

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ZHONGCHANG INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED

中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：859)

盈利警告

本公佈由中昌國際控股集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）董事會（「董事會」）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部之內幕消息條文（定義見上市規則）作出。

董事會謹此通知本公司股東（「股東」）及潛在投資者，根據本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度（「二零一九財年」）未經審核管理賬目之初步審閱及本公司目前所得其他資料，本集團預期，與截至二零一八年十二月三十一日止九個月（「二零一八年九個月」）之綜合除稅後溢利約17,300,000港元相比，二零一九財年將錄得綜合除稅後虧損超過90,000,000港元，此主要可歸因於(i)香港投資物業錄得公平值虧損，二零一八年九個月則為公平值收益19,200,000港元；(ii)二零一八年底於中華人民共和國（「中國」）開展之物業項目管理業務及二零一九年於中國開展之物業發展業務均導致員工成本及其他經營成本增加；(iii)一間聯營公司（「該聯營公司」）之應佔虧損，其權益於二零一九年四月獲本集團收購，並於中國從事物業發展業務。鑒於項目尚在發展中，該聯營公司並無確認收益，並由於已按照香港財務報告準則根據預期信貸虧損模式作出減值撥備及有其他經營開支，該聯營公司錄得虧損；(iv)該聯營公司所持物業之售價下跌，導致須就該聯營公司之投資確認減值；及(v)按照香港財務報告準則根據預期信貸虧損模式就本集團若干財務資產確認減值。

本集團尚在編製及敲定其於二零一九財年之全年業績。上述資料僅為董事會根據其目前所得資料作出之初步評估，有關業績尚未定稿且未經本公司核數師審核或審閱，並可能須作調整。因此，本集團全年業績或與本公佈所披露者有異。股東及潛在投資者務請細閱本公司之二零一九財年全年業績公佈，其預計於二零二零年三月底前刊發。

茲提述本公司日期為二零一九年十月二十四日及二零一九年十月二十五日之公佈（「該等公佈」）及日期為二零一九年十一月二十二日、二零一九年十二月二十三日、二零二零年一月二十三日及二零二零年二月二十四日之每月更新公佈，內容有關（其中包括）中國信達（香港）資產管理有限公司（「保證代理人」）於二零一九年十月二十一日執行控股股東所持本公司股份之押記，並因此觸發香港公司收購及合併守則（「收購守則」）規則26項下就保證代理人尚未擁有或尚未同意收購之本公司全部證券作出強制全面要約（「要約」）之責任。保證代理人已根據收購守則規則26之豁免註釋2申請豁免遵守該項責任（「該豁免」）。

繼刊發該等公佈後，本公司須遵守收購守則之相關規定。根據收購守則規則10，載於本公佈之盈利警告聲明（「盈利警告聲明」）構成盈利預測，並須按照收購守則規則10.4由本公司財務顧問以及其核數師或諮詢會計師對此作出報告。本公佈須根據上市規則第13.09條及內幕消息條文作出（當中規定本公司須於切實可行情況下盡快刊發盈利警告聲明），鑒於時間所限，本公司在遵守收購守則規則10.4所載之規定上面對真正實際困難（不論時間上或其他困難）。

根據收購守則規則10.4及收購守則應用指引2，倘盈利警告聲明首先在公佈中刊登，則整份聲明連同本公司財務顧問以及核數師或會計師就盈利警告聲明所作之報告須重複載於下次發送予股東之文件內（「股東文件」）。倘落實進行要約並在股東文件寄發之前先刊發二零一九財年之全年業績公佈（「二零一九財年全年業績」），收購守則規則10有關對載於本公佈之盈利警告聲明作出報告之規定將被二零一九財年全年業績之公佈取代。不然的話，載於本公佈之盈利警告聲明須按照收購守則規則10作出報告，而相關報告將載於下次發送予股東之股東文件內。

本公司股東及潛在投資者務請注意，盈利警告聲明並不符合收購守則規則10所規定之標準，且未有按照收購守則規則10作出報告。本公司股東及潛在投資者在依賴盈利警告聲明以評估應否接受要約（一旦落實）及買賣本公司證券時，務請審慎行事。

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
主席兼執行董事
范雪瑞

香港，二零二零年二月二十七日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事范雪瑞先生（主席）、皮敏捷先生、孫盟先生及李光女士，非執行董事王鑫先生，以及獨立非執行董事洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生。

本公司全體董事共同及個別就本公佈所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，並無遺漏任何其他未載於本公佈之事實而致使本公佈任何聲明產生誤導。