

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，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份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。

ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

中證國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：943)

盈利警告

本公佈乃由中證國際有限公司(「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(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息條文而刊發。

謹此提述本公司截至二零二三年六月三十日止年度之年報(「**2022/23年報**」)。除文義另有所指外，本公佈所採用之詞彙與2022/23年報所界定者具有相同涵義。

董事會謹此告知本公司股東(「股東」)及有意投資者，根據對本集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月(「**2023/24上半年**」)之最新未經審核綜合管理賬目之初步審閱及董事會現時可得之資料，本集團預期將錄得本公司擁有人應佔綜合虧損介乎680,000,000港元至720,000,000港元，而於截至二零二二年十二月三十一日止六個月(「**2022/23上半年**」)則錄得本公司擁有人應佔綜合虧損約35,000,000港元。虧損增加主要由於(i)物業發展以及保健及家庭用品業務之收益減少；(ii)於聯營公司之權益及應收聯營公司款項之減值虧損；(iii)南京項目之發展中待售物業(「**發展中物業**」)之減值虧損；及(iv)融資成本增加，詳情載列於下文。

(i) 物業發展以及保健及家庭用品業務之收益減少

物業發展業務所產生之收益由2022/23上半年約633,000,000港元減少至2023/24上半年約36,000,000港元，乃由於東莞項目之大部分住宅單位已於二零二二年七月交付，而預售款項收益已於2022/23上半年相應確認所致。

保健及家庭用品業務所產生之收益由2022/23上半年約113,000,000港元減少至2023/24上半年約47,000,000港元，乃由於2023/24上半年持續的去庫存效應導致口腔護理產品之銷售減少。由於新型冠狀病毒疫情導致付運延誤，影響客戶的採購計劃，導致二零二二年的訂單較往常為多，而客戶亦維持較高的存貨水平。因此，客戶仍在進行去庫存過程，並減少於2023/24上半年向本集團下達的訂單。

因此，預期本集團於2023/24上半年將錄得經營虧損約21,000,000港元，而2022/23上半年則錄得經營溢利約142,000,000港元。

(ii) 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項之減值虧損

本公司間接持有聯營公司42.5%股權，該公司持有承德開發之90%股權。承德開發是名為灤平項目之一級土地開發項目之項目公司。

基礎設施之開發成本由承德開發承擔，當土地開發至可銷售狀態時，政府部門有責任透過拍賣進行土地出讓。承德開發僅可於當地政府通過拍賣出售已開發土地後才能收回其開發成本或收取收益分成。誠如本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之二零二一年第二份中期報告所披露，由於生態環境問題，灤平縣所有房地產開發項目（包括灤平項目）均被當地政府暫停營運。自二零二一年起，灤平縣政府一直未對承德開發所發展的土地進行拍賣，自二零二二年起，承德開發並未就所建設的基礎設施取得政府補償。由於灤平項目經已暫停，承德開發無法從其他銀行及金融機構獲得額外融資以恢復進行項目及為逾期貸款再融資。本公司曾希望隨著疫情緩解，物業市場最終會恢復至新型冠狀病毒疫情前的水平及恢復土地拍賣。然而，物業市場並未出現於短期內復甦之跡象，而於二零二三年下半年仍未就承德開發所發展的土地進行拍賣。

另據瞭解，灤平政府已於二零二三年十二月對EOD項目重新招標，由中鐵十五局集團有限公司牽頭的聯合體（「中鐵聯合體」）已於二零二四年一月中標。由於目前並無中鐵聯合體實施EOD項目計劃之詳細資料，本公司正在評估上述EOD項目進展對灤平項目的影響。然而，鑑於承德開發將不再參與EOD項目，而其並無所需營運資金及再融資以償付逾期貸款及恢復灤平項目，本公司預期根據現有業務模式，灤平項目將難以繼續進行。

鑑於上文所述，承德開發於二零二三年十二月三十一日之可收回金額遠低於二零二三年六月三十日之可收回金額，導致於聯營公司權益之減值虧損約327,000,000港元。

同時，由於聯營公司預期不會有足夠資產償付債務，估計應收聯營公司款項將確認減損虧損約68,000,000港元。

(iii) 南京項目之發展中物業之減值

本公司間接持有源鼎51%股權，源鼎是名為南京項目之物業發展項目之項目公司。誠如2022/23年報所披露，南京項目自二零二二年八月起暫停開發發展中物業，源鼎拖欠償還銀行貸款約人民幣319,700,000元。於二零二三年十二月，江蘇省南京市中級人民法院下達判決書，訂明源鼎應向銀行支付的貸款本金、利息及罰金金額，並規定銀行有權出售南京項目之若干土地使用權（「**質押資產**」）及源鼎之股權（「**質押股權**」）以收回債務。從二零二三年十二月之公佈進一步得悉，有關債務已被銀行列作不良貸款處置。儘管本公司一直積極尋求融資以償付貸款並恢復南京項目，惟一直並無重大進展。在此情況下，本公司認為有可能出售質押資產及／或質押股權以收回債務。按此基準，發展中物業於二零二三年十二月三十一日被評估為物業回收出售價之可變現資產淨值低於二零二三年六月三十日之賬面值，導致本公司擁有人應佔減值虧損約207,000,000港元。

(iv) 融資成本增加

本集團之融資成本由2022/23上半年約30,000,000港元增加至2023/24上半年約109,000,000港元，主要由於上文(iii)所述就南京項目之逾期銀行貸款有關之累計罰息及拖欠費用所致。

本公司仍在落實其截至二零二三年十二月三十一日止六個月之中期業績，尤其是上文所述資產之減值評估。於本公佈所載之資料僅根據本公司管理層對現時可得之本集團於截至二零二三年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合管理賬目所作出之初步審閱而得出，有關資料並未經本公司核數師或審核委員會審閱，可予調整或變動。本公司預期將於二零二四年二月二十九日公佈截至二零二三年十二月三十一日止六個月之中期業績。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
中證國際有限公司
執行董事
劉力揚

香港，二零二四年二月二十一日

於本公佈日期，董事會由兩名執行董事譚立維先生及劉力揚先生；一名非執行董事Lim Kim Chai先生，太平紳士；以及三名獨立非執行董事侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生組成。