>非控股權益</b> .....		<u>8,906</u>	<u>9,923</u>
<b>權益總額</b> .....		<u>294,168</u>	<u>359,731</u>

## 2022年初步財務資料附註

### 1. 呈列及編製基準

誠如本招股章程「歷史、發展及重組」一節所詳述，為籌備本公司股份於聯交所主板上市（「上市」），本集團就上市進行重組（「重組」）以使其企業架構合理化。

本公司於2020年3月27日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據本招股章程「歷史、發展及重組」一節詳述的重組，本公司於2020年成為本集團現有旗下公司的控股公司。本公司、Head Sage、中天香港、兆麟貿易、集采商貿及杭蕭材料（統稱為「非營運公司」）乃因重組而成為新註冊成立的公司，且該等新控股公司自其註冊成立以來並未開展任何業務。非營運公司作為中天建設的控股公司而加入，並無實質內容，且沒有參與任何業務，亦不符合業務的定義。因此，2022年初步財務資料已根據本集團旗下公司中天建設於有關期間的前身賬面值編製。

2022年初步財務資料已根據會計政策編製，該等政策遵照適用香港財務報告準則，該統稱包括由香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。2022年初步財務資料亦遵守香港公司條例及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

2022年初步財務資料乃按歷史成本基準編製，並以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。

香港會計師公會已頒佈若干與本集團有關並於有關期間開始生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製及呈列有關期間的2022年初步財務資料而言，本集團已採納於相關期間內生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則，並於整個相關期間貫徹一致。

## 2. 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下為已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(可能與2022年初步財務資料有關)，且本集團並無提前採納。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動(2020年修訂本) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂	會計政策披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計釋義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號之修訂	源自單一交易的資產及負債的相關遞延稅項 <sup>2</sup>
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表之呈列 — 借款人對載有按要求償還條文的定期貸款的分類 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	出售及回租之租賃負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>

1 於待定日期或之後開始的年度期間生效

2 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

本集團管理層預期於未來期間應用該等新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的綜合財務資料造成重大影響。

## 3. 分部資料

### (a) 經營分部資料

本集團已根據定期向本集團執行董事報告以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作出決定及檢討該等組成部分表現的內部財務資料，識別其經營分部及編製該等分部資料。

### 附錄三 截至2022年12月31日止年度之未經審核初步財務資料

管理層已基於由主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，其獲確定為本公司的執行董事。

本集團主要在中國從事提供建築服務。管理層將業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以決定是否分配資源。因此，本公司主要經營決策者認為僅有一個分部用於制定戰略決策。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於有關期間的所有收入均於中國產生。

於2021年及2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

#### (b) 有關主要客戶的資料

於相應年度自客戶產生的收入(各自佔本集團年內收入的10%或以上)的情況載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)
中天控股集團 .....	<u>367,739</u>	<u>265,507</u>

## 4. 收入

收入指建築合同及為建築項目提供工程機械及設備產生的收入。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>建築合同產生的收入</b>		
民用建築工程 .....	885,259	857,897
市政工程 .....	427,745	735,037
地基基礎工程 .....	114,195	24,325
裝配式鋼結構工程 .....	369,761	257,670
其他專業承包工程 .....	17,170	6,488
提供工程機械及設備服務收入 .....	9,254	9,243
	<u>1,823,384</u>	<u>1,890,660</u>

## 5. 其他收入及其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
銀行存款利息收入 .....	222	502
政府補助(附註) .....	1,435	211
出售物業、廠房及設備的虧損 .....	(200)	—
其他 .....	(1)	137
	<u>1,456</u>	<u>850</u>

附註：

該等金額為激勵本集團發展的補助，當中的權利為無條件且屬於一次性。

## 6. 財務成本

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
租賃負債利息開支.....	6	5
借款利息開支.....	3,543	7,403
	<u>3,549</u>	<u>7,408</u>

## 7. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後釐定：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
存貨成本.....	642,700	715,675
核數師酬金.....	98	19
自有物業、廠房及設備折舊.....	6,041	5,043
使用權資產折舊.....	505	398
無形資產攤銷.....	3	3
研發成本.....	56,726	61,821
短期租賃開支		
— 辦公室物業.....	67	59
— 機械和設備.....	199,353	143,595
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金及工資.....	39,224	30,098
— 退休計劃供款.....	4,193	6,164
上市開支.....	<u>4,513</u>	<u>6,181</u>

## 8. 所得稅開支

期內中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)撥備根據按適用於在中國經營的附屬公司的有關所得稅法例及規例計算所得的估計應課稅溢利作出。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅.....		
本年度.....	10,179	8,553
遞延稅項.....	(67)	(310)
	<u>10,112</u>	<u>8,243</u>

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，於2021財年及2022財年，本集團的稅率為25%，以下附屬公司除外：

本公司的一家附屬公司在中國獲認證為高新技術企業，並於2021財年及2022財年享有15%的企業所得稅優惠稅率。

於2021財年及2022財年，本公司的兩家附屬公司符合微小企業資格，有權享受優惠稅率。

## 9. 股息

本公司於2021財年及2022財年並無派付或宣派股息。

## 10. 每股盈利

由於重組及呈列本集團於2021財年及2022財年的業績，故就本報告而言，載列每股盈利資料的意義不大，故並無呈列有關資料。



## 11. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方 .....	36,060	21,794
— 第三方 .....	416,661	341,233
	452,721	363,027
應收票據 .....	1,050	300
減值撥備		
— 貿易應收款項 .....	(8,335)	(8,654)
— 應收票據 .....	(7)	(3)
	(8,342)	(8,657)
貿易應收款項及應收票據淨額 .....	445,429	354,670
保證金及其他應收款項 .....	56,001	53,092
預付款項 .....	18,453	33,608
保證金及其他應收款項減值撥備 .....	(6,613)	(7,254)
其他應收款項、預付款項及保證金淨額 .....	67,841	79,446
	513,270	434,116

### 附錄三 截至2022年12月31日止年度之未經審核初步財務資料

截至各報告期末，計入貿易應收款項的應收款項(扣除減值虧損)基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項，賬齡為		
0至90天.....	216,064	180,116
91至180天.....	59,846	17,477
181至365天.....	61,334	66,231
1至2年.....	65,467	70,153
2至3年.....	15,816	3,729
超過3年.....	25,859	16,667
	<u>444,386</u>	<u>354,373</u>

截至各報告期末，計入貿易應收款項的應收款項(扣除減值虧損)基於到期日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項，賬齡為		
尚未到期.....	211,004	234,063
0至90天.....	60,927	18,225
91至180天.....	74,906	15,936
181至365天.....	77,400	49,773
1至2年.....	2,184	17,674
2至3年.....	953	2,035
超過3年.....	17,012	16,667
	<u>444,386</u>	<u>354,373</u>

貿易應收款項一般於發票日期起計10至90日內到期。

12. 貿易應付款項及應付票據

	於12月31日	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應付款項		
— 第三方 .....	1,106,920	767,508
— 關聯方 .....	37,797	20,855
	1,144,717	788,363
應付票據 .....	21,400	15,000
	<u>1,166,117</u>	<u>803,363</u>

自開票日期起，本集團的貿易供應商通常授出長達3個月的信貸期。於各報告期末，基於通常與發票日期相同的服務及貨品收據日期，本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
0至90天 .....	293,430	223,588
91至180天 .....	147,400	116,288
181至365天 .....	169,043	252,924
1至2年 .....	420,920	92,018
超過2年 .....	113,924	103,545
	<u>1,144,717</u>	<u>788,363</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

我們是湖南省一家有著逾40年經營歷史的總承包建築集團。於2022財年，我們的收入全部源自國內客戶。

目前，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。

於2022財年，本集團的收入約為人民幣1,890.7百萬元，較2021財年約人民幣1,823.4百萬元增長約人民幣67.3百萬元或3.7%。我們的毛利由2021財年的約人民幣195.6百萬元增長至2022財年的約人民幣206.6百萬元，同比增長約5.6%。因此，我們的年內利潤由2021財年的約人民幣61.9百萬元增長至2022財年的約人民幣65.5百萬元。於2022財年，我們的毛利率和淨利率分別約為10.9%和3.5%。

### 未來計劃及前景

我們致力通過實施以下業務策略，實現可持續增長並繼續利用我們在競爭激烈的建築行業市場地位，以尋求提升股東的長期價值：

- 通過為我們未來項目的資本需求及現金流量提供資金來擴張業務，同時提高市場地位，以搶佔更多業務機遇；
- 投資工程機械及設備加強我們技術設備實力；

- 進一步加強我們的研發能力順應中國建築業的最新發展趨勢；及
- 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。

除本招股章程中披露的估計非經常性上市開支以外，就董事所知，自2022年12月31日以來及直至最後可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變化。

## 經營業績

### 收入

#### 建築合同

於2022財年，建築合同產生的收入由2021財年的約人民幣1,814.1百萬元增長約人民幣67.3百萬元或3.7%至2022財年的約人民幣1,881.4百萬元。該增長主要由於市政工程建設產生的收入增長了約人民幣307.3百萬元或71.8%，部分分別被裝配式鋼結構工程以及基礎工程產生的收入減少約人民幣112.1百萬元或30.3%以及人民幣89.9百萬元或78.7%所抵銷。

#### 民用建築工程

於2022財年，民用建築工程產生的收入相對保持穩定，由2021財年的約人民幣885.3百萬元減少人民幣27.4百萬元或3.1%至2022財年的人民幣857.9百萬元，該減少主要由於2021財年至2022財年期間，海南力迅美倫科創園項目、茶陵縣人民醫院二期建設工程項目及遊樂和智能裝備研發生產基地建設一期項目產生的收入分別減少約人民幣44.4百萬元、人民幣51.5百萬元及人民幣47.6百萬元，原因是該等項目正進入最後開發階段。該等減少部分被新項目(即凱睿思(一期)項目)產生的收入增長所抵銷，該項目的合同總金額(不含增值稅)約為人民幣130.8百萬元，並於2022財年產生收入約人民幣105.2百萬元。

### 市政工程

市政工程產生的收入由2021財年的約人民幣427.7百萬元大幅增長約人民幣307.3百萬元或71.8%至2022財年的人民幣735.0百萬元，這主要由於(i)2022財年來自海口道路建設項目的收入約人民幣60.2百萬元；(ii)與2021年相比，由於大部分項目於2022財年完工，瀋浦縣城北學校配套設施建設工程貢獻的收益增加約人民幣78.0百萬元；(iii)於2022年，新項目(即玉瓷路項目)貢獻的收入增加約人民幣32.7百萬元；(iv)另一個市政工程項目(涉及湖南省的一個教育機構)的收入增加了約人民幣39.7百萬元，乃由於該項目於2022財年恢復並竣工，以及客戶委聘的額外工程變更指令約人民幣30.0百萬元；及(v)三亞市三環路項目貢獻的收入增加約人民幣83.4百萬元，乃由於工地清理已完成及項目已恢復，以及客戶於2022財年委聘的額外工程變更指令約人民幣90.0百萬元所致。

### 地基基礎工程

地基基礎工程的收入由2021財年的約人民幣114.2百萬元減少約89.9百萬元或78.7%至2022財年的約人民幣24.3百萬元，主要由於(i)於2021財年開始並基本完成長沙振業城五期場平土石方工程項目，且於2021財年確認收入約人民幣33.7百萬元，而於2022財年並無確認收入；(ii)株洲羅莎烘焙文創園地塊三通一平及附屬工程項目貢獻的收入較2021財年減少約人民幣4.8百萬元；及(iii)另一個於2021財年已基本完成的地基基礎工程項目減少，其於2021財年確認收入約人民幣28.8百萬元，而於2022財年並無確認收入。

### 裝配式鋼結構工程

於2022財年，裝配式鋼結構工程產生的收入由2021財年的約人民幣369.8百萬元減少至2022財年的約人民幣257.7百萬元，主要由於中天·麓台項目於2021財年已完成大部分

### 附錄三 截至2022年12月31日止年度之未經審核初步財務資料

建設工程，並進入後期建設階段，產生的收入較2021財年減少約人民幣74.6百萬元，以及轉向架城軌構架整合升級項目於2022財年接近完成，導致收入較2021財年減少約人民幣32.7百萬元。

#### 其他專業承包工程

於2022財年，其他專業承包工程的收入由2021財年的約人民幣17.2百萬元減少至2022財年的約人民幣6.5百萬元，乃由於大量項目於2021財年完工，且於2022財年，該分部只有一個新項目開始施工，產生的收入約為人民幣1.6百萬元。

#### 提供工程機械及設備服務

於2022財年，該分部產生的收入維持相對穩定，約為人民幣9.2百萬元，而2021財年則約為人民幣9.3百萬元。

#### 銷售成本

	2021財年		2022財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	% (未經審核)
原材料成本 .....	642,700	39.5	715,675	42.5
勞動力成本 .....	9,652	0.6	7,141	0.4
勞務分包成本 .....	520,137	32.0	447,934	26.6
工程分包成本 .....	124,295	7.6	272,414	16.2
機械設備租賃成本 .....	244,010	15.0	157,274	9.3
其他項目成本 .....	86,943	5.3	83,663	5.0
總計 .....	<u>1,627,737</u>	<u>100.0</u>	<u>1,684,101</u>	<u>100.0</u>

原材料成本由2021財年的約人民幣1,627.7百萬元增長至2022財年的約人民幣1,684.1百萬元，增幅3.5%，與收入增長約3.7%相符。在銷售成本項目中，原材料成本由2021財年至2022財年增長約11.4%，主要由於建築合同收入增加以及大量項目的主要工程（如凱睿思（一期）項目、中源國盛廣場（一期）項目和中源國盛廣場（二期）項目）於施工的最後階段需要更多原材料，因此，2022財年產生的原材料成本高於2021財年。

另一方面，2022財年總勞動力成本及勞務分包成本較2021財年減少約14.1%，主要由於大量項目（如中源國盛廣場（一期）項目）的主要工程所需的原材料較多而所需的勞動力較少，因此2022財年產生的勞務分包成本低於2021財年。

工程分包成本由2021財年的約人民幣124.3百萬元增長至2022財年的約人民幣272.4百萬元，主要由於動用更多建築分包商進行我們施工過程中的非主要部分及若干已完成其主要建設部分的項目的其他配套建設服務，如金城國際學校項目和澱浦縣城北學校配套設施建設工程項目，其於2022財年要求電梯安裝及其他配套建設服務。

於2022財年，機械設備的租賃成本較2021財年減少約35.5%，主要由於2022財年地基基礎工程建築產生的收入減少約78.7%，而我們使用自有建築機械及設備進行建築工程。

### 毛利及毛利率

	2021財年		2022財年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	% (未經審核)
<b>建築合同</b>				
— 民用建築工程.....	95,433	10.8	92,500	10.8
— 市政工程.....	42,027	9.8	76,415	10.4
— 地基基礎工程.....	7,782	6.8	1,574	6.5
— 裝配式鋼結構工程.....	45,293	12.2	30,951	12.0
— 其他專業承包工程.....	2,362	13.8	1,854	28.6
小計.....	192,897	10.6	203,294	10.8
提供工程機械及設備服務.....	2,750	29.7	3,265	35.3
	<u>195,647</u>	<u>10.7</u>	<u>206,559</u>	<u>10.9</u>



於2022財年，民用建築工程的毛利率較2021財年維持相對穩定，市政工程的毛利率由2021財年的約9.8%增長約0.6%至2022財年的約10.4%，主要由於相比2021財年，我們於2022財年自金城國際學校項目確認大部分收入，錄得較高的毛利率，乃由於與2021財年從事的其他類型市政工程相比，其建築複雜性及要求相對較高，以及於海口的道路建設錄得較高的毛利率，乃由於相關客戶要求緊迫的施工時間表。

於2022財年，地基基礎工程的毛利率維持相對穩定，較2021財年的約6.8%略微下降至約6.5%，乃由於2022財年，地基基礎工程的收入主要來自毛利率約為6.2%的茶陵創業園項目，而於2021財年，長沙振業城五期場平土石方工程項目貢獻了較高的毛利率，由於時間表緊迫，毛利率約為12.5%。

### **其他收入及其他收益**

其他收入及收益於2022財年較2021財年減少約人民幣0.6百萬元，主要由於政府補助由約人民幣1.4百萬元一次性減少至約人民幣0.2百萬元。

### **行政開支**

我們的行政開支主要包括研發開支、薪金及其他福利、折舊及攤銷、維修及維護開支、辦公及行政開支以及其他開支。於2022財年，我們的行政開支保持相對穩定，由約人民幣116.5百萬元小幅增長至約人民幣117.5百萬元，這主要由於研發開支增長約人民幣5.1百萬元，且部分被2022財年僱員的酌情花紅有所減少所致的薪金及其他福利減少所抵銷。

### **上市開支**

上市開支指就上市產生的專業服務費。於2021財年及2022財年，我們產生的上市開支分別約為人民幣4.5百萬元及人民幣6.2百萬元。

### 金融及合約資產減值淨額

我們的金融及合約資產減值淨額指我們的貿易應收款項、其他應收款項及合約資產的預期信貸虧損。我們於各年度末使用撥備矩陣計量預期信貸虧損以進行減值分析。於2021財年及2022財年，我們的金融及合約資產減值分別為人民幣0.5百萬元及人民幣2.5百萬元。

於2022財年，金融及合約資產減值虧損較2021財年增加約人民幣2.0百萬元或400%。於2022財年，根據獨立估值師的計算及為審慎起見，我們根據中國及房地產市場的整體市況將貿易應收款項及應收票據以及合約資產的平均預期信貸虧損率由2021年12月31日的0.97%增加至2022年12月31日的1.27%。

### 財務成本

我們於2022財年的財務成本與2021財年相比增加約人民幣3.9百萬元，這與於2022財年銀行及其他借款均有所增加一致。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括企業所得稅及遞延稅項資產的變動。於2021財年及2022財年，我們的所得稅分別為人民幣10.1百萬元及人民幣8.2百萬元，我們同期的實際稅率分別為14.0%及11.2%。自2018年1月1日起及直至最後可行日期，我們的主要經營附屬公司中天建設根據中國有關法律法規被認證為「高新技術企業」，並享有15%的優惠稅率待遇，低於25.0%的法定稅率。有關高新技術企業證書的優惠稅務待遇將於2024年9月17日到期，除非高新技術企業證書續期。

### 淨利潤

我們於2022財年的淨利潤較2021財年增加約人民幣3.6百萬元，主要歸因於毛利約人民幣10.9百萬元的增幅，部分被上市開支增加約人民幣1.7百萬元及財務成本增加約人民幣3.9百萬元以及金融及合約資產減值增加約人民幣2.0百萬元所抵銷。

財務狀況主要項目分析

流動資產淨值

下表載列本集團於所示日期的流動資產及負債的明細：

	於2021年 12月31日	於2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>		
存貨.....	3,018	828
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項.....	513,270	434,116
合約資產.....	1,216,095	1,127,150
應收關聯公司款項.....	6,475	8,318
應收股東款項.....	9,260	4,352
受限制銀行存款.....	18,429	17,599
現金及現金等價物.....	89,106	151,661
	<u>1,855,653</u>	<u>1,744,024</u>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項及應付票據.....	1,166,117	803,363
計提費用及其他應付款項.....	302,800	420,745
合約負債.....	24,976	17,267
應付關聯公司款項.....	4,833	8,618
應付股東款項.....	14,046	5,806
應付董事款項.....	253	748
租賃負債.....	28	—
借款.....	66,895	136,705
應付所得稅.....	9,538	11,334
	<u>1,589,486</u>	<u>1,404,586</u>
<b>流動資產淨值.....</b>	<u><u>266,167</u></u>	<u><u>339,438</u></u>

流動資產淨值由2021年12月31日的約人民幣266.2百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣339.4百萬元，主要由於2022財年產生的淨利潤約人民幣65.5百萬元，導致本集團的資產淨值及流動資產淨值增加。

### 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

貿易應收款項、應收票據及其他應收款項包括(i)2021年及2022年12月31日的貿易應收款項及應收票據淨額分別約為人民幣445.4百萬元及人民幣354.7百萬元；及(ii)2021年及2022年12月31日的其他應收款項、預付款項及保證金淨額分別約為人民幣67.8百萬元及人民幣79.4百萬元。貿易應收款項及應收票據淨額減少20.4%，乃由於我們於2022財年投入更多精力自客戶收取貿易應收款項。其他應收款項、預付款項及保證金淨額增加乃由於預付款項由2021年12月31日的約人民幣18.5百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣33.6百萬元。

### 合約資產

合約資產由2021年12月31日的約人民幣1,216.1百萬元減少至2022年12月31日的人民幣1,127.2百萬元，主要由於我們努力跟進結算審核進度。我們已就結算審核採用內部控制政策，據此，本集團的成本及合約部門將指派僱員與項目管理團隊一同跟進已竣工項目的結算審核的進度，以減少尚未完成結算審核的已竣工項目數目以及縮短未來已竣工項目的結算週期。

### 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據由2021年12月31日的人民幣1,166.1百萬元減少至2022年12月31日的人民幣803.4百萬元，與2022財年的貿易應付款項及應付票據減少相一致，這也由於本集團於2022財年加快還款所致。

### 計提費用及其他應付款項

計提費用及其他應付款項由2021年12月31日的約人民幣302.8百萬元增加至2022年12月31日的人民幣420.7百萬元，主要由於2022年12月31日的其他應付稅項約人民幣306.3百萬元高於2021年12月31日的人民幣192.7百萬元，乃主要由於應付增值稅淨額增加所致。

## 債務

下表載列於各所示日期本集團的債務：

	於2021年 12月31日	於2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>非即期</b>		
借款.....	—	3,425
	—	3,425
<b>即期</b>		
借款.....	66,895	136,705
應付關聯公司款項.....	4,833	8,618
應付股東款項.....	14,046	5,806
應付董事款項.....	253	748
租賃負債的即期部分.....	28	—
	<u>86,055</u>	<u>151,877</u>
	<u><u>86,055</u></u>	<u><u>155,302</u></u>

債務總額由2021年12月31日的約人民幣86.1百萬元增加至約人民幣155.3百萬元，主要由於我們籌得的借款(主要是銀行借款)由2021年12月31日的約人民幣66.9百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣140.1百萬元。於2021年12月31日，鑒於我們維持了22.7%的較低資產負債比率，我們的董事認為，於2022財年，在平衡我們債務水平的同時，我們可以籌集更多銀行融資用作運營資金目的。

## 關鍵財務比率

	2021財年或 於2021年 12月31日	2022財年或 於2022年 12月31日  (未經審核)
收入增長率	3.0%	3.7%
淨利潤增長率	24.8%	5.8%
毛利率 <sup>(附註1)</sup>	10.7%	10.9%
純利率 <sup>(附註2)</sup>	3.4%	3.5%
資產回報率 <sup>(附註3)</sup>	3.3%	3.7%
權益回報率 <sup>(附註4)</sup>	21.7%	18.7%
流動比率 <sup>(附註5)</sup>	1.2倍	1.2倍
速動比率 <sup>(附註6)</sup>	1.2倍	1.2倍
貿易應收款項及應收票據週轉天數 <sup>(附註7)</sup>	97.3	78.9
合約資產週轉天數 <sup>(附註8)</sup>	246.0	228.0
貿易應付款項及應付票據週轉天數 <sup>(附註9)</sup>	281.2	213.4
利息償付比率 <sup>(附註10)</sup>	21.3倍	11.0倍
淨債務權益比率 <sup>(附註11)</sup>	不適用 <sup>(附註13)</sup>	不適用 <sup>(附註13)</sup>
資產負債比率 <sup>(附註12)</sup>	22.7%	39.0%

附註：

1. 毛利率=毛利÷收入×100%
2. 純利率=年內利潤÷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. 平均貿易應收款項週轉天數乃基於相關年份的貿易應收款項及應收票據的期初餘額和期末餘額的平均值除以收入，再乘以相關年份的天數計算。
8. 平均合約資產週轉天數乃基於相關年份的合約資產的期初餘額和期末餘額的平均值除以收入，再乘以相關年份的天數計算。
9. 平均貿易應付款項及應付票據週轉天數乃基於相關年份的貿易應付款項及應付票據的期初餘額和期末餘額的平均值除以銷售成本，再乘以相關年份的天數計算。

- 10 利息償付比率=除財務成本及所得稅開支前利潤÷財務成本
11. 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%
12. 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%
13. 於2021年及2022年12月31日，淨債務權益比率並不適用本集團，原因是本集團於2021年及2021年12月31日錄得現金淨額。

#### 收入增長率

我們的收入由2021財年的約人民幣1,823.4百萬元小幅增長約人民幣67.3百萬元或3.7%至2022財年的約人民幣1,890.7百萬元。請參閱本附錄「管理層討論及分析 — 經營業績 — 收入」一段，了解收入增長的原因。

#### 淨利潤增長率

我們的利潤及全面收益總額由2021財年的約人民幣61.9百萬元增長約人民幣3.6百萬元或5.8%至2022財年的約人民幣65.5百萬元。請參閱本附錄「管理層討論及分析 — 經營業績 — 淨利潤」一段，了解淨利潤增長的原因。

#### 毛利率

我們的毛利率由2021財年的約10.7%小幅增長至2022財年的約10.9%。請參閱本附錄「管理層討論及分析 — 經營業績 — 毛利及毛利率」一段，了解毛利率的變動原因。

#### 純利率

我們的純利率於2021財年及2022財年分別保持穩定為3.4%及3.5%，儘管毛利率有所改善，乃由於相比2021財年，於2022財年，毛利率的增長部分被財務成本增長約人民幣

3.9百萬元、金融及合約資產減值增加約人民幣2.0百萬元以及上市開支增加約人民幣1.7百萬元所抵銷。請參閱本附錄「管理層討論及分析 — 經營業績」一段，了解純利率的變動原因。

#### 資產回報率

我們的資產回報率由2021財年的3.3%小幅增長至2022財年的3.7%，主要由於淨利潤於2021財年至2022財年增長了5.8%。

#### 權益回報率

儘管2022財年的淨利潤有所增長，但我們的權益回報率仍由2021財年的21.7%小幅減至2022財年的18.7%，乃主要由於我們的權益從2021年12月31日到2022年12月31日增長了22.6%。

#### 流動比率

於2021年及2022年12月31日，我們的流動比率分別保持穩定為1.2，意味著我們的流動資產可以穩定覆蓋我們的流動負債，並且錄得流動資產淨值。

#### 速動比率

於2021年及2022年12月31日，我們的速動比率分別保持穩定為1.2，意味著我們的流動資產可以穩定覆蓋我們的流動負債，並且錄得流動資產淨值。於2021年及2022年12月31日，由於我們的存貨佔流動資產總值的比例低於0.2%，因此存貨水平的變動對速動比率並無重大影響。

#### 貿易應收款項及應收票據週轉天數

我們於2022財年的貿易應收款項及應收票據週轉天數較低，為78.9天，低於2021財年的97.3天，這是因為我們於2022財年更快地收到來自客戶的貿易應收款項還款。



*合約資產週轉天數*

我們的合約資產週轉天數由2021財年的246天小幅減少至2022財年的228.0天，乃主要由於我們努力跟進結算審核進度以及2022財年有更多合約資產開票並轉換為貿易應收款項。

*貿易應付款項及應付票據週轉天數*

我們的貿易應付款項及應付票據週轉天數由2021財年的281.2天減少至2022財年的213.4天，乃主要由於本集團於2022財年加快了還款速度。

*利息償付比率*

我們的利息償付比率由2021財年的21.3倍減少至2022財年的11.0倍，乃主要由於我們的借款由2021年12月31日的約人民幣66.9百萬元增長至2022年12月31日的人民幣140.1百萬元。

*淨債務權益比率*

於2021年及2022年12月31日，淨債務權益比率並不適用本集團，原因是本集團於2021年及2022年12月31日錄得現金淨額。

*資產負債比率*

我們的資產負債比率由2021年12月31日的約22.7%增長至2022年12月31日的39.0%，乃主要由於我們於2022財年籌集了更多銀行借款。於2021年12月31日，鑒於我們維持了22.7%的較低資產負債比率，我們的董事認為，於2022財年，在平衡我們債務水平的同時，我們可以籌集更多銀行融資用作運營資金目的。

**有關市場風險的定性及定量披露**

更多詳情，請參閱本招股章程「業務 — 風險管理及內部控制系統」一段。

## 企業管治常規守則

因我們未能於2022財年在聯交所上市，故上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則於該等審核期間並不適用於我們。上市後，我們將遵守企業管治常規守則所載全部守則條文。上市後，董事將於各財政年度檢討企業管治政策及企業管治守則的遵守情況，並遵守將予載入年報的企業管治報告內的「不遵守就解釋」原則。

## 審閱初步財務資料

我們已遵照企業管治守則成立審核委員會，該委員會將自上市起開始運行。審核委員會的各擬任委員已審閱本附錄所載的2022年初步財務資料。

申報會計師於根據香港會計師公會（「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，同意上文2022年初步財務資料所載有關本集團於2022年12月31日的2022財年綜合財務狀況表、綜合全面收益表以及有關附註之未經審核財務資料與本集團2022財年未經審核綜合財務報表所載金額一致。由申報會計師就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則的核證工作，因此申報會計師概不就2022年初步財務資料作出保證。

## 購買、出售或贖回本公司股份

由於我們於2022財年尚未於聯交所上市，因此該披露規定對本集團並不適用。