

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Jianzhong Construction Development Limited

### 建中建設發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：589)

#### 盈利警告

本公告乃由建中建設發展有限公司(「本公司」，連同其附屬公司「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下的內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此知會本公司股東(「股東」)及潛在投資者，根據董事會對本集團截至2021年9月30日止九個月(「有關期間」)的未經審核綜合管理賬目(「管理賬目」)的初步審閱(尚未經獨立核數師及/或本公司審核委員會審閱或審核)及董事會目前可得的資料，預期本集團於有關期間錄得淨虧損約人民幣8.8百萬元(截至2020年9月30日止九個月：淨利潤約人民幣54.9百萬元)。董事會認為，上述有關期間的預期淨虧損主要歸因於：

- i) 貿易應收款項、應收票據及合約資產的個別損失準備及預期信貸損失(「預期信貸損失」)增加

於2017年1月1日至有關期間末期間，本集團為中國一家房地產開發商的若干項目提供建築服務及設備租賃服務，產生總收益約人民幣266.1百萬元。於2021年

9月30日，有關該等項目的貿易應收款項、應收票據及合約資產的賬面總值約為人民幣88.2百萬元，其中已計提預期信貸損失約人民幣23.4百萬元。

管理層獲悉該房地產開發商財務狀況的一系列負面新聞及公告。就此而言，經計及近期的還款記錄，管理層決定撥回預期信貸損失的損失準備約人民幣23.4百萬元及對與該房地產開發商相關的建築項目的貿易應收款項、應收票據及合約資產計提個別損失準備約人民幣74.9百萬元。為降低信貸風險，本集團已停止與該房地產開發商的建築項目招標，並對該房地產開發商的若干附屬公司採取法律行動以收回餘下結餘。

此外，由於與2020年12月31日相比，於2021年9月30日錄得更多賬齡較長的貿易應收款項及應收票據，與客戶合約所產生的資產預期信貸損失的損失準備金額(於撥回上文所述該房地產開發商的預期信貸損失的損失準備約人民幣23.4百萬元後)於有關期間增加約人民幣14.0百萬元。賬齡較長的貿易應收款項及應收票據增加乃主要由於以下原因：

- 對物業開發商的信貸政策收緊，導致客戶延遲向本集團付款；及
- 部分已完成項目的最終合約金額有待客戶核實。餘款將於最終合約金額核實完成後結清。

基於上文所述，於有關期間於損益確認的貿易應收款項及合約資產減值虧損總額約為人民幣88.9百萬元，包括上文所披露的個別損失準備約人民幣74.9百萬元及預期信貸損失的損失準備增加淨額約人民幣14.0百萬元。

## ii) 建築服務毛利率下降

根據本集團採納的相關會計準則及政策，建築收益乃基於所履行合約工程的價值直接計量，以產出法隨時間推移逐步確認，而建築服務成本則在其產生當期轉化為開支。截至2021年9月30日止九個月，與2020年同期相比，本集團有相對

較高比例的分包項目進入竣工階段，由於收益已根據客戶出具的進度憑證於項目早期確認，而於竣工階段產生若干不可回收的成本，如檢驗成本及就本集團於有關項目中完成的工作進行缺陷修繕產生的成本，該階段一般錄得較低的毛利率。加上總承包業務的利潤率普遍低於分包業務，導致整體毛利率下降。

然而，與2020年同期相比，建築服務毛利下降部分由有關期間佔收益比例較高的建築機械、設備及工具租賃的毛利增加所抵銷。

### iii) 研發費用增加

研發費用主要包括員工成本及原材料成本。於2020年9月，本集團獲得建築工程施工總承包二級牌照。為支持建築工程施工總承包業務，本集團專門針對若干建築情況加大對新技術研發的投入，導致於有關期間的研發費用增加。

### iv) 員工成本及融資成本增加

為平衡收益來源，本集團於有關期間取得更多租賃合約。為支持租賃業務的拓展，本集團已僱用更多員工及購置額外建築機械及設備。因此，與2020年同期相比，於2021年9月30日產生更多員工成本以及貸款及借款餘額有所增加以撥付本集團的運營及資本投資，因此於有關期間產生更多員工成本及融資成本。

根據本公司目前可得的資料，預計上述不利因素將於截至2021年12月31日止年度繼續影響本集團及本集團的經營環境。因此，董事會預計，與截至2020年12月31日止年度相比，本集團截至2021年12月31日止年度的經營業績將大幅惡化。

如有需要，本公司將會根據上市規則就此事項另行刊登公告。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
建中建設發展有限公司  
主席兼行政總裁  
苟名紅先生

福州，2021年11月15日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事苟名紅先生、何文林先生及鄭萍女士；非執行董事楊開發先生、王偉先生及苟良寶先生；以及獨立非執行董事施榮懷先生、黃灌球先生及朱地武先生。