

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

於二零二三年四月或前後，買方(透過其中國律師)及賣方同意退還組合，據此，買方同意接納退還物業及現金補償人民幣8,000,000元作為退還的按金。

作為退還組合的一部分，於二零二三年六月二十五日及二零二三年七月十三日，買方及賣方訂立該等協議，據此，買方同意接納且賣方同意分別根據該等協議的條款及條件轉移物業A、物業B、物業C及物業D。

由於有關退還組合之最高適用百分比率按合併基準計算超過100%，退還組合構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章之通告、公告及股東批准的規定。

背景

茲提述本公司日期為二零一七年二月二十八日及二零二四年八月二十三日的公告。誠如上述公告所披露，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)，初始代價為人民幣220,000,000元。直至本公告日期，買方已支付合共人民幣200,000,000元作為按金。

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）。該10項物業初步包括以下全部位於中國北京市順義區裕豐路16號院的物業（「退還物業地點」）及由獨立估值師於二零二三年五月三十一日對其各自進行評估後的估值以及於二零二四年三月三十一日的賬面淨值如下：

物業詳情	於二零二三年 五月三十一日 的估值 人民幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 的賬面淨值 人民幣百萬元
1. 物業A	9.09	7.67
2. 物業B	10.4	10.10
3. 物業C	15.3	14.87
4. 物業D	13.3	12.89
5. 3號樓1層101	22.2	18.71
6. 32號樓1層103	9.09	7.67
7. 42號樓2層203	10.6	10.30
8. 3號樓2層201	12.5	12.08
9. 1號樓1層102	40.7	34.33
10. 1號樓1層104	37.2	31.39

該106個停車位亦位於退還物業地點，而獨立估值師於二零二三年五月三十一日對其進行評估後的估值總額約為人民幣19,900,000元，於二零二四年三月三十一日的賬面淨值則為人民幣20,000,000元。

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。

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

接納退還組合

於二零二三年四月或前後，買方(透過其中國律師)及賣方同意退還組合，據此，買方同意接納退還物業及現金補償人民幣8,000,000元作為退還的按金。本集團不擬長期收購及持有退還物業。相反，本集團有意於市場狀況容許加上物色到合適買家後變現退還物業。

作為退還組合的一部分，於二零二三年六月二十五日及二零二三年七月十三日，買方及賣方訂立該等協議，據此，買方同意接納且賣方同意分別根據該等協議的條款及條件轉移物業A、物業B、物業C及物業D。

退還組合及該等協議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。

該等協議的主要條款載列如下：

協議A

日期

二零二三年六月二十五日

將予收購之物業

物業A，即北京市順義區裕豐路16號院20號樓1層104。

代價及付款條款

物業A的相關代價為人民幣9,391,600元，並已視為由買方以抵銷部分按金的方式支付予賣方。

相關代價乃訂約方經參考(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

完成已於二零二三年十二月十八日落實，即向買方發出不動產權證書日期。

協議B

日期

二零二三年六月二十五日

將予收購之物業

物業B，即北京市順義區裕豐路16號院20號樓2層201。

代價及付款條款

物業B的相關代價為人民幣9,334,800元，並已視為由買方以抵銷部分按金的方式支付予賣方。

相關代價乃訂約方經參考(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

完成已於二零二三年十一月十三日落實，即向買方發出不動產權證書日期。

協議C

日期

二零二三年六月二十五日

將予收購之物業

物業C，即北京市順義區裕豐路16號院20號樓2層203。

代價及付款條款

物業C的相關代價為人民幣13,739,600元，並已視為由買方以抵銷部分按金的方式支付予賣方。

相關代價乃訂約方經參考(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

完成已於二零二三年十一月十三日落實，即向買方發出不動產權證書日期。

協議D

日期

二零二三年七月十三日

將予收購之物業

物業D，即北京市順義區裕豐路16號院5號樓2層201。

代價及付款條款

物業D的代價為人民幣11,915,600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

完成已於二零二三年十一月十三日落實，即向買方發出不動產權證書日期。

就剩餘退還物業而言，預期指明條款將與物業A、物業B、物業C及物業D的條款大致相似，且其代價預期如下，並將視為由買方以抵銷部分按金的方式支付予賣方：

物業詳情	預期代價 人民幣百萬元
3號樓1層101	22.92
32號樓1層103	9.39
42號樓2層203	9.52
3號樓2層201	11.17
1號樓1層102	42.04
1號樓1層104	38.44
106個停車位	22.14

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權證書後落實。

倘本集團已收購任何剩餘退還物業，本公司將作進一步公告。

儘管本集團向賣方提出要求，本集團並未獲得於緊接交易前的兩個財政年度有關退還物業的租金收入、除稅前或除稅後的溢利之資料。本集團並未發現(i)退還物業是否有任何可識別收入來源；或(ii)其於轉移至本集團前是否有為賣方帶來任何收益；或(iii)即使退還物業於過往有為賣方帶來任何收益，其項下的詳細條款或安排。鑒於賣方的財政狀況不明朗，賣方拒絕披露任何有關其資產及負債狀況以及其收入來源的資料。本集團所知有關物業A、物業B、物業C及物業D各自的每月租金的最近期資料分別為人民幣16,169.5元、人民幣14,196元、人民幣17,761元及人民幣19,933元。

訂約方的資料

有關本公司及買方的資料

本公司為一間投資控股公司。

本集團主要從事(i)水業務；(ii)物業發展及投資業務；及(iii)採礦業務。

買方主要從事投資控股。

有關賣方的資料

賣方為一間於中國成立的公司，主要從事房地產發展、投資管理、物業管理、酒店管理、籌辦展覽及會議。根據本公司可得的公開資料，賣方由獨立第三方張淳培先生最終及實益擁有。

退還組合的理由

退還組合在本質及實際上為退還按金。於本集團接納退還組合之關鍵時間，退還物業之協定總值為人民幣200,000,000元。本集團概無計劃亦無意收購退還物業。然而，鑒於所涉及的不確定因素及風險，並考慮到賣方的財務狀況已惡化及強迫賣方以現金退還按金並不可行，本公司決定接納退還組合，以盡可能減低其潛在損失。本公司亦不知悉在關鍵時間有多少債權人（及其索償金額）正試圖向賣方追討。本公司管理層擁有豐富的物業發展經驗及專業知識。於與賣方磋商過程中就退還物業進行若干市場研究及分析後，管理層認為該等退還物業之價值足以支付按金。根據本公司於年終審核期間進行之估值，該等退還物業於二零二四年三月三十一日之總估值約為人民幣180,000,000元。

在不利的市場環境(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。鑒於賣方的財務狀況已惡化，無法確定其他債權人是否亦正向賣方索償(及其索償金額)。賣方的資產可能不足以抵償其負債。在本集團考慮堅持其於二零一七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，且基於賣方的財困狀況，不能保證即使本集團在與賣方的訴訟中勝訴，本集團最後將能悉數收回按金及其他補償(包括，尤其是於二零一七年協議項下人民幣50,000,000元之違約金)。從商業及實際角度來看，採取法律行動乃最後的選擇，而在採取此方法前，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，且透過上述策略，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。就退款及已接獲的該等補償而言，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。

接納退還組合(倘賣方全面履行)將(i)使本集團收回損失及補償之法律成本及時間降至最低；(ii)使本集團產生較少機會成本，因為本集團可根據其最新業務計劃即時動用所收取之任何補償，而不會留作不受本集團控制之間置資產；及(iii)使本集團與賣方其他債權人競爭賣方有限資產之需要降至最低。

接納該等退還組合使本集團能盡可能迅速減輕其損失，且屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

無可否認，本集團未必能悉數取得於二零一七年協議項下的退還按金、違約金及其他補償。儘管如此，考慮到賣方的財政困難以及所涉及的所有風險及不確定因素，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，與就其於二零一七年協議項下的合約權利向賣方採取法律行動相比，接納退還組合是較為實際可行的處理方法。

鑒於上文所述，董事會認為接納退還組合(包括訂立該等協議)(倘賣方全面履行)乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

必須強調的是，儘管接納退還組合，本公司仍保留其對賣方的所有權利，且尚未承諾對二零一七年協議作出任何變更。就賣方違反二零一七年協議而言，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，以保障本集團於二零一七年協議項下的權利。

根據退還組合轉移剩餘退還物業已出現延誤情況。本集團已指示中國律師採取法律行動或向賣方發出法律要求。最近，賣方已表示可能會以現金方式退還部分按金。因此，本公司在現階段能否收取現金或以其他方式接納任何剩餘退還物業或賣方其後可能提出的任何其他物業作為退還按金，仍存在重大不確定性。儘管如此，每當賣方向買方提出任何替代安排時，本公司須從速決定是否接納有關替代安排，否則賣方可能向若干其他債權人提出相關事宜。直至本公告日期，有關替代安排(如有)並無肯定的承諾或協定的安排。如在此方面有任何更新，本公司將刊發進一步公告。

上市規則之涵義

退還組合在本質及實際上為退還按金。本集團別無選擇，唯有接納退還組合以保障本公司及其股東之利益。然而，無可否認，根據上市規則第14章，接納退還組合無可避免地涉及「收購」資產。鑒於上述情況，本公司欣然遵守上市規則第14章的有關規定。

由於有關退還組合之最高適用百分比率按合併基準計算超過100%，退還組合構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章之通告、公告及股東批准的規定。

然而，鑒於退還組合所涉及的特殊情況及：

- (i) 物業A、物業B、物業C及物業D的收購已經完成，召開股東特別大會以批准上述物業的收購對本公司而言並不可行；及
- (ii) 就剩餘退還物業而言：
 - (a) 本集團已指示其中國律師向賣方採取法律行動或向賣方發出法律要求；
 - (b) 儘管有指明條款，惟在目前物業市場波動的環境及賣方可能出現的不利財務狀況下，賣方最終向本集團提供的確實物業及轉移條款是否與指明條款相同仍存在重大不確定性；
 - (c) 賣方現時面對多少債權人（及其未償還債務）不得而知。雖然接納退還物業無可避免地涉及本集團收購資產，惟本集團實際上並非進行一般收購交易，而是與其他債權人競爭賣方的有限資產，以盡可能收回按金；及
 - (d) 鑒於上文(c)段，本集團需迅速決定是否接納剩餘退還物業的任何變動及其經修訂條款，否則賣方可能向其他債權人提出相關事宜，

本公司召開股東特別大會以預先或其他方式批准收購尚待轉移至本集團的該等剩餘退還物業並不可行。

因此，本公司將不會就退還組合寄發通函。然而，本公司已將有關退還物業於二零二三年五月三十一日之估值報告載於本公告附錄一，以供股東及潛在投資者參考。

本公司在沒有刊發公告的情況下接納退還物業，並非由於本公司內部監控存在缺陷，而是由於本公司管理層誤解上市規則對接納退還組合之涵義所致。本公司將(i)為董事以及本公司及其附屬公司的管理層編製內部備忘錄及簡報，並提醒彼等同類型事件所涉及的潛在合規問題；(ii)為董事及本公司相關管理層提供有關上市規則合規的培訓，重點為上市規則第14章；及(iii)委聘法律顧問制訂措施，以確保及早識別涉及收購資產的潛在交易，並就相關事宜向本公司持續提供有關上市規則合規的意見。上述措施將於二零二五年三月三十一日或之前完成。

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：

「二零一七年協議」	指	賣方與買方就收購北京物業訂立日期為二零一七年二月二十八日的收購協議
「收購事項」	指	收購退還物業
「協議A」	指	買方與賣方就收購物業A訂立日期為二零二三年六月二十五日的買賣協議(經不時修訂、修改及補充)
「協議B」	指	買方與賣方就收購物業B訂立日期為二零二三年六月二十五日的買賣協議(經不時修訂、修改及補充)
「協議C」	指	買方與賣方就收購物業C訂立日期為二零二三年六月二十五日的買賣協議(經不時修訂、修改及補充)

「協議D」	指	買方與賣方就收購物業D訂立日期為二零二三年七月十三日的買賣協議(經不時修訂、修改及補充)
「該等協議」	指	協議A、協議B、協議C及協議D的統稱，各為一項「協議」
「北京物業」	指	位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期的該等物業，原定由買方根據賣方及買方所訂立日期為二零一七年二月二十八日的收購協議所收購，其詳情於本公司日期為二零一七年二月二十八日的公告披露
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中加國信控股股份有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交上主板上市(股份代號：899)
「完成」	指	分別根據該等協議的條款及條件完成收購事項
「代價」	指	買方就分別按該等協議的條款及條件進行收購事項應付予賣方的代價
「按金」	指	買方就收購北京物業已付賣方之按金總額人民幣200,000,000元，其詳情於本公司日期為二零一七年二月二十八日的公告披露
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士之第三方
「指明條款」	指	賣方就轉讓剩餘退還物業予本集團所提出的指明條款
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	該等協議的訂約方(即賣方及買方)
「百分比率」	指	具有上市規則第14章所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「物業A」	指	北京市順義區裕豐路16號院20號樓1層104
「物業B」	指	北京市順義區裕豐路16號院20號樓2層201
「物業C」	指	北京市順義區裕豐路16號院20號樓2層203
「物業D」	指	北京市順義區裕豐路16號院5號樓2層201
「該等物業」	指	物業A、物業B、物業C及物業D之統稱，各自為一項「物業」

「買方」	指	深圳威斯頓投資發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司
「退還組合」	指	賣方建議而買方接納之安排，據此，買方接納收購退還物業，並獲得人民幣8,000,000元之現金補償作為退還按金
「退還物業」	指	賣方就退還按金根據退還組合向買方初步建議轉移之10項物業及106個停車位，或賣方其後可能向買方提出之該等其他物業
「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及物業D外之退還物業
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	北京中投創展置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

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，二零二四年十二月六日

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。

附錄一

估值報告

AP Appraisal Limited

香港上環

皇后大道中181號

新紀元廣場21樓

電話：852 2200 7600

www.apa.com.hk

參考編號：AP241102/0899/ZJGX/RPT

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國北京順義區裕豐路16號院10項物業及106個停車位(為北京會展譽景一部分)之物業估值

吾等AP Appraisal Limited(「**APA**」)謹此提述中加國信控股股份有限公司(「**指示方**」)所作指示，對位於中華人民共和國之上述物業(「**該物業**」或「**該資產**」)進行估值，有關詳情載於隨附之估值證書。吾等確認，吾等曾進行調查、作出相關查詢及已取得吾等認為就向閣下提供有關該物業截至二零二三年五月三十一日(「**估值日期**」)之市值之意見而言屬必要之進一步資料，以供指示方於香港聯交所刊發公告(「**香港聯交所公告**」)。

估值師身份及地位

是次估值將為洪波先生（「估值師」）之責任，彼：

- 為APA之全職僱員。
- 能夠提供客觀及公正之估值。
- 有能力進行估值工作。
- 與標的資產或估值工作之其他方概無重大關連或關係。

估值之目的

報告將僅由 貴公司用作於香港聯交所刊發公告用途。未經APA事先許可，報告將不會刊載於任何公開文件。根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明報告及估值將僅供收件人使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。未經吾等書面批准所示形式及內容，估值或其任何引述之全部或任何部分概不得載入任何文件、通函或聲明。

前設及估值基準

吾等之估值為吾等對英國皇家特許測量師學會估值準則所界定之物業市值之意見。市值指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行交易之估計資產交易金額」。

吾等之估值乃根據英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值－專業準則而編製。

資產之合法性

吾等並無適當地位對與該資產有關之法律事宜發表意見。於吾等之估值過程中，吾等將假設資產已獲得一切必需登記及可於市場自由轉讓，且不會遭遇任何法律阻礙。

估值日期

二零二三年五月三十一日

估值方法

根據國際估值準則，市場法透過將資產與可獲取價格資料之相同或可資比較(同類型)資產比較以提供價值指標。倘可獲得可靠、可核實及相關市場資料，則市場法為首選之估值法。因此，吾等已採用市場法進行估值，因吾等認為可獲得可靠、可核實及相關市場資料。

視察

APA之董事洪波於二零二三年五月曾進行實地視察。

特定假設

估值師於報告日期僅獲提供四份不動產所有權證。估值假設餘下六份不動產所有權證及106個停車位之不動產所有權證經已過戶及其完整性。

一般假設

除另有指明者外，所有物業權益乃以直接比較法進行估值，並假設各物業能按現狀交吉出售。直接比較法基於可資比較物業實際交易之實現價格及／或開價。面積、特性及地點相若之可資比較物業會進行分析，並審慎地互相比較以衡量每項物業各自之所有優點與缺點，以達致價值之公平比較。與該物業進行比較時，實際狀況、地點及經濟特點均為重要之分析標準。

吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且並無獲得或承擔可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之任何利益或負擔。

在吾等對中國物業權益進行估值之過程中，吾等已獲提供有關該等物業權益之業權文件摘要。然而，並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅用作參考。

吾等在相當程度上依賴由指示方提供之資料，尤其是但不限於規劃批文、發展計劃及時間表、所產生及未償付之開發成本、法定通告、地役權、租期、建築面積、總建築面積、地盤面積、建築成本及預期建築竣工日期等。吾等並無進行實地測量。估值證書所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等之資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等之資料之真實性及準確性，而該等資料之真實性及準確性對吾等之估值至關重要。吾等亦已獲指示方告知提供予吾等之資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無委託實地考察，亦無獲提供實地考察。

吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔。吾等不會委託實地調查以確定土地狀況及服務之適用性，亦不會進行環境或地質測量。吾等假設該等方面令人信納，且該地盤並無地下礦藏或其他工程、沼氣或其他有毒物質。倘物業可能具有重建之潛力，吾等按照該場地具有無須額外及昂貴之地基或排水系統而適合重建之預期形式之承載能力之基準進行估值(除另有說明者外)。

吾等已假設該地盤並無高水平污染物。吾等之目測並非對地盤實際狀況之結論性指標。吾等對該物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之污染水平(如有)，且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值之任何影響前，不得依賴此估值。

除另有說明者外，否則吾等假設裝修不含石棉及有害物質，或倘存在該等物質，而不會對人體健康構成重大風險，亦無須立刻清除。吾等假設該地盤不存在底土石棉，及並無於估值中對該地盤整治工程作出撥備。吾等之目測檢查並非對物業內石棉／有害物質之實際狀況／存在之結論性指標。吾等對該物業之實際狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之石棉／有害物質之存在水平(如有)，且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值之任何影響前，不得依賴此估值。

吾等之估值並無考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支、地稅或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等與該物業或該資產或關聯方於過往、目前或預計之參與均不足以與估值師之獨立及客觀責任構成衝突。

吾等不認為報告之估值數字存在任何重大之不確定性。

本報告及估值應僅用於其全部內容，任何部分均不得在未參考整份報告之情況下使用。吾等之報告僅能用於本報告所述之特定目的，任何其他用途均屬無效。未經吾等事先書面同意，任何第三方均不得依賴本報告。閣下可將吾等之報告全文向需要審閱所載資料之第三方展示。任何人士均不應依賴吾等之報告替代其本身之盡職調查。

結論

根據上述調查及分析以及所採用之方法，吾等認為該物業於二零二三年五月三十一日之市值可合理呈列為**人民幣200,000,000元(人民幣二億元整)**。

隨函附上吾等之估值證書。貨幣金額以人民幣列值。

吾等謹此證明，吾等在指導方或報告之價值中既無現在亦無未來利益。

此 致

香港上環
干諾道中168-200號
信德中心西座
26樓2601室
中加國信控股股份有限公司 台照

為及代表

AP Appraisal Limited

洪波MRICS ASA
董事－估值及諮詢服務
謹啟

二零二四年十一月二十九日

附註： 洪先生為英國皇家特許測量師學會註冊測量師。彼於大中華區擁有超過10年之估值經驗。

估值證書

截至二零二三年
五月三十一日
在現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
位於中華人民共和國北京順義區裕豐路16號院之10項物業及106個停車位(為北京會展譽景一部分)	<p>北京會展譽景(「發展項目」)包括一幅地盤面積約為114,236.10平方米之地塊,將發展為一項綜合住宅、商業、酒店及辦公室發展項目,並將分三階段發展。第一及二期經已完工,並已售出若干部分。</p> <p>該物業包括位於北京會展譽景一期之兩個辦公室及一間店舖、位於北京會展譽景二期之三個辦公室及兩間店舖以及位於北京會展譽景三期之兩間店舖及106個停車位。</p> <p>5個辦公室之估計總建築面積約為1,391.87平方米。5間店舖之估計總建築面積約為2,305.32平方米。106個地下停車位之估計總建築面積為1,431.00平方米。</p> <p>該物業之土地使用權獲授作辦公室、地下儲存室及地下停車場用途之期限於二零六零年十二月三十一日屆滿。</p>	店舖(第三期)及停車位正在建設中。其他店舖及辦公室於截至估值日期經已完工。	人民幣200,000,000元 (人民幣二億元整)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：京順國用(2013主)第00145號)，發展項目總地盤面積約114,236.10平方米之土地使用權乃授予北京中投創展置業有限公司作商業用途及辦公室、地下儲存室及地下停車場用途，分別於二零五零年十月二十一日及二零六零年十月二十一日屆滿。有關國有土地使用權證之詳情，請參閱附錄一—國有土地使用權證。
2. 估值師於報告日期僅獲提供四份不動產所有權證，現列示如下：
 - (a) 根據《京(2023)順不動產權第0032134號》，深圳威斯頓投資發展有限公司(為 貴公司之全資附屬公司)為位於中國北京順義區裕豐路16號院20座1層201號之物業之註冊擁有人。有關不動產所有權證之詳情，請參閱附錄二—不動產所有權證。
 - (b) 根據《京(2023)順不動產權第0032136號》，深圳威斯頓投資發展有限公司(為 貴公司之全資附屬公司)為位於中國北京順義區裕豐路16號院5座1層201號之物業之註冊擁有人。有關不動產所有權證之詳情，請參閱附錄二—不動產所有權證。
 - (c) 根據《京(2023)順不動產權第0032131號》，深圳威斯頓投資發展有限公司(為 貴公司之全資附屬公司)為位於中國北京順義區裕豐路16號院20座1層203號之物業之註冊擁有人。有關不動產所有權證之詳情，請參閱附錄二—不動產所有權證。
 - (d) 根據《京(2023)順不動產權第0036311號》，深圳威斯頓投資發展有限公司(為 貴公司之全資附屬公司)為位於中國北京順義區裕豐路16號院20座地下104號之物業之註冊擁有人。有關不動產所有權證之詳情，請參閱附錄二—不動產所有權證。
3. 該物業位處天竺空港商務區園區路與安華街交界。其與花梨坎地鐵站約有15分鐘步程。鄰近範圍包括低至中層之住宅、商業以及會議及展覽發展項目。地鐵、巴士及計程車均可抵達該物業。
4. 於吾等對該物業之辦公單位進行估值時，吾等已參考與該物業之辦公單位具有相若特徵之類似發展項目之多項銷售交易。該等可資比較物業之單位價格約為每平方米人民幣27,000元至每平方米人民幣70,000元。該等可資比較物業之單位價格已作出適當調整，以於達致主要假設時反映包括但不限於地點及大小等因素。於吾等之估值中，吾等就該物業之辦公單位假設中間價為每平方米人民幣44,600元。

5. 於是次估值中所選擇之辦公單位之可資比較市場單位價格已於下表中展示。要價單位價格已採納10%之下調，以達致經調整單位價格。

編號		1	2	3	4	5	
可資比較 交易	物業名稱	遠洋萬和公館	保利國際廣場	旭輝26街區 寫字樓	北京綠地中心	融慧園	
	地址	朝陽•望京阜通 東大街	朝陽•望京望京 東園7區19號	順義順義城	朝陽•望京宏泰 東街	順義—新國展— 裕華路	
	樓層	中層	中層	中層	中層	中層	
	性質	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室	
	完工日期	二零一三年	二零一四年	二零一六年	二零一四年	二零零八年	
	交易日期/詢價日期	於二零二三年 五月詢價	於二零二三年 五月詢價	於二零二三年 五月詢價	於二零二三年 五月詢價	於二零二三年 五月詢價	
	總建築面積(平方米)	4,477	63,365	28	18,506	600	
交易價格(人民幣/平方米)	56,000	70,000	27,000	55,000	35,000		
調整因素	詢價調整	1	-10%	-10%	-10%	-10%	
	時間	2	0%	0%	0%	0%	
	環境	3	0%	0%	0%	0%	
	地點	4	-5%	-5%	5%	-5%	0%
	社區服務設施	5	0%	0%	0%	0%	0%
	通達性(交通)	6	0%	0%	0%	0%	0%
	內部佈局	7	0%	0%	0%	0%	0%
	使用率	8	0%	0%	0%	0%	0%
	樓齡	9	0%	0%	0%	0%	0%
	樓宇質素	10	0%	0%	0%	0%	0%
	樓宇設施(Cps等)	11	0%	0%	0%	0%	0%
	管理	12	-5%	-5%	5%	-5%	0%
	數量/規模	13	0%	0%	0%	0%	0%
	土地使用	14	0%	0%	0%	0%	0%
	建築設計	15	0%	0%	0%	0%	0%
	樓底高度	16	0%	0%	0%	0%	0%
經調整比率		45,486	56,858	26,791	44,674	31,500	
					中位數(人民幣/ 平方米) :	44,674	
					已採納(人民幣/ 平方米) :	44,600	

6. 於吾等對該物業之店舖進行估值時，吾等已參考與該物業之店舖具有相若特徵之類似發展項目之多項銷售交易。該等可資比較物業之單位價格約為每平方米人民幣37,000元至每平方米人民幣81,900元。該等可資比較物業之單位價格已作出適當調整，以於達致主要假設時反映包括但不限於地點及大小等因素。於吾等之估值中，吾等就該物業之店舖假設中間價為每平方米人民幣51,300元。

7. 於是次估值中所選擇之店舖之可資比較市場單位價格已於下表中展示。要價單位價格已採納10%之下調，以達致經調整單位價格。

	編號	1	2	3	4	5
可資比較 交易	物業名稱	中糧·祥雲小鎮	卡法國際廣場	遠洋萬和工館	望京小街	南湖東園
	地址	朝陽·望京阜通 東大街	順義區-順義 城區	朝陽區啓陽路	望京街9號	湖光北街
	樓層	地下	地下	地下	地下	地下
	性質	店舖	店舖	店舖	店舖	店舖
	完工日期	二零一四年	二零一二年	二零零六年	二零零八年	二零零八年
	交易日期/詢價日期	於二零二三年 五月詢價	於二零二三年 五月詢價	於二零二三年 五月詢價	於二零二三年 五月詢價	於二零二三年 五月詢價
	總建築面積(平方米)	1,915	54	4,477	279	100
交易價格(人民幣/平方米)	57,400	37,000	57,000	81,900	60,000	
調整因素	詢價調整	1	-10%	-10%	-10%	-10%
	時間	2	0%	0%	0%	0%
	環境	3	0%	5%	0%	0%
	地點	4	0%	5%	-5%	-5%
	社區服務設施	5	0%	0%	0%	0%
	通達性(交通)	6	0%	0%	0%	0%
	內部佈局	7	0%	0%	0%	0%
	使用率	8	0%	0%	0%	0%
	樓齡	9	0%	0%	0%	0%
	樓宇質素	10	0%	0%	0%	0%
	樓宇設施(Cps等)	11	0%	0%	0%	0%
	管理	12	0%	5%	0%	0%
	數量/規模	13	0%	0%	0%	0%
	土地使用	14	0%	0%	0%	0%
	建築設計	15	0%	0%	0%	0%
	樓底高度	16	0%	0%	0%	0%
經調整比率		51,660	38,549	48,735	70,025	51,300
					中位數(人民幣/ 平方米) :	51,300
					已採納(人民幣/ 平方米) :	51,300

8. 於吾等對該物業之停車位進行估值時，吾等已參考與該物業之停車位具有相若特徵之類似發展項目之多項銷售交易。該等可資比較物業之單位價格約為每平方米人民幣11,256元至每平方米人民幣18,695元。該等可資比較物業之單位價格已作出適當調整，以於達致主要假設時反映包括但不限於地點及大小等因素。於吾等之估值中，吾等就該物業之停車位假設中間價為每平方米人民幣13,900元。

9. 於是次估值中所選擇之停車位之可資比較市場單位價格已於下表中展示。要價單位價格已採納10%之下調，以達致經調整單位價格。

編號	1	2	3	4
物業名稱	金星園	將台路	萬科四季花城	萬科星園
地址	朝陽區曙光西路與 太陽宮南街交叉口	朝陽麗都東鎮 濱河1號	順義順義城	朝陽區拂林北路與 拂林路交叉口
樓層	不適用	不適用	不適用	不適用
性質	停車場	停車場	停車場	停車場
完工日期	二零零四年	二零零九年	二零零八年	二零零一年
交易日期／詢價日期	於二零二三年 五月詢價	於二零二三年 五月詢價	於二零二三年 五月詢價	於二零二三年 五月詢價
總建築面積(平方米)	37	13	17	29
交易價格(人民幣／平方米)	15,642	17,000	11,256	18,695
詢價調整	1	-10%	-10%	-10%
時間	2	0%	0%	0%
環境	3	0%	0%	0%
地點	4	-5%	5%	-5%
社區服務設施	5	0%	0%	0%
通達性(交通)	6	0%	0%	0%
內部佈局	7	0%	0%	0%
使用率	8	0%	0%	0%
樓齡	9	0%	0%	0%
樓宇質素	10	0%	0%	0%
樓宇設施(Cps等)	11	0%	0%	0%
管理	12	0%	0%	0%
數量／規模	13	0%	0%	0%
土地使用	14	0%	0%	0%
建築設計	15	0%	0%	0%
樓底高度	16	0%	0%	0%
經調整比率	13,374	14,535	10,637	15,984
			中位數(人民幣／ 平方米)：	13,955
			已採納(人民幣／ 平方米)：	13,900

10. 是次估值並無考慮截至估值日期之抵押情況。

11. 發展項目已完成建設，於截至報告日期已用作辦公室、店舖及停車場。

12. 該物業截至估值日期之概要如下：

編號	地址	性質	總建築		單位價格 (人民幣/平方米)	市值 (人民幣)	不動產 所有權證
			面積 (平方米)	狀況			
1	順義區裕豐路16號院5號樓2層 201(一期)	辦公室	297.89	已租出	44,600	13,300,000	隨附
2	順義區裕豐路16號院20號樓2層 203(二期)	辦公室	343.49	已租出	44,600	15,300,000	隨附
3	順義區裕豐路16號院20號樓2層 201(二期)	辦公室	233.37	已租出	44,600	10,400,000	隨附
4	順義區裕豐路16號院42號樓2層 203(二期)	辦公室	237.91	空置	44,600	10,600,000	不適用
5	順義區裕豐路16號院3號樓2層 201(一期)	辦公室	279.21	空置	44,600	12,500,000	不適用
6	順義區裕豐路16號院20號樓1層 104(二期)	店舖	177.20	已租出	51,300	9,090,000	隨附
7	順義區裕豐路16號院3號樓1層 101(一期)	店舖	432.38	空置	51,300	22,200,000	不適用
8	順義區裕豐路16號院32號樓1層 103(二期)	店舖	177.20	空置	51,300	9,090,000	不適用
9	順義區裕豐路16號院1號樓1層 102(三期)	店舖	793.27	空置	51,300	40,700,000	不適用
10	順義區裕豐路16號院1號樓1層 104(三期)	店舖	725.27	空置	51,300	37,200,000	不適用
11	停車位106個(三期)	停車場	1,431.00	空置	13,900	19,900,000	不適用
總計(經約整)						<u>200,000,000</u>	

附錄一—國有土地使用權證

京順 國用(13出) 第 00145 号

土地使用权人		北京中投创展置业有限公司	
座 落		北京市顺义区天竺空港商务区	
地 号	13052080001700 0000	图 号	I-4-6-【1】
地类(用途)	办公、商业、地下 库房、地下车库	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	商业, 2060年10月21日 办公、地下库房、地 下车库, 2060年10月21 日
使用权面积	114236.1 M ²	其中	独用面积 114236.1 M ²
			分摊面积 / M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。





北京市顺义区 人民政府 (章)

2013 年 11 月 26 日

附錄二 - 不動產所有權證

京 (2023) 順 不動產第 0032134 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	顺义区裕丰路16号院20号楼2层201
不动产单元号	110113 005001 GB00880 F00510005
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 233.37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:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:141.2平方米 分摊建筑面积:92.17平方米 房屋总层数:13层 房屋所在层:2层 房屋竣工时间:2014-12-03

京 (2023) 顺 不动产权第 0032136 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	顺义区裕丰路16号院5号楼2层201
不动产单元号	110113 005001 GB00880 F00380002
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 297.89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:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:206.98平方米 分摊建筑面积:90.91平方米 房屋总层数:13层 房屋所在层:2层 房屋竣工时间:2013-07-01

京 (2023) 顺 不动产权第 00321.31 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	顺义区裕丰路16号院20号楼2层203
不动产单元号	110113 005001 GB00880 F00510007
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 343.49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:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:207.83平方米 分摊建筑面积:135.66平方米 房屋总层数:13层 房屋所在层:2层 房屋竣工时间:2014-12-03

京 (2023) 顺 不动产权第 0036311 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	顺义区裕丰路16号院20号楼1层104
不动产单元号	110113 005001 GB00880 F00510004
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: 177.2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:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:167.23平方米 分摊建筑面积:9.97平方米 房屋总层数:13层 房屋所在层:1层 房屋竣工时间:2014-12-03