

財務資料

以下討論及分析應與本文件隨附的「附錄一—會計師報告」所載綜合財務資料一併閱讀。我們的經審核綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製。閣下應細閱會計師報告全文，不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析包含涉及風險及不確定性的前瞻性陳述。此等陳述乃基於我們根據經驗及對過往趨勢、現時狀況及預期未來發展的理解，以及我們認為在有關情況下屬合適的其他因素所作的假設及分析而作出。然而，實際結果可能與前瞻性陳述所載者有重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述所載者有重大差異的因素包括(但不限於)本文件「風險因素」及其他章節所述內容。

概覽

於往績記錄期間，我們主要致力提供工程施工服務：(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，主要包括建設城市道路、教育機構、體育場館及水利工程；(iii)地基基礎工程服務，包括地基基礎施工和土方施工；(iv)裝配式鋼結構工程服務；及(v)其他專業承包工程，包括裝修裝飾工程專業承包。我們在從採購、項目管理、施工到項目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2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，(i)我們的總收入分別為約人民幣1,821.9百萬元、人民幣1,769.9百萬元、人民幣1,823.4百萬元及人民幣1,366.0百萬元；(ii)我們的毛利分別為約人民幣183.4百萬元、人民幣189.1百萬元、人民幣195.6百萬元及人民幣148.6百萬元，毛利率分別為約10.1%、10.7%、10.7%及10.9%；及(iii)我們的年內／期內利潤及其他全面收益分別為約人民幣50.9百萬元、人民幣49.6百萬元、人民幣61.9百萬元及人民幣51.2百萬元。

財務資料

呈列基準

本公司於2020年3月27日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

根據本文件「歷史、發展及重組」一節所詳述的重組，為籌備[編纂]及為合理化本集團的架構，本公司於2020年成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。

於2019年5月8日，中天建設的股東決議進行分立，據此中天建設分立為兩家公司，即中天建設及普惠商業。分立後，普惠商業於2019年6月28日成立，賬面淨值為人民幣57.1百萬元的資產從中天建設劃至普惠商業(包括投資物業)。中天建設並無負債轉至普惠商業。分立旨在使本集團能夠專注於作為我們主營業務的施工承包業務，而非物業租賃業務。分立已於2019年7月2日經相關政府部門登記。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」)乃作為重組的一部分而新註冊成立／成立的公司，且該等新控股公司自其註冊成立／成立以來並未開展任何業務。非營運公司成為中天建設的控股公司，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，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據本集團旗下公司中天建設於往績記錄期間開始時的前身賬面值編製，同時遵循所有適用的香港財務報告準則，包括香港會計師公會發佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則和詮釋。有關所採用的主要會計政策的進一步詳情載於本文件附錄一附註4。

財務資料

根據中天建設按中國公認會計原則(「中國公認會計原則」)編製的管理賬目，中天建設於分立日期轉移至普惠商業的資產賬面淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	13,702
投資物業.....	39,378
預付款.....	4,020
總計	57,100

以上約人民幣57.1百萬元的資產已按賬面淨值轉讓予普惠商業(無產生收益或虧損)，除該等資產外，並無其他資產根據分立轉讓予普惠商業。於分拆日期，有關中天建設轉讓予普惠商業的資產，中國公認會計原則與香港財務報告準則之間並無重大差異，原因為根據兩個會計準則均採用相同的會計處理方法。因此，所轉讓資產的賬面淨值將仍為人民幣57.1百萬元(根據中國公認會計原則或香港財務報告準則編製)。

根據中天建設按中國公認會計原則編製的管理賬目，中天建設於分立日期持有的中天建設資產賬面淨值如下：

	人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備.....	2,368
投資物業.....	7,084
投資附屬公司.....	5,574
遞延稅項資產.....	3,394
無形資產.....	58
	<u>18,478</u>
流動資產	
存貨.....	3,170
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項(包括應收關聯方款項).....	354,511
合約資產.....	699,249
現金及現金等價物(包括受限制銀行存款).....	34,292
	<u>1,091,222</u>
總資產	1,109,700

財務資料

於2018年12月31日，中天建設根據分立持有的投資物業公平值合共約為人民幣13.5百萬元。於2018年12月31日，根據分立轉讓至普惠商業的投資物業公平值合共約為人民幣131.6百萬元。該等投資物業的公平值乃經獨立估值師按市場法估值計算得出。

本集團於往績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團現有旗下所有公司的業績及現金流量，猶如非營運公司股份由本公司共同控制以及現時架構於往績記錄期間或自其各自的收購或註冊成立／成立日期（以較短者為準）一直存在。本集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日的綜合財務狀況表已編製，以按現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產及負債，猶如現時架構於該等日期或自其各自的收購或註冊成立／成立日期（以較短者為準）一直存在。本集團並無作出任何調整，以反映公平值或確認因重組而產生的任何新資產或負債。綜合實體之間的所有集團內部交易及結餘已對銷。

我們於往績記錄期間的歷史財務資料已根據符合香港會計師公會發佈的所有適用香港財務報告準則的會計政策編製。

影響我們財務狀況及經營業績的重大因素

本集團的業務、財務狀況及經營業績已經且我們預計將繼續受到許多因素的影響，包括以下因素：

中國建築行業的整體經濟狀況及監管環境

中國建築行業在很大程度上受中國經濟市況的影響。中國的整體經濟狀況曾經影響並會持續影響我們的業務及經營業績。我們的收入在很大程度上與中國（尤其是湖南及海南省，於往績記錄期間，我們的大多數建設項目位於兩省）的建築活動程度相關。中國建築業的未來增長和盈利水平很可能主要取決於大型建築工程項目的持續供應。

財務資料

然而，該等項目的性質、規模和時間將取決於多種因素的相互作用，尤其是中國政府在中國建築和基礎設施行業的支出模式、房地產開發商的投資和中國經濟的整體狀況和前景。這些因素可能會影響公共部門、私營部門或機構團體提供的建築工程項目的數量。除中國政府的公共開支外，還有許多因素會影響建築行業，包括整體經濟的週期性趨勢、利率波動以及私營部門新項目的供應。有關中國建築行業的國家或地方監管環境的任何變化也可能影響該行業的活動水平，以及房地產開發的土地供應、項目融資、稅收和外國投資。如果中國出現經濟衰退、通貨緊縮或中國貨幣政策發生任何變化，或中國對建築工程的需求轉差時，我們的經營和利潤可能受到不利影響。

建築項目開具發票進度及會計處理

我們根據本集團符合香港財務報告準則第15號的會計政策，根據投入法隨時間確認收入，當合同結果能夠合理預計，則確認合同收入，根據已竣工項目佔相應項目合同總額的百分比(產生的實際成本佔預算施工總成本的比例)計量的已完工工程總價值。由於我們的項目通常需要數月或數年完成，我們於各年度／期間承接的合同規模及每個項目的進度可能會影響我們的經營業績。

財務資料

於往績記錄期間，主要建築項目開具發票進度及會計處理的一般時間表載列如下：



財務資料

項目實施階段

確認

收入採用投入法確認。當可合理預期合約結果時，合約收入將根據已完工工程的總價值確認，該總價值按項目佔相應項目的合約總價值的完工百分比(實際產生成本相對於預算工程總成本的比例)計量。

各項目的總施工成本預算由成本合約部編製，主要參考合同額、所需勞工投入量及原材料量、市場價格、有關供應商及分包商就各項目所涉及有關投入所提供報價以及本集團於之前完成的類似項目中的管理經驗。於項目實施階段，項目的實際產生成本記錄由各項目的現場項目經理及項目會計不時編製。

有關項目進度的內部控制

就我們的內部控制而言，成本合約部的有關負責人員經參考最新可用資料(其包括但不限於建築材料交付單、分包服務驗收票據及產值確認單)定期對項目產生的預算成本及實際成本進行審閱及比較。產值確認單由我們所編製並由有關客戶聘用的合資格測量師行的持牌人員背書，以不時確認施工進度。產值確認單為本集團審查的幾份內部控制文件之一。然而，其並非用以確定相關項目費用準確性的唯一文件或證據。

作為合資格測量師行根據客戶各自的聘約履行監督各項目工程進度職責的一部分，合資格測量師行通常會指派其僱員作為代表(該等代表為合資格首席測量工程師(即，具有註冊工程資格或中級或以上專業資格及三年或以上建造業職業經驗的人士)及／或合資格測量工程師(即，具有註冊工程資格或中級或以上專業資格及兩年或以上建造業

財務資料

職業經驗的人士))進駐工地，以定期進行現場監督，並密切監控項目進度，包括(其中包括)施工工藝、建築技術、項目施工流程、已完工工程質量、安全性、分包商參與、項目進度、所用材料及各承包商所部署的人力資源。因此，倘我們定期向合資格測量師行提交產值確認單以及成本明細表以供批准，則合資格測量師行將能夠應要求通過將所載資料與其本身的記錄進行交叉核對以評估各成本明細表的合理性。

湖南省工程管理學會是由行業專業人士組成的一家非營利性組織，於2021年獲湖南省民政廳認可為「AAAA等級社會組織」，旨在探索先進的工程管理理論及方法，加強理論研究和學術交流，促進工程管理理論與實踐的有機結合，成為學術研究與工程管理實踐的橋樑和紐帶。據湖南省工程管理學會介紹，其將不定期地發表與工程管理相關的論文，以實現建築行業中的優勢互補和資源共享。

作為一家從事學術研究的非營利性組織，湖南省工程管理學會不定期地與我們進行學術交流，並對湖南省內知名的建築企業提供幫助和支持，以實現資源共享及學會的創辦宗旨。因此，湖南省工程管理學會不時與我們分享其見解和研究成果。

根據湖南省工程管理學會的意見，合資格測量師行定期指派代表留駐建築工地進行現場監督並不少見。合資格測量師行受《建設工程質量管理條例》及其他相關規定的約束，須指派合資格首席測量工程師(即，具有註冊工程資格或中級或以上專業資格及三年或以上建造業職業經驗的人士)及合資格測量工程師(即，具有註冊工程資格或中級或以上專業資格及兩年或以上建造業職業經驗的人士)留駐建築工地進行測量工作。

根據湖南省工程管理學會的意見，若干承包商對項目進度定期監控並出具由合資格測量師行背書的產值確認單作內部控制用途。承包商通常會定期將產值確認單連同成本明細表提交合資格測量師行的代表背書。合資格測量師行會(i)根據其代表在現場

財務資料

監督期間編製的定期記錄，透過交叉核對其中的資料，評估產值確認單的合理性；(ii) 評估差異是否重大；及(iii)倘差異在實質性上限範圍內，須在該代表對產值確認單背書之前獲得合資格測量師行內部管理人員的批准。

弗若斯特沙利文認為(i)合資格測量師行定期指派僱員作為代表(該等代表為合資格首席測量工程師(即，具有註冊工程資格或中級或以上專業資格及三年或以上建造業職業經驗的人士)及合資格測量工程師(即，具有註冊工程資格或中級或以上專業資格及兩年或以上建造業職業經驗的人士))進駐工地，進行現場監督，嚴密監控項目進度(包括(其中包括)施工方招致的成本)屬行業慣例；及(ii)(a)本集團採取的背書程序及(b)合資格測量師行評估產值確認單合理性所考慮的依據已經業內的合資格測量師行廣泛用於評估類似建設項目的施工進度。

根據湖南省工程管理學會的行業經驗，合資格測量師行代表將進行討論以澄清或解決各產值確認單日期之間的任何重大差異，此乃中國建築行業的慣例。由於任何重大差異已於項目實施階段澄清，於背書產值確認單時，成本明細表與其自身記錄的資料之間的差異通常屬不重大。

弗若斯特沙利文亦認為(i)承包商提交的產值確認單與合資格測量師行本身的成本記錄之間並無重大差異；及(ii)合資格測量師行於背書產值確認單時採納實質性上限，在業內均屬合理及常見。

開具發票

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(不包括本文件「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)。

財務資料

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(不包括本文件「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。

我們已完工並已開具發票的部分工程價值將入賬為貿易應收款項，而未開具發票的結餘將入賬為合約資產。

我們通常於收到相關客戶的進度付款時應客戶請求發出增值稅發票。我們妥善記錄各項目發出的增值稅發票，並就因發出增值稅發票的時間差異而導致未發出增值稅發票的收入部分計提增值稅應計費用。

項目的總合同額仍可能因項目實施階段的工程變更單而產生變動。完成結算審核後，在確定相關建築合約的結算價值後，我們能夠確認項目的最終總合同額及收入金額，並釐定增值稅發票的總金額。於相關項目的結算審核結束及收到客戶付款後，會就於項目實施階段尚未開具增值稅發票的餘下收入開具增值稅發票。我們的管理團隊審閱各項目的增值稅發票記錄，以確保於收到該等客戶的付款及相關項目的結算審核結束之前或之後開具增值稅發票。

根據弗若斯特沙利文及湖南省工程管理學會的資料，在收到該等客戶的進度付款後及於相關項目的結算審核結束時，儘管建築工程處於完工階段，向客戶開具增值稅發票乃常見市場慣例。

根據與株洲市荷塘區稅務局的訪談，其確認並無有關開具增值稅發票時間的具體規則，於收到該等客戶的進度付款及結算審核結束後開具增值稅發票並無違反規則及法規。此外，根據株洲市荷塘區稅務局發出的確認函，中天建設在所有重大方面均符

財務資料

合中國現行法律及法規的所有規定，且在所有重大方面並無逃稅、漏稅或不履行或抵制稅務責任，亦無任何其他違反中國稅務管理法律及法規的情況。株洲市荷塘區稅務局亦已提供書面確認，確認中天建設於往績記錄期間及直至2022年10月25日已繳納所有稅項。據中國法律顧問告知，株洲市荷塘區稅務局為確認上述稅務事宜的主管機關。

項目竣工及結算

確認

會計確認與項目實施階段相同。

開具發票

於竣工及驗收(包括結算審核)後，我們有權向其客戶開具發票(按累計基準)的開具發票總額通常達至最終結算價值(即於結算審核後的最終工程總價值)的95%至97%。質保金通常佔最終結算價值的3%至5%。我們已開具發票總額將從合約資產轉為貿易應收款項，而我們未開具發票的結餘(即質保金)將入賬為合約資產。

與產值確認單相反，合資格測量師行所編製結算審核報告按有關工程合約所規定通常為開具最終發票的先決條件。因此，存在這樣的情況：一個項目的所有建設工程均已竣工，且客戶證實已驗收，但受限於客戶根據付款條款完成結算審核而尚未向客戶開具最終發票。

執行後

於質保期屆滿後，將向客戶開具發票收取最終結算價值餘下的3%至5%(即應收質保金)。有關款項此前已入賬為合約資產，就此將被重新分類為貿易應收款項。

財務資料

項目的非經常性質

我們獲得的建設項目乃由客戶逐個授予我們，並無任何長期承諾。於最後可行日期，我們共有147個正在進行的建設項目，因此，在這些正在進行的建設項目完成後，我們的現有客戶並無義務在後續的建設項目中再次向我們授予項目。此外，對於我們將可能從事的建設項目，我們須經歷整個招標選擇過程，才能獲得新的項目。因此，我們來自建築服務的收入並非經常性質。

儘管我們可能已與某些客戶建立穩固合作關係，但我們無法保證現有客戶會向我們授予新的建設項目，或現有客戶在項目完成後仍需要我們的建築服務。因此，我們的收入和我們能夠獲得的項目數量可能會因期間而異，並且很難預測未來的業務量。如果我們無法從現有客戶獲得新的建築工程項目或無法吸引新客戶，則本集團的收入或利潤可能會大幅下降，並對我們的業務、財務狀況或經營業績產生不利影響。

建設項目的估計成本與實際成本之間的差異以及建設項目的成本波動

我們的建築工程項目通常是由客戶通過公開競標或邀請競標的方式授予。在制定投標價格時，我們將通過分析許多因素來估計成本，例如原材料的成本、人工和設備成本及分包成本。我們通常根據將產生的估計成本另加加成率按項目設定投標價格。然而，我們的建築工程項目的實際時間和成本可能受到一系列因素的不利影響，其中一些因素可能超出我們的控制範圍，包括但不限於：(i)建築工程期間的不利天氣狀況；(ii)與我們的客戶、供應商、分包商和其他相關方的不可預見糾紛；及(iii)收到我們客戶的變更單，以及隨後的大量額外合同金額。如果由於上述任何因素或其他原因導致與我們項目的預定工作有很大的偏差，則可能出現與我們的建築工程項目有關的重大延誤或成本增加。我們無法保證實際耗用的時間和成本將與我們的最初估計相符，而這可能降低我們的盈利能力，甚至在出現延誤的情況下使我們面臨客戶的訴訟或索賠。

財務資料

倘我們的實際成本大大超過我們的估計成本，而價格調整條款不足以覆蓋增加的成本，則我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

銷售成本波動

我們的銷售成本包括原材料成本、分包成本、勞動力成本、機械設備成本和其他項目成本。有關我們供應商的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 供應商」章節。我們控制和管理銷售成本的能力將提高我們的盈利能力。

為了更好地估計承接項目的成本，在投標評估階段，我們的營銷團隊將參考多種因素來估計成本，如所需的勞動力、原材料及機械設備成本。

此外，為避免項目延誤而產生額外費用，我們的項目管理組對分包商及其工人的工作表現進行現場監測和監督，並不時對分包商的表現進行評估，以確保工作質量和項目進度。儘管如此，銷售成本的任何重大波動都可能對我們的財務表現產生不利影響。有關說明往績記錄期間銷售成本的假設波動對稅前利潤的影響的敏感度分析，請參閱本節下文「敏感度分析」一段。

分包商的表現及可用性

我們可能會將建築工程分包給分包商。與分包商簽訂的分包協議可能會使我們面臨與分包商的不履約、延遲履約或不達標履約有關的風險，從而可能會影響我們的盈利能力、財務表現、運營現金流量和聲譽，並可能導致潛在的訴訟或損害索賠。此外，由於我們與分包商並無簽訂任何長期合同，因此無法保證本集團始終能夠在需要時物色到合適的分包商，亦無法保證能夠與分包商協商可接受的價格和服務條款。在這種情況下，我們的經營和財務狀況可能會受到不利影響。

融資渠道及成本

我們的經營為資本密集型。於往績記錄期間，我們的經營資金通常來自經營產生的內部資金及銀行及其他借款、應付關聯方款項／來自關聯方的貸款等外部資金。能否獲得銀行借款取決於中國政府或其他監管機構的現行政策，以及我們的融資銀行對

財務資料

通過銀行融資購置或建造物業的相關政策的執行情況。倘出現合適機會時，我們無法獲得足夠的資金來承接建設項目，我們未來的擴張可能會受到不利影響。此外，我們的銀行借款按可變利率計息。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們的財務成本分別約為人民幣8.9百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣4.8百萬元。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，基於我們借款總額加權平均值(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%。因此，利率的任何增長均可能對我們的融資成本產生負面影響，進而影響我們的經營業績。於往績記錄期間，我們亦將來自關聯方的資金用於業務運營。**[編纂]**後，應付關聯方的未償還款項將於**[編纂]**前或之後悉數結清或分配予獨立第三方。董事認為，**[編纂]**後我們在財務上將獨立於彼等及關聯方。

稅項

目前，我們的運營附屬公司中天建設被認定為高新技術企業，並享有15%的優惠稅率。不能保證期限屆滿後我們將繼續享受稅收優惠。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 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。」一節。如果我們無法保持中天建設的高新技術企業地位，可能會對我們的現金流量和經營業績產生不利影響。由於上述優惠稅收待遇，我們於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度的實際稅率分別為14.7%、16.7%、14.0%及13.2%。此外，根據財政部(「**財政部**」)及國家稅務總局於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)，建築增值稅由11%調整為10%。此外，根據財政部、國家稅務總局及中華人民共和國海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，建築行業增值稅稅率已進一步調整為9%。我們和我們若干附屬公司目前享有的各種優惠稅收待遇的任何終止或更改，均可能會對我們的經營業績和財務狀況產生不利影響。

財務資料

主要會計政策、判斷及估計

我們已根據香港財務報告準則確認對編製綜合財務資料屬重大的若干會計政策及估計。重大會計政策的詳情載於本文件附錄一所載的會計師報告附註4，其對了解我們的財務狀況及經營業績至關重要。於應用本集團的會計政策時，董事須就並非從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。儘管實際結果可能有別於估計，該等估計及相關假設按照過往經驗及被視為相關的其他因素作出。

估計及相關假設按持續基準審閱。如修訂僅影響該期間，則會計估計修訂會於修訂估計的期間確認，或倘修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。估計不明朗因素的主要來源如下：

金融及合約資產減值

計量按攤銷成本計量的金融及合約資產的預期信貸虧損撥備，要求使用對未來經濟狀況及信貸行為（如客戶違約及引致虧損的可能性）的重大假設。在應用計量預期信貸虧損的會計規定時亦須作出多項重大判斷（包括確定信貸風險顯著上升的標準）。此等估計及假設的變動可能會導致預期信貸虧損將予確認的時間及數額出現重大變動。

財務資料

提供工程施工服務的收入

建築合同收入乃根據個別採用投入法的建築合同的完成百分比按照已完工工程總價值確認，以產生的實際成本相對於預算總建設成本佔合同總價值的比例計量。合約資產／合約負債乃根據已產生的合同成本、進度款項、任何可預見虧損及已確認溢利（亦依賴估計合同成本）釐定。確認合同收入及合約資產／合約負債須管理層作出重大判斷及涉及估計不確定性。個別合同的估計合同成本（主要包括分包費用、材料及項目員工成本）由合同預算支持，合同預算由本集團董事制定。為確保估計合同成本總額為準確及最新，從而可靠估計合同收入，管理層定期（尤其是於超支的情況下）審閱合同預算、迄今已產生的成本及完工成本，並於有需要時修訂估計合同成本。確認變動及申索亦須管理層作出估計及判斷。儘管管理層在該等建築合同進展期間定期審閱及修訂合同預算，實際合同成本及達致的毛利率可能高於或低於估計，這將會影響於綜合財務報表中已確認的收入及毛利。

完成建築合同的預算成本總額與成本估計

建築合同的預算成本總額包括(i)材料及加工費用以及項目員工成本；(ii)分包成本；及(iii)可變及固定建設經常開支。估計建築合同的預算成本總額時，管理層會參考多項因素，例如(i)最新產生的成本；(ii)分包商及供應商的現時報價；(iii)分包商及供應商協議的近期報價；及(iv)董事有關材料及加工費用、項目員工成本及其他成本的專業估計。於往績記錄期間，我們的預算成本與建設項目產生的實際成本之間並無重大差異。

即期稅項及遞延稅項估計

決定稅項撥備金額及相關稅項的支付時間時須作出重大判斷。當最後稅務結果與最初記錄的金額不同時，有關差額將對作出決定期間的所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

財務資料

投資物業的公平值披露

我們的投資物業按成本模式列賬，但須披露其公平值。投資物業公平值之評估盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公平值計量所使用輸入數據乃基於估值技術中所使用輸入數據之可觀察程度分為不同等級（「公平值層級」）。公平值層級如下：

- 第1層：相同資產及負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第2層：就資產及負債而直接（即價格）或間接（即從價格推算）可觀察之輸入數據（不包括第1層所包含之報價）；及
- 第3層：並非根據可觀察市場數據而得出之資產及負債輸入數據（即無法觀察輸入數據）。

分類為上述等級之項目乃基於所使用對該項目公平值產生重大影響之最低等級輸入數據確定。我們投資物業的公平值分類為第三層公平值計量。我們已委聘獨立估值師對投資物業進行估值。董事認為，獨立估值師獨立於本公司，具備合適資格且具有相關專業知識及資源，可對投資物業進行估值，同時獨立估值師就投資物業預估的估值對本集團而言屬可靠。本公司的申報會計師已對獨立估值師的勝任力、能力及客觀性進行評核，且獨立第三方估值師已受聘於申報會計師作為核數師之專家，以根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則評估獨立估值師工作的適宜性。獨家保薦人已評估獨立估值師的資質、經驗及能力。鑒於董事意見及上述申報會計師所作工作，獨家保薦人概無發現任何事項令其質疑獨立估值師對投資物業進行的估值。

財務資料

經營業績

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，其摘錄自本文件附錄一的會計師報告。

	<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)				
收入.....	1,821,916	1,769,900	1,823,384	1,325,392	1,366,030
銷售成本.....	<u>(1,638,473)</u>	<u>(1,580,786)</u>	<u>(1,627,737)</u>	<u>(1,181,605)</u>	<u>(1,217,468)</u>
毛利.....	183,443	189,114	195,647	143,787	148,562
其他收入及其他收益淨額.....	3,217	6,480	1,456	1,331	482
行政開支.....	(107,914)	(112,563)	(116,526)	(81,954)	(80,158)
[編纂]開支.....	(2,399)	(10,722)	(4,513)	(3,975)	(4,464)
應佔聯營公司業績.....	(423)	—	—	—	—
金融及合約資產減值淨額.....	(7,409)	(7,473)	(500)	230	(712)
融資成本.....	<u>(8,921)</u>	<u>(5,299)</u>	<u>(3,549)</u>	<u>(2,651)</u>	<u>(4,776)</u>
除稅前利潤.....	59,594	59,537	72,015	56,768	58,934
所得稅開支.....	<u>(8,734)</u>	<u>(9,938)</u>	<u>(10,112)</u>	<u>(8,977)</u>	<u>(7,768)</u>
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.....	<u>1,082</u>	<u>1,066</u>	<u>1,333</u>	<u>94</u>	<u>334</u>
	<u>50,860</u>	<u>49,599</u>	<u>61,903</u>	<u>47,791</u>	<u>51,166</u>

財務資料

經營業績若干關鍵項目的說明

收入

於往績記錄期間，本集團從(i)建築合同及(ii)提供工程機械及設備服務產生收入。

按項目類型劃分的收入明細

下表載列所示期間我們按項目類型劃分的收入明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年前三季度		2022年前三季度	
	估總收入 收入	的百分比	估總收入 收入	的百分比	估總收入 收入	的百分比	估總收入 收入	的百分比	估總收入 收入	的百分比
	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)									
建築合同收入										
民用建築工程	888,497	48.8	1,031,904	58.3	885,259	48.5	657,407	49.6	670,050	49.1
市政工程	669,011	36.7	485,033	27.4	427,745	23.5	262,359	19.8	461,373	33.8
地基基礎工程	146,162	8.0	120,067	6.8	114,195	6.3	81,161	6.1	22,455	1.6
裝配式鋼結構工程	62,650	3.5	106,345	6.0	369,761	20.3	305,023	23.0	202,563	14.8
其他專業承包										
工程(附註)	49,666	2.7	17,857	1.0	17,170	0.9	12,924	1.0	3,796	0.3
小計	1,815,986	99.7	1,761,206	99.5	1,814,130	99.5	1,318,874	99.5	1,360,237	99.6
提供工程機械及										
設備服務收入	5,930	0.3	8,694	0.5	9,254	0.5	6,518	0.5	5,793	0.4
總計	1,821,916	100	1,769,900	100	1,823,384	100	1,325,392	100	1,366,030	100

附註：其他專業承包工程主要包括建築裝修裝飾工程。

財務資料

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年前三季度		2022年前三季度	
	估總收入的		估總收入的		估總收入的		估總收入的		估總收入的	
	收入	百分比	收入	百分比	收入	百分比	收入	百分比	收入	百分比
	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)									
建築合同收入										
商用項目.....	134,780	7.4	341,054	19.3	318,983	17.5	250,751	18.9	324,097	23.7
住宅項目.....	671,504	36.9	632,442	35.7	573,834	31.4	456,076	34.4	380,056	27.8
工業項目.....	276,905	15.2	218,079	12.3	209,274	11.5	139,634	10.5	100,917	7.4
公共設施項目.....	731,506	40.1	566,392	32.0	708,800	38.9	471,131	35.6	554,400	40.6
其他.....	1,291	0.1	3,239	0.2	3,239	0.2	1,282	0.1	767	0.1
小計.....	1,815,986	99.7	1,761,206	99.5	1,814,130	99.5	1,318,874	99.5	1,360,237	99.6
提供工程機械和設備										
服務收入.....	5,930	0.3	8,694	0.5	9,254	0.5	6,518	0.5	5,793	0.4
總計.....	<u>1,821,916</u>	<u>100</u>	<u>1,769,900</u>	<u>100</u>	<u>1,823,384</u>	<u>100</u>	<u>1,325,392</u>	<u>100</u>	<u>1,366,030</u>	<u>100</u>

建築合同

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，建築合同產生的收入分別約為人民幣1,816.0百萬元、人民幣1,761.2百萬元、人民幣1,814.1百萬元及人民幣1,360.2百萬元，約佔我們總收入的99.7%、99.5%、99.5%及99.6%。

商用項目、住宅項目及公共設施項目產生的收入佔我們建築合約收入的大部分，總計約佔我們於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度總收入的84.4%、87.0%、87.8%和92.1%。為應對自2021財年下半年起中國住宅銷售明顯惡化導致的建築行業變動，因此，我們將商用項目及公共設施項目獲得的收入比例分別由2021年前三季度的約18.9%及35.6%增加至2022年前三季度的約23.7%及40.6%。

我們的收入來源於政府實體、國有企業及國家投資企業(統稱「政府相關實體」)及私營企業中。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，分別佔我們於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度總收入的約36.4%、25.6%、24.6%及49.5%。

財務資料

建築合同產生的收入由2019財年的約人民幣1,816.0百萬元略有減少約人民幣54.8百萬元或3.0%至2020財年的約人民幣1,761.2百萬元。該減少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減少分別約人民幣31.8百萬元、人民幣184.0百萬元及人民幣26.1百萬元，而部分分別被民用建築工程及裝配式鋼結構工程增加約人民幣143.4百萬元及人民幣43.7百萬元抵銷。我們來自建築合同的收入由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。該增加主要乃由於裝配式鋼結構工程產生收入增加約人民幣263.4百萬元或247.7%，部分被(i)民用建築工程產生收入減少約人民幣146.6百萬元或14.2%；及(ii)市政工程產生收入減少約人民幣57.3百萬元或11.8%以及地基基礎工程所得收入減少約人民幣5.9百萬元或4.9%所抵銷。於2022年前三季度，我們來自建築合同的收入由2021年前三季度的約人民幣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。該增加主要由於市政工程施工工程產生的收入增加，其增加約人民幣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。

民用建築工程

自2016年以來，受到我們在湖南省確立的影響力和客戶對我們建築服務質量的認可的推動，我們獲得了我們最大的客戶之一東方首創興達投資有限公司委聘開展住宅建造工程項目，即東方市新安家園(二期)項目，合同總金額(不包括增值稅)約為人民幣708.7百萬元，於往績記錄期間，就合同總金額而言，這是我們最大的盈利項目。於往績記錄期間之前、2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們已分別確認項目收入約人民幣320.8百萬元、人民幣133.9百萬元、人民幣57.5百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣12.3百萬元。施工工程於2021財年放緩，以待相關政府部門進行施工現場若干部分的清理，但項目自2022年6月完成相關施工現場清理後恢復施工。鑒於最新進展，我們及東方首創興達投資有限公司雙方一致同意將項目竣工日期延期至2023年10月。

財務資料

得益於我們開展東方市新安家園(二期)項目等大型項目的經驗，我們獲得了合同總金額更高的新民用建築工程項目，諸如海南力迅美倫科創園項目，合同總金額(不含增值稅)約為人民幣334.9百萬元，已於2020財年開工，並預期將於2023財年竣工。我們亦獲得了兩個項目(即共享租賃住房)，合同總金額(不含增值稅)約為人民幣1,100.9百萬元，將於2023年4月開工，以及力迅·昌江，合同總金額(不含增值稅)約為人民幣719.9百萬元，將於2023年第二季度開工。

於2019財年，我們產生自民用建築工程的收入主要歸因於自多個於2018年或之前開工的大型項目產生的收入，包括東方市新安家園(二期)項目的約人民幣133.9百萬元，春藤小鎮三期項目的約人民幣152.3百萬元及金東陶子湖項目的約人民幣115.8百萬元。

於2020財年，我們產生自民用建築工程的收入由2019財年的約人民幣888.5百萬元顯著增加約人民幣143.4百萬元或16.1%至2020財年的人民幣1,031.9百萬元，主要由於海南力迅美倫科創園項目開工，合同金額(不含增值稅)約為人民幣334.9百萬元，並已於2020財年產生約人民幣220.5百萬元的收入。有關增加影響部分被金東陶子湖項目的已確認收入從2019財年的約人民幣115.8百萬元減少至2020財年的約人民幣35.7百萬元所抵銷，原因是該項目正進入後期開發階段及於2021年11月完工。

於2021財年，我們自民用建築建設產生的收入由2020財年的約人民幣1,031.9百萬元減少約人民幣146.6百萬元或14.2%至2021財年的人民幣885.3百萬元，主要歸因於(i)海南力迅美倫科創園項目產生的收入由2020財年的約人民幣220.5百萬元減少至2021財年的約人民幣133.1百萬元，乃由於該項目已進入後期開發階段；及(ii)春藤公館項目產生的收入由2020財年的約人民幣89.7百萬元減少至2021財年的約人民幣4.0百萬元，乃由於該項目的工程量相對較小，接近於2021年3月竣工。

財務資料

於2022年前三季度，我們自民用建築建設產生的收入由2021年前三季度的約人民幣657.4百萬元保持相對穩定以及增加約人民幣12.6百萬元或1.9%至2022年前三季度的人民幣670.0百萬元，主要由於一個新項目(即凱睿思(一期))帶來的收入，合同總金額(不含增值稅)約為人民幣130.8百萬元，並於2022年前三季度產生收入約人民幣82.8百萬元。該增加部分被海南力迅美倫科創園項目由2021年前三季度至2022年前三季度產生的收入減少約人民幣66.2百萬元所抵銷，乃由於該項目正進入後期開發階段。

市政工程

得益於我們在湖南省和海南省的悠久經營歷史，我們已經在該等地區確立了影響力並獲得了當地政府實體的認可，這使我們能夠開展市政工程項目。於整個往績記錄期間，我們的市政工程主要包括城市道路、教育機構、體育場館和供水工程的建設。

於2019財年，我們的市政工程建设產生的收入為人民幣669.0百萬元，這主要是由於長郡雲龍實驗學校(二標)項目(政府實體就在株洲市建設教育機構進行的一個新項目)於2019年1月開始動工，合同總金額(不包括增值稅)約為人民幣130.0百萬元，於2019財年確認的收入約為人民幣117.6百萬元。於2018年10月，湖南省另一個城市的一個新的教育機構的項目亦已開始動工，合同總金額(不包括增值稅)約為人民幣55.2百萬元，於2019財年確認的收入約為人民幣40.3百萬元。

於2020財年，我們的市政工程建设產生的收入由2019財年的約人民幣669.0百萬元減少約人民幣184.0百萬元或27.5%至2020財年的人民幣485.0百萬元，主要由於(i)長郡雲龍實驗學校(二標)項目已臨近其竣工日期，其已確認的收入從2019財年的約人民幣117.6百萬元減少至2020財年的約人民幣31.5百萬元；(ii)三亞市三環路項目已確認收入減少約人民幣38.3百萬元，由於相關客戶對施工現場某些部分的清理延遲到竣工；及(iii)另一

財務資料

涉及湖南省教育機構的市政工程建設工程項目收入減少約人民幣39.9百萬元，此乃由於相關客戶尚未完成有關市政工程建設工程項目的預備場地的拆除，本集團及有關客戶雙方已同意調整該項目建設進度，將該項目的竣工時間由2020年6月延長至2023年12月，進而令該項目於2020財年確認的收入金額減少。

我們的市政工程建設產生的收入由2020財年的約人民幣485.0百萬元減少約人民幣57.3百萬元或11.8%至2021財年的人民幣427.7百萬元，主要是由於(i)來自長郡雲龍實驗學校二標及三標項目的已確認收入總額由2020財年的約人民幣64.4百萬元減少約人民幣38.7百萬元至2021財年的約人民幣25.7百萬元，原因是二標項目已於2021年3月竣工，而三標項目於2021年9月竣工；及(ii)通道縣體育館項目的已確認收入由2020財年的約人民幣49.7百萬元減少至2021財年的約人民幣23.1百萬元，原因是該項目已臨近開發的後期階段且其主體部分已於2020財年竣工。

我們的市政工程建設產生的收入由2021年前三季度的約人民幣262.4百萬元增加約人民幣199.0百萬元或75.9%至2022年前三季度的人民幣461.4百萬元，主要由於(i)於2022年前三季度來自海口道路建設項目的收入約人民幣45.6百萬元；(ii)與2021年前三季度相比，由於大部分項目於2022年前三季度完工，溆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62.5百萬元；(iii)金城國際學校項目貢獻的收益較2021年前三季度增加約人民幣35.0百萬元；及(iv)三亞市三環路項目貢獻的收益增加約人民幣53.8百萬元，乃由於工地清理已完成及項目已恢復，以及客戶於2022年前三季度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

自2011年獲得地基基礎工程專業承包壹級資質以來，我們的地基基礎工程業務即已開始。地基基礎工程通常包括按項目基準的土方工程、開挖工程及樁基工程。就並非聘請我們單獨開展地基基礎工程的若干民用建築工程而言，該等項目的收入將計入民用建築工程分部而非地基基礎工程分部。通常來說，相較其他類型的工程項目，地基基礎工程項目竣工所需時間通常更短。

財務資料

於2019財年，地基基礎工程產生的收入包括15個地基基礎工程項目，產生總收入約為人民幣146.2百萬元。其中，收入主要來自於2019財年三亞夏日體驗廣場項目（位於海南省的一個地基基礎工程項目）的動工及竣工，合同總金額（不含增值稅）約為人民幣73.4百萬元。

於2020財年，地基基礎工程產生的收入由2019財年的約人民幣146.2百萬元減少約人民幣26.1百萬元或17.9%至2020財年的人民幣120.1百萬元，主要由於以下各項的抵銷影響：(i)三亞夏日體驗廣場項目竣工後的變更單致使該項目確認的收入從約人民幣73.4百萬元降至約人民幣7.0百萬元，及(ii)春藤小鎮三期土石方項目的開工和竣工，其2020財年的合同總金額（不含增值稅）約為人民幣47.6百萬元。

於2021財年，地基基礎工程產生的收入由2020財年的約人民幣120.1百萬元減少約人民幣5.9百萬元或4.9%至2021財年的人民幣114.2百萬元，主要歸因於我們於2020財年開始並完成春藤小鎮三期項目的土方工程及相關斜坡支護工程，總合約金額（不含增值稅）約為人民幣58.9百萬元，惟於2021財年無確認收入。該減少部分被於2021年9月動工並於2021財年確認收入約人民幣33.7百萬元的長沙振業城五期場平土石方工程及於2021年2月動工並於2021財年確認收入約人民幣12.3百萬元的株洲羅莎烘焙文創園地塊三通一平及附屬工程兩個新項目動工所抵銷。

於2022年前三季度，地基基礎工程產生的收入由2021年前三季度的約人民幣81.2百萬元減少約人民幣58.7百萬元或72.3%至2022年前三季度的約人民幣22.5百萬元，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，合同金額約為人民幣33.7百萬元，且於2021年前三季度確認收入約人民幣17.4百萬元，而於2022年前三季度並無確認收入；(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年前三季度減少約人民幣5.9百萬元；及(iii)另一個於2021財年已基本完成的地基工程項目減少，其於2021年前三季度確認收入約人民幣24.7百萬元，而於2022年前三季度並無確認收入。

財務資料

裝配式鋼結構工程

我們與杭蕭科技組建商業聯盟，在EPC模式下共同發展住宅物業的裝配式鋼結構建築工程，從此便開始了我們對裝配式鋼結構工程的發展和關注。自2018財年以來，我們承接了杭蕭科技委託的兩個項目，建設杭蕭科技的建築基地和研發大樓，合同總金額(不包括增值稅)分別約為人民幣56.7百萬元和人民幣45.4百萬元。於2020財年，與我們通過拓展裝配式鋼結構建築業務以把握中國建築行業裝配式鋼結構項目最新發展趨勢的戰略一致，我們獲得了五個新裝配式鋼結構項目，合同總金額(不含增值稅)約為人民幣670.6百萬元。

於2020財年，裝配式鋼結構工程產生的收入由約人民幣62.7百萬元增加約人民幣43.6百萬元或69.5%至人民幣106.3百萬元，該增加主要由於五個新增項目，並於2020財年產生收入約人民幣81.0百萬元，其中包括合同總金額(不含增值稅)約為人民幣611.1百萬元的中天·麓台項目。由於杭蕭科技委聘的兩個項目已臨近開發的後期階段，故該增加已部分被該等項目已確認的收入減少約人民幣37.3百萬元抵銷。

於2021財年，裝配式鋼結構工程產生的收入由2020財年的約人民幣106.3百萬元大幅增加至2021財年的人民幣369.8百萬元，主要由於中天·麓台項目於2020年10月動工並於2021財年產生收入約人民幣286.6百萬元，及客戶集團C於2020年8月動工的轉向架城軌構架整合升級項目合同總金額(不含增值稅)約為人民幣50.5百萬元，其於2021財年產生收入約人民幣36.5百萬元。

於2022年前三季度，裝配式鋼結構工程產生的收入由2021年前三季度的約人民幣305.0百萬元減少至2022年前三季度的約人民幣202.6百萬元，主要由於中天·麓台項目於2021年財年已完成大部分建設工程，並進入後期建設階段，產生的收入較2021年前三季度減少約人民幣60.8百萬元，以及轉向架城軌構架整合升級項目於2022年前三季度接近完成，導致收入較2021年前三季度減少約人民幣27.8百萬元。

財務資料

其他專業承包工程

其他專業承包工程的收入主要包括通過建築裝修裝飾工程專業承包壹級資質獲得的建築裝修裝飾工程服務產生的收入。於2019財年，兩個醫院裝修裝飾項目完工並確認了約人民幣44.0百萬元的收入。

於2020財年，若干其他專業承包工程項目的主體部分已於2019財年完成，因此2019財年產生的收入多於2020財年。

其他專業承包工程的收益維持相對穩定，僅由2020財年約人民幣17.9百萬元輕微減少約人民幣0.7百萬元至2021財年約人民幣17.2百萬元。

於2022年前三季度，我們來自其他專業承包工程的收入由2021年前三季度的約人民幣12.9百萬元減少至2022年前三季度的約人民幣3.8百萬元，乃由於大量項目於2021年前三季度完工且於2022年前三季度，該分部新項目並無產生任何收入。

提供工程機械及設備服務

有關提供工程機械及設備服務業務的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的業務運營 — 提供工程機械及設備服務」一節。

於2019財年，提供工程機械及設備服務的收入約為人民幣5.9百萬元，並增加至2020財年的約人民幣8.7百萬元，增加約人民幣2.8百萬元或47.5%。於2021財年，我們來自該分部的收入由2020財年約人民幣8.7百萬元小幅增加至2021財年約人民幣9.3百萬元。於2022年前三季度，我們來自該分部的收入由2021年前三季度的約人民幣6.5百萬元略微減少至2022年前三季度的約人民幣5.8百萬元。

於整個往績記錄期間，此分部的收入佔我們總收入的1%以下，並且由於我們於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度將更多的工程機械及設備租出，該收入呈上升趨勢。

財務資料

按地理位置劃分的收入明細

於往績記錄期間，我們的收入全部來自位於中國的客戶。

銷售成本

下表載列所示期間我們銷售成本的明細：

	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	%
	(未經審核)									
原材料成本	796,440	48.6	687,710	43.5	642,700	39.5	432,035	36.6	531,603	43.7
勞動力成本	42,715	2.6	12,779	0.8	9,652	0.6	8,738	0.7	4,857	0.4
勞務分包成本	437,821	26.7	378,305	23.9	520,137	32.0	391,430	33.1	321,427	26.4
工程分包成本	131,137	8.0	191,279	12.1	124,295	7.6	94,759	8.0	180,671	14.8
機械設備租賃成本	137,831	8.4	212,248	13.4	244,010	15.0	180,754	15.3	117,300	9.6
其他項目成本	92,529	5.7	98,465	6.3	86,943	5.3	73,889	6.3	61,610	5.1
總計	<u>1,638,473</u>	<u>100</u>	<u>1,580,786</u>	<u>100</u>	<u>1,627,737</u>	<u>100</u>	<u>1,181,605</u>	<u>100</u>	<u>1,217,468</u>	<u>100</u>

原材料成本指主要用於建設項目的原材料(例如鋼材，混凝土和水泥)的成本。原材料成本是我們銷售成本的主要組成部分，分別約佔我們2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度總銷售成本約48.6%、43.5%、39.5%及43.7%。儘管2022年前三季度的原材料成本較2021年前三季度有所增加，但我們通過堅持現場採購及存貨管理計劃，能夠維持我們的盈利能力，從而使我們能夠於2021年前三季度及2022年前三季度將我們的整體成本及毛利率穩定維持在約10.9%。

由2019財年至2020財年，原材料成本減少約人民幣108.7百萬元或13.7%，主要由於(i)建築合同收入減少約3.0%；及(ii)我們向分包商支付的部分工程分包費可能包括彼等使用的原材料成本，並且自2019財年至2020財年，相關分包成本增加了約人民幣60.1百萬元。

原材料成本由2020財年至2021財年減少約人民幣45.0百萬元或6.5%，主要由於(i)中天·麓台項目涉及的地基基礎工程所需原材料較少，因而於2021財年產生較低的原材料成本；及(ii)朗廷·覽江工程於2021財年涉及的主要工程為平整社區道路及油漆外牆，所需原材料較少，而所需勞動力較多，因而於2021財年產生較低的原材料成本。

財務資料

原材料成本由2021年前三季度至2022年前三季度增加約人民幣99.6百萬元或23.1%，主要由於(i)建築合同收入增加約3.1%；及(ii)若干新委聘項目的主要工程，如凱睿思(一期)項目、中源國盛廣場(一期)項目及中源國盛廣場(二期)項目於施工階段需要更多原材料，因此，2022年前三季度產生的原材料成本高於2021年前三季度。

勞動力成本主要指我們的施工勞動力的薪金。勞務分包成本指在各個建設項目中支付給勞務分包商施工的成本。於2019財年、2020財年、2021財年、2021年前三季度及2022年前三季度，總勞動力成本和勞務分包成本約為人民幣480.5百萬元、人民幣391.1百萬元、人民幣529.8百萬元、人民幣400.2百萬元及人民幣326.3百萬元，分別約佔總銷售成本的29.3%、24.7%、32.6%、33.9%及26.8%。2020財年總勞動力成本及勞務分包成本較2019財年減少是由於(i)我們的建築合同收入減少約3.0%以及(ii)我們的裝配式鋼結構工程項目引致的較低勞動密集度的特點。2021財年的總勞動力成本及勞務分包成本較2020財年增加乃歸因於(i)海南力迅美侖科創園項目涉及的地基基礎工程於2021財年產生較高的勞務分包成本及勞動力成本；及(ii)朗廷·覽江工程於2021財年涉及的主要工程為平整社區道路及油漆外牆，其所需原材料較少而所需勞動力較多，因此於2021財年產生較高的勞務分包成本。2022年前三季度的總勞動力成本及勞務分包成本較2021年前三季度減少乃主要歸因於多個項目的主要工程，如中源國盛廣場(一期)項目，其需要更多原材料但較少勞動力，因此，於2022年前三季度較2021年前三季度產生較少勞動力分包成本。

工程分包成本是指聘用專業分包商進行若干建築流程的成本，例如幕牆施工、電梯安裝以及防火防水工程。於2019財年、2020財年、2021財年、2021年前三季度及2022年前三季度，工程分包成本分別佔我們總銷售成本的8.0%、12.1%、7.6%、8.0%及14.8%，於往績記錄期間波動。於2020財年，為了提高我們的靈活性和成本效率，我們聘請了更多的建築分包商來進行非主要部分的建築工程及其他輔助施工服務。於2021財年，由於中天·麓台項目以及茶陵縣人民醫院二期建設工程項目等若干主要項目處於核心建設

財務資料

階段，需要相對較少的配套建設服務，建設分包成本降至與2019財年相若的水平。2022年前三季度的總建築分包成本較2021年前三季度增加乃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，其於2022年前三季度要求電梯安裝及其他配套建設服務。

機械設備的租賃成本指當(i)一些項目地點不在株洲；及／或(ii)此類機械設備於相關時間不可用時，為我們的建設項目提供工程機械及設備服務而產生的租賃開支，於2019財年、2020財年、2021財年、2021年前三季度及2022年前三季度分別佔我們總銷售成本的8.4%、13.4%、15.0%、15.3%及9.6%。於2020財年及2021財年，我們機械設備的租賃成本較2019財年增加約54.0%，較2020財年增加約15.0%，這主要是由於租賃的機械設備(建築起重機及升降機除外)增加以迎合我們建設項目的需要，其中包括2020財年若干住宅建築項目的地基基礎工程及2021財年的中天·麓台項目。2022年前三季度的機械及設備租賃成本較2021年前三季度減少乃主要由於地基工程建築產生的收入減少約72.3%，而我們使用自有建築機械及設備進行建築工程，於2022年前三季度的使用率超過80%。

其他項目成本包括與具體項目不相關的其他未分配成本，於往績記錄期間保持相對穩定。

敏感度分析

於往績記錄期間，我們的大部分銷售成本為原材料成本和勞動力成本及勞務分包成本。下列敏感度分析說明了於往績記錄期間銷售成本的假設波動對稅前利潤的影響。假設波動率設為3.0%至3.5%，分別與往績記錄期間的銷售成本最大及最小波動相對應。

	2019財年	2020財年	2021財年	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
銷售成本增加／(減少)：				
+3.5%.....	57,347	55,328	56,971	42,611
+3.0%.....	49,154	47,424	48,832	36,524
-3.0%.....	(49,154)	(47,424)	(48,832)	(36,524)
-3.5%.....	(57,347)	(55,328)	(56,971)	(42,611)

財務資料

毛利及毛利率

下表載列所示期間我們按項目類型劃分的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	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	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)			
建築合同										
— 民用建築工程	90,927	10.2	107,412	10.4	95,433	10.8	67,180	10.2	65,438	9.8
— 市政工程	67,839	10.1	54,039	11.1	42,027	9.8	26,358	10.1	49,883	10.8
— 地基基礎工程	11,882	8.1	9,247	7.7	7,782	6.8	4,933	6.1	1,405	6.3
— 装配式鋼結構工程..	7,177	11.5	12,991	12.2	45,293	12.2	40,673	13.3	27,980	13.8
— 其他專業承包工程 (附註).....	3,518	7.1	2,232	12.5	2,362	13.8	2,210	17.1	1,673	44.1
小計.....	181,343	10.0	185,921	10.6	192,897	10.6	141,354	10.7	146,379	10.8
提供工程機械及設備服務	2,100	35.4	3,193	36.7	2,750	29.7	2,433	37.3	2,183	37.7
	<u>183,443</u>	<u>10.1</u>	<u>189,114</u>	<u>10.7</u>	<u>195,647</u>	<u>10.7</u>	<u>143,787</u>	<u>10.9</u>	<u>148,562</u>	<u>10.9</u>

附註：其他專業承包工程主要包括建築裝修裝飾工程。

下表載列所示期間我們按承包業務模式劃分的建築合同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	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	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)			
PC模式	159,954	9.8	163,239	10.4	127,867	10.0	90,701	9.8	100,681	10.1
EPC模式	16,818	12.1	21,911	11.6	63,636	12.3	47,717	12.5	44,231	12.4
專業分包模式	4,571	10.9	771	11.4	1,394	11.6	2,936	32.2	1,467	15.4
	<u>181,343</u>	<u>10.0</u>	<u>185,921</u>	<u>10.6</u>	<u>192,897</u>	<u>10.6</u>	<u>141,354</u>	<u>10.7</u>	<u>146,379</u>	<u>10.8</u>

財務資料

於往績記錄期間，本集團的整體毛利率由2019財年的約10.1%增加至2020財年及2021財年的10.7%以及2022年前三季度的10.9%。

導致我們於整個往績記錄期間的毛利率增長的主要原因是於2018年4月4日頒佈的適用於任何納稅人的增值稅應稅建築服務的增值稅稅率的優惠中國稅法由11%調整至10%，自2019年4月1日起進一步下調至9%。就本集團於2019年4月1日後承接的該等新項目而言，可享有較低增值稅稅率，因而導致於整個往績記錄期間進行的該等項目的毛利率較高。此外，我們能夠承接毛利率較高的建築工程，並透過將本集團自身的勞工成本轉移至勞工分包商以進行若干勞工密集的建築程序，對勞工成本及勞工分包成本等主要成本(合共佔往績記錄期間總銷售成本約20%至35%)實施更嚴格的控制，以盡量提高成本效益及靈活性。於2021財年及2022年前三季度，我們分別約20.3%及14.8%的收益來自預製鋼結構建築工程，而2019財年我們僅有3.5%的收益來自預製鋼結構建築工程。由於預製鋼結構建築工程的毛利率整體較高，於2021財年及2022年前三季度的毛利率分別為12.2%及13.8%，預製鋼結構建築工程的收益較2019財年增加導致整體毛利率由2019財年的10.1%增加至2020財年及2021財年的10.7%，並進一步增加至2022年前三季度的10.9%。

於往績記錄期間，我們的EPC項目和PC項目的平均毛利率分別約為12.1%及10.1%。根據弗若斯特沙利文報告，通常EPC項目較PC項目擁有較高的利潤率，是因為通過優化的項目管理能力，EPC模式令總承包商加快項目進度並降低施工成本。

通過研發活動，我們已開始進行裝配式鋼結構工程項目，由於勞動密集型程度較低且工期較短的特點，其毛利率也相對高於其他分部。於往績記錄期間，由於我們致力於研發活動，我們實現了更具成本效益的施工流程，從而提升施工方法及專有技術，有助於我們毛利率的穩步增長。

就我們的民用建築工程及市政工程分部而言，於2019財年，其毛利率分別約為10.2%及10.1%，並於2020財年分別增長至約10.4%及11.1%。於往績記錄期間我們毛利的

財務資料

部分增長歸因於(i)本集團有能力承接更高毛利率的建設項目；及(ii)上述本集團對所有類型項目的主要成本的嚴格控制。

於2020財年，我們的部分民用建築工程新項目的毛利率高於本集團前期承接的項目，於2021財年，毛利率進一步增加至10.7%（即客戶P委聘我們進行的海南力迅美侖科創園項目（開始於2020年5月）及客戶W委聘進行的水竹佳苑項目（開始於2019年9月），該等新項目的毛利率分別約為10.7%及11.9%）。較高的毛利率主要是由於我們採用批量採購的方法降低了我們的原材料成本。此外，若干項目呈現出較高的毛利率，主要是因使用新型建築材料所致，如湖南醴陵釉下五彩城開發建設有限公司所委託的金東陶子湖項目使用鋁模代替傳統混凝土而錄得約11.1%的毛利率。我們於2020財年的毛利率亦受到常德香江悅府項目的影響，該項目具有已竣工附加工程且所產生相關成本已於先前期間確認，然而附加收入無法獲確認，直至客戶群D與本集團於2020財年簽訂補充協議同意額外工程的額外合約金額，原因為根據香港財務報告準則第15號（已於整個往績記錄期間貫徹應用）收入僅於我們達成與客戶合約有關的履約責任時方可確認，導致2020財年呈現出異常高的毛利率。

與2019財年相比，市政工程於2020財年擁有略高的毛利率是由於部分項目涉及裝修工程（例如株洲經開集團委聘我們進行的長郡雲龍實驗學校（二標）項目），普遍錄得相對其他項目較高的毛利率。

2021財年，與2020財年相比，民用建築工程的毛利率保持相對穩定，而市政工程建設的毛利率由2020財年的約11.1%略微下降約1.3%至2021財年的約9.8%，乃主要由於我們於2021財年參與一些城市道路建設項目（如三亞創意創業園5號路市政工程及金鉤山路新建工程），該等城市道路建設項目因相對較低的施工複雜程度而通常錄得的毛利率低於2020財年參與的其他類型市政工程（如通道縣體育館及長郡雲龍實驗學校項目）。

財務資料

於2022年前三季度，民用工程建築的毛利率較2021年前三季度保持相對穩定，而市政工程建築的毛利率由2021年前三季度的約10.1%增加約0.7%至2022年前三季度的約10.8%，乃主要由於較2021年前三季度，我們於2022年前三季度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年前三季度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。

於整個往績記錄期間，地基工程的毛利率出現若干波動，主要由於各年度所從事項目的不同性質，各項目的性質及情況以及項目進度期間各有不同。一般而言，基於不同複雜程度，地基工程的毛利率將較其他類型的建築工程更薄。於整個往績記錄期間，地基工程的毛利率呈下降趨勢，主要是由於2020財年茶陵創業園的地基工程及武廣片區配套改造的設施改進，其毛利率分別約為6.2%及6.0%，以及2021財年株洲羅莎烘焙文創園地塊三通一平及附屬工程水廠、水電、道路、土地安裝及配套工程項目的地基工程，其毛利率約為6.3%。於2022年前三季度，地基工程的毛利率保持相對穩定較2021年前三季度的約6.1%略微增至約6.3%，乃由於自地基工程的收入主要來自毛利率約為6.2%的茶陵創業園項目。

於2019財年、2020財年、2021財年、2021年前三季度及2022年前三季度，倘獲委託專業承包工程，則其他專業承包工程的毛利率分別約為7.1%、12.5%、13.8%、17.1%及44.1%，視乎專業承包工程的性質及複雜程度而定。

財務資料

其他收入及其他收益

其他收入主要包括銀行存款利息收入、租金收入及退還上年退休計劃供款。

下表載列所示期間我們其他收入及其他收益的明細：

	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	%
	(未經審核)									
銀行存款的利息收益.....	384	11.9	459	7.1	222	15.2	199	15.0	310	64.3
租金收益.....	1,324	41.2	—	—	—	—	—	—	—	—
諮詢費收益.....	1,023	31.8	—	—	—	—	—	—	—	—
政府補助 ⁽¹⁾	152	4.7	334	5.2	1,435	98.6	1,313	98.6	84	17.4
出售聯營公司的收益.....	935	29.1	—	—	—	—	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備的 收益/(虧損).....	(467)	(14.5)	(3)	(0.1)	(200)	(13.7)	(181)	(13.6)	—	—
出售投資物業的收益.....	—	—	5,689	87.8	—	—	—	—	—	—
租賃修改收益.....	—	—	35	0.5	—	—	—	—	—	—
其他.....	(134)	(4.2)	(34)	(0.5)	(1)	(0.1)	—	—	88	18.3
其他收入及其他收益 總額.....	<u>3,217</u>	<u>100</u>	<u>6,480</u>	<u>100</u>	<u>1,456</u>	<u>100</u>	<u>1,331</u>	<u>100</u>	<u>482</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 政府補助指激勵本集團發展的補助，無條件獲得，並為一次性。

租金收益指我們在2019年7月2日分立轉讓之前擁有且租賃予關連公司和獨立第三方的物業。於分立後並無確認該等租金收益。

財務資料

其他收入及收益於2020財年較2019財年大幅增加約人民幣3.3百萬元或101.4%，主要由於2020財年出售寧波物業的權益約人民幣5.7百萬元的收益。2021財年的其他收入及收益相較於2020財年減少約人民幣5.0百萬元，主要是由於出售機械及設備出現虧損，加上並無預期出售2021財年投資物業的收益。2022年前三季度的其他收入及收益相較於2021年前三季度減少約人民幣0.8百萬元，主要是由於政府補助由約人民幣1.3百萬元一次性減少至約人民幣0.1百萬元。有關出售投資物業的詳情，請參閱本節「投資物業」一段。

諮詢費收益指關聯公司於2019財年單獨提供的有關行政事務運作及財務方面的輔助性服務。

行政開支

下表載列所示期間我們的行政開支明細：

	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	%
	(未經審核)									
研發開支	60,752	56.3	54,141	48.1	56,726	48.6	42,007	51.1	42,107	52.3
薪金及其他福利..	21,114	19.6	29,080	25.8	30,046	25.8	18,522	22.6	16,729	21.2
折舊及攤銷	1,776	1.6	1,435	1.3	1,258	1.1	987	1.2	760	0.9
維修及維護開支..	5,983	5.5	1,971	1.8	2,160	1.9	4,737	5.8	6,651	8.3
辦公及行政開支..	4,498	4.2	7,439	6.6	8,167	7.0	4,556	5.9	2,483	3.1
差旅及業務開發 開支	6,139	5.7	6,807	6.0	7,731	6.6	3,110	3.8	2,729	3.4
專業費用	3,443	3.2	4,809	4.3	3,797	3.3	3,075	4.0	3,872	4.8
其他開支	4,209	3.9	6,881	6.1	6,641	5.7	4,960	5.6	4,827	6.0
行政開支總額	107,914	100	112,563	100	116,526	100	81,954	100	80,158	100

我們的行政開支主要包括研發開支以及僱員薪金及其他福利。

財務資料

研發開支

下表載列於往績記錄期間的研發開支明細：

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	前三季度	前三季度
				人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
材料.....	42,960	43,738	41,737	31,017	33,350
設備租賃.....	8,591	5,395	7,445	5,492	3,078
薪金及工資.....	6,484	3,280	5,133	3,693	3,893
其他 ^(附註)	2,717	1,728	2,411	1,805	1,786
總計.....	60,752	54,141	56,726	42,007	42,107

附註：其他包括保險費用、燃料及電力開支、檢驗及實驗費用、設計費、員工設施及攤銷。

下表載列所示期間五大研發供應商：

排名	研發供應商	主營業務	業務關係			交易金額	佔總研發 開支百分比
			開始年份	信貸期	付款方式		
(人民幣千元)							
2019財年							
1	株洲大漢集團.....	總部位於湖南省的建築原材料提供商及房地產開發商	2017年	5至45天	銀行轉賬或銀行承兌匯票	7,663	12.6
2	供應商C.....	總部位於湖南省的建築原材料提供商	2017年	1至30天	銀行轉賬	3,049	5.0
3	株洲大禹恒基新材料有限公司.....	總部位於湖南省的建築原材料提供商	2017年	3個月	現金或銀行轉賬	2,828	4.7
4	供應商D.....	總部位於湖南省的專業分包商及原材料提供商	2019年	1至2個月	銀行轉賬	2,207	3.6
5	供應商E.....	總部位於湖南省的專業分包商及原材料提供商	2016年	30天	銀行轉賬	2,144	3.5

財務資料

排名	研發供應商	主營業務	業務關係 開始年份	信貸期	付款方式	交易金額	佔總研發 開支百分比
(人民幣千元)							
<i>2020財年</i>							
1	供應商H	總部位於海南省的建築原材料提供商	2020年	零	銀行轉賬	9,491	17.5
2	湖南株洲南方新材料集團	總部位於湖南省的建築原材料提供商	2018年	1至3個月	銀行轉賬	2,226	4.1
3	供應商F	總部位於浙江省的建築原材料提供商	2020年	3天	銀行轉賬	2,113	3.9
4	株洲大漢集團	總部位於湖南省的建築原材料提供商及房地產開發商	2017年	5至45天	銀行轉賬或銀行承兌匯票	1,966	3.6
5	供應商J	湖南省工程原材料供應商	2020年	45天	銀行轉賬或銀行承兌匯票	1,605	3.0

排名	研發供應商	主營業務	業務關係 開始年份	信貸期	付款方式	交易金額	佔研發開支 總額百分比
(人民幣千元)							
<i>2021財年</i>							
1	杭蕭科技	湖南省鋼結構設計及製造商	2018年	1至3個月	銀行轉賬	5,479	9.7
2	供應商L	湖南省工程原材料供應商	2021年	1個月	銀行轉賬	4,754	8.4
3	供應商K	湖南省工程原材料供應商	2021年	1個月	銀行轉賬	3,545	6.3
4	供應商H	海南省工程原材料供應商	2020年	零	銀行轉賬	2,703	4.8
5	供應商I	海南省工程原材料供應商	2020年	1至3個月	銀行轉賬	2,467	4.3

財務資料

排名	研發供應商	主營業務	業務關係 開始年份	信貸期	付款方式	交易金額	佔研發開支 總額百分比
(人民幣千元)							
2022年前三季度							
1	供應商H	海南省工程原材料供應商	2020年	零	銀行轉賬	2,868	6.8
2	供應商G	湖南省工程原材料供應商	2018年	零	銀行轉賬	2,479	5.9
3	供應商B	湖南省工程原材料供應商	2021年	零	銀行轉賬	2,156	5.1
4	株洲大漢集團	總部位於湖南省的建築原材料提供商及房地產開發商	2017年	5至45天	銀行轉賬或銀行承兌匯票	1,750	4.2
5	供應商杭蕭科技	湖南省鋼結構設計及製造商	2018年	1至3個月	銀行轉賬	1,667	4.0

由於本集團大部分研發開支用於採購建築原材料，因此本集團五大研發供應商當中一部分亦為本集團於往績記錄期間的五大供應商。詳情請參閱本文件「業務 — 客戶及供應商 — 供應商」一節。經本公司、董事及本集團五大研發供應商分別確認，於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，除杭蕭科技外，所有該等五大研發供應商均為獨立第三方，彼等(除與本集團的業務關係外)與本公司、各附屬公司、彼等各自的董事、股東或高級管理層或任何彼等各自的聯繫人並無過往或現存的關係(包括但不限於僱傭、親屬、信託或融資關係)，惟提供建築材料、機械及設計服務者則除外。有關本集團與杭蕭科技的關係詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係 — 主要客戶的獨立性」一節。

我們的主要附屬公司中天建設已於2018年獲認證為「高新技術企業」，並已享受15%的優惠企業所得稅率(標準企業所得稅率為25%)，這是對我們的研發能力、成就和舉措的認可。

財務資料

於往績記錄期間，我們已於研發項目產生原材料、設備租賃、人力及其他資源等開支。我們的研發開支從2019財年的約人民幣60.8百萬元略降至2020財年的人民幣54.1百萬元，主要是由於設備租賃成本因所進行的研發項目的範圍不同而從約人民幣8.6百萬元減至人民幣5.4百萬元及薪金及工資成本從約人民幣6.5百萬元減至人民幣3.3百萬元以及2020財年設計費減少約人民幣1.2百萬元。

我們的研發開支由2020財年的約人民幣54.1百萬元增加約人民幣2.6百萬元或4.8%至2021財年的約人民幣56.7百萬元。該增加乃主要由於研發項目的數量由2020財年的24個增加至2021財年的30個。此外，由於各年度進行的研發項目範圍不同，研發設備的租賃成本由2020財年的約人民幣5.4百萬元增加至2021財年的約人民幣7.4百萬元，而材料成本由2020財年的約人民幣43.7百萬元減少至2021財年的約人民幣41.7百萬元。研發開支有所增加亦歸因於薪金及工資成本由2020財年的約人民幣3.3百萬元增加至2021財年的約人民幣6.7百萬元，此乃由於研發部門進一步擴張所致。

我們的研發開支保持相對穩定，較2021年前三季度的約人民幣42.0百萬元，2022年前三季度約為人民幣42.1百萬元。

薪金及其他福利成本

薪金及其他福利成本指本公司為員工福利支付或應付的工資、員工獎金和其他福利的費用。我們的薪金及其他福利成本從2019財年的約人民幣21.1百萬元增加約人民幣8.0百萬元或37.9%至2020財年的約人民幣29.1百萬元，並進一步增加約人民幣1.0百萬元或3.3%至2021財年的約人民幣30.0百萬元。我們的薪金及其他福利成本由2021年前三季度的人民幣18.5百萬元減少約人民幣1.8百萬元或9.7%至2022年前三季度的人民幣16.7百萬元，主要是由於2022年前三季度僱員的酌情花紅有所減少。

折舊及攤銷

折舊指使用權資產、汽車、傢俱、固定裝置和辦公設備以及租賃裝修的折舊。無形資產的攤銷指專利的攤銷。

財務資料

維修及維護開支

維修及維護開支指維修辦公設備及投資物業的開支。由於於2020財年出售投資物業，維修及維護成本也相應減少。維修及維護開支由2020財年的約人民幣2.0百萬元增加約人民幣0.2百萬元或9.6%至2021財年的約人民幣2.2百萬元，主要歸因於機械及設備維修及維護成本增加，並由2021年前三季度的約人民幣4.7百萬元增加約人民幣2.0百萬元或42.6%至2022年前三季度的約人民幣6.7百萬元

辦公及行政開支

辦公及行政開支自2019財年至2021財年有所增加，乃由於整體擴張及業務活動增加所致。辦公及行政開支由2021年前三季度的約人民幣4.6百萬元增加約人民幣2.1百萬元或45.7%至2022年前三季度的約人民幣2.5百萬元，乃因收緊預算控制所致。

差旅及業務開發開支

差旅及業務開發開支由2019財年的約人民幣6.2百萬元增至2020財年的約人民幣6.8百萬元，並進一步增至2021財年的約人民幣7.7百萬元，乃主要由於我們的僱員出差與新項目客戶談判時產生額外差旅開支，餘下增加乃由於對各地項目加緊監察及而產生更多差旅所致。2022年前三季度差旅及業務開發開支保持相對穩定為約人民幣2.7百萬元，而2021年前三季度約為人民幣3.1百萬元。

專業費用

專業費用主要為本公司於2017年在新三板掛牌及其持續合規產生的法律顧問費、合規顧問費及其他專業費用。

其他開支

其他開支主要包括消耗品、慈善捐款、保險費及其他雜項開支。

財務資料

[編纂]開支

[編纂]開支指就[編纂]產生的專業服務費。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們產生的[編纂]開支分別約為人民幣2.4百萬元、人民幣10.7百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣4.5百萬元。

應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績指我們於杭蕭科技的投資虧損，於2017年9月19日至2019年3月1日，中天建設持有杭蕭科技63%的股份。儘管本集團持有杭蕭科技的股權超過50%，但本集團僅有權任命杭蕭科技董事會的七名董事中的三名董事，因此本集團無法控制杭蕭科技的財務和經營政策，但對其有重大影響力，因此其被視為本集團的聯營公司。我們在杭蕭科技的全部股份於2019年3月1日出售及於出售後，杭蕭科技不再入賬列為本公司的聯營公司。有關詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組 — 出售杭蕭科技的權益」一節。

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。於往績記錄期間，我們於各年度／期間末使用撥備矩陣計量預期信貸虧損以進行減值分析。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們的金融及合約資產減值分別為人民幣7.4百萬元、人民幣7.5百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.7百萬元。

財務資料

下表載列於往績記錄期間的金融及合約資產減值詳情：

	<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)				
合約資產撥備	2,979	2,187	1,361	9	1,774
貿易應收款項及應收票據					
撥備／(撥回)	3,602	2,835	(447)	(1,490)	(582)
存款及其他應收款項／應收					
關聯方／股東款項撥備／					
(撥回)	828	2,451	(414)	1,251	(480)
	<u>7,409</u>	<u>7,473</u>	<u>500</u>	<u>(230)</u>	<u>712</u>

於2020財年，金融及合約資產減值虧損較2019財年增加約人民幣0.1百萬元或1.4%，主要是由於(i) 2020財年我們的貿易應收款項及應收票據淨結餘高於2019財年；及(ii)為反映新冠肺炎疫情爆發可能對全球及中國的未來整體經濟狀況帶來的不確定性(此有可能影響客戶日後結算彼等應付本集團款項的能力)，我們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2019年12月31日的0.63%提高到2020年12月31日的0.89%，提高約41.3%。董事認為，因新冠肺炎疫情爆發而暫停的建設項目的影響對本集團並無重大不利影響，原因是因新冠肺炎疫情爆發而延遲確認的收入已於2020財年悉數確認。此外，根據截至最後可行日期收到的後續結算，我們客戶的財務狀況及可行性不太可能受到新冠肺炎疫情爆發的重大不利影響。儘管如上文所述，為應對中國整體市況，我們根據獨立估值師的計算及為審慎起見，已提高於2020年12月31日的貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損比率(較上一年度而言)。

於2021財年，金融及合約資產減值虧損較2020財年減少約人民幣7.0百萬元或93.3%，主要由於(i)我們於2021年12月31日的貿易應收款項及應收票據、保證金及其他應收款項以及合約資產的總結餘低於2020年12月31日；及(ii)於2021財年，貿易應收款項及應收票據以及保證金及其他應收款項／應收關聯公司／股東款項的虧損撥備撥回分別約為人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元，此乃由於貿易應收款項的收回率較高，導

財務資料

致於2021年12月31日的總餘減少，部分被為應對中國整體市況，我們根據獨立估值師的計算及為審慎起見，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2020年12月31日的0.89%略升至2021年12月31日的0.97%所抵銷(相比之下，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則2019年12月31日的0.63%較大幅升至2020年12月31日的0.89%，乃歸因於新冠肺炎疫情帶來的不確定因素)。

於2022年前三季度，金融及合約資產減值虧損較2021年前三季度增加約人民幣0.9百萬元或410%，主要由於2022年前三季度貿易應收款項及應收票據撥回較2021年前三季度約人民幣1.5百萬元減少約人民幣0.6百萬元。於2022年前三季度，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9月30日的1.11%。

融資成本

我們的融資成本主要與我們的計息銀行借款，相關公司借款和其他借款有關。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們的融資成本分別約為人民幣8.9百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣4.8百萬元。

我們於2020財年及2021財年的融資成本與2019財年及2020財年相比分別減少約人民幣3.6百萬元及人民幣1.8百萬元，主要由於2020財年償還借款約人民幣74.8百萬元及於2021財年償還借款約人民幣58.8百萬元。

我們於2022年前三季度的融資成本與2021年前三季度相比增加約人民幣2.1百萬元，這與於2022年前三季度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。2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們的所得稅分別為人民幣8.7百萬元、人民幣9.9百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣7.8百萬元以及我們同期的實際稅率分別為14.7%、16.7%、14.0%及13.2%。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

財務資料

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」，並於2019財年享有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持續至2024年9月17日。倘有關優惠稅率待遇終止，25.0%的正常法定稅率將適用。優惠稅率待遇於2024年9月終止後，我們計劃通過以下各項維持盈利能力：(i)及時重新申請認定高新技術企業；(ii)持續改善我們的營運現金流量狀況及甄選具有較高毛利率的項目；(iii)進一步加強現場採購及存貨管理以實現更佳的成本控制；及(iv)就縮減非必要開支加強內部控制。

於2020財年，我們的實際稅率為16.7%，高於15%的優惠稅收待遇。這主要由於我們於2020財年產生的[編纂]開支屬不可扣稅。

淨利潤

於2019財年、2020財年、2021財年、2021年前三季度及2022年前三季度，我們的淨利潤分別約為人民幣50.9百萬元、人民幣49.6百萬元、人民幣61.9百萬元、人民幣47.8百萬元及人民幣51.2百萬元，而各自期間我們的淨利潤率約為2.8%、2.8%、3.4%、3.6%及3.7%。我們的淨利潤由2019財年至2020財年有所下降，主要由於[編纂]開支增加約人民幣8.3百萬元，該增加部分被毛利增加所抵銷。我們於2021財年的淨利潤較2020財年有所增加，主要歸因於[編纂]開支以及金融及合約資產減值較2020財年分別減少約人民幣6.2百萬元及人民幣7.0百萬元。我們於2022年前三季度的淨利潤較2021年前三季度增加約人民幣3.4百萬元，主要歸因於毛利約人民幣4.8百萬元的增幅，部分被[編纂]開支增加約人民幣0.5百萬元及其他收入減少約人民幣0.8百萬元所抵銷。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用於為我們的業務融資和滿足我們的資本支出需求

我們用於經營活動的資金主要來自經營活動產生的現金和銀行及其他借款。[編纂]後，我們的資金來源將是內部產生資金、銀行及其他借款以及[編纂]淨額的組合。

於2022年9月30日，我們的現金及現金等價物約為人民幣127.0百萬元。本集團絕大部分現金和銀行結餘均以人民幣持有。

財務資料

營運資金充足性

經考慮：(i)於扣減我們就[編纂]應付[編纂]佣金及其他估計開支後，[編纂]淨額約[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)(假設[編纂]為每股[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的低位數)將從[編纂]中籌集；(ii)於2022年9月30日，我們的現金及現金等價物約為人民幣127.0百萬元；(iii)直至最後可行日期的貿易應收款項之其後結算約為人民幣216.9百萬元，佔截至2022年9月30日的貿易應收款項餘額的約55.0%；(iv)我們實施措施密切監控我們現金流的流動性狀況；及(v)我們可用的其他財務資源，董事認為，且獨家保薦人亦同意，我們具備充裕的營運資金，可滿足其現時需求，且至少滿足自本文件發佈之日起計未來12個月之需求。

現金流量

下表載列所示期間我們綜合現金流量表的概要：

	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
				(未經審核)	
營運資金變動前經營溢利.....	82,562	72,711	82,591	63,597	67,616
營運資金變動.....	22,824	(22,577)	(41,648)	(124,497)	(91,119)
已付所得稅.....	(9,256)	(7,633)	(9,350)	(3,538)	(2,545)
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....	(150,231)	(53,358)	(14,145)	17,976	64,071
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 ...	68,117	80,585	76,838	76,838	89,106
年末/期末的現金及現金等價物 ...	80,585	76,838	89,106	25,354	126,958

財務資料

經營活動

我們從收到的建築業務付款中獲得現金流入。我們用於經營活動的現金主要包括購買建築材料、支付機械設備成本、勞務分包成本和其他行政開支。

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的現金淨額約人民幣26.0百萬元。該現金流出主要是由於貿易應付款項及應付票據減少約人民幣298.5百萬元，原因為本集團於2022年前三季度加快償還貿易應付款項，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(原因為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(原因為我們加大力度向客戶收回貿易應收款項)所抵銷。於2021年前三季度，我們錄得除稅前溢利約人民幣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，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。由於我們一般在接近年底時結算更多貿易應收款項，故我們通常於一年的前九個月產生經營現金流出淨額。

於2021財年，我們錄得除稅前溢利約人民幣72.0百萬元及經營活動產生的現金淨額約人民幣31.6百萬元。該現金流入主要是由於我們於2021財年錄得淨利潤約為人民幣61.9百萬元，就貿易應收款項、應收票據及其他應收款項減少約人民幣79.9百萬元，以及計提費用及其他應付款項分別增加約人民幣49.9百萬元作出調整，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。本集團於2021財年加快償還貿易應付款項，導致2021財年經營活動產生較低現金淨額約人民幣31.6百萬元，而2020財年約為人民幣42.5百萬元。

我們於2020財年錄得稅前利潤約人民幣59.5百萬元，以及經營活動產生的現金淨額約人民幣42.5百萬元。現金流入乃主要由於2020財年產生的利潤約人民幣49.6百萬元，貿易應付款項、應付票據及計提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51.6百萬元及合同資產增加約人民幣55.8百萬元所抵銷。

我們於2019財年錄得稅前利潤約人民幣59.6百萬元，以及經營活動產生的現金淨額約人民幣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，

財務資料

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。通常，政府相關實體需要較長的時間來結算貿易應收款項。

為進一步改善我們未來的經營現金流量狀況，我們計劃採取一系列措施，通過增加現金流入並減少現金流出，改善我們未來的經營現金流量狀況。就增加現金流入而言，我們計劃(i)與客戶協商較高比列的進度預付款及更加緊湊的付款時間表；(ii)在我們與客戶訂立的合同中，針對客戶因未按協定時間表向我們付款而出現違約的情況加入更加嚴苛的條款，例如就保留權利在客戶未能於特定時間內付款時終止合約；(iii)進一步加強我們的項目管理及控制程序，通過指定財務部門定期審閱貿易應收款項及合約資產的賬齡，並向管理層報告任何長期逾期應收款項，以促進賬單程序。財務部門亦將監察客戶貿易應收款項的結算進度，而工程部將透過電話及電郵積極跟進客戶的未償還貿易應收款項。本集團將成立工作組監察已竣工項目的結算審核過程，並力求在項目竣工後一年內完成結算審核，亦或會考慮採取法律行動以收回已竣工項目違約風險較高或逾期超過六個月的貿易應收款項。於往績記錄期間，我們於項目完成後的進度計費百分比一般介乎70%至85%，項目比例較高，介乎70%至75%。由於我們持續說服客戶採用較高比例的進度預付款及更加緊湊的付款時間表，於往績記錄期間後最新簽訂的主要合同進度預付款比例較高，約為竣工後可開具發票的進度款百分比的85%。並且，根據五大合約資產的項目，於2019財年至2022財年，我們有權按月開具賬單的11個項目中有7個，而於2022年前三季度，我們有權按月開具賬單的5個項目中有4個，而於往績記錄期間後及直至最後可行日期，就該等新訂立的合約而言，大部分項目按月開具付款時間表，表明本集團有權向客戶要求更優惠的條款(即較高的進度計費百分比及較短的付款時間表)。此外，我們的平均貿易應收款項及應收票據週轉天數及合約資產週轉天數因上述策略而分別減少至85.1天及240.2天。我們亦根據收回貿易應收款項及應收票據以及合約資產管理貿易應付款項的結算，作為我們現金流量管理措施之一，方式為於收到相關項目客戶付款前與供應商及分包商磋商延長付款日期，導致我們於2020年

財務資料

及2021年12月31日以及2022年9月30日的貿易應付款項的賬齡模式較2019年12月31日的賬齡模式更長。不僅如此，董事認為，憑藉我們的[編纂]地位，其可提升我們與客戶磋商時的議價能力，繼而令我們可就未來新訂立的建築合同爭取更高比例的進度預付款及更加緊湊的付款時間表。

鑒於(i)我們在建築業基於聲望及市場地位擁有更強的議價能力；(ii)具有較高複雜性的項目或建築週期更短的項目要求我們在項目最初階段產生較高比例的開支，董事認為，我們有些客戶願意接受基於個人談判的安排。為減少現金流出，我們計劃(i)根據貿易應收款項及應收票據以及合約資產的收回政策管理貿易應付款項的結算，透過與供應商及分包商磋商延長付款日期以管理現金流量，從而使我們能夠於向供應商結算付款前首先自客戶收取付款；(ii)加強工地採購及存貨管理，以實現成本控制，包括就每個項目制定採購計劃，該計劃須經管理層批准，密切監察及分析採購計劃與實際採購之間的差異，並在必要時及時採取補救措施；及(iii)透過監察業務發展預算計劃及不時產生的差旅實際成本或其他相關成本，加強內部控制，以盡量減少不必要的開支。

投資活動

我們投資活動所用現金主要為收購物業、廠房及設備項目及向聯營公司注資支付的款項。我們投資活動所得現金主要包括出售物業、廠房及設備所得款項以及出售聯營公司所得款項。

於2022年前三季度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣0.2百萬元，主要由於購買約人民幣0.5百萬元的物業、廠房及設備部分被已收利息約人民幣0.3百萬元所抵銷。

於2021財年，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣5.2百萬元，主要由於購買約人民幣5.6百萬元的物業、廠房及設備。

於2020財年，我們投資活動產生的現金淨額約為人民幣7.1百萬元，乃主要由於出售投資物業所得款項約人民幣12.7百萬元部分被購買物業、廠房及設備的約人民幣6.1百萬元所抵銷。

財務資料

於2019財年，我們投資活動所得現金淨額約為人民幣66.6百萬元。投資活動現金流入淨額主要包括出售杭蕭科技所得款項約人民幣75.6百萬元，惟部分被收購物業、廠房及設備約人民幣9.7百萬元所抵銷。

融資活動

融資活動產生現金主要包括新增借款所得款項以及關聯公司與股東墊款。融資活動所用現金主要包括償還借款以及償還關聯公司與股東款項。

於2022年前三季度，我們的融資活動產生現金淨額約為人民幣64.1百萬元。融資活動現金流入淨額主要包括新增借款所得款項約人民幣108.9百萬元，部分被償還借款約人民幣32.9百萬元所抵銷。由於我們一般在接近年底時結算更多貿易應收款項，故我們通常於一年的前九個月產生較少的經營現金流量，於2022年9月30日，我們需要銀行借款以改善我們的流動資金。

於2021財年，我們的融資活動所用現金流量淨額約為人民幣14.1百萬元。融資活動現金流出淨額主要包括償還借款約人民幣58.8百萬元、向股東及董事還款約人民幣15.7百萬元，部分被新借款所得款項約人民幣60.1百萬元所抵銷。

於2020財年，我們融資活動所用現金流量淨額約為人民幣53.4百萬元。融資活動現金流出淨額主要包括償還借款約人民幣74.8百萬元、償還關聯公司、股東及董事款項合共約人民幣39.4百萬元，惟部分被新增借款約人民幣64.2百萬元所得款項所抵銷。

於2019財年，我們融資活動所用現金流量淨額為人民幣150.2百萬元。融資活動現金流出淨額主要包括償還借款人民幣122.9百萬元及償還關聯公司款項人民幣84.3百萬元，惟部分被新增借款人民幣91.4百萬元所得款項所抵銷。鑒於現金狀況改善，我們降低了借款水平。

財務資料

選定綜合財務狀況表項目的討論

以下載列於截至往績記錄期間止各期間末的綜合財務狀況表，其乃摘錄自本文件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				
物業、廠房及設備.....	25,728	25,500	24,156	21,506
投資物業.....	6,919	—	—	—
於一家聯營公司的權益.....	—	—	—	—
遞延稅項資產.....	2,593	3,730	3,797	3,835
無形資產.....	55	51	48	45
	<u>35,295</u>	<u>29,281</u>	<u>28,001</u>	<u>25,386</u>
流動資產				
存貨.....	694	3,273	3,018	940
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項.....	544,649	590,524	513,270	459,884
合約資產.....	1,173,525	1,227,155	1,216,095	1,179,017
應收關聯公司款項.....	—	3,623	6,475	10,479
應收股東款項.....	3,894	12,542	9,260	2,847
受限制銀行存款.....	27,467	26,156	18,429	9,966
現金及現金等價物.....	80,585	76,838	89,106	126,958
	<u>1,830,814</u>	<u>1,940,111</u>	<u>1,855,653</u>	<u>1,790,091</u>
流動負債				
貿易應付款項及應付票據.....	1,320,754	1,341,678	1,166,117	867,599
計提費用及其他應付款項.....	185,387	254,243	302,800	382,345
合約負債.....	29,128	37,178	24,976	50,086
應付關聯公司款項.....	8,267	586	4,833	5,021
應付股東款項.....	56,313	28,080	14,046	6,777
應付董事款項.....	5,328	1,870	253	462
租賃負債.....	533	467	28	191
借款.....	75,984	65,620	66,895	138,966
應付所得稅.....	4,013	7,455	9,538	14,799
	<u>1,685,707</u>	<u>1,737,177</u>	<u>1,589,486</u>	<u>1,466,246</u>
流動資產淨值	<u>145,107</u>	<u>202,934</u>	<u>266,167</u>	<u>323,845</u>

財務資料

	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
總資產減流動負債.....	180,402	232,215	294,168	349,231
非流動負債				
租賃負債.....	424	28	—	—
借款.....	233	—	—	3,855
資產淨值.....	179,745	232,187	294,168	345,376
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本.....	—	1	1	1
儲備.....	173,261	224,613	285,261	336,135
	173,261	224,614	285,262	336,136
非控股權益.....	6,484	7,573	8,906	9,240
權益總額.....	179,745	232,187	294,168	345,376

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括廠房及機械、工具及汽車。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們的物業、廠房及設備分別約為人民幣25.7百萬元、人民幣25.5百萬元、人民幣24.2百萬元及人民幣21.5百萬元。

我們的物業、廠房及設備於2020年12月31日維持穩定，約為人民幣25.5百萬元，主要乃由於因重組過程中的分立而將我們賬面淨值約人民幣13.7百萬元的使用權資產轉入普惠商業部分被2020財年添置物業、廠房及設備約人民幣6.5百萬元所抵銷。我們的物業、廠房及設備由2020年12月31日的約人民幣25.5百萬元略微減少至2021年12月31日的約人民幣24.2百萬元，主要由於2021財年的折舊費約人民幣6.5百萬元部分被2021財年添置物業、廠房及設備約人民幣5.6百萬元所抵銷。我們的物業、廠房及設備由約人民幣24.2百萬元減少至約人民幣21.5百萬元，主要由於2022年前三季度的折舊費約人民幣3.5百萬元。

財務資料

投資物業

持作獲得長期租金收益或資本增值，或兩者兼顧，且並未由本集團佔用的物業分類為投資物業。我們的投資物業的賬面值自2019年12月31日的約人民幣6.9百萬元減少至2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日的零，主要是由於於2020年10月出售寧波物業的權益。

寧波物業的背景

於往績記錄期間，中天建設對寧波物業擁有權益。於2019年12月31日，寧波物業的市值約為人民幣13.9百萬元。於2016年12月2日（即客戶史翠英轉讓寧波物業的日期）及2019年12月31日，寧波物業的賬面淨值分別約為人民幣7.7百萬元及人民幣6.9百萬元。寧波物業包括翠園大廈第一層的五個相連商業單位及第十一層的所有六個相連辦公單位。

於2016年11月，中天建設與客戶史翠英之間就建築服務費約人民幣52.4百萬元之爭議進行經法院牽頭的調解，客戶史翠英同意向中天建設支付人民幣52.4百萬元（「**和解金額**」），以此解決該法律訴訟。有關客戶史翠英的背景及相關法律訴訟的詳情，請參閱本文件「業務 — 法律及監管 — 法律訴訟」一節。由於客戶史翠英於關鍵時刻沒有充足的現金結清和解金額，根據中天建設（作為買方）與客戶史翠英（作為賣方）於2016年12月2日訂立的11份買賣協議（「**買賣協議**」），客戶史翠英將寧波物業轉讓予中天建設，以結清和解金額中的約人民幣7.7百萬元（經參考寧波物業相關施工面積釐定）。

客戶史翠英並未，亦未積極協助我們在雙方協定的時限內完成該等物業的登記。中天建設自2016年起持續跟進有關寧波物業的所有權文件事項，包括指派一名項目經理跟進有關所有權文件並不時向本集團管理層報告、自2016年以來一直聯絡客戶史翠英並重複提出要求、於2018年向多個地方部門查詢以尋找獲得所有權文件的其他方式及於2020年7月向客戶史翠英正式發出提醒函敦促其完成初始登記。然而，緊接我們於

財務資料

2020年10月出售我們於寧波物業的權益前，中天建設仍在申請相關所有權文件，寧波物業仍空置。誠如我們的中國法律顧問告知，中天建設在取得寧波物業的物業權利方面並無重大法律障礙，須待以下條件達成後方可作實：(i)客戶史翠英已完成寧波物業的初始物業權益登記；(ii)中天建設已透過抵銷客戶史翠英欠付中天建設和解金額的方式支付買賣協議項下寧波物業的購買代價；及(iii)中天建設及客戶史翠英均已遵守相關監管機構就轉讓寧波物業的物業權利施加的所有登記要求。

當我們於2019年5月根據分立將中天建設擁有的其他物業轉讓予普惠商業時，董事經考慮以下原因並未包括寧波物業：

- (i) 誠如我們的中國法律顧問告知，在沒有所有權文件的情況下，寧波物業的產權不能根據分立從本集團轉讓至普惠商業；
- (ii) 相較於中天建設為獲得寧波物業的所有權文件而需要完成的行政流程，倘在獲得所有權文件之前，我們於寧波物業的權益通過買賣由中天建設轉讓至普惠商業，於轉讓後就普惠商業獲得相關所有權文件會有額外的登記要求(例如客戶史翠英與中天建設之間買賣協議的終止、客戶史翠英與普惠商業簽署寧波物業的買賣協議、取消我們於寧波物業的權益的網上登記並完成普惠商業於寧波物業的權益的網上登記)，這繼而令獲得寧波物業所有權文件所需的時間延長至少一至兩個月(假設客戶史翠英在整個過程全力配合)。因此，董事認為該轉讓將會令程序複雜化並延長獲得寧波物業所有權文件所需的時間；及
- (iii) 誠如我們的中國法律顧問告知，沒有所有權文件將無法完成租約登記，而未登記租約將構成違反《商品房屋租賃管理辦法》。因此，即使寧波物業轉讓予普惠

財務資料

商業且完全符合《商品房屋租賃管理辦法》，也不得將寧波物業用於其物業租賃業務，惟客戶史翠英已完成寧波物業的初始登記，且普惠商業要完成上述的額外登記要求並獲得寧波物業的所有權文件。

出售寧波物業

由於寧波物業因上述原因並未轉讓予普惠商業，我們開始於市場上尋找出售我們於寧波物業權益的其他機會。隨後，獨立第三方黃偉宏女士（「黃女士」）透過寧波物業的物業管理公司的介紹於2020年5月與我們洽談，並表示有意收購我們於寧波物業的權益。除買賣我們於寧波物業的權益外，黃女士與本集團、股東、董事及高級管理層或彼等各自聯繫人於過往或現時並無擁有任何關係（包括僱傭、親屬、信託和融資關係）。

我們在考慮下列各項後決定將我們於寧波物業的權益出售予黃女士：(i) 儘管中天建設一直在跟進該事項，但客戶史翠英仍未完成寧波物業的初始登記；(ii) 獲得寧波物業所有權文件的時間不可預測；(iii) 如下文「出售事項為善意且出售事項的代價屬合理」一段所述理由，黃女士就收購我們於寧波物業權益所開出的價格對本集團而言屬合理且可接受；及(iv) 黃女士擬將寧波物業用於其自有業務，在其完成政府驗收流程後，儘管寧波物業的所有權文件無法獲得，也不會對其產生影響，且其同意即使其後續未能獲得寧波物業的所有權文件，其不會追究我們的責任。

寧波物業於2020年9月30日的市值，該估值基準及代價與寧波物業於2020年9月30日的市值相若

於評估寧波物業的要約價時，我們已委聘獨立估值師評估寧波物業的市值，以供我們內部參考。根據獨立估值師的資料，寧波物業於2020年9月30日的市值約為人民幣12.70百萬元（即每平方米約人民幣7,600元），此乃參考海曙區類似物業的市價釐定。於

財務資料

編製估值時，假設(其中包括)寧波物業並無附帶任何產權負擔，且寧波物業的所有者可將其自由出售予購買者。根據獨立估值師意見，每平方米人民幣7,600元的價格接近但略低於海曙區類似物業的市價(即約每平方米人民幣7,900元)，此乃由可比物業位於海曙區的其他更佳位置予以佐證。海曙區距離寧波物業最近的可資比較商業建築距離超過2千米。

經本集團與黃女士進行約四個月的商業談判後，黃女士提出的代價約為人民幣12.66百萬元。我們認為此代價屬可接受，原因為其與獨立估值師評估的寧波物業於2020年9月30日的市值約人民幣12.70百萬元相若。因此，我們接受黃女士的要約及將我們於寧波物業的權益出售予黃女士(「出售事項」)，總代價約為人民幣12.66百萬元。

出售事項為善意且出售事項的代價屬合理

董事確認出售事項為善意，且出售事項的代價對本集團及黃女士而言屬合理，由於(1)本集團與黃女士已就出售事項進行商業談判；及(2)出售事項確實以現金結算，其詳情載列如下：

(1) 本集團與黃女士已就出售事項進行商業談判

- (i) 出售事項由獨立第三方黃女士發起，其透過寧波物業的物業管理公司的介紹於2020年5月與本集團洽談，並表示有意收購我們於寧波物業的權益。誠如黃女士於出售事項時所告知，其正於寧波物色適合其自有商業用途的商業物業；
- (ii) 我們從黃女士了解到(a)寧波物業的整體位置及佈局適合其擬從事的業務；(b)其正在物色相連的商業及辦公單位，並因寧波物業的位置及佈局等特點而有意收購寧波物業。寧波物業包括翠園大廈第一層的五個相連商業單位及

財務資料

第十一層的所有六個相連辦公單位，第一層的該等單位將更便於業務推廣。翠園大廈的位置臨近海曙區連接寧波其他地區的兩條主要幹道，交通便利，且翠園大廈附近有住宅開發和公共設施，且翠園大廈交通便利；(c)該地區具有此類特徵的商業單位及辦公單位的供應有限，其並不知悉該地區存在可供出售的類似物業的替代選擇。根據獨立估值師的資料，(i)翠園大廈並無其他單位於2019年及2020年公開掛牌出售；(ii)翠園大廈為該地區唯一的商業大樓；及(iii)海曙區距離最近的可資比較商業樓宇位於距翠園大廈2公里以外的地方。因此，該地區商業及辦公單位於出售事項時的供應量有限；及(d)在釐定要約價時，其對商業物業的價格進行若干網絡調研，且其預計寧波物業的價格將上漲；

- (iii) 誠如黃女士於出售事項時所告知，其擬收購寧波物業作自有商業用途，而非短期物業投資。因此，其更為注重寧波物業的使用權，而是否可立即獲得所有權文件並非其重點關注事宜。據我們的中國法律顧問所告知及經客戶史翠英和中天建設的確認，黃女士即使在獲得寧波物業的所有權文件之前仍有權使用寧波物業。儘管其知悉收購並無所有權文件的物業存在風險，但由於其可在獲得所有權文件之前使用該等物業，故其擬收購我們於寧波物業的權益，儘管其可在並無所有權文件的情況下進行出售；
- (iv) 確認寧波物業將在並無所有權文件的情況下進行出售，黃女士要求我們就最初提出的價格(即我們考慮到黃女士將在還盤時提出更低的價格而提出的每平方米超過人民幣10,000元的價格)提供較大折扣，並提出反要約價每平方米約人民幣7,000元。經本集團與黃女士進行約四個月的商業談判後，本集團與黃女士最終就以代價約人民幣12.66百萬元(即每平方米約人民幣7,600元)轉讓我們於寧波物業的權益達成共識，其與黃女士提供的上述價格接近。我們從黃女士處了解到，其在釐定要約價時對商業物業的價格進行若干網絡調研；

財務資料

- (v) 我們認為該代價屬可接受，原因為其與獨立估值師評估的寧波物業於2020年9月30日的市值約人民幣12.70百萬元相若；
- (vi) 根據獨立估值師的資料，中國的物業購買者在釐定其有意購買的物業的報價時可能會考慮部分定性屬性，例如(a)該地區具有類似特點的替代物業的供應量；及(b)該地區同類型物業的預期價格上漲潛力。由於(a)寧波物業所處區域的商業辦公單位的供應量有限；(b)董事從黃女士了解到，其已就商業物業的價格進行若干網絡調研，並預計寧波物業的價格將上漲；(c)根據獨立估值師的資料，寧波物業的市值增至2021年4月30日的約人民幣13.30百萬元(即每平方米約人民幣8,000元)；及(d)編製寧波物業於2020年9月30日的估值僅供我們內部參考，我們概無亦並無義務向黃女士提供估值報告以協助其評估收購我們於寧波物業的權益的代價的合理性，董事認為，儘管寧波物業可在並無所有權文件的情況下進行出售，但買方以最低折扣購買我們於寧波物業的權益屬合理；
- (vii) 根據獨立估值師的資料，如果物業轉讓乃通過物業代理介紹的，則物業代理通常會按轉讓價的約2%-3%收取物業代理費。由於我們在並無任何物業代理介入的情況下直接與黃女士就我們於寧波物業的權益的轉讓進行磋商，故黃女士亦就我們於寧波物業的權益轉讓節省物業代理費；
- (viii) 根據獨立估值師的資料及弗若斯特沙利文報告，中國市場上已出現並無所有權文件的物業，而且是否會以低於擁有所有權文件的物業價格出售該等物業視乎逐個物業的情況及需求以及雙方之間的商業談判而定；
- (ix) 儘管我們已連續四年以上就寧波物業的所有權文件採取跟進行動，但我們仍未獲得有關所有權文件，我們於出售事項後無需對該事宜投入任何資源；

財務資料

- (x) 持有投資物業並非我們的主營業務，出售事項使本集團得以以現金的方式變現寧波物業，以發展我們的建築業務；
 - (xi) 於本集團與黃女士就轉讓協議的條款進行磋商的過程中，黃女士要求將客戶史翠英納入轉讓協議的一方，以便其跟進申請寧波物業的所有權文件；
- (2) 出售事項確實以現金結算
- (i) 代價總額約人民幣12.66百萬元已於2020年10月由黃女士透過銀行轉賬以現金向中天建設結清；
 - (ii) 經黃女士確認並據董事所深知，黃女士以其本人及其家庭的個人資金結算代價的全部金額；及
 - (iii) 本公司、我們的執行董事及本集團高級管理層確認，除出售事項外，彼等及其關連人士與黃女士概無任何關係，而黃女士在收購寧波物業時並無獲得彼等或其關連人士的資助。

此外，據董事所深知，寧波物業已被佔用，並已於2023年2月投入使用。

轉讓協議的條款

根據中天建設、客戶史翠英及黃女士訂立的日期為2020年10月23日的一份轉讓協議（「轉讓協議」），中天建設以代價約人民幣12.7百萬元將其於寧波物業的權益轉讓予黃女士，導致出售投資物業產生收益約人民幣6.0百萬元。根據轉讓協議，客戶史翠英承諾完成寧波物業的初始登記並協助黃女士遵守相關監管機構規定的所有登記要求以取得寧波物業的產權及所有權。根據轉讓協議，黃女士承認客戶史翠英並未完成寧波物業

財務資料

的初步登記且中天建設並未獲得寧波物業的所有權文件，倘其隨後未能獲得寧波物業的所有權文件，中天建設對其概不負責(因本公司拒絕協助進行登記令其無法取得所有權文件除外)。誠如中國法律顧問所告知並經中天建設及黃女士確認，為使黃女士取得寧波物業的所有權文件，我們僅須提供轉讓物業權利及申請所有權文件有關的行政流程方面的協助。自出售事項起及直至最後可行日期，黃女士並未要求我們就寧波物業提供任何協助。

董事認為，轉讓協議乃基於正常商業條款訂立，原因如下：

- (i) 轉讓協議的條款乃經與黃女士公平磋商後協定。特別是，黃女士要求將客戶史翠英納入轉讓協議的一方，以便其跟進寧波物業所有權文件的申請。有關進一步詳情，請參閱上文「出售事項為善意且出售事項的代價屬合理」一段；
- (ii) 客戶史翠英、物業開發商(而非中天建設)有義務完成初始登記並協助業主獲取相關所有權文件，因此，中天建設對客戶史翠英日後未能遵守轉讓協議概不承擔任何責任屬合理，原因為其超出我們的控制範圍。誠如我們的中國法律顧問所告知及經中天建設及黃女士確認，為使黃女士獲得寧波物業的所有權文件，中天建設僅需就轉讓物業權利及申請所有權文件的行政程序提供協助。因此，考慮到客戶史翠英已為轉讓協議的當事方，並承諾完成初始登記並協助黃女士遵守相關監管機構施加的所有登記要求，以獲取寧波物業的業權和所有權，董事認為，黃女士同意中天建設在黃女士隨後未能獲得寧波物業的所有權文件(惟未能獲得有關文件乃由於我們拒絕協助轉讓物業權利及申請所有權文件的行政程序所致除外)的情況下無須對其承擔任何責任屬公平有利；及

財務資料

- (iii) 如果黃女士未能按照買賣協議和轉讓協議履行與寧波物業的所有權文件有關的義務，則其有權就客戶史翠英違約提出責任索償。

根據《中華人民共和國合同法》第七十九條(於轉讓協議日期生效)的規定，除下列情形外，義務人可以將其合同權利全部或部分轉讓給第三方：(i)因合同的性質，權利不得轉讓；(ii)當事人約定權利不得轉讓；或(iii)法律規定權利不得轉讓。誠如我們的中國法律顧問所告知，鑒於：(i)買賣協議為有效協議，則中天建設有權行使其於買賣協議下的權利；(ii)買賣協議中沒有禁止轉讓其權利的條款；(iii)權利可根據買賣協議的性質進行轉讓；及(iv)買賣協議項下的權利轉讓不為法律所禁止。儘管緊接轉讓前，中天建設仍在申請寧波物業的所有權文件，但中天建設有權向第三方轉讓其於寧波物業的權益。誠如我們的中國法律顧問所告知，轉讓協議有效且具有法律約束力及強制執行力，且轉讓我們於寧波物業的權益已按照於2020年10月23日簽署的轉讓協議完成。買家已於2020年10月用個人及家族資金結清有關代價的全部金額。

客戶史翠英為轉讓協議的一方

在客戶史翠英向我們轉讓寧波物業(如上文所述)、本集團與客戶史翠英之間的法律訴訟(如本文件「業務—法律及監管—法律訴訟」一段所述)、客戶史翠英與本集團之間的長期對抗關係以及本集團以債權人(而非向客戶史翠英付款購買物業的客戶)的身份於寧波物業擁有權益的背景下，客戶史翠英一直不配合及協助我們申請寧波物業的所有權文件。考慮到客戶史翠英訂立下述轉讓協議的原因，董事認為，客戶史翠英訂立轉讓協議並不與其過往行為相抵觸。

財務資料

據董事所深知，客戶史翠英同意訂立轉讓協議，原因為：

- (i) 黃女士為寧波物業的真誠二手購買者，並無牽涉本集團與客戶史翠英之間的法律訴訟和爭議，而本集團為客戶史翠英的債權人，具有長期對抗關係。關係的性質不同。客戶史翠英作為物業開發商同意向黃女士提供合理協助並承諾完成寧波物業的初始登記並協助黃女士遵守有關監管機構施加的所有登記規定(以獲得寧波物業的業權和所有權)乃屬合理，有關規定明確客戶史翠英作為物業開發商的義務；
- (ii) 經客戶史翠英確認，根據中天建設與客戶史翠英於2016年12月2日訂立的買賣協議，客戶史翠英有義務完成寧波物業的初始登記，且簽署轉讓協議不會導致客戶史翠英承擔額外的責任；
- (iii) 經客戶史翠英確認，考慮到自2016年以來中天建設就寧波物業的所有權文件問題持續採取後續行動，且中天建設的各個代表(包括本集團的項目經理、法務部門及管理層)將會就該事項不時與之聯繫，黃女士承認尚未取得寧波物業的所有權文件的事實，客戶史翠英願意協助轉讓我們於寧波物業的權益，以減少與中天建設的矛盾。鑒於客戶史翠英與本集團之間長期的對抗關係，轉讓協議不會令客戶史翠英產生額外的責任且對黃女士的承諾並未明確表明執行截止日期或時間表，董事認為，客戶史翠英同意訂立轉讓協議無可厚非，因此其不再需要就寧波物業與本集團交涉；及
- (iv) 自客戶史翠英及中天建設訂立買賣協議以來，寧波物業已空置4.5年以上。董事認為，就其作為物業開發商的聲譽而言，客戶史翠英開發的物業(尤其是第一層的單位)空置多年不符合其利益。儘管轉讓協議並無為客戶史翠英帶來任何直接貨幣利益，但董事認為，物業開發商接納一位表示有意在已經空置多年的物業開展業務從而簽署轉讓協議的買家無可厚非，有關協議載有促成黃女士收購的承諾。

財務資料

由於我們不再擁有寧波物業的任何權益，因此客戶史翠英是否於轉讓我們於寧波物業的權益後已實際完成初始登記並協助黃女士申請所有權文件，我們並不知悉，且並非在我們的控制範圍內。

流動資產淨值

下表列示我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於9月30日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
流動資產					
存貨.....	694	3,273	3,018	940	5,244
貿易應收款項、應收票據 及其他應收款項.....	544,649	590,524	513,270	459,884	383,918
合約資產.....	1,173,525	1,227,155	1,216,095	1,179,017	1,119,550
應收關聯公司款項.....	—	3,623	6,475	10,479	8,879
應收股東款項.....	3,894	12,542	9,260	2,847	7,863
受限制銀行存款.....	27,467	26,156	18,429	9,966	11,645
現金及現金等價物.....	80,585	76,838	89,106	126,958	52,321
	<u>1,830,814</u>	<u>1,940,111</u>	<u>1,855,653</u>	<u>1,790,091</u>	<u>1,589,420</u>
流動負債					
貿易應付款項及應付票據.	1,320,754	1,341,678	1,166,117	867,599	580,522
計提費用及其他應付款項.	185,387	254,243	302,800	382,345	455,566
合約負債.....	29,128	37,178	24,976	50,086	29,083
應付關聯公司款項.....	8,267	586	4,833	5,021	8,451
應付股東款項.....	56,313	28,080	14,046	6,777	5,419
應付董事款項.....	5,328	1,870	253	462	866
租賃負債.....	533	467	28	191	—
借款.....	75,984	65,620	66,895	138,966	137,305
應付所得稅.....	4,013	7,455	9,538	14,799	16,047
	<u>1,685,707</u>	<u>1,737,177</u>	<u>1,589,486</u>	<u>1,466,246</u>	<u>1,233,259</u>
流動資產淨值.....	<u><u>145,107</u></u>	<u><u>202,934</u></u>	<u><u>266,167</u></u>	<u><u>323,845</u></u>	<u><u>356,161</u></u>

財務資料

流動資產淨值由截至2019年12月31日的約人民幣145.1百萬元增加至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，此與2020財年產生的約人民幣49.6百萬元的淨利潤一致。該增加被計提費用及其他應付款項增加約人民幣68.9百萬元所部分抵銷。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截至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，主要由於現金及現金等價物增加約人民幣37.9百萬元。截至2023年1月31日，我們的流動資產淨值保持穩定，約為人民幣356.2百萬元。

存貨

於往績記錄期間，我們的存貨主要為在我們的建築過程中使用的原材料(主要包括鋼材、水泥、混凝土)和消耗品。由於我們的業務性質，我們的運營保持著較低的存貨水平。因此，存貨週轉天數並不代表我們的運營狀態。與2019年12月31日相比，2020年12月31日的存貨結餘較高乃主要由於我們於2020年12月31日維持的原材料(主要是鋼材)水平相對較高，以支持我們於2020年年末的兩個項目(即瀏陽江灣學校(一期)項目及遊樂和智能裝備研發生產基地建設一期項目)的建設。由於該等材料被動用，於2022年9月30日，結餘減少至約人民幣0.9百萬元。

財務資料

貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的明細：

	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
貿易應收款項				
— 關聯方	43,304	76,304	36,060	13,763
— 第三方	435,516	437,142	416,661	380,481
貿易應收款項	478,820	513,446	452,721	394,244
貿易應收款項的減值撥備	(5,875)	(8,760)	(8,335)	(7,757)
貿易應收款項淨額	472,945	504,686	444,386	386,487
應收票據	9,931	5,280	1,050	310
應收票據的減值撥備	(79)	(29)	(7)	(3)
貿易應收款項及應收票據淨額	482,797	509,937	445,429	386,794
保證金及其他應收款項	66,421	64,086	56,001	56,789
預付款項	1,341	25,284	18,453	23,717
保證金及其他應收款項的				
減值撥備	(5,910)	(8,783)	(6,613)	(7,416)
其他應收款項、預付款項及				
保證金淨額	61,852	80,587	67,841	73,090
	<u>544,649</u>	<u>590,524</u>	<u>513,270</u>	<u>459,884</u>

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項(指應收我們客戶的未結清餘額)自2019年12月31日的約人民幣478.8百萬元，輕微增加約7.2%至2020年12月31日的約人民幣513.4百萬元，主要是由於多個項目於2020財年完成結算審核，因此大額合約資產轉至2020財年貿易應收款項，尤其是我們完成了春藤小鎮三期的結算審核，其合約資產於2019年12月31日至2020年12月31日間減少約人民幣57.6百萬元，因此大額合約資產轉至貿易應收款項。於2020財年，合約資產約人民幣848.3百萬元轉撥至貿易應收款項，而於2019財年轉撥至貿易應收款項的合約資產則約為人民幣685.8百萬元。

貿易應收款項減少約11.8%至2021年12月31日的約人民幣452.7百萬元及減少12.9%至2022年9月30日的約人民幣394.2百萬元，這是因為我們更快地收到來自客戶(包括第三方及關聯方)的付款。

來自關聯方中天控股集團的貿易應收款項分別由2019年12月31日的約人民幣43.3百萬元增加約76.2%至2020年12月31日的約人民幣76.3百萬元，原因是關聯方客戶的若干項目於2020財年已達致合約所規定可開具發票的具體進度或完成其結算審核，致使應收關聯方的大量合約資產於2020財年轉換為貿易應收款項。具體而言，中天·麓台項目、萊茵小鎮及春藤公館項目，於2019年12月31日及2020年12月31日分別錄得貿易應收款項約人民幣14.6百萬元及人民幣37.4百萬元。由於收到關聯方的還款，來自中天控股集團的貿易應收款項由2020年12月31日的約人民幣76.3百萬元減少至2021年12月31日的人民幣36.1百萬元及2022年9月30日的人民幣13.8百萬元。於最後可行日期，約人民幣3.3百萬元或於2022年9月30日來自關聯方的貿易應收款項人民幣13.8百萬元的24.1%已隨後結清。

財務資料

貿易應收款項的賬齡分析

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	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
0-90天	292,387	255,683	220,150	187,723
91-180天	30,126	67,563	61,210	33,046
181-365天	61,854	69,243	61,851	57,339
1-2年	51,798	73,909	66,818	81,550
2-3年	15,849	17,855	16,265	13,735
超過3年.....	26,806	29,193	26,428	20,851
貿易應收款項.....	<u>478,820</u>	<u>513,446</u>	<u>452,721</u>	<u>394,244</u>

賬齡超過1年的貿易應收款項由2019年12月31日的約人民幣94.5百萬元增加至2020年12月31日的人民幣121.0百萬元，主要是由於三個項目賬齡較長的貿易應收款項，即(i)來自三亞市交通運輸局(政府相關實體)的三亞市三環路項目；及(ii)三亞夏日體驗廣場項目及雙大山湖灣專案周邊市政道路工程項目，於2020年12月31日，賬齡超過1年的貿易應收款項合共約人民幣26.3百萬元。於最後可行日期，於2020年12月31日應收上述三個項目賬齡超過1年的所有貿易應收款項已悉數結清。

於2021年12月31日的貿易應收款項賬齡狀況與2020年12月31日相比維持穩定，原因為於2020年12月31日及2021年12月31日賬齡超過一年的貿易應收款項百分比分別約為23.6%及24.2%。賬齡超過一年的貿易應收款項由2021年12月31日的約人民幣109.5百萬元略微增加至2022年9月30日的約人民幣116.1百萬元，乃主要由於我們一般在接近年底時結算更多貿易應收款項，因此於2021年12月31日的貿易應收款項賬齡狀況好於於2022年9月30日的賬齡狀況。

財務資料

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，貿易應收款項的賬齡分析(基於到期日並按債務人類型分類)及於2022年9月30日至最後可行日期的其後結算貿易應收款項金額如下：

	於9月30日																					
	2019年					2020年					2021年											
	直至			減：直至		直至			減：直至		直至			減：直至								
	政府	非政府	合計	最後	可行日期的	最後	可行日期的	最後	可行日期的	最後	可行日期的	最後	可行日期的	最後	可行日期的							
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	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							
118,544	174,165	292,709	292,014	99.8%	495	90,000	163,686	253,756	286,645	94.1%	15,095	150,094	62,520	212,414	181,549	30,865	138,711	89,334	229,165	138,865	60.6%	
28,325	1,899	30,312	30,312	100.0%	—	44,631	23,476	68,107	63,716	95.6%	4,391	3,812	22,322	61,334	50,694	10,640	21,339	6,052	27,371	15,834	57.8%	
12,394	14,723	27,657	27,657	100.0%	—	8,095	14,552	22,247	22,148	97.4%	599	38,991	38,302	77,535	56,019	21,334	20,076	1,901	21,977	15,277	69.5%	
37,898	20,322	58,220	58,220	100.0%	—	53,993	49,412	104,405	104,309	99.7%	296	3,694	43,134	80,418	69,805	10,614	50,097	21,466	80,365	38,391	47.9%	
22,839	14,222	37,061	37,061	100.0%	—	17,275	11,409	28,684	28,684	100.0%	—	1,295	992	2,288	1,710	74,886	11,334	5,057	16,371	7,995	48.4%	
2,580	5,464	8,024	8,024	100.0%	—	217	10,979	11,196	11,196	100.0%	—	77	936	1,003	471	47,066	532	385	988	687	72.8%	
3,287	2,170	24,997	7,084	28.3%	17,913	959	23,412	24,571	6,458	36.5%	17,913	—	17,913	—	17,913	0.0%	—	17,959	17,959	46	0.3%	
226,225	292,995	478,820	400,412	96.3%	18,408	216,570	296,576	533,446	475,134	92.9%	38,292	296,231	186,449	452,721	360,248	92,474	252,140	142,104	394,244	216,965	55.0%	
貿易應收款項.....																						

財務資料

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，歸屬於政府相關實體的貿易應收款項金額分別約為人民幣226.2百萬元、人民幣216.6百萬元、人民幣266.3百萬元及人民幣252.1百萬元。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，歸屬於非政府相關實體的貿易應收款項金額分別約為人民幣252.6百萬元、人民幣296.9百萬元、人民幣186.5百萬元及人民幣142.1百萬元。

我們的項目期間通常介乎約兩個月至三年之間，但視乎項目的規模及複雜程度，若干項目或會延期至三年以上。我們一般向客戶授出自開票日期起最多三個月的信貸期。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們的絕大部分貿易應收款項並未逾期或於逾期90日內。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，逾期超過一年的貿易應收款項分別約為人民幣70.1百萬元、人民幣64.3百萬元、人民幣21.2百萬元及人民幣35.3百萬元，分別佔於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日的貿易應收款項總額的約14.6%、12.5%、4.7%及9.0%。

於2020年12月31日，逾期一年以上的來自應收客戶史翠英及客戶V的貿易應收款項合共約為人民幣30.3百萬元，佔逾期一年以上的所有貿易應收款項的47.2%。於2021年4月，在按照相關法院程序出售客戶V於天傑商業城市廣場的若干物業後，應收客戶V的所有貿易應收款項已全部結清。於最後可行日期，應收客戶史翠英的貿易應收款項有待法院就出售其物業進行結算程式。有關與客戶史翠英進行的訴訟詳情，請參閱本文件「業務 — 法律及監管 — 法律訴訟」一節及本節「貿易應收款項、應收票據及其他應收款項 — 貿易應收款項的賬齡分析 — (viii) 主要長期未償還貿易應收款項的具體情況」一段。

於2020財年，政府相關實體的所有貿易應收款項的結算中，約82.4%與賬齡在90天內的貿易應收款項有關。雖然若干來自政府相關實體的貿易應收款項在90天或短期間內結算，但若干政府相關實體規定的內部結算程序複雜，其可能需要較長時間結算到期的貿易應收款項，導致該等客戶的整體較長賬齡模式。例如，海南一家主管交通運輸基礎設施的政府實體三亞市交通運輸局，委聘本集團進行三亞市三環路項目，於

財務資料

2020年12月31日約人民幣24.3百萬元的貿易應收款項已逾期90天以上，其中約人民幣24.3百萬元其後已於最後可行日期結清，這導致一些政府相關實體於2020年12月31日的貿易應收款項被長期拖欠。

我們於2021年12月31日的貿易應收款項的賬齡一般短於2020年12月31日的賬齡。逾期超過一年的貿易應收款項金額佔貿易應收款項總金額的百分比由2020年12月31日的約12.5%下降至2021年12月31日的約4.7%，主要由於客戶償還大部分長期未償還貿易應收款項。具體而言，天傑商業城市廣場、文昌綠島酒店、三亞市三環路項目及常德市西城新區物流園會展中心及配套工程項目於2020年12月31日賬齡超過一年的貿易應收款項約人民幣25.6百萬元已於2021年12月31日前結清。

根據弗若斯特沙利文報告，相較於同業的賬齡狀況，於2020年12月31日，我們的建築行業同行平均約33.0%的貿易應收款項賬齡為一年以上，而我們於2020年12月31日有約12.5%的貿易應收款項賬齡為一年以上。因此，我們於2020年12月31日的貿易應收款項的整體賬齡情況優於同業水平。

逾期一年的貿易應收款項金額由截至2021年12月31日的約人民幣21.2百萬元增加至2022年9月30日的約人民幣35.3百萬元，乃主要由於我們一般在接近年底時結算更多貿易應收款項，因此於2021年12月31日的貿易應收款項賬齡狀況好於於2022年9月30日的賬齡狀況。

直至最後可行日期，於2022年9月30日的貿易應收款項約人民幣216.9百萬元或55.0%隨後已結清，結餘淨額約為人民幣177.3百萬元。剩餘貿易應收款項逾期超過一年者主要指應收客戶史翠英的貿易應收款項約人民幣17.9百萬元，有關款項有待法院就出售其物業進行結算程序，且於最後可行日期仍未結算，佔我們於最後可行日期已逾期超過一年及仍未償還的貿易應收款項約66.5%。有關應收客戶史翠英款項的詳情，請參閱本文件「業務－法律及監管－法律訴訟」一節及本節「貿易應收款項、應收票據及其他應收款項—貿易應收款項的賬齡分析—(viii)主要長期未償還貿易應收款項的具體情況」一段。

財務資料

下表載列於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日的逾期一年以上的五大貿易應收款項的詳情：

於2022年9月30日

項目名稱	客戶	客戶類型	項目開始日期	預計/實際項目竣工日期	根據香港財務報告準則第15號確認收入				直至2022年9月30日根據相關合同(包括任何後續協議)的條款開具發票情況(附註4)		於2022年9月30日未償還的貿易應收款項總額	於2022年9月30日逾期一年以上的貿易應收款項	直至最後可行日期後結算金額及日期	
					原合同額	變更單/調整	項目完工百分比	已完工工程累計價值(即已確認收入)	2022年前三季度的確認收入	可開具發票進度百分比				已開具發票累計進度款(F=(D×E))
					(A)	(B)	(C)	(D)=(A+B×C)	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註1)	(附註5)	
寧波高橋鎮長樂村居住地塊	客戶史翠英	私人企業	2013年4月	2016年1月	80,000	26,494	100%	106,494	—	100%	106,494	17,913	17,913	—
化工職業技術學院圖書館、展覽館專案	客戶J	政府實體	2014年1月	2018年12月	59,569	680	100%	60,249	—	95%	57,237	7,443	4,412	—
長沙嶽地外牆保溫工程	客戶K	私人企業	2014年12月	2020年9月	18,887	4,673	100%	23,560	—	95%	22,382	3,101	3,101	134
炎陵縣中醫院整體搬遷項目一期	客戶L	政府實體	2017年3月	2021年12月	23,765	10,044	100%	33,809	23	95%	32,118	5,818	2,088	5,818
華長雲溪灣一期	客戶I	私人企業	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,244	782	992

(附註7)

財務資料

於2021年12月31日

根據香港財務報告準則第15號確認收入
直至2021年12月31日根據相關合同(包括任何後續協議)的條款開具發票情況(附註4)

項目名稱	客戶	客戶類型	項目開始日期	預計/實際 項目竣工日期	原合同額 (A) (附註1)	變更單/ 調整 累計金額 (B) (附註1·2)	完工百分比 (C) (附註3)	已完工程 累計價值 (即已確認 收入) (D=(A+B)xC) (附註1·3)	2021財年 確認的收入 (E) (F=(DxE)) (附註1)	可開具發票 進度百分比 (E)	已開具發票 累計進度款 (F=(DxE)) (附註1)	於2021年		直至最後可行 日期的 後續結算 金額及日期	
												於2021年 12月31日	於2021年 12月31日 未償還的 貿易應收 款項總額		
寧波高橋鎮長樂村 居住地塊	客戶史翠英	私人企業	2013年4月	2016年1月	80,000	26,494	100%	106,494	—	100%	106,494	人民幣千元	17,913	人民幣千元	—
三亞市三環路	三亞市交通 運輸局	政府實體	2016年12月	2022年12月	177,447	19,978	96%	188,742	8,132	80%	150,994	人民幣千元	5,366	640	5,366
華晨世紀中心	客戶H	私人企業	2015年10月	2018年8月	53,653	1,765	100%	55,418	—	100%	55,418	人民幣千元	554	554	(2022年1月)
天河廣場2棟 (附註7)	客戶I	私人企業	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	人民幣千元	813	354	347
廁所革命	客戶G	政府實體	2018年11月	2021年12月	9,001	1,961	99%	10,834	—	75%	8,126	人民幣千元	347	340	347
												人民幣千元			(2022年12月)

財務資料

於2020年12月31日

直至2020年12月31日根據相關合同(包括任何後續協議)的條款開具發票情況(附註4)

根據香港財務報告準則第15號確認收入

項目名稱	客戶	客戶類型	項目開始日期	預計/實際 項目竣工日期	原合同額 (A) (附註1)	變更單/ 調整 累計金額 (B) (附註1·2)	項目 完工百分比 (C) (附註3)	已完工程 累計價值 (即已確認 收入) (D=(A+B)xC) (附註1·3)	2020財年 確認的收入 (附註1)	可開具發票 進度百分比 (E) (F=(DxE)) (附註1)	已開具發票 累計進度款 (F=(DxE)) (附註1)	於2020年		直至最後可行 日期的 後續結算 金額及日期
												於2020年 12月31日	於2020年 12月31日 未償還的 貿易應收 款項總額	
寧波高橋鎮長樂村 居住地塊	客戶史翠英	私人企業	2013年4月	2016年1月	80,000	26,494	100%	106,494	—	100%	106,494	人民幣千元	人民幣千元	—
天傑商業城市廣場	客戶V	私人企業	2015年2月	2019年3月	98,618	—	92%	90,816	106	85%	77,194	12,400	12,400	12,400
文昌綠島酒店	文昌市文瓊 興發貿易 有限公司	私人企業	2016年4月	2021年12月	97,051	—	76%	74,240	2,000	96%	71,270	11,309	9,331	11,309
三亞市三環路	三亞市交通 運輸局	政府實體	2016年12月	2022年12月	177,447	19,978	91%	180,610	19,268	80%	144,488	25,550	3,850	25,550
常德市西城新區物 流園會展中心及 配套工程項目	常德市天潤 土地開發 經營有限 公司	國有企業	2018年1月	2020年3月	32,809	2,677	99%	34,960	115	70%	24,472	3,605	3,517	3,605

財務資料

於2019年12月31日

直至2019年12月31日根據相
關合同(包括任何後續協議)
的條款開具發票情況(附註4)

根據香港財務報告準則第15號確認為收入

項目名稱	客戶	客戶類型	項目開始日期	預計/實際項 目竣工日期	原合同額 (A) (附註1)	變更單/ 調整 累計金額 (B) (附註1·2)	項目 完工百分比 (C) (附註3)	已完工程 累計價值 (即已確認為 收入) (D=(A+B)xC) (附註1·3)	於2019財年 確認為收入 (附註1)	可開具發票 進度百分比 (E) (F=(DxE)) (附註1)	已開具發票 累計進度款 (F=(DxE)) (附註1)	於2019年 12月31日 未償還的 貿易應收 款項總額		於2019年 12月31日 逾期一年 以上的 貿易應收款項		直至最後可行 日期 的 後續結算 金額及日期
												人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
寧波高橋鎮長樂村 居住地塊	客戶史翠英	私人企業	2013年4月	2016年1月	80,000	26,494	100%	106,494	—	100%	106,494	17,913	17,913	16,815	—	
吐魯番住房工程	客戶A	政府實體	2010年9月	2016年12月	64,013	13,460	100%	77,473	—	100%	77,473	16,815	16,815	16,815	16,815	
天傑商業城市廣場	客戶V	私人企業	2015年2月	2019年3月	98,618	—	92%	90,710	297	85%	77,104	12,414	8,543	8,543	12,414	(2020年5月)
文昌綠島酒店	文昌市文瓊 興發貿易 有限公司	私人企業	2016年4月	2021年12月	97,051	—	74%	72,240	1,107	96%	69,350	9,331	5,448	5,448	9,331	(2021年4月)
化工職業技術學院 圖書館、展覽館 專案	客戶J	政府實體	2014年1月	2018年12月	59,569	—	93%	55,341	—	90%	49,807	3,748	3,551	3,551	3,748	(2020年11月至 2021年2月)

財務資料

附註：

1. 該金額不包括任何增值稅。
2. 該金額指原合同訂約方不時約定的增值稅項調整金額(如有)及對原合同金額的調整或附加金額，且此類變更單或為我們承攬額外建築工程的補充協議，或為對原合同先前約定的工程範圍的修改。
3. 根據個別建築合同竣工的百分比確認建築合同收入(參考產生的合同成本佔總預算成本的比例計量)。
4. 透過相關建築合同條款，我們向客戶收取費用為已確認收入金額乘以相關建築合同規定的相關進度指標項下的收費百分比。
5. 貿易應收款項指合同開票金額減去客戶結算金額，並對貿易應收款項中的增值稅部分進行調整。
6. 有關應收該債務人的貿易應收款項虧損撥備基準之詳情，請參閱本文件第464頁。
7. 天河廣場2棟及華晨雲溪灣一期為向客戶出租工程設備服務的合約。

貿易應收款項及合約資產的減值撥備及基準

我們一般向客戶授出最長至三個月的信貸期。於釐定適用信貸期時，我們會對每名客戶進行信用評估，當中參考多項因素，包括我們過去與彼等的業務關係、付款記錄、聲譽、財務實力和我們對彼等未來經營風險的評估。我們一般不會就貿易應收款項結餘向客戶收取抵押品。

直至根據相關合同條款及客戶完成內部審批程序對到期付款的已竣工工程進行結算審核，我們僅有權相應地開具發票及收取客戶付款。根據弗若斯特沙利文報告，由於我們的大多數客戶為政府相關實體，其可能要求複雜的內部結算程序，因而通常需要更多時間結算其貿易應付款項，因此，客戶的付款到期日與我們發出工程進度款單的日期之間可能存在時間差。

本集團就貿易應收款項、合約資產及按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們已計提貿易應收款項減值虧損撥備人民幣5.9百萬元、人民幣8.8百萬元、人民幣8.3百萬元及人民

財務資料

幣7.8百萬元，分別佔我們貿易應收款項的1.2%、1.7%、1.8%及2.0%。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，貿易應收款項及應收票據以及合約資產減值虧損撥備的整體預期信貸虧損率分別約為0.6%、0.9%、1.0%及1.1%。於2022年9月30日，本集團擁有逾期一年以上的貿易應收款項約人民幣35.3百萬元。我們就該等貿易應收款項的減值虧損撥備約為人民幣1.8百萬元，佔逾期一年以上貿易應收款項約9.0%（即約人民幣35.3百萬元）。

本集團選擇使用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項的虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。在獨立估值師進行估值的支持下，本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。本公司採納的上述預期信貸虧損率乃主要基於（其中包括）我們就結清所結欠債務的合約工程擁有出售或拍賣相關物業項目所得款項的優先受償權（「優先受償權」）而釐定，且獨立估值師已獲委聘評估與應收賬款相關的相關物業的市值。獨立估值師根據香港財務報告準則第9號採納撥備矩陣法評估本公司貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損率。上述各年度的預期信貸虧損率指各賬齡組別的相關信貸虧損率的平均值，乃根據多項參數釐定，包括(i)採納自計量日期起2至5年內的過往信貸虧損率分析；(ii)對相關物業價值應用30%的折讓，以對本公司在優先受償權下可收回的所得款項作出保守估計；(iii)貿易應收款項及合約資產相應的相關物業的經評估市值及根據保守估計的未償還合約資產及應收款項結餘所收回的所得款項的任何潛在差額；及(iv)根據違約率與宏觀經濟因素（指示性整體市況）之間的相關性作出的前瞻性調整。

基於（其中包括）(i)所採納的估值方法符合香港財務報告準則第9號；(ii)採納自計量日期起計二至五年內的過往信貸虧損率，乃由於二至五年期通常為行業的經濟週期長度，而二至五年的過往期為貿易應收款項及合約資產的當前及未來信貸風險狀況提供最相關的指標；(iii)根據全國人大於2020年5月28日頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》，倘物業開發商未按約定付款，承包商可要求物業開發商在合理時間內支付上述款項。倘物業開發商於上述期間內尚未支付上述款項，則除非因建設項目的

財務資料

性質而不適合按折舊價格進行銷售或拍賣，否則承包商可與開發商達成協議以出售項目，或可向人民法院申請依法拍賣上述項目。就出售或拍賣上述項目所收取的所有款項而言，應優先使用有關款項支付建設項目的相關款項。據中國建築法律顧問所告知，本集團對與貿易應收款項及合約資產相對應的相關物業項目享有優先受償權；(iv)30%的折讓被視為向潛在買家出售物業所涉及的折讓。普遍觀察到的折讓範圍一般約為20至30%，因此在此情況下採用30%的折讓保守措施；(v)為審慎起見，已計入前瞻性調整以反映市況；(vi)獨立估值師獲委聘進行符合市場慣例的評估；及(vii)對以下(i)至(v)各因素進行分析，董事認為預期信貸虧損率屬公平合理，且我們的貿易應收款項及合約資產減值虧損撥備充足。有關因素(i)至(v)詳情如下：

關於所有客戶類別：

(i) 於最後可行日期貿易應收款項及合約資產的最新發展

約人民幣216.9百萬元(其佔於2022年9月30日貿易應收款項的55.0%)隨後於最後可行日期前結清。於2022年9月30日，逾期超過一年的貿易應收款項約人民幣35.3百萬元中，約人民幣21.8百萬元隨後於最後可行日期前結清。已逾期超過一年的大部分剩餘貿易應收款項為應收客戶史翠英的貿易應收款項約人民幣17.9百萬元，正等待法院判決以出售其物業進行和解。於最後可行日期仍未償還的有關貿易應收款項約佔我們已逾期超過一年及於最後可行日期仍未償還的貿易應收款項的約66.5%。與客戶史翠英的法律訴訟詳情載於本文件「業務—法律及監管—法律訴訟」一節。

約人民幣157.8百萬元(佔於2022年9月30日的賬齡超過一年的合約資產結餘的20.5%)隨後於最後可行日期之前開具發票。有關合約資產隨後開具發票的詳情，請參閱本節「合約資產及合約負債—合約資產」一段。

財務資料

我們持續評估及不時監控債務人狀態。於最後可行日期，根據由公開資料得到的最新監控結果並據董事所深知，於2022年9月30日我們所有貿易應收款項及合約資產債務人均處於正常運營狀態(即未清盤或解散，並具有有效的營業執照(如適用))，且彼等於最後可行日期概未收到任何清盤呈請。除與客戶史翠英的法律訴訟(其詳情載於本文件「業務—法律及監管—法律訴訟」一節)，董事未獲知任何跡象顯示於2022年9月30日的任何貿易應收款項及合約資產債務人於最後可行日期無力償債。

關於應收非政府相關實體貿易應收款項及合約資產：

(ii) 我們的優先受償權及持續法律訴訟

誠如我們中國建築法律顧問所告知，根據全國人民代表大會於2020年5月28日頒佈及於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》，倘物業開發商未在承包商要求的合理期限內向承包商付款，則承包商可以與開發商協議出售該項目，或者可以依法向中國人民法院申請拍賣該項目，且承包商享有優先受償權。

經審查24個主要建築項目(其相關貿易應收款項及合約資產佔於2022年9月30日應收非政府相關實體的貿易應收款項及合約資產總額的84.5%)的相關詳情之後，我們的中國建築法律顧問告知：

- (1) 我們是該等項目的唯一主要承包商或承包商之一，且(i)對於我們是唯一主要承包商的項目，我們對該等項目具有唯一優先受償權；而(ii)對於我們是承包商之一的項目，我們與該等項目的其他承包商享有同等優先受償權，且我們有權與其他承包商一起按開發商所欠債務的各自比例分配出售或拍賣該等項目的所得款項；
- (2) 於最後可行日期，概無其他債權人就該等項目的物業提出任何索償；及

財務資料

- (3) 儘管該等項目的相關物業並未完成法定所有權登記，但本集團向有意及合資格買家轉讓於該等項目相關物業的權益並不會出現任何法律障礙，依據如下：(a)根據《最高人民法院關於人民法院民事執行中查封、扣押、凍結財產的規定》(2020修正)第二條，未經登記房屋的所有權及土地使用權應根據土地使用權的審批文件及其他相關證據釐定，因此，我們的中國建築法律顧問告知，儘管物業開發商尚未完成物業的法定所有權登記，但相關物業仍歸物業開發商所有；及(b)根據《最高人民法院關於轉發住房和城鄉建設部〈關於無證房產依據協助執行文書辦理產權登記有關問題的函〉的通知》第二條，即使相關建築項目可登記法定所有權，但初始登記尚未完成，亦不會影響相關建築項目的拍賣或出售，且承讓人有權通過規定的法律途徑取得建築項目的所有權。

本集團已就24個主要建築項目委聘獨立估值師對相關物業的公平值進行評估，其已獲我們的中國建築法律顧問審閱。該等24個建築項目的加權平均「公平值對貿易應收款項及合約資產比率」約為690%，截至2022年9月30日，中間項目的這一比率約為568%。

於2021年4月，在按照相關法院程序出售客戶V於天傑商業城市廣場的若干物業後，享有優先受償權的截至2020年12月31日應收客戶V的所有長期未償還貿易應收款項及合約資產總額約人民幣26.2百萬元已全部結清。這表明我們可以根據我們為客戶建設的物業的優先受償權成功全額收回應收客戶的貿易應收款項及合約資產。

財務資料

關於與客戶史翠英之間涉及的法律訴訟，誠如我們的中國建築法律顧問所告知，我們對出售或拍賣有關物業所得款項具有優先受償權。根據法院指示，我們與客戶史翠英相關項目的物業待出售，以結算我們的貿易應收款項及合約資產。

就本文件「業務 — 法律及監管 — 法律訴訟」一節所載針對兩名客戶提出以收回應收彼等的貿易應收款項及合約資產的第二及第三宗法律訴訟而言，我們中國建築法律顧問告知，我們僅就相關項目享有優先受償權。本集團亦已委聘獨立估值師對該等法律訴訟涉及的相關物業的公平值進行評估。根據有關評估，相關物業的價值分別約為人民幣20.6百萬元及人民幣205.2百萬元，分別為於2022年9月30日尚未償還貿易應收款項及應收該等客戶合約資產的1.9及6.9倍。

除本文件「業務 — 法律及監管 — 法律訴訟」一節所載法律訴訟及下文「(v)主要長期未償還貿易應收款項的具體情況」一段所載與客戶K的爭議外，於2022年9月30日，我們與貿易應收款項及合約資產債務人並無重大未決糾紛或訴訟。

鑒於上述，董事認為非政府相關實體貿易應收款項及合約資產的信貸風險較低，且就應收該等客戶的貿易應收款項／合約資產減值虧損撥備充足。

關於應收政府相關實體貿易應收款項及合約資產：

(iii) 政府相關實體極少有違約記錄

我們政府相關實體客戶一般具備良好的信譽，極少有違約記錄。於整個往績記錄期間，本集團的貿易應收款項或合約資產債務人（即政府相關實體）概無拖欠本集團貿易應收款項之結算或就本集團於往績記錄期間錄得的貿易應收款項及合約資產結餘與本集團產生爭議，惟本文件「業務 — 法律及監管 — 法律訴訟」一節所載與常德市天潤土地開發經營有限公司的訴訟、下文「(v)主要長期未償還貿易應收款項的具體情況」一段所載與客戶K的訴訟及政府實體客戶S與我們就於2018年12月31日未償付建築服務費約人民幣1.1百萬元進行的法律訴訟，該等費用已於2019年9月全部結清。

財務資料

我們的董事認為(i)於2019年1月1日應收客戶S的爭議合約資產金額僅佔應收所有政府相關實體貿易應收款項及合約資產總額約人民幣471.5百萬元約0.2%，且本集團已悉數收回未償還款項且並無實際減值虧損；及(ii)於2022年9月30日應收常德市天潤土地開發經營有限公司及客戶K的貿易應收款項及合約資產總額約人民幣13.2百萬元僅佔應收所有政府相關實體貿易應收款項及合約資產總額約人民幣915.9百萬元約1.44%。鑒於以上情況，董事認為政府相關實體客戶一般而言具有良好的信譽。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，政府相關實體的貿易應收款項及合約資產減值虧損準備的預期信用虧損率分別約為0.6%、0.8%、0.9%及1.1%。經考慮客戶的經營規模、聲譽和政府背景、與客戶的業務關係的年限以及上述極少違約，董事認為政府相關實體的貿易應收款項和合約資產的減值虧損撥備充足。

(iv) 政府項目的信貸風險較低

根據《政府投資條例》第22條，政府投資項目所需資金應當按照有關規定確保落實到位。該條例亦規定政府投資項目不得由施工單位墊資建設。有關政府投資條例詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 政府投資條例」一節。據中國法律顧問告知，根據《關於審理建設工程施工合同糾紛案件適用法律問題的解釋》規定，倘合同對「墊款」未作規定，相關款項按照「工程欠款」處理。中國法律顧問認為，合同項下應收政府相關實體款項應按照「工程欠款」而非「墊款」處理，且本集團的政府相關實體客戶遵循政府投資條例。

鑒於一般預期政府項目的付款責任將獲履行，董事認為，與政府相關實體擁有的政府項目有關的貿易應收款項及合約資產信貸風險較低。

有關貿易應收款項及應收票據的預期虧損率及虧損撥備之詳情，亦請參閱本文件附錄一所載之會計師報告附註38(b)(i)。

財務資料

(v) 主要長期未償還貿易應收款項的具體情況

就項目於2022年9月30日已逾期一年以上的貿易應收款項而言，應收主要債務人的貿易應收款項約為人民幣25.4百萬元，約佔於2022年9月30日已逾期一年以上的貿易應收款項總額的72.1%。於2022年9月30日，該等逾期一年以上貿易應收款項的主要債務人的詳情如下：

客戶名稱	項目名稱	於2022年9月30日的		預期信貸虧損撥備	待結算的相關物業的狀態	董事對每位客戶減值虧損撥備充足性的評估詳情
		貿易應收款項	金額逾期一年以上			
客戶史翠英	寧波高橋鎮長樂村居住地块項目	約人民幣17.9百萬元，全部金額逾期一年以上	約人民幣0.9百萬元	為結清應收客戶史翠英的應收款項，於寧波高橋鎮長樂村居住地块相關項目的部分物業已被查封，且我們正在等待法院程序售出該等財產以結清款項	根據法院主導的調解後的協議，中天建設有權就中天建設為客戶史翠英建設的物業享有優先受償權。我們的中國建築法律顧問告知(i)我們是寧波高橋鎮長樂村居住地块項目的唯一主要承包商；(ii)於最後可行日期，概無其他債權人針對寧波高橋鎮長樂村居住地块項目提出任何索償；(iii)我們就寧波高橋鎮長樂村居住地块項目具有唯一優先受償權；及(iv)儘管相關項目的相關物業並未完成法定所有權登記，但本集團向意願買家轉讓相關權益並不會出現任何法律障礙。	

寧波市住房和城鄉建設局已查封客戶史翠英逾151處停車位及27處物業的產權，用以結清我們的貿易應收款項。據獨立估值師估值，於2022年9月30日，該項目的相關物業市值約為人民幣30.4百萬元。詳情請參閱本文件「業務—法律及監管—法律訴訟」一節。

考慮到優先受償權及客戶史翠英的相關物業市值，我們已查封客戶史翠英的物業用以結清結餘，董事認為我們對應收客戶史翠英的貿易應收款項減值虧損的撥備充足。

財務資料

客戶名稱	項目名稱	於2022年9月30日的貿易應收款項	預期信貸虧損的虧損撥備	待結算的相關物業的狀態	董事對每位客戶減值虧損撥備充足性的評估詳情
客戶J	化工職業技術學院圖書館、展覽館專案	約人民幣7.4百萬元；其中約人民幣4.4百萬元逾期一年以上	約人民幣0.3百萬元	不適用	客戶J為國有企業，負責管理湖南的高等教育機構，於往績記錄期間一直在還款，其於2019財年、2020財年、2021財年、2022年前三季度及往績記錄期間後直至最後可行日期分別支付約零、人民幣3.6百萬元、人民幣0.2百萬元、零及零。
客戶K	長沙綠地相關工程	約人民幣3.1百萬元，全部金額逾期一年以上	約人民幣0.2百萬元	不適用	鑒於(i)於往績記錄期間的持續償還記錄；及(ii)其作為由湖南政府成立的國有企業這一背景，董事認為，我們應收客戶的貿易應收款項減值虧損撥備充足。
					客戶K主要從事(其中包括)中國的物業開發，由一間國有企業及一間私營企業分別持有50%及50%，該等兩間企業的母公司分別於上海證券交易所及香港聯交所上市。本集團與客戶就興建建築服務費金額及償還時間有關的建築服務費產生合約糾紛。於2022年6月，中天建設開始就長沙綠地相關工程針對客戶K提出三宗法律訴訟，初審法院於2022年10月裁定，客戶K有責任向中天建設支付合共約人民幣3.8百萬元，另加利息約人民幣0.6百萬元，再加上其他罰金。上述三宗法律訴訟為獨立的法律訴訟，其個別不構成對我們財務狀況有重大不利影響的本集團重大法律訴訟。於最後可行日期，有關金額仍未償還。
					鑒於法律訴訟的結果，並考慮到客戶K作為國有企業這一背景，董事認為，我們應收客戶K的貿易應收款項減值虧損撥備充足。

財務資料

根據以上評估的各項因素以及獨立估值師對預期信貸虧損率進行的估值，我們董事認為，且申報會計師及獨家保薦人同意，本集團貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損撥備已於組成往績記錄期間的各年／期末作出充足撥備。

貿易應收款項及應收票據平均週轉天數

貿易應收款項及應收票據平均週轉天數指我們從貿易應收款項及應收票據中收取現金付款所需的平均時間。下表載列於所示日期的貿易應收款項及應收票據平均週轉天數：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年 前三季度
貿易應收款項及應收票據				
平均週轉天數(附註)	76.9	103.9	97.3	85.1

附註：貿易應收款項平均週轉天數乃根據相關年度／期間的貿易應收款項及應收票據期初餘額和期末餘額的平均值除以收入，再乘以相關年度／期間的天數計算。

與2019財年相比，我們2020財年的貿易應收款項及應收票據週轉天數較高，為103.9天，主要由於多個項目於2020財年完成其結算審核，因此我們有權收取大額合約資產，且2020年12月31日之貿易應收款項比例增加，導致2020財年的貿易應收款項及應收票據週轉天數增加。於2020財年，合約資產約人民幣848.3百萬元轉撥至貿易應收款項，而於2018財年及2019財年轉撥至貿易應收款項的合約資產則約為人民幣466.0百萬元及人民幣685.8百萬元。

我們於2021財年及2022年前三季度的貿易應收款項及應收票據週轉天數分別為97.3天及85.1天，低於2020財年的103.9天，這是因為我們於2021財年及2022年前三季度更快地收到來自客戶的貿易應收款項還款。

財務資料

為了管理我們未來的貿易應收款項及合約資產狀況，我們採取了以下客戶信貸評估政策及貿易應收款項及合約資產監控政策及措施以管理我們貿易應收款項及合約資產的可回收性：

客戶信貸評估和貿易應收款項及合約資產控制政策

根據我們的客戶信貸評估政策，負責部門及我們的僱員應通過調查征信及了解潛在或現有客戶的背景來評估客戶的信用：

我們已制定多項內部控制政策，規定定期審閱貿易應收款項及合約資產的賬齡及相關跟進程序。我們指定工作組負責提醒客戶合約資產已逾期或即將到期，並收取未付清金額，旨在將債務清算作為日常管理機制。工作小組由總經理、財務經理、項目部及本集團成本合約部負責人員組成。

本集團按月監察合約資產及貿易應收款項的賬齡。工程部下屬之項目管理團隊通過電話及郵件對合約資產的發票開具情況及應收款項的催收情況進行跟進及討論，識別存在長期未收回合約資產及貿易應收款項的項目並評估各個別項目的未付清金額之可收回性。

具體而言，本集團基於到期未收回款項期限對客戶長期未付清金額採取的主要措施概述如下：

- 指定人士制定貿易應收款項催收跟進計劃，與客戶進行溝通並開展催收工作；及
- 就賬齡大幅超過預期的未收回款項而言，待總經理與財務部及工程部負責人員商議後，我們可暫停或放緩項目建設以促使客戶加快轉換及結算進程。

財務資料

項目會計人員須每月向成本合約部提供應收賬款報告，其中列明合約資產及貿易應收款項的詳細信息。成本合約部結算責任人與各收債負責人溝通後，應按月填寫債務結算匯總表。

就可能無法收回的債務而言，生產安全與採購分包部副總經理應作出壞賬處理要求以供管理層審批。於2022年前三季度，我們通過對債務人採取法律行動，更加積極地加快應收款項收回流程，因此，截至最後可行日期，我們對客戶提起五次重大法律訴訟。有關法律訴訟的詳情，請參閱本文件「業務—法律及監管—法律訴訟」一節。

我們的董事認為，我們一直保持著有效的信貸控制政策，並實施了有效措施以監測及改善我們的流動性及信貸風險，依據如下：

- 全面的信用調查及信息管理系統以及信用管理機制，能夠有效且及時地評估客戶的信譽，並根據信用評估結果定製收債策略；
- 財務部、項目管理團隊、成本合約部及指定信貸工作組之間明確的責任分工；及
- 我們員工應遵守的詳細流程，特別是成本合約部及財務部的報告機制，與未償還款項有關的資料收集，以及根據未償還款項期限定製的收集未償還款項的流程。

我們於2020年12月31日的未償還貿易應收款項中的約人民幣414.8百萬元或80.8%其後已於2021財年結清。根據弗若斯特沙利文報告，於2021年，我們建築行業的同行通常收到其於2020年12月31日的未償還貿易應收款項金額的約30%至78%。因此我們於2020年12月31日的未償還貿易應收款項的其後結算情況較2021年業內同行的情況相比較好。於最後可行日期，約人民幣460.4百萬元、人民幣475.2百萬元、人民幣360.2百萬元及人民幣216.9百萬元或於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日未償還貿易應收款項的96.2%、92.5%、79.6%及55.0%隨後已分別結清。

財務資料

其他應收款項、預付款項及保證金

保證金及其他應收款項主要指應從客戶收回的投標和履約保證金。投標保證金的金額取決於投標條款、合同額以及我們與客戶之間的關係，通常在合同額(含稅)的約5%至10%之間。於2019年12月31日及2020年12月31日，我們的保證金及其他應收款項結餘分別為約人民幣66.4百萬元及約人民幣64.1百萬元，維持穩定。其於2021年12月31日下跌至約人民幣56.0百萬元。2021財年有關減少主要是由於銀行為確保我們項目的履約而向我們的客戶發行了更多的履約債券。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日及最後可行日期，銀行發行的履約債券金額分別約為人民幣20.5百萬元、人民幣12.5百萬元、零、人民幣2.5百萬元及人民幣2.5百萬元。由於並非所有項目均要求銀行發出履約保證金，故履約保證金額與本集團未完成合約的期末合約價值並無直接關係。於2022年9月30日，我們的保證金及其他應收款項結餘維持穩定於約人民幣56.8百萬元。

預付款項主要指向我們建築項目的原材料供應商及分包商作出的預付款項。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的預付款項分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣25.3百萬元及人民幣18.5百萬元。我們於2020年12月31日的預付款項較2019年12月31日有所增加，主要是由於我們(i)於2020年12月31日就新項目海南力迅美倫科創園(於2020年5月動工)錄得約人民幣17.3百萬元的預付項目成本，用以應客戶P要求採購原材料及投入充足的資源從而縮短項目施工期間；及(ii)於2020年12月31日錄得預付[編纂]開支約人民幣3.7百萬元。經計及我們先前已於2020年12月31日自客戶P收取約人民幣51.9百萬元作為前期付款入賬至合約負債，董事認為，有關安排屬合理。我們於2021年12月31日的預付款項較2020年12月31日有所減少乃是由於海南力迅美倫科創園項目的預付項目成本由2020年12月31日的約人民幣17.3百萬元跌至2021年12月31日的約人民幣12.4百萬元。我們的預付款項增至約人民幣23.7百萬元，乃主要由於我們就各項目向勞務分包公司支付預付款項約人民幣11.4百萬元。

財務資料

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，保證金及其他應收款項的減值撥備分別約為人民幣5.9百萬元、人民幣8.8百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣7.4百萬元。該金額反映了保證金及其他應收款項以及彼等的可回收性。

保證金及其他應收款項的預期信貸虧損評估乃根據香港財務報告準則第9號採用一般方法下的概率加權虧損違約模型進行。由於該等應收款項的性質，對手方並無持續及經常性的違約記錄。保證金及其他應收款項的違約概率乃根據對手方的信貸評級釐定，有關評級乃根據標普全球固定收益研究提供的全球企業平均累計違約率(1981年至2020年)釐定。

保證金及其他應收款項的減值撥備相對高於貿易應收款項及合約資產的減值撥備，原因為保證金及其他應收款項為無抵押，因此信貸風險較高，而我們有權就貿易應收款項及合約資產享有建設項目的優先受償權。保證金及其他應收款項的預期信貸虧損乃源自市場研究，原因為缺乏個別應收款項的歷史數據，而貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損乃源自歷史賬齡及違約模式，原因為其經營性質。

合約資產及合約負債

合約資產

合約資產指我們就報告日期已完工工程並就提供建築服務相關的收入取得相應代價的權利。合約資產於本集團根據合約所載付款條款無條件享有代價前確認收入時確認(如於結算審核完成後)。當收取代價的權利成為無條件時合約資產轉撥至應收款項。此乃通常於本集團向客戶開具發票時發生。

我們採用投入法隨時間確認收入，即根據與預算施工總成本相關的實際成本佔相應項目合約總價值的百分比計量。於往績記錄期間，本集團的預算成本與建設項目產生的實際成本之間並無重大差異。合約資產主要與我們就於報告日期已完工但尚未達到開具發票進度指標的工程有權收取的代價有關。項目開始後，根據合同條款，我們

財務資料

將評估我們已開展的工程量。總體而言，於建設工程施工期間，我們根據合約有權按照工程進度表向客戶發出工程進度款單，乃基於相關建築合同所規定的可開具發票的進度百分比(通常介乎已完工工程總價值的70%至85%之間)(不包括本文件「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」一段所述者)。通常，合資格測量師行由客戶委聘，以(其中包括)不時確認本集團於有關項目所執行建設工程的進度。完工價值的剩餘未開具發票部分確認為合約資產，並將於結算審核完成後無條件開具發票(相當於最終結算價值的3%至5%的質保金除外)時重新分類為貿易應收款項並從客戶處收回。於往績記錄期間，項目竣工後，我們完成結算審核及開具最終結算價值(不包括質保金的3%至5%)結餘所需的加權平均時間達至約1.5年。

根據弗若斯特沙利文報告，在結算審核之前我們可向客戶開具發票的已完成工程佔全部已完成工程的百分比與業內同行相若，並且本集團開具發票的流程和開具發票的時間與業內同行相當，原因是(i)建築服務費用一般在達到建築服務合同中規定的重要進度指標後支付；及(ii)業內同行通常有權在結算審核之前於建築工程開展期間就已完成工程的總金額的50%至90%向客戶開具發票。

根據弗若斯特沙利文報告，中國建築行業結算審核過程延長屬常見，主要由於(其中包括)：(i)由不同方的多個負責人員進行仔細驗收，尤其是對於大型及複雜的項目或國有企業的項目；(ii)為最終結算延長談判，包括確定工程範圍及解決質量問題；(iii)由於不同方的多個負責人的參與導致客戶長時間的內部審批流程，特別是部分政府相關實體客戶；及(iv)一些規模較大及／或複雜的項目需要較長時間進行檢查。

此外，根據湖南省工程管理學會的意見，產值確認單的背書僅涉及確定建築項目於特定階段產生的成本，因此，要求完成產值確認單的背書所需的時間較少。另一方面，結算審核一般比較耗時，主要是由於涉及的文件數量(如建築合同、開工報告、招標文件及項目竣工檢查報告)，及建築公司與其客戶之間進行的多輪談判。結算審核需要審

財務資料

核從開工到竣工的整個施工項目，因此通常需要較長時間才能完成。結算審核通常需要六個月乃至三年才能完成。在特殊情況下(例如，客戶人員頻繁變動)，該流程可能會延長至五年以上。

根據弗若斯特沙利文報告，於中國建築行業，貿易應收款項及合約資產的週轉天數相對較長屬常見，尤其是對於若干政府相關實體客戶及大型項目，故結算審核通常耗時較長。

於往績記錄期間，就若干政府相關實體客戶，特別是若干重大項目，我們的結算期較長。尤其是：

- (i) 我們在政府相關實體客戶處遇到了更複雜的內部流程，需要進行多輪談判，以確定最終結算。客戶內部審批流程一般比較耗時，通常需要兩年左右的時間才能完成整個結算流程。尤其是，本集團在進行岳陽王家河治理工程項目的結算審核時恰逢客戶內部人員變動，其項目負責人變更，這將完成結算審核的流程進一步延長超過三年；
- (ii) 對於若干規模大、複雜及工期長的項目，檢查和確認整個項目的工程範圍所需的時間一般比規模小的項目所需的時間更長，以及完成結算審計(即較行業慣例的兩年時間更長)。例如，溫州繞城高速鹿城段安置房一、二期建安工程項目，其合約金額(不含增值稅)約為人民幣161.8百萬元，由於設計進行多次調整和拆除導致項目施工進度延遲，因而項目工期超過7年，並且完成結算審核又花費超逾三年時間。
- (iii) 對於若干具有多個變更單的項目，自項目竣工起直至結算審核亦需要花費較長的時間；及
- (iv) 對於我們在往績記錄期間之前已承攬的一些項目，本集團只參與部分工作(如地基基礎工程)，而結算審核僅在整個項目完成後才進行。由於本集團無法控制項目其他部分的施工時間，因此在這些項目的結算審核方面可能會遭遇重大延遲。

財務資料

因此，儘管合資格測量師行的代表留駐工地並且嚴密監控項目進度，我們的結算審核期間（於往績記錄期間加權平均結算期為1.5年）亦可能長於業內同行（彼等一般只需幾個月或最多一年即可完成結算審核）。

董事確認我們若干項目的結算時間延長（在極端情況下，需要超過三年才能完成結算審核），並已努力縮短於往績記錄期間已竣工項目的結算週期。我們已自2020年就結算審核採用內部控制政策，據此，我們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結算審核的進度。因此，已完成結算審核的項目數量由2019財年的43個及2020財年的50個增加至2021財年的72個。就董事所知，除與客戶V的法律訴訟（詳情載於本節「貿易應收款項、應收票據及其他應收款項—貿易應收款項的賬齡分析—(iv)我們的優先受償權及持續法律訴訟」一段，及有關建築服務費的法律訴訟（其詳情披露於本文件「業務—法律及監管—法律訴訟」一節）外，於往績記錄期間，我們與我們的客戶之間並無有關結算審核的任何重大糾紛（即客戶發起的法律訴訟或投訴）。

質保金於質保期分期開具發票或於該期間結束時全額支付，通常於建築完成驗收後的一年至兩年內，具體取決於所提供的建築服務類型。有關我們典型建築合同付款條款的詳情，請參閱本文件「業務—我們的業務運營—營運流程—項目實施階段—簽訂合同」一節。

財務資料

下表載列於所示日期合約資產的明細：

	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
建築服務產生的合約資產	1,178,098	1,233,915	1,224,216	1,188,912
虧損撥備準備	(4,573)	(6,760)	(8,121)	(9,895)
合約資產淨額	<u>1,173,525</u>	<u>1,227,155</u>	<u>1,216,095</u>	<u>1,179,017</u>

合約資產由截至2019年12月31日人民幣1,173.5百萬元增加人民幣53.6百萬元或4.6%至截至2020年12月31日人民幣1,227.2百萬元。於2021年12月31日及2022年9月30日，我們的合約資產減少人民幣11.1百萬元，分別為人民幣1,216.1百萬元及人民幣1,179.0百萬元。

合約資產於2019年12月31日至2020年12月31日增加的主要原因是(i)於自2019財年至2020財年，我們的業務量增加；及(ii)在開展建築工程過程中，已完成工程金額與向客戶開票的金額之間的差額，而該差額將確認為合約資產。我們部分建築項目持續時間可能超過4年，我們的合約資產有所累積。尤其是，由於我們就於往績記錄期間確認的收入而言最大的進行中項目(即，東方市新安家園(二期)項目)工程自2016年開工並於往績記錄期間繼續，合約資產自截至2019年12月31日的約人民幣140.5百萬元累積並分別增至截至2020年及2021年12月31日的人民幣156.0百萬元及約人民幣161.0百萬元。此類結餘(最終結算價值5%的質保金除外)僅在項目完成(預期將於2023年第四季度竣工)且於結算審核完成後可無條件開具發票。此外，新海南力迅美倫科學園項目於2020年5月開工，於2020年12月31日的合約資產為人民幣48.1百萬元。

財務資料

我們的合約資產減至於2021年12月31日及2022年9月30日的人民幣1,216.1百萬元及人民幣1,179.0百萬元，主要由於我們努力跟進結算審核進度。我們已自2020年就結算審核採用內部控制政策，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完成驗收階段的項目結算審核的進度，以縮短結算週期。因此，已完成結算審核的項目數量由2019財年的43個，增加至2020財年及2021財年的50個及72個。於2020財年及2021財年，我們分別將約人民幣848.3百萬元及人民幣724.3百萬元的合約資產轉撥至貿易應收款項。於2022年前三季度，我們已完成26個項目的結算審核，並將約人民幣87.1百萬元的合約資產轉撥至貿易應收款項。此外，我們就兩個主要項目(即東方新安家園(二期)及三亞市三環路)收取大額預付款項合共約人民幣89.0百萬元，導致於2022年9月30日的合約資產減少。東方市新安家園(二期)項目的建設工程於2021財年放緩，有待相關政府部門對施工現場的某些部分進行清理。三亞市三環路項目的工程亦因對施工現場的某些部分進行清理而延遲。此兩個主要項目的工程於2022年前三季度恢復，經我們與相關客戶共同磋商後，我們的客戶已支付有關預付款項。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們的合約資產包括分別約人民幣22.8百萬元、人民幣58.0百萬元、人民幣48.5百萬元及人民幣108.4百萬元的質保金。質保金由客戶按合同額(含稅)約3%至5%的比例保留。

財務資料

合約資產的賬齡分析

於2019年、2020年及2021年12月以及2022年9月30日，合約資產基於確認日期按債務人類型分類的賬齡分析以及合約資產基於確認日期直至最後可行日期的後續賬單如下：

	於12月31日						於9月30日													
	2019年			2020年			2021年			2022年										
	政府相關實體	非政府相關實體	合計	減：直至最後可行日期的後續開具發票金額	直至最後可行日期的剩餘結餘	人民幣千元	政府相關實體	非政府相關實體	合計	減：直至最後可行日期的後續開具發票金額	直至最後可行日期的剩餘結餘	人民幣千元	政府相關實體	非政府相關實體	合計	減：直至最後可行日期的後續開具發票金額	直至最後可行日期的剩餘結餘	人民幣千元		
180天以內.....	235,165	139,797	374,962	268,643	106,319	374,962	139,649	163,862	303,511	173,894	129,617	303,511	139,272	115,032	254,304	105,466	148,838	253,990	29,348	203,642
181至365天.....	87,465	70,778	158,243	117,089	41,154	158,243	90,203	75,753	165,956	89,055	76,901	165,956	78,756	64,933	143,689	40,685	103,004	187,053	43,712	143,341
1至2年.....	141,282	156,152	297,434	251,850	45,584	297,434	220,106	134,600	354,706	241,292	113,414	354,706	187,952	129,224	317,176	132,260	184,916	328,329	62,838	265,491
2至3年.....	78,097	79,009	157,106	143,732	13,374	157,106	102,119	83,443	185,562	137,041	48,521	185,562	120,294	109,335	229,629	106,827	122,802	238,054	56,123	181,931
3-4年.....	69,658	35,818	105,476	98,116	7,360	105,476	49,639	65,375	115,014	104,307	10,707	115,014	57,366	80,043	137,409	84,221	53,188	121,271	22,019	99,252
超過4年.....	57,665	27,211	84,876	76,302	8,574	84,876	67,926	41,240	109,166	95,511	13,655	109,166	54,890	87,119	142,009	102,914	39,095	81,215	16,777	64,438
	669,332	508,765	1,178,097	955,732	222,365	1,178,097	669,642	564,273	1,233,915	841,100	392,815	1,233,915	638,530	585,686	1,224,216	572,373	651,843	1,188,912	230,817	958,095

財務資料

附註：

根據香港財務報告準則第15號，倘客戶於實體向客戶轉讓貨品或服務前支付代價（即超出賬單金額的付款或預付款項），則實體須於作出付款時將合約呈列為合約負債。合約資產或合約負債狀況按淨額基準就各合約釐定。因此，客戶預付款項與同一合約的合約資產抵銷。該等來自客戶的預付款項於上述賬齡分析中反映，並按確認合約資產金額的時間順序從同一合約的合約資產中扣除。

於收取預付款項後下一期間，當我們繼續向客戶發出賬單時，過往期間收取的預付款項將「動用」。「已動用」預付款項將不再反映為於本期間抵銷合約資產。因此，於本期間若干「賬齡」的合約資產金額可能大於上一期間相應「賬齡」的合約資產金額。例如，於上述賬齡分析中，於2020年12月31日，賬齡介乎兩至三年的合約資產金額（經扣除後續賬單）約為人民幣48.5百萬元，高於2019年12月31日賬齡介乎一至兩年的合約資產金額（經扣除後續賬單）約人民幣45.6百萬元。

單一建設項目的合約資產總額一般僅代表單一付款責任。合約資產並無逾期。因此，上述賬齡分析僅供說明用途。

董事認為，根據確認日期編製的本集團合約資產賬齡分析可以反映我們建設項目的持續時間及進行相關建設工程的期間，這有助於說明各時間段確認的合約資產。

財務資料

以下為本集團合約資產賬齡模式變動及其後賬單的分析，乃基於按確認日期基準編製的資料。

項目的合約資產總額一般僅代表單一付款責任。合約資產並無逾期。在按確認日期對合約資產進行的賬齡分析中，合約資產根據相應收益確認的期間進行分類。一般而言，於進行建設工程期間，我們根據合約有權按進度付款百分比向客戶開具發票，一般介乎所進行工程總價值的70%至85%（惟本文件「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」一段所述者除外）。已進行工程價值的餘下未開單部分將於結算審核完成後於其就開單成為無條件時開單（通常佔最終結算價值3%至5%的質保金除外）。於合約資產按確認日期基準的賬齡分析中，於年初確認的合約資產將於該期間分類，除非其一般於結算審核完成之前或之後成為無條件收取款項。

由於我們項目的規模及複雜程度，我們的主要項目一般需時三年或以上方可完成，而於往績記錄期間，我們所有項目的加權平均結算期為1.5年。因此，自項目開始至結算審核完成可能需要多年時間，屆時我們有權就項目的大部分結算價值開出賬單，即使項目可能不會出現任何延遲開出賬單的情況。因此，我們有賬齡較長的合約資產，於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，基於確認日期基準，賬齡超過一年的合約資產分別約為54.7%、62.0%、67.5%及64.7%。

由於賬齡超過一年的合約資產由2019年及2020年12月31日的約人民幣644.9百萬元及人民幣764.4百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣826.2百萬元，故於2021年12月31日以確認日期為基準的合約資產賬齡一般長於2019年及2020年12月31日的合約資產賬齡，這主要由於主要進行中項目（如東方市新安家園（二期）項目及三亞市三環路項目）的項目期限較長。此兩個項目於2021年12月31日賬齡超過一年的合約資產約為人民幣198.0百萬元，佔於2021年12月31日賬齡超過一年的所有合約資產的24.0%。

財務資料

於2022年9月30日，合約資產的賬齡有所改善，於2022年9月30日賬齡超過一年的合約資產減少至約人民幣768.9百萬元，乃由於我們就上述兩個主要項目收取大額預付款項合共約人民幣89.0百萬元。東方市新安家園(二期)項目的建設工程於2021年財年放緩，有待相關政府部門對施工現場的某些部分進行清理。三亞市三環路項目的工程亦因對施工現場的某些部分進行清理而延遲。此兩個主要項目的工程於2022年前三季度恢復，經我們與相關客戶共同磋商後，我們的客戶已支付有關預付款項，從而降低合約資產。

直至最後可行日期，我們於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日的合約資產中分別約人民幣955.7百萬元、人民幣841.1百萬元、人民幣572.4百萬元及人民幣230.8百萬元或81.1%、68.2%、46.8%及19.4%其後於開票後轉撥至貿易應收款項，導致淨結餘分別約人民幣222.4百萬元、人民幣392.8百萬元、人民幣651.8百萬元及人民幣948.1百萬元。

為更詳細了解長期未償還合約資產，下文載列於2022年9月30日賬齡超過一年的合約資產明細及直至最後可行日期按項目狀態劃分的後續開具的發票：

	於2022年9月30日 賬齡超過一年的 合約資產	直至最後 可行日期 後續開具的發票	直至最後 可行日期結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於往績記錄期間已完成結算			
審核的項目	37,172	2,237	34,935
於往績記錄期間尚未完成結算			
審核的項目	731,697	155,520	576,177
	<u>768,869</u>	<u>157,757</u>	<u>611,112</u>

財務資料

(i) 於最後可行日期已完成結算審核的項目

就於往績記錄期間已完成結算審核的項目而言，於2022年9月30日賬齡超過一年的合約資產約為人民幣37.2百萬元，主要包括應收質保金約人民幣33.7百萬元，由於我們有權向客戶開具發票，故該等款項將保留作為合約資產，直至質保期結束為止，並且收取該等款項須符合下述條件：質保期屆滿及我們的工程令客戶滿意並通過驗收。由於該等項目的大部分合約資產為保留作合約資產直至保修期結束的應收質保金，直至最後可行日期的後續賬單並不重大，僅為約人民幣2.0百萬元。

(ii) 於往績記錄期間尚未完成結算審核的項目

就於往績記錄期間尚未完成結算審核的項目(包括在建項目及已竣工項目)而言，於2022年9月30日賬齡超過一年的合約資產約為人民幣731.7百萬元，佔於2022年9月30日賬齡超過一年的合約資產總額的95.2%。直至最後可行日期，該等合約資產中約人民幣155.5百萬元其後已開票，餘額約為人民幣576.2百萬元。

就政府相關實體委聘的項目而言，於2022年9月30日賬齡超過一年且於往績記錄期間尚未完成結算審核的合約資產約為人民幣381.0百萬元，於2022年9月30日的合約資產約人民幣328.1百萬元於最後可行日期仍未開具發票，原因為該等項目正在進行，或政府相關實體的結算審核一般涉及客戶較為複雜的內部流程，這通常會導致需要較長的時間才能完成並結算審核將相應的合約資產結餘轉至貿易應收款項。

合約資產轉至貿易應收款項的速度相對較慢，此乃由於我們項目的規模及複雜程度，以及我們通常有權於項目實施階段我們僅能就已完成工程總價值的70%至85%開具發票，而其餘金額僅能於施工與結算審核完成及質保期屆滿後開具發票。於往績記錄期間，我們的主要項目一般需時三年或以上完成，而所有項目的加權平均結算期為1.5年。因此，自項目開始至結算審核完成可能需要多年時間，屆時我們有權就項目的大部分結算價值開出賬單，即使項目可能不會出現任何延遲開出賬單的情況。根據弗若斯特沙利文的資料，建築公司對於合約資產的開票程序較慢，這是行業常態。

財務資料

例如，就東方市新安家園(二期)項目而言，我們的最大在建項目之一(按於往績記錄期間確認的總收入計)，我們僅有權於項目實施階段，開具已完成工程總價值至多70%的發票。因此，於完成結算審核前，該項目已完成的工程總價值至多30%須作為合約資產入賬。於2022年9月30日，賬齡超過一年的東方市新安家園(二期)項目剩餘合約資產約為人民幣92.1百萬元，佔於2022年9月30日賬齡超過一年的合約資產約人民幣768.9百萬元的12.0%。

政府相關實體委聘我們進行的建設項目亦是如此。例如，三亞市三環路項目的合同規定，在項目實施階段，其進度款每月可按照已施工項目總價值的80%的可開具發票的進度百分比開具發票。於2022年9月30日賬齡超過一年的上述項目的剩餘合約資產為約人民幣19.6百萬元。

基於以上所述，董事認為，由於(i)已竣工項目的政府相關實體延長結算審核程序；(ii)我們與相關客戶之間概無就結算審核出現任何糾紛；及(iii)在建項目合約資產的轉換相對較慢，乃由於相關合同規定的支付條款結構及規定的進度指標所致，根據合同規定，達到進度指標或完成驗收及結算程序時，我們才可開具發票，故就合約資產計提虧損撥備屬合理。

財務資料

下表載列於2019年、2020年及2021年12月31日各年度以及2022年9月30日項目的建築服務產生的五大合約資產詳情：

於2022年9月30日

直至2022年9月30日根據相關合同(包括任何其後協議)開具發票情況

		根據香港財務報告準則第15號確認收入		由直至		直至最後							
		(附註4)		2022年		可行日期的							
項目名稱	客戶	項目開始日期	預計/實際項目竣工日期	項目的竣工及結算階段可開具發票進度百分比	於建築期間可開具發票進度百分比	已完工程累計價值(即已確認累計收入)	於2022年9月30日的可開具發票進度百分比	於2022年9月30日客戶作出的預付款項	於2022年9月30日的合約資產(不計入增值稅)	合約資產增值稅	合約資產總額	合約資產賬面金額及日期	
				(A)	(B)	(C)	(D)=(A+B)(附註1, 3)	(E)	(F)=(D)(附註1)	(G)	(H)=(D-F-G)(附註1, 5)	(I)=(H+I)(附註5)	
				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	人民幣千元	人民幣千元
東方市新安家園(二期)	東方市創興建設有限公司	2016年1月	2023年10月	剩餘25%的最終可開具發票結算值	於項目實施期間，我們有權每月開具竣工總價值70%的發票	708,655	533,278	70%	373,295	67,812	92,172	96,971	11,955 (2023年1月)
中天·龍台	中天控股集團	2020年10月	2024年6月	剩餘12%的最終可開具發票結算值	於項目實施期間，我們有權每月開具竣工總價值85%的發票	611,102	514,711	85%	437,504	13,111	64,096	71,044	7,827 (2022年12月)
通遼縣體育館	客戶U	2017年7月	2023年12月	剩餘20%的最終可開具發票結算值	於項目實施期間，我們有權每月開具竣工總價值75%的發票	155,340	153,692	75%	115,269	—	38,423	39,576	757 (2022年12月)
三亞市三環路	三亞市交通運輸局	2016年12月	2023年12月	剩餘15%的最終可開具發票結算值	於項目實施期間，我們有權每月開具竣工總價值80%的發票	177,447	246,944	80%	197,555	21,089	28,299	33,049	—
中越西區盛康場(一期)	客戶M	2020年11月	2023年12月	剩餘15%的最終可開具發票結算值	於項目實施期間，我們有權每月開具竣工總價值80%的發票	111,927	145,737	92%	116,590	—	29,147	31,771	27,764 (2022年12月)

財務資料

於2021年12月31日

根據香港財務報告準則第15號確認為收入
 直至2021年12月31日根據
 相關合同(包括任何其後
 協議)開具發票情況
 (附註4)

項目名稱	客戶	項目 開始日期	預計/ 實際項目 竣工日期	於建築期間 可開具發票進度百分比	項目竣工及結算 階段可開具發票 進度百分比	變動訂單/ 調整 累計金額 (附註1·2)	原合同額 (附註1)	已完工程 累計價值 (即已確認累 計收入) (D=(A+B)×C) (附註1·3)	於2021年 12月31日的 可開具發票 進度百分比 (E)	已開具發票 累計進度款 (F=(D×E)) (附註1)	由2021年 12月31日 客戶作出 的預付款 的合約 抵銷的合約 資產金額 (G)	於2021年 12月31日的 合約資產 (不計入 增值稅) (H=D-F-G) (附註1·5)	合約資產 增值稅 (I)	合約資產 (J=H+I) (附註5)	直至最後 可行日期的 合約資產 後繼開具 發票金額及 日期
東方市新安家園 (二期)	東方首創興 建設投資有 限公司	2016年1月	2023年 10月	於項目開展期間我們有權每季度開 具竣工總價值70%的發票	剩餘25%的最終可 開具發票結算值 5%作為質保金	—	708,655	520,956	70%	364,669	—	156,287	4,689	160,975	79,767
中天·觀台	中天控股 集團	2020年10月	2024年 6月	於項目實施期間，我們有權每月開 具竣工總價值85%的發票	剩餘12%的最終可 開具發票結算值 3%作為質保金	—	611,102	344,034	85%	292,429	—	51,605	4,644	56,249	20,938
三亞市三環路	三亞市交通 運輸局	2016年12月	2023年 12月	於項目實施期間，我們有權每月開 具竣工總價值80%的發票	剩餘15%的最終可 開具發票結算值 5%作為質保金	177,447	188,742	80%	150,994	—	—	37,748	3,736	41,485	13,013
通道縣體育館	客戶U	2017年7月	2023年 12月	於項目實施期間，我們有權每月開 具竣工總價值75%的發票	剩餘20%的最終可 開具發票結算值 5%作為質保金	155,340	135,649	75%	101,737	—	—	33,912	1,017	34,930	757
金東陶子湖	湖南醴陵軸 下五彩城 開發建設 有限公司	2018年8月	2021年11月	達成建築合同規定的約定項目進度 指標後及各進度付款(我們有權 索償的金額)，我們有權索償一系 列進度付款。第一個進度指標將 完成S1層建築街道及地基的主要結 構，我們有權於此開具人民幣5百 萬元的固定金額發票。達成隨後 的進度指標後，根據有關的進度 指標，我們有權開具竣工總價值 70%的發票。	剩餘12%的最終可 開具發票結算值 3%作為質保金	195,140	205,958	85%	175,064	—	—	30,894	2,804	33,698	8,770

財務資料

於2020年12月31日

直至2020年12月31日根據
相關合同(包括任何其後
協議)開具發票情況

根據香港財務報告準則第15號確認收入

(附註4)

項目名稱	客戶	項目 開始日期	預計/ 實際項目 竣工日期	於建築期間 可開具發票進度百分比	項目竣工及結算 階段可開具發票 進度百分比	變動訂單/ 調整	原合同額 (附註1)	(A)	(B)	(C)	(D)=(A+B)×(C) (附註1、3)	(E)	(F)=(D×E) (附註1)	(G)	(H)=(D-F-G) (附註1、5)	(I)	(J=H+I) (附註5)	直至最後 可行日期的 合約資產 後繼開具 發票金額及 日期
東方市新安家園 (二期)	東方首創興 建設投資有 限公司	2016年1月	2023年 10月	於項目開展期間我們有權每季度開 具竣工總價值70%的發票	剩餘25%的最終可 開具發票結算值 5%作為質保金	—	708,655	—	72%	512,155	70%	358,509	2,210	151,436	4,610	156,046	77,557	由直至 2020年 12月31日 客戶作出 的預付款 抵銷的合約 資產金額
海南力迅美倫科 創園	客戶P	2020年5月	2023年 12月	於項目實施期間，我們有權每月開 具竣工總價值80%的發票	剩餘17%的最終可 開具發票結算值 3%作為質保金	—	334,862	—	66%	220,517	80%	176,413	—	44,104	3,969	48,073	48,073	(2021年9月 至2023年 1月)
長郡雲龍實驗 學校(二標)	株洲經開 集團	2019年1月	2021年 3月	於項目實施期間，我們有權每月開 具竣工總價值70%的發票(其上限 為原合同額的75%)	剩餘22%的最終可 開具發票 3%作為質保金	19,489	130,048	19,489	100%	149,187	75%	111,890	—	37,297	3,371	40,668	39,041	(2021年3月 至5月)
三亞市三環路	三亞市交通 運輸局	2016年12月	2023年 12月	於項目實施期間，我們有權每月開 具竣工總價值80%的發票。	剩餘15%的最終可 開具發票結算值 5%作為質保金	19,978	177,447	19,978	91%	180,610	80%	144,488	—	36,122	3,575	39,697	39,697	(2021年9月 至2023年 1月)
春藤公館	中天控股 集團	2018年4月	2021年 3月	於項目實施期間，我們有權每月開 具竣工總價值85%的發票	剩餘12%的最終可 開具發票結算值 3%作為質保金	88,178	124,879	88,178	99%	211,734	85%	179,974	—	31,760	2,926	34,686	27,748	(2022年6月 至2022年 12月)

財務資料

於2019年12月31日

直至2019年12月31日根據
相關合同(包括任何其後
協議)開具發票情況

根據香港財務報告準則第15號確認收入

(附註4)

項目名稱	客戶	項目 開始日期	預計/ 實際項目 竣工日期	於建築期間 可開具發票進度百分比	項目竣工及結算 階段可開具發票 進度百分比	變動訂單/ 調整		已完工程 累計價值 (即已確認累 計收入)		於2019年 12月31日的 可開具發票 進度百分比		由2019年 12月31日 客戶作出 的預付款 的抵銷的合約 資產金額		於2019年 12月31日的 合約資產 (不計入 增值稅)		由最後 可行日期的 合約資產 後繼開具 發票金額及 日期	
						(A) (附註1)	(B) (附註1, 2)	(C) (附註3)	(D)=(A+B)×C (附註1, 3)	(E)	(F)=(D×E) (附註1)	(G) (附註1)	(H=D-F-G) (附註1, 5)	(I) (附註5)	(J=H+I) (附註5)	人民幣千元	人民幣千元
東方市新安家園 (二期)	東方首創興 建設投資 有限公司	2016年1月	2023年10月	於項目實施期間，我們有權每季度 開具竣工總價值70%的發票。	剩餘25%的最終可 開具發票結算 值	708,655	—	64%	454,680	70%	318,276	—	136,404	4,092	140,496	79,767	
春藤小鎮三期	武廣投資	2017年10月	2020年11月	於項目實施期間，我們有權每月開 具竣工總價值80%的發票。	5%作為質保金 剩餘15%的最終可 開具發票結算 值	196,845	84,838	99%	277,684	76%	211,040	—	66,644	6,347	72,991	69,566	
金東陶子湖	湖南禮陵軸 下五彩城 開發建設 有限公司	2018年8月	2021年11月	達成建築合同規定的約定項目進度 指標後及各進度付款(我們有權 索償的金額)，我們有權索償一 系列進度付款。第一個進度指標 將完成5層建築的主要結構(包括 建築的地基工作)，我們有總價 值人民幣5百萬元為發票。達成 隨後的進度指標後，根據有關的 進度指標，我們有權開具(累計) 竣工總價值70%的發票。	5%作為質保金 剩餘12%的最終可 開具發票結算 值	195,140	1,643	78%	154,001	70%	107,801	—	46,200	4,196	50,396	33,968	

財務資料

直至2019年12月31日根據
相關合同(包括任何其後
協議)開具發票情況

根據香港財務報告準則第15號確認收入

(附註4)

項目名稱	客戶	項目 開始日期	預計/ 實際項目 竣工日期	於建築期間 可開具發票進度百分比	項目竣工及結算 階段可開具發票 進度百分比	變動訂單/ 調整		已完工程 累計價值 (即已確認累 計收入)	於2019年 12月31日的 可開具發票 進度百分比	已開具發票 累計進度款 (F=(DxE))	於2019年 12月31日的 合約資產 (不計入 增值稅)	由直至 2019年 12月31日 客戶作出 的預付款 的合約 抵銷的合約 資產金額	由直至 最後 可行日期 的合約資產 後繼開具 發票金額及 日期	
						(A) (附註1)	(B) (附註1, 2)							(C) (附註3)
朗廷·灤江	朗廷房地產	2018年8月	2021年3月	達成建築合同規定的約定項目進度 指標後及各進度付款(我們有權 索償的金額), 我們有權索償一 系列進度付款。第一個進度指標 將完成15層建築的主要結構(包 括建築的地基工作), 我們有權 於此開具竣工總價值50%的發票。 達成隨後的進度指標後, 根據有 關的進度指標, 我們有權開具(累 計)竣工總價值80%的發票。 (附註7)	剩餘17%的最終可 開具發票結算 值 3%作為質保金	136,364	1,059	135,941	70%	95,159	39,728	1,054	43,461	40,064
常德香江悅府	客戶群D	2018年6月	2021年12月 (附註8)	達成建築合同規定的約定項目進度 指標後, 我們有權索償一系列進 度付款。於每個進度付款, 我們 有權開具竣工總價值75%的發票。 3%作為質保金	剩餘22%的最終可 開具發票結算 值 3%作為質保金	146,738	729	142,468	75%	106,851	35,617	-	38,989	34,311

財務資料

附註：

1. 該等金額不包括任何增值稅。
2. 變更單金額指雙方就原合同不時商定的調整金額或額外原合同額，且此類變更單或為我們承攬額外建築工程的補充協議，或為對原合同先前約定的工程範圍的修改。
3. 根據個別建築合同下竣工百分比確認建築合同收入(參考產生的合同成本佔總預算成本的比例計量)。
4. 透過相關建築合同條款，我們向客戶收取費用為已確認收入金額乘以相關建築合同規定的相關進度指標項下的收費百分比。
5. 我們的合約資產指累計確認收入金額減去累計工程進度款金額及客戶預付金額(如有)，並對合約資產中的增值稅部分進行調整。
6. 根據相關建築合同，我們有權向該客戶開具工程實施期間已竣工工程總價值高達80%的發票，及項目竣工及驗收後按累計基準開具合同額高達78%的發票。於2019年12月31日，項目竣工率已達至99%，但尚未達至其竣工驗收階段。因此，根據上文披露的其合同條款，我們當時按累計基準有權開具合同額上限80%的進度款發票。因此實際上於2019年12月31日可開具發票進度款百分比為已竣工工程總價值的76%。
7. 該項目合同中規定了數個進度指標，我們僅在達到第一個進度指標後才有權開始開具進度款發票。於項目實施階段，本項目建築合同中的詳細付款時間表及進度指標詳情載列如下：

	<u>進度指標</u>	<u>可開具發票百分比</u>
A	主要建築結構15層樓完工後 (包括建築的地基基礎工程)	根據進度指標A竣工總價值的50%
B	每個額外的10層建築完工後	根據進度指標B竣工總價值的70%
C	主要建築結構封頂後	<ul style="list-style-type: none">• 就進度指標A及B而言不超過竣工總價值的70%(累計基準)；及• 就進度指標C而言竣工總價值的70%

財務資料

	進度指標	可開具發票百分比
D	主要建築結構屋頂完工後3個月內	<ul style="list-style-type: none">就進度指標A、B及C而言不超過竣工總價值的80% (累計基準)；及就進度指標D而言竣工總價值的80%
E	移除外部建築框架後	合同金額的 (累計基準) 75%

8. 儘管於2019年12月31日，常德香江悅府項目的工程已完成約97%，但根據與該客戶簽訂的日期為2020年5月13日的補充協議，因本集團已就該項目進行一項變更單，預計竣工日期從2019年12月延長至2021年12月。

平均合約資產週轉天數

平均合約資產週轉天數指我們向客戶開票及自收入確認中確認貿易應收款項所需的平均時間。下表載列於所示日期的平均合約資產週轉天數：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年 前三季度
平均合約資產週轉天數(註).....	192.3	248.7	246.0	240.2

註：

平均合約資產週轉天數乃基於相關年度／期間的合約資產的期初餘額和期末餘額的平均值除以收入，再乘以相關年度／期間的天數計算。

我們的合約資產週轉天數逐步增加，自2019財年的192.3天，增至2020財年的248.7天。這主要由於我們的進行中項目的作業在整個往績記錄期間持續，合約資產累積，導致我們2020財年的合約資產週轉天數增加。我們於2021財年及2022年前三季度的合約資產週轉天數保持穩定，分別為246.0天及240.2天。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，貿易應收款項及應收票據以及合約資產的總週轉天數分別為269.1天、352.6天、343.4天及325.3天。於往績記錄期間，貿易應收款項及應收票據以及合約資產的總週轉天數的變動，與上述期間合約資產週

財務資料

轉天數及貿易應收款項及應收票據週轉天數變動一致。與2019財年相比，2020財年及2021財年及2022年前三季度的貿易應收款項及應收票據以及合約資產的總週轉天數較長，主要由於以下因素：

(i) 含有較大規模及較高合約價值的項目

於往績記錄期間，我們承接原合約金額平均較高的新項目，於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，在建項目的平均原合約金額分別增至人民幣34.5百萬元、人民幣47.7百萬元、人民幣50.5百萬元及人民幣81.1百萬元。一般而言，合約價值高的項目將導致我們所進行工程(就合約資產而言)及賬單(就貿易應收款項而言)價值的比例較高，因此，與2019財年相比，2020財年及2021財年以及2022年前三季度的貿易應收款項及應收票據以及合約資產總週轉期增加。

(ii) 規模大、工期長的在建項目

於2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，在建項目合約資產分別為約人民幣1,037.8百萬元、人民幣1,011.6百萬元及人民幣1,123.7百萬元。兩個重大規模大、工期長的在建項目東方市新安家園(二期)項目及三亞市三環路於2020年、2021年12月31日以及2022年9月30日的合約資產結餘總額分別約為人民幣195.7百萬元、人民幣202.5百萬元及人民幣130.0百萬元。於最後可行日期，這兩個主要大型項目仍在進行中。該等重大項目的工期預期約為或超過三年。於2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，該等在建項目的合約資產總額分別佔所有在建項目的合約資產總額約22%、23%及10.9%。

(iii) 結算審核流程長及行業基準

合約資產週轉期長的其中一個因素是由於結算審核流程長。根據弗若斯特沙利文報告，在中國建築行業中，尤其是就政府相關實體客戶及大型項目而言，貿易應收款項及合約資產週轉期相對較長屬普遍現象。

根據弗若斯特沙利文報告，於2020財年及2021財年，本集團的貿易應收款項及應收票據以及合約資產的總週轉天數分別約為352.6天及343.3天，均在2021財年我們同業的73.5天至647.1天範圍之間。董事認為相對較長的貿易應收款項及合約資產週轉天數在中國建築行業屬常見情況，特別是在客戶為政府相關實體的情況下。根據弗若斯特沙利

財務資料

文報告，對於客戶為政府相關實體的項目而言，貿易應收款項結算期的行業範圍為三個月至兩年，合約資產轉換期的行業範圍約為半年至三年，需視中國建築行業的項目規模而定。

本集團選擇使用香港財務報告準則第9號簡化法計量合約資產的虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。在獨立估值師進行估值的支持下，本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。本集團就按攤銷成本計量的合約資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，就合約資產作出的虧損撥備準備分別為人民幣4.6百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣9.9百萬元，分別佔我們合約資產金額的0.4%、0.5%、0.7%及0.8%。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，就貿易應收款項及應收票據以及合約資產的減值虧損計提撥備所用的整體預期信貸虧損率分別約為0.6%、0.9%、1.0%及1.1%。

本公司採納的上述預期信貸虧損率乃主要基於我們就結清所結欠債務的合約工程擁有出售或拍賣相關物業項目所得款項的優先受償權而釐定，且獨立估值師已獲委聘評估與應收賬款相關的相關物業的市值。上述各年度的預期信貸虧損率指各賬齡組別的相關信貸虧損率的平均值，乃根據多項參數釐定，包括(i)採納自計量日期起2至5年內的過往信貸虧損率分析；(ii)對相關物業價值應用30%的折讓，以對本公司在優先補償下可收回的所得款項作出保守估計(iii)貿易應收款項及合約資產相應的相關物業的經評估市值及根據保守估計的未償還合約資產及應收款項結餘所收回的所得款項的任何潛在差額；及(iv)根據違約率與宏觀經濟因素(指示性整體市況)之間的相關性作出的前瞻性調整。

財務資料

除本文件「業務 — 法律及監管 — 法律訴訟」一節所載合同糾紛外，於2022年9月30日，我們與客戶之間就合約資產的後續發票開具事宜並無重大未解決糾紛。有關我們的貿易應收款項和合約資產減值評估的詳情，請參閱本節「貿易應收款項、應收票據及其他應收款項」一段。

於最後可行日期，於2022年9月30日合約資產的約人民幣230.8百萬元，或約19.4%隨後已開具發票。考慮到我們的主要項目一般需要三年或以上方能完成，且於往績記錄期間平均需要1.5年完成項目的結算審計，我們可能需要多年時間方可收取項目的大部分結算價值。

經考慮上文「貿易應收款項及合約資產的減值撥備及基準」各段所列的因素(i)至(v)，尤其是，根據公開可得資料的最新監察結果及據董事所深知，於最後可行日期，我們於2022年9月30日的所有貿易應收款項及合約資產債務人處於正常營運狀態(即並無清盤或解散，且持有有效營業執照(如適用))，且彼等於最後可行日期並無接獲任何清盤呈請，董事認為合約資產並無可收回性問題。

合約負債

合約負債指我們就自客戶收到的代價(或代價的已到期部分)向客戶轉讓服務的義務。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們的合約負債結餘分別約為人民幣29.1百萬元、人民幣37.2百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣50.1百萬元。由於本集團會與客戶逐項商議相關預付款安排，故於往績記錄期間或之前，我們項目的付款條款、我們的結算程序及收入確認政策均未發生變化。我們的合約負債增加至於2022年9月30日的約人民幣50.1百萬元，乃主要由於就湖湘文化城的附加工程及某銀行楊浦支行辦公樓分別收取預付款項約人民幣11.2百萬元及人民幣6.3百萬元。

於最後可行日期，於2022年9月30日合約負債的約人民幣28.8百萬元，或約57.5%隨後已被利用。

財務資料

貿易應付款項及應付票據

下表載列於所示日期的貿易應付款項及應付票據的明細：

	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
貿易應付款項				
— 第三方	1,289,724	1,298,586	1,106,920	838,069
— 關聯方	9,630	21,692	37,797	14,530
	1,299,354	1,320,278	1,144,717	852,599
應付票據	21,400	21,400	21,400	15,000
	<u>1,320,754</u>	<u>1,341,678</u>	<u>1,166,117</u>	<u>867,599</u>

我們的貿易應付款項及應付票據主要包括就提供給我們的商品和服務應付供應商及分包商的未償清結餘。自開票日期起，我們通常授出長達三個月（倘適用）的信貸期。

貿易應付款項由於2019年12月31日的人民幣1,299.4百萬元增至於2020年12月31日的人民幣1,320.3百萬元，主要是因為2020財年的業務增長以及貿易應收款項及應收票據的增加限制了我們的現金流量，並限制了我們及時結清貿易應付款項及應付票據的能力。於2021年12月31日及2022年9月30日的貿易應付款項減少至約人民幣1,144.7百萬元及人民幣867.6百萬元，這亦與2021財年及2022年前三季度的貿易應收款項及應收票據的減少及本集團於期內加快還款一致。2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們的信用期限與貿易應付款項及應付票據的平均週轉天數之差值分別為231.7天、307.4天、281.2天及228.9天，這主要是因為我們根據貿易應收款項及應收票據的回收情況管理貿易應付款項的結算，以管理現金流量。根據弗若斯特沙利文報告，中國建築行業的慣例是，總承包商在收到相關項目擁有人的付款前會與其供應商及分包商協商延長付款期限。

為加強我們對現金流量和流動性管理的內部控制，我們的指定人員每月進行現金流量預測並密切監控現金流量狀況。如果預計下個月會有經營現金淨流出，我們的高

財務資料

級管理層將評估影響並考慮採取措施以加強現金流狀況。有關詳情，請參閱本文件中「業務 — 風險管理及內部控制」一節。

下表載列於所示日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析：

	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
0至90天.....	515,028	327,035	293,430	146,039
91至180天.....	216,810	171,980	147,400	119,726
181至365天.....	250,496	197,232	169,043	223,090
1至2年.....	196,172	491,110	420,920	266,039
超過2年.....	120,848	132,921	113,924	97,705
貿易應付款項總額.....	<u>1,299,354</u>	<u>1,320,278</u>	<u>1,144,717</u>	<u>852,599</u>

下表載列於所示日期貿易應付款項及應付票據平均週轉天數：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年 前三季度
貿易應付款項及應付票據平均 週轉天數(附註).....	231.7	307.4	281.2	228.9

附註：貿易應付款項及應付票據平均週轉天數按有關年度／期間的貿易應付款項及應付票據的期初及期末結餘平均數除以銷售成本，再乘以有關年度／期間的天數計算。

我們的貿易應付款項及應付票據週轉天數自2019財年的231.7天增至2020財年的307.4天，與有關期間的貿易應收款項及應收票據及合約資產的總週轉天數變動一致，因為中國建築行業的慣例是在收到相關項目客戶付款之前，總承包商與供應商及分包商協商延長付款日期。我們的貿易應付款項及應付票據週轉天數減少至2021財年的281.2天及2022年前三季度的228.9天，主要乃由於本集團於2021財年及2022年前三季度加快還款。

於2020年及2021年12月31日及2022年9月30日貿易應付款項的賬齡較長於2019年12月31日，因為賬齡超過90天的貿易應付款項自2019年12月31日的60.4%增加至於2020年12月31日的75.2%、於2021年12月31日的74.4%及於2022年9月30日的82.9%。這主要是由於在

財務資料

收到相關項目客戶付款之前，我們通過與供應商及分包商協商延長付款日期，根據收回的貿易應收款項及應收票據以及合約資產管理貿易應付款項的結算，從而管理現金流。貿易應付款項的賬齡狀況變動主要由於工期較長的大型在建項目導致相關貿易應收款項及應收票據以及合約資產的結算期更長。

於最後可行日期，於2022年9月30日的貿易應付款項約人民幣450.8百萬元，或約52.9%已結清。

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的應付票據維持在穩定的水平，分別約為人民幣21.4百萬元。於2022年9月30日，我們的應付票據減少至人民幣15.0百萬元，乃由於本集團於2022年前三季度還款。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們的應付票據由我們的關聯方湖南恒基地產及／或普惠商業的物業抵押。這些抵押將於[編纂]前或[編纂]後解除。

計提費用及其他應付款項

下表載列截至所示日期計提費用及其他應付款項的明細：

	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
已收保證金	14,427	13,442	12,008	11,998
其他應付款項	79,893	95,733	93,120	83,931
其他應付稅項	87,056	140,699	192,729	281,925
計提費用	4,011	4,369	4,943	4,491
	<u>185,387</u>	<u>254,243</u>	<u>302,800</u>	<u>382,345</u>

計提費用及其他應付款項包括多種應付款項，如應付增值稅淨額、責任保證金、其他已收保證金，安全文明措施費等。我們的計提費用及其他應付款項自於2019年12月31日的約人民幣185.4百萬元，增至於2020年12月31日的約人民幣254.2百萬元及於2021年12月31日的人民幣302.8百萬元並進一步增加至人民幣382.3百萬元。其他應付稅項的增加

財務資料

主要是因為應付增值稅淨額自於2019年12月31日的約人民幣84.0百萬元增至於2020年12月31日的約人民幣135.6百萬元、2021年12月31日的約人民幣187.7百萬元及2022年9月30日的人民幣276.3百萬元。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日的其他應付款項約人民幣79.9百萬元、人民幣95.7百萬元、人民幣93.1百萬元及人民幣83.9百萬元，主要包括(i)責任保證金分別約人民幣32.3百萬元、人民幣36.4百萬元、人民幣34.8百萬元及人民幣25.3百萬元；及(ii)於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日的應付安全文明措施費分別約人民幣7.6百萬元、人民幣12.8百萬元、人民幣11.9百萬元及人民幣7.5百萬元。於2020年12月31日，其他應付款項結餘較2019年12月31日增加，主要是收到的責任保證金增加，與當年業務增長相一致，並於2021年12月31日保持穩定。

與關聯公司、股東及董事的結餘

於所示日期與關聯公司、股東及董事的結餘之明細載列如下：

	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
應收關聯公司款項	—	3,623	6,475	10,479
應收股東款項	3,894	12,542	9,260	2,847
應付關聯公司款項	(8,267)	(586)	(4,833)	(5,021)
應付股東款項	(56,313)	(28,080)	(14,046)	(6,777)
應付董事款項	(5,328)	(1,870)	(253)	(462)
	<u>(66,014)</u>	<u>(14,371)</u>	<u>(3,397)</u>	<u>1,066</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，應付關聯公司之款項分別為人民幣1.9百萬元、零、零及零，該等款項無擔保、計息並須在一年內償還。誠如我們的中國法律顧問所告知，雖然來自關聯方的計息貸款未遵守中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，但是彼等認為此並非重大不合規事件，鑒於(i)本集團不會因未遵守《貸款通則》

財務資料

受到任何行政處分或擔負刑事責任；及(ii)本集團並無因未遵守《貸款通則》受到任何行政處分或擔負刑事責任。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 法律及監管 — 不合規事件」一節。

應付股東款項為無抵押、免息及按要求償還。

與關聯公司、股東及董事的剩餘結餘無擔保、不計息及／或須按要求償還或無固定還款期限。該等關聯方的結餘主要來自關聯方就我們營運資金需求墊款資金。我們於2019年12月31日應付關聯方結餘淨額約為人民幣66.0百萬元。由於於2020財年償還部分款項，我們應付關聯方結餘淨額降至2020年12月31日的約人民幣14.4百萬元。我們的應付關聯方結餘淨額由2020年12月31日的約人民幣14.4百萬元進一步減至2021年12月31日的約人民幣3.4百萬元，主要是由於償還股東款項。應收關聯公司結餘淨額增加至2022年9月30日的約人民幣5.5百萬元，乃主要由於於2022年前三季度新向關聯公司作出非貿易相關墊款。應收關聯公司款項的結餘主要為向關聯公司建設項目支付的保證金，作為履約保證金以及就建設項目的日常經營作出的墊款。應收關聯公司、股東及董事款項的結餘，除用於購買機器及設備的關聯公司計息貸款外，剩餘結餘主要為關聯方就我們營運資金需求作出的墊款資金所致。

應收股東款項的結餘為就建設項目日常運營及／或短期使用向股東作出墊款。應收股東款項由2019年12月31日的約人民幣3.9百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣12.5百萬元，乃由於本集團於2020財年向一名股東作出短期現金墊款約人民幣7.0百萬元。於2021年12月31日及2022年9月30日，應收股東款項減少至約人民幣9.3百萬元及人民幣2.8百萬元，主要由於股東還款淨額所致。我們已進一步加強向股東墊付資金的內部控制程序，且各項現金墊款要求均須予以評估及由董事會個別批准，此乃經考慮(其中包括)我們現金流的影響並須遵守所有適用法律及法規。此外，任何應收股東款項須於[編纂]前悉數結清。

於最後可行日期，所有應收／應付關聯公司、股東及董事的款項為非貿易性質的款項及與關聯公司、股東及董事的相關款項結餘及由／向關聯方提供的擔保將於[編纂]前或[編纂]後悉數結清或解除。

財務資料

債務

於2023年1月31日(就本債務聲明而言的最後可行日期)，除下文所披露者外，本集團並無未償還按揭、押記、債券、銀行透支、貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承諾、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他未償還重大或有負債。

下表載列截至各所示日期本集團的債務明細：

	於12月31日			於9月30日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
非即期					
租賃負債的非即期部分...	424	28	—	—	—
借款.....	233	—	—	3,855	3,317
	<u>657</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>3,855</u>	<u>3,317</u>
即期					
借款.....	75,984	65,620	66,895	138,966	137,305
應付關聯公司款項.....	8,267	586	4,833	5,021	8,453
應付股東款項.....	56,313	28,080	14,046	6,777	5,419
應付董事款項.....	5,328	1,870	253	462	866
租賃負債的即期部分.....	533	467	28	191	—
	<u>146,425</u>	<u>96,623</u>	<u>86,055</u>	<u>151,417</u>	<u>152,043</u>
	<u><u>147,082</u></u>	<u><u>96,651</u></u>	<u><u>86,055</u></u>	<u><u>155,272</u></u>	<u><u>155,360</u></u>

財務資料

借款

下表載列於所示日期我們借款的進一步詳情：

	於12月31日			於9月30日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
即期					
— 銀行貸款，有抵押／擔保..	50,000	61,550	62,550	137,550	136,160
— 銀行貸款，無抵押	—	—	508	508	—
— 其他借款，有抵押	25,984	4,070	3,837	908	1,145
	<u>75,984</u>	<u>65,620</u>	<u>66,895</u>	<u>138,966</u>	<u>137,305</u>
非即期					
— 銀行借款，有抵押	—	—	—	1,900	1,885
— 其他借款，有抵押	233	—	—	1,955	1,432
	<u>233</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,855</u>	<u>3,317</u>
	<u>76,217</u>	<u>65,620</u>	<u>66,895</u>	<u>142,821</u>	<u>140,622</u>

以下載列本集團借款的利率概況：

	於12月31日			於9月30日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
定息借款	26,217	15,620	16,895	91,821	90,622
浮息借款	50,000	50,000	50,000	51,000	50,000
	<u>76,217</u>	<u>65,620</u>	<u>66,895</u>	<u>142,821</u>	<u>140,622</u>
年利率的範圍	4.6% – <u>15.0%</u>	3.9% – <u>14.0%</u>	4.2% – <u>14.0%</u>	3.7% – <u>8.6%</u>	3.7% – <u>8.6%</u>

財務資料

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的銀行借款保持穩定，分別約為人民幣76.2百萬元、人民幣65.6百萬元及人民幣66.9百萬元。我們於2022年前三季度已籌集更多銀行借款，於2022年9月30日我們的借款顯著增至約人民幣142.8百萬元，乃主要為應付我們的短期融資需求，及滿足我們多個在建的主要項目(包括茶陵縣人民醫院二期建築工程項目、中源國盛廣場(一期)、中源國盛廣場(二期)及澱浦縣城北學校配套設施建設工程)的現金流量及項目進度要求。於往績記錄期間後及直至2023年1月31日，我們已結算該等四個項目所產生約人民幣147.9百萬元的開支，主要包括原材料成本、勞務分包成本及機械及設備租賃成本。鑒於我們於2021年12月31日的資產負債比率維持於22.7%的低水平，董事認為，為營運資金籌集更多銀行融資屬適當，同時平衡我們於2022年的債務水平。

於2019年12月31日，銀行借款人民幣50.0百萬元按浮動年利率4.6%計息。於2020年及2021年12月31日、2022年9月30日及2023年1月31日，銀行借款分別增加至約人民幣61.6百萬元、人民幣63.1百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣138.0百萬元，其中，於2020年、2021年12月31日、2022年9月30日及2023年1月31日，人民幣50.0百萬元、人民幣50.0百萬元、人民幣51.0百萬元及人民幣50.0百萬元分別按每年4.4%至4.6%、每年4.4%至4.6%、每年4.2%至4.6%及每年4.4%至4.6%的浮動利率計息，而於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年9月30日及2023年1月31日的餘下人民幣11.6百萬元、人民幣13.1百萬元、人民幣89.0百萬元及人民幣88.0百萬元分別按固定年利率3.9%至5.5%、4.2%至6.5%、3.7%至8.6%及3.7%至8.6%計息。

在我們的銀行借款中，(i)於2019年、2020年及2021年12月31日的本金金額為人民幣50.0百萬元的銀行貸款由我們的關聯方普惠商業及湖南恒基地產的物業作抵押；(ii)銀行貸款約人民幣6.6百萬元，於2020年12月31日均由中天控股、楊先生及其配偶擔保；(iii)於2021年12月31日的銀行貸款約人民幣6.6百萬元由楊先生及其配偶擔保；(iv)於2020年12月31日及2021年12月31日，人民幣3.0百萬元的銀行貸款由一名獨立第三方(從事(其中包括)提供財務擔保等業務的國有企業，「**第三方擔保人**」)及凱大設備一名董事及其配偶擔保，且由凱大設備的三名董事及其配偶提供反擔保；(v)於2020年12月31日及2021年

財務資料

12月31日，分別有人民幣2.0百萬元、人民幣1.0百萬元的銀行貸款由第三方擔保人擔保，且由中天建築的四名董事及其配偶提供反擔保。關聯方提供的該等證券和擔保將於[編纂]前或[編纂]後解除。我們亦錄得(i)於2021年12月31日，銀行貸款人民幣2.0百萬元以本集團固定資產作抵押；及(ii)於2021年12月31日，銀行貸款人民幣0.5百萬元未作抵押。

於2022年9月30日及2023年1月31日，我們本金總額分別為人民幣135.6百萬元及人民幣134.2百萬元的銀行借款由關聯方普惠商業、湖南恒基地產及／或武廣投資的物業及／或股份擔保，由關聯方中天控股及／或普惠商業、我們的董事楊先生、劉先生、彼等的配偶及／或第三方擔保人提供擔保，並由我們附屬公司的董事及彼等的配偶提供反擔保。關聯方提供的該等證券和擔保將於[編纂]前或[編纂]後解除。於2022年9月30日及2023年1月31日，我們本金總額分別為人民幣4.4百萬元及人民幣3.8百萬元的銀行借款並無以任何關聯方的資產或擔保作抵押。

我們的其他借款包括(i)於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日及2023年1月31日分別約為人民幣8.9百萬元、人民幣0.2百萬元、零、人民幣2.9百萬元及人民幣2.6百萬元的定期貸款；及(ii)於2019年、2020年及2021年12月31日、2022年9月30日及2023年1月31日分別約為人民幣17.3百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣3.8百萬元、零及零的保理貸款。其他借款由2019年12月31日的約人民幣26.2百萬元分別減至於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年9月30日及2023年1月31日的約人民幣4.1百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣2.6百萬元。我們於2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日、2022年9月30日及2023年1月31日的其他借款按固定年利率分別介乎8.2%至15.0%、8.2%至14.0%、14.0%、8.6%及8.6%計息。我們的其他借款均由本集團的貿易應收款項、應收票據及固定資產作抵押。於最後可行日期，我們尚未為獨立第三方的額外借款作出任何即時計劃。

財務資料

於所示日期，借貸人其他借款詳情載列如下。

	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
借貸人A	8,331	—	—	—
借貸人B	17,277	3,837	3,837	—
借貸人C	609	233	—	—
借貸人D	—	—	—	2,863
	<u>26,217</u>	<u>4,070</u>	<u>3,837</u>	<u>2,863</u>

下表載列有關我們的其他借款的若干借貸人資料：

借貸人(「借貸人」)	與我們的關係	背景
借貸人A	獨立第三方	借貸人A為一間於中國成立的有限責任私人公司，註冊資本約為人民幣300百萬元，主要從事微金融業務。
借貸人B	獨立第三方	借貸人B為一間於中國成立的有限責任私人公司，註冊資本約為人民幣200百萬元，主要從事保理業務。
借貸人C	獨立第三方	借貸人C為一間於中國成立的有限責任私人公司，註冊資本約為人民幣5,926.8百萬元，主要從事融資租賃業務。

財務資料

借貸人(「借貸人」)	與我們的關係	背景
借貸人D	獨立第三方	借貸人D為一間於中國成立的國有有限責任公司，註冊資本約為130百萬美元，主要從事(其中包括)融資租賃業務。

借貸人A、借貸人B和客戶群D具有共同的股東。借貸人A和借貸人B的間接控股公司是在上海證券交易所上市的客戶群D的控股公司的少數股東。根據上述客戶群D的控股公司的2020年年度報告，該公司擁有眾多附屬公司，從事房地產開發、物業管理、教育、旅遊、零售和批發、建設服務、物業租賃、醫療服務、投資、貿易、展覽和物流等廣泛的業務領域。借貸人A和借貸人B的業務均與客戶群D的業務區分開來。除向本集團提供的貸款以及借貸人A、借貸人B和客戶群D之間的上述關係外，概無借貸人與本公司、其附屬公司、其股東、董事、高級管理層或任何彼等各自聯繫人存在過往或現有關係，包括但不限於親屬、僱傭或業務關係。

本集團乃通過我們的業務網絡與日常業務結識所有借貸人。本集團向該等借貸人而非銀行借款的原因在於，向銀行取得融資通常需要本集團花費更長的時間並經歷更加複雜的程序，因而銀行融資可能無法滿足本集團的短期融資需求。我們向主要從事融資租賃業務的公司尋求保理貸款。

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們所有的借款均為一或兩年內到期。我們的借款約人民幣4.8百萬元(佔我們於2022年9月30日的借款總額約3.3%)於三年內到期。於2022年9月30日，餘下借款約人民幣138.0百萬元於一至兩年內到期。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們未使用的銀行融資為零。

於往績記錄期間，我們在取得或償還銀行貸款或其他銀行融資方面並無面臨任何困難，亦無違反銀行貸款或其他銀行融資的任何重大契約或限制。根據相關的銀行借款協議，我們於往績記錄期間的未償還銀行借款包含對我們財務狀況施加限制的以下

財務資料

金融契約：(i)中天建設的資產負債率不超過90%；(ii)中天建設的流動比率不低於0.8；(iii)倘中天建設向不屬於本集團的公司提供擔保，中天建設的或有負債不得超過其資產淨值的30%；及(iv)中天建設的長期投資不超過其資產淨值的30%。該等金融契約並未對我們於往績記錄期間承擔其他債務或股權融資的能力造成重大不利影響。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們能遵守該等金融契約。除上文所披露者外，我們概無任何未償還銀行借款及融資須履行有關財務比率要求的契約或包含對我們承擔其他債務或股權融資之能力有重大限制的任何其他重大契約。董事確認，自2022年9月30日起及直至本文件日期，我們的債務或或有負債概無出現任何重大變動。於最後可行日期，我們近期並無任何其他重大外部債務融資計劃。

租賃負債

於2023年1月31日，本集團作為承租人就若干租賃合同的餘下租期尚有未清償合同租賃付款合計零，且有關金額並無抵押或擔保。我們的租賃負債指透過租賃協議獲得若干物業的使用權時產生的相關負債。有關租賃負債的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註27。

應付關聯公司、董事及股東款項

於2019年、2020年、2021年12月31日及2022年9月30日及2023年1月31日，來自一家關聯公司的若干貸款分別為人民幣1.9百萬元、零、零、零及零，乃無抵押、計息及應於一年內償還。進一步詳情請參閱本節「選定綜合財務狀況表項目的討論—與關聯公司、股東及董事的結餘」一段。除該等貸款外，應付關聯公司、董事及股東款項為無抵押、免息及／或須按要求償還，無固定還款期限。

於最後可行日期的非貿易性質的應付關聯公司、董事及股東款項將於[編纂]前悉數結清。

財務資料

財務擔保

於2019年、2020年、2021年12月31日及2022年9月30日及2023年1月31日，本集團分別就杭蕭科技(本公司前聯營公司，其於2019年3月被出售後成為本集團的關聯公司)最高金額為人民幣120.5百萬元、人民幣84.2百萬元、人民幣84.2百萬元、人民幣84.2百萬元及人民幣84.2百萬元的銀行融資而向其提供擔保。於2019年、2020年、2021年12月31日、2022年9月30日及2023年1月31日，根據該擔保所提取銀行貸款的未償還金額分別約為人民幣76.0百萬元、人民幣75.0百萬元、人民幣73.0百萬元、人民幣72.0百萬元及人民幣72.0百萬元。董事認為不大可能會根據擔保對本集團提出索賠。向杭蕭科技提供的擔保將於[編纂]前或[編纂]後獲解除。

或有負債

於正常業務過程中產生的針對本集團的多項訴訟和索賠於往績記錄期間末仍未解決。有關針對本集團提出的正在進行的重大訴訟及就該等訴訟做出的撥備金額之詳情，請參閱本文件「業務 — 法律及監管 — 法律訴訟」一節。

承擔

資本承擔

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，本集團產生資本開支分別約為人民幣10.6百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣0.9百萬元。該等資本開支的大部分與購買經營所用機器及設備有關，並主要由我們的內部資源撥付資金。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，除[編纂]附錄一中的會計師報告附注33所披露的情況外，我們並無任何重大資本承諾。

我們預期通過我們內部產生的資金、銀行及其他借款和[編纂]淨額來滿足未來的資本支出要求。

財務資料

關聯方交易

我們已於往績記錄期間與關聯公司訂立若干關聯方交易。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註22及34。下表載列我們於所示期間的關聯方交易：

	<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)	
利息開支	165	106	—	—	—
租金收入	111	—	—	—	—
租金開支	—	443	443	323	319
購買材料	21,860	22,236	92,270	71,973	55,720
分包服務開支	3,216	8,008	642	—	6,571
建築服務收入	328,490	312,131	367,739	294,754	223,330
諮詢服務收入	1,023	—	—	—	—
諮詢服務開支	1,570	337	—	—	—
管理費開支	339	12	—	—	—
出售投資物業	—	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備	—	—	—	—	—
資產轉讓	57,100	—	—	—	—
出售聯營公司的收益	935	—	—	—	—
自關聯公司購置固定資產	—	57	—	—	—

利息開支

於2019財年及2020財年，我們產生的利息開支分別約為人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，乃由於我們向一名關聯方貸款以購買若干建築機械及設備供本公司營運之用。貸款安排已於2020財年後終止，因此於2021財年及2022年前三季度並無產生利息開支。

租金收入與租金開支

於分立之前，中天建設租有五處物業給關聯公司做辦公用途。為使我們能夠專注於我們的主營業務施工承包業務，董事決定將本集團的大多數投資物業轉讓給普惠商業(寧波物業除外)，而該等收入自分立於2019年5月生效之後停止。

財務資料

於轉出予普惠商業的物業中，我們於分立後於2019年7月1日回租了六處物業。有關該等物業及租賃協議的詳情，請參閱本文件「關連交易 — 於[編纂]前訂立否則將構成關連交易的交易」一節。

購買材料及分包服務開支

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們委聘方格智能、杭蕭科技及／或恆耐爾材料為該等產品提供輔助建築服務及鋼結構產品及為該等產品加工服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，向關聯方支付的相關成本總額分別約為人民幣25.1百萬元、人民幣30.2百萬元、人民幣92.9百萬元及人民幣62.3百萬元。有關於[編纂]後繼續自方格智能及杭蕭科技採購材料及服務的詳情，請參閱本文件「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — 2.根據採購框架協議採購原材料及服務」一節。

建築服務收入

於往績記錄期間，我們來自相關方的建築服務收益主要來自為中天控股集團（包括武廣投資及湖南恒基地產）及杭蕭科技的項目提供建築服務，即東方明園、萊茵小鎮、春藤小鎮、春藤公館、中天·麓台、武廣8號地塊土石方、天元區33區3號地塊及中天杭蕭鋼構裝配式建築基地（一期）工程及科研樓。有關我們與湖南恒基地產、武廣投資及杭蕭科技各自之間正在進行的交易的詳情，請參閱本文件「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — 1.根據建築服務框架協議提供建築服務」、「業務 — 客戶及供應商 — 客戶」及「業務 — 客戶及供應商 — 客戶與供應商重疊」等節。

諮詢服務收入

於2019財年，本集團獨立向我們的關聯公司提供金額約為人民幣1.0百萬元的行政事務運作及財務相關的輔助性服務。有關自提供該等服務賺取的諮詢費收入的詳情，請參閱本文件「財務資料 — 其他收入及其他收益」一節。

財務資料

諮詢服務開支及管理費開支

於2019財年及2020財年，我們委聘關聯公司為我們的項目提供行政服務(包括建築成本預算編製)及管理服務的金額分別約為人民幣1.9百萬元及人民幣0.3百萬元，而有關服務於2020財年後已終止。

資產轉讓

於2019年5月8日分立後，部分資產(包括我們的大部分投資物業)於2019年7月2日按其各自的賬面淨值從中天建設轉讓予普惠商業。有關轉讓資產的詳細信息，請參閱本節「呈列基準」一段。

出售聯營公司所得收益

中天建設於2019年3月1日向中天控股轉讓於杭蕭科技的75,600,000股股份。轉讓完成後，本集團不再持有杭蕭科技的任何股份。由於轉讓，我們於2019財年錄得出售收益人民幣0.9百萬元。有關出售的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組 — 出售杭蕭科技的股份」一節及附錄一所載會計師報告附註17。

董事認為，該等交易乃按一般商業條款進行，及／或該等條款對我們而言不遜於獨立第三方可利用的條款，且屬公平合理，並符合我們及股東的整體利益。董事進一步確認，該等關連方交易不會令我們於往績記錄期間的經營業績失真或使我們的過往業績不能反映我們的未來表現。

我們關聯方交易的條款或我們關聯方交易條款同與獨立第三方進行的交易條款之比較載列如下：

- 關於向關聯方支付的利息開支、關聯方向本集團收取的利率，於2019財年及2020財年的實際利率分別約為8.7%及8.7%，於往績記錄期間，獨立第三方收取的實際利率範圍約為5.2%至9.3%；

財務資料

- 關於向普惠商業支付的租金開支，我們的獨立估值師審查了相關租賃協議並確認，參照市場上可資比較物業的租金叫價，並從位置、質量、面積、叫價及時間等方面比較相關物業與所選可資比較物業，向普惠商業支付的該等物業的租金屬公平合理，與可資比較物業的市面租金一致，並且相關租賃協議之條款乃符合現行市況之一般商業條款，被視為公平合理；
- 本集團就購買原材料及分包服務應付予方格智能及杭蕭科技的價格範圍介乎獨立第三方供應商或分包商的報價範圍內，本集團獲授的信貸期一般為一至三個月，信貸期與該等獨立第三方供應商或分包商所提供者相當；
- 於往績記錄期間，我們獲中天控股集團委聘負責邀請招標或公開招標的八個建築項目，就該等八個項目確認的加權平均毛利率約10.7%，介乎約1.2%至13.3%。具體而言，本集團向武廣投資、湖南恒基地產及杭蕭科技提供的建築服務，加權平均毛利率於整個往績記錄期分別約為10.7%、9.1%及11.4%，這亦是(i)於往績記錄期間處於毛利率範圍內，並接近中天控股集團未參與的十大創收項目的平均加權平均毛利率約為11.7%；及(ii)接近本集團的平均毛利率於往績記錄期間約10.6%。我們向中天控股集團所授出信貸期約為10至30天(在本集團向其他客戶所授出信貸期範圍內)；
- 關於本集團向杭蕭科技提供裝配式鋼結構工程服務，於整個往績記錄期間，加權平均毛利率約為11.4%，(i)介乎約9.0%至22.8%的範圍內及接近於本集團非杭蕭科技及武廣投資從事的其他裝配式鋼結構工程的加權平均毛利率約14.5%；(ii)

財務資料

根據弗若斯特沙利文報告，且接近及略低於2021財年在上市及從事裝配式鋼結構工程的同業中裝配式鋼結構工程的平均毛利率約14.3%。本集團向杭蕭科技所授出信貸期約為30天(在本集團向其他客戶所授出信貸期範圍內)；

- 關於本集團向關聯方提供諮詢服務，由於董事有意專注於建築相關業務及考慮到提供該等服務的盈利能力相對較低，並考慮到定價基準、所產生成本及本集團收取的信貸期，我們於2019財年後終止了上述服務；
- 關於本集團向關聯方支付的管理費及諮詢費，董事認為關聯方向本集團收取的費率基準介乎獨立第三方供應商就類似管理服務及諮詢服務提供報價的範圍內；
- 關於本集團於分立後向普惠商業轉讓若干資產作為重組的一部分，鑒於中國並無法律要求按分立項下估值金額轉讓資產，資產乃按其賬面淨值進行轉讓；
- 關於將杭蕭科技出售予中天控股，該等出售的代價乃經參照杭蕭科技的註冊資本釐定，而本集團於2019財年錄得出售所得收益約人民幣0.9百萬元。

基於以上所述，董事確認(i)所有該等關聯方交易乃按正常商業條款進行及／或該等條款對我們而言不遜於向獨立第三方提供的條款，誠屬公平合理，且符合我們及股東的整體利益；及(ii)該等關聯方交易並無令我們於往績記錄期間的經營業績失真，或使我們的歷史業績無法反映未來表現。除本文件「關連交易」一節所披露的關連交易外，所有其他關聯方交易已終止或將於[編纂]前後終止。

資產負債表外承擔及安排

於最後可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔及安排。

財務資料

關鍵財務比率

下表載列於及截至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2022年 9月30日止 九個月／ 於2022年 9月30日
	2019年	2020年	2021年	
	盈利能力比率：			
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)
流動資金比率：				
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
償付能力比率：				
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／期間內利潤 ÷ 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按全年基準計算。

財務資料

毛利率

我們的毛利率由2019財年的約10.1%增至2020財年及2021財年的約10.7%，並於2022年前三季度增至約10.9%。

我們的毛利率自2019財年的約10.1%增至2020財年的約10.7%，主要是由於市政工程及民用建築工程的毛利率較高。市政工程毛利率較高是由於部分項目涉及裝修工程。我們的民用建築工程毛利率較高乃由於我們能夠通過批量採購或使用不同的建築材料來降低原材料採購成本。導致我們的毛利率進一步增加至約10.9%的主要原因為預製鋼結構工程建築分部的貢獻，該分部的毛利一般高於其他類型的建築分部。有關該分部毛利率原因的詳情，請參閱本節標題為「經營業績若干關鍵項目的說明 — 毛利及毛利率」的段落。

純利率

我們的純利率於2019財年及2020財年保持穩定為2.8%並於2021財年增至3.4%及於2022年前三季度增至3.7%。

我們於2021財年的純利率輕微增至3.4%，主要由於(i)我們的金融及合約資產減值由2020財年的約人民幣7.5百萬元減至2021財年的約人民幣0.5百萬元，乃由於長期未償還貿易應收款項的高收回率降低了2021財年的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的總結餘，儘管根據獨立估值師的計算及為應對中國整體市況審慎起見，本公司於2021財年採用的預期信貸虧損率高於2020財年；及(ii)[編纂]開支由2020財年的約人民幣10.7百萬元減至2021財年的約人民幣4.5百萬元，部分被其他收入／收益由2020財年的約人民幣6.5百萬元減至2021財年的約人民幣1.5百萬元所抵銷，主要由於2021財年並無出售投資物業的收益約人民幣5.7百萬元。

我們2022年前三季度的純利率進一步小幅增至3.7%，主要由於毛利增加約人民幣4.8百萬元，部分被[編纂]開支增加約人民幣0.5百萬元及其他收入減少約人民幣0.8百萬元所抵銷。

財務資料

資產回報率

於2020財年，我們的資產回報率自2.7%小幅減少至2.5%，主要是由於2020財年的淨利潤減少且總資產隨合約資產的增加而增加。於2021財年，我們的資產回報率增加至3.3%，主要由於純利較2020財年增加約24.8%，超過貿易應收款項、應收票據及其他應收款項以及合約資產減少約4.9%。

權益回報率

於2020財年，我們的權益回報率減至約22.1%，主要由於淨利潤減少約2.5%且權益增加約29.2%。於2021財年，我們的權益回報率保持相對穩定，為21.7%，主要由於2021財年的純利較2020財年增加約24.8%，與2020年12月31日至2021年12月31日的權益增加約26.7%相當。

流動比率

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們的流動比率分別保持穩定為1.1、1.1、1.2及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。有關上述趨勢的原因以及潛在影響，請參閱本節「流動資產淨值」一段。

速動比率

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們的速動比率分別保持穩定為1.1、1.1、1.2及1.2，意味著本公司處於流動資金穩定狀態，可在到期時償還短期負債。於往績記錄期間，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。

利息償付比率

我們的利息償付比率增長至2020財年的約12.2倍，原因為我們償還借款約人民幣74.8百萬元及財務成本從2019財年的約人民幣8.9百萬元降至2020財年的約人民幣5.3百萬元。我們於2021財年的利息償付比率大幅增加至2021財年的約21.3倍，主要由於2021財

財務資料

年的純利較2020財年增加約24.8%，而我們的財務成本亦由2020財年的約人民幣5.3百萬元減至2021財年的約人民幣3.5百萬元。我們於2022年前三季度的利息償付比率減少至2022年前三季度的約13.3倍，主要由於我們的借款由2021年12月31日的約人民幣66.9百萬元增加至2022年9月30日的約人民幣142.8百萬元。

淨債務權益比率

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。於2022年9月30日，本集團錄得4.6%的淨債務權益比率。由於我們一般在接近年底時結算更多貿易應收款項，故我們通常於一年的前九個月產生較少經營現金流量淨額，且於2022年9月30日我們獲得更多銀行借款，以改善本集團的流動資金狀況。

資產負債比率

於往績記錄期間，我們的資產負債比率在約22.7%至44.0%之間波動。

我們的資產負債比率從於2019年12月31日的約44.0%下降至於2020年12月31日的28.5%，主要原因是我們鑒於2019財年及2020財年的經營現金流入而減少了該期間的借款。於2021年12月31日，我們的資產負債比率進一步下降至於約22.7%，主要由於2020年12月31日至2021年12月31日期間，我們的權益增加約26.7%。

我們的資產負債比率由2021年12月31日的約22.7%增加至於2022年9月30日的約41.4%，主要是由於我們的銀行借款在2022年前三季度大幅增加。

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、法定及監管限制及視為相關的其他因素。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。

財務資料

未來任何股息的宣派、支付以及金額均受我們的組織章程文件(包括組織章程大綱及組織章程細則)限制，以及(如有需要)股東批准。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。

可分配儲備

本公司於開曼群島註冊成立，自其註冊成立日期以來，除投資控制及與重組有關的交易外並無經營任何業務。因此，於最後可行日期，本公司並無可供分配予股東的儲備。

[編纂]開支

估計[編纂]開支總額主要包括香[編纂]及[編纂]的估計[編纂]佣金，以及支付的與[編纂]相關的專業費用。

假設[編纂]未獲行使，且假設[編纂]為[編纂]港元(即[編纂]指示性價格範圍的中位數)，[編纂]開支總額估計為人民幣[編纂]百萬元(相當於[編纂]百萬港元)，佔[編纂]總額的約[編纂]%。[編纂]開支約人民幣[編纂]百萬元(相當於[編纂]百萬港元)直接由[編纂]時發行[編纂]產生，已經及預計將根據相關會計準則自權益中扣除。剩餘開支人民幣[編纂]百萬元(相當於[編纂]百萬港元)已經或預期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，而結餘人民幣[編纂]百萬元(相當於[編纂]百萬港元)預期將於2022年9月30日之後扣除。上述[編纂]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。

財務資料

無重大不利變動

我們的董事確認，自2022年9月30日（即本文件附錄一所載會計師報告的報告期末）起直至本文件日期，本集團的財務及貿易狀況或前景並無重大不利變動。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關進一步詳情，請參閱本文件附錄二「未經審核備考財務資料」。

上市規則規定的披露

董事已確認，於最後可行日期並無任何情形須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出披露。