

概覽

我們是湖南省一家有著逾40年經營歷史的總承包建築集團。根據弗若斯特沙利文報告，我們是(i)就2021年的建築收入而言，於2021年，在湖南省3,438家非國有建築企業中的十大非國有建築企業之一，市場份額約為0.2%；及(ii)就2021年的建築收入而言，於2021年，在湖南省302傢具有總承包一級資質的非國有建築企業中排名第五的非國有建築企業，市場份額約為0.4%。於2021年，湖南省在中國建築行業的市場份額約為4.5%。我們擁有六項壹級施工資質：(i)建築工程施工總承包壹級；(ii)市政公用工程施工總承包壹級；(iii)建築裝修裝飾工程專業承包壹級；(iv)鋼結構工程專業承包壹級；(v)地基基礎工程專業承包壹級；及(vi)起重設備安裝工程專業承包壹級。我們亦擁有六項涵蓋機電工程、幕牆工程、公路工程、水利水電工程及環保工程等其他二級及三級承包資質。詳情請參閱本節「牌照、資質及許可證」一段。

憑藉高標準的施工質量，我們獲授諸多獎項，包括國家優質工程銀質獎、芙蓉獎(湖南省建築業協會頒發的湖南省最高施工質量獎)以及神農獎(株洲市建築業協會頒發的株洲最高施工質量獎)。此外，我們還獲得諸多榮譽以表彰我們對安全生產的重視，例如，四個已竣工項目分別於2017年、2018年、2020年及2022年被評為建設工程項目施工安全生產標準化工地，以表彰我們採用並實施標準化施工安全體系所作的努力。有關本集團所獲獎項的詳情，請參閱本節「我們的業務運營 — 獎項及認可」一段。

於往績記錄期間，我們主要致力於提供工程施工服務，包括：(i)民用建築工程服務，主要作為住宅、工業和商業建設項目的總承包商提供施工承包服務；(ii)市政工程服務，主要包括城市道路、教育機構、體育館及供水工程建設；(iii)地基基礎工程服務，包括

業 務

地基基礎工程及土方工程；(iv)裝配式鋼結構工程服務；及(v)其他專業承包工程，包括建築裝修裝飾工程專業承包。我們在從項目採購、管理、施工到監督的整個建設過程中為客戶提供綜合建設服務。其次，我們亦從事提供工程機械及設備服務。

就2021年的建築收入而言，作為湖南省具有總承包壹級資質排名第五的非國有建築企業，經營歷史長達40餘年，我們能夠從湖南省的持續發展中受益，同時在中國南方地區建築行業建立了成功的往績記錄。憑藉行業經驗，我們自2010年起進入海南省市場，於最後可行日期，我們設立了24間分公司，橫跨中國多個省份。

憑藉我們於40多年經營歷史中積累的豐富建築專業知識，我們近年來參與建設了如下著名項目：

項目名稱	項目描述	項目類型	於最後可行日期 的進程
朗廷·覽江	株洲總建築面積118,198平方米的高層建築(總高度183.5米)，於2020年4月，該項目獲株洲市建築業協會認定為株洲最高的在建建築	民用建築工程	於2021財年竣工
中天杭蕭鋼構裝配式建築基地(一期)工程和科研樓	株洲總建築面積約47,559.2平方米的裝配式鋼結構廠房連同11層鋼結構科研綜合樓	裝配式鋼結構工程	於2021財年竣工
東方市新安家園(二期)	海南省總建築面積257,278平方米保障房	民用建築工程	在建

業 務

項目名稱	項目描述	項目類型	於最後可行日期 的進程
通道縣體育館	湖南省通道侗族自治縣體育館(包含體育館、游泳池、運動場及附屬設施)建設項目，總建築面積為20,805平方米	市政工程	在建
春藤小鎮	株洲的住宅樓群，共22棟總建築面積為292,568平方米，其東部地塊(第10-13棟連同地下室)和三期均被中國建築業協會建築安全分會評定為建設工程項目施工安全生產標準化工地，及第13棟被授予湖南省優質工程稱號	民用建築工程	第三期於2020財年竣工，其他部分仍在建
株洲市建寧國際實驗學校(高中部)二期	株洲一學院二期工程，總建築面積為18,911平方米，包括體育館、圖書館及美術館，該項目獲授湖南省優質工程稱號	市政工程	於2019財年竣工
汽博園形象店和二手車交易中心	於2020年5月22日獲株洲市建築業協會認定為株洲最大的汽車交易中心，總建築面積約為51,424.8平方米	民用建築工程	於2019財年竣工 ^(附註)
中歐·昆侖首府一期工程	株洲市總建築面積150,757平方米的住宅樓群，該項目獲授湖南省建築業新技術應用示範工程稱號	民用建築工程	於2018財年竣工

業 務

項目名稱	項目描述	項目類型	於最後可行日期
			的進程
萊茵小鎮	株洲總建築面積308,651平方米的住宅樓群，其中第29棟獲中國建築業協會認定為AAA級安全文明標準化工地及第30棟、第31棟及第32棟被授予湖南省優質工程稱號	民用建築工程	於截至2017年12月31日止年度竣工

附註：汽博園形象店及二手車交易中心項目包括二手車交易中心項目及形象店項目，根據各自項目竣工驗收證書，二者分別於截至2018年12月31日止年度及2019財年竣工。

我們一直致力於研發，以提升對提高施工效率及品質至關重要的建設專有技術，從而增強我們於行業內的競爭力。有關詳情，請參閱本節「我們的業務運營—研發及專有技術」一段。

多年以來，我們的業務和經營規模實現穩定增長。我們的總收入從2019財年的約人民幣1,821.9百萬元增加約人民幣1.5百萬元至2021財年的約人民幣1,823.4百萬元。我們的年內利潤及全面收益總額亦錄得大幅增長，從2019財年的約人民幣50.9百萬元增加約人民幣11.0百萬元至2021財年的約人民幣61.9百萬元，複合年增長率約為10.3%。於2021年前三季度及2022年前三季度，我們的總收入亦由約人民幣1,325.4百萬元增加至約人民幣1,366.0百萬元，且同期我們的利潤及全面收益總額則亦由約人民幣47.8百萬元增加至約人民幣51.2百萬元。

憑借我們在建築行業40餘年的經營歷史及經驗、經驗豐富的管理團隊、以廣泛的規範化建設資質為支撐的卓越技術、自主研發實力，我們相信我們能夠抓住中國建築業的增長機遇。

競爭優勢

我們認為，我們具有以下競爭優勢，使本集團從其他競爭對手中脫穎而出：

我們在湖南省具有悠久的經營歷史

我們是湖南省一家總承包建築集團，擁有逾40年的經營歷史。根據弗若斯特沙利文報告，(i)就2021年的建築合約業務產生的收入而言，我們是湖南省具有總承包一級資質排名第五的非國有建築企業；及(ii)就2021年的建築收入而言，我們是湖南省十大非國有建築企業之一。在我們深耕建築業的四十年裡，我們已將業務從湖南省擴張至中國南方地區多個省份。於最後可行日期，我們已在中國湖南省、海南省、湖北省、福建省及廣東省的不同城市設立24家分公司，以擴大我們在中國南方不同地區的業務。

於往績記錄期間，我們參與了307個項目並確認建築合同總收入約人民幣6,781.2百萬元。於2022年9月30日，我們有143個在建項目，原合同總金額約為人民幣8,701.6百萬元。

我們認為，憑藉我們在湖南省40餘年經營歷史中積累的建築專業知識，我們在此行業的市場份額將能持續擴增。

我們利用各類監管資質承接廣泛的建設項目

中國的施工承包行業受到高度管制。我們在施工行業擁有涵蓋各建築類別的廣泛監管資質。於最後可行日期，我們已擁有六項壹級施工資質：(i)建築工程施工總承包壹級；(ii)市政公用工程施工總承包壹級；(iii)建築裝修裝飾工程專業承包壹級；(iv)鋼結構

業 務

工程專業承包壹級；(v)地基基礎工程專業承包壹級；及(vi)起重設備安裝工程專業承包壹級。我們亦擁有涵蓋機電工程、幕牆工程及環保工程等不同方面的六項其他二級及三級承包資質。有關詳情，請參閱本節「牌照、資質及許可證」一段。

這些資質使我們能夠承接各類民用建築工程及一般工程的市政工程以及各類專業工程項目，且能為我們提供與競爭對手抗衡的競爭優勢。

我們是湖南省建築業的知名市場參與者，此由我們獲得的眾多獎項得到體現

憑借高標準的施工質量，我們獲授諸多獎項，包括國家優質工程銀質獎、芙蓉獎(湖南省建築業協會頒發的湖南省最高施工質量獎)以及神農獎(株洲市建築業協會頒發的株洲最高施工質量獎)。此外，我們獲授表彰我們對工作安全重視的各種嘉獎，比如我們的四個已竣工項目分別於2017年、2018年、2020年及2022年被評為建設工程項目施工安全生產標準化工地之一，以表彰我們採用並實施標準化施工安全體系所作的努力。政府機關亦授予我們多項獎項作為對我們信譽的認可。於往績記錄期間，我們被湖南省國家稅務總局及湖南省地方稅務局評為納稅信用A級單位。有關本集團所獲獎項的更多詳情，請參閱本節「我們的業務運營—獎項及認可」一段。

我們絕大多數項目通過招標獲得，包括公開招標及受邀投標。我們認為，本集團在中國南方地區建築行業中的良好聲譽(此由我們獲得的眾多獎項得到體現)，可為我們提供與競爭對手抗衡的競爭優勢，從而自現有和潛在客戶取得新的建築合同。

我們擁有開發建築專有技術的研發能力和專業知識

我們致力於不斷開發和採用創新的建築專有技術，以提高建築效率和質量，從而增強我們於建築行業內的競爭力。於最後可行日期，我們研發部門有6名僱員。於往績

記錄期間，我們亦持續進行研發，並對涵蓋裝配式建築方法（一種綠色建築技術）及地基基礎工程建設方法等不同方面的研發課題進行研究，該等成果隨後在建設過程中落實。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們的研發開支總額分別約為人民幣60.8百萬元、人民幣54.1百萬元、人民幣56.7百萬元及人民幣42.1百萬元，旨在改進我們施工工藝流程中的施工工法及專有技術。由於本集團認為研發活動將為本集團帶來長期利益，故本集團於往績記錄期間及直至最後可行日期在研發活動上投入大量資源，開發了31項專利，並承擔了121項研發課題。有關詳情，請參閱本節「我們的業務運營—研發及專有技術」一段。

作為對我們的研發能力、成就和主動性的認可，我們主要附屬公司中天建設自2018年起被認定為高新技術企業，並已享受15%的優惠企業所得稅稅率，而標準企業所得稅稅率為25%。

我們認為，我們在研發方面的不懈努力及在悠久經營歷史中積累的建築專業經驗使我們能夠敏銳捕捉並應對不斷變化的市場趨勢和客戶需求，緊跟建築行業不斷發展的技术進步，並使我們從競爭對手中脫穎而出，從而進一步鞏固我們的市場地位。

我們充分圍繞中國裝配式建設方法及EPC模式最新發展趨勢

我們努力利用我們優化的承包模式及建設方法增強我們的競爭力以贏得競標並搶佔業務機會。

根據弗若斯特沙利文報告，裝配式建設方法（綠色建築技術之一）由於其高效、優質和環保的特點，在中國的建築行業越來越受歡迎。裝配式施工方法涉及將大量預製構件進行組裝，從而可縮短工期、減少人力、減少材料浪費、降低能耗及污染。裝配式建築的這些優點可以應對中國建築行業面臨的各種挑戰，包括由於人口老齡化和願意從事建築行業的工人數量減少導致勞動力成本飆升，以及中國政府加強了對環境保護的要求。因此，中國政府正積極推動裝配式建築的發展。於2017年2月，國務院發佈《國

務院辦公廳關於促進建築業持續健康發展的意見》，鼓勵發展裝配式建築，指示該類建築到2025年應佔新建築的30%。

根據弗若斯特沙利文報告，考慮到政府持續的扶持政策 and 未來五年市場的日益成熟，到2026年，中國裝配式鋼結構民用建築市場規模預計將達到人民幣17,035億元，而湖南省2026年的裝配式鋼結構民用建築市場規模預計將達到人民幣716億元，2022年至2026年的複合年增長率為20.9%。

近期，中國政府各項政策亦鼓勵EPC建設模式，包括住建部於2016年5月發佈的《關於進一步推進工程總承包發展的若干意見》(建市[2016]93號)及住建部於2017年5月發佈的國家標準《建設項目工程總承包管理規範》。

我們擁有鋼結構工程專業承包壹級資質(鋼結構工程最高資質)。為把握中國建築行業的該等最新發展趨勢，於2017年11月，我們與杭蕭科技和湖南設計院(一家於中國成立的國有企業)訂立戰略性EPC三方框架協議，締結商業聯盟，以根據EPC模式開發住宅物業裝配式鋼結構建築施工服務，據此，湖南設計院將提供綜合設計服務，杭蕭科技將負責提供裝配式鋼結構產品，而本集團將負責裝配式鋼結構工程的實施，以及提供保修服務。憑藉在緊跟該等最新發展方面的努力，我們得以在往績記錄期間承接12個裝配式鋼結構建築項目，同時我們認為，我們充分把握中國建築業最新發展趨勢可助力我們的未來長期增長。我們計劃豐富我們的工程組合，並於機會出現時承接更多預製鋼結構工程項目。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們已成功取得六個新預製鋼結構工程項目，合同總額合共約為人民幣81.7百萬元。於獲得的六個項目中，我們已於最後可行日期與各項目擁有人訂立五份建築合約。我們將於不久將來繼續就預製鋼結構工程項目提交標書。由於中天·麓台項目為我們承接的首個大型預製鋼結構工程項目，合同總額(不包含增值稅)約為人民幣611.1百萬元，且於最後可行日期仍

在進行中，我們認為，當我們完成該大型標誌性項目後，我們將更具競爭力及有更多機會在類似招標中中標。

我們的經驗豐富且敬業的高級管理團隊和建築行業的高技能人才

我們認為，擁有廣泛建築行業知識、經驗豐富且穩定同時是我們的股東的管理團隊，是本集團為後續業務發展打下堅實基礎的根本保障。我們的高級管理團隊由我們的董事長兼執行董事楊先生領導，彼在建築行業擁有超過25年的經驗且擔任本集團管理職務逾15年。我們的高級管理團隊和關鍵技術人員亦具有廣泛的管理技能、運營經驗和行業專業知識，其中許多人將職業生涯的很大一部分奉獻給了我們。有關詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。在我們多年的發展中，我們的高級管理團隊受到我們技能嫻熟的人員的支持。於最後可行日期，本集團擁有2名博士、11名碩士、53名一級註冊建造師和96名二級註冊建造師。我們認為，管理團隊的領導才能、遠見和豐富經驗，將繼續建立我們的核心優勢，以實施業務計劃並助力我們的未來增長及成功。

業務策略

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

通過為我們未來項目的資本需求及現金流提供資金來擴張業務，同時提高市場地位，以搶佔更多業務機遇

我們就建築合同向客戶發出工程進度款單。就相關建築合同已規定若干預先訂明進度指標的情況而言，我們僅於達到首項進度指標後方有權開始發出工程進度款單。因此，於往績記錄期間，由於我們於該等項目的起步階段產生材料成本及分包成本，於達到我們有權向客戶開具發票的進度指標前，我們錄得現金流出淨額。根據弗若斯特沙利文的報告，建築合同內規定數個進度指標於中國建築行業屬常見，因此主要承包商通常於建設項目初步階段產生現金流出淨額。於往績記錄期間，本集團利用銀行

及其他借款以及內部資源支付此類前期成本。由於常規建設項目的現金流入與現金流出存在時間差，因此進行投標前我們須審慎評估商機的初始營運資金要求。我們亦密切管理及監控我們的營運資金及可用銀行融資，以確保我們有足夠的財政資源以實施項目。

董事認為，上市後我們的市場地位將顯著提高，從而使我們能夠抓住未來商機，鞏固我們在湖南省及海南省建築業的市場地位。董事進一步認為，上市平台及強化後的品牌形象有助於我們獲取更多客戶，承接更多建設項目。為了進一步佔領中國不斷增長的建築市場，我們預計須投入額外的財務資源，作為投資未來項目的初始營運資金。

此外，我們計劃以於深圳及珠海等中國南方地區城市設立分公司的方式持續向中國南方地區其他地區市場擴張，以進一步把握中國建築業增長帶來的業務機遇，董事認為此舉可增加我們的業務覆蓋並把握更多市場機遇。

有鑒於此，作為我們擴張策略的一部分，我們擬將約42.8百萬港元(相當於約人民幣38.9百萬元)或全球發售所得款項淨額的50.0%用於為手頭三個項目的前期開支提供資金。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

投資工程機械及設備加強我們技術設備實力

為加強我們承接建設工程項目的優勢，我們已投資且將繼續投資施工升降機、建築起重機、挖掘機及推土機等工程機械及設備。於2022年9月30日，我們分別約有51台建築起重機及52台施工升降機。詳情請參閱本節「我們的業務運營 — 原材料、機械設備以及供應商 — 機械設備」一段。董事認為，擁有我們本身的工程機械及設備使我們能夠在租賃建築工程項目所用的機械及設備上減少對供應商的依賴，並增加在管理施工計劃方面的靈活性，同時確保施工質量及安全。

鑒於以上所述，我們擬將約17.1百萬港元(相當於約人民幣15.6百萬元)或全球發售所得款項淨額的20.0%用於採購及／或更換工程機械及設備。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

進一步加強我們的研發能力順應中國建築業的最新發展趨勢

我們認為，我們的研發能力對未來業務的增長及拓展至關重要。展望未來，我們將持續增強我們的研發能力並致力於開發及提高施工方法，以提高我們建設工程的整體質量，緊跟中國建築行業的最新發展趨勢(包括但不限於採用裝配式工程以及綠色建築技術)。我們認為，這將提高我們的競爭力，使我們能夠把握更多業務機會並以更有效的方式來完成建築項目。

有鑒於此，我們擬將約17.1百萬港元(相當於約人民幣15.6百萬元)或全球發售所得款項淨額的20.0%用於撥付專有技術中心的建設及運營，包括(i)招聘專業人員；(ii)購買設備和軟件；(iii)為經營成本提供資金(包括採購研發所用材料)；及(iv)支付專有技術中心租金和裝修成本，以增強我們的研發能力，其專攻於逐漸獲市場參與者接納的裝配式鋼結構工程專業技術以及其他傳統工程技術的研發。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

把握中國EPC模式及綠色建築(包括裝配式建設方法)的最新發展趨勢所帶來的機遇

我們的經營環境面臨氣候相關風險。一方面，未來氣候相關法規及政策的變化可能要求我們承擔更高的合規成本，包括購置更多環保機械、設備或交通工具，並在未來對碳追蹤、能源或燃料消耗、溫室氣體排放實施更嚴格的控制。該等變動將對本集團的營運及財務產生潛在影響。另一方面，在綠色建築發展的最新趨勢中，客戶的偏好轉向在中國法規不斷變化的情況下將可持續發展理念融入建築過程及工作的承包商，或對可持續發展及環境相關問題的日益關注。客戶偏好的該等轉變可能為擁有綠色建

業 務

築技術並在其樓宇建造中應用環保措施的承包商帶來更多商機。董事認為，憑藉我們在裝配式建築方法(為綠色建築技術之一)方面的經驗，我們處於有利位置，以把握市場環境變化所帶來的不斷增長的商機，並使我們能夠吸引更多對環保問題高度關注的潛在客戶，從而提高我們未來投標的競爭力。

根據弗若斯特沙利文報告，近年來中國建築業的發展翻天覆地，且創新技術、建造技術及方法(包括裝配式建築及綠色建築)逐漸被市場參與者接納，以及EPC模式亦獲中國政府各項政策的鼓勵。有關詳情，請參閱本節「競爭優勢—我們充分圍繞中國裝配式建設方法及EPC模式最新發展趨勢」一段。

我們擁有鋼結構工程專業承包壹級資質(鋼結構工程最高資質)，且我們透過成立專有技術中心，不斷加大對裝配式鋼結構工程的研發投入，我們擬在未來通過承接更多裝配式鋼結構工程項目擴大我們的業務。此外，我們亦將積極尋求開展EPC模式建設其他項目的機會。

於往績記錄期間，我們在裝配式鋼結構工程中應用裝配式建築方法，通過精細化設計、智能化生產、機械化裝配、信息集成等方式，推動綠色建築，與傳統建築技術相比，有效杜絕了資源浪費和污染。於往績記錄期間，我們有四個項目通過綠色建築評估獲湖南省建設科技與建築節能協會認定為星級綠色建築。我們將繼續分配資源至我們的工程項目中開發及採用綠色技術，以加強我們的綠色建築組合及提高我們於未來投標的競爭力，旨在把握綠色建築技術發展趨勢帶來的機遇。有關綠色建築評估的詳情，請參閱本節「獎項及認可」一段。

我們認為，我們能把握最新發展趨勢及增加我們的市場份額所帶來的機遇，以鞏固我們作為株洲市建築企業的地位。

爭取更多政府相關實體的項目

我們的客戶包括政府實體、國有企業及國家投資企業(統稱「政府相關實體」)及私營企業。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們的收入中約有人民幣662.9百萬元、人民幣453.3百萬元、人民幣447.7百萬元及人民幣676.5百萬元來源於政府相關實體，分別約佔我們於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度各年度／期間總收入的36.4%、25.6%、24.6%及49.5%。

我們的董事認為，與非政府相關實體的項目相比，政府相關實體的項目一般較不易受中國物業銷售市場或項目擁有人的個人表現或財務狀況的影響或對其敏感性較低。政府相關實體客戶一般具備良好的信譽，極少有違約記錄。因此，為維持健康的客戶組合，利用本集團在承接政府相關實體項目方面的經驗和良好往績，我們打算更加專注於從政府相關實體獲得新項目。董事會亦會定期檢討現有客戶組合，並在需要時作出適當調整以應付市場需求。

我們的業務運營

於往績記錄期間，我們主要從事提供以下承包服務：(i)民用建築工程；(ii)市政工程；(iii)地基基礎工程；(iv)裝配式鋼結構工程以及(v)其他專業承包工程，詳情載列如下：

民用建築工程

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自民用建築工程業務。我們為住宅、工業和商業建築項目提供總承包建築服務。我們擁有建築工程施工總承包壹級資質。

市政工程

我們提供市政工程服務。我們擁有市政公用工程施工總承包壹級資質。我們的市政工程業務包括城市道路、教育機構、體育館、隧道和地下交通工程、供水工程、污水處理工程、熱力工程、燃氣管道工程、各類城市生活垃圾處理工程及城市廣場工程等。

業 務

地基基礎工程

我們提供地基基礎工程建設服務。我們擁有地基基礎工程專業承包壹級資質。我們的地基基礎工程業務包括地基基礎建設以及土方施工。

裝配式鋼結構工程

我們提供裝配式鋼結構工程。我們擁有鋼結構工程專業承包壹級資質。我們的裝配式鋼結構工程業務主要包括鋼結構建築的轉向架焊接廠、圍護系統、建築和結構工程建設。

其他專業承包工程

我們提供建築裝修裝飾工程服務等其他專業承包工程。我們擁有多項專業承包工程許可證，包括建築裝修裝飾工程專業承包壹級資質。我們的建築裝修裝飾工程業務主要包括木工工程、吊頂工程、油漆工程及瓷磚鋪設工程。

下表載列於所示期間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		估總收入		估總收入		估總收入		估總收入	
	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										
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>

附註：其他專業承包工程主要包括建築裝修裝飾工程。

業 務

	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		估總收入		估總收入		估總收入		估總收入	
	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 (未經審核)		人民幣千元	
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	34.5	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.....	<u>1,815,986</u>	<u>99.7</u>	<u>1,761,206</u>	<u>99.5</u>	<u>1,814,130</u>	<u>99.5</u>	<u>1,318,874</u>	<u>99.5</u>	<u>1,360,237</u>	<u>99.6</u>
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>

提供工程機械及設備服務

於往績記錄期間，我們主要將我們的自有工程機械及設備(包括建築起重機與施工升降機)分配至用於支持我們於株洲的建設項目。然而，倘我們有閒置的施工升降機或建築起重機並未用於株洲的建設項目中，我們或會將其租賃給客戶。

根據我們與客戶簽訂的典型租賃安排，我們可能須提供技術人員以操作相應的機械和設備，並在租賃期內負責維修、保養、運輸及安裝。

業 務

我們絕大部分建設項目乃通過招標獲得。於某些情況下，我們於數個相關項目中獲委聘及／或訂立多份合同。下表載列所示期間內通過(i)公開招標；(ii)受邀投標；及(iii)非招標取得合同而獲得的建築合同收入明細：

	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		估總收入		估總收入		估總收入		估總收入	
	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)									
公開招標	1,583,995	87.2	1,388,135	78.8	1,326,880	73.1	943,267	71.5	1,060,777	78.0
受邀投標(附註)	230,698	12.7	369,832	21.0	484,011	26.7	374,325	28.4	298,152	21.9
招投標小計	1,814,693	99.9	1,757,967	99.8	1,810,891	99.8	1,317,592	99.9	1,358,929	99.9
非招標	1,293	0.1	3,239	0.2	3,239	0.2	1,282	0.1	1,308	0.1
建築合同總收入	<u>1,815,986</u>	<u>100</u>	<u>1,761,206</u>	<u>100</u>	<u>1,814,130</u>	<u>100</u>	<u>1,318,874</u>	<u>100</u>	<u>1,360,237</u>	<u>100</u>

附註： 受邀投標主要包括通過公開招標獲得的與主招標有關的輔助服務招標及對關聯公司的招標。

下表載列所示期間按地理位置劃分的收入明細：

	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		估總收入		估總收入		估總收入		估總收入	
	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)									
湖南省	1,302,621	71.5	1,326,848	74.9	1,381,893	75.8	1,024,227	77.3	921,761	67.5
— 株洲市	1,051,711	57.7	1,136,903	64.2	1,211,754	66.5	897,561	67.7	723,417	53.0
— 其他城市	250,910	13.8	189,945	10.7	170,139	9.3	126,666	9.6	198,344	14.5
海南省	402,306	22.1	376,546	21.3	388,687	21.3	263,981	19.9	388,745	28.5
其他(附註)	116,989	6.4	66,506	3.8	52,804	2.9	37,184	2.8	55,524	4.0
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>

附註： 其他包括湖北省、浙江省、福建省、廣東省、江蘇省及江西省。於最後可行日期，我們並未在浙江省、江蘇省及江西省成立分公司。

業 務

下表載列於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團在建項目及竣工建設項目的數量變動詳情（按本集團項目類型劃分）：

	民用建築工程		市政工程		地基基礎工程		裝配式鋼結構工程		其他專業承包工程		總計	
	歸屬合同數	合同額 ⁽³⁾ 人民幣千元	歸屬合同數	合同額 ⁽³⁾ 人民幣千元	歸屬合同數	合同額 ⁽³⁾ 人民幣千元	歸屬合同數	合同額 ⁽³⁾ 人民幣千元	歸屬合同數	合同額 ⁽³⁾ 人民幣千元	歸屬合同數	合同額 ⁽³⁾ 人民幣千元
2019財年												
期初在建項目 ⁽¹⁾	80	3,168,509	73	2,373,491	13	231,681	1	45,418	5	108,911	172	5,928,010
加：新訂約建設項目	12	441,338	16	529,323	3	110,671	1	56,706	1	1,527	33	1,139,565
減：竣工建設項目 ⁽²⁾	33	449,379	25	654,744	9	195,614	—	—	3	104,446	70	1,404,183
期末在建項目	59	3,160,468	64	2,248,070	7	146,738	2	102,124	3	5,992	135	5,663,392
2020財年												
期初在建項目 ⁽¹⁾	59	3,160,468	64	2,248,070	7	146,738	2	102,124	3	5,992	135	5,663,392
加：新訂約建設項目	16	1,201,803	10	321,895	6	131,954	5	670,550	6	30,355	43	2,356,557
減：竣工建設項目 ⁽²⁾	17	570,047	15	265,240	3	73,329	1	213	1	1,527	37	910,356
期末在建項目	58	3,792,224	59	2,304,725	10	205,363	6	772,461	8	34,820	141	7,109,593
2021財年												
期初在建項目	58	3,792,224	59	2,304,725	10	205,363	6	772,461	8	34,820	141	7,109,593
加：新訂約建設項目	12	925,233	10	164,605	6	80,471	5	42,257	4	12,590	37	1,225,156
減：竣工建設項目	13	360,483	17	314,511	1	35,933	1	45,418	—	—	32	756,345
期末在建項目	57	4,356,974	52	2,154,819	15	249,901	10	769,300	12	47,410	146	7,578,404
2022年前三季												
期初在建項目	57	4,356,974	52	2,154,819	15	249,901	10	769,300	12	47,410	146	7,578,404
加：新訂約建設項目	9	1,393,562	9	208,603	—	—	2	7,524	2	20,705	22	1,630,394
減：竣工建設項目	10	106,432	11	391,074	2	3,512	1	6,144	1	37	25	507,199
期末在建項目	56	5,644,104	50	1,972,348	13	246,389	11	770,680	13	68,078	143	8,701,599
往績記錄期間後及直至最後可行日期												
期初在建項目	56	5,644,104	50	1,972,348	13	246,389	11	770,680	13	68,078	143	8,701,599
加：新訂約建設項目	4	136,632	9	222,207	—	—	5	80,062	—	—	18	438,901
減：竣工建設項目	12	425,716	5	78,337	—	—	—	—	4	7,237	21	511,290
期末在建項目	48	5,355,020	54	2,116,218	13	246,389	16	850,742	9	60,841	140	8,629,210

業 務

附註：

- 1 期初在建項目指已確認訂約的項目，不包括(i)於往績記錄期間總收入及總成本少於人民幣10,000元的不活躍及不重大項目；及(ii)對應財政年度／期間新訂約的建設項目。
- 2 當(i)相關政府部門出具項目竣工驗收報告；或(ii)就不時修訂的合同額悉數確認收入時，建設項目視為竣工。有關進一步詳情，請參閱本節「營運流程 — 竣工驗收」一段。
- 3 合同額不包括任何變更單及／或增值稅。
- 4 於往績記錄期間及直至最後可行日期，期末在建項目的部分合同額已經本集團確認為收入。

竣工建設項目

下表載列直至最後可行日期本集團已完成的十大建設項目(以往績記錄期間確認的總收入計)的相關資料：

編號	項目名稱及編號	客戶	項目類型	工程描述	項目所在地	開工日期	竣工日期 (附註3)	概約 項目期	原合同額 (附註1、2) 人民幣千元	於最後可行 日期或之前 收到的調整/ 變更單 (附註2) 人民幣千元	於往績記錄 期間前確認 的收入 (附註2) 人民幣千元	2019財年確 認的收入 (附註2) 人民幣千元	2020財年 確認的收入 (附註2) 人民幣千元	2021財年 確認的收入 (附註2) 人民幣千元	2022年 前三季度 確認的收入 (附註2) 人民幣千元	於往績記錄 期間確認的 總收入 (附註2) 人民幣千元
1	朗廷·雙江(8208)	株洲市朗廷房地產開發有限公司 (「朗廷房地產」)	民用建築工程	住宅綜合體	株洲市天元區長江北路 與盧山路交匯處側	2008年8月	2021年3月	32個月	136,364	132,047	79,291	56,650	74,866	56,880	—	188,396
2	金東梅子湖(禮康001)	湖南禮康旗下五彩城開發建設有限公司	民用建築工程	住宅綜合體	湖南省醴陵市鳳凰大道 與鳳高路交匯處	2008年8月	2021年11月	40個月	195,140	10,818	38,153	115,848	35,740	16,217	—	167,805
3	長郡雲龍實驗學校(二廳) (雲龍007)	株洲雲龍區產業園發售有限公司、 株洲市雲龍發展投資控股集團置業有限公司及林洲雲龍示範區管理委員會社會事業部(「株洲雲龍集團」)	市政工程	教育機構工程	株洲雲龍示範區學林街 道辦事處香樟社區原 中南林業科技大學林 洲校址內	2009年1月	2021年3月	26個月	130,048	35,923	159 (附註4)	117,573	31,455	14,794	—	163,812
4	春藤公館(8741)	中大控股集團	民用建築工程	住宅綜合體	株洲市天元區黃山西路 與西環線輔道交界處)	2008年4月	2021年3月	36個月	124,879	90,884	58,347	63,701	89,687	4,003	—	157,391
5	春藤小鎮二期(8333)	中大控股集團	民用建築工程	住宅綜合體	株洲市栗雨南路與博古 山中路交匯處	2007年10月	2020年11月	38個月	196,845	84,839	125,384	152,301	3,999	—	(17) (附註5)	156,283
6	三亞夏日灘豪華廣場(9822)	客戶	地基礎工程	打樁及土方工程	海南省三亞市育新南路與 育秀路交匯處東北側	2009年5月	2009年12月	8個月	73,394	7,072	—	73,394	6,985 (附註6)	87 (附註6)	—	80,466
7	中天抗潮湖湖濱裝配式建築基地(一期)科研樓 (8285)	中大控股集團	裝配式鋼結構工程	廠房建設	株洲市荷塘區金山科技 工業園	2009年3月	2021年4月	26個月	56,706	22,273	—	42,329	25,035	10,133	1,482 (附註7)	78,979

編號	項目名稱及編號	客戶	項目類型	工程描述	項目所在地	開工日期	竣工日期 (附註3)	概約 項目期	原合同額 (附註1、2)	於最後可行 日期或之前 收到的調整/ 變更單 (附註2)		於往績記錄 期間前確認 的收入 (附註2)		於往績記錄 期間確認的 總收入 (附註2)		
										人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
8	常德香江悅園(8733) 三標(業龍008)	株洲雲龍集團	市政工程	公共設施建設 項目	株洲雲龍示範區學林街 建善亭巷香樟社區原 中南林業科技大學株 洲校址內	2019年9月	2021年9月	25個月	64,838	11,926	—	27,403	32,033	10,024	5,504	76,764
9	常德香江悅園(8733)	客戶訂	民用建築工程	住宅綜合體	湖南省常德市武陵區毗 鄰丁玲公園	2018年6月	2021年9月	40個月	146,738	21,873	106,587	35,881	16,998	3,991	1,660	58,530
10	車輛廠生活區改造(8772)	株洲市荷塘區住房 和城鄉建設局	民用建築工程	住宅綜合體	株洲市荷塘區株洲車輛 廠生活區	2018年10月	2020年3月	18個月	83,923	1,122	27,812	50,333	1,617	5,283	—	57,233

附註：

1. 相關合同可能包含一個以上的項目，而原合同額是指整個合同的金額，並非某一特定項目的金額。
2. 就我們項目確認的原合同額及收入乃不含增值稅。原合同額與往績記錄期間確認的總收入之間的差額是由增值稅(如有)調整及(i)雙方就各項目商定的變更單金額，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；及(ii)最終付款金額待客戶於項目竣工驗收報告發出後確認所致。
3. 竣工日期乃基於(i)項目竣工驗收證書上所示竣工日期；或(ii)已就不時修訂的合同額悉數確認收入。
4. 該金額為按投入法確認的收入，系本集團於2018財年在長郡雲龍實驗學校(二標)項目實際開工日期前進行的準備工作所致。
5. 負數為對結算審核過程中釐定的最終結算價值的調整。
6. 根據項目竣工驗收證書上所示竣工日期，該項目於2019年12月竣工。於2020財年及2021財年確認的收入指取得上述驗收後於2020年7月雙方協定的變更單金額。
7. 該項目於2021年4月竣工，乃基於項目竣工驗收證書所示竣工日期。於2022年前三季度確認的收入指雙方於項目竣工後協定的變更金額。
8. 根據項目竣工驗收證書所示的竣工日期，該項目於2021年9月竣工。於2022年前三季度確認的收入指項目完成後訂約雙方協定的變更單金額。
9. 根據項目竣工驗收證書所示的竣工日期，該項目於2021年9月竣工。於2022年前三季度確認的收入指項目完成後雙方協定的變更單金額。
10. 根據項目竣工驗收證書所示的竣工日期，該項目於2020年3月竣工。於2021財年確認的收入指項目完成後雙方協定的變更單金額及因根據變更訂單作出變動所致的剩餘小工程。

在建項目

於最後可行日期，我們有140個在建項目。此類在建項目的原合同總額(不包括增值稅)約為人民幣8,629.2百萬元。下表載列於最後可行日期本集團承接的十大在建項目(以往績記錄期間確認的總收入計)的相關資料：

編號	項目名稱及編號	客戶	項目類型	工程描述	項目所在地	開工日期	預計竣工日期 (附註2)	預計 合約 合同期	原合同額 (附註1、2)	於最後可行日期之前收到 的調整/ 變更單 (附註2)	於往績記錄期 間前確認的 收入		2022年 前三季度 確認的收入		於往績記錄期 間確認的 總收入		預計將於2022 年第四季 度確認的 收入		預計將於 2024年 年確認的 收入	
											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
1	中天·龍台(837)	中芯控股集團	装配式鋼結構工程	住宅綜合體	株洲市天元區盛密大道以南、燕子嶺路以北、栗雨路以東、栗公路以西	2020年10月	2024年6月	45個月	611,102	—	—	57,425	286,689	170,677	514,711	41,280	36,721	18,390		
2	海南力迅美林村(828)	客戶	民用建築工程	綜合樓建設	海南省澄邁縣在邁路海濱路32公里處	2020年4月	2023年12月	45個月	334,862	128,452	—	220,518	133,130	56,646	410,294	32,055	20,985	—		
3	東方市新安客運二期(873)	東方首領興建投資有限公司	民用建築工程	保障性住房建設	海南省東方市東風路南側	2016年1月	2023年10月	94個月	708,655	—	320,827	57,475	8,801	12,322	212,450	13,456	161,886	—		
4	茶陵縣人民醫院二期(898)	茶陵縣人民醫院	民用建築工程	公共設施建設	株洲市茶陵縣人民醫院院內	2020年10月	2023年12月	39個月	174,391	—	—	13,740	120,461	35,700	169,901	898	3,392	—		
5	中源醫藥廣場二期(893)	客戶	民用建築工程	商用建築建設	海南省儋州市那大醫藥廣場	2020年11月	2023年12月	38個月	111,927	45,882	—	16,840	60,550	68,346	145,736	8,917	3,156	—		
6	三亞市三環路(816)	三亞市交通運輸局	市政工程	城市道路工程	海南省三亞市區龍塘、西邊存新路、環城高速(龍塘河建設)東至環城高速技術出口路、西邊邊下地城村、客家村、地城村等鄉鎮	2016年12月	2023年12月	84個月	177,447	110,042	103,754	57,589	8,132	58,202	143,191	33,307	7,238	—		
7	中源醫藥廣場二期(893)	客戶	民用建築工程	商用建築建設	海南省儋州市那大醫藥廣場	2021年5月	2023年3月	23個月	107,339	36,883	—	—	68,353	67,782	136,135	2,500	5,557	—		

編號	項目名稱	客戶	項目類型	工程描述	項目所在地	預計竣工日期	預計竣工日期	於最近可行日期之新收到之調整/變單		於往後計期間前兩年的收入		於往後計期間前兩年的收入		於往後計期間前兩年的收入		於往後計期間前兩年的收入	
								人民幣千元	(附註)	人民幣千元	(附註)	人民幣千元	(附註)	人民幣千元	(附註)	人民幣千元	(附註)
8	金城國際學校(800)	株洲金城投資控股集團有限公司	市政工程	公共設施	株洲市荷塘區金橋路以南、金泉路以西、金德東路以北	2023年10月	2023年12月	127,269	—	5,640	5,779	61,669	125,088	126	2,055	—	—
9	湖南海峽北麓海濱項目(802)	客戶	民用建築工程	住宅公寓	湖南省樂東縣九所鎮區九重大道	2023年9月	2024年12月	89,277	39,840	—	37,786	43,182	107,544	551	12,022	—	—
10	萊茵小鎮(803)	中六控股集團	民用建築工程	住宅公寓	株洲市紅線北路89號	2023年9月	2024年9月	86,578	21,168	—	29,281	46,720	103,546	252	63	—	—

附註：

1. 相關合同可能包含一個以上的項目，而原合同額是指整個合同的金額，並非某一特定項目的金額。
2. 就我們項目確認的原合同額及收入乃不含增值稅。原合同額與往績記錄期間確認的總收入之間的差額是由增值稅(如有)調整及雙方就各項目商定的變更單金額所致。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. 預計竣工日期乃基於不時修訂的各自合同或進度表。
4. 該金額僅為估計數字並可根據項目的實際進度及竣工日期予以改動。
5. 東方市新安家園(二期)及三亞市三環路項目施工工程速度於2021財年放緩，以待相關政府部門清理工地的若干部分。該項目於2022年前三季完成相關工地清理後恢復施工。鑒於最新進展，我們與該項目的相關客戶共同協定將項目竣工日期分別延期至2023年10月及2023年12月。

業 務

往績記錄期間各年度／期間的十大建設項目

下表載列2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度各年度／期間本集團十大建設項目(按於往績記錄期間各年度／期間對本集團的收入貢獻計)的相關資料：

排名	項目名稱及 項目編號	客戶	項目類型	工程描述	項目所在地	於本年度	估本年度
						確認的 收入	總收入的 百分比
人民幣千元							
<i>2019財年</i>							
1.	春藤小鎮三期 (8333)	中天控股集團	民用建築工程	住宅綜合體項目	株洲市栗雨南路與博古山中路交 匯處	152,301	8.4
2.	東方市新安家園 (二期)(8773)	東方首創興達 投資有限 公司	民用建築工程	保障性住房建設項 目	海南省東方市東風路南側	133,852	7.3
3.	長郡雲龍實驗 學校(二標)	株洲經開集團	市政工程	教育機構建設	株洲雲龍示範區學林街道辦事處 香樟社區原中南林業科技大 學株洲校址內	117,573	6.5
4.	金東陶子湖	湖南醴陵袖下 五彩城開發 建設有限 公司	民用建築工程	住宅綜合體項目	湖南省醴陵市鳳凰大道與國瓷路 交匯處	115,848	6.4
5.	三亞夏日體驗 廣場(9822)	客戶E	地基礎工程	打樁及土方工程	海南省三亞市育新路與育秀路交 匯處東北側	73,394	4.0
6.	春藤公館(8741)	中天控股集團	民用建築工程	住宅綜合體項目	株洲市天元區黃山西路與西環線 輔道交界處	63,701	3.5

業 務

排名	項目名稱及 項目編號	客戶	項目類型	工程描述	項目所在地	於本年度	估本年度
						確認的 收入	總收入的 百分比
						<i>人民幣千元</i>	
7.	三亞市三環路 (9816)	三亞市交通運輸局	市政工程	城市道路工程	海南省三亞市市區北側，西起育新路(環城高速檳榔河連接處)東至環城高速荔枝溝出口路，沿途經過下抱坡村、客家村、抱坡村等鄉鎮	57,589	3.2
8.	朗廷·覽江(8208)	朗廷房地產	民用建築工程	住宅綜合體項目	株洲市天元區長江北路與盧山路交匯處側	56,650	3.1
9.	車輛廠生活區 改造(8272)	株洲市荷塘區 住房和城鄉 建設局	民用建築工程	住宅綜合體項目	株洲市荷塘區株洲車輛廠生活區紅線範圍內	50,333	2.8
10.	中天杭蕭鋼構裝 配式建築基地 (一期)科研樓 (8285)	中天控股集團	裝配式鋼結構 工程	廠房建設項目	株洲市荷塘區金山科技工業園	42,329	2.3
<i>2020財年</i>							
1.	海南力迅美倫科 創園(9828)	客戶P	民用建築工程	綜合樓建設項目	海南省澄邁縣百蓮鎮海渝西線32公里處	220,517	12.5
2.	春藤公館(8741)	中天控股集團	民用建築工程	住宅綜合體項目	株洲市天元區黃山西路與西環線輔道交界處	89,687	5.1

業 務

排名	項目名稱及 項目編號	客戶	項目類型	工程描述	項目所在地	於本年度	估本年度
						確認的 收入	總收入的 百分比
人民幣千元							
3.	朗廷·覽江(8208)	朗廷房地產	民用建築工程	住宅綜合體項目	株洲市天元區長江北路與廬山路 交匯處側	74,866	4.2
4.	東方市新安家園 (二期)(8773)	東方首創興達 投資有限 公司	民用建築工程	保障性住房建設 項目	海南省東方市東風路南側	57,474	3.2
5.	(中天·麓台) (8337)	中天控股集團	装配式鋼結構 工程	住宅綜合體項目	株洲市天元區炎帝大道以南，燕 子嶺路以北，栗雨路以東，栗 合路以西	57,425	3.2
6.	通道縣體育館 (8655)	客戶U	市政工程	體育館建設項目	湖南省通道侗族自治區	49,680	2.8
7.	春藤三期土石方 (8399)	中天控股集團	地基基礎工程	土方工程	株洲市天元區武廣新城炎帝大道 北側	47,583	2.7
8.	水竹佳苑(8378)	客戶W	民用建築工程	住宅綜合體項目	株洲市荷塘區水竹路與桂花路交 匯處	45,643	2.6
9.	株洲中美醫院 (8222)	客戶Q	民用建築工程	公共設施建設項目	湖南省株洲市荷塘大道與燕塘路 交匯處	44,674	2.5
10.	磐龍玉蘭谷	株洲經開集團	民用建築工程	住宅綜合體項目	株洲雲龍示範區雲龍大道西側	38,334	2.2

業 務

排名	項目名稱及 項目編號	客戶	項目類型	工程描述	項目所在地	於本年度	佔本年度
						確認的 收入	總收入的 百分比
						人民幣千元	
<i>2021財年</i>							
1	中天·麓台(8337)	中天控股集團	裝配式鋼結構 工程	住宅綜合體項目	株洲市天元區炎帝大道以南，燕子嶺路以北，栗雨路以東，栗合路以西	286,609	15.7
2	海南力迅美倫科 創園(9828)	客戶P	民用建築工程	綜合樓建設項目	海南省澄邁縣百蓮鎮海渝西線32 公里處	133,130	7.3
3	茶陵縣人民 醫院(二期) (8938)	茶陵縣人民醫 院	民用建築 工程	公共設施建設	株洲市茶陵縣人民醫院院內	120,461	6.6
4	中源國盛廣場 (二期)(9839)	客戶M	民用建築 工程	商用建築建設項 目	海南省儋州市那大國盛路北 側	68,353	3.7
5	瀏陽江灣學校 (一期)	客戶N	市政工程	公共設施建設項 目	長沙瀏陽市淳口鎮同輝村、 謝家村	60,991	3.3
6	中源國盛廣場 (一期)(9833)	客戶M	民用建築工程	商用建築建設項目	海南省儋州市那大國盛路北側	60,550	3.3
7	金城國際學校 (9830)	株洲金城投資 控股集團有 限公司	市政工程	教育機構建設	株洲市荷塘區金精路以南、金泉 路以西、金龍東路以北	57,779	3.2
8	朗廷·覽江(8208)	朗廷房地產	民用建築 工程	住宅綜合體項目	株洲市天元區長江北路與盧 山路交匯處側	56,880	3.1

業 務

排名	項目名稱及 項目編號	客戶	項目類型	工程描述	項目所在地	於本年度	估本年度
						確認的 收入	總收入的 百分比
人民幣千元							
9	遊樂和智能裝備研發生產基地建設一期(8888)	客戶群C	民用建築工程	廠房建設項目	株洲市石峰區軌道交通城	56,205	3.1
10	楓溪片區地塊三通一平及附屬工程(8313)	客戶F	民用建築工程	公共設施建設	株洲市蘆淞區	45,437	2.5

排名	項目名稱及 項目編號	客戶	項目類型	工程描述	項目所在地	於本期間確	估本期間總
						認的收入	收入的百分 比
人民幣千元							

2022年前三季度

1	中天·麓台(8337)	中天控股集團	裝配式鋼結構工程	住宅綜合體	株洲市天元區炎帝大道以南，燕子嶺路以北，栗雨路以東，栗合路以西	170,677	12.5
2	凱睿思(一期)項目(8997)	湖南凱睿思新材料科技有限公司	民用建築工程	廠房建設	株洲市天元區新馬工業園金月路以東、大石橋以西	82,781	6.1
3	中源國盛廣場(一期)(9833)	客戶M	民用建築工程	商用建築建設	海南省儋州市那大國盛路北側	68,346	5.0

業 務

排名	項目名稱及 項目編號	客戶	項目類型	工程描述	項目所在地	於本期間確	估本期間總
						認的收入	收入的百分 比
						人民幣千元	
4	溱浦縣城北學校 配套設施 建設工程(溱 浦001)	溱浦縣城市建 設投資有限 公司	市政工程	公共設施建設	溱浦縣城北學校周邊	67,832	5.0
5	中源國盛廣場 (二期)(9839)	客戶M	民用建築 工程	商用建築建設	海南省儋州市那大國盛路北 側	67,782	5.0
6	金城國際學校 (9830)	株洲金城投資 控股集團有 限公司	市政工程	公共設施建設	株洲市荷塘區金精路以南、 金泉路以西、金龍東路以 北	61,669	4.5
7	三亞市三環路 (9816)	三亞市交通運 輸局	市政工程	城市道路工程	海南省三亞市市區北側，西 起育新路(環城高速檳榔河 連接處)東至環城高速荔枝 溝出口路，沿途經過下抱 坡村、客家村、抱坡村等 鄉鎮	58,202	4.3
8	海南力迅美倫 科創園(9828)	客戶P	民用建築 工程	綜合樓建設	海南省澄邁縣百蓮鎮海渝西 線32公里處	56,646	4.1
9	自主創業園H地 塊廠房(8288)	客戶Y	民用建築 工程	廠房建設	株洲市天易科技城自主創業 園一期地塊	49,179	3.6
10	萊茵小鎮20棟 (9829)	中天控股集團	民用建築 工程	住宅綜合體	株洲市紅旗北路849號	46,720	3.4

業 務

積壓訂單及新合同額

積壓訂單指對我們的建設項目在特定日期的剩餘合同額的估計。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 積壓訂單可能並不反映我們未來經營業績。」一節。新合同額指我們在特定期間內承接的建設項目合同總金額（不含增值稅）。下表載列我們於往績記錄期間按業務分部劃分的建設項目積壓訂單的合同額變動：

	民用建築工程	市政工程	地基基礎工程	装配式鋼 結構工程	其他專業承包工程 (附註1)	總計
	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
2019財年						
期初積壓訂單合同額	1,135,156	813,588	56,068	17,243	38,083	2,060,138
加：新訂約建設項目	441,338	529,323	110,671	56,706	1,527	1,139,565
加：調整／變更單	165,581	48,111	19,295	9,326	10,200	252,513
減：已確認收入	888,497	669,011	146,162	62,650	49,666	1,815,986
期末積壓訂單合同額(附註2)	853,578	722,011	39,872	20,625	144	1,636,230
2020財年						
期初積壓訂單合同額	853,578	722,011	39,872	20,625	144	1,636,230
加：新訂約建設項目	1,201,803	321,895	131,954	670,550	30,354	2,356,556
加：調整／變更單	228,962	56,091	2,795	18,662	3,686	310,196
減：已確認收入	1,031,904	485,033	120,067	106,345	17,857	1,761,206
期末積壓訂單合同額(附註2)	1,252,439	614,964	54,554	603,492	16,327	2,541,776
2021財年						
期初積壓訂單合同額	1,252,439	614,964	54,554	603,492	16,327	2,541,776
加：新訂約建設項目	925,233	164,605	80,471	42,257	12,591	1,225,157
加／(減)：調整／變更單	101,966	60,207	7,763	2,420	3,638	175,994
減：已確認收入	885,259	427,745	114,195	369,761	17,170	1,814,130
期末積壓訂單合同額(附註2)	1,394,379	412,031	28,593	278,408	15,386	2,128,797
2022年前三季度						
期初積壓訂單合同額	1,394,379	412,031	28,593	278,408	15,386	2,128,797
加：新訂約建設項目	1,393,562	208,603	—	7,524	20,705	1,630,394
加／(減)：調整／變更單	237,960	98,111	5,423	20,420	3,683	365,597
減：已確認收入	670,050	461,373	22,455	202,563	3,796	1,360,237
期末積壓訂單合同額(附註2)	2,355,851	257,372	11,561	103,789	35,978	2,764,551
往績記錄期間後及直至最後可行日期						
期初積壓訂單合同額	2,355,851	257,372	11,561	103,789	35,978	2,764,551
加：新訂約建設項目	136,632	222,207	—	80,062	—	438,901
加／(減)：調整／變更單	92,423	158,709	738	336	176	252,382
減：已確認收入	217,116	343,601	4,533	58,948	6,522	630,720
期末積壓訂單合同額(附註2)	2,367,790	294,687	7,766	125,239	29,632	2,825,114

附註：

1. 我們的其他專業承包工程主要包括建築裝修裝飾工程。
2. 期末積壓訂單合同額指期初合同額加新項目合同額減相關所示年度／期間已確認收入。

我們的流動資金狀況

董事認為，為承接更多大型項目，我們務必小心審慎，隨時保持雄厚流動資金以確保業務運作順暢，讓我們能夠投入充分資源，實施業務計劃。

我們於2019財年、2020財年及2021財年分別錄得經營活動所得現金淨額約人民幣96.1百萬元、人民幣42.5百萬元及人民幣31.6百萬元。我們於2022年前三季度錄得經營活動所用現金淨額約人民幣26.0百萬元。受新項目的承接與在建項目的進度影響，我們的銀行結餘及現金水平通常每年會經歷起落週期。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。

現有經營規模下的現金需求

本集團的現金及現金等價物一般需按下列方式運用：(i)滿足本集團現有經營規模下的日常營運資金需求；及(ii)不時為我們的建設項目的前期開支提供部分資金。

(i) 日常營運資金需求

本集團需要高額營運資金來維持日常運營及不時履行付款義務，包括向我們的供應商、分包商、直接勞工及員工付款，此乃符合中國建築行業慣例。

為確保我們有足夠的運營資金且能夠不時履行付款義務，本集團旨在一直為日常運營維持合理水平的營運資金，一般不少於下列各項之和：(a)向本集團供應商支付材料成本；(b)向本集團分包商支付分包成本；及(c)支付本集團至少兩個月的直接勞工及

其他員工成本。基於我們的當前經營規模，估計我們的營運資金需求一般不少於約每月人民幣100百萬元。

本集團及時履行付款義務乃屬必要。向任何供應商、分包商及／或直接勞工及員工延期付款可能對我們的項目進度產生負面影響，從而可能影響我們的項目交付安排。所有上述情況可能對本集團在中國建築服務業的聲譽產生不利影響及阻礙我們的業務發展。

(ii) 不時為我們承接新項目的初步階段前期開支提供部分資金

根據弗若斯特沙利文報告，本集團通常在我們新項目初步階段錄得現金流出淨額，這與行業慣例一致。根據承接項目的性質、規模、工期、範圍、規格及複雜程度，本集團通常在達到有權向客戶開具發票的規定進度指標之前，在我們的項目初步階段產生龐大的前期開支，如原材料成本、勞動力成本、分包成本及保險成本。參照往績記錄期間承接的項目，並根據弗若斯特沙利文報告，估計平均所需的前期開支等於合同總金額的約20%。

我們通常在項目初步階段錄得現金流出淨額，主要是由於我們在項目初步階段的前期開支付款與我們在達到規定進度指標或工程竣工時自客戶收到進度付款之間存在時間上的差異。總體而言，我們有權根據工程開工後已完工工程的價值向客戶開具發票，金額介乎相關建築合同規定的已完工工程總價值的70%至85%之間（不包括本節「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），並通常會向客戶授出最多三個月的信貸期。此外，相關工程進度應由我們的客戶委聘的相關專業人士進行審核、檢驗和核證，這可能會導致進一步延遲收到我們客戶的第一筆進度付款。向客戶授予的信貸期與供應商及分包商授出的信貸期之間的差異，以及上所述客戶評估完成進度和進行付款申請所需的時間，將導致產生現金流出淨額。因此，本集團的營運資金通常被佔用，直至我們自客戶收取大量進度付款，且我們通常須利用內部資源撥付我們的前期開支。

鑒於上文所述，採取審慎的財務管理策略及努力維持穩健的流動資金狀況以及合理的營運資金緩衝水平以支持我們的當前經營規模及未來業務擴張對本集團而言屬必要。此外，隨時維持穩健的緩衝以維持本集團在中國建築服務業的聲譽對本集團亦屬至關重要，從而使本集團能夠抓住不時出現的潛在業務機會。

無第三方支付

於往績記錄期間，除我們僱員支付作為我們日常業務過程中附帶報銷的開支及項目成本外，我們的收入及開支分別由客戶或我們真實及直接結算，而非由或透過任何其他第三方(包括本集團的任何關連人士或關聯方)結算。倘我們股東以我們僱員身份支付款項，則有關款項於本集團的綜合財務狀況表中入賬為應付關聯方款項。

承包模式

我們的施工承包業務主要包括下列模式：

- **PC模式**：在此模式下，我們負責採購一般設備和工程材料。此外，我們按照項目擁有人提供的設計方案及時間表負責執行施工計劃。
- **EPC模式**：在此模式下，視乎合同條款而定，於施工開始前及於整個EPC項目過程中，我們與第三方設計院合作，對整個項目或項目若干階段(包括工程項目的勘察、設計、採購、施工、測試以及工程委託，或上述任何組合)提供承包服務。我們就項目的施工品質、安全性、按時交付及成本向項目擁有人負責。
- **專業分包模式**：在此方式下，總承包商或項目擁有人直接將項目中需要專業資質的部分工程進行分包。

業 務

下表載列所示期間我們按施工承包業務模式劃分的建築合同收入明細：

	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)									
PC模式	1,634,568	90.1	1,565,974	88.9	1,285,054	70.8	929,097	70.4	994,282	73.1
EPC模式	139,369	7.7	188,444	10.7	517,079	28.5	380,667	28.9	356,451	26.2
專業分包模式	42,049	2.2	6,788	0.4	11,997	0.7	9,110	0.7	9,504	0.7
建築合同總收入 ..	<u>1,815,986</u>	<u>100</u>	<u>1,761,206</u>	<u>100</u>	<u>1,814,130</u>	<u>100</u>	<u>1,318,874</u>	<u>100</u>	<u>1,360,237</u>	<u>100</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們以EPC模式承包的在建項目的合同額分別約為人民幣528.2百萬元、人民幣1,443.8百萬元、人民幣1,396.3百萬元及人民幣1,529.9百萬元。2020財年，EPC模式的建設項目的合同額增加乃由於EPC模式的有效性，優化了整個建設項目的成本及資源，本集團於2020財年獲得了三個EPC模式新項目，特別是中天·麓台項目，合約總額(不含增值稅)約為人民幣611.1百萬元。我們在EPC模式下的建設項目合同金額增長於整個往績記錄期間的複合年增長率約為30.5%，與2022年至2026年約24.6%的行業趨勢一致。該增加主要是由於中天·麓台項目於2021財年確認約人民幣286.6百萬元，而2020財年確認人民幣57.4百萬元。然而，本公司現時還沒有計劃於不久的將來將重點放在EPC模式上而不是PC模式上。

自2017年11月以來，我們與杭蕭科技及湖南設計院(一家於中國成立的國有企業)組成聯盟，通過簽訂EPC三方框架協議以增加我們承接EPC模式項目的機會。與杭蕭科技及湖南設計院就在EPC模式下共同發展裝配式鋼結構住宅建築體系簽訂的EPC三方框架協議的主要條款概要如下：

EPC三方框架協議的日期： 2017年11月16日

訂約方： 湖南設計院、杭蕭科技及中天建設。有關杭蕭科技的詳情，請參閱本招股章程本節「客戶及供應商 — 客戶與供應商重疊」一段及「歷史、發展及重組 — 出售杭蕭科技的權益」一節。

EPC三方框架協議的性質： 將就各個項目單獨簽訂具體協議。

EPC三方框架協議的期限： 自2017年11月16日起生效直至杭蕭科技持有的與「鋼結構住宅體系」有關的一系列專利的使用許可於2027年5月30日到期為止。

根據杭蕭鋼構與中天建設簽訂的日期為2017年5月31日的合作協議，杭蕭鋼構最初將其持有的與「鋼結構住宅體系」有關的一系列專利使用許可授予中天建設，隨後該合作協議被杭蕭鋼構、杭蕭科技及中天建設於2018年3月21日簽訂的協議所修訂（兩份協議統稱為「**專利許可協議**」），據此，獲許可使用杭蕭鋼構持有的與「鋼結構住宅體系」有關的一系列專利的訂約方由中天建設改為杭蕭科技，原因是與專利許可協議有關的專利主要涉及鋼結構的設計及製造技術，其與杭蕭科技的主營業務相關性更大，且相關專利的使用許可已於杭蕭科技開始鋼結構的設計及製造業務時轉讓予杭蕭科技。

合作範圍： EPC三方框架協議訂約方將發揮各自優勢，在EPC模式下共同發展裝配式鋼結構住宅建築體系，據此，湖南設計院負責提供工程服務，杭蕭科技負責提供裝配式鋼結構產品，中天建設負責施工。

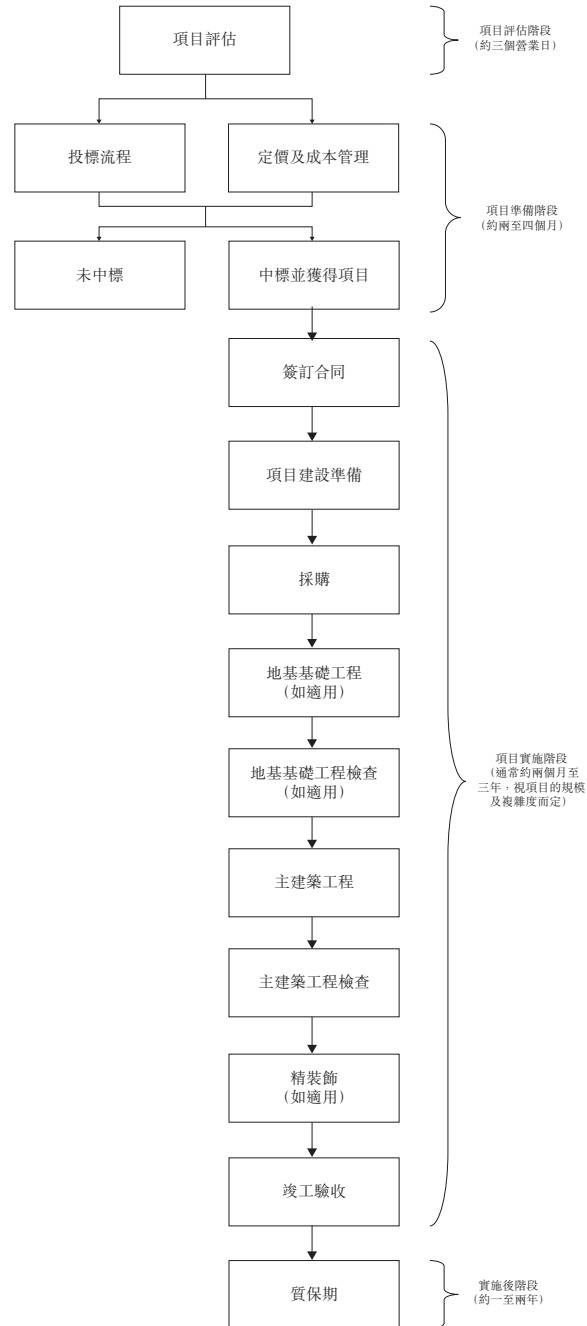
根據專利許可協議，杭蕭科技的股東之一杭蕭鋼構負責為杭蕭科技的業務經營與發展提供技術及專業知識，並已將杭蕭鋼構持有的與「鋼結構住宅體系」有關的一系列專利使用許可授予杭蕭科技。我們於2017年9月即杭蕭科技成立之時擬與湖南設計院及杭蕭科技訂立合作協議，通過利用湖南設計院擁有的工程設計資質提供綜合設計服務以及利用杭蕭科技持有的與「鋼結構住宅體系」有關的一系列專利使用許可提供裝配式鋼結構產品，在EPC模式下共同發展裝配式鋼結構住宅建築體系。

自成立聯盟以來，我們不時與湖南設計院及杭蕭科技溝通，以尋求EPC模式下的合適項目，並於彼等認為合適時就合適項目提交標書。於往績記錄期間，有兩個項目乃根據EPC三方框架協議運營。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們繼續尋求EPC三方框架協議項下的合作機會，並已成功取得另外三個EPC三方框架協議項下將予營運的項目。

業務

營運流程

下圖說明我們業務的常規營運流程：



項目評估階段

我們的市場運營部門致力於發現和探索商機。有關我們的銷售和營銷活動的更多詳情，請參閱本節「銷售及營銷」一段。為準備建設項目的投標書，我們將從政府和互聯網收集建設項目的公開可獲得信息。

我們將進行內部評估，並經考慮技術要求、商業條款、估計成本、位置、資源的可用性和能力以及客戶背景等各種因素後確定是否承接潛在的建設項目。通常，我們須於三個營業日內完成項目評估。

項目準備階段

我們通常通過公開招標或受邀投標的方式獲得客戶的建設項目。根據人大常委會於1999年8月30日發佈並於2017年12月27日修訂的《中華人民共和國招標投標法》，與(其中包括)大型基礎設施、公用事業及與公眾利益及公眾安全有關的其他項目有關的項目必須通過招標授出。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽 — 招標及投標管理」一節。項目準備階段通常需要約二至四個月左右，詳述如下。

投標階段

當我們決定進行潛在建設項目的投標時，我們需要通過詳細的項目分析，根據招標文件中規定的要求準備投標書。我們將對建設項目的技術和機械要求、付款條款和工作範圍進行全面審查，並對客戶進行詳細風險評估和分析。我們的投標書中將包括項目各方面所需的預估成本及施工工作。我們的市場經營部將最終確定投標書並在投標截止日期之前提交文件。

多個部門需參與投標過程。例如，我們的市場經營部將對投標進行市場分析，技術質量部將評估施工方案，財務部需確保我們擁有足夠的項目資金。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們分別提交了114份、172份、102份及180份投標文件，我們獲得的項目數分別為32個、33個、26個及20個，我們的中標率分別約為28.1%、19.2%、25.5%及11.1%。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們提交了112份投標文件，其中17個項目中標，我們於該期間的中標率為15.2%。於若干情況下，我們通過一次投標承接數個相關項目及／或與同一客戶訂立多份合同。我們認為，(i)中標率由2019財年的約28.1%減至2020財年的約19.2%，主要是由於相較2019財年，我們於2020財年一直專注於合同額較大的項目；(ii)中標率由2020財年的約19.2%上升至2021財年的25.5%，主要是由於我們於提交標書時更具有選擇性，注重投標書的質量而非數量；及(iii)2022年前三季度中標率下降是由於較2021年前三季度我們專注於合同金額較大的項目，這通常面臨更激烈的競爭。

定價及成本管理

我們根據諸多因素釐定投標階段中的報價，這些因素包括原材料成本、機械設備的成本、分包成本、勞動力成本、工程的複雜度以及加成等。

我們的建築合同將以固定單價或固定總價為基礎。我們的固定總價合同會報出一個固定的合同總額，當中可能包含價格調整機制。在以下情況下，這種價格調整機制通常允許價格調整：(i)我們遇到主要原材料價格波動3%至5%；(ii)我們需要提供其他服務；(iii)發生某些不可抗力事件；或(iv)發生政策調整。我們的固定單價合同包含的費用由單價和實際完成的工作量確定。結算總價可以參考政府發佈的價格和市場價格通過協商確定或調整。

作為總承包商，我們面臨成本波動的影響。為了控制價格風險，我們優先固定單價合同，其總價可進行調整。如果建設項目規模較小或根據客戶要求，我們將接受並簽訂固定總價合同。在這種情況下，我們將嘗試磋商在固定總價合同中加入價格調整機制。

釐定所有項目投標程序的報價時，將計及項目的成本及加成(不論採用何種定價基準)。就按固定總價基準進行的項目而言，除價格調整機制外，我們亦將與客戶就任何不屬於原合同範圍的額外工程磋商變更訂單，以降低我們的價格風險。

基於上文所述，我們認為採用不同定價基準的項目的毛利率並無重大差異。

項目實施階段

簽訂合同

對於每個建設項目，我們將與客戶簽訂建築合同。建築合同的主要條款通常包括：(i) 合同期限；(ii) 定價及調價；(iii) 付款條款；(iv) 履約保證金；(v) 項目延遲及損害；(vi) 分包；(vii) 違反合同；(viii) 賠償；及(ix) 提前終止。於往績記錄期間，除EPC三方框架協議外，我們與客戶並無任何其他重大長期戰略合作協議。

以下載列我們典型建築合同主要條款的概要：

合同期限 : 通常為期兩個月至三年，亦可能持續三年以上，具體取決於建設項目的規模和複雜性。

定價和價格調整 : 通常以固定總價或固定單價(即根據商定的單位費率和完成的工作量以及合同規定的價格調整機制確定最終合同金額)為基礎。

固定單價合同包含的費用將由單價和實際完成的工作確定，並且最終結算價可經參考政府公佈的價格協商確定或調整。

如果在項目進行過程中工作範圍(例如工作量、項目時間表的更改或雙方同意的額外所需工作)或某些原材料成本或勞動力成本發生了重大變化，可以根據合同所載的費率表或基於主要原材料的單價和政府價格指數(如適用)的預定公式來調整價格。我們與客戶之間將簽訂補充協議，以記錄價格調整。

付款條款

： 於項目實施階段，除非相關合同規定了具體進度指標，否則可開具發票進度款乃基於可開具發票進度百分比，通常按相關工程合同所規定介乎已完工工程總價值的70%至85%之間(不包括本節「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)。

倘合同規定了具體進度指標，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(不包括本節「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)。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同所規定常規進度指標包括：(i)完成建築的地基基礎工程及／或地下室工程；(ii)完成建築的主體結構工程及／或屋頂工程；及(iii)拆除建築外部腳手架。

於竣工驗收(包括結算審核)後，我們有權向客戶開具發票的總額(按累計基準)一般達至最終結算價值的95%至97%。

客戶通常會在項目竣工驗收後的一年至兩年質保期內保留最終結算價值3%至5%的質保金。質保金通常是在質保期內由客戶分期付款給我們或在質保期後全額支付。

根據與客戶的具體協商，本集團可能與客戶協定預付款安排，據此，本集團將獲得合同額10%至30%的預付款，由客戶於訂立建築合同時支付。

履約保證金 : 我們可能須以保函的形式支付履約保證金或不超過合同額的10%或施工承包合同規定的具體金額的保證金。

如果我們未能履行施工承包合同中規定的關於項目質量、項目進度和安全管理的義務，則客戶在收到開證行的確認函後，有權扣減或要求開證行支付保證金。

於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年9月30日以及最後可行日期，履約保證金金額分別約為人民幣27.4百萬元、人民幣25.5百萬元、人民幣19.0百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣14.0百萬元。於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年9月30日以及最後可行日期，銀行發出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。

項目延遲及損害 : 如果項目由於客戶的過錯而延遲(例如提供錯誤的圖紙、更改工作範圍或延遲提供材料等),我們通常有權延長工期及/或增加費用。但是,如果項目由於其他因素而延遲(例如,由於不可抗力事件導致的延遲),我們通常需要向客戶報告並做出安排以最大程度地減少損失。此外,在此等情況下,我們通常有權延長合同工程完成時間。造成項目延誤的一方有責任按照合同規定支付違約金。

分包 : 根據各項目的規模和複雜性,我們可獲准聘請分包商來提供部分所需的專業工程服務。通常,在聘請分包商之前,我們必須告知客戶並獲得其批准。有關詳情,請參閱本節「分包」一段。

違反合同 : 通常,如果客戶(i)未能在建築合同規定的期限內向我們提供開工的事先通知;(ii)未經我們事先同意而延遲付款;(iii)未經事先同意而更改工作範圍;(iv)在施工暫時停止的情況下,未能向我們提供合理的復工通知;(v)無法按約定的質量、數量及/或配方提供材料;及/或(vi)明確表示或採取行動不履行合同規定的主要義務,則客戶將被視為違反合同。

通常,如果我們(i)未能達到商定的質量標準或未達到驗收標準;(ii)在沒有任何合理理由的情況下造成建築工程的延誤;(iii)不符合中國法律法規規定的「安全文明施工」標準;及(iv)由於我們原因造成任何事故或質量事故,給我們的客戶或終端用戶造成損失,則我們將被視為違反合同。

- 賠償** : 通常，違反合同的一方須向受害方支付固定金額的損害賠償金，以補償其損失。於若干情況下，我們可能會選擇與客戶協商並就賠償金額和結算事宜達成單獨協議。
- 花紅** : 針對有限數量的項目，合同中規定了具體的條件花紅，大致可分為定向獎勵花紅及定向項目進度花紅。
- 提前終止** : 通常，合同可以通過以下方式提前終止：(i)各方協商同意；(ii)如果客戶在未事先協定延長付款時間表的情況下延遲付款，並且這種延遲未在建築合同規定的期限內得到糾正，則我們可終止合同；(iii)如果我們在未事先徵得客戶批准的情況下將建築工程全部或部分分包，則客戶可終止合同；(iv)任何一方違約而妨礙合同的履行，則另一方可終止合同；或(v)發生不可抗力事件。在這種情況下，客戶應結清應付給我們的所有未付款項(包括賠償)，且所有剩餘的建築工程將停止且履約保證金將會被解除。

除上述預先協定的花紅外，我們的客戶亦可能授予我們合同條款未規定的酌情花紅。然而，於往績記錄期間之前及直至最後可行日期，我們並無自客戶收取任何預先協定的花紅或酌情花紅，原因是我們的項目概無達致建築合同所訂明的條件。因此，並無自客戶收取預先協定的花紅，而有關花紅乃分享及授予相關建築項目的任何負責人。

項目施工準備

在簽訂建築合同後，我們將建立一個項目管理團隊，並指派一名項目經理。項目管理團隊的成員一般包括項目經理、現場經理、技術經理、質量經理、安全經理、項目會計、材料經理、資料員等。項目管理團隊成員將負責施工、檢查、安全、質量控制、原

材料、機械設備的採購以及與建設項目相關的其他一般行政工作。我們將為我們承接的每一個建設項目制定施工計劃。有關計劃包括設定管理進度，進而將項目分成各個階段，以此估計項目所需的時間，並相應地安排制定原材料和設備採購以及人力配置的計劃。

對於採用EPC承包模式的項目，施工開始前我們可能與第三方設計院合作制定施工圖紙和設計方案。

根據建設項目的規模和複雜性，我們可能會安排聘請第三方提供勞務服務和某些專門的分包服務。有關更多詳情，請參閱本節「原材料、機械設備以及供應商—分包」一段。

採購

我們的生產安全與採購分包部以及成本合同部負責採購建設項目所需的原材料和設備。有關我們向供應商採購的詳情，請參閱本節「原材料、機械設備以及供應商—供應商」一段。

向客戶發出工程進度款單

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

- (i) 於項目實施階段，除非相關合同規定了具體進度指標，否則可開具發票進度款乃基於可開具發票進度百分比，通常按相關工程合同所規定介乎已完工工程總價值的70%至85%之間。
- (ii) 倘合同規定了具體進度指標，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。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同所規定常規進度指標包括：
 - (i)完成建築的地基基礎工程及／或地下室工程；
 - (ii)完成建築的主體建築工程及／或屋頂工程；
 - 及(iii)拆除建築外部腳手架。

業 務

(iii) 於竣工及驗收(包括結算審核)後，我們有權向客戶開具發票(按累計基準)的開具發票總額通常高達最終結算價值(即於結算審核後的最終工程總價值)的95%至97%。餘下3%至5%將作為質保期的質保金由客戶保留，於項目竣工驗收後，質保期通常會持續一年至兩年。

一般情況下，本集團所承接的建設項目的可開具發票進度百分比一般為70%至85%。根據弗若斯特沙利文報告，結算審核前可向客戶開票的完工工程佔所有完工工程的百分比與同業相若，而本集團的開票程序及開票時間與同業相若，此乃基於(i)建築服務的付款一般於達成建築服務合同所載的主要進度指標後作出；及(ii)同業一般有權於結算審核前就建築工程進行期間所完工工程總額的50%至90%向客戶開具發票。

根據湖南省工程管理學會，不同類型及不同地區的建設項目的可開發票進度百分比不同。當面對具有較強議價能力的客戶(如大型企業、國有企業或政府相關客戶及參與地標項目的客戶)時，建築公司通常願意接受特殊付款條款(例如預付款較少或較低的可開具發票進度百分比)並於競標參與大型或地標項目時同意承擔龐大前期費用，此於中國建築行業屬常見及合理情況。

因此，董事認為本集團項目的付款條款屬合理且與同業採用的條款一致。

此外，根據弗若斯特沙利文報告，由於建築公司承接此類項目可以獲得的潛在利益，以下情況屬常見：(i)地標項目採用相對特殊付款條款(包括預付款較少或較低的可開具發票進度百分比)；及(ii)擁有足夠的現金流、經驗、人力和專業知識的中國建築公司承接此類項目。

我們接受採用特殊付款條款的項目的原因

若干情況可能導致本集團承接若干採用特殊付款條款的項目，且該等項目在早期階段會產生大量前期項目成本，但客戶的預付款或進度款很少或沒有，或可開具發票進度百分比比較低。

自2017年中天建設股份在新三板掛牌以來，本集團的業務進入快速發展階段，且我們將通過承接更多大型或地標項目，獲得更好聲譽及更足經驗，取得進一步增長，從而在未來提高議價能力。

因此，對於一些相對大型公共基礎設施項目或地標建築建設項目，即使該等建設項目有特殊的付款條款(即項目在早期階段會產生大量前期項目成本，但客戶的預付款或進度款很少或沒有或可開具發票進度百分比比較低)，我們在考慮(其中包括)以下因素後，亦可能承接該等項目：(i)承接項目後對我們聲譽和市場地位的益處；(ii)項目的預期盈利能力；及(iii)對本集團財務及流動資金狀況的影響。以下為本集團於往績記錄期間遇到的採用特殊付款條款的若干特殊項目：

岳陽王家河治理工程項目的特殊情況

岳陽王家河治理工程涉及較大型公共基礎設施，總合同額(不含增值稅)約為人民幣61.0百萬元，我們於2012年(往績記錄期間之前)承接該項目，達十年以上，當時我們處於發展初期。根據相關建築合同，我們有權於建築工程竣工后，於與客戶最終結算前，向該客戶收取已完成工程總價值的40%。於2019年及2020年12月31日，岳陽王家河治理工程項目的合同資產分別約為人民幣22.1百萬元及人民幣6.2百萬元。儘管開具發票時間表延長，本集團已與岳陽王家河治理工程項目的客戶進行協商，直至2017年12月31日收到其前期付款約人民幣14.9百萬元，約佔合同額的24.4%。整個項目可盈利。結算審核亦於2021年2月9日完成，並無對已確認累計收入作出調整且該客戶已結算總結算金

額中的93.2%。董事認為(i)該特殊項目豐富了我們在大型公共設施項目方面的資質，為我們帶來有利成果；及(ii)延長的開票時間並不會對我們的持續業務發展及表現造成負面影響，因此同意於該客戶的首個付款進度指標完成前招致巨額合同成本而預付款較少，此種情況屬合理。

岳陽王家河治理工程項目的客戶為獨立第三方，合同條款乃由本集團與該客戶經公平磋商後釐定。

朗廷·覽江工程的特殊情況

朗廷·覽江工程為建築施工項目，共有47層，高度為183.5米。該項目被視為地標項目，於2020年4月獲株洲市建築業協會認定為株洲最高的在建工程建築。就該項目而言，我們有權於達致建築合同所規定的協定項目進度指標後開具一系列進度款發票。該項目的首個進度指標為完成建築主體結構15層，包括完成其地基基礎工程。僅於達致此進度指標後，我們方有權就已完成工程總價值的50%開具發票，而可開具發票進度百分比低於已完成工程總價值70%至85%的一般開票條款。然而，我們直至2019年3月在項目的早期階段進行磋商並收到約人民幣21.7百萬元的前期付款(約佔原合同額的15.9%)。

自2017年中天建設股份在新三板掛牌以來，我們的業務進入快速發展階段。除特殊開票時間表外，考慮到以下因素：(i)朗廷·覽江工程是地標項目，可以大幅提升我們的聲譽，並為我們提供展示能力的絕佳機會，以在未來吸引更多的業務機會；(ii)朗廷·覽江工程的預計毛利率；(iii)我們當時的現金流狀況；及(iv)我們在承接此類大型項目方面的經驗日益豐富及能力日益提高，董事認為，儘管該項目採用特殊開票條款，但承接該項目仍符合本集團的利益。

基於以上所述，董事認為，鑒於(i)本集團收到約人民幣21.7百萬元的前期付款，約佔原合同額的15.9%；(ii)現金流充足；及(iii)該項目很可能為本集團帶來豐厚利益，建築承包商同意於完成首個付款進度指標前招致巨額合同成本屬合理。

業 務

朗廷房地產(朗廷•覽江工程的客戶)為獨立第三方，合同條款乃由本集團與朗廷房地產經公平磋商後釐定。

於最後可行日期，我們就朗廷•覽江工程的開具發票總額約為人民幣283.9百萬元，佔該項目已完工工程累計價值的97%。

評估未來建設項目的企業管治措施

為加強企業管治措施以評估未來建設項目，並確保於承接具有特殊付款條款的項目(即項目在早期階段會產生大量前期項目成本，但客戶的預付款或進度款很少或沒有)前已妥為考慮財務影響，我們已採取以下管治措施評估建設項目的付款條款。

若潛在的建設項目有特殊付款條款或相對較高的風險，由本集團市場運營部、成本合約部、財務部及法律部等部門的負責人共同組成的投標評估委員會將在權衡多項因素後決定是否由我們承攬該項目，包括(i)該項目是否為能夠提升我們的形象並因此於日後吸引更多業務機會的地標建築或大型市政工程；(ii)客戶的信譽及償還能力；(iii)該項目對本集團現金流量及財務狀況的潛在影響；(iv)項目的估計成本及盈利能力；及(v)我們資源的可用性及能力。僅當投標評估委員會的成員一致同意後，我們才會簽訂建築合同。

因此，於往績記錄期間，由於我們於該等項目的初步階段產生材料成本及分包成本，於達到我們有權向客戶開具發票的進度指標前，我們錄得現金流出淨額。根據弗若斯特沙利文的報告，建築合同內規定數個進度指標於中國建築行業屬常見，因此主承包商通常於建設項目初步階段產生現金流出淨額。

項目建設及持續檢查

對於建築施工項目，施工過程通常涉及(i)地基基礎工程；(ii)主體建築工程；及／或(iii)精裝飾。一般而言，地基基礎工程包括土方工程、樁基工程，而主體建築工程包括模板工程、鋼筋工程、混凝土工程、砌體工程、機電和附屬工程。我們採用項目管理和控制程序，並按照這些程序進行施工。

對於涉及城市道路建設(通常包括路基排水工程、路基開挖、路基填築及路基完工)的建設項目，施工過程通常從路基建設開始，然後是道路基層建設、人行道建設、道路附屬工程和設施建設。我們已採用項目管理和控制程序，並按照這些程序進行施工。

根據各項目的時長，我們通常制定施工計劃表並每月向客戶報告進度。

除東方市新安家園(二期)項目及三亞市三環路項目以及本招股章程「概要 — 近期發展 — 新冠肺炎疫情爆發的影響」一節所披露的新冠肺炎疫情爆發導致我們的建設項目出現短期延誤外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的項目並無重大延誤或重大規模縮減或我們的重大項目並無遭註銷。有關東方市新安家園(二期)項目及三亞市三環路項目延期的詳情，請參閱本節「競爭優勢 — 在建項目」一段。

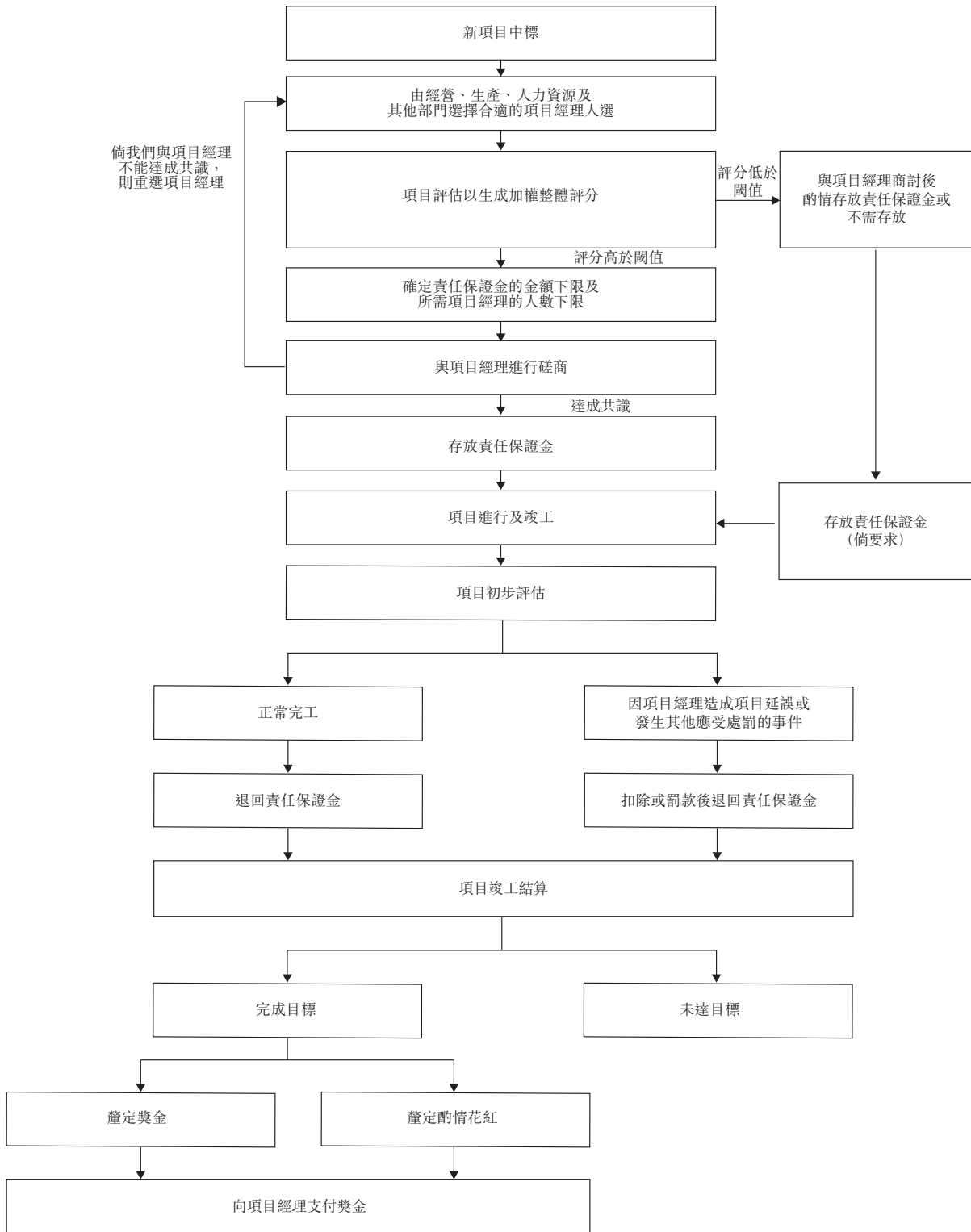
項目管理

項目管理責任制度

自中天建設股份於2017年在新三板掛牌以來，我們的業務快速增長，建設項目數量增加。鑒於業務規模不斷增長，為加強建設項目項目經理的問責性及符合行業慣例，自2017年起，我們已參考原《建設工程項目管理規範》(由住建部於2006年6月21日批准，自2006年12月1日起生效，並自2017年12月31日起廢止)及《建設工程項目管理規範》(由住建部於2017年5月4日批准，自2018年1月1日起生效，以取代原《建設工程項目管理規範》)正式制定項目管理責任制度，以更好地監控我們的建設項目。

業務

下圖顯示我們的項目管理責任制度的一般運作流程：



項目評估

我們單獨評估各個項目，以釐定項目是否應納入項目管理責任制度。我們經考慮以下因素後採用評分系統，並對每個項目生成加權整體評分：

- (i) **項目技術難度** — 我們依賴由一名獨立於有關建設項目的擁有一級註冊建造師資質的高級工程師編製的技術報告，一般會突出項目的技術性考慮(包括規模、持續時間、特點、特定技術要求及困難)，並確定須由項目經理處理的有關區域。技術報告亦將由另一名高級工程師審閱，並由總經理進一步確認。項目所需的技術難度越高，我們面臨的風險越高，因此，項目更有可能在項目管理責任制下進行管理。
- (ii) **項目經理的能力** — 我們的營運、生產及人力資源部門將共同從項目管理部門中選擇合適的僱員擔任項目經理。我們將考慮其在本集團的項目管理經驗及其過往表現來釐定其能力。例如，倘擬任項目經理經驗較少或業績記錄一般，則項目更有可能在項目管理責任制下進行管理。
- (iii) **其他考慮因素** — 我們的副總經理(為市場營運團隊主管)亦將評估項目的其他商業參數，包括但不限於項目的其他特殊條款及建築合同規定的付款進度優惠。

加權整體評分將根據上述因素得出，以釐定(i)項目是否應按項目管理責任制度進行管理；及(ii)我們要求項目的責任保證金金額下限及項目經理人數下限。

與項目經理協商

項目評估後，我們會與各項目經理員協商責任保證金的金額，根據相應的加權整體評分，該金額不得低於規定的最低責任保證金水平。在任何情況下，所存放的責任

保證金總額應少於項目合同金額的10%。倘有關加權整體評分低於一定水平，則毋須就該項目嚴格規定責任保證金。

我們會與擬任項目經理進行商業磋商，讓其決定是否參與責任保證金安排及其願意為該項目提供的責任保證金金額。於往績記錄期間，相關項目經理存放的實際責任保證金低於6%，平均為相關項目原合同金額的1.0%。

倘未能達成共識，我們將再次進行項目經理甄選及項目評估程序。

於往績記錄期間，視乎項目經理的可用性及能力，各項目經理可能負責超過一個項目，且每個項目可能有超過一名項目經理。

存放責任保證金

在與項目經理就責任保證金金額達成共識後，我們將與項目經理協商責任保證金的支付條款。於往績記錄期間，約80.3%的責任保證金已悉數結清，而餘下19.7%的責任保證金一般於兩年內分期結清。經項目經理確認，該責任保證金以項目經理及彼等各自團隊的財務資源結算，而毋須本集團提供融資。除支付予項目經理的薪金、花紅及其他附帶福利外，我們並無以任何方式向負責結清責任保證金的項目經理提供融資。

前期項目評估及退還責任保證金

我們存置一份記錄簿，以評估在項目管理責任制度下管理的項目狀況，包括項目能否達到規定目標(通常包括盈利能力、項目計劃表、質量、安全等)，並計算授予項目經理的獎勵或從項目經理扣除的罰款金額。一般而言，我們將於項目建設完成時進行初步評估。我們認為所有項目必須遵守所有相關法律及法規，包括環境保護法律及法規。因此，遵守法律及法規並非項目管理責任制度下的指定目標。

不論項目經理是否達到規定目標，責任保證金將於項目建設竣工後悉數退還予建設項目的項目經理(倘因項目經理造成項目進度延誤或任何質量或安全問題，可根據處罰機制扣除)。於往績記錄期間，在項目管理責任制下管理的已竣工項目並無發生應受處罰事件，以及並未自退還給項目經理的責任保證金扣除任何罰款。

倘項目經理於項目完成前自願不再為本集團僱員，經本公司批准後，責任保證金將退還，惟須扣除項目經理造成的任何損失。項目經理將無權享有相關項目產生的任何獎勵。同時，倘因我們調整管理計劃，項目經理被調離項目，責任保證金將悉數退還至項目經理，且該項目經理有權與替代項目經理共享項目收益(如有)。

最終項目評估及釐定及支付獎勵

最終項目評估主要基於項目盈利能力。作為規定目標之一，我們將就各項目的目標利潤率設定盈利目標(「**利潤率下限**」)。超過利潤率下限的部分實際利潤率將根據項目經理的責任保證金按比例授予彼等。此外，項目竣工後，我們將根據客觀參數評估該項目各項目經理的個人表現，包括但不限於建築質量水平、項目安全程度、工作能力及項目效率，以計算各項目經理的個人表現比率，從而釐定各項目經理的最終獎勵。在項目中表現突出的項目經理亦可獲得酌情花紅。

各項目的獎勵僅於完成結算審核及收到客戶就各項目應付的合約資產及貿易應收款項後支付予項目經理。獎勵款項的有關時間乃為確保於落實給予僱員的獎勵金額時已計及幾乎所有項目收入及成本(包括壞賬(如有))，並確保為本集團及所有參與僱員提供公平的獎勵機制。因此，董事認為，以下情況屬合理(i)由於結算審核程序尚未完成，

故已竣工項目但本集團並無授出任何獎勵；及(ii)當該等項目需要較長時間完成結算審核時，本集團需要數年時間向相關項目經理授出相關獎勵。

項目管理責任制度作為行業慣例

我們的董事認為，並且獨家保薦人及弗若斯特沙利文同意，項目管理責任制度在中國實屬常見，其依據如下：

- (i) 項目管理責任制度乃參考原《建設工程項目管理規範》及《建設工程項目管理規範》制定，該規範規定了，其中包括，項目管理責任制度的一般目的及主要組成部分，包括責任承諾書的框架要求以及相應的獎懲機制，供行業從業者參考；
- (ii) 根據與株洲市建築市場主管部門株洲市住房和城鄉建設局的訪談，並經本公司中國法律顧問的確認，株洲市住房和城鄉建設局同意中國的建築公司在管理其建築項目時採用項目管理責任制度屬普遍現象且建築公司保留項目經理的責任保證金符合《建設工程項目管理規範》；
- (iii) 根據公開文件，有三家在中國上市的中國建築公司與本集團性質相似，其中有兩家於其年度報告中披露其已制定項目管理責任制度；
- (iv) 根據對於香港上市的有關建築公司的研究，有四家在香港上市的中國建築公司，其超過75%的收益來自建築承包業務且與本集團具有類似建築性質，彼等均已於弗若斯特沙利文進行的深度訪談中披露其已建立的項目管理責任制度；
- (v) 根據弗若斯特沙利文對與上述三家在中國上市的中國建築公司和四家在香港上市的中國建築公司進行的深入訪談，彼等均已披露其已建立的項目管理責任制度；及

業 務

(vi) 根據湖南省工程管理學會的資料，建築公司向項目經理收取責任保證金屬普遍現象，以保障項目表現。

此外，根據弗若斯特沙利文的資料，根據(i)與同行(包括總部位於湖南省的五家主要非上市建築公司及七家上市建築公司)進行的訪談，(ii)同行發佈的公開文件，及(iii)彼等對已獲取數據的專業分析，責任保證金的金額及期限、我們項目管理責任制度的獎勵金額及釐定對項目經理的獎勵一般符合行業基準，原因如下：

- (a) 本集團僱員存放的責任保證金金額低於6%，平均為相關項目合同金額的1.0%，處於同業通常採用的基準範圍內，即低於合同金額的10%；
- (b) 本集團償還責任保證金的時間與業內同行相若，均為工程竣工後，可能需要數年時間，而本集團的相關獎勵將於結算審核完成並收取合約資產(質保金除外)及貿易應收款項後支付；
- (c) 於2022年9月30日，本集團就截至2022年9月30日各已竣工項目(包括已完成結算審核及正在進行結算審核程序的項目)向各項目經理授出的實際獎勵及將予授出的預期獎勵介乎相關項目經理貢獻的責任保證金結餘的0.4%至64.6%，處於同業介乎0.1%至最多150%的範圍內；及
- (d) 項目經理獎勵的釐定取決於各公司的商業判斷及決定，可能與同行有所不同。我們主要根據項目的盈利能力釐定對項目管理責任制度下的項目經理的獎勵，與若干行業同行相當。

弗若斯特沙利文的上述分析亦與以下觀點一致：(i)株洲市住房和城鄉建設局，是管理株洲建築市場的主管部門，其根據本公司的法律顧問就中國法律提供的建議，確認本公司項目經理存放的責任保證金比例在行業限制範圍內；及(ii)湖南省工程管理學會

業 務

是由行業專業人士組成的社會組織，於2021年獲湖南省民政廳認可為「AAAA等級社會組織」，其認為建築公司向項目經理或其他項目成員收取不超過合同金額15%至20%的責任保證金用於項目管理屬普遍現象，以保障項目表現。有關湖南省工程管理學會的詳情，請參閱本招股章程中「財務資料—影響我們財務狀況及經營業績的重大因素—建築項目開具發票進度及會計處理—項目實施階段」一節。

根據上述情況，獨家保薦人認為，該等行業基準屬合理及我們的項目管理責任制度，包括責任保證金的金額及期限、我們授出的獎勵金額及根據項目管理責任制度釐定的獎勵屬合理，基準如下：

- (i) 根據弗若斯特沙利文的資料，本集團的項目管理責任制度，包括責任保證金的金額及期限、獎勵金額以及根據項目管理責任制度釐定向項目經理作出的獎勵，一般符合行業慣例；
- (ii) 根據湖南省工程管理學會的意見，建築公司為保障項目的進行，通常自項目經理或其他項目管理成員保留不超過合同金額15%至20%的保證金；及
- (iii) 根據與本公司董事及項目經理進行的面談，我們採納及僱員參與項目管理責任制度具有商業理據，且該等安排對雙方均有利。

本集團採納項目管理責任制度的商業理由

從我們的角度來看，項目管理責任制度在商業上屬合理，原因是：

- (i) 經參考原《建築工程專案管理規範》及《建築工程項目管理規範》建立項目管理責任制度；

- (ii) 根據株洲市住房和城鄉建設局、弗若斯特沙利文及湖南省工程管理學會的資料，該安排符合行業慣例；
- (iii) 其可向我們提供質量及性能保證。該安排可使我們僱員的利益與我們的利益保持一致。當我們的僱員有動力實現規定的目標時，我們將受益於在項目質量及時效方面更好的項目表現，並在建築行業積累聲譽；
- (iv) 可提高建築工地的職業健康及安全意識。建築工地是潛在危險的工作場所。任何設備故障或工業事故均會導致人身傷亡。該安排可使僱員的利益與我們的利益保持一致，因而有助於透過強調施工過程中的職業安全，減少工傷及死亡人數；及
- (v) 除上文所述者外，加上我們通常須同時管理於多個省份正在進行的100多個項目，最大項目的合同金額最高為人民幣600至700百萬元，除一般質量控制程序外，透過項目管理責任制度管理若干項目的風險對我們而言屬可取。

項目經理參與項目管理責任制度的商業理由

項目管理責任制度在中國建築行業很普遍，並與中國政府推行的原《建設工程項目管理規範》及《建築工程項目管理規範》相一致。在中國的許多建築公司中，支付責任保證金是員工擔任相關建築項目的項目經理的工作預期的一部分，相關安排符合行業慣例。

其也是一個有效的基於表現的管理工具專為建築公司而設計，旨在激勵項目經理實現規定的目標，從而使彼等能夠獲得貨幣和非貨幣獎勵。

就非貨幣手段而言，參與項目管理責任制度可使項目經理有更好的機會以及決定是否參與大型或複雜項目，從而促進其在建築業的職業發展。獲得負責大型知名項目的機會和經驗，可以提升彼等職業形象，增加彼等職業發展的機會，從而提高彼等於

業 務

建築市場的議價能力。因此，在確定項目經理參與項目管理責任制度的合理性時，不應該把獎勵和收益率作為唯一或主要的考慮因素。

就貨幣獎勵而言，於往績記錄期間，有52位項目經理獲得了約人民幣1.6百萬元的项目管理責任制度獎勵。該52位項目經理的年回報率佔彼等各自的责任保證金的比例自約0.1%至16.1%不等，平均約為3.6%。該等項目經理於往績記錄期間就彼等存放的責任保證金而言似乎並未收到可觀的回報，主要由於項目規模相對較小。於往績記錄期間，已完成結算審核及授予負責人獎勵的已竣工項目的總合約金額及平均合約金額分別約為人民幣1,991.2百萬元及人民幣42.4百萬元，而採用項目管理責任制度的在建項目的總合約金額及平均合約金額分別約為人民幣3,853.5百萬元及人民幣116.8百萬元。因此，該等在建項目的平均合約金額約為該等已竣工項目的平均合約金額的2.8倍。由於在建項目的規模更大，預計項目經理就在建項目預期收取的平均潛在回報(以絕對金額計)將基於分派回報的純利的絕對金額較高而較高。

應用於往績記錄期間的實際個人表現比率的平均值，則基於預算純利率超過利潤率下限的預期平均潛在獎勵(根據項目的合約總值、預算成本及目標利潤率下限計算)將約為存放責任保證金的47.8%，遠高於往績記錄期間授出的實際獎勵金額。

參與項目管理責任制度將不會影響項目經理作為我們僱員享有的薪酬、福利及待遇。有關僱員薪酬、福利及待遇的詳情，請參閱本節「僱員 — 薪酬」一段。

參與項目管理責任制度亦是項目經理經考慮其個人能力、負擔能力、所涉及風險及相關項目預期回報後，作出的個人知情及自願決定。

業 務

據各項目經理於往績記錄期間確認，(i)彼等與ZT(A)至ZT(M)之間或彼等與我們的供應商／分包商之間並無關係；及(ii)除僱傭合同及就彼等負責項目簽署的協議或安排外，彼等並無與我們訂立任何其他協議或交易。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們與項目管理責任制項目經理之間並無任何爭議。

項目管理責任制度財務分析

已收責任保證金

下表載列於所示日期按範圍劃分的各項目及各項目經理的責任保證金範圍及存放責任保證金範圍及平均數明細：

範圍	每個項目				每位項目經理			
	於12月31日		於9月30日		於12月31日		於9月30日	
	2019年	2020年	2021年	2022年	2019年	2020年	2021年	2022年
少於人民幣400,000元.....	43	20	19	12	41	45	49	37
人民幣400,000元至								
人民幣799,999元.....	14	11	8	8	15	14	11	10
人民幣800,000元或以上.....	14	19	17	13	14	16	15	12
涉及項目／項目經理的數量...	<u>71</u>	<u>50</u>	<u>44</u>	<u>33</u>	<u>70</u>	<u>75</u>	<u>76</u>	<u>59</u>
存放已付責任保證金範圍	2,000元至	18,000元至	18,000元至	31,000元至	5,000元至	4,000元至	10,000元至	10,000元至
(人民幣元).....	2.4百萬元	2.6百萬元	3.9百萬元	3.9百萬元	1.9百萬元	2.5百萬元	3.3百萬元	1.9百萬元
存放責任保證金平均數								
(人民幣千元).....	454	728	791	766	461	485	458	428

註：一個項目的責任保證金可由一名以上項目經理繳納，一名項目經理也可以分多個項目繳納責任保證金，因此每個項目的責任保證金額不等於每個項目經理的責任保證金。

業 務

下表載列於所示日期的項目數量及合同額與是否按項目管理責任制度管理的比較：

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

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

業 務

減少至2022年9月30日的人民幣25.3百萬元，主要由於(i)本集團於2022年底取得合同金額較大的新建築合同，但尚未開始項目評估程序及與相關項目經理進行磋商；及(ii)根據項目評估程序進行的部分項目毋須根據項目管理責任制度進行管理。

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

相關項目經理的年度薪酬範圍約為人民幣96,000元至人民幣240,000元。儘管若干項目經理支付的責任保證金高於其年薪水平，但董事認為這是合理的，原因是(i)僱員存放的保證金乃經考慮彼等自身承擔保證金金額的能力後基於商業磋商釐定；及(ii)負擔能力不僅取決於僱員的年薪水平，亦取決於其他來源的整體淨值，包括投資回報、家庭財富及累計儲蓄。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，基於收款日期的責任保證金賬齡分析如下：

	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
本年度.....	9,109	24,693	11,525	4,280
1至2年.....	10,970	5,589	17,223	8,547
2至3年.....	11,443	3,274	3,021	8,799
3至4年.....	730	2,116	1,651	2,523
超過4年.....	—	730	1,400	1,121
已收責任保證金.....	32,253	36,402	34,820	25,270

於2019年12月31日，大部分已收責任保證金的賬齡為三年以內，僅有約人民幣0.7百萬元的賬齡超過三年。而就於2020年12月31日、2021年12月31日及2022年9月30日收取的

業 務

責任保證金而言，賬齡超過三年的分別約人民幣2.8百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.6百萬元維持相對穩定。結餘較2019年12月31日增加乃主要由於若干大型項目持續超過兩年所致。

下表載列於組成往績記錄期間的各年度／期間責任保證金結餘的變動：

	2019年		2020年		2021年		2022年	
	項目數量 ^(a)	人民幣千元	項目數量 ^(a)	人民幣千元	項目數量 ^(a)	人民幣千元	項目數量 ^(a)	人民幣千元
於1月1日的期初數量／結餘	66	26,800	71	32,253	50	36,402	44	34,820
加：.....	17	9,109	20	24,693	8	11,525	6	4,280
減 ^(b) ：.....	(12)	(3,656)	(41)	(20,544)	(14)	(13,107)	(17)	(13,830)
於12月31日／9月30日的期末 數量／結餘.....	71	32,253	50	36,402	44	34,820	33	25,270
年／期內責任保證金流入／ (流出)淨額.....		5,453		4,149		(1,582)		(9,550)

附註：

- 結餘減少包括退還責任保證金，原因為(i)項目竣工；(ii)項目經理辭任及(iii)由於我們調整管理計劃而罷免項目經理。
- 於往績記錄期間，兩個項目終止責任保證金安排，原因為原項目經理被分配至另一個項目，而施工已暫停以待相關政府部門進行施工現場若干部分的清理，其後於往績記錄期間根據項目管理責任制度恢復。因此，所示總數可能超過已竣工項目總數。

於往績記錄期間，我們將收取自公司銀行賬戶項目經理的責任保證金保留在並無獨立託管或受限制賬戶的情況下。儘管我們在技術上能夠酌情使用責任保證金，但我們並無使用任何責任保證金為我們的項目提供資金，甚至根本不會使用任何責任保證金。我們已實施有關項目責任保證金的內部控制措施，包括以下各項：

- 我們須於公司銀行賬戶保留責任保證金；
- 除非獲得總經理批准，否則責任保證金不得用於支付項目前期成本或其他未經授權的用途；及

業 務

- (iii) 我們的管理人員(包括財務部負責人)負責持續監察責任保證金的資金制度，並於發現任何貪污個案時向董事會或高級管理層報告。

董事認為，責任保證金的金額對本集團的營運資金充足性而言並不重大，且本集團現時及將來均無須承擔該等責任保證金在財務上可行，原因如下：

- (i) 於往績記錄期間，我們就各項目收取的責任保證金總額低於各項目總合約價值的1.7%，而參考於往績記錄期間承接的項目及根據弗若斯特沙利文報告，估計需要相當於總合約價值約20%的平均前期開支。因此，鑒於本集團亦將尋求外部融資以滿足我們的前期成本，董事認為，已收責任保證金對為我們建設項目的前期成本提供資金的影響並不重大；
- (ii) 已付責任保證金是按滾動基準存放的。我們不時向我們的項目經理收取責任保證金，並在建設項目完成後退還予彼等。於2022年9月30日，責任保證金餘額約為人民幣25.3百萬元，該金額為責任保證金若干年存放的累計結果，而非單年收付的結果。另一方面，本集團於2022年前三季度的經營現金流出總額超過約人民幣1.6十億元，而於2022年9月30日的責任存款結餘僅佔有關現金流出的2%以下。因此，倘責任保證金被視為我們的「融資來源」，則其金額對我們的現金流量並無任何重大影響；
- (iii) 於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，各季度結算日的平均現金及現金等價物結餘分別為人民幣59.2百萬元、人民幣75.4百萬元、人民幣60.8百萬元及人民幣76.8百萬元。值得注意的是，責任存款流入／(流出)淨額僅佔各年度平均季度末的現金及現金等價物約9.2%、5.5%、(2.6)%及(12.4)%。董事認為，保留責任保證金對本集團於往績記錄期間的營運資金充足性並無任何重大影響；及
- (iv) 本集團取得銀行借款的能力由本集團於2022年9月30日的銀行及其他借款約人民幣142.8百萬元。

業 務

對項目經理的獎勵

(i) 已完成結算審核的已竣工項目

於往績記錄期間，在項目管理責任制度下共有82個項目於2022年9月30日完成建設。其中，60個項目已完成結算審核，其中47個項目已達到盈利目標。

已實現盈利目標的47個項目共有52名項目經理繳納了責任保證金，並且已實現盈利目標的47個項目存放的責任保證金總額約為人民幣28.3百萬元。該等52名項目經理每人存放的相關金額介乎人民幣2,000元至人民幣1.9百萬元，平均約為人民幣429,000元。於往績記錄期間，該等52名項目經理的獎勵總額約為人民幣1.6百萬元，獎勵金額介乎人民幣430元至人民幣103,320元。該等52名項目經理的年回報率佔彼等各自所付責任保證金的百分比介乎約0.1%至16.1%，平均約為3.6%。下表載列該等52名項目經理的年度實際回報分配及佔各項目的責任保證金的百分比：

項目責任保證金比例	每年回報金額				52名項目經理 配售項目數量
	少於 人民幣2,000元	人民幣2,000元- <人民幣5,999元	人民幣6,000元- <人民幣9,999元	人民幣10,000元 或以上	
低於1%	10	5	1	3	19
1%至2.5%以下	1	7	5	4	17
2.5%至5%以下	3	7	2	3	15
5%或以上	3	1	8	3	15
52名項目經理配售					
項目數量	<u>17</u>	<u>20</u>	<u>16</u>	<u>13</u>	<u>66</u>

附註：該66個項目包括各項目經理的部分重疊項目，原因為一個項目可能由一名以上的項目經理出資。實現盈利目標的項目合共只有47個，而不論重疊項目。

業 務

下表載列52名相關項目經理按彼等所存放的相應責任保證金範圍劃分的獎勵分配及每年應計回報率：

責任保證金金額	獎勵金額				每年回報率				
	人民幣		人民幣	項目經理 總人數	少於	人民幣	人民幣	人民幣	項目經理 總人數
	少於人民幣 20,000元	人民幣 20,000元至 59,999元	人民幣 60,000元 或以上		人民幣 2,000元	2,000元 至人民幣 5,999元	6,000元 至人民幣 9,999元	10,000元 或以上	
少於人民幣400,000元..	14	12	3	29	7	9	4	9	29
人民幣400,000元至 人民幣799,999元....	3	3	2	8	1	3	2	2	8
人民幣800,000元或以上	4	9	2	15	2	3	6	4	15
項目經理總人數.....	<u>21</u>	<u>24</u>	<u>7</u>	<u>52</u>	<u>10</u>	<u>15</u>	<u>12</u>	<u>15</u>	<u>52</u>

儘管最終項目評估主要基於盈利能力，但項目規模是影響實際利潤絕對金額的因素之一，因此本集團授予潛在獎勵。於往績記錄期間，52名項目經理獲得的平均獎勵約為人民幣31,000元。該等獎勵金額並不重大，主要是該等獎勵項目的規模(以原合同額計)普遍小於責任保證金安排下的其他在建項目。於往績記錄期間，按責任保證金安排獲得獎勵的項目規模(以原合同額計)介乎人民幣2.3百萬元至人民幣196.8百萬元，平均為人民幣42.4百萬元，而於2022年9月30日，已落實責任保證金安排的其他在建項目規模(以原合同額計)為人民幣11.3百萬元至人民幣708.7百萬元，平均為人民幣116.8百萬元。於往績記錄期間，已落實責任保證金安排的其他在建項目的平均合同額約為按責任保證金安排獲得獎勵的項目的2.8倍。同時，大部分該等項目的淨利潤僅勉強完成利潤目標，因此於往績記錄期間應付相關52名項目經理的實際獎勵總額約為人民幣1.6百萬元，相對較低。近年來，本集團有能力承接利潤率較高的建設項目，並能定好監控建設項目的進度、盈利能力及質量等方面，因此能夠實現既定目標的項目數目隨著淨利潤率的增加(預期提高及預期超過利潤目標)而增加，預期導致於2022年9月初步評估的相關項目經理獲授的現金獎勵總額增加。

業 務

(ii) 仍處於結算審核程序下的已竣工項目

就仍處於結算審核程序下的餘下22個已竣工項目而言，其中17個預期將達到盈利目標。這17個項目的27名項目經理存放的相關責任保證金總額約為人民幣11.5百萬元。就17個項目應計予27名項目經理的估計獎勵總額約為人民幣1.5百萬元，相當於項目經理存放的相關責任保證金約1.9%至30.8%。這些相關項目經理預計於2023財年或2024財年前收到獎勵，且各項目的預期年回報率介乎少於人民幣1,000元至約人民幣70,700元。

下表載列各項目經理應計的估計回報總額及佔彼等就各項目存置的責任保證金百分比的分佈：

項目責任保證金比例	應計回報估計金額			27名項目經理配售項目數量
	少於 人民幣20,000元	人民幣20,000元至 人民幣59,999元	人民幣60,000元 或以上	
低於5%	4	0	0	4
5%至10%以下	5	3	2	10
10%至25%以下	3	3	7	13
25%或以上	3	3	1	7
27名項目經理配售項目數量	<u>15</u>	<u>9</u>	<u>10</u>	<u>34</u>

附註：該等34個項目包括各項目經理的若干重疊項目，原因為一個項目可能由一名以上項目經理出資。實現盈利目標的項目總數只有17個，而不考慮重疊項目。

於結算審核完成後，我們將對這些項目進行進一步最終評估，並估計年末應計金額。於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團已作出約人民幣2.0百萬元作為責任保證金安排的建設項目的獎勵。我們已結清獎勵的有關項目經理就該等項目存入的責任保證金，並已於項目竣工後退還。

(iii) 在建項目

於2022年9月30日，已落實責任保證金安排的在建項目已完成或預計將於2022年9月至2024年6月完成。於最後可行日期，相關項目經理預計於2022年9月30日已落實責任保證金安排的在建項目獲得獎勵的預計期限為兩年至七年，假設結算審核將在預計項目竣工日期後1.5年內完成(即平均結算期限為往績記錄期間)，根據存入責任保證金的年份及預期收到預期獎勵的年份計算，平均約為3.8年。雖然相關項目經理預計獲得獎勵的期限可能超過五年，最長可達七年，但主要是由於大型項目的項目週期較長。

項目管理責任制度的合法性

有關掛靠的項目管理責任制度評估

根據《建築工程施工發包與承包違法行為認定查處管理辦法》，「掛靠」指不具備資質的公司或個人依賴其他具備資質的建築公司名義承接項目的行為。

鑒於項目經理為本集團僱員，項目的重大權利及權益由本集團控制，且項目的運營及管理並無涉及外部單位或個人，我們的中國法律顧問認為，項目管理責任制度並不屬於掛靠類別，且不被視為規避法律掛靠的違法行為。

為了降低被認定為牽涉資質掛靠安排的風險，我們實施了以下內部控制政策：

- (i) 我們僅指定自身員工為所承攬建設項目的負責人或項目經理；
- (ii) 我們成立了由安全、採購及分包部門和法務部領導的合規小組，合規小組將每月進行合規檢查，以杜絕資質掛靠現象；

業 務

- (iii) 我們採用(包括但不限於)以下合同審查程序，以杜絕建設項目負責人或項目經理未經授權進行分包：
- (a) 合同執行前，須由我們的成本合約部及法務部進行審查，必要時由外部專家進行審查；及
 - (b) 審查後，建築合同視乎合同額只能由副總經理或其他高級管理人員簽訂，項目合同則可由該項目指定的財務人員簽訂；
- (iv) 我們將對每一個在建工程進行現場檢查，項目經理負責統籌管理和監督，確保未經授權人員不得參與我們的任何項目；
- (v) 我們將向管理層和員工提供有關遵守中國適用法律法規的培訓；
- (vi) 供應商(包括分包商)通常應從我們的合格供應商名單中選擇，僅在例外情況下，我們會從我們的合格供應商名單以外選出供應商(包括分包商)，例如，我們的合格供應商名單中無可用供應商(包括分包商)位於相關建築工地附近，或我們的合格供應商名單中的供應商(包括分包商)開出的價格或費用超出我們的預算，或自客戶收取付款的時間表與我們合格供應商名單中供應商(包括分包商)要求的付款時間表不一致；及
- (vii) 我們的項目經理負責根據建築合同的條款，監督所有分包安排的嚴格遵守情況。

有關遵守《建築工程項目管理規範》、《中華人民共和國建築法》及其他相關建築法及法規的項目管理責任制度評估

根據《建築工程項目管理規範》，第4.1.7段規定「項目管理機構的負責人應履行其僱傭職責，並根據相關協議實施項目的全流程及整體管理」，及第4.5.1段規定「項目管理

責任書應在項目實施之前，由建築企業的法定代表人和項目管理團隊的項目經理協商制定」。

就擔任項目經理並自願參與項目管理責任制度的僱員而言，彼等根據上文《建設工程項目管理規範》的相關規定與我們簽署責任書。根據責任書的條款，彼等根據將達成的不同規定目標承擔額外責任，該等目標有別於並無參與項目管理責任制度的僱員。就額外責任而言，該等項目經理亦有權於達到規定目標時獲得額外獎勵，因此，彼等須就參與該額外獎勵及懲罰機制與本集團承擔額外風險，以取得彼等的責任保證金。根據責任書，除勞動合同項下的勞動關係外，項目經理與本集團之間形成單獨的民事合同關係。因此，勞動合同法及其他相關勞動及人事法律及法規並不適用於責任書。項目經理與本集團簽署責任書乃參考原《建設工程項目管理規範》(由住建部於2006年6月21日批准，自2006年12月1日起生效，並自2017年12月31日起廢止)及《建設工程項目管理規範》(由住建部於2017年5月4日批准，自2018年1月1日起生效，以取代原《建設工程項目管理規範》)，以協助相關僱員代表本集團管理項目以實現規定目標。因此，項目經理根據責任書負責履行其管理職責的責任，這與其於本集團僱傭項下的權利及責任並無衝突。

基於以上所述，我們的中國法律顧問認為，(i)在項目管理責任制度下簽署責任書並不被視為規避法律掛靠的違法行為；(ii)項目管理責任制度的目的是使負責人能夠根據建築工程項目管理規範承擔額外責任，且不會與負責人作為本集團僱員的身份出現衝突；及(iii)於往績記錄期間及直至最後可行日期，項目管理責任制度符合所有相關法律及法規。

根據《最高人民法院關於審理非法集資刑事案件具體應用法律若干問題的解釋(2022修正)》(「解釋」)，違反國家金融管理法律規定，向社會公眾(包括單位和個人)吸收資金的行為，同時符合以下四個條件的，應認定為「非法吸收公眾存款或者變相吸收公眾存款」：(a)未經有關部門依法批准或者借用合法經營的形式吸收資金；(b)通過網絡、媒體、

業 務

推介會、傳單、手機短信等途徑向社會公開宣傳；(c)承諾在一定期限內以貨幣、實物、股權等方式還本付息或者給付回報；及(d)吸收公眾資金，即對特定對象的家庭、朋友或單位未經公開宣傳吸收資金，不得非法吸收或變相吸收公眾存款。根據解釋，僅當同時滿足上述(a)至(d)項條件時，有關行為將被認定為「非法吸收公眾存款或者變相吸收公眾存款」。責任保證金乃根據我們與僱員簽署的責任書收取，且符合《建築工程項目管理規範》。我們並無從簽署責任書的負責人以外的非特定實體收取任何責任保證金，亦無根據責任書向僱員提供任何保證利息或回報。我們收取的責任保證金不符合上述(a)至(d)的任何條件，因此不構成「非法吸收公眾存款或者變相吸收公眾存款」。

根據《防範和處置非法集資條例(2021年5月1日實施)》，非法集資，是指未經國務院金融管理部門依法許可或者違反國家金融管理規定，以許諾還本付息或者給予其他投資回報等方式，向不特定對象吸收資金的行為。由於從簽署責任書的項目經理處收取的責任保證金為從特定對象收取的資金，且我們並無從簽署責任書的項目經理以外的實體收取任何責任保證金，故我們收取項目經理的責任保證金並不構成本條例項下的非法集資。

根據民法典，借款合同是指借款人與貸款人經過協商一致，約定到期返還借款並支付利息的合同。我們與僱員簽訂的責任書並非借款合同，原因是責任書為獎懲機制且亦可作為相關項目任何潛在延誤或質量及安全問題的履約保障，並無保證利息或回報。因此，我們的僱員根據責任書向我們存放責任保證金將不會構成民法典項下的貸款關係。

此外，根據我們中國法律顧問於2023年2月與株洲市建築市場監管的主管部門株洲住建局進行的訪談，株洲住建局認為，我們的中國法律顧問亦同意，我們向項目經理收取責任保證金並不構成非法集資、非法吸收公眾存款及非法借貸。

業 務

基於以上所述，我們的中國法律顧問認為，我們根據項目管理責任制度向項目經理收取責任保證金並不構成非法集資、非法吸收公眾存款及非法借貸。

竣工驗收

於建築項目竣工及項目通過我們的內部驗收後，在獲得預先通知後，我們和客戶、監理、勘察、施工及設計專業人士以及相關政府部門對項目進行驗收。於驗收時，我們可能不時須進行若干修改。

於通過驗收後，我們將收到相關政府機關所發出由參與驗收程序各方批准的項目竣工驗收報告，而完成驗收即證明項目竣工。此後，我們將在內部預先審核賬款並根據客戶與我們議定的工程審核報告與客戶核實最終結算金額。我們的客戶將支付最終的結算金額，質保金除外。

實施後階段

客戶服務和質保金的收取

我們通常會在客戶驗收完成後的一到兩年之間，按所提供建設服務類型，向客戶提供與建設有關的保修。在質保期內，我們將根據建築合同的條款對任何施工缺陷負責。根據我們的典型建築合同，我們的客戶保留合同額3%至5%的質保金。質保金通常在質保期內分期付款或在質保期後全數支付。於最後可行日期，我們收回超過3%於2022年9月30日到期的質保金，且未就質保金作出特別撥備。

季節性

由於我們的建設項目於往績記錄期間內大多位於季節氣候變化相對溫和的省份和地區，我們的工程承包業務並未出現較大的季節性波動。

通常，我們於下半年錄得的收入高於上半年。此季節性歸因於我們大多數項目於中國新年及勞動節假期停工時間較長而造成的影響。

業 務

牌照、資質及許可證

我們於中國開展運營及承接各類工程項目須取得牌照、資質及許可證。據中國法律顧問告知，中國的建築企業須取得其成立所在地(而非其提供建築服務的建設項目所在地)的相關監管部門或住建部頒發的必需牌照、資質及許可證。我們的中國法律顧問進一步告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已就運營的所有重大方面自相關中國監管部門取得必需牌照、資質及許可證。

下表載列我們於最後可行日期的重要經營執照、資質和許可證：

經營執照、資質或許可證的名稱	頒發機構	持有人	有效期
建築工程施工總承包壹級.....	住建部	中天建設	2019年7月9日至 2023年12月31日
市政公用工程施工總承包壹級.....	住建部	中天建設	2019年7月9日至 2023年12月31日
建築裝修裝飾工程專業承包壹級 ..	湖南住建廳	中天建設	2019年7月3日至 2023年12月31日
鋼結構工程專業承包壹級.....	住建部	中天建設	2019年7月9日至 2022年10月20日
	住建部	中天鋼構建設	2022年10月21日至 2023年12月31日
地基基礎工程專業承包壹級.....	湖南住建廳	中天建設	2019年7月3日至 2023年12月31日

業 務

經營執照、資質或許可證的名稱	頒發機構	持有人	有效期
起重設備安裝工程專業承包壹級 ..	湖南住建廳	凱大設備	2022年9月13日至 2027年9月13日
機電工程施工總承包貳級	湖南住建廳	中天建設	2019年7月3日至 2023年12月31日
建築幕牆工程專業承包貳級	湖南住建廳	中天建設	2019年7月3日至 2023年12月31日
公路工程施工總承包三級	株洲住建局	中天建設	2020年10月21日至 2023年12月31日
水利水電工程施工總承包三級	株洲住建局	中天建設	2020年10月21日至 2023年12月31日
建築機電安裝工程專業承包三級 ..	株洲住建局	中天建設	2020年10月21日至 2023年12月31日
環保工程專業承包三級	株洲住建局	中天建設	2020年10月21日至 2023年12月31日
模板腳手架專業承包(不分等級) ..	株洲住建局	中天建築	2019年6月11日至 2023年12月31日

業 務

經營執照、資質或許可證的名稱	頒發機構	持有人	有效期
安全生產許可證.....	湖南住建廳	中天建設	2022年12月2日至 2025年12月1日
	湖南住建廳	中天建築	2017年9月30日至 2023年8月6日
	湖南住建廳	凱大設備	2021年6月30日至 2024年6月29日
	湖南住建廳	中天鋼構建設	2022年8月1日至 2025年8月10日
高新技術企業證書.....	湖南省科學技術 廳、湖南省財 政廳及國家稅 務局湖南省稅 務局	中天建設	2021年9月18日至 2024年9月17日

附註：誠如我們的中國法律顧問所告知，根據《建築業企業資質管理規定》的規定，(i) 中天建設的建築工程施工總承包壹級資質、市政公用工程施工總承包壹級資質及鋼結構工程專業承包壹級資質由住建部頒發；(ii) 中天建設的建築裝修裝飾工程專業承包壹級資質、地基基礎工程專業承包壹級資質、機電工程施工總承包貳級資質、建築幕牆工程專業承包貳級資質及凱大設備的起重設備安裝工程專業承包壹級資質由相關附屬公司註冊成立地(即湖南省)的省級住房和城鄉建設主管部門湖南住建廳頒發；及(iii) 中天建設的公路工程施工總承包三級資質、水利水電工程施工總承包三級資質、環保工程專業承包三級資質及中天建築的模板腳手架專業承包(不分等級)資質由相關附屬公司註冊成立地(即株洲市)的市級住房和城鄉建設主管部門株洲住建局頒發。

對於上述將於2023年到期的執照和資質，我們將在到期之前向相關政府機構續期此類執照和資質。誠如我們中國法律顧問所告知，只要我們滿足適用的要求和條件，並遵守相關政府機構要求的相關法律法規所規定的程序，在續期方面不存在任何可預見的困難。

市場及競爭

過去幾年，由於中國經濟的高速增長和房地產市場的發展，中國建築業實現了長足發展。尤其是過去幾年城鄉發展的巨大需求及一帶一路倡議刺激下的海外擴張，令湖南省的建築業得以快速發展。中國建築業十分分散。根據弗若斯特沙利文報告，就2021年的建築收入而言，我們是湖南省具有總承包一級資質排名第五的非國有建築企業。進入本集團運營所在的中國建築業的主要壁壘包括承包商監管資質要求、聲譽及往績記錄、專業技術人員要求及資金要求。有關中國建築市場及相關法律法規的更多資料，請分別參閱本招股章程「行業概覽」及「監管概覽」各節。

我們認為，我們的競爭優勢可令我們與競爭對手抗衡。我們所獲的廣泛資質可使我們承接範圍廣泛的工程並抓住我們競爭對手可能不具資格的業務機遇。得益於我們創新及高質量建設技術的發展及實施以及我們的研發實力，我們能順應建設管理技術不斷升級的市場趨勢。此外，我們順應中國裝配式建設方法及EPC模式等最新發展趨勢的能力亦使我們能夠抓住業務機遇。再者，我們在中國建築業的聲譽及獲得的眾多獎項，以及我們經驗豐富且敬業的高級管理層團隊及建築業的高級技術人員乃我們所持的重要優勢。有關我們競爭優勢的詳情，請參閱本節「競爭優勢」一段。

業 務

獎項及認可

下表載列我們自相關政府機關及專業機構獲得的主要獎項及認可：

項目名稱及編碼	獎項及認可	頒獎機構	頒發年份
長郡雲龍實驗學 校新建三標	神農獎(附註1)	株洲市建築業協會	2022年
	湖南省優質工程(附註2)	湖南省建築業協會	2022年
	芙蓉獎(附註3)	湖南省建築業協會	2022年
雪寶新材科技園 建設項目一標 段	神農獎(附註1)	株洲市建築業協會	2022年
中天·麓台(8337)	全國建設工程項目施工安全生產標準化工地	中國建築業協會建築安全 與機械分會	2022年
	綠色建築評價標識項目(二星級別)	株洲市建設科技與建築節 能協會	2021年
中天杭蕭鋼構裝 配式建築基地 (一期)科研樓 (8285)	神農獎(附註1)	株洲市建築業協會	2022年
	湖南省優質工程(附註2)	湖南省建築業協會	2022年

業 務

項目名稱及編碼	獎項及認可	頒獎機構	頒發年份
	芙蓉獎 (附註3)	湖南省建築業協會	2022年
	湖南省鋼結構金獎	湖南省鋼結構綠色建築行業協會	2021年
金東陶子湖(8308)	神農獎 (附註1)	株洲市建築業協會	2021年
	湖南省優質工程 (附註2)	湖南省建築業協會	2021年
春藤公館(8741)	神農獎 (附註1)	株洲市建築業協會	2021年
	綠色建築評價標識項目(一星級別)	株洲市建設科技與建築節能協會	2018年
電氣聯合廠房擴建項目	湖南省優質工程 (附註2)	湖南省建築業協會	2021年
長郡雲龍實驗學校(二標)	湖南省優質工程 (附註2)	湖南省建築業協會	2021年
	綠色建築評價標識項目(一星級別)	湖南省建設科技與建築節能協會	2020年

業 務

項目名稱及編碼	獎項及認可	頒獎機構	頒發年份
磐龍玉蘭谷	全國建設工程項目施工安全生產標準化工地	中國建築業協會建築安全與機械分會	2020年
春藤小鎮三期 (8333)	神農獎(附註1)	株洲市建築業協會	2020年
	全國範圍組織學習交流的建設工程項目施工安全生產標準化工地	中國建築業協會建築安全分會	2018年
春藤小鎮10-13 棟及地下室 (8238、8239)	神農獎(附註1)	株洲市建築業協會	2019年
	湖南省優質工程(附註2)	湖南省建築業協會	2019年
	全國範圍組織學習交流的建設工程項目施工安全生產標準化工地	中國建築業協會建築安全分會	2017年
備料車間廠房改造(8693)	湖南省優質工程(附註2)	湖南省建築業協會	2019年
	神農獎(附註1)	株洲市建築業協會	2018年

業 務

項目名稱及編碼	獎項及認可	頒獎機構	頒發年份
凱風龍城 (8598)	湖南省優質工程(附註2)	湖南省建築業協會	2019年
	神農獎(附註1)	株洲市建築業協會	2018年
永樂村明倫村工業地塊 (8262)	湖南省優質工程(附註2)	湖南省建築業協會	2019年
億都晴天里(8336)	綠色建築評價標識項目(一星級別)	株洲市建設科技與建築節能協會	2021年
磐龍生態社區 (8347)	綠色建築評價標識項目(一星級別)	株洲市建設科技與建築節能協會	2019年、2020年
不適用	國家優質工程銀質獎	國家工程建設獎審定委員會	2005年
不適用	湖南省守合同重信用企業	湖南省守合同重信用企業協會	2019年、2020年、 2022年
不適用	株洲市建築業市級誠信等級AAA企業	株洲市建築業協會	2019年、2020年

業 務

項目名稱及編碼	獎項及認可	頒獎機構	頒發年份
不適用	納稅信用A級單位	湖南省國家稅務總局及 湖南省地方稅務局	2017年至2019年

附註：

- 1： 於往績記錄期間及直至最後可行日期，包括上文所披露者，我們的建設項目共獲得33項神農獎。
- 2： 包括上文所披露者，我們共獲得48項湖南省優質工程獎，其中14項於往績記錄期間獲得。
- 3： 我們共獲得11項芙蓉獎，其中3項於往績記錄期間及直至最後可行日期獲得。

研發及專有技術

我們致力於開發旨在提高施工效率及質量的專有技術，從而增強我們在行業內的競爭力。我們認為，建築領域的創新技術也將有助於實現勞動力成本控制、節能減排。我們鼓勵僱員參加會議及培訓以維持其對施工過程中最新技術發展的了解。於最後可行日期，我們研發部門有6名僱員。我們研發部門的成員均已獲得與我們運營相關的關鍵領域的資質，例如高級工程師、註冊工程師、建造師，並持有化學分析、民用工程及結構工程等專業的碩士學位。該部門由我們負責本集團研發及質量管理的副總經理陳培潤先生監管，其擁有超過29年的建築行業經驗。有關詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—高級管理層」一節。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們的研發開支分別約為人民幣60.8百萬元、人民幣54.1百萬元、人民幣56.7百萬元及人民幣42.1百萬元，約佔我們行政開支總額的56.3%、48.1%、48.6%及52.3%，以改進我們的施工方法及專有技術，從而提高施工過程的效率及成本效益。由於本集團認為研發活動將為本集團帶來長期利益，

業 務

故本集團於往績記錄期間及直至最後可行日期在研發活動上投入大量資源，開發了31項專利，並開展了121項研發課題。此外，於最後可行日期，我們正在申請三項專利。誠如弗若斯特沙利文所告知，本集團產生的研發開支水平與同業一致。

我們的專有技術亮點

有關本集團於最後可行日期已註冊專利的詳情，請參閱本招股章程附錄五所載的「法定及一般資料 — B. 有關本集團業務的進一步資料 — 2. 知識產權」一段。於最後可行日期，我們的註冊專利概述如下：

	註冊專利	描述
1)	一種可於軟土地上建立 機床地基的自攻地基 樁及方法	我們的自攻地基樁及方法可使我們省去將機床固定在軟土地上所需的施工步驟，從而簡化地基基礎工程的工作流程。
2)	移動式電梯井施工平台	我們獲得專利的移動式電梯井施工平台能夠解決在高處不穩定且難以安裝的傳統施工電梯的問題。該施工平台可重複使用且易於升降。
3)	裝配式桁架樓承板及其 混凝土樓面結構	我們獲得專利的樓面結構由鋼桁架及樓承板組成。其能夠降低鋼綁壓力並且使用方便，精確定位控制。
4)	一種鋼構件吊裝裝置	我們獲得專利的鋼構件吊裝裝置可以解決普通大件吊裝裝置無法搬運小型建築構件的問題。該等吊裝裝置使用方便，操作簡單，適用於小型裝配式鋼結構工程。

業 務

	註冊專利	描述
5)	一種帶光伏組件的雙層鋼結構廠房	我們獲得專利的鋼結構廠房由可捕捉良好的自然採光的透明玻璃屋頂及可調節的光伏板組成。該雙層結構廠房具有良好的耐久性、抗震性和隔音性。尤其是，將光伏組件置入廠房可產生太陽能，從而節省能源及成本。
6)	一種鋼管束安裝用定位裝置	我們獲得專利的定位裝置由鋼管束組合結構剪力牆、H型鋼樑、鋼筋桁架樓承板和輕質隔牆組成。此定位裝置用於精確及自動地放置及安裝管道。其安全、可靠、便於安裝。
7)	一種裝配式鋼結構裝置	我們的專利裝配式鋼結構裝置保留了不影響實際使用的原有鋼材部件，同時對部分鋼材部件進行了改造及優化，以符合不同項目的需求。
8)	基於鋼結構建築外懸挑現澆砼構件的裝配式支模體系	通過研究裝配式鋼結構建築外保體系的構成和詳細結構，並結合裝配式鋼結構建築外保體系的安全質量保障措施技術，專利體系為鋼結構建築外懸挑現澆砼構件提供技術支撐。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們亦持續進行研發，開展了121個研發課題研究，研發課題有關民用建築工程、市政工程、裝配式鋼結構工程、地基基礎工程及其他專業承包工程(包括建築裝修裝飾工程)等不同方面，所有這些都已在施工過程中得以實施。

業 務

我們在研發方面的努力使我們能夠改進不同類型建設項目的施工方法及專有技術，從而提高我們施工品質，並使我們能夠通過使用專用設備承接一些知名項目。

通過我們的研發活動，我們改進了各種施工方法及專有技術，從而提高了施工品質。鑒於施工品質的提高，於往績記錄期間，我們沒有遇到任何質量問題，亦未曾在重大方面受到政府當局對我們施工項目質量的任何處罰。得益於改進的施工方法及專有技術以及使用專門設備，我們提高了施工品質，能夠承接一些知名項目，包括朗廷·覽江工程，其獲株洲市建築業協會認可為株洲最高的在建建築。

我們已委聘獨立研發機構湖南省建築科學研究院有限責任公司（「**湖南省建築科學研究院**」）對我們59項研發課題（包括按2019財年、2020財年及2021財年各年以及2022年前三季度產生的研發開支計的五大主要研發項目）以及本集團於截至最後可行日期所註冊的31項專利進行審閱。湖南省建築科學研究院為國有省級科研機構，主要從事科研及提供諮詢服務，獲評為高新技術企業，其全資附屬公司湖南省建設工程質量檢測中心有限公司獲評為全國建設工程質量檢測行業先進單位。湖南省建築科學研究院認為，由本集團研發活動所開發若干經改進施工方法及專有技術於業內屬獨特且較同業所採用者具有創新性。

憑藉我們的研發能力、成就及創新，自2018年以來，我們已被認證為高新技術企業。

原材料、機械設備以及供應商

原材料

我們的主要原材料包括鋼材、水泥、砌體及混凝土，當中大多數從中國供應商手中採購。於2019財年、2020財年及2021財年各年以及2022年前三季度，我們的原材料成本分別約為人民幣796.4百萬元、人民幣687.7百萬元、人民幣642.7百萬元及人民幣531.6百萬元，分別佔總銷售成本的48.6%、43.5%、39.5%及43.7%。價格調整條款或會納入建築合同。我們並無保持大量的原材料存貨，以最大程度地降低存貨成本以及與原材料價格波動相關的風險。於往績記錄期間，我們的原材料供應沒有出現任何重大的價格波動、延遲或短缺，我們預計在需要獲得替代供應來源時不會有重大困難。有關原材料價格和供應變化對我們經營業績的影響的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 經營業績若干關鍵項目的說明 — 銷售成本 — 敏感度分析」及「風險因素—與我們的業務有關的風險 — 原材料價格和供應的變化可能嚴重影響我們的經營業績」章節。

機械設備

我們依靠多類機械設備從事建設工程承包業務。我們可能會從其他方購買或租賃或使用我們自有的相關機械設備。我們根據項目需求確定要購買或租賃的該等機械設備的規格和數量。

我們進行建設工程承包業務所需的機械設備主要包括建築起重機、施工升降機、推土機、挖鑽機、挖掘機、建築打樁機、攀爬架、渣土車及鋼筋加工棚。

於往績記錄期間，我們擁有業務運營所需的部分主要工程機械及設備，如建築起重機和施工升降機。建築起重機通常用於升降物料及／或設備，而施工升降機通常用於升降人員、物料或設備。

下表載列於所示日期我們擁有的各主要類型工程機械及設備的資料：

	於2019年12月31日 / 2019財年				於2020年12月31日 / 2020財年				於2021年12月31日 / 2021財年				於2022年9月30日 / 2022年前三季度			
	數量	概約平均 服務年限	概約平均 賬面 淨值	概約平均 使用率 (附註1)	數量	概約平均 服務年限	概約平均 賬面 淨值	概約平均 使用率 (附註1)	數量	概約平均 服務年限	概約平均 賬面 淨值	概約平均 使用率 (附註1)	數量	概約平均 服務年限	概約平均 賬面 淨值	概約平均 使用率 (附註1)
建築起重機.....	42	7.9	8,803.8	88%	44	7.9	8,006.8	82%	51	7.4	10,579.0	85%	51	8.1	9,818	82%
			人民幣千元				人民幣千元				人民幣千元				人民幣千元	
施工升降機.....	43	2.7	7,118.8	85%	51	2.6	8,543.2	81%	52	3.5	7,665.0	87%	52	4.3	6,150	86%
			(附註2)				(附註2)									
總計.....	85		15,922.6		95		16,550.0		103		18,244.0		103		15,968.0	

附註：

- 平均使用率乃按凱大設備(我們主要從事設備租賃的非全資附屬公司)向中天建設或我們的客戶租出其擁有的每台特定類型的機械設備(不包括於2019年12月31日為21台及3台待處理以及不屬於我們機械設備機群的施工升降機,董事認為該等施工升降機已不適合出租或用於我們的建設項目且均已被處理)的平均總使用天數除以凱大設備於各年度/期間擁有該等機械設備的天數減去14天的新年假期。使用率的計算僅作說明之用,未計及:(i)若干機械及設備的維修與維護;及(ii)若干新採購的機械及設備在相關政府機構進行的檢驗及登記。
- 計及新冠肺炎疫情的影響,經扣除若干建築起重機及施工升降機的閒置時間,2020財年建築起重機及施工升降機的平均使用率分別約為85%及86%。建築起重機的平均使用率從2019財年的約88%略微下降至2020財年的約85%,主要是由於若干項目的施工進度調整,故我們建築起重機的可用性與經修訂施工進度不匹配,因而我們無法將若干建築起重機調往其他項目。

業 務

我們還從第三方租賃建築起重機及施工升降機以及其他機械設備，包括挖掘機、推土機、挖鑽機、攀爬架、渣土車及建築打樁機，以滿足我們建築項目的需要。該等機械及設備通常用於建築行業，一般可在市場上獲得。於2019財年、2020財年、2021財年以及2022年前三季度，我們租賃該等機械設備的開支分別約為人民幣35.5百萬元、人民幣117.0百萬元、人民幣199.4百萬元及人民幣139.5百萬元。通常，我們在簽署機械設備的採購或租賃協議時支付一定百分比的合同額，其餘部分則在特定期間內支付。

我們根據眾多因素選擇我們的機械設備供應商，包括所提供的機械設備的價格及性能。

我們的機械設備主要由生產經營部門管理。我們對我們的機械設備制定採購計劃並進行定期審核。我們會對機械設備進行定期的維修和保養，包括加油和清洗以確保其狀況能供我們安全使用。對於我們租賃的機械設備，租賃公司負責將機械設備直接運輸到指定建築工地。

供應商

對於大規模採購，通常通過招標程序、採購詢價或生產安全與採購分包部以及成本合約部酌情採用的其他方式選擇供應商。而對於規模較小的採購，我們通常直接向合格供應商名單中選擇的供應商採購。我們依據多項標準選擇供應商，包括原材料或設備的報價、質量和交貨進度、將提供的售後和客戶服務，以及供應商的供應能力、信譽和客戶基礎。我們定期對合資格供應商進行評估，並每半年更新一次合資格供應商名單。對於每次採購，我們均與供應商簽訂供貨合同，其條款根據我們的採購合同範本進行協商。在採購過程中，我們密切監控交貨進度，確保原材料和設備按時交貨。採購的原材料和設備按照相關環保和職業健康安全要求進行交付、檢驗、安全保管。

業 務

以下載列我們主要原材料的標準供貨合同主要條款的概要：

- 交付、檢查及履約** : 我們的供應商負責將原材料運送到目的地，例如建築工地。交貨時，我們的員工將根據我們的規格和標準檢查原材料的質量和數量。如果質量存在缺陷或數量不足，我們的供應商必須根據供貨合同將更換或補充的原材料(視情況而定)運送到我們的目的地，並承擔由此產生的額外成本。交付成本和風險由我們的供應商承擔；
- 定價及價格調整** : 原材料的總價款由單價及交付量決定，而單價則參考現行市場價格與供應商磋商而確定。單價可能會通過供應商與我們確認的調價函或補充合同進行調整，並經考慮市場價格的波動(如有)；
- 付款時間表** : 原材料採購發票通常在交付合同規定的具體數量後開具。原材料訂單通常按月訂購。應付價款通常由合同中規定的單價乘以實際交付的原材料數量再乘以特定百分比確定，剩餘價款應在每個建設項目結束時結算。可能需要就具體採購情況並通過磋商原材料採購預付費用；及
- 違約賠償金** : 如果 (i)延遲交付原材料；或(ii)不符合原材料的質量標準，我們的供應商應負責償付違約賠償金，並須賠償我們所遭受的損失(如有)。

存貨

我們的存貨主要包括原材料(主要為鋼材、水泥、砌體、混凝土和耗材)。由於我們採購的原材料直接運至施工現場，因此我們將營運所需的存貨保持在較低水平。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們的存貨分別約為人民幣0.7百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣0.9百萬元。

分包

於往績記錄期間，我們委聘分包商以提供勞務分包服務及一些專業工程施工服務，例如幕牆工程、升降機安裝、防水和防火工程。於2019財年、2020財年及2021財年各年以及2022年前三季度，我們向委聘的分包商支付的總勞務及工程分包費分別約為人民幣569.0百萬元、人民幣569.6百萬元、人民幣644.4百萬元及人民幣502.1百萬元，分別約佔我們總銷售成本的34.7%、36.0%、39.6%及41.2%。

鑒於分包商的專業知識及相對優勢，我們認為，委聘分包商可加快施工進程、降低成本，從而提高成本效益。此外，分包可令我們利用分包商持有而本集團未持有的若干資質。我們遵守嚴格的標準甄選分包商及擁有一份合格分包商名單，且通常會從中選擇分包商。我們一般透過招標程序甄選分包商。參與投標的分包商須通過我們的內部評估並成為我們的合格分包商。大部分該等招標已透過邀請招標進行，只有名列我們合資格分包商名單的分包商方會獲邀參與。我們主要根據(其中包括)以下標準甄選分包商：

- (i) 擁有相關建築工程所需的資格、證書及／或經驗；
- (ii) 最近三年的任何安全事故或質量問題記錄；
- (iii) 過往遵守環境、社會及管治指引及政策(如是否存在過度排放或氣體燃料浪費)以及相關法律及法規的記錄；

業 務

- (iv) 擁有足夠數量的熟練勞動力及設備以滿足項目的特殊需求；
- (v) 財務實力以支付其於項目建設期間產生的成本；
- (vi) 並無拖欠建築勞工工資的過往記錄；及
- (vii) 投標價。

於分包商選擇過程中，本集團對潛在分包商進行背景調查，並評估其選擇標準。我們將獲得的資料包括潛在分包商的相關證書及對其實施的處罰記錄。倘潛在分包商於環境、社會及管治中有不良記錄，本集團將在選擇過程中拒絕相關分包商。擁有ISO證書 (ISO9001證書、ISO14001證書、ISO45001證書) 的分包商將於本集團分包商選擇過程中優先考慮。我們的分包商及勞務分包商須遵守合約項下的安全施工、勞工保護及環境保護規則及法規。

就管理我們的分包商而言，我們的管理程序包括：(i)採納一系列進度監控措施，包括要求分包商制定工程計劃表、提供進度報告、保持持續溝通以及時向我們報告工程進度、任何安全及環境問題(如超標排放)、監督工程計劃表的實施情況及於必要時調整工程計劃表；(ii)實施質量控制評估系統，包括技術質量部門進行的檢查及評估；(iii)定期審閱項目成本(包括分包成本)以確保其在預算範圍內；及(iv)指定各項目的項目經理主要負責就材料問題(如現場發現的任何質量缺陷)與分包商保持溝通及監督分包商。

我們亦要求分包商遵守安全生產準則和政策，並採取措施避免於提供服務的過程中發生安全或其他事故。倘我們的分包商未能嚴格遵守安全或質量準則，我們或會終止與他們的合作及／或向其提出損害索償。由於我們須根據合同或適用法律就分包商的履約情況向客戶負責，我們將分包商的工作質量、進度、健康、安全及環保記錄納入我們的管理體系。

質量及安全 : 如果分包工程未能達到我們、相關規例或當地政府部門規定的質量標準，我們的工程分包商負責返工和相關成本。一般而言，我們的大多數工程分包合同規定工程分包商負責承擔其施工過程中發生的安全事故所產生的財務及法律責任。

根據中國相關法律法規，我們作為總承包商對該等事故承擔一般責任。我們與工程服務分包商對建設項目的任何安全事故承擔連帶責任。如果安全事故因工程服務分包商不遵守總承包商的健康和安全管理程序而導致，則工程服務分包商應承擔主要責任。

原材料採購 : 在大多數情況下，工程分包商負責購買其分包工程所需的原材料，相關原材料成本由工程分包商承擔。

分包費 : 我們可能按固定單價或固定總價基準編製工程分包合同，具體取決於建設項目的工期及規模。我們比較樂意與工程分包商訂立固定總價合同，因為這能使我們的分包成本不受市場價格波動的影響。就固定總價工程分包合同而言，合同額包括勞動力成本、原材料成本、機械設備成本、稅金和因分包工程產生的其他費用。就固定單價工程分包合同而言，合同額按照單價和分包商履行的實際工程總量釐定。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，與分包商訂立的分包協議並無激勵條款，或並無與分包商訂立其他激勵安排。

業 務

- 付款時間表** : 在大多數情況下，我們按進度向工程分包商支付款項，金額根據實際完成分包工程量計算，通常由我們保留10%至30%直至建設項目最終驗收合格。項目竣工後，我們與工程分包商結清每筆進度款餘下賬款(質保金除外)。
- 質保** : 我們大多數工程分包合同規定工程分包商提供為期一至兩年的質保期。
- 違約賠償金** : 在大多數情況下，我們的工程分包商須就延遲建設項目進度的每一天支付違約賠償金，就施工中發生的任何安全事故和其他違反工程分包合同的行為支付違約賠償金。於往績記錄期間直至最後可行日期，我們並未向我們的工程分包商收取任何違約賠償金。
- 終止** : 在大多數情況下，如果工程分包商在其施工過程中轉包或再分包工程、嚴重推遲項目進度或造成嚴重質量問題或安全事故，我們有權終止工程分包合同。

勞務分包

於往績記錄期間，我們根據具體項目訂立勞務分包合同，以向我們的建設項目提供勞動力。於2019財年、2020財年及2021財年各年及2022年前三季度，我們向委聘的勞務分包商支付的總勞務分包費分別約為人民幣437.8百萬元、人民幣378.3百萬元、人民幣520.1百萬元及人民幣321.4百萬元，分別約佔我們總銷售成本的26.7%、23.9%、32.0%及26.4%。

業 務

下表載列我們標準勞務合同的主要條款概要：

- 責任** : 勞務分包商負責按我們勞務合同的規定，為我們的項目提供勞力供我們調遣。在大多數情況下，勞務分包商負責各建設項目所需的工具、小型機械及安全設備。
- 質量及安全** : 如果分包工程質量未能達到我們的質量標準，我們的勞務分包商負責返工和相關成本。一般而言，我們負責我們建設項目現場人員的總體管理、制定安全措施及監控施工進度以確保我們建設項目的質量標準。勞務分包商主要負責確保分包工程的質量達到我們的質量標準、對分包工人開展培訓及監督其是否遵守安全措施及程序。根據中國相關法律法規，我們作為總承包商，對此類事故承擔一般責任。我們與勞務分包商對建設項目中的任何安全事故承擔連帶責任。如果安全事故是因勞務分包商不遵守總承包商的健康和安全管理程序所致，則勞務分包商須負主要責任。
- 違約賠償金** : 我們的勞務分包商須就延遲建設項目進度的每一天支付違約賠償金。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未向勞務分包商收取任何違約賠償金。

業 務

分包費 : 我們大多數勞務合同乃按固定總成本價或固定單價編製。合同價款是按工程的每平方米單價與工程的建築面積計算。單價根據若干因素釐定，該等因素一般包括勞動力成本及管理費，加勞務分包商的合理利潤率。我們採用固定單價，以防止勞務分包成本受市場薪水波動的影響，並限制我們所面臨的勞動力成本增加的風險。我們認為該定價安排乃我們行業慣例。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，與分包商訂立的分包協議並無激勵條款，或並無與勞務分包商訂立其他激勵安排。

質保金 : 在若干情況下，我們的勞務分包合同或會規定我們保留合同總額的3%至5%作為質保金。質保金通常在質保期後全額支付。

付款時間表 : 我們通常在驗收工程後按進度向勞務分包商支付款項，金額按完成部分佔合同總金額的百分比計算，並扣減約5%至10%，該部分在建設項目最終驗收前由我們保留。

質保 : 在若干情況下，我們的勞務分包合同或會規定勞務分包商就分包工程質量提供為期一至三年的質保期。

終止 : 如果我們的勞務分包商非法或未經我們同意分包工程、未能根據項目時間表完成項目或分包工程的質量未能符合我們的質量標準，則我們有權終止勞務合同。我們的勞務分包商或須向我們支付罰金或承擔因該終止所引致的一切經濟損失。

業 務

有關專業工程服務分包及勞務分包相關風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們對分包商和分包工人的質量、可用性和成本的控制有限」一節。

銷售及營銷

於最後可行日期，我們的市場經營部由四名銷售人員組成。我們的市場經營部負責編製投標提案、維護客戶關係、處理公共關係、管理營運風險、評估客戶、進行市場研究，並負責本集團的整體銷售與營銷政策。我們亦維護我們自有的招投標數據庫，並投入精力根據政府部門及互聯網上的公開可用資料識別和探索新的投標機會。透過我們的銷售及營銷努力，我們了解現有及潛在客戶的新項目和潛在項目的最新信息。

我們的客戶包括政府實體、國有企業及國家投資企業(統稱為政府相關實體)以及私營企業。我們大部分建設項目均通過投標方式取得。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們分別提交114份、172份、102份及180份投標文件，我們的中標率分別為28.1%、19.2%、25.5%及11.1%。於若干情況下，我們參與了多個相關項目，及/或通過一次投標與同一客戶簽訂了多項合同。

客戶及供應商

客戶

我們的客戶包括政府實體、國有企業及國家投資企業(統稱為政府相關實體)以及私營企業。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們的收入中約有人民幣662.9百萬元、人民幣453.3百萬元、人民幣447.7百萬元及人民幣676.5百萬元來自政府相關實體，分別佔我們同年總收入的36.4%、25.6%、24.6%及49.5%。2019財年、2020財年及2021財年各年及2022年前三季度，我們自五大客戶所得收入分別約為人民幣841.7百萬元、人民幣796.6百萬元、人民幣846.0百萬元及人民幣579.7百萬元，分別佔總收入的46.2%、45.0%、46.4%及42.4%。於2019財年、2020財年及2021財年各年及2022年前三季度，我們自最大客戶所得收入分別約為人民幣328.5百萬元、人民幣312.1百萬元、人民

業 務

幣367.7百萬元及人民幣223.2百萬元，分別佔總收入的18.0%、17.6%、20.2%及16.3%。於往績記錄期間，除EPC三方框架協議外，我們並無與客戶訂有任何長期戰略合作協議。有關詳情，請參閱本節「客戶及供應商—客戶與供應商重疊」一段。

我們所示期間的五大客戶載述如下：

排名	客戶 (附註1)	主營業務	業務關係 開始年份	信貸期	付款方式	收入	佔總 收入 百分比
						人民幣千元	
<i>2019財年</i>							
1.	中天控股集團 (附註3)	湖南省房地產開發、建築配套服務及鋼結構製造	2016年	10至30天	銀行轉賬	328,490	18.0
2.	株洲經開集團 (附註5)	湖南省房地產開發	2012年	30天	銀行轉賬	183,203	10.1
3.	東方首創興達投資有限公司 (附註2)	海南省房地產開發	2016年	10天	銀行轉賬	133,852	7.3
4.	湖南醴陵釉下五彩城開發建設有限公司 (附註6)	湖南省房地產開發	2018年	30天	銀行轉賬	115,848	6.4
5.	株洲市荷塘區住房和城鄉建設局	湖南省政府部門	2018年	30天	銀行轉賬	80,284	4.4

業 務

排名	客戶 (附註1)	主營業務	業務關係			估總收入	
			開始年份	信貸期	付款方式	收入	百分比
人民幣千元							
2020財年							
1.	中天控股集團 (附註3)	湖南省房地產開發、建築配套服務及鋼結構製造	2016年	10至30天	銀行轉賬	312,131	17.6
2.	客戶P (附註7)	海南省新能源技術研發	2020年	10天	銀行轉賬	220,518	12.5
3.	株洲經開集團 (附註5)	湖南省房地產開發	2012年	30天	銀行轉賬	130,531	7.4
4.	朗廷房地產 (附註4)	湖南省房地產開發	2017年	90天	銀行轉賬	74,866	4.2
5.	客戶群O (附註8)	湖南省城市基礎設施施工管理及項目開發	2012年	10至30天	銀行轉賬	58,589	3.3

排名	客戶 (附註1)	主營業務	業務關係			估總收入	
			開始年份	信貸期	付款方式	收入	百分比
人民幣千元							
2021財年							
1.	中天控股集團 (附註3)	湖南省房地產開發、建築配套服務及鋼結構製造	2016年	10至30天	銀行轉賬	367,739	20.2
2.	客戶P (附註7)	海南省新能源技術研發	2020年	10天	銀行轉賬	133,130	7.3
3.	客戶M (附註9)	海南省房地產開發	2020年	30天	銀行轉賬	128,904	7.1
4.	茶陵縣人民醫院	湖南省一家公立醫院	2020年	30天	銀行轉賬	120,461	6.6
5.	客戶群C (附註10)	北京鐵路裝備貿易及製造	2017年	30天	銀行轉賬	95,776	5.3

業 務

排名	客戶 (附註1)	主營業務	業務關係			收入	佔總收入 百分比
			開始年份	信貸期	付款方式		
人民幣千元							
2022年前三季度							
1.	中天控股集團 (附註3)	湖南省房地產開發、建築 配套服務及鋼結構製造	2016年	10至30天	銀行轉賬	223,237	16.3
2.	客戶M (附註9)	海南省房地產開發	2020年	30天	銀行轉賬	136,128	10.0
3.	湖南凱睿思新材料科技有限 公司 (附註11)	湖南省電子材料貿易及 製造	2022年	30天	銀行轉賬	82,781	6.1
4.	株洲金城投資控股集團有限 公司 (附註12)	湖南省工業投資	2016年	30天	銀行轉賬	69,603	5.1
5.	澁浦縣城市建設投資有限公司 (附註13)	湖南省工程管理	2017年	30天	銀行轉賬	67,832	5.0

附註：

1. 我們的部分客戶相互關聯。同一最終控股公司控制下的客戶儘管各為獨立的法律實體，仍歸為並視同一個客戶。除我們視作關連人士的中天控股集團外，我們主要通過競標與該等客戶結識。根據弗若斯特沙利文的資料，建築公司通常與客戶有較短的業務關係，此乃行業常態，這是由於大部分建設項目通過招投標獲得且承包商按項目基準聘任。
2. 東方首創興達投資有限公司是一家於中國成立的民營有限公司，擁有註冊資本人民幣60百萬元，總部位於海南省，主要從事房地產開發業務。就董事所深知，東方首創興達投資有限公司由一名公司股東全資擁有，該公司股東由兩名作為獨立第三方的個人擁有。
3. 中天控股集團指中天控股持有權益的四間公司，即我們視作關連人士的湖南恒基地產、武廣投資、杭蕭科技及方格智能。有關該等公司的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係—中天控股持有的其他業務」及「歷史、發展及重組—出售杭蕭科技的權益」章節。

業 務

4. 朗廷房地產是一家於中國成立的民營有限公司，擁有註冊資本人民幣10百萬元，總部位於湖南省，主要從事房地產開發業務。就董事所深知，該公司由三位獨立第三方的個人共同擁有。
5. 為一組總部位於中國的公司，且其控股公司為國有企業。上述控股公司主要從事房地產開發業務，擁有註冊資本人民幣50百萬元。就董事所深知，上述控股公司為一名獨立第三方。
6. 湖南醴陵釉下五彩城開發建設有限公司是一家於中國成立的民營有限公司，擁有註冊資本人民幣60百萬元，總部位於湖南省，主要從事房地產開發業務。就董事所深知，湖南醴陵釉下五彩城開發建設有限公司由兩名作為獨立第三方的個人最終擁有。
7. 一家於中國成立的民營有限公司，擁有註冊資本人民幣50百萬元。客戶P總部位於海南省，主要從事新能源技術的研發業務。就董事所深知，客戶P由三名作為獨立第三方的個人全資擁有。
8. 為一組總部位於中國的公司，且其控股公司為國有企業。上述控股公司主要從事城市基礎設施建設管理及項目開發業務，擁有註冊資本人民幣40億元。就董事所深知，客戶群O及上述控股公司均為獨立第三方。
9. 一家於中國成立的民營有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。客戶M總部位於海南省，主要從事房地產開發業務。據董事所深知，其由五名獨立第三方人士最終全資擁有。
10. 總部位於中國的一組公司，為一間註冊資本為人民幣230億元的國有企業(「共同股東」)的間接非全資附屬公司。其中兩間公司為一間於主板及上海證券交易所雙重上市的公司的附屬公司，該公司由共同股東持有50.73%。上述上市公司主要從事買賣及製造鐵路設備業務，於截至2021年12月31日止年度分別錄得總收益及淨利潤約人民幣2,260億元及人民幣150億元。據董事所深知，客戶集團C及共同股東均為獨立第三方。
11. 湖南凱睿思新材料科技有限公司是一間於中國成立的私人有限公司，註冊資本為人民幣300百萬元，位於湖南省，主要從事電子材料貿易及製造業務。據董事所深知，其由14名獨立第三方人士共同擁有。
12. 株洲金城投資控股集團有限公司是一家於中國成立的國有有限公司，註冊資本為人民幣10億元，位於湖南省，主要從事工業投資業務。
13. 溆浦縣城市建設投資有限公司是一間於中國成立的國有有限公司，註冊資本為人民幣137.8百萬元，位於湖南省，主要從事工程管理業務。

業 務

湖南恒基地產、杭蕭科技及方格智能由中天控股分別擁有85.82%、68.29%及70.00%，武廣投資由湖南恒基地產全資擁有。緊接重組前，ZT (A)由中天控股的同一組股東按其於中天控股各自的持股比例(約整)持有。湖南恒基地產、武廣投資、杭蕭科技及方格智能均視為本公司的關連人士。於最後可行日期，除中天控股集團外，我們的五大客戶均為獨立第三方，且過去或現時與本集團、其董事、股東、高級管理層或其各自聯繫人並無關係(包括但不僅限於僱傭、信託、融資或家族關係)。有關上市後我們與湖南恒基地產、武廣投資、杭蕭科技及方格智能的關係及交易的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。除ZT (A)的股東於湖南恒基地產、武廣投資、杭蕭科技及方格智能的間接權益外，於往績記錄期間，董事及彼等各自的緊密聯繫人或於最後可行日期擁有本公司5%以上已發行股本的任何股東概無於任何五大客戶擁有任何權益。

信貸政策

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。我們實施內部控制措施，定期審閱逾期應收款，以控制我們的尚未償還貿易應收款項及應收票據。我們的客戶通常以銀行轉賬方式結付賬單。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年9月30日，我們的貿易應收款項及應收票據淨額分別約為人民幣482.8百萬元、人民幣509.9百萬元、人民幣445.4百萬元及人民幣386.7百萬元。於2019財年、2020財年及2021財年各年及2022年前三季度，我們的平均貿易應收款項及應收票據週轉天數分別為76.9天、103.9天、97.3天及85.1天。有關我們的貿易應收款項及應收票據、平均貿易應收款項及應收票據週轉天數以及信貸風險的詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

供應商

我們的供應商主要包括原材料供應商、勞務分包商和專業建築工程分包商。於2019財年、2020財年及2021財年各年及2022年前三季度，我們對五大供應商的採購額分別約為人民幣357.9百萬元、人民幣322.3百萬元、人民幣474.5百萬元及人民幣298.3百萬元，分別佔總銷售成本的21.8%、20.3%、29.2%及24.5%。於2019財年、2020財年及2021財年各年及2022年前三季度，我們對最大供應商的採購額分別約為人民幣138.0百萬元、人民幣97.1百萬元、人民幣158.5百萬元及人民幣74.9百萬元，分別佔總銷售成本的8.4%、6.1%、9.7%及6.2%。

業 務

我們所示期間的五大供應商載述如下：

排名	供應商(附註1)	主營業務	業務關係		付款方式	佔總銷售成本	
			開始年份	信貸期		交易金額	百分比
人民幣千元							
<i>2019財年</i>							
1	湖南不二勞務分包有限公司 (附註6)	湖南省勞務分包商	2018年	1至3個月	銀行轉賬	137,963	8.4
2	湖南聚匠建設勞務有限公司 (附註4)	湖南省勞務分包商及 設備租賃公司	2017年	1至3個月	銀行轉賬	81,822	5.0
3	供應商A(附註2)	海南省勞務分包商	2017年	1至3個月	銀行轉賬	62,495	3.8
4	株洲大漢鋼鐵貿易有限公司 及株洲大漢鋼鐵供應鏈有 限公司(「株洲大漢集團」) (附註3)	湖南省工程原材料供應 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	41,697 (附註10)	2.5
5	湖南株洲南方新材料科技有 限公司、湖南常德南方新 材料科技有限公司(「湖南 株洲南方新材料集團」) (附註5)	湖南省工程原材料 供應商	2018年	1至3個月	銀行轉賬	33,888 (附註11)	2.1

業 務

排名	供應商(附註1)	主營業務	業務關係			佔總銷售成本	
			開始年份	信貸期	付款方式	交易金額	百分比
人民幣千元							
2020財年							
1	湖南不二勞務分包有限公司 (附註6)	湖南省勞務分包商	2018年	1至3個月	銀行轉賬	97,136	6.1
2	供應商A(附註2)	海南省勞務分包商	2017年	1至3個月	銀行轉賬	84,301	5.3
3	湖南聚匠建設勞務有限公司 (附註4)	湖南省勞務分包商及 設備租賃公司	2017年	1至3個月	銀行轉賬	67,998	4.3
4	湖南株洲南方新材料集團 (附註5)	湖南省工程 原材料供應商	2018年	1至3個月	銀行轉賬	40,060	2.5
5	供應商I(附註7)	海南省工程 原材料供應商	2020年	1至3個月	銀行轉賬	32,771	2.1

排名	供應商(附註1)	主營業務	業務關係			佔總銷售成本	
			開始年份	信貸期	付款方式	交易金額	百分比
人民幣千元							
2021財年							
1.	供應商A(附註2)	海南省勞務分包商	2017年	1至3個月	銀行轉賬	158,464	9.7
2.	湖南聚匠建設勞務有限公司 (附註4)	湖南省勞務分包商及 設備租賃商	2017年	1至3個月	銀行轉賬	99,401	6.1
3.	中天控股集團(附註8)	湖南省鋼結構設計及 製造以及建築配套服 務	2018年	1至3個月	銀行轉賬	92,912	5.7
4.	湖南不二勞務分包有限公司 (附註6)	湖南省勞務分包商	2018年	1至3個月	銀行轉賬	82,746	5.1
5.	供應商H(附註9)	海南省建築材料 提供商	2020年	零	銀行轉賬	41,654	2.6

業 務

排名	供應商(附註1)	主營業務	業務關係			佔總銷售成本	
			開始年份	信貸期	付款方式	交易金額	百分比
人民幣千元							
2022年前三季度							
1.	供應商A(附註2)	海南省勞務分包商	2017年	1至3個月	銀行轉賬	74,939	6.2
2.	湖南聚匠建設勞務有限公司 (附註4)	湖南省勞務分包商及 設備出租方	2017年	1至3個月	銀行轉賬	74,408	6.1
3.	中天控股集團 (附註8)	湖南省鋼結構設計及製 造以及建築配套服務	2018年	1至3個月	銀行轉賬	62,291 (附註15)	5.1
4.	湖南不二勞務分包有限公司 (附註6)	湖南省勞務分包商	2018年	1至3個月	銀行轉賬	46,787	3.8
5.	供應商H(附註9)	海南省建築材料 提供商	2020年	零	銀行轉賬	39,904 (附註16)	3.3

附註：

1. 我們的部分供應商相互關聯。同一最終控股公司控制下的供應商儘管各為獨立的法律實體，仍歸為並視同一個供應商。我們與該等供應商開始業務關係，主要是通過招投標程序及／或從合資格供應商名單篩選。本集團從該等新成立公司採購大量勞務分包服務，這是因為我們定期評估及更新我們的合資格供應商名單並加入新的供應商以滿足我們的業務需求，且我們認為該等新成立的公司的報價相較其他勞務分包商更有競爭力。根據弗若斯特沙利文的資料，新成立的公司相較於成熟的勞務分包商通常會提供更具競爭力的報價，以在其早期發展階段實現業務擴張，提高市場份額，並且湖南省及海南省的建築勞動力供應充足，勞務分包公司僱傭足夠的勞動力來完成其參與的項目並無困難。因此，該等新成立的公司成立後不久能夠獲得本集團所需的大量勞動力。
2. 供應商A為一家於中國成立的民營有限公司，註冊資本為人民幣2百萬元，總部位於海南省，主要從事提供勞務分包服務業務。據董事所深知，一名獨立第三方個人全資擁有供應商A。
3. 株洲大漢集團為一組總部位於中國的公司，為一家總部位於湖南省的民營有限公司(其註冊資本為人民幣800百萬元)間接非全資擁有的附屬公司。前述控股公司主要從事房地產開發及建築原材料供應業務，就董事所深知，其由三名獨立第三方個人全資擁有。

業 務

4. 湖南聚匠建設勞務有限公司為一家於中國成立的民營有限公司，註冊資本為人民幣2百萬元，總部位於湖南省，主要從事提供勞務分包服務及設備租賃業務。據董事所深知，兩名獨立第三方個人全資擁有湖南聚匠建設勞務有限公司。
5. 湖南株洲南方新材料集團為一組總部位於中國的公司，其控股公司為一家總部位於湖南省的國有企業(其註冊資本為人民幣300百萬元)，主要從事提供建築材料業務。據董事所深知，湖南株洲南方新材料集團連同上述控股公司均為獨立第三方。
6. 湖南不二勞務分包有限公司為一家於中國成立的民營有限公司，註冊資本為人民幣2百萬元，總部位於湖南省，主要從事提供勞務分包服務業務。據董事所深知，兩名獨立第三方個人全資擁有湖南不二勞務分包有限公司。
7. 供應商I為一家於中國成立的民營有限公司，註冊資本為人民幣30百萬元，總部位於海南省，主要從事建築材料供應業務。據董事所深知，三名獨立第三方個人全資擁有供應商I。
8. 中天控股集團代表中天控股持有權益的四間公司，即我們的關連人士湖南恒基地產、武廣投資、杭蕭科技及方格智能。有關詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係 — 中天控股持有的其他業務」及「歷史、發展及重組 — 出售杭蕭科技的權益」章節。
9. 供應商H為一家於中國成立的民營有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，總部位於海南省，主要從事建築材料提供。據董事所深知，供應商H由兩名身為獨立第三方的個人全資擁有。
10. 交易金額包括(i)建築項目原材料採購約人民幣34.0百萬元及(ii)研發活動原材料採購約人民幣7.7百萬元。
11. 交易金額包括(i)建築項目原材料採購約人民幣31.8百萬元及(ii)研發活動原材料採購約人民幣2.1百萬元。
12. 交易金額包括(i)建築項目原材料採購約人民幣37.8百萬元及(ii)研發活動原材料採購約人民幣2.2百萬元。
13. 該交易金額包括(i)工程項目的原材料採購額約人民幣86.8百萬元；及(ii)研發活動的原材料採購額約人民幣5.5百萬元。
14. 該交易金額包括(i)工程項目的設備租金約人民幣39.0百萬元；及(ii)研發活動的設備租金約人民幣2.7百萬元。
15. 該交易金額包括(i)工程項目的原材料採購額約人民幣60.6百萬元；及(ii)研發活動的原材料採購額約人民幣1.7百萬元。
16. 該交易金額包括(i)工程項目的原材料採購額約人民幣37.0百萬元；及(ii)研發活動的原材料採購額約人民幣2.9百萬元。

業 務

於最後可行日期，除湖南聚匠建設勞務有限公司的一名前任股東為我們的僱員外，五大供應商於往績記錄期間各年度／期間均為獨立第三方，過去或現在與本集團、其董事、股東、高級管理層或彼等各自的聯繫人均無關係(包括但不限於僱傭、信託、融資或家族關係)。於往績記錄期間，董事及彼等各自的緊密聯繫人或就董事所知於最後可行日期擁有本公司5%以上已發行股本的任何股東概無於任何五大供應商擁有任何權益。

客戶與供應商重疊

於往績記錄期間，杭蕭科技既為本集團的客戶，亦為本集團的供應商。杭蕭科技於2017年12月19日在中國成立，從事鋼結構的設計及製造。中天建設於2017年9月19日至2019年3月1日間持有杭蕭科技63.0%的股權。於2019年3月1日，本集團出售我們於杭蕭科技全部63.0%的股權，自此不再於杭蕭科技持有任何股份。有關杭蕭科技的詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組 — 出售杭蕭科技的權益」一節。杭蕭科技為我們的視作關連人士。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

杭蕭科技主要從事鋼結構的設計及製造。鑒於中國裝配式鋼結構建築工程市場的不斷增長以及政府對此的持續扶持政策，中天建設與杭蕭科技及湖南設計院(一家於中國成立的國有企業)於2017年11月訂立EPC三方框架協議，在EPC模式下共同發展裝配式鋼結構住宅建築體系。

於往績記錄期間，本集團為杭蕭科技提供建築工程服務並亦根據與杭蕭科技簽訂的相關合同條款，向杭蕭科技購買鋼建築產品或加工服務。

業 務

現在預製鋼結構建築工程的收入從2020財年的人民幣106.3百萬元顯著增加至2021財年的人民幣369.8百萬元。特別是，本集團於2021財年就中天·麓台項目進行了更多採購，總合約金額(不包括增值稅)約為人民幣611.1百萬元，並於2021財年產生收益約人民幣286.6百萬元。於2022年前三季度，我們向杭蕭科技的採購額減少與預制鋼結構建築工程部門產生的收入減少相一致。

就我們向杭蕭科技採購鋼結構產品的項目而言，2019財年的四個項目、2020財年的十個項目、2021財年的十一個項目及2022年前三季度的四個項目的平均毛利率分別約為11.2%、8.4%、12.3%及8.0%，介乎本集團於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度各年的十大創收項目(不涉及杭蕭科技作為供應商)的平均毛利率約9.9%及介乎5.5%至13.0%、10.9%及介乎7.7%至15.4%、10.8%及介乎6.5%至14.4%以及11.6%及介乎6.4%至14.4%之間，並與之相若。涉及杭蕭科技(作為供應商)的項目的平均毛利率由2020財年的約8.4%大幅增加至2021財年的12.3%，乃由於(i)涉及不同項目的毛利率不同；(ii)於2021財年，向杭蕭科技採購的80.2%主要用於中天·麓台項目，該項目為預製鋼建設項目，其毛利率高於其他建設項目；及(iii)於2020財年向杭蕭科技的採購主要為少數工業建設項目，由於建築複雜程度相對較低，該等項目的毛利率一般較低。具體而言，2019財年及2021財年涉及自杭蕭科技採購的項目的加權平均毛利率分別約為11.2%及12.3%，高於本集團不涉及杭蕭科技(作為供應商)的十大創收項目的加權平均毛利率，此乃由於2019財年及2021財年的採購主要為兩項不同樓宇建築項目，即中天杭蕭鋼構裝配式建築基地(一期)科研樓及中天·麓台，其涉及的預製鋼結構建築服務較其他類型的建築服務相對複雜。於2022年前三季度，涉及杭蕭科技(作為供應商)的項目的平均毛利率約為12.2%，儘管項目數量減少，但與2021財年相比相對穩定，這兩個期間的主要項目為中天·麓台項目。

業 務

我們對杭蕭科技的銷售和採購條款乃按項目逐一釐定，買賣之間既無關連，亦無相互制約。本集團與杭蕭科技訂立的主要交易條款與我們與其他客戶及供應商的交易條款相似。我們的董事認為這些條款屬於正常商業條款。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，除杭蕭科技外，並無其他客戶亦為本集團的供應商。此外，經考慮(i)於往績記錄期間，我們向杭蕭科技提供工程服務的加權平均毛利率分別約為11.5%、11.7%、11.4%及11.4%，且杭蕭科技授出的相關信貸期約為30天，處於與獨立第三方客戶的裝配式鋼結構工程項目的毛利率範圍內，並接近其加權平均毛利率及具有類似信貸期；及(ii)本集團就採購原材料應付杭蕭科技的價格範圍處於從獨立第三方供應商獲得的報價範圍及杭蕭科技提供的信貸期通常為一至三個月，其亦與該等獨立第三方供應商類似，我們認為，向／由杭蕭科技提供的價格及信貸期與市場一致，且我們與杭蕭科技的交易按正常商業條款進行。

質量控制及管理

我們努力實現高標準的質量控制和管理，以保持我們在質量、安全和有效績效方面的好記錄。於往績記錄期間，我們持有GB/T19001-2016 idt ISO9001:2015及GB/T 50430-2017質量管理體系認證。董事認為，提供及時及優質的施工工程對建立與客戶之間的信任以及我們的聲譽和成功至關重要。從原材料和設備的採購到施工工程的完工和檢查，我們在整個施工過程中均採取了質量控制程序以執行嚴格的措施。我們的技術質量部門負責建設項目的質量管理及檢查。

業 務

以下載列我們主要質量控制措施的概要：

- 內部報告及記錄** : 我們的項目管理團隊需要在施工過程中保留相關報告和記錄，以記錄施工進度、檢查結果、質量和問題。其須每十天向我們的技術質量部門出具項目質量報告。
- 原材料檢查** : 在我們接受所採購的原材料之前，應由採樣員、質量控制員和監理工程師根據相關規定進行檢查。我們僅在獲得彼等批准並通過我們的檢查後才使用原材料。
- 施工工程檢查及質量控制** : 我們的質量控制員負責設置整個施工過程的關鍵控制點。相關控制點允許對施工工作進行密切監督，從而更好地防止質量問題的發生。我們的施工工程測試可以由獨立的監察單位或為此目的設立的項目測試實驗室進行。
- 質量控制審查** : 我們的技術質量部門會對項目質量管理和控制體系進行季度審查。我們亦定期收集我們客戶對我們施工工程質量及後續質保服務的滿意度的反饋。
- 分包商** : 我們的工程分包商須在建設項目施工過程中遵守我們的質量控制措施並滿足我們的質量標準。有關更多詳情，請參閱本節「分包」一段。

於往績記錄期間，我們並無遇到任何重大質量問題，也無收到客戶關於我們的建設項目或產品質量的任何重大投訴。

環保以及職業健康及安全

環保

在我們的施工過程中，會出現爛尾工程、建築廢物以及產生包括固體廢物、噪聲和污染空氣在內的某些廢物。我們已經建立並實施環境合規體系，以規定各種環境保護程序和措施，並確保我們遵守GB/T24001-2016/ISO14001:2015標準和中國相關法律法規。我們已採取相應的環境保護措施以確保遵守相關法律法規，包括噪音控制、空氣污染控制以及固體廢物和廢水處理。具體而言，本集團與環境相關風險的治理及管理如下：

(i) 本集團圍繞環境相關風險的治理

本集團確認其有關環境保護的責任，並承諾於上市後遵守聯交所有關環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）的報告規定。我們已制定一項環境、社會及管治政策，該政策概述了以下事項（其中包括）：(a)關於環境、社會及管治事項的適當風險治理；(b)環境、社會及管治策略制定程序；(c)環境、社會及管治的風險管理及監控；及(d)關鍵績效指標（「**關鍵績效指標**」）的識別及相關措施。基於上文所述，我們的環境、社會及管治政策進一步載列(i)處理及調查不合規情況以及將採取的糾正行動；及(ii)啟動及完成糾正及預防措施的責任、權限及程序。本集團的環境、社會及管治政策乃根據上市規則附錄二十七的標準制定。

董事會全面負責評估和確定本集團的環境、社會及管治相關風險，建立、採用和審閱本集團的環境、社會及管治願景、政策和目標。董事會已成立環境、社會及管治小組（「**環境、社會及管治小組**」），以在其實施環境、社會及管治政策及在編製環境、社會及管治報告從各方收集環境、社會及管治資料時為其提供支持。環境、社會及管治小組起著支持作用，須定期向董事會報告，並監督本集團環境、社會及管治相關風險和責任的解決措施的實施。環境、社會及管治小組由5名中高層管理人員組成，其中包括技術、工作安全及財務部門的部門負責人、人事經理以及生產安全和採購經理，其支持董事會執行環境、社會及管治政策，並確保董事會同意的環境、社會及管治目標、戰略和政策得到有效實施。

(ii) 環境相關風險對本集團業務、策略及財務業績的實際及潛在影響

本集團於施工現場的營運須遵守中國法律的若干環境規定，主要包括與大氣污染防治、噪聲防治及廢物處理相關的規定。有關監管規定的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

本集團以對環境負責的方式開展業務，致力保護環境。我們通常在整個項目過程中建立環境管理體系。該體系為行動以及設定環境目標及指標提供了框架，包括大氣污染及排放、噪聲防治、水污染排放以及廢物處理等方面，確保本集團始終遵守有關法定義務。

我們的中國法律顧問已告知我們：(i)於往績記錄期間，我們並無違反任何國家或地方環境法律法規而對我們的業務經營產生重大不利影響；及(ii)於往績記錄期間，我們並無因環境法律法規而受到任何重大的處罰、索償、法律訴訟。本集團應遵守的有關法律及法規詳列如下：

環境風險／要求	對本集團的影響及後果
(i) 大氣污染及排放	違反人大常委會於1987年9月5日發佈並於2018年10月26日最新修訂的《中華人民共和國大氣污染防治法》，公司將被處以人民幣100,000元至人民幣1,000,000元的罰款(第99章)。
(ii) 噪聲防治	違反人大常委會於1996年10月29日發佈並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》，公司及相關負責人將被處以罰款(第48章)。

業 務

環境風險／要求

對本集團的影響及後果

(iii) 水污染及排放

違反人大常委會於1984年5月11日發佈並於2017年6月27日最新修訂的《中華人民共和國水污染防治法》，公司將被處以人民幣20,000元至人民幣200,000元的罰款（第82章）。

(iv) 廢物處理

違反人大常委會於1995年10月30日發佈並於2020年4月29日最新修訂的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》，公司將被處以人民幣50,000元至人民幣1,000,000元的罰款（第102章）。

根據人大常委會於2018年10月26日發佈並於同日生效的《中華人民共和國環境保護稅法》，在中華人民共和國領土範圍內和中華人民共和國管轄的其他海域內直接向環境排放應稅污染物的企業、單位和其他生產經營者是環境保護稅的納稅人，應當依法繳納環境保護稅。根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》第62條的規定，納稅人未按照規定的期限辦理納稅申報和報送納稅資料的，或者扣繳義務人未按照規定的期限向稅務機關報送代扣代繳、代收代繳稅款報告表和有關資料的，由稅務機關責令限期改正，可能處人民幣2,000元以下的罰款；情節嚴重的，可以處人民幣2,000元以上人民幣10,000元以下的罰款。

有關環境法規的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—有關環境保護的法規」一節。

倘本集團違反任何環境法律及法規，或面臨環境保護過失的任何指控，將對本集團聲譽造成不利影響，從而影響我們的可信度。這或會影響我們的經營績效並降低本集團對新投資者的競爭力。我們的商業機會亦可能受到不利影響，例如，在投標某項合同時，本集團可能因聲譽受損及信譽欠佳而處於不利地位，因為招標方可能不太願意將建設項目授予本集團。為了堅持可持續發展價值觀，本集團已將所有環境考慮因素納入我們的業務之中。

除上述以外及直至最後可行日期，董事概無發現任何可能對本集團業務、策略及財務業績造成重大不利影響的任何實際環境、社會及管治相關風險。

為促進可持續發展，考慮到氣候相關財務信息披露工作組的建議，本集團亦已意識到氣候變化帶來的潛在機遇及風險，包括自然風險及過渡風險。

急性自然風險可能因極端天氣狀況(如風暴及洪水)而產生，其可能對本集團產生潛在財務影響。倘出現該等極端天氣狀況，可能因資產的直接損壞及營運中斷而產生財務損失，或倘我們的供應商遭受該等極端天氣狀況，我們可能會受到供應鏈中斷的間接影響。同時，慢性自然風險導致的持續高溫上升可能會增加電力消耗，從而增加營運開支。本集團採取一系列措施管理能源消耗，詳情請參閱下文「排放及消耗」。

儘管我們可能因資產直接損毀及營運中斷或極端天氣狀況的其他間接影響而遭受財務損失，但我們並無經營易受極端天氣狀況影響的行業，如農業及保險，因此我們因極端天氣狀況而產生的潛在財務損失有限。此外，我們已制定應急計劃，如早期預警、工地臨時關閉及洩漏已密封(如必要)。

轉型為低碳經濟帶來潛在的過渡風險，包括市場風險、氣候相關法規和政策的變化以及科技風險。本集團的碳追蹤政策包括：(i)妥善記錄碳排放的主要來源，包括但不限於燃料使用、汽車使用及定期購買的電力；及(ii)進行分析並考慮採取緩解措施，

業 務

如進行獨立調查或限制使用(倘項目消耗過多高碳材料,如燃料或水泥)。我們亦鼓勵在其建設項目中採用裝配式建設方法,構件在工廠加工,現場安裝,以減少現場溼法作業和相關污染物及水泥的使用。市場風險可能是由於客戶偏好轉移至其他生產商,而該等生產商將可持續發展理念融入建設過程及工作中。就氣候相關法規及政策的潛在變動而言,由於中國實施額外或更嚴格的環保法律及法規,部分可能的結果為運營成本增加。我們亦可能須修訂現行慣例、實施經加強的合規及內部控制手冊及系統、購買新的污染控制設備、向員工及分包商提供培訓及引入新的預防或補救措施,以確保遵守相關法律、法規、政策及標準,從而產生額外的財務、人力及其他資源。然而,就科技風險而言,可能會出現新興技術,例如更節能的設備、裝置或做法,從而可能增加運營成本,或倘本集團未能採用該等新興技術或產品,則可能影響我們的競爭力,最終影響對我們產品的需求。我們鼓勵員工參加會議及培訓,以緊跟建設過程技術的最新發展。

下文載列本集團於短期(本報告期間)、中期(1至3年)及長期(4至10年)期間意識到的氣候相關風險概要。

風險類型	風險	時間線	潛在影響	緩解戰略
自然風險	• 洪水及風暴等極端天氣事件	短期及中期	• 業務及供應鏈中斷帶來的收入減少	<ul style="list-style-type: none"> • 在員工手冊中制定應急計劃,以指導所有員工在極端天氣狀況下安全工作 • 將極端天氣相關風險納入風險管理規劃 • 採取減排節能措施
	• 持續高溫或冬季風暴	中期及長期	• 與冷卻或更換受損資產需求增加有關的運營開支或成本增加	

業 務

風險類型	風險	時間線	潛在影響	緩解戰略
過渡風險	• 氣候相關法規的變化	中期及長期	• 由於新的或不斷變化的法規導致運營成本增加	• 採取減排節能措施
	• 新興技術	中期及長期	• 採用新技術、裝置或做法導致成本增加	• 繼續密切監察監管環境及行業趨勢，採用符合市場及客戶期望的做法。
	• 客戶偏好的轉變	中期及長期	• 產品及服務需求減少導致收入減少	

儘管存在上述氣候相關風險及相關合規成本增加，本集團認為綠色建築的最新發展趨勢乃基於中國政府的有利政策及客戶偏好轉變為承包商的機會，該等承包商於建設過程中融入可持續發展理念，並因應中國不斷變化的法規或對可持續發展及環境相關問題的日益關注而開展工作。客戶偏好的該等轉變可能為擁有綠色建築技術並在其樓宇建造中應用環保措施的承包商帶來更多商機。根據我們的資格、策略及對研發主題(包括綠色建築技術及裝配式建築方法(一種綠色建築技術)的經驗)的研究，我們能夠吸引更多對環保問題高度關注的潛在客戶，從而提高我們於未來自該等潛在客戶投標的競爭力。

本集團致力在建設過程及設計中開發及應用綠色技術(包括裝配式建築方法)，這可能有利於降低成本。於往績記錄期間，我們持續進行研發，並研究涵蓋不同方面的研發主題，如裝配式建築技術(為一種綠色建築技術)。這亦可能使本集團處於更有利的競爭地位，使我們能夠反映消費者的偏好，從而提高市場誠信及投資者信心。

業 務

(iii) 本集團對環境相關風險的識別、評估及管理

除環境、社會及管治團隊在經營層面監控及報告本集團的環境、社會及管治情況外，本集團將至少每年進行一次企業風險評估，以應對我們在業務中面臨的現有及潛在風險，包括但不限於環境、社會及管治相關的風險。董事會將評估或委聘獨立第三方評估風險，審定本集團的現有策略、目標及內部控制措施，並實施必要的改進，以減輕風險。

我們積極識別與我們的業務相關的任何重大環境、社會及管治相關風險。我們已於環境、社會及管治政策中制定環境管理方面的指標及目標，以協助定期審查主要的環境、社會及管治相關風險績效。我們將繼續重視環境保護，分配足夠的資源，如技術人員、技術及資金以確保我們今後的環境合規性。

排放及消耗

下表載列氣體排放明細：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年前 三季度
	(約噸)	(約噸)	(約噸)	(約噸)
氣體排放量				
氧化氮(「NO _x 」) ^(附註1)	3,696,673	2,200,090	2,226,887	1,549,332
氧化硫(「SO _x 」) ^(附註1)	18,391	10,946	11,079	7,708
PM ^(附註1)	0.0012	0.0007	0.0006	0.0005
總排放量	3,715,064	2,211,035	2,237,966	1,549,332
排放密度 ^(附註2)	20,458	12,554	12,336	11,390

附註：

- 指在考慮到相關的排放率和行駛距離(不包括外部服務供應商)的情況下，本集團經營活動(包括車輛和設備)中燃料消耗所產生的氣體排放量。
- 指每人民幣10百萬元收入氣體排放量(以噸計)。

本集團在日常業務過程中消耗氣體燃料而排放氣體，該等廢氣主要包括NO_x及SO_x等污染物以及PM等呼吸懸浮顆粒。本集團於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前

業 務

第三季度的廢氣排放量合共約為3,715,064噸、2,211,035噸、2,237,966噸及1,549,332噸。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度，我們的排放密度約為每人民幣10百萬元收益20,458噸、12,554噸、12,336噸及11,390噸。

下表載列溫室氣體(「溫室氣體」)排放明細：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年前 三季度
	(約噸CO ₂ e)	(約噸CO ₂ e)	(約噸CO ₂ e)	(約噸CO ₂ e)
溫室氣體排放量				
直接排放量 ^(附註1)	2,515	1,503	1,518	1,059
間接排放量 ^(附註2)	3,272	3,340	2,534	622
總排放量	5,788	4,843	4,052	1,681
排放密度 ^(附註3)	32	27	22	12

附註：

1. 指在考慮到相關的排放率和行駛距離(不包括外部服務供應商)的情況下，本集團日常經營活動(包括本集團控制及/或位於我們經營活動範圍內的車輛和設備)中消耗燃料而產生的二氧化碳當量(「CO₂e」)，包括二氧化碳、甲烷和一氧化二氮排放。
2. 指在考慮到相關的排放率(不包括外部服務供應商)的情況下，購買電力所產生的CO₂e，包括二氧化碳、甲烷和一氧化二氮排放。
3. 指每人民幣10百萬元收入溫室氣體排放量(以噸計)。

本集團消耗燃料及電力而產生溫室氣體的直接及間接排放。本集團於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度的溫室氣體總排放量約為5,788噸、4,843噸、4,052噸及1,681噸CO₂e。

自2020年1月起，為更好地管理分包商的整體成本及燃料成本，我們逐步要求分包商自行購買氣體燃料，並承擔建設項目產生的相關成本，原因為分包商處於更有利位置以控制氣體燃料的使用及減少燃料使用的浪費。根據聯交所發佈的《環境關鍵績效指標匯報指引》，我們的分包商使用的氣體燃料產生的排放來源於外包活動或其他合約安排，屬於非直接排放的排放。此外，我們已採取本節下文「(d)」用以評估及管理有關風險

的指標及目標(包括但不限於與污染物排放及資源消耗相關的資料)」一段所述的緩解措施。我們的外包商所使用的氣體燃料產生的排放並非本集團可控制的直接或間接排放，因此不包括在我們的排放數據內。在此情況下，本集團擁有或控制的排放源的上述氣體及溫室氣體排自2020財年起有所下降。

由於我們的慣例是要求分包商自行購買氣體燃料並承擔相關成本，因此燃料和相關成本已考慮在內，並計入分包合同的合約金額中。董事認為，我們的外包商可以及時審查氣體燃料的使用情況，根據施工進度調整採購計劃或預算，控制使用、提高效率及減少浪費，從而降低因浪費燃料而產生額外成本和排放的風險。

我們管理分包商的管理程序包括：(i)採取一系列進度監控措施，包括要求分包商制定工程進度表、提供進度報告、維持持續溝通以及時向我們報告工程進度，包括任何安全及環境問題(如過度排放)、監控工程進度表的實施並在必要時作出調整；(ii)實施質量控制評估系統，包括由我們的技術質量部進行的檢查及評估；(iii)定期審閱項目成本(包括分包成本)以確保其在預算範圍內；及(iv)指定各項目的項目經理主要負責就材料問題(如現場發現的任何質量缺陷)與分包商保持溝通及監督分包商。我們的外包商及勞務分包商須遵守合約項下的安全施工、勞工保護及環境保護規則及法規。

根據我們的環境、社會及管治政策，就於建設階段對分包商的管理而言，本集團亦安排對工地進行隨機突擊檢查，檢查內容包括但不限於工程質量、所用材料質量、職業健康及安全問題、過度排放或浪費水平及項目進度。此外，為進一步遵守我們的環境、社會及管治政策，我們要求我們的勞務分包商負責實施本集團的安全措施設計及監察施工進度，包括但不限於其現場人員是否造成任何環境問題或過度排放，以確保符合我們建築項目的質量標準。倘注意到分包商不遵守環境、社會及管治政策，或倘我們知悉分包商過度排放或浪費氣體燃料，本集團將要求分包商進行補救並於下一次檢查中進行跟進檢查。

業 務

我們亦將分包商是否遵守環境、社會及管治政策、其過往遵守環境、社會及管治政策的記錄(如是否存在過度排放或浪費)以及相關法律法規視為選擇標準之一。於分包商選擇流程中，本集團對潛在分包商進行背景調查。我們將獲得的資料包括潛在分包商的相關證書及對其實施的處罰記錄。倘潛在分包商於環境、社會及管治中有不良記錄，本集團將在選擇過程中拒絕相關分包商。擁有ISO證書(ISO9001證書、ISO14001證書、ISO45001證書)的分包商將於本集團分包商選擇過程中優先考慮。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—原材料、機械設備以及供應商—供應商—分包」一節。

我們的目標是，於2022財年將氣體排放的排放密度水平維持在2021財年的水平。我們已設定一個目標，即於2022財年溫室氣體排放量減少至低於約每人民幣10百萬元收入20.0噸二氧化碳排放。

下表載列電力消耗明細：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年前 三季度
	(約kWh)	(約kWh)	(約kWh)	(約kWh)
電力消耗 ^(附註1)	3,630,400	3,704,934	2,810,882	1,090,580
	(約kWh 每人民幣 10百萬元)	(約kWh 每人民幣 10百萬元)	(約kWh 每人民幣 10百萬元)	(約kWh 每人民幣 10百萬元)
消耗強度 ^(附註2)	19,991	21,036	15,494	8,018

附註：

1. 指建設過程或辦公使用中消耗的電力。
2. 指每人民幣10百萬元收入電力消耗。

本集團於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前三季度消耗電力約3,630,400 kWh、3,704,934 kWh、2,810,882 kWh及1,090,580 kWh。我們定期審查電力消耗水平，並考慮降低電力消耗的方法。我們已設定一個目標，即於2022財年將電力年消耗量減少至低於約每人民幣10百萬元收入10,000 kWh(千瓦時)。我們致力提高整體效率以降低水電消耗。

為妥善管理環境、社會及管治相關風險，董事會已採納符合我們環境、社會及管治政策的措施，以監控及管理我們的環境、社會及管治相關風險，識別及計量相關關鍵績效指標，並採取措施管理環境、社會及管治相關風險。

(iv) 用以評估及管理有關風險的指標及目標(包括但不限於與污染物排放及資源消耗相關的資料)

本集團將至少每年進行一次企業風險評估，以涵蓋本集團目前及潛在面臨的風險，包括但不限於環境、社會及管治相關風險及圍繞破壞性力量(如氣候變化)的策略風險。董事會將評估或委聘外部專家評估風險及審查本集團的現有策略、目標及內部控制，並將實施必要的改進以降低風險。董事會全面負責評估和確定本集團的環境、社會及管治相關風險，建立、採用和審閱本集團的環境、社會及管治願景、政策和目標。董事會已成立環境、社會及管治小組，以在其實施環境、社會及管治政策及在編製環境、社會及管治報告從各方收集環境、社會及管治資料時為其提供支持。我們的董事會將繼續監督本集團的風險管理方法，作為標準營運流程的一部分予以監察，以確保在定期管理審查中採取適當的緩解措施。

減輕、過渡、接受或控制風險的決定受多項因素影響，如政府法規及市場需求。本集團將氣候相關事宜(包括自然及過渡風險分析)納入環境、社會及管治相關風險評估程序及風險偏好設定。當風險及機遇被視為重大時，本集團將於策略及財務規劃過程中參考該等風險及機遇。經每年審查環境、社會及管治相關風險以及本集團處理風險的績效後，我們可能會適時修訂及調整環境、社會及管治策略。

本集團已採納下列政策以減少排放／溫室氣體的產生：

- 鼓勵在其建設項目中採用裝配式建設方法，構件在工廠加工，現場安裝，減少現場溼法作業和相關污染物，減少水泥的使用(一種高碳建築材料)；
- 持續從事研發工作，研究可減少燃料及／或材料使用的綠色建築技術課題；
- 定期保養車輛，以減少污染及排放；

業 務

- 以低排放車輛取代舊的退休車輛(如適用)；
- 禁止燃燒廢棄物；
- 切斷所有不工作的電子設備／移動機械的電源；
- 用更節能的照明產品，如LED照明；
- 對設備進行適當及定期保養，以保持其效率及減少能源消耗；及
- 午餐時間關閉照明設施，最後離開辦公室／工地的員工必須確保所有的燈已關閉。

另一方面，已採取／將採取下列措施減少用水：

- 禁止浪費水；
- 定期檢查及發現水管漏水、破損或其他潛在損壞；
- 經常檢查儀表讀數，防止出現任何潛在漏水；
- 在工作場所的醒目位置張貼宣傳海報及卡片，提醒員工節約用水；及
- 經常對員工推廣節約用水教育及觀念。

為減少浪費，本集團已採納下列措施：

- 在建築項目中實施減廢計劃，將建築廢物分類，以識別重用及回收物料，以便在適當情況下回收或重複使用。例如，廢混凝土會被重複使用以鋪設臨時道路，而廢鋼筋則會被重複使用作為馬匹爐加固。

於往績記錄期間，我們維持GB/T24001-2016/ISO14001:2015環境管理體系認證。

職業健康及安全

我們的安全管理體系

我們已實施嚴格的內部安全政策，確保安全營運及遵循中國相關法律法規。我們的生產安全與採購分包部負責監督我們遵循中國相關法律法規的情況。我們的內部控制措施及政策包括實施預防措施、保存安全事故記錄、發現並評估職業危害、定期審核及復驗我們的安全表現、根據建築施工安全檢查標準JGJ59-2011進行現場評估以及審查任何重大事故。於往績記錄期間，我們維持ISO45001:2018職業健康及安全管理體系認證。當涉及新技術、新設備、新機械或新資源，我們的生產安全與採購分包部亦根據國家規定每年及在有需要時為僱員組織安全生產教育及培訓課程。為增強我們的安全管理體系，我們亦每年評估安全管理體系的適當性及有效性，並發現需改進之處。

我們的內部安全規則和程序

我們在施工工程中採取全面的安全措施。以下載有我們主要安全措施的概要：

潛在安全問題

安全措施

物體掉落或從高處掉落造成的傷害

要求所有人員在建築工地佩戴安全帽。

除安全帽外，高空作業的工人還必須佩戴安全帶。

電擊造成的傷害

從事電氣工作的人員必須穿戴防護鞋和手套。

火災爆發造成的傷害

進行焊接工作的工人必須配備滅火設備。現場必須指定負責火災預防的人員。

業 務

我們亦須落實且已於最後可行日期採納《建築施工企業安全生產許可證管理規定》的規定。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—工程施工安全」一節。

事故報告系統

我們的職業健康及安全管理系統包括建築工地安全事故的報告及記錄系統。項目經理必須立即向生產安全與採購分包部報告安全事故。我們將根據中國法律法規向有關政府機關報告安全事故及配合當地政府機關調查該安全事故。

於往績記錄期間直至最後可行日期，我們並無發生任何重大的工作場所事故和死亡事故，我們也沒有受到有關任何安全事故的重大罰款、公眾批評或警告。我們並未發生任何需要向有關政府機關報告並導致重大索賠的事故。

我們於往績記錄期間的工傷及死亡數據載列如下：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年 前三季度
與工作相關死亡人數	0	0	0	0
與工作相關死亡率(%).....	0	0	0	0
工傷人數	4	4	5	4
因工傷損失天數.....	6	8	12	10

反賄賂或回扣政策

反賄賂或回扣措施已整合為我們內部控制系統的一部分。以下載列該等措施的主要特點概要：

- (i) 我們於往績記錄期間制定了適用於我們所有管理層成員及員工的「反賄賂及舉報政策」及「反腐敗管理政策」；
- (ii) 我們的人力資源部門在招聘或晉升過程中對管理層或關鍵職位員工進行背景調查，以審查其背景及可能的犯罪記錄；

業 務

- (iii) 我們已建立舉報機制以處理賄賂舉報案件，我們的內部審計部門負責記錄並向董事會／高級管理層報告潛在賄賂或回扣案件；
- (iv) 董事會負責通過調查或向監管機構報告的方式處理潛在賄賂或回扣案件；
- (v) 所有員工入職時均須簽署「廉潔自律承諾書」，當中包括反賄賂、不收受回扣或其他不道德行為承諾；及
- (vi) 禁止員工收受商業夥伴員工的禮品。所有收受的禮品均應登記並移交本集團。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未遭遇任何重大賄賂或回扣事項。

保險

我們購買中國法律法規所要求的保險，並根據對我們的運營需求和行業慣例的評估來購買保險。我們須遵守中國社會保險制度，須為我們的僱員繳納五險，包括為僱員繳納基本養老金、基本醫療、失業、工傷及生育保險。按照中國的慣例，我們沒有購買任何業務中斷或訴訟保險，且中國的法律法規並未強制要求購買這些保險。董事認為我們現有的保險範圍符合行業規範，足以滿足我們目前的業務需求。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的保險範圍可能不足，未投保產生的損失可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響」。於往績記錄期間，我們並未遇到任何重大保險糾紛。

知識產權

本集團擁有的知識產權的詳情，載於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — B.有關本集團業務的進一步資料 — 2.知識產權」。具體而言，於最後可行日期，在香港我們是「Zhongtian」或「中天」等六個商標的註冊擁有人。於最後可行日期，我們並無於中國註冊任何含有「Zhongtian」或「中天」的商標。

本公司及我們的附屬公司的中文名稱包含「中天」(Zhongtian)。尤其是，我們的主要經營附屬公司中天建設自2004年起將「中天」(Zhongtian)用於其名稱中。同時，在中國及香港存在很多名字含有「中天」(Zhongtian)的公司，包括建築行業的公司。

誠如公司關於香港法律的法律顧問伍穎珊女士（「香港法律顧問」）告知，鑒於(i)在中國，公司名稱中包含「中天」(Zhongtian)屬常見，而中國公司倘沒有在香港經營任何業務或未註冊任何商標，其很難證明其在香港擁有任何商譽或知名；(ii)本集團的主要經營附屬公司中天建設自2004年起一直在名稱中使用「中天」(Zhongtian)，並在新三板掛牌時使用含「中天」(Zhongtian)字樣的股票簡稱，並無關於商譽的糾紛及混淆建議；(iii)我們已在香港成功註冊包含「中天」或「Zhongtian」字樣的商標，且截至最後可行日期並無其他公司註冊包含「中天」或「Zhongtian」的37類商標；及(iv)本公司和中天建設的名稱也包含「建設」及「湖南」，因此公眾可以將本公司和中天建設與(a)從事其他行業；及(b)總部位於湖南省以外地方的名稱中包含「中天」(Zhongtian)的公司區別開來，本集團在香港因知識產權侵權及／或商標假冒而受到其他在中國成立的名稱包含「中天」(Zhongtian)且與本集團擁有相同或類似名稱及商標且從事類似業務的公司索賠成功的機會很小。

誠如中國法律顧問所告知，考慮到(i)我們並不直接以本公司的名義在中國開展業務，並將主要以中天建設(其名稱已獲株洲市場監管局批准)的名義繼續開展業務；(ii)本集團在業務洽談過程中稱本公司為其控股公司，此乃真實及準確；(iii)董事確認，本

業 務

集團一直遵從法律規定使用中天建設名稱，無意與其他公司混淆或依附其他公司的聲譽，不存在故意未經授權使用其他有影響力的公司名稱的行為；(iv) 我們中國法律顧問與株州市場監管局(負責《中國反不正當競爭法》項下事宜的部門)進行了訪談，且株州市場監管局明確向我們中國法律顧問確認，由於該機構將使用其內部系統進行名稱核查並獲得內部批准確認該名稱滿足登記要求後，其方會批准公司的名稱，倘中天建設在業務洽談過程中稱本公司為其控股公司，並以其本身的名義開展業務，不會被視為《中國反不正當競爭法》下的商標冒充及／或不公平競爭行為；及(v) 根據我們的中國法律顧問及獨立查冊代理進行的查冊，中天建設並無有關侵犯知識產權及商標冒充或不正當競爭的任何行政處分或檢控的記錄，我們的中國法律顧問認為，沒有證據表明其他名稱中包含「中天」(Zhongtian) 並從事建築行業的中國公司為具有影響力的或使用本公司及中天建設的名稱可能給其他人造成其與有關其他公司存在任何關係的混淆和誤解，我們使用注冊公司名稱會被視為從事《中國反不正當競爭法》混淆行為項下之不正當競爭行為的風險較低。

此外，在香港，中天建設是「Zhongtian」或「中天」等六個商標的註冊擁有人。在香港成功註冊有關商標後，我們的商標及公司名稱均在香港受到保護。該等商標以第37類進行註冊，包括建築服務、安裝維修服務、採礦、石油及天然氣鑽探。倘香港從事建築行業的任何其他實體使用的名稱及／或標誌與本集團的名稱及／或註冊商標相同或相似，侵犯了我們的知識產權，我們或會對其商標侵權及／或假冒採取法律行動，並向法院尋求合理適當的賠償，包括損害賠償及／或禁令。香港法律顧問認為註冊商標是保護本集團商標及商譽並防止香港其他實體損害我們名譽的最佳措施。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並不知悉我們的知識產權受到任何重大侵犯，並且我們認為我們已採取一切合理措施來防止任何侵犯我們的知識產權的行為。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並不知悉我們對他人的知識產權有任何重大侵犯。

僱員

於最後可行日期，本集團共有334名僱員，其中大多數均在中國。下表載列本集團按工作職能劃分的僱員人數：

職能	僱員人數
項目管理	226
市場經營	4
研發	6
內部審計及財務	27
人力資源及法務	5
一般管理及行政	28
機械設備管理	24
其他	14
總計	334

招聘

本集團的招聘政策是根據部門的要求招聘新員工。我們的招聘程序一般包括面試及筆試。我們將根據候選人的相關經驗、技能、知識和誠信對其進行審查。根據我們的招聘政策，我們鼓勵員工向我們推薦候選人。

培訓

本集團的政策是為員工提供培訓。其通常包括由我們的人力資源部門進行的入職培訓；上崗培訓；以及不時提供的繼續深造機會（取決於員工的工作職能）。本集團將不定期為僱員舉辦研討會和活動，以讓他們緊跟市場趨勢。如果僱員的部門經理批准並經人力資源部門進一步批准，則將給予僱員教育津貼。

保密性

我們或會要求我們的高級管理層和某些員工簽訂合同承擔保密義務。根據此類合同，相關員工都有義務對我們的技術和商業秘密保密，若因員工違反保密協議而使我們蒙受損失，則我們有權向其索賠。

薪酬

本集團僱員可能以固定工資、時薪或按項目基準計薪，具體視其工作性質而定。本集團對員工採用評估系統，並在進行薪資審核和確定獎金金額時考慮員工個人的評估結果。我們的僱員還享有多項附加利益及福利，包括交通補貼、醫療補貼和帶薪假。參與項目管理責任制度不會影響負責人作為我們僱員享有的薪酬、福利及待遇。

社會保險計劃和住房公積金

我們設有社會保險計劃，包括為所有員工繳納養老金、醫療、失業、生育和工傷保險以及住房公積金。

與僱員的關係

我們設有代表僱員利益的工會。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未遭遇任何重大勞務相關糾紛。

物業

自有物業

於最後可行日期，本集團概無擁有任何物業。

業 務

租賃物業

於最後可行日期，本集團在中國租有普惠商業(視作本公司關連人士)以及一名獨立第三方的以下物業，其詳情載列如下：

租自普惠商業的物業

位置	當前租賃	每年租金	當前租賃協議下的 期限	物業用途
	協議下的 建築面積			
	(平方米)	(人民幣元)		
中國湖南省株洲市荷塘區新華東路 1197號東方明園10棟第一層辦公 區域	78.54	3,770	12個月(從2023年1月1日 至2023年12月31日)	辦公室物業
中國湖南省株洲市荷塘區 新華東路1197號東方明園10棟第 二層及第三層部分辦公區域	1,372.78	24,710	12個月(從2023年1月1日 至2023年12月31日)	辦公室物業
中國湖南省株洲市荷塘區新華東路 1197號東方明園10棟第二層部分 區域	37.29	671	12個月(從2023年1月1日 至2023年12月31日)	辦公室物業
中國湖南省株洲市荷塘區新華東路 1197號東方明園10棟第二層部分 區域	72.64	1,308	12個月(從2023年1月1日 至2023年12月31日)	辦公室物業
中國湖南省株洲市荷塘區新華東路 1197號東方明園10棟第二層部分 區域	197.69	3,558	12個月(從2023年1月1日 至2023年12月31日)	辦公室物業
中國湖南省株洲市荷塘區新華東路 1197號東方明園10棟第二層部分 區域	200	3,600	12個月(從2023年1月1日 至2023年12月31日)	辦公室物業

業 務

租自一名獨立第三方之物業

位置	當前租賃協議下的建築面積 (平方米)	每年租金 (人民幣元)	現行租賃協議項下租期	物業用途
中國湖南省株洲市荷塘區金龍東路7號金城華億健康產業園研發樓2樓208號	188	4,700	5年(2020年3月1日至2025年2月28日)	辦公室物業

截至最後可行日期，位於中國湖南省株洲市荷塘區金龍東路7號金城華億健康產業園研發樓2樓208號的物業(「**株洲物業**」)租賃協議尚未於相關政府機構登記，原因為出租人尚未獲得株洲物業的房地產權證。未作相關登記已違反《商品房屋租賃管理辦法》的規定。有關進一步資料，請參閱本節「法律及監管—不合規事件」一段。

物業估值報告

於最後可行日期，我們並無任何單一物業的賬面值佔本集團總資產的15%或以上。基於此，我們毋須遵從上市規則第5.01A條於本招股章程載入任何估值報告。根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條，本招股章程獲豁免遵守有關公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段的公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條的規定，該條規定就有關土地或樓宇的一切權益編製估值報告。

信息技術

我們的信息技術系統，包括工程管理信息系統、財務管理系統、遠程監控系統及OA辦公系統，對合同管理、安全及質量控制、文檔管理、生產管理、人力資源以及會計及財務等的營運至關重要。我們的信息技術系統亦支持重要的營運流程，包括項目管理、採購、售後客戶服務、銷售及營銷以及投標。我們利用信息技術系統提高我們

服務的效率及質量，並加強風險及財務管理能力。我們會根據業務需求不時採購新的信息系統或升級現有信息系統。於往績記錄期間，我們並未遇到任何重大的信息技術系統故障或蒙受相關損失。然而，由於我們的營運嚴重倚賴信息技術系統，我們可能面臨因信息技術系統失靈或故障所引致的信息技術風險。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們可能會遇到信息技術系統故障」一節。

風險管理及內部控制

我們未來的經營表現可能會受到與我們業務有關的風險所影響。其中一些風險為我們所特有，而其他風險則涉及經濟狀況以及我們經營所在的整體行業和市場。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

董事會和高級管理層負責建立和維護適當的風險管理和內部控制系統。風險管理是旨在識別可能影響本公司的潛在事件並將風險控制在其風險偏好之內的過程。內部控制是旨在為實現與運營有效性和效率、財務報告的可靠性以及遵守適用法律和法規有關的目標提供合理保證的過程。

風險管理及內部控制系統的亮點包括如下各項：

- (i) 董事於2020年5月參加了有關上市規則相關要求、香港上市公司董事職責的培訓會議；
- (ii) 我們已採納多項政策，確保符合上市規則的要求，包括與風險管理、關連交易、信息披露相關的要求；
- (iii) 我們已實行財務管理相關的內部控制政策；
- (iv) 為了加強我們現金流量及流動資金管理的內部控制，我們的專職人員按月進行現金流量預測並緊密監督現金流量狀況。倘預測到次月將產生經營現金流出，高級管理層將對有關影響進行評估並考慮採取措施加強現金流量狀況；及

業 務

(v) 我們已實施一系列業務經營相關的內部規則及規例，包括與業務經營管理、人力資源管理、工資、現金管理以及技術系統信息管理相關的規則及規例。

為確保上述合規文化貫徹落實到日常工作中並在整個組織中對個人行為設定期望值，我們將定期開展內部合規檢討及檢查、採納嚴格的內部問責制及開展合規培訓。

在不影響董事會整體責任的前提下，董事會審核委員會監督財務和業務風險管理，並討論管理層評估和管理公司對該等風險的敞口所使用的流程以及監測及控制該等風險敞口所使用的措施。有關詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層 — 董事委員會」一節。

為籌備上市，我們委聘獨立內部控制顧問哲慧企管專才有限公司（「**內部控制顧問**」）按實際情況對我們的內部控制系統和程序進行審查，並提供建議以解決審查過程中的調查結果。初步審查於2020年1月2日至2020年1月15日進行，測試期為2018年12月1日至2019年11月30日。內部控制顧問就加強本集團內部控制提出了建議，且本集團已採取措施落實相關內部控制措施。

下表載列內部控制審查的重大結果、內部控制顧問提供的建議及本集團採取的相應整改措施：

<u>重大結果</u>	<u>建議</u>	<u>本集團採取的相應整改措施</u>
我們未成立董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會	我們應設立審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，同時制定一套董事指導方針，包括董事及董事委員會的職責以及本集團企業管治政策。	我們已為董事制定一套指導方針，並為其安排培訓。此外，根據我們董事於2023年3月10日通過的決議案，我們已成立審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。

業 務

重大結果	建議	本集團採取的相應整改措施
於往績記錄期間，於開發商取得建築工程施工許可證之前，中天建設已開始或進行五個項目的建設工程。詳情請參閱本節「法律及監管 — 不合規事件」一段	我們應加強與獲得建築工程施工許可證有關的政策，以確保在建設工程施工之前獲得相關許可證。	我們已實施與獲取建築工程施工許可證有關的內部控制政策，包括： (i) 我們的技術和質量控制部門將對建築工程施工許可證進行登記，並記錄建築工程施工許可證的信息，包括取得建築工程施工許可證的日期、開工日期和預計竣工日期；(ii) 我們將為所有項目經理提供有關建築工程施工許可證的法律要求的培訓；及 (iii) 必要時，我們會諮詢外部法律顧問有關建築工程施工許可證的事宜。

鑒於上述結果，內部控制顧問於2020年5月7日、2021年1月22日及2022年2月25日開展了後續審查，重點審查本集團管理層就首輪審查所發現的控制缺陷所採取的補救行動，且並未發現任何重大缺陷或於審查中提出任何進一步建議。董事認為，本集團現有的內部控制措施對本集團的業務經營而言屬充分有效。

法律及監管

法律訴訟

本集團於正常業務過程中不時卷入法律訴訟。下表載列本集團於最後可行日期正在進行的重大法律訴訟詳情：

爭議性質	爭議概要	爭議金額 (約人民幣元)	狀態
1. 施工服務費相關合同糾紛	<p>客戶史翠英聘請中天建設為位於寧波高橋鎮長樂村居住地塊的開發建設提供施工服務。客戶史翠英並未全額支付施工服務費。客戶史翠英是一家於2010年12月24日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，位於浙江省寧波市，主要從事房地產開發。本集團於上述項目的公開招標結識客戶史翠英。客戶史翠英由史傑先生及史翠英女士(均為獨立第三方)最終擁有。就董事所知，史傑先生及史翠英女士主要於寧波從事食品製造及物業開發業務。除與本集團的業務關係外，董事確認客戶史翠英過往或現時與本集團、股東、董事和高級管理層或彼等各自聯繫人概無任何關係(包括僱傭、親屬、信託和財務關係)。</p>	52.4百萬元	<p>中天建設與客戶史翠英於2016年11月在法院調解下達成一致，同意客戶史翠英向中天建設支付款項人民幣52.4百萬元(除稅後)(「和解金額」)，以此達成該事宜的和解，其中約人民幣7.7百萬元經客戶史翠英以向中天建設轉讓寧波物業的方式結清。有關寧波物業的詳情，請參閱本招股章程「財務資料一選定綜合財務狀況項目的討論—投資物業」一節。根據法院主導的調解後的協議(「調解協議」)，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。於最後可行日期，中天建設仍在等待客戶史翠英結清和解除金額結餘人民幣16.8百萬元(扣除稅項後貿易應收款項總額為人民幣17.9百萬元)。寧波市住房和城鄉建設局已查封客戶史翠英的151處停車位及27處物業(「查封物業」)的產權，用以結清和解金額結餘。於2022年9月30日，我們就預期信貸虧損撥備約人民幣1.0百萬元。有關上述優先受償權及虧損撥備基準的詳情，請參閱本招股章程「財務資料一選定綜合財務狀況項目的討論—貿易應收款項、應收票據及其他應收款項」一節。</p>

為方便執行調解協議，中天建設展開另一項法律訴訟，尋求法院頒令執行調解協議履約，並就延遲履行調解協議支付損害賠償人民幣5.0百萬元。據我們的中國建築法律顧問告知，(i)此法律訴訟將不會影響中天建設就中天建設為客戶史翠英所建造物業之優先受償權(由法院於調解協議中釐定)；及(ii)倘該法律訴訟未成功，將不會影響中天建設要求拍賣查封物業以結清未支付款項的權利。最後可行日期，法院尚未根據簡易程式對案件作出裁決，並指示該案件按照正常程式進行。

考慮到(i)我們已查封客戶史翠英的物業用以結清和解金額結餘且我們就出售或拍賣該物業獲得價款時具有優先受償權；及(ii)於2022年9月30日就預期信貸虧損撥備金額，我們董事認為該訴訟不大可能對我們的業務運營或財務狀況造成任何重大不利影響。

爭議性質	爭議概要	爭議金額	狀態
<p>2. 施工服務費相關合同糾紛</p>	<p>中天建設獲一家位於湖南省的產業投資公司委聘，為株洲的部分工業區提供施工服務。被告未能根據合同規定的施工階段性目標支付施工費。根據中天建設進行的公開調查，中天建設認為被告無法繼續履行相關合同。</p>	<p>(約人民幣元) 10.4百萬元加上利息</p>	<p>中天建設對被告提起法律訴訟，尋求頒令終止相關合同、支付未支付施工費約人民幣10.4百萬元加上利息，並釐定中天建設有權就中天建設為被告所建造物業優先受償。法院聆訊已於2022年9月5日舉行，並於最後可行日期尚未作出裁決。於2022年9月30日，本集團錄得應收該客戶的貿易應收款項及合約資產約人民幣5.5百萬元及人民幣5.4百萬元。貿易應收款項及合約資產減值虧損已計提撥備總額約人民幣0.3百萬元。</p>
			<p>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。詳情請參閱本招股章程「財務資料—選定綜合財務狀況表項目的討論—貿易應收款項—(ii)我們的優先受償權及持續法律訴訟」一段。</p>
			<p>我們中國建築法律顧問已告知(i)我們是相關項目的唯一總承包商；(ii)截至最後可行日期，並無其他債權人就相關項目的物業提出任何索償；(iii)我們僅就相關項目享有優先受償權；(iv)儘管相關項目的相關物業的法定所有權登記不完整，但本集團向有意向買家轉讓權益並無法律障礙。</p>
			<p>本集團已委聘獨立估值師對相關項目的相關物業的公平價值進行評估。根據該估值，該物業價值約為人民幣20.6百萬元，為截至2022年9月30日該項目應收該客戶的未償還貿易應收款項及合約資產的1.9倍。綜上所述，董事認為我們就應收該客戶的貿易應收款項/合約資產減值虧損計提的撥備屬充足。</p>

爭議性質	爭議概要	爭議金額	狀態
<p>3. 施工服務費相關合同糾紛</p>	<p>中天建設獲客戶X(一家位於海南省的房地產開發商)委聘，為海南的住宅物業項目提供施工服務。被告未能根據合同規定的施工階段性目標支付施工服務費用。</p>	<p>(約人民幣元) 27.2百萬元</p>	<p>中天建設對被告提起法律訴訟，尋求頒令終止相關合同、支付未支付施工服務費(加上利息及損害賠償)約人民幣27.2百萬元，並釐定中天建設有權就中天建設為被告所建造物業優先受償。於2022年9月30日，本集團錄得應收該客戶的合約資產約人民幣29.8百萬元。合約資產減值虧損已計提撥備約人民幣0.2百萬元。根據法院主導的調解，本集團與被告同意，於2022年10月1日，被告結欠本集團合約約人民幣24.3百萬元。於最後可行日期，被告已結清總額人民幣8.5百萬元，而被告同意於2024年10月8日前結清餘下款項約人民幣15.8百萬元。</p>
			<p>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。詳情請參閱本招股章程「財務資料—選定綜合財務狀況表項目的討論—貿易應收款項—(ii)我們的優先受償權及持續法律訴訟」一段。</p>
			<p>我們中國建築法律顧問已告知(i)我們是相關項目的唯一總承包商；(ii)截至最後可行日期，並無其他債權人就相關項目的物業提出任何索償；(iii)我們僅就相關項目享有優先受償權；(iv)儘管相關項目的相關物業的法定所有權登記不完整，但本集團向有意向買家轉讓權益並無法律障礙。</p>
			<p>本集團已委聘獨立估值師對相關項目的相關物業的公平價值進行評估。根據該估值，該物業價值約為人民幣205.2百萬元，為截至2022年9月30日該項目應收該客戶的未償還合約資產的約6.9倍。綜上所述，董事認為我們就應收該客戶的貿易應收款項/合約資產減值虧損計提的撥備屬充足。</p>

爭議性質	爭議概要	爭議金額	狀態
4. 施工服務費相關合同糾紛	<p>中天建設獲中國一家物業開發商(「客戶V」)委聘，就建造位於株洲的天傑商業城市廣場提供施工服務。一審法院於2018年12月判決，客戶V須向中天建設支付約人民幣29.2百萬元(「原V案件」)，而該款項已於2021年4月透過法院程序查封的物業銷售結清。</p> <p>原V案件中法院判決的該等金額考慮到被告聲稱其根據中天建設、被告及供應商之間的三方抵銷安排代中天建設結算施工材料成本人民幣8.0百萬元。其後，在一宗獨立訴訟中，中天建設有責任支付客戶V聲稱為中天建設結算的施工材料成本，且中天建設隨後已將該款項支付給供應商。因此，中天建設仍有權自客戶V處收回未支付施工服務費人民幣8.0百萬元。</p>	<p>(約人民幣元) 8.0百萬元加上 利息</p>	<p>中天建設申請再審原V案件，要求頒令支付未支付施工服務費人民幣37.2百萬元(相當於原V案件中已結清款項人民幣29.2百萬元加上人民幣8.0百萬元)加上利息，並釐定中天建設有權就中天建設為被告所建造物業優先受償。法院於2022年12月裁定(其中包括)客戶V須向本集團支付人民幣8.0百萬元另加利息。於最後可行日期，我們仍在等待客戶V結算有關款項。</p>
5. 施工服務費相關合同糾紛	<p>中天建設受常德市天潤土地開發經營有限公司(位於湖南省的一家土木工程建設公司，也是一家國有企業)委託，為該公司的部分道路建設工程提供施工服務。中天建設完成了施工任務，但被告沒有按照雙方簽訂的施工合同支付施工費用。</p>	<p>12.5百萬元加上 利息</p>	<p>中天建設對常德市天潤土地開發經營有限公司提起法律訴訟，要求追討拖欠的工程款人民幣約12.5百萬元及利息。於2022年9月30日，本集團錄得應收常德市天潤土地開發經營有限公司的貿易應收款項及合約資產約人民幣7.8百萬元及人民幣1.1百萬元。貿易應收款項及合約資產減值虧損已分別計提撥備總額約人民幣0.3百萬元。法院於2023年2月裁定(其中包括)常德市天潤土地開發經營有限公司須向本集團支付建築服務費約人民幣12.0百萬元。常德市天潤土地開發經營有限公司已就法院的判決向中級法院提出上訴，而中級法院的二審聆訊日期於最後可行日期尚未作出判決。</p>
			<p>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。經考慮(i)該項目為受《政府投資條例》保護的政府投資項目；及(ii)該客戶為政府相關實體，一般建約記錄甚微，董事認為，我們就應收該客戶的貿易應收款項/合約資產的減值虧損作出的撥備屬充足。</p>

業 務

除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團成員公司概無進行任何重大訴訟、索賠或仲裁，且董事不知悉針對本集團成員公司作出的任何未決或有威脅的將對我們財務狀況或經營業績造成重大不利影響的訴訟、索賠或仲裁。

不合規事件

董事確認，根據我們中國法律顧問的意見，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已在所有重大方面遵守有關中國法律及法規。

下表載列於往績記錄期間不重大不合規事件的摘要。董事認為，該等不合規事件(無論是個別還是共同)均屬非重大事件，不會對我們的財務或運營產生任何重大影響。

法律後果及最高潛在處罰	現時情況	整改及內部控制措施
<p>1. 不合規事件及有關事宜的原因</p> <p>於往續紀錄期間，於開發商取得建築工程施工許可證之前，中天建設已進行一個項目（即，東方市新安家園(二期)項目，為位於海南的政府資助住房發展項目的建築項目）的建築工程。</p> <p>開發商隨後獲得了相關建築工程施工許可證。</p> <p>誠如我們中國法律顧問告知，聘請中天建設參與相關項目的開發商（而非中天建設）對申請相關建築工程施工許可證負責。董事確認，發生有關不合規事件的主要原因是，當中天建設根據海南省住房和城鄉建設廳（「海南住建廳」）的指示啟動該等項目（為了公眾利益）的建築工程時，開發商尚未取得相關建築工程施工許可證。</p>	<p>董事確認，於最後可行日期，我們尚未收到任何就該等不合規事件發出的行政處罰通知。</p> <p>誠如我們中國法律顧問告知，海南住建廳已接受中天建設就其在開發商取得相關建築工程施工許可證之前施工作出的解釋，並確認相關事件不構成《建築工程施工許可管理辦法》第十二條規定的未經批准的建築工程。</p> <p>誠如中國法律顧問告知，委聘中天建設開展相關項目的開發商（而非中天建設）負責申請相關建築工程施工許可證。海南住建廳向我們的中國法律顧問確認：(i)中天建設不會因相關事件遭受處罰；(ii)此類項目的收入不會被視為非業資質或其未來申請更高等級建築企業資質的能力；及(iv)相關事件對中天建設而言不構成重大不合規事件。基於上文所述，中國法律顧問認為，中天建設因在開發商取得建築工程施工許可證之前施工而承擔責任的可能性微乎其微。</p> <p>誠如中國法律顧問告知，海南住建廳是發出有關口頭確認的主管部門。</p> <p>基於以上所述，董事認為該等不合規事件屬非重大事件且不會對我們的財務及運營造成任何重大影響。</p> <p>倘相關部門對我們進行任何罰款或處罰，控股股東及中天控股同意賠償我們因此等事件遭受或招致的所有索償、行動、要求、訴訟、判決、損失、負債、損害賠償、成本、支出、費用、開支及罰款。</p>	<p>我們已執行與獲取建築工程施工許可證有關的內部控制政策，包括：(i)我們的技術和質量控制部門將建立建築工程施工許可證登記簿，並記錄建築工程施工許可證的信息，包括取得建築工程施工許可證的日期、動工日期及預計竣工日期；(ii)我們將向所有項目經理提供有關建築工程施工許可證的法律要求的培訓；及(iii)如有需要，我們會就有關建築工程施工許可證事宜諮詢外部法律顧問。</p>

不合規事件及有關事宜的原因	法律後果及最高潛在處罰	現時情況	整改及內部控制措施
<p>2. 於往績記錄期間，於2019年12月31日，我們取得約人民幣1.9百萬元來自關聯公司的若干貸款。該等貸款已於2020年悉數結清。</p> <p>誠如董事確認，來自關聯公司的貸款用於購入機械及設備以作我們運營之用。不合規事件主要由於我們不熟悉貸款通則的監管要求。</p>	<p>根據《貸款通則》，禁止非金融機構之間未經授權的貸款。但是根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，法人因生產經營目的訂立的民間借款合同發生糾紛、訴訟的，該合同應被法院認定為有效。</p>	<p>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)本集團作為借款人不會因未遵守《貸款通則》受到任何行政處分或者擔負刑事責任；及(ii)本集團並無因未遵守《貸款通則》受到《貸款通則》的任何行政處分或者擔負刑事責任。</p> <p>基於以上所述，董事認為該等不合規事件屬非重大事件且不會對我們的財務及運營造成任何重大影響。</p>	<p>本公司已就與私營公司(包括關聯公司)的借款安排實行更嚴格的控制措施，包括：(i)本公司已就《貸款通則》所載法規對董事及員工進行培訓；(ii)本公司已執行禁止向不符合《貸款通則》法規的實體(包括關聯公司)取得貸款的措施；及(iii)我們加強對融資活動管理，在訂立融資安排前，我們會對相關的融資機構進行評估，以確保其符合《貸款通則》的要求。</p>
<p>3. 於最後可行日期，由於出租人尚未取得株洲物業的不動產權證，故株洲物業租賃協議並無在相關房屋主管部門登記。</p>	<p>根據《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議訂約方須於租賃協議簽訂後30天內向有關主管機構進行登記。</p> <p>我們的中國法律顧問告知，由於我們未就株洲物業租賃協議進行登記，對於各項未登記的租約，我們可能面臨人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款，最高罰款總額為人民幣10,000元。</p>	<p>董事確認，於最後可行日期，我們並無就該事宜處罰款。</p> <p>如我們的中國法律顧問所告知，(i)租賃協議未予登記不會令該租賃協議失效，我們有權根據有關法律及租賃協議於租期內佔用及使用株洲物業；及(ii)我們不會因為出租人未取得不動產權證而受到任何行政處罰，原因為根據相關中國法律條文，取得不動產權證是出租人的責任。</p> <p>董事確認，為就相關事件進行補救，我們將在有關政府機關提出要求時遵守登記規定。倘無法完成株洲物業租賃協議登記，我們將終止該租賃協議，並搬遷至位置及規模相若的其他處所。</p> <p>基於以上所述，董事認為該等不合規事件屬非重大事件且不會對我們的財務及運營造成任何重大影響。</p>	<p>我們已實施更嚴格的內部控制措施，包括(i)本集團在未來簽署任何租賃協議前將確保出租人已取得不動產權證(如要求其提供證書副本)；及(ii)本集團將在日後的所有租賃協議中將納入相關條款，規定出租人未按《商品房屋租賃管理辦法》協助登記，則構成對租賃協議違約，本集團有權終止相關協議。</p>

上述不合規事件並不涉及董事的任何蓄意行為失當或不誠實或欺詐行為。董事認為且獨家保薦人同意，該等不合規事件不會對上市規則第3.08及3.09條所述董事的誠信及能力或上市規則第8.04條所述本公司是否適合上市構成疑問，原因是：(i)董事就該等不合規事件並無任何蓄意行為失當或不誠實或欺詐行為；(ii)因為我們於往績記錄期間已承接約300個建設項目，而關於在取得建築工程施工許可證之前開工的不合規事件僅佔我們往績記錄期間承接建設項目總數的一小部分；(iii)董事確認，於最後可行日期，我們並無就相關不合規事件被處以罰款、處罰或行政處分；(iv)上文所披露的該等不合規事件的原因；(v)如上文所披露，由我們的中國法律顧問提供的意見；及(vi)我們已採取內部控制措施以降低風險，防止再次發生任何該等不合規事件。

控股股東及中天控股作出的彌償

控股股東及中天控股已訂立彌償保證契據，據此，控股股東及中天控股同意根據彌償保證契據的條款，就本集團提起或針對本集團的任何法律訴訟及本集團於全球發售成為無條件當日或之前的不合規所引致的全部負債及處罰向本集團作出彌償。有關詳情，請參閱本招股章程附錄五「E.其他資料 — 1.稅項及其他彌償保證」一段。