

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。

Zhong Jia Guo Xin Holdings Company Limited

中加國信控股股份有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

業務發展最新情況

收購北京物業

茲提述本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年報(「年報」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

背景

本集團於二零一七年二月二十八日訂立收購協議(「收購協議」)，以購買位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期的若干辦公室物業及地下停車場(「北京物業」)。本集團已支付人民幣200,000,000元作為按金(「按金」)。北京物業原先預計於二零二三年十二月完工及於二零二四年六月交付予本集團。然而，截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團觀察到北京物業的開發速度愈來愈慢。由於中國多家物業發展商於年內均面臨財務困難，本集團亦擔憂北京物業的賣方(「賣方」)可能未能完成北京物業的建設。為盡可能保障本公司及其股東的利益，本集團迅速與賣方進行會面及磋商。賣方表明根據過往協定的時間表完成及交付北京物業可能存在困難。

誠如年報「董事會總結與管理層討論及分析」一節「北京物業」一段所披露，就北京物業而言，賣方已承諾(i)將通過向本集團轉移賣方所持有的若干北京物業(「退還物業」)的形式退還按金，及(ii)向本集團支付額外現金補償人民幣8,000,000元。

退還物業的最新情況

本集團已委聘中國律師就轉移退還物業與賣方聯繫。

賣方已提出向本集團轉移合共10項物業及106個停車位作為退還按金(「建議」)。該等物業及停車位為位於北京順義區裕豐路龍祥譽景花園的商業物業，各自之總建築面積介乎177平方米至793平方米之間。直至本公告日期，本集團已接獲4項物業，而其餘6項物業及106個停車位(「剩餘退還物業」)仍正待交付予本集團。

轉移剩餘退還物業出現延誤情況。本集團已指示中國律師：

- (i) 採取法律行動，以要求賣方就轉移其中4項物業以及支付損害賠償及補償採取具體履約行動。根據中國律師，於正常情況下預期取得特定履約令一般將需時約三個月至六個月，惟於出現任何特殊情況下則可能需時較長；及
- (ii) 就要求轉移其中2項物業及106個停車位以及支付損害賠償及補償向賣方發出法律要求。根據中國律師，預期調解及和解一般將需時約三個月至十二個月，惟於出現任何訴訟的情況下則可能需時較長。

在目前不利的市場環境(尤其是中國的物業市場)下，本公司的首要任務為盡可能保障其資產。就北京物業而言，本集團已支付人民幣200,000,000元的按金，而確保獲退還按金為本集團的重中之重。在本集團考慮堅持其於收購協議項下的合約權利及於起初向賣方採取法律行動，其將無可避免地產生大額法律成本及時間，亦不能保證即使本集團在與賣方的訴訟中勝訴，其最後將能悉數收回按金及其他補償。從商業及實際角度來看，作為第一步，本集團已採取策略以透過磋商盡可能及盡早減輕其損失及從賣方收回款項。事實上，此策略已被證實有效，且本集團經已迅速從賣方收取人民幣8,000,000元的現金補償及總價值約為人民幣44,400,000元的4項物業，合共約值人民幣52,400,000元。就退款及已接獲的補償而言，本集團可即時進行其他業務計劃，並降低此方面的機會成本。其亦可將收回損失及補償的法律成本及時間以及與賣方其他債權人競爭的需要降至最低。儘管退還物業及北京物業的組合有所不同，退還物業亦為指定作商業用途的物業、與北京物業同樣位處北京，且根據本集團管理層擁有的經驗及專業知識仍然具有重大價值。本集團不擬長期持有退還物業，惟當市場狀況容許及物色到合適買家時已準備於短期內變現北京物業。

由於已交付予本集團的該等退還物業內仍有存續的租戶且目前正為本集團產生租金收入，故該等退還物業於本公司的財務報表內分類為投資物業。

就賣方違反收購協議而言，本公司已委聘中國律師與賣方緊密聯繫、並跟進相關事宜及轉移退還物業的進展。經計及轉移退還物業、退還按金及支付補償的最新情況，本公司將於諮詢中國律師後制訂合適策略及採取適當行動，以保障本集團於收購協議項下的權益。

考慮到牽涉的所有風險及不確定因素以及就向賣方收回按金及補償的目的而言，本公司認為作為第一步，建議就其於收購協議項下的合約權利而言較向賣方採取法律行動屬更為可行的方法。

鑒於上文所述，董事會認為建議屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

承董事會命
中加國信控股股份有限公司
主席
歐陽艷玲

香港，二零二四年八月二十三日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事歐陽艷玲女士、李玉國先生、劉恩賜先生、李曉明先生及溫鈞貽女士；三名非執行董事陳東堯先生、楊小強先生及黃逸林先生；及四名獨立非執行董事巴俊宇先生、蘇定江先生、黃嵩先生及徐興鵠先生。