

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)

(1)有關物業出售之須予披露交易；

及

(2)供股所得款項用途之變動

出售事項

於二零二五年九月二十九日（聯交所交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立出售協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該物業（包括該土地及該等樓宇），總現金代價為人民幣58,000,000元（相當於約63,500,000港元）。

根據出售協議，買方同意將該等樓宇回租予賣方，租期為自買方轉讓該等樓宇租賃權予賣方當日所訂立之租賃協議日期起計一年，每月租金為人民幣300,000元（相當於約328,000港元）。

於出售協議的同一日期，賣方與買方亦訂立貸款協議，據此，買方同意向賣方提供一筆金額為人民幣15,800,000元的貸款（相當於約17,300,000港元），期限為自賣方提取貸款日期起計一年。

上市規則之涵義

由於出售事項的其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公佈規定。

供股所得款項用途之變動

茲提述章程，內容有關供股。

誠如章程所披露，(i)約48,000,000港元(或供股所得款項淨額的43%)將用於償還本集團的未償還債務，其中約32,900,000港元將用於二零二五年十二月前償還銀行貸款；(ii)約40,000,000港元(或供股所得款項淨額的35%)將用於本集團保健及家庭用品業務之策略性調整及業務轉型；及(iii)剩餘約24,000,000港元(或供股所得款項淨額的22%)將用於本集團的一般營運資金。

於本公佈日期，未動用供股所得款項約為80,100,000港元。

董事會已決議將原定用於償還銀行貸款的未動用供股所得款項32,900,000港元重新分配，其中10,000,000港元將用於本集團保健及家庭用品業務之策略性調整及業務轉型，其餘22,900,000港元則作為一般營運資金儲備，以支持本集團在充滿挑戰的市場環境中運作。

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年九月二十九日（聯交所交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立出售協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該物業（包括該土地及該等樓宇），總現金代價為人民幣58,000,000元（相當於約63,500,000港元）。

根據出售協議，買方同意將該等樓宇回租予賣方，租期為自買方轉讓該等樓宇租賃權予賣方當日所訂立之租賃協議日期起計一年，每月租金為人民幣300,000元（相當於約328,000港元）。

於出售協議的同一日期，賣方與買方亦訂立貸款協議，據此，買方同意向賣方提供一筆金額為人民幣15,800,000元的貸款（相當於約17,300,000港元），期限為自賣方提取貸款日期起計一年。

出售協議、租賃協議及貸款協議之主要條款載列如下。

出售協議

日期

二零二五年九月二十九日

訂約方

(i) 賣方，為本公司之間接全資附屬公司，作為賣方；及

(ii) 買方，作為買方。

該物業

該物業位於中國廣東省東莞市塘廈鎮宏業北一路1號，包括：(i)該土地，即總地盤面積約21,709平方米，指定用於工業用途，期限為50年且於二零四五年十二月三十一日屆滿的土地之使用權；及(ii)該等樓宇，即於該土地上建造的合共八幢總樓面面積約36,494.06平方米的樓宇，包括一幢辦公樓、兩幢廠房、四幢宿舍樓及一幢飯堂樓。該物業目前由本集團自用作為保健及家庭用品業務的廠房。

該等樓宇將按「現狀」交付予買方，並將包括樓宇結構及附屬設備，如電錶、水錶、變壓器及配電櫃。

於本公佈日期，本金約為人民幣30,000,000元（相當於約32,800,000港元），應計利息為人民幣10,000元（相當於約10,946港元）及以該物業作抵押之未償還銀行貸款。本集團擬以出售事項所得款項償還銀行貸款的本金，而應計利息將由本集團內部資源清償。

代價及付款條款

代價為人民幣58,000,000元（相當於約63,500,000港元），其將按以下方式由買方以現金支付予賣方：

- (i) 首期款項人民幣10,000,000元（相當於約10,900,000港元）須於出售協議簽署後七日內由買方支付；
- (ii) 第二期款項人民幣30,000,000元（相當於約32,800,000港元）須於出售協議簽署後10日內由買方匯入提供銀行貸款的銀行設立的託管賬戶。此款項將作為擔保，以使銀行發還抵押物業文件予賣方，從而促成買方在不動產登記中心的不動產轉讓申請。於不動產登記中心批准轉讓申請文件並向買方發出不動產登記受理憑證後七日內，買方須指示銀行將託管賬戶中的人民幣30,000,000元（相當於約32,800,000港元）轉入賣方銀行賬戶；及
- (iii) 餘下人民幣18,000,000元（相當於約19,700,000港元）須於該物業完成轉讓及登記手續後七日內由買方支付，且買方須已收到增值稅發票及新不動產權證。

代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定，當中參考估值師對物業進行的估值，其於二零二五年六月三十日約為人民幣51,100,000元（相當於約55,900,000港元）。估值之進一步詳情載於下文「估值之主要輸入數據」一節。

轉讓該等樓宇

買方於簽署出售協議日期後七日內支付首期款項，並於10日內將第二期款項匯入託管賬戶（即總額人民幣40,000,000元（相當於約43,700,000港元）），賣方應授予買方租賃及管理該等樓宇之權利（即租賃權）。同時，買方與賣方將訂立租賃協議，據此，買方須將該等樓宇回租予賣方以作營運用途。租賃協議的主要條款載於下文「租賃協議」一節。

稅項責任

根據出售協議，買方同意承擔及支付出售事項產生的所有訂約各方稅項（賣方的企業所得稅除外），上限為人民幣10,000,000元（相當於約10,900,000港元）。倘稅額超過人民幣10,000,000元，超額部分由賣方與買方平均承擔。

租賃協議

日期

於該等樓宇租賃權轉讓日期。

訂約方

- (i) 買方，作為業主；及
- (ii) 賣方，作為租戶。

物業

該等樓宇。

租期

自租賃協議日期起計一年。

優先租賃權

於租期屆滿後，賣方將享有與買方提供予其他租戶相同條款的優先租賃權。

租金

租賃協議項下的租金為每曆月人民幣300,000元（相當於約328,000港元），經賣方與買方公平磋商後釐定，當中參考該物業附近類似樓宇的現行市場租金。

保證金

賣方須於租賃協議簽署後10日內向買方支付可退還租金保證金人民幣800,000元(約880,000港元)及可退還員工薪金保證金人民幣1,500,000元(約1,600,000港元)。

於租賃協議終止後三日內，倘所有員工薪金已結清且該等樓宇已清空並移交予買方，買方須向賣方全額退還保證金(不計利息)。

提前終止

賣方有權於租賃該等樓宇至少五個月後提前終止租賃協議，惟須提前不少於一個月向買方發出書面通知。

貸款協議

日期

二零二五年九月二十九日

訂約方

(i) 買方，作為貸款人；及

(ii) 賣方，作為借款人。

本金金額

人民幣15,800,000元(相當於約17,300,000港元)。

利率

年利率4.5%，經賣方與買方公平磋商後釐定，當中參考現行市場利率。

利息將於到期日與貸款本金一併計付。

期限

賣方須於貸款協議簽署後60日內提取貸款。貸款期限自提取日期起計為期一年。

用途

貸款將用於賣方的營運資金及其他用途。

本公司擬將貸款用作買方的一般營運資金，以資助其日常營運。

抵押品

貸款將以賣方擁有的機械及設備作為擔保。於二零二五年六月三十日，該等機械及設備的賬面值約為人民幣3,400,000元（相當於約3,700,000港元）。該等機械及設備的原收購成本約為人民幣63,000,000元（相當於約69,000,000港元）。其中大部分機械及設備於10年前收購，且已全數折舊。

還款

賣方有權以全部或部分抵押品全部或部分抵銷貸款本金及應計利息。倘賣方選擇以抵押品結清未償還貸款金額，買方對該部分貸款不得再有還款要求。因使用抵押品抵銷貸款而產生的任何稅項由賣方承擔。倘本公司選擇以任何抵押品抵銷部分貸款，將適時遵守適用上市規則。

賣方有權提前償還貸款的未償還金額。

有關買方之資料

買方主要從事物業持有及投資，並由戴威、戴戰、沈運廣、沈潔及沈莉（均為中國商人）分別最終實益擁有32.5%、32.5%、15.75%、9.625%及9.625%。

於二零二五年六月四日，買方向戴其春（戴威及戴戰之父親）及沈小才（沈運廣、沈潔及沈莉之父親）取得一項短期貸款融資，金額約為人民幣7,400,000元（相當於約8,100,000港元），作為營運資金用途。該短期貸款年利率為5%，為無抵押，並已於二零二五年八月三十一日到期。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，買方及其最終實益擁有人，以及戴其春及沈小才均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事製造及銷售保健及家庭用品及煤礦開採業務。本集團亦擁有一間聯營公司35%權益，該聯營公司主要於馬來西亞從事物業發展項目。

誠如本公司截至二零二五年六月三十日止年度之年報中「前景－保健及家庭用品業務」一節所述，本公司預計來年市場環境將極具挑戰性。此展望持續面臨中美貿易緊張局勢、潛在關稅升級以及地緣政治不確定性帶來之衝擊，種種因素均可能對供應鏈造成干擾並抑制消費者信心。全球成本壓力加劇，加上美國客戶逐漸搬遷採購來源以減少對中國之依賴，對本集團歷來以美國為中心之收益結構帶來風險。

為應對該等風險，本集團優先採取節約成本措施，包括提高勞動生產率、合理化人力配置，並全面審查及優化成本結構，以維持競爭力及韌性。為減輕風險，本集團正透過開拓高利潤保健產品及發展自主品牌以多元化其產品組合，同時也在擴展地域覆蓋範圍至中國內地、歐洲、中東及其他亞洲市場，以減少對美國市場的依賴並穩定收入來源。

董事會認為，出售事項符合上述本集團之策略目標。透過將固定及非流動資產轉化為現金，本集團提升了資本效率，釋放了原本因持有物業而被綁定的重大財務資源。增強資本基礎使本集團能夠重新分配資源至高回報領域，如自主品牌發展及產品與地域擴展，與本集團的優先增長策略一致。此外，透過售後回租將資本密集的所有權模式轉為租賃模式，可減輕本集團的固定資產負擔及相關折舊費用，從而優化整體成本結構。考慮到該物業的估值，董事會認為出售事項為本集團提供了以有盈利的價格變現該物業價值的良機。

本集團可能考慮在其他地點購買或租賃更具成本效益的物業作為其生產設施。同時，售後回租使本集團可在尋找合適替代物業前繼續使用該等樓宇進行運營。倘本集團未來遷移其生產基地，集團可靈活選擇透過機械及設備結清未償還貸款金額，此舉減少了因搬遷該等笨重、難以變現、且未必能在新地點使用的過時資產而花費的成本及精力。該等措施符合本公司優化成本結構及增強本集團應對未來挑戰的韌性的目標。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用於以下用途：(i)約52%或人民幣30,000,000元（相當於約32,800,000港元）用於償還銀行貸款本金；(ii)約43%或人民幣25,000,000元（相當於約27,400,000港元）用於償還供應商的應付貿易賬款；及(iii)餘下約5%或人民幣3,000,000元（相當於約3,300,000港元）用於本集團的一般營運資金（包括結算出售事項的相關費用）。

出售事項增強了流動性及財務靈活性，這對於應對貿易緊張局勢及潛在市場波動的宏觀經濟不確定性至關重要。基於出售協議之完成，董事會決議變更供股所得款項用途，詳情載於下文「供股所得款項用途之變動」一節。

經考慮上述因素，董事會認為出售協議、租賃協議及貸款協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且出售協議、租賃協議及貸款協議項下擬進行的交易符合本公司及其股東整體的利益。

出售事項之財務影響

於二零二五年六月三十日，本公司經審核綜合財務報表顯示該物業的賬面值約為55,900,000港元。根據代價人民幣58,000,000元（相當於約63,500,000港元），本集團預計將錄得出售事項收益約7,600,000港元。

出售事項的估計收益僅供說明用途，須於編製本公司綜合財務報表時確定，並須經審核。

估值之主要輸入數據

本公司委聘估值師對該物業於二零二五年六月三十日之價值進行估值。本公司已取得並審閱估值師及負責估值的人員的資料，並認為估值師具備足夠資格、聲譽及資源以履行其職責。據董事於作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，估值師獨立於本公司及買方及彼等各自的關連人士。

據估值師建議，工業綜合體通常乃為了特定工業流程或製造活動而設計及建造，彼此間通常不具可比性。由於該物業缺乏成熟市場及可比交易數據，市場法被認為不適用於估值。此外，收入法亦不適用，因該物業為業主自用作營運用途而非租賃。因此，估值師採用折舊重置成本法進行估值，而該方法被視為能為該物業的市場價值提供最可靠的指標。

該方法將(i)基於現有用途的該土地價值；及(ii)該等樓宇的當前重置成本彙總，隨後扣除適當的折舊，以反映年限、狀況、經濟或功能過時及環境因素，該等因素可能導致現有物業的價值低於新建替代品。

在應用折舊重置成本法時，已參考二零二四年底至二零二五年中東莞的可比土地銷售證據。估值師選取了具有相似地盤面積、土地年限及工業用途的交易作為比較。該等土地比較對象其後予以調整，以反映地盤面積及地點的差異，從而釐定各自的調整後單位價格，隨後用於計算指示性平均單位價格。估值師作出進一步調整以考慮剩餘土地年限，從而得出單位價格約為每平方米人民幣1,010元。基於此單位價格及土地面積約21,709平方米，該土地價值估計約為人民幣21,900,000元（相當於約24,000,000港元）。

在釐定該土地價值後，該等樓宇價值採用折舊重置成本法，透過估計以現代等效建築物（具備類似功能與實用性）取代該等樓宇的當前成本得出。在得出該等樓宇價值時，估值師考慮了該等樓宇結構及質量的特定特性，以及相關的重置利息成本。隨後根據該等樓宇的物理狀況及年限應用折舊。因此，估值師確立了約為每平方米人民幣1,810元的單位重置成本，代表折舊前的當前建築成本。在應用42%至46%的適當折舊率以反映該等樓宇的年限及狀況後，估值師得出折舊後單位重置成本。基於折舊後單位重置成本及該等樓宇總樓面面積約36,494.06平方米，該等樓宇價值估計約為人民幣29,200,000元（相當於約31,900,000港元）。

該物業價值約為人民幣51,100,000元（相當於約55,900,000港元），為該土地價值約人民幣21,900,000元（相當於約24,000,000港元）及該等樓宇價值約人民幣29,200,000元（相當於約31,900,000港元）的總和。

上市規則之涵義

由於出售事項的其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公佈規定。

供股所得款項用途之變動

茲提述章程，內容有關供股。

誠如章程所披露，(i)約48,000,000港元（或供股所得款項淨額的43%）將用於償還本集團的未償還債務，其中約32,900,000港元將用於二零二五年十二月前償還銀行貸款；(ii)約40,000,000港元（或供股所得款項淨額的35%）將用於本集團保健及家庭用品業務之策略性調整及業務轉型；及(iii)剩餘約24,000,000港元（或供股所得款項淨額的22%）將用於本集團的一般營運資金。

於本公佈日期，本公司已使用約15,100,000港元的供股所得款項淨額償還本集團的未償還債務；約2,500,000港元用於本集團之保健及家庭用品業務之策略性調整及業務轉型；及約14,300,000港元用於本集團的一般營運資金。

所得款項淨額用途之變動

於本公佈日期，未動用供股所得款項約為80,100,000港元。

本公司原計劃動用約32,900,000港元的供股所得款項償還銀行貸款。然而，由於銀行貸款為境內以人民幣計值的貸款，將以港元計值的離岸所得款項進行兌換及轉移至境內涉及外匯登記及行政程序，過程相當耗時及複雜。因此，預計將於二零二五年十二月或之前完成使用該等所得款項作償還用途。

出售事項將產生境內以人民幣計值的所得款項。使用該等本地貨幣資金償還銀行貸款是更有效及直接的方式，使本集團能夠避免跨境貨幣兌換及監管登記所涉及繁瑣的行政程序。

有鑑於此，董事會已決議將原定用於償還銀行貸款的未動用供股所得款項32,900,000港元重新分配，其中10,000,000港元本集團保健及家庭用品業務之策略性調整及業務轉型，其餘22,900,000港元則作為一般營運資金儲備，以支持本集團在充滿挑戰的市場環境中運作。董事會認為重新分配與本集團的長期增長策略一致。

下文載列於本公佈日期供股所得款項的動用情況及未動用供股所得款項的建議用途變動：

所得款項用途	章程披露的 建議所得 款項用途 百萬港元	於本公佈日期 已動用的 所得款項 百萬港元	於本公佈日期 未動用供股 所得款項 百萬港元	未動用供股 所得款項的 建議用途變動 百萬港元
償還本集團未償還債務	48.0	15.1	32.9	—
本集團保健及家庭用品業務 之策略性調整及業務轉型	40.0	2.5	37.5	47.5
本集團一般營運資金	24.0	14.3	9.7	32.6
	112.0	31.9	80.1	80.1

董事會認為，未動用供股所得款項的用途變動不會對本集團的運營產生任何重大不利影響，且符合本公司及股東整體的利益。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯營公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「銀行貸款」	指	中國工商銀行（塘廈分行）向賣方批出的本金為人民幣30,000,000元（相當於約32,800,000港元）之貸款，年利率為3%，並以該物業作抵押，將於二零二八年一月到期
「董事會」	指	董事會

「該等樓宇」	指	於該土地上興建之一幢辦公樓、兩幢廠房、四幢宿舍樓及一幢飯堂樓，總樓面面積約36,494.06平方米
「本公司」	指	中證國際有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：943）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議之條款向買方出售該物業
「出售協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二五年九月二十九日之買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國廣東省東莞市塘廈鎮宏業北一路1號之土地使用權，地盤面積約21,709平方米
「租賃權」	指	租賃及管理該等樓宇之權利
「售後回租」	指	賣方根據租賃協議之條款向買方租回該等樓宇
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	買方根據貸款協議之條款向賣方授予本金為人民幣15,800,000元（相當於約17,300,000港元）的定期貸款

「貸款協議」	指	賣方與買方就貸款訂立日期為二零二五年九月二十九日之貸款協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	該土地及該等樓宇
「章程」	指	本公司日期為二零二五年七月二十七日之章程，內容有關供股
「買方」	指	東莞市威邁實業投資有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司
「供股」	指	根據章程所載之條款及條件，按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準而進行之供股，其已於二零二五年八月二十一日完成
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0008港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	賣方與買方將於該等樓宇的租賃權轉讓日期就售後回租訂立之租賃協議
「未動用供股所得款項」	指	於本公佈日期供股之未動用所得款項淨額
「估值」	指	估值師對該物業於二零二五年六月三十日之價值進行之估值，金額為人民幣51,100,000元（相當於約55,900,000港元）
「估值師」	指	中和邦盟評估有限公司，一間提供估值及諮詢服務之獨立專業機構

「賣方」	指	東莞威煌電器製品有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
中證國際有限公司
執行董事
劉力揚

香港，二零二五年九月二十九日

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；以及四名獨立非執行董事侯志傑先生、梁志雄先生、李漢權先生及楊紉桐女士組成。

就本公佈而言，除另有指明者外，人民幣乃按匯率1.00港元兌人民幣0.9136元兌換為港元。採用該匯率僅作說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。