

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佈全部或任何部份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。

## 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)

#### 截至二零二二年十二月三十一日止六個月之 初步中期業績公佈

#### 未經審核中期業績

謹此提述中證國際有限公司(「本公司」)日期為二零二三年二月二十七日及二零二三年四月二十四日之公佈，內容有關(其中包括)延遲刊發截至二零二二年十二月三十一日止六個月(「本期間」)初步業績之公佈。

本公司董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於本期間之未經審核中期業績連同截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核比較數字如下：

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
收益		745,823	44,153
利息收益		653	2,418
收益總額	4	746,476	46,571
銷售成本		(548,344)	(39,768)
毛利		198,132	6,803
其他收入及其他收益及虧損	5	10,926	1,360
銷售及分銷開支		(9,796)	(12,107)
行政開支		(57,760)	(77,990)

		截至下列日期止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		十二月三十一日	六月三十日
		千港元	千港元
附註		(未經審核)	(未經審核)
	經營溢利／(虧損)	141,502	(81,934)
	應佔聯營公司業績	(24,714)	(28,304)
	融資成本	(30,076)	(16,844)
6		<u>(30,076)</u>	<u>(16,844)</u>
	除稅前溢利／(虧損)	86,712	(127,082)
	所得稅開支	(134,249)	(3)
7		<u>(134,249)</u>	<u>(3)</u>
	期間虧損	<u>(47,537)</u>	<u>(127,085)</u>
	期間虧損	<u>(47,537)</u>	<u>(127,085)</u>
8		<u><u>(47,537)</u></u>	<u><u>(127,085)</u></u>
	下列人士應佔期間虧損：		
	本公司擁有人	(34,736)	(116,308)
	非控股權益	(12,801)	(10,777)
		<u>(47,537)</u>	<u>(127,085)</u>
		<u><u>(47,537)</u></u>	<u><u>(127,085)</u></u>

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
附註		
期間虧損	<u>(47,537)</u>	<u>(127,085)</u>
其他全面(虧損)/收益：		
可重新分類至損益之項目：		
兌換境外業務之匯兌差額	(16,856)	(6,313)
應佔聯營公司兌換境外業務之匯兌差額	<u>(29,804)</u>	<u>(16,461)</u>
期間其他全面虧損，扣除稅項後	<u>(46,660)</u>	<u>(22,774)</u>
期間全面虧損總額	<u><u>(94,197)</u></u>	<u><u>(149,859)</u></u>
下列人士應佔期間全面虧損總額：		
本公司擁有人	(81,396)	(139,082)
非控股權益	<u>(12,801)</u>	<u>(10,777)</u>
	<u><u>(94,197)</u></u>	<u><u>(149,859)</u></u>
每股虧損	10	
基本(每股港仙)	<u><u>(0.32)</u></u>	<u><u>(1.08)</u></u>
攤薄(每股港仙)	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	66,771	70,536
使用權資產		8,127	9,678
聯營公司權益	12	1,021,186	1,075,705
應收貸款及利息	14	7,084	6,431
		<u>1,103,168</u>	<u>1,162,350</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		29,191	34,930
發展中之待售物業		1,290,506	1,349,567
待售物業		271,183	702,754
應收貿易賬款及其他應收款	13	290,924	336,783
應收貸款及利息	14	12,853	12,853
應收聯營公司款項		312,681	354,449
本期稅項資產		936	938
銀行及現金結餘		104,896	167,450
		<u>2,313,170</u>	<u>2,959,724</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款	15	(676,740)	(1,255,242)
承兌票據	16	(223,175)	(234,484)
租賃負債		(1,892)	(4,613)
借貸		(1,079,044)	(1,021,135)
股東貸款		(290,600)	(290,600)
本期稅項負債		(140,550)	(5,929)
		<u>(2,412,001)</u>	<u>(2,812,003)</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u>(98,831)</u>	<u>147,721</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,004,337</u>	<u>1,310,071</u>

	於二零二二年 十二月三十一日 附註	於二零二二年 六月三十日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	(7,169)	(6,125)
借貸	(24,337)	(210,279)
遞延稅項負債	(51,471)	(78,110)
	<u>(82,977)</u>	<u>(294,514)</u>
<b>資產淨值</b>	<b>921,360</b>	1,015,557
	<u>921,360</u>	<u>1,015,557</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	17 429	429
儲備	908,122	989,518
	<u>908,551</u>	<u>984,947</u>
本公司擁有人應佔權益	908,551	984,947
非控股權益	12,809	25,610
	<u>921,360</u>	<u>1,015,557</u>
<b>總權益</b>	<b>921,360</b>	1,015,557
	<u>921,360</u>	<u>1,015,557</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

### 1. 一般資料

中證國際有限公司為一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其主要營業地點為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心10樓5室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

截至二零二二年十二月三十一日止期間，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為製造及銷售保健及家庭用品、放債業務、煤礦開採業務、物業開發及一級土地開發。

### 2. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務報表」)已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

中期財務報表並不包括就編製完整財務報表所需之所有資料及披露，並應與本集團截至二零二二年六月三十日止期間的年度綜合財務報表(「二零二年年報」)一併閱讀。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈且與本集團業務有關及在其於二零二二年一月一日開始之會計年度生效之全部新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無令本集團之會計政策、本集團綜合財務報表之列報以及本期間及以往年度所報告數額出現重大變動。

#### 4. 收益及分部資料

可報告分部損益、資產及負債之資料：

	物業開發 千港元	一級土地開發 千港元	放債業務 千港元	煤礦開採業務 千港元	保健及 家庭用品業務 千港元	總計 千港元
截至二零二二年十二月三十一日止期間： (未經審核)						
收益	632,606	-	653	-	113,217	746,476
分部(虧損)/溢利	114,820	(22,291)	642	(484)	11,414	104,101
於二零二二年十二月三十一日：(未經審核)						
分部資產	1,786,244	758,095	19,993	-	162,386	2,726,718
分部負債	1,653,742	325,843	-	-	122,804	2,102,389
截至二零二一年六月三十日止期間： (未經審核)						
收益	-	-	2,418	-	44,153	46,571
分部(虧損)/溢利	(55,305)	(10,189)	2,508	(426)	(15,891)	(79,303)
於二零二一年六月三十日：(未經審核)						
分部資產	2,313,363	829,655	56,720	107,006	126,072	3,432,816
分部負債	2,192,760	7,423	-	-	102,680	2,302,863

可報告分部收益、溢利及虧損、資產及負債的對賬：

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>損益：</b>		
可報告分部溢利/(虧損)總額	<b>104,101</b>	(79,303)
應佔聯營公司業績	<b>(427)</b>	(28,304)
企業及未分配虧損	<b>(16,962)</b>	(19,475)
期內綜合除稅前溢利/(虧損)	<b>86,712</b>	(127,082)

本集團之收益分析載列如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
物業發展	632,606	—
保健及家庭用品業務	113,217	44,153
	<u>745,823</u>	<u>44,153</u>
來自客戶合約之收益		
	<u>745,823</u>	<u>44,153</u>
來自放債業務之利息收入	653	2,418
	<u>653</u>	<u>2,418</u>
	<u>746,476</u>	<u>46,571</u>

合約客戶之收益分拆

分部	截至下列日期止六個月		
	二零二二年 十二月三十一日 物業發展 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 保健及家庭 用品業務 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 保健及家庭 用品業務 千港元 (未經審核)
美利堅合眾國	—	94,056	31,619
中華人民共和國(「中國」)	632,606	8,897	3,262
德國	—	7,374	5,631
法國	—	137	282
英國	—	827	656
香港及其他	—	1,926	2,703
	<u>632,606</u>	<u>113,217</u>	<u>44,153</u>

所有客戶合約之收益於某一時間點確認。

5. 其他收入及其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	197	508
其他	572	612
中國強積金政府退款	688	—
聯營公司之利息收入	8,997	—
出售報廢物料	472	240
	<u>10,926</u>	<u>1,360</u>

6. 融資成本

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
其他貸款利息	8,275	8,741
租賃利息	369	1,054
股東貸款利息	6,691	6,475
銀行貸款之利息	15,385	27,996
	<u>30,720</u>	<u>44,266</u>
減：於發展中待售物業資本化之利息	<u>(644)</u>	<u>(27,422)</u>
	<u>30,076</u>	<u>16,844</u>

## 7. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
本期稅項－中國企業所得稅		
－ 本年度撥備	31,451	3
－ 土地增值稅	125,818	－
－ 遞延稅項	(23,020)	－
	<u>134,249</u>	<u>3</u>

由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故此於本期間並無就香港利得稅作出撥備（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

源於其他地區應課稅溢利的稅項開支乃根據本集團經營所在國家的現行法律、詮釋及相關常規，按照現行稅率計算。

中國土地增值稅按土地增值的30%至60%的累進稅率徵收，即出售物業之所得款項減去可扣除支出（包括土地使用權成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展支出）。有關稅項於物業所有權轉讓時產生。

## 8. 期間虧損

本集團的期間虧損已（扣除）／計入下列各項：

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之收益／（虧損）	91	(12)
董事薪酬	(1,819)	(3,876)

## 9. 中期股息

董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止六個月之任何中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

## 10. 每股虧損

### 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本期間虧損約34,736,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損約116,308,000港元）及本期間已發行普通股加權平均普通股數目10,721,666,832股（截至二零二一年六月三十日止六個月：10,721,666,832股）計算。

### 每股攤薄虧損

由於本公司於截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年六月三十日止六個月期間並無尚未發行具攤薄潛力之普通股份，因此並無呈列每股攤薄虧損。

## 11. 物業、廠房及設備

截至二零二二年十二月三十一日止六個月期間，本集團收購物業、廠房及設備約1,756,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約389,000港元）。

## 12. 聯營公司權益

	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
應佔淨資產加商譽	<u>1,021,186</u>	<u>1,075,705</u>

聯營公司之詳情概述如下：

名稱	主要營業地點/ 註冊成立國家	擁有權 權益百分比	主要業務	賬面值	
				二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
承德中證金域城鄉開發 有限公司(中證金域)	中國	42.5%	一級土地開發	<b>446,906</b>	494,881
Pacific Memory Sdn Bhd	馬來西亞	35.0%	物業開發	<b>574,280</b>	580,824
				<b>1,021,186</b>	1,075,705

### 13. 應收貿易賬款及其他應收款

應收貿易賬款及其他應收款包括於二零二二年十二月三十一日之應收貿易賬款約47,776,000港元。應收貿易賬款(按發票日期基準)已扣除撥備之賬齡分析如下：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
零至30日	<b>12,806</b>	18,298
31至90日	<b>27,377</b>	26,800
91至180日	<b>6,544</b>	5,164
超過180日	<b>1,049</b>	1,061
	<b>47,776</b>	51,323

#### 14. 應收貸款及利息

應收貸款及利息包括於二零二二年十二月三十一日之應收貸款約17,623,000港元。根據相關合約所載貸款開始或續新日期編製之應收貸款賬齡分析載列如下：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
超過12個月	<u>17,623</u>	<u>17,623</u>

#### 15. 應付貿易賬款及其他應付款

應付貿易賬款及其他應付款包括於二零二二年十二月三十一日之應付貿易賬款及應付票據約105,232,000港元。應付貿易賬款及應付票據(按收貨日期基準)之賬齡分析如下：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
零至30日	4,040	8,791
31至90日	12,667	22,657
91至180日	77,433	15,729
超過180日	<u>11,092</u>	<u>7,695</u>
	<u>105,232</u>	<u>54,872</u>

#### 16. 承兌票據

於二零二零年三月十九日完成日期收購深圳市前海中證華騰實業有限公司及東莞禾信房地產開發有限公司後，本集團發行本金額約223,175,000港元(人民幣200,000,000元)之六個月免息承兌票據，以償付部份代價。

於二零二二年十月二十四日，因應有關情況且為了舒緩因出售事項之完成日期不斷延後而對本集團造成之潛在不利影響，承兌票據之持有人已不可撤回地及無條件地同意，(i)免除其針對本公司在承兌票據下之所有權利及申索，並向本公司交付承兌票據以供註銷；及(ii)免除其針對本公司所有與承兌票據有關之本公司應付累計利息(包括相關罰息)。倘落實完成出售事項，註銷承兌票據及免除利息將成為出售事項之部份代價。

於二零二三年一月三日，出售事項經已終止及將不會進行，承兌票據將不再為有效文據。

## 17. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.00004港元之普通股於二零二一年 一月一日、二零二二年六月三十日及 二零二二年十二月三十一日	<u>25,000,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>

	股份數目	金額 千港元
已發行及繳足：		
每股面值0.00004港元之普通股：		
於二零二二年六月三十日(經審核)及 二零二二年十二月三十一日(未經審核)	<u>10,721,666,832</u>	<u>429</u>

## 18. 或然負債

於報告期末，本集團及本公司並無任何重大或然負債(二零二二年六月三十日：無)。

## 19. 關連方交易

除於該等中期財務報表其他部分披露之交易及結餘外，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止期間與其關連方之間並不存在任何其他交易及結餘。

## 20. 批准財務報表

董事會於二零二三年五月五日批准中期財務報表並授權刊發。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 本期間業績

本集團於本期間之收益約為746,476,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之收益46,571,000港元增加約1,502.9%，錄得重大增長主要由於(i)於二零二二年七月交付位於廣東省東莞市南城區的項目（「東莞項目」）及確認物業擁有人預付款項之收益；及(ii)保健及家庭用品業務所產生之收益增加（下文進一步闡述）之綜合影響所致。

本集團於本期間之綜合虧損約為47,537,000港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得虧損約127,085,000港元。

下文載列本集團業務於本期間之回顧及本集團業務於截至二零二三年六月三十日止六個月之前景。

#### 製造及銷售保健及家庭用品

於本期間內，保健及家庭用品業務之收益約為113,217,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月錄得約44,153,000元增加約69,064,000港元或156.4%，錄得重大增長主要由於第三季及第四季是典型的出口旺季，而第一季及第二季是典型的淡季。此外，於二零二一年上半年，新冠肺炎疫情造成全球航運中斷導致發貨延誤及物流錯配，從而對銷售造成不利影響。

於本期間，由於一家美國跨國消費品公司之兒童牙刷及一家美國製藥公司補充庫存之訂單所推動，美國仍然是此分部的最大市場，佔收益約83.1%。歐洲及英國佔來自該分部之收益約7.4%，而餘下收益9.5%則來自中國、香港及其他地區。

於本期間，分部之毛利率約為30.2%，較截至二零二一年六月三十日止六個月增加約20.2%，主要由於與截至二零二一年六月三十日止六個月相比，本期間之銷售收益入顯著增加及生產之固定成本穩定。

## **放債業務**

於本期間，本集團放債分部產生收益約653,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：2,418,000港元）。視乎各項貸款之性質以及條款及條件，貸款利息按年利率介乎7%至24%計算。於二零二二年十二月三十一日，應收款項總額約為17,623,000港元（於二零二二年六月三十日：17,623,000港元）。

於二零二二年八月三十一日，其中一名未償還貸款本金及利息分別約為19,792,000港元及3,557,000港元之借款人被高等法院頒令清盤。由於此借款人之應收貸款及利息相關信貸風險顯著增加，已於截至二零二二年六月三十日止十八個月分別就應收貸款及利息確認減值虧損15,150,000港元及2,723,000港元。

於二零二三年二月，本集團與其他三名借款人簽訂和解協議。本集團已全數豁免一名借款人之應收利息約2,962,000港元，而該名借款人已於二零二三年三月全數結清本金6,000,000港元。就其餘兩名未償還貸款本金及利息總額分別約15,500,000港元及5,531,000港元之借款人而言，已豁免應收利息之70%（約3,872,000港元）及本集團其後將不會收取任何利息。未償還貸款本金及應付利息之10%約1,740,000港元已訂立和解協議後於二零二三年二月償還。餘下貸款本金及應收利息將於二零二四年、二零二五年及二零二六年一月分三年償還。

於二零二三年三月，本集團對一名未償還貸款本金及利息分別約為1,173,000港元及205,000港元的借款人提起法律訴訟，截至本公佈日期，仍在等待訴訟結果。

鑑於近期市場氣氛，本集團並不預期其放債業務於截至二零二三年六月三十日止六個月有進一步增長。

## **煤礦開採業務**

誠如日期為二零二三年五月五日之本公司截至二零二二年六月三十日止十八個月之初步業績公佈所披露，煤礦開採業務分部之開採許可權已於二零二二年四月二十二日被當地政府當局撤銷。附屬公司已於二零二二年六月提出申請恢復開採許可證。然而，根據本集團取得的最新法律意見，並考慮到時間過去，管理層認為恢復開採許可權之可能性極微。有關恢復申請的情況並無任何變。

## 一級土地開發

一級土地開發項目位於中國河北省承德市灤平縣(「灤平項目」)。灤平項目分為兩期，第一期預計開發用地面積約12,000畝，於八年內(二零一六年十一月八日至二零二四年十一月七日)竣工。灤平項目第二期之詳細規劃尚未展開。承德中證城鄉開發有限公司(「承德開發」)為灤平項目之項目公司。本公司持有承德中證金域投資開發有限公司(「金域投資」)之42.5%股權，該公司持有承德開發之90%股權。灤平項目屬資本密集型。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。灤平項目土地拍賣之任何推遲將對灤平項目之經營現金流量造成不利影響。

誠如本集團截至二零二一年十二月三十一日止十二個月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，惟有關暫停其後已獲解除。就此而言，除於二零二一年上半年一幅土地進行拍賣外，本期間並無進行土地拍賣，該地塊面積為6.255畝，地價約為人民幣5,200,000元。

本集團獲悉政府當局有意於生態環境問題得到解決後恢復灤平項目之土地拍賣。儘管由於新型冠狀病毒疫情持續及市場情況之變化，因此延遲進行有關程序，管理層認為當地政府將於不久將來重啟灤平項目之土地拍賣。

## 物業開發

物業開發分部包括兩個地產項目：東莞項目以及江蘇省南京市六合區的項目(「南京項目」)。

東莞項目名稱為「中證•雲庭」，位於東莞市南城區，是東莞市目前配套最為成熟、住宅供應稀缺的區域。東莞項目為小型物業發展項目，包括發展兩幢由建築面積分別約23,410平方米及4,897平方米之住宅單位及商用單位以及178個泊車位組成之綜合大樓。該項目的建設已於本期末完成。由於符合收益確認標準，東莞項目於本期間確認收益約632,606,000港元，主要來自物業擁有人之預付款項。

於二零二二年下半年，儘管有政策刺激更廣泛之物業需求，中國之新型冠狀病毒疫情反覆對消費者支出及房地產市場產生不利影響。然而，東莞項目之項目公司根據對競爭對手之深入分析，採取戰略性價格調整，以快速回應市況及達至銷售目標。

於本期末，東莞項目之進度概述如下：

- 項目於二零二二年七月已竣工並取得驗收證書；
- 已售出總建築面積19,099平方米，成交金額約人民幣662,080,492元；
- 合共242個住宅單位已售出約82%。

南京項目名稱為「泉悅春風」，位於南京江北新區龍袍新城奶山生態風景區。南京項目為大型物業發展項目，分為三期，包括開發低層綜合住宅單位、商用大樓、酒店及其他配套設施，總建築面積約340,000平方米。儘管南京項目公司已取得預售許可證，並開始預售住宅單位，總建築面積約為43,464平方米。二零二二年八月起，由於資金短缺及新型冠狀病毒疫情之不利影響，項目之第一階段建設工作已暫停。南京項目之項目公司南京源鼎置業有限公司（「南京項目公司」）尚未開始項目剩餘階段之建設。

就南京項目而言，於本期末，項目進展可概述如下：

- 29個單位（總建築面積4,573.48平方米，金額約人民幣108,107,900元）已簽約；
- 39個單位（總建築面積6,249.13平方米，金額約人民幣140,420,100元）已獲認購；
- 第一期住宅單位之上蓋已完成90%；
- 主入口景觀、溫泉體驗區、樣板房及景觀建設經已完成。

於本期間，南京項目公司未有償還一筆於二零二二年十二月三十一日金額為353,516,000港元之到期有抵押銀行貸款。該貸款由質押資產全數抵押，本集團一直積極與銀行商討新的還款計劃。預期銀行與南京項目將於二零二三年六月三十日之前達成延期協議。

## **馬來西亞狄臣港之建議商業發展項目之更新資料**

馬來西亞狄臣港之建議商業發展項目的發展計劃已遞交予有關政府機關審批，而有關建造泊位之計劃部份已獲審批及竣工。馬來西亞受到新型冠狀病毒疫情影響，並曾被封閉管理或使用不同程度之行動限制令(MCO)。當地管理層已就建議發展項目申請延長規劃批文，並獲規劃部批准，建議發展項目包括露天停車場、購物廊、酒店、示範單位、零售、活動空間、奢華露營場地及室外花園。於二零二一年八月，已向狄臣港市政委員會工程部提交土方工程申請。隨著於二零二三年初放寬新型冠狀病毒限制，預期項目營運將逐步恢復正常，當地管理層與政府部門正就該項目之各個層面緊密合作。

## **前景**

展望二零二三年上半年，面對通脹上升、利率增加、投資減少及俄烏戰爭造成的干擾，全球經濟增長預計將會放緩。然而，隨著中國自二零二二年十二月起已結束大部份對商業活動的新型冠狀病毒限制，以及全球疫情逐漸消退，消費支出將保持韌性，長遠正面基礎可得以維持。儘管面對全球經濟吹逆風，本集團將繼續積極抓緊市場機遇，優化收入結構，提高生產力及營運效益，以獲得更佳財務業績。

## **保健及家庭用品業務**

本集團對保健及家庭用品業務於截至二零二三年六月三十日止六個月及之後之前景持樂觀態度。本集團預計於二零二三年之銷售額約為145,000,000港元至155,000,000港元，銷售增長主要由於創新新產品及零售商自有品牌所帶動。傳統兒童電動牙刷產品的銷售額將於二零二三年恢復至新型冠狀病毒疫情前水平，而口腔護理自有品牌計劃增長迅速，預期銷售額達70,000,000港元。新成人電動牙刷將於二零二二年第三季及第四季全面投產，預期於二零二三年於沃爾瑪、CVS及其他連鎖零售商的銷售額約達50,000,000港元。新的兒童智能互動電動牙刷已於二零二三年初在多家美國主要零售商首次推出市場，預計於二零二三年之訂單將大幅增加。目前，本集團其中一名長期合作夥伴正在與美國其中一家最大的主要零售商合作開展項目。該項目將涵蓋全系列電動牙刷產品，預計將為本集團帶來可觀的銷售額。來自美國一家大型口腔護理客戶訂購的兒童電動牙刷的目標為新的「中檔」市場分部，並於二零二三年第一季在美國跨國零售公司發售，預計於二零二三年之銷售額約為14,500,000港元。本集團將繼續擴大研發能力方面之資源，以應對客戶持續增加之技術需求，及於競爭中保持領先地位。為應對不斷波動之製造成本，本集團繼續採用革命性生產設計以準備實現生產自動化，於產量及質量方面達致最大之成本效益。

## **放債業務**

本集團將持續監察現有貸款及應收利息的還款時間表。鑑於近期市場氣氛，本集團並不預期其放債業務於截至二零二三年六月三十日止六個月有進一步增長。

### **一級土地開發及物業開發業務**

隨著於二零二二年底解除新型冠狀病毒限制及向發展商提供資金確保預售房屋交付後，中國物業市場及建築業預期將於二零二三年上半年加速發展。秉持「住房用於居住，而非投機」的原則，於二零二二年已實施一系列措施進一步降低購房限制，包括下調按揭利率、放寬首付要求、購房補貼優惠、取消購房限制等。政府自二零二二年底起進一步擴大政策支持預計將產生更大的住房需求，並於二零二三年振興房地產行業以及我們的南京項目及東莞項目。

誠如《灤平縣二零二三年政府工作報告》指出，灤平縣將主動尋求優質的社會資本，並推動由EOD及其他周邊重大基礎設施項目支持的新商業模式。展望將來，灤平EOD試點項目將為灤平縣帶來龐大基礎建設投資資金，從而促使政府退還灤平項目的早期投資，並解決其現金流問題。同時，灤平項目亦將有其他收入來源，而不只依賴過往之土地銷售分成模式。

## **流動資金及財務資源**

### **現金狀況**

於二零二二年十二月三十一日，本集團有現金及銀行存款約為104,896,000港元(二零二二年六月三十日：167,450,000港元)，包括人民幣列值之外幣存款約87,562,000港元(二零二二年六月三十日：159,987,000港元)。

### **流動比率**

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為約98,831,000港元（於二零二二年六月三十日之流動資產淨值：147,721,000港元），流動比率（即流動資產除以流動負債）為0.96（二零二二年六月三十日：1.05）。

### **債項及借貸**

於二零二二年十二月三十一日，本集團之債項及借貸總額合共約1,393,981,000港元（二零二二年六月三十日：1,522,014,000港元），主要包括股東貸款、來自財務機構之無抵押貸款及已抵押銀行貸款。

### **負債比率**

本集團之負債比率（即債項及借貸總額除以權益總額）為151.3%（二零二二年六月三十日：149.9%）。

### **匯率與利率之波動風險及相關對沖安排**

由於大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣列值，故本集團須承受一定程度之外匯風險。本集團目前並無就外幣交易、資產及負債設立外匯對沖政策。管理層將密切監察本集團之外匯風險，並將於需要且有合適工具可供使用時，考慮對沖重大外匯風險。

本集團之借貸利率主要為定息。由於本集團之經營現金流量幾乎不受市場利率波動影響，故本集團所承受之利率風險極低。由於管理層並不預期利率波動會對本集團造成任何重大影響，故本集團並無對沖利率風險。

### **集資活動**

本公司於本期間並無進行任何集資活動。

### **所持有重大投資、重大收購及出售附屬公司**

本公司擬於本期間出售出售集團。有關出售事項詳情請參閱下文「終止非常重大出售事項」一段。

除上文披露者外，本集團於本期間並無持有其他重大投資，亦無任何重大收購或出售事項。

## 僱員及酬金政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團於香港有20名（二零二二年六月三十日：20名）僱員，在中國有634名（二零二二年六月三十日：788名）僱員，並於印尼有1名（二零二二年六月三十日：1名）僱員。僱員酬金乃參考市場標準、個別表現及經驗制定及檢討。獎金及花紅乃視乎本集團業務之業績及個別員工之工作表現而釐定。

## 期末後的重要事件

### 終止非常重大出售事項

謹此提述(i)本公司日期為二零二一年九月二十四日之佈及本公司日期為二零二一年十一月十二日致股東之通函（「該通函」），內容有關本公司建議出售香港中證城市投資有限公司全部已發行股本（「出售事項」），該公司為有灤平項目、南京項目及東莞項目之全資附屬公司；(ii)本公司日期為二零二一年六月三十日之公佈，內容有關延長達成或豁免（視情況而定）完成出售事項之先決條件之最後截止日期；(iii)本公司日期分別為二零二二年二月二十八日、二零二二年五月三十一日、二零二二年六月十五日、二零二二年六月三十日、二零二二年七月二十九日、二零二二年九月一日、二零二二年九月三十日及二零二二年十一月三十日之公佈，內容有關（其中包括）正式達成完成之先決條件及延長完成日期；(iv)本公司日期為二零二二年十月二十四日之公佈，內容有關（其中包括）註銷人民幣200,000,000元之承兌票據，作為出售事項之部份代價（「十月二零二二年公佈」）；及(v)本公司日期為二零二三年一月七日之公佈，內容有關終止出售事項（「終止公佈」）。除文義另有所指外，本公佈所採用之詞彙與該通函及終止公佈所界定者具有相同涵義。

於二零二二年二月二十八日，出售事項之所有先決條件均已達成。然而，訂約方已應出售事項買家之要求透過補充協議及延長函件將完成日期延遲合共八次。最後協定完成日期延至二零二二年十二月七日。

誠如十月二零二二年公佈所披露，因應有關情況且為了舒緩因完成日期不斷延後而對本集團造成之潛在不利影響，於十月二零二二年公佈日期，有關承兌票據之持有人已不可撤回地及無條件地同意，(i)免除其針對本公司在承兌票據下之所有權利及申索，並向本公司交付承兌票據以供註銷；及(ii)免除其針對本公司所有與承兌票據有關之本公司應付累計利息（包括相關罰息）。

於二零二二年十二月七日，出售事項之對方仍未能落實完成及訂約方尚未成功達成進一步補充協議。於二零二三年一月三日，本公司宣佈出售事項經已終止及將不會進行，有關承兌票據之相關文據將不再為有效文據。

由於終止出售事項，香港中證城市投資有限公司及其附屬公司仍然為本集團之成員公司，而出售集團之財務業績將繼續於本集團之財務報表綜合入賬。

#### **未償還其他應收款項86,400,000港元之可收回性**

誠如本公司日期為二零二三年二月二十七日之公佈所披露，本公司未能與對手方就未償還其他應收款項86,400,000港元達成和解計劃。本公司已啟動法律程序，以收回未償還其他應收款項。截至本公佈日期，法律訴訟之結果須視乎法庭程序。

除上文所披露者外，於本期末後直至本公佈日期，概無發生影響本集團的重要事件。

#### **重大投資或資本資產的未來計劃**

除本公佈「前景」一節所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，並無其他重大投資或資本資產收購的未來計劃。

#### **中期股息**

董事會不建議派付本期間之任何股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

#### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

本公司或其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

#### **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則（「標準守則」）作為其本身就董事買賣本公司證券之守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於本期間，一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 企業管治守則

於本期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之所有規定，惟守則條文第A.4.1條除外，該條文規定非執行董事須有特定委任年期，並須重選連任。本公司之獨立非執行董事皆無指定任期，惟全部須根據本公司之公司細則，於股東週年大會上輪值退任。由於董事之委任將於其任期屆滿重選時作出檢討，本公司認為此舉符合上述守則條文之相應宗旨。

## 審核委員會

於本公佈日期，本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）由侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生（均為獨立非執行董事）組成，李漢權先生則為審核委員會主席。審核委員會已採納與守則相符之職權範圍。

審核委員會已經審閱本期間之未經審核中期財務報表。董事會已於二零二三年五月五日批准本期間之未經審核中期財務報表並授權刊發。

## 披露資料

本公佈之電子版將於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站內刊載。載有上市規則附錄16所規定之全部資料之本公司截至二零二二年十二月三十一日止六個月中期報告，將於上述聯交所及本公司網站發佈，並於適當時間寄發予本公司股東。

## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份自二零二二年十月三日上午九時正起暫停買賣。由於復牌指引所載之所有條件已獲達成，本公司已向聯交所申請本公司股份於二零二三年五月八日上午九時正起在聯交所恢復買賣。有關達成復牌條件之詳情，請參閱本公司於二零二三年五月五日刊發之獨立公佈。

承董事會命  
中證國際有限公司  
執行董事  
劉力揚

香港，二零二三年五月五日

於本公佈日期，董事會由四名執行董事梁松山先生、譚立維先生、劉力揚先生及邱慶先生；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。

\* 僅供識別