

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，概不對因本公告全部或任何部分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。

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)

有關收購退還物業的 非常重大收購事項

茲提述中加國信控股股份有限公司（「本公司」）日期為二零一七年二月二十八日，二零二四年八月二十三日，二零二四年十二月六日及二零二五年四月十日的公告，內容有關就有關收購退還物業的非常重大收購事項（「該等公告」）。除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

誠如該等公告所披露，本集團於二零一七年二月二十八日訂立二零一七年協議，以購入位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期的若干物業（即北京物業）。由於中國多家物業發展商於 2024 年內均面臨財務困難，本集團擔憂賣方的財政狀況可能惡化且未能完成北京物業。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原定時間表完成及交付北京物業可能存在困難。經過多輪磋商後，賣方建議以轉移退還物業的方式退還按金，其初步包括位於北京的 10 個辦公室物業及零售店舖以及 106 個停車位，並支付額外現金補償人民幣 8,000,000 元（即退還組合）。鑒於當中所涉及的不確定因素及風險，加上為求盡早從賣方收回款項，本集團已接納退還組合。

作為退還組合的一部分，於二零二五年三月二十四日，買方及賣方訂立協議 E 及協議 F，據此，買方同意接納且賣方同意分別根據協議 E 及協議 F 的條款及條件轉移物業 E 及物業 F。協議 E 及協議 F 已於二零二五年四月二十三日落實完成。

協議 E 及協議 F 的訂約方為賣方及買方。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

協議E及協議F的主要條款載列如下：

協議E

日期

二零二五年三月二十四日

將予收購之物業

物業E，即北京市順義區裕安路45號院1號樓1層3號。[^]

[^]註(1): 於二零二五年四月二十三日，賣方與買方就協議E訂立補充協議，以澄清退還組合與協議E的分歧（「補充協議E」），物業E作為退還物業的一部分的地址於施工階段暫定為中國北京市順義區裕豐路16號院1號樓1層102號（三期）。在通過竣工驗收並取得現房銷售許可證後，因該樓宇大門朝向對應的市政道路等因素，經北京市公安局順義分局地名辦核准為中國北京市順義區裕安路45號院1號樓1層3號。該房產的地理位置、實際建築面積、戶型結構、房屋性質等均無改變。

代價及付款條款

物業E的代價E為人民幣42,043,310元，並已視為由買方以抵銷部分按金的方式支付予賣方。

代價E乃訂約方經參考（其中包括）(i)當地同類性質物業的現行市價；及(ii)於關鍵時間的中國物業市場氣氛後，按公平基準磋商釐定。

完成

協議E已於二零二五年四月二十三日落實完成，即向買方發出不動產所有權證日期。(見附錄一 - 不動產所有權證)

協議F

日期

二零二五年三月二十四日

將予收購之物業

物業F，即北京市順義區裕安路45號院1號樓1層4號。[^]

[^]註(2): 於二零二五年四月二十三日，賣方與買方就協議F訂立補充協議，以澄清退還組合與協議F的分歧(「補充協議F」)，物業F作為退還物業的一部分的地址於施工階段暫定為中國北京市順義區裕豐路16號院1號樓1層104號(三期)。在通過竣工驗收並取得現房銷售許可證後，因該樓宇大門朝向對應的市政道路等因素，經北京市公安局順義分局地名辦核准為中國北京市順義區裕安路45號院1號樓1層4號。該房產的地理位置、實際建築面積、戶型結構、房屋性質等均無改變。

代價及付款條款

物業F的代價F為人民幣38,439,310元，並已視為由買方以抵銷部分按金的方式支付予賣方。

代價F乃訂約方經參考(其中包括)(i)當地同類性質物業的現行市價；及(ii)於關鍵時間的中國物業市場氣氛後，按公平基準磋商釐定。

完成

協議F已於二零二五年四月二十三日落實完成，即向買方發出不動產所有權證日期。(見附錄一 - 不動產所有權證)

直至本公告日期，本集團已接獲6項物業(即物業A、物業B、物業C、物業D、物業E及物業F)，而其餘4項物業及106個停車位仍正待交付予本集團。

各剩餘退還物業的完成將於向買方發出相關物業的不動產所有權證後落實。

倘本集團已完成收購任何剩餘退還物業，本公司將作進一步公告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議E」	指	買方與賣方就收購物業E訂立日期為二零二五年三月二十四日的買賣協議（經補充協議E補充）
「協議F」	指	買方與賣方就收購物業F訂立日期為二零二五年三月二十四日的買賣協議（經補充協議F補充）
「代價E」	指	買方按協議E的條款及條件進行收購事項應付予賣方的代價
「代價F」	指	買方按協議F的條款及條件進行收購事項應付予賣方的代價
「物業E」	指	北京市順義區裕安路 45 號院 1 號樓 1 層 3 號
「物業F」	指	北京市順義區裕安路 45 號院 1 號樓 1 層 4 號
「剩餘退還物業」	指	尚未轉移予本集團之該等退還物業，即除物業A、物業B、物業C、物業D、物業E及物業F外之退還物業

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，二零二五年四月二十九日

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、李曉明先生及陳偉峰先生；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、梁金祥博士、黃嵩先生及徐興鵠先生。

附錄一—不動產所有權證

物業E

京 (2025) 順 不動產權第 0014457 号

权利人	深圳威斯顿投资发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区裕安路45号院1号楼1层3号
不动产单元号	110113 005001 GB00880 F00760061
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业 / 商业用房
面积	共有宗地面积 114236.1平方米/房屋建筑面积 793.27平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-10-22 起2060-10-21 止
权利其他状况	房屋结构:钢混 专有建筑面积:607.82平方米 分摊建筑面积:185.45平方米 房屋总层数:4层 房屋所在层:1层 房屋竣工时间:2024-09-10

物業F

京 (2025) 順 不动产权第 00144161 号

权利人	深圳威斯顿投资发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区裕安路45号院1号楼1层4号
不动产单元号	110113 005001 GB00830 F00760063
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业 / 商业用房
面积	共有宗地面积 114236.1平方米/房屋建筑面积 725.27平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-10-22 起2050-10-21 止
权利其他状况	房屋结构:钢混 专有建筑面积:555.72平方米 分摊建筑面积:169.55平方米 房屋总层数:4层 房屋所在层:1层 房屋竣工时间:2024-09-10