

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。

董事會謹此告知本公司股東(「股東」)及有意投資者，根據對本集團截至二零二四年六月三十日止年度(「二零二三年／二四年財政年度」)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，而於截至二零二三年六月三十日止年度(「二零二二年／二三年財政年度」)則錄得本公司擁有人應佔綜合溢利約69,000,000港元。

年內錄得虧損主要由於(i)毛利由二零二二年／二三年財政年度約254,000,000港元下降至二零二三年／二四年財政年度約23,000,000港元。於二零二二年／二三年財政年度，本集團於二零二二年七月已向買家交付位於中國東莞市的物業發展項目的大部分住宅單位，為本集團於二零二二年／二三年財政年度帶來約697,000,000港元之收入，利好本集團之業績。但二零二三年／二四年財政年度來自東莞項目之收入僅為約47,000,000港元。與此同時，保健及家庭用品業務之收入亦下降至約100,000,000港元(二零二二年／二三年財政年度：172,000,000港元)。收入減少主要由於若干客戶於二零二三曆年年初或前後開始進行去庫存過程；(ii)於中國灤平市從事土地一級開發之聯營公司(「聯營公司」)之權益之減值虧損約289,000,000港元(二零二二年／二三年財政年度：76,000,000港元)；(iii)應收聯營公司款項之減值虧損約68,000,000港元(二零二二年／二三年財政年度：無)；(iv)中國南京市物業發展項目之發展中待售物業(「發展中物業」)之減值虧損約196,000,000港元(二零二二年／二三年財政年度：無)；(v)融資成本約192,000,000

港元(二零二二年／二三年財政年度：85,000,000港元)主要關於南京項目之逾期銀行貸款；(vi)其他應收款項之減值虧損約66,000,000港元(二零二二年／二三年財政年度：2,000,000港元)；及(vii)應佔聯營公司虧損約68,000,000港元(二零二二年／二三年財政年度：38,000,000港元)。上述虧損由於恢復煤礦開採許可權而撥回勘探及評估資產之減值虧損約32,000,000港元，及行政開支減少約10,000,000港元而被部分抵銷。

值得注意的是，截至二零二三年十二月三十一日止六個月(「二零二三年／二四年上半年」)，本公司擁有人應佔未經審核綜合虧損約為694,000,000港元。有鑑於此，於二零二三年／二四年財政年度本公司擁有人應佔未經審核綜合虧損與二零二三年／二四年上半年相若，此乃由於年度結算日後，本集團於二零二四年七月完成出售其於香港中證城市投資有限公司(「出售公司」)及其附屬公司及聯營公司之全部權益。出售公司持有(其中包括)發展中物業。於估計發展中物業於二零二四年六月三十日之可變現淨值時，本集團將出售代價(約53,700,000港元)分配至所出售資產(發展中物業除外)及負債，而剩餘價值則分配至發展中物業。按此基準，於二零二三年／二四年財政年度撥備之撇減約為196,000,000港元，較於二零二三年／二四年上半年撥備之撇減約405,000,000港元為少(該撇減乃參考發展中物業按收回待售基準之估值而釐定)。因為上述出售事宜已完成，因此實際上於二零二三年／二四年上半年撥備之發展中物業減值虧損獲得部份撥回之效。

上述出售事項完成後，本集團不再於中國擁有任何物業發展及投資權益。儘管如此，本集團仍透過其於聯營公司Pacific Memory Sdn Bhd(「Pacific Memory」)之35%股權，於馬來西亞的一個物業發展項目擁有權益。Pacific Memory在馬來西亞波德申從事商業開發，設施包括酒店、遊艇俱樂部、活動場地及零售空間及相關設施。本集團於二零一八年三月以總代價約662,000,000港元收購其於Pacific Memory之股權(35%股權及股東貸款)，其中239,000,000港元以現金支付，餘下約423,000,000港元則按本集團(作為買方)與賣方協定的價格每股代價股份0.27港元以配發及發行1,569,420,951股代價股份(「代價股份」)之方式支付。於交易完成後，代價股份全數發行予賣方。然而，根據適用會計準則，於計算收購成本時，代價股份乃根據股份於收購完成日期之收市價每股0.209港元按公允價值計量，因此本集團賬目內記錄的收購成本約為567,000,000港元，而議價購買收益112,000,000港

元已於本集團之綜合損益表內確認。Pacific Memory之物業發展仍在進行中，尚未出售或出租。根據本集團於二零二三年／二四年財政年度之最新未經審核綜合管理賬目，本集團錄得應佔Pacific Memory虧損約8,000,000港元，主要來自經常開支、行政及其他經營開支。經評估於Pacific Memory之權益及應收Pacific Memory款項之可收回金額及預期信貸虧損後，該等權益及款項毋須減值。

本公司仍在落實其二零二三年／二四年財政年度之末期業績。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二零二三年／二四年財政年度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審核或審核委員會審閱，可予調整或變動。本公司預期將於二零二四年九月二十七日公佈二零二三年／二四年財政年度之末期業績。

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，二零二四年九月二十三日

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。