

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)

內幕消息 有關減值及關連交易的進一步資料

本公告乃由建中建設發展有限公司(「本公司」)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(2)(a)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。

茲提述本公司日期為2021年4月30日的2020年年報(「年報」)。除文義另有所指外，本公告所用的詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供(i)有關截至2020年12月31日止年度與客戶合約所產生的資產減值虧損約人民幣114.8百萬元(「減值」)的進一步資料；及(ii)澄清與海創橫海的租賃協議相關關連交易的性質。

減值

背景

與客戶合約所產生的資產減值虧損金額由截至2019年12月31日止年度的約人民幣20.8百萬元大幅增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣114.8百萬元，佔本公司截至2020年12月31日止年度純利的100%以上。減值主要指年內貿易應收款項、應收票據及合約資產預期信貸損失(「預期信貸損失」)的損失準備增加，乃主要

來自本集團於日常業務過程中與客戶的合約。貿易應收款項、應收票據及合約資產的損失準備增加乃主要由於COVID-19疫情持續，客戶延遲向本集團支付進度款所致。

貿易應收款項、應收票據及合約資產

作為日常業務的一部分，本集團就(a)建築服務；及(b)建築機械、設備及工具租賃服務與客戶訂立合約。有關客戶主要為中國內地的房地產公司或總承包商。根據合約的支付條款，本集團有權要求支付進度款，通常參考經核證已完工工程金額的特定百分比計量。保留金可由客戶保留，以確保妥為履行合約項下的責任。因此，本集團的信貸風險主要來自貿易應收款項、應收票據及合約資產。

下表載列本集團分別於所示日期的貿易應收款項、應收票據及合約資產明細：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
合約資產 (於綜合財務狀況表披露)	490,201	581,612
貿易應收款項(扣除損失準備)		
— 第三方	350,740	769,360
— 關聯方 (於年報財務報表附註16披露)	3,402	3,322
應收票據 (於年報財務報表附註16披露)	<u>73,700</u>	<u>64,623</u>
貿易應收款項、應收票據及合約資產賬面淨值	918,043	1,418,917
加：預期信貸損失的損失準備	<u>48,323</u>	<u>163,079</u>

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
就計算預期信貸損失的損失準備根據準備矩陣所 用的貿易應收款項、應收票據及合約資產的賬面 總值	966,366	1,581,996
加：客戶個別損失準備	<u>686</u>	<u>686</u>
貿易應收款項、應收票據及合約資產的賬面總值	<u>967,052</u>	<u>1,582,682</u>

誠如下文所示，於2020年12月31日的貿易應收款項、應收票據及合約資產的賬面總值約人民幣1,582.7百萬元中，約人民幣955.6百萬元已逾期。尤其是，本集團的兩名主要客戶(即客戶A及客戶B)分別佔已逾期貿易應收款項、應收票據及合約資產的賬面總值的約68.4%及8.9%。下文載列客戶逾期的貿易應收款項、應收票據及合約資產的賬面總值明細：

	上市狀況 (是/否)	於2020年 12月31日到期的 貿易應收款項、 應收票據及合約 資產的賬面總值 人民幣千元	%
國有企業			
客戶A	是	653,950	68.4
其他國有客戶 ⁽¹⁾		<u>67,697</u>	<u>7.1</u>
小計		721,647	75.5
非國有企業			
客戶B	是	85,050	8.9
其他非國有客戶 ⁽²⁾		<u>148,925</u>	<u>15.6</u>
小計		<u>233,975</u>	<u>24.5</u>
總計		<u>955,622</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其他國有客戶包括合共33家企業，有關企業各自佔2020年12月31日的貿易應收款項、應收票據及合約資產的賬面總值不到3.1%。
- (2) 其他非國有客戶包括合共135家企業，有關企業各自佔2020年12月31日的貿易應收款項、應收票據及合約資產的賬面總值不到1.5%。

下文載列客戶A及客戶B的背景資料：

客戶A 為一家國有企業，其主要通過一間於上海證券交易所上市的公司（「**客戶A的主要營運附屬公司**」）開展業務管理活動，該公司擁有於香港聯交所或深圳證券交易所上市的七間附屬公司以及100多家投資控股附屬公司。據董事於作出合理查詢後所深知，截至2020年12月31日止年度，客戶A的主要營運附屬公司的總收益及權益擁有人應佔淨利潤分別約為人民幣1.6萬億元及人民幣449億元。

客戶B 由一間於上海證券交易所上市公司的附屬公司組成的公司集團，該公司從事房地產開發、物業管理及公共基礎設施建設。據董事於作出合理查詢後所深知，截至2020年12月31日止年度，該母公司的總收益及淨利潤分別約為人民幣148億元及人民幣522.9百萬元。

預期信貸損失的損失準備

本集團按等同於存續期預期信貸損失的金額計量貿易應收款項、應收票據及合約資產的損失準備，並以準備矩陣計算。有關貿易應收款項、應收票據及合約資產的損失準備僅反映本集團於報告日期的信貸風險，須進行反映其後發展的後續重新計量。

下文簡要說明本集團預期信貸損失的損失準備計算方法：

步驟1 — 貿易應收款項的賬齡分析及按時間段分類

根據於報告日的賬齡報告，本集團的貿易應收款項分為三個時間段，即「於延期付款期限內的貿易應收款項」、「超過延期付款期限不足1年的貿易應收款項」及「超過延期付款期限1年以上的貿易應收款項」^{附註}。

附註： 根據合約的支付條款，本集團有權要求支付進度款，通常參考經核證已完工工程金額的特定百分比計量。然而，實際上，由於不同客戶的行政程序，完成貿易應收款項的結算通常需要數月。因此，本集團一般會根據客戶的背景授出延長付款期限 — 就國有企業而言，有關期限為自進度證明簽發之日起6個月；就私人實體而言，則為自進度證明簽發之日起3個月。

步驟2 — 釐定貿易應收款項的預期損失率

本集團首先釐定超過延期付款期限1年以上的貿易應收款項的預期損失率，其來源於歷史觀察違約率，經若干反映第二年經濟環境惡化可能性的前瞻性估計調整。本集團所採用的前瞻性因素包括中國國家統計局發佈的居民消費價格指數增長率、中國銀行業保險監督管理委員會發佈的建築業不良貸款增長率及中國國家統計局發佈的中國土地購置面積下降率。

其他時間段的貿易應收款項的預期損失率乃根據超過延期付款期限1年以上的貿易應收款項的預期損失率及滾動率進一步釐定。本集團根據歷史賬齡數據得出滾動率，其指在一個時間段內未收取而因此轉入下一個時間段的貿易應收款項的百分比，並反映各時間段內貿易應收款項的虧損概率。

步驟3 — 構建準備矩陣以計算預期信貸損失的損失準備

在所有參數固定的情況下，本集團通過將各時間段的預期損失率應用於貿易應收款項的各自未償還餘額構建準備矩陣，以計算貿易應收款項於報告日期的預期信貸損失的損失準備。

於報告日期，由於應收票據與合約資產具有相似的信用風險特徵，故其預期信用損失通過將於延期付款期限內的貿易應收款項的預期損失率應用於應收票據及合約資產的未償還餘額計算。

下表(摘錄自全年業績綜合財務報表附註26(a))載列本集團於所示日期的貿易應收款項、應收票據及合約資產所面臨的信貸風險及預期信貸損失資料：

	於2019年12月31日		
	預期虧損率	貿易應收款項、應收票據及合約資產的賬面總值	損失準備
	%	人民幣千元	人民幣千元
即期(未逾期)	3.9	510,147	(19,946)
逾期少於12個月	5.6	433,314	(24,282)
逾期超過12個月	17.9	<u>22,905</u>	<u>(4,095)</u>
		<u>966,366</u>	<u>(48,323)</u>

	於2020年12月31日		
	預期虧損率	貿易應收款項、應收票據及合約資產的賬面總值	損失準備
	%	人民幣千元	人民幣千元
即期(未逾期)	7.1	626,374	(44,762)
逾期少於12個月	10.0	814,365	(81,095)
逾期超過12個月	26.4	<u>141,257</u>	<u>(37,222)</u>
		<u>1,581,996</u>	<u>(163,079)</u>

尤其是，於2020年12月31日，就客戶A及客戶B計提的預期信貸損失的損失準備分別為約人民幣85.1百萬元及人民幣8.9百萬元，分別佔損失準備總額約52.2%及5.5%。

除上述撥備矩陣外，本集團已就一名特定客戶計提個別損失準備。於2020年12月31日，累計個別損失準備為人民幣686,000元(2019年：人民幣686,000元)，除損失準備前賬面值為人民幣686,000元(2019年：人民幣686,000元)。有關個別損失撥備人民幣686,000元乃就一名特定客戶作出，指本集團與該名客戶之間就其未能付款而進行的法律訴訟中判予本集團的未償還款項。除個別損失準備人民幣686,000元外，董事確認，於2020年12月31日及本公告日期，與該名特定客戶之間概無現有業務關係或貿易應收款項、應收票據及合約資產的未償還款項。

減值

下表(摘錄自年報綜合財務報表附註26(a))載列貿易應收款項、應收票據及合約資產的損失準備賬目於年內的變動情況：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的結餘	49,009	28,201
年內撇銷金額	(11)	—
年內於損益確認的減值虧損	<u>114,767</u>	<u>20,808</u>
於12月31日的結餘	<u><u>163,765</u></u>	<u><u>49,009</u></u>

誠如上表所示，儘管減值約99.99%(約人民幣114.8百萬元)與年內貿易應收款項、應收票據及合約資產的預期信貸損失的損失準備增加有關，乃主要來自本集團於日常業務過程中與客戶的合約，惟已於截至2020年12月31日止年度撇銷貿易應收款項及應收票據以及合約資產人民幣11,000元。有關撇銷貿易應收款項人民幣11,000元乃就一名特定客戶因其未能就建築服務合約向我們支付未償還款項人民幣11,000元而作出。考慮到收回該款項的法律費用會成比例增加，董事認為本集團不應採取任何法律行動以收回該款項，因此本集團對收回該款項並無合理期望。除撇銷金額人民幣11,000元外，董事確認，於2020年12月31日及本公告日期，與該名客戶之間概無現有業務關係或貿易應收款項、應收票據及合約資產的未償還款項。

導致減值的因素、事件及情況

本集團已通過對比歷史數據審閱客戶延遲付款的當時狀況。根據有關審閱，與客戶合約所產生資產的預期信貸損失的損失準備金額由2019年12月31日的約人民幣48.3百萬元大幅增加至2020年12月31日的約人民幣163.1百萬元。

減值(即貿易應收款項、應收票據及合約資產的損失準備增加)乃主要由於COVID-19疫情持續，客戶延遲向本集團支付進度款所致。大流行病已嚴重影響客戶項目的進度及現金流量。為保留更多現金以抵禦大流行病的不利影響，物業開發商及項目所有人延緩對本集團客戶的付款，從而導致向本集團的付款延遲。客戶延遲付款導致本集團於2020年12月31日錄得更多賬齡較長的貿易應收款項。因此，與客戶合約所產生的資產減值虧損金額由截至2019年12月31日止年度的約人民幣20.8百萬元大幅增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣114.8百萬元，乃主要由於(i)本集團客戶延遲付款，從而增加於2020年12月31日錄得的貿易應收款項、應收票據及合約資產金額(即數量影響)；及(ii)於指定時間範圍內的虧損預期較高(於報告日期，即2020年12月31日)，反映COVID疫情的發展比歷史數據所反映者更為嚴重(即嚴重性影響)。

有關貿易應收款項、應收票據及合約資產的後續結算

儘管於2020年12月31日就貿易應收款項、應收票據及合約資產計提預期信貸損失的損失準備增加導致減值，於2021年1月1日至2021年5月31日期間，已回收的貿易應收款項及應收票據約為人民幣543.6百萬元，相當於2020年12月31日貿易應收款項及應收票據結餘總額的56.9%。全部後續結算均以現金進行。

尤其是，就客戶A及客戶B而言，約人民幣271.5百萬元及人民幣65.6百萬元，分別佔其於2020年12月31日的貿易應收款項及應收票據結餘總額約41.5%及77.1%，已分別於2021年1月1日至2021年5月31日止期間結清。鑑於有關後續結算以及客戶A及客戶B均為國有企業及／或財務狀況良好的上市公司成員公司，董事認為，與主要客戶的業務關係並無改變，並認為可收回大量貿易應收款項及合約資產。

本集團就該事宜採取的措施

於董事意識到COVID-19的影響，尤其是本集團所面臨的預期信貸損失的風險日益增加後，於本集團在日常業務過程中與客戶訂立協議時，本集團於投標新建設項目時已採取更為審慎的方法。本集團已設立信貸風險管理政策，據此，所有客戶均須進行個別信貸評估。此等評估側重關注客戶付款歷史及當前支付能力。本集團的客戶主要為中國的房地產公司或總承包商。在與新客戶簽訂招標合約前，本集團會進行背景調查(例如股東背景)及信貸評估(例如上市公司的財務資料)，以評估新客戶的信譽。因此，截至2020年12月31日止年度，本集團與數家國有或上市公司建立業務關係，該等公司均為董事認為財務狀況良好的新客戶。

此外，本集團設有收債政策，據此，財務及會計部門、業務管理部門以及相關項目管理單位負責與客戶確認並跟進未償債務。所進行的建築工作量由業務管理部門以及相關項目管理單位每月評估及確認。考慮到各個別客戶支付的進度付款(如有)，會向各客戶發出書面付款請求及正式發票，以要求支付餘款。業務管理部門以及相關項目管理單位將繼續跟進未償債務。倘未償債務達90天或以上，則建議相關項目管理單位的項目經理進行審核及跟進。倘在逾期180天後仍未收到付款，於訴諸法律行動前將考慮以下因素：

- 債務人的財務狀況；
- 法律行動之外的選擇；
- 收回款項所需的時間及法律費用；及
- 與客戶的長期關係。

對本集團營運及財務狀況的影響

基於上述，經審慎周詳考慮後，經計及以下因素後，董事認為本集團的業務、財務狀況及經營業績不會因減值而受到重大影響：

- 減值主要指年內貿易應收款項、應收票據及合約資產的預期信用損失準備增加，乃主要由於COVID-19疫情持續，客戶延遲向本集團支付進度款所致，及董事認為，概無跡象表明COVID-19疫情會長期影響中國的經濟發展；
- 貿易應收款項、應收票據及合約資產的損失準備僅反映本集團於報告日期(即2020年12月31日)的信用風險，及須進行後續重新計量以反映其後發展。於2021年1月1日至2021年5月31日期間，約人民幣543.6百萬元之貿易應收款項及應收票據(佔2020年12月31日貿易應收款項及應收票據結餘總額約56.9%)已結清；
- 於2020年12月31日作出的損失準備總額約52.2%及5.5%分別為就客戶A及客戶B作出的預期信用損失準備。於2021年1月1日至2021年5月31日期間，約人民幣271.5百萬元及人民幣65.6百萬元(分別佔客戶A及客戶B於2020年12月31日的貿易應收款項及應收票據結餘總額約41.5%及77.1%)已結清。鑑於有關後續結算以及客戶A及客戶B均為國有企業及／或財務狀況良好的上市公司成員公司，董事認為，與主要客戶的業務關係並無改變，並認為可收回大量貿易應收款項及合約資產；
- 除使用撥備矩陣計算的預期信用損失準備虧損外，本集團僅就一名特定客戶作出個別損失準備人民幣686,000元，而董事確認，於2020年12月31日及本公告日期，與該名特定客戶之間概無現有業務關係或貿易應收款項、應收票據及合約資產的未償還款項；
- 除預期信用損失準備增加外，截至2020年12月31日止年度僅撇銷就一名特定客戶的貿易應收款項、應收票據及合約資產人民幣11,000元，而董事確認，於2020年12月31日及本公告日期，與該名客戶之間概無現有業務關係或貿易應收款項、應收票據及合約資產的其他未償還款項；及

- 本集團已採取措施降低貿易應收款項、應收票據及合約資產的信用風險。其已設立信貸風險管理政策並於投標新建設項目時採取更為審慎的方法。截至2020年12月31日止年度，本集團與數家國有或上市公司建立業務關係，該等公司均為董事認為財務狀況良好的新客戶。本集團亦設有跟進客戶未償還債務的收債政策。

與海創橫海的租賃協議相關關連交易

董事謹向本公司股東及潛在投資者澄清，與海創橫海的租賃協議相關交易應被視為本集團於上市前訂立的一次性關連交易，而非一項根據上市規則第14A章須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易。因此，上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審查及獨立股東批准規定不應適用於該項交易。

除上文所披露者外，年報中載列的所有其他資料及內容均維持不變。本補充公告乃對年報的補充，應與年報一併閱讀。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，並仔細閱讀年報。

承董事會命
建中建設發展有限公司
主席兼執行董事
苟名紅

香港，2021年6月29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。