

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# **YIDA** 亿达

## **YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED**

### **億達中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3639)

#### **有關出售附屬公司全部股權之 主要交易**

##### **出售事項**

董事會欣然宣佈，於二零二一年三月四日，賣方、買方及目標公司訂立股權轉讓協議及補充協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購待售權益，代價為人民幣1,273百萬元。

於出售事項完成後，目標集團不再為本公司附屬公司及目標集團的財務資料亦不再於本集團綜合財務報表合併計算。

##### **上市規則涵義**

由於根據上市規則第14.07條，與出售事項有關的一項或多項適用百分比率高於25%但均低於75%，出售事項根據上市規則第14章構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益，因此，概無任何股東須放棄投票贊成批准出售事項的決議案。

於本公告日期，嘉佑(國際)投資有限公司擁有1,581,485,750股股份，約佔本公司已發行股本之61.20%。根據上市規則第14.44條，嘉佑(國際)投資有限公司已出具書面股東批准證書批准出售事項，因此本公司將不會為批准出售事項而召開及舉行任何股東特別大會。

由於需要額外時間準備載列於通函的資料，本公司預期將於二零二一年四月二十日或之前向股東寄發載有(其中包括)(i)股權轉讓協議、補充協議及出售事項的詳情；(ii)本集團財務資料；及(iii)上市規則規定的其他資料之通函。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二一年三月四日，賣方、買方及目標公司訂立股權轉讓協議及補充協議，其主要條款概述如下：

日期： 二零二一年三月四日

訂約方： (1) 賣方；  
(2) 買方；及  
(3) 目標公司。

於本公告日期，目標公司分別由億達發展、億達服務、大連藍灣及誠悅擁有32.6531%、2.0407%、32.6531%及32.6531%。

將予出售的資產： 根據股權轉讓協議及補充協議條款及條件，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購待售權益。

代價： 代價為人民幣1,273百萬元，並由買方按下文所述方式向賣方支付：

(1) 人民幣404.6百萬元為首筆付款，須待下列條件達成後支付予賣方：

(a) 賣方以買方為受益人的待售權益股權質押登記程序已完成；

- (b) 嘉佑(國際)投資有限公司已出具同意訂立股權轉讓協議的確認文件，並已將該等授權加蓋本公司的印鑑的副本送達買方；
- (c) 本公司已出具就保證賣方根據股權轉讓協議共同及個別地履行其責任而提供的擔保函；
- (d) 賣方已提供批准分配目標公司未分配利潤的股東決議案，連同訂立股權轉讓協議及已向億達發展及億達服務支付有關款項一併提供予買方；及
- (e) 賣方已向目標公司償還往來款人民幣45百萬元。

待上述先決條件達成後：

- (i) 億達發展應從中國建設銀行獲得有關銀行貸款的還款通知；
  - (ii) 買方須支付首筆付款人民幣404.6百萬元予賣方指定的銀行賬戶；及
  - (iii) 賣方應交付由目標公司解除以中國建設銀行為受益人的公司擔保(以擔保億達發展有關上文(i)段所述的銀行貸款的償還責任)。
- (2) 人民幣613.80百萬元為第二筆付款，須待下列條件達成後支付予賣方：
- (a) 大連藍灣及誠悅已分別繳足目標公司註冊資本人民幣160百萬元；及
  - (b) 買方收到上文第(1)(iii)段所述解除文件的正本。

待上述先決條件達成後：

- (i) 買方須支付人民幣613.80百萬元作為第二筆付款予以買方名義設立的共管賬戶；
  - (ii) 賣方及買方須於支付第二筆付款一個營業日內解除待售權益的質押，賣方隨後須進行轉讓待售權益予買方的登記程序；
  - (iii) 須完成上文(ii)段所述同日從上述共管賬戶中向大連藍灣撥付人民幣77百萬元；
  - (iv) 賣方及其關聯方須於完成上文(iii)所述同日向目標公司償還人民幣77百萬元的往來款；及
  - (v) 須於完成上文(iv)所述同日從上述共管賬戶向賣方撥付人民幣375.726百萬元。
- (3) 人民幣254.60百萬元作為第三筆付款，須於達成下列條件後支付予賣方：
- (a) 賣方及其關聯方已向目標公司償還所有往來款；
  - (b) 賣方及買方已就出售事項取得誠悅完稅證明；
  - (c) 目標集團已完成將其目前進行的若干租賃、安老服務、社區服務及家務管理服務的若干業務於內部移交予本集團其他成員公司(賣方及目標集團除外)；
  - (d) 買方已審核目標公司的完整賬目，而目標公司於交割時的資產淨值不少於人民幣255百萬元；
  - (e) 目標公司訂立的所有於支付第三筆付款前已屆滿的現有管理合約賣方配合進行續期；

- (f) 買方已就目標公司完成額外的盡職審查，結果未發生重大不利變化；
- (g) 賣方於股權轉讓協議日起30天內解除目標集團持有的四項房地產的抵押；及
- (h) 目標集團若干合營企業成員公司(包括但不限於遼寧億達、大連航港及合肥億雲)處理方案已由賣方與買方達成一致。

待上述先決條件達成後：

- (i) 買方須於二零二一年九月三日或買方釐定的較後日期(倘第三筆付款的所有先決條件於二零二一年八月十五日後達成)支付人民幣254.60百萬元作為對誠悅的第三筆付款；及
- (ii) 倘目標公司就針對中國電信股份有限公司大連分公司提出的索償所收取的實際損害賠償於二零二一年九月三日或之前未達到人民幣5,025,105.8元，買方有權預扣第三筆款項的一部分，金額相當於人民幣5,025,105.8元與目標公司實際收到的賠償金額的差額；倘於相關判決日期起計兩年內仍未達到人民幣5,025,105.8元，賣方同意豁免支付相當於人民幣5,025,105.8元與目標公司實際收取的賠償差額的部分第三筆款項。

代價依據：

代價由賣方及買方經參考，其中包括(i)目標集團的資產淨值；(ii)目標集團的往績記錄及歷史財務表現；(iii)目標集團的業務能力及前景；及(iv)進行出售事項之裨益後經公平磋商後釐定。

基於上文所述，董事會認為代價屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

先決條件：

完成股權轉讓協議須待下列所有條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (1) 股權轉讓協議已簽署；
- (2) 已取得賣方就完成股權轉讓協議及出售事項所需的一切必要授權、同意及批准(包括但不限於根據上市規則第14.44條作出的書面股東決議案及董事決議案)，並已交付予買方；
- (3) 目標公司向賣方及目標集團以外的本集團其他成員公司(作為本集團內部重組的一部分)轉讓目標公司於億達金城持有的股權之安排及所有必要的股權轉讓手續已完成；
- (4) 賣方及其關聯方須維持目標公司訂立的現有管理合約的現狀；
- (5) 賣方及其關聯方須促使目標公司與賣方訂立的所有現有管理合約續期；
- (6) 賣方及其關聯方須就目標公司向賣方提供的銷售代理服務與目標公司簽訂新銷售代理框架協議；及
- (7) 賣方須就目標公司向賣方提供的若干諮詢及規劃服務與目標公司簽訂協議或補充協議。

除上述條件(1)及(2)外，買方可豁免所有其他先決條件。若截至股權轉讓協議日期起五日內，任何先決條件尚未達成或未獲買方豁免(視情況而定)，買方有權單方終止股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。倘有任何先決條件於簽署股權轉讓協議日期起60天內未獲達成，則賣方及買方有權終止股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

**完成：** 於股權轉讓協議所載的所有有關完成的先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，賣方及目標公司須展開將待售權益轉讓予買方及進行所有必要的登記程序。完成乃於上文「代價」一節所載先決條件(2)(ii)獲達成後方告落實。

緊隨出售事項完成後，本公司不再持有目標公司任何權益。目標集團其後不再為本公司附屬公司，目標集團的財務資料亦不再於本集團綜合財務報表合併計算。

**業績保證：** 賣方向買方承諾，截至二零二四年十二月三十一日止四個年度各年(「眾相關期間」及各為「相關期間」)目標集團的賬面淨利潤(「賬面淨利潤」)將不低於人民幣71.47百萬元(「保證溢利」)。倘於相關期間的賬面淨利潤低於保證溢利，賣方應向目標公司償付相等於相關期間之賬面淨利潤估計金額與保證溢利間之差額，以確保賬面淨利潤將不少於保證溢利。賬面淨利潤將按下列基準計算：

- (1) 應當符合相關會計準則；及
- (2) 目標公司於相關期間之管理費用及營銷費用合計不高於該相關期間之目標公司賬面營業收入的7.86%。

倘相關期間的賬面淨利潤少於保證溢利，買方有權向賣方索償相等於按下列公式計算差額(「差額」)之14.24倍作為違約金：

差額 = 保證溢利 - 相關期間的賬面淨利潤

倘相關期間的賬面淨利潤高於保證溢利，超出部份將累計至下一個相關期間之賬面淨利潤。倘眾相關期間之平均賬面淨利潤高於保證溢利，目標公司將被視為已達成股權轉讓協議之業績保證，而於眾相關期間內支付的任何違約金將於審計結果日期起計30日內退還予賣方。

非因目標集團原因，導致目標集團未能根據目標集團與鄭州億達科技新城發展有限公司簽訂的管理合約提供15年物業服務，則賣方應向買方支付補償款，具體計算公式如下：

$$\text{補償款} = (15\text{年} - \text{目標集團實際提供服務年限}) \times \text{人民幣}290,000\text{元}$$

為避免歧義，支付上述賠償金額並不會影響買方獲得差額之權利。

## 有關目標集團的資料

於本公告日期，目標公司為一間於中國成立的有限公司並主要從事住宅、商用及產業園區物業管理服務。

遼寧億達於中國成立並由目標公司擁有51%。於本公告日期，遼寧億達主要從事住宅、商用及產業園區物業管理服務。

大連航港於中國成立並由目標公司擁有30%。於本公告日期，大連航港主要從事住宅、商用及產業園區物業管理服務。

合肥億雲於中國成立並由目標公司擁40%。於本公告日期，合肥億雲主要從事住宅、商用及產業園區物業管理服務。

大連青雲天下物業服務有限公司於中國成立並為目標公司的全資附屬公司。於本公告日期，大連青雲天下物業服務有限公司主要從事住宅、商用及產業園區物業管理服務。

瀋陽億達物業管理有限公司於中國成立並為目標公司的全資附屬公司。於本公告日期，瀋陽億達物業管理有限公司主要從事住宅、商用及產業園區物業管理服務。

成都億興物業管理有限公司於中國成立並為目標公司的全資附屬公司。於本公告日期，成都億興物業管理有限公司主要從事住宅、商用及產業園區物業管理服務。



浙江億興物業服務有限公司於中國成立並為目標公司的全資附屬公司。於本公告日期，浙江億興物業服務有限公司主要從事住宅、商用及產業園區物業管理服務。

北京億興物業服務有限公司於中國成立並為目標公司的全資附屬公司。於本公告日期，北京億興物業服務有限公司主要從事住宅、商用及產業園區物業管理服務。

遼寧省億達城市環境工程集團有限公司於中國成立並為目標公司的全資附屬公司。於本公告日期，遼寧省億達城市環境工程集團有限公司主要從事住宅、商用及產業園區物業管理服務。

下文分別載列於編製「代價」一節第3(c)段所述本公司若干業務的財務資料後，截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度目標集團未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止	
	財政年度	
	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	445,291.4	481,024.4
除稅前溢利淨額	40,662.7	62,247.6
除稅後溢利淨額	32,821.9	48,839.5

基於目標集團的未經審核綜合財務資料，於二零二零年十二月三十一日目標集團的資產總值及資產淨值分別約為人民幣393.47百萬元及人民幣166.70百萬元。

## 有關訂約方的資料

### 本集團

本集團為中國最大的商務園區開發商及領先的商務園區運營商，主要業務涉及商務園開發及運營、銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園委託運營管理、提供建築、裝修及園林綠化服務及物業管理服務。

## 買方

買方於中國成立並為龍湖集團的全資附屬公司。於本公告日期，龍湖集團已在全國發展地產開發、商業運營、租賃住房、智慧服務、房屋代理服務、房屋裝修六大核心業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 進行出售事項交易之理由及裨益

新型冠狀病毒疫情的爆發對本集團物業銷售業務產生負面影響。出售事項將讓本集團透過出售一項輔助性業務線，迅速收回資金及彌補短期流動資金短缺，同時與買方建立合作關係。出售事項亦將為本集團長期穩定發展作出貢獻。

股權轉讓協議及補充協議的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議、補充協議及出售事項的條款乃按正常商業條款訂立。屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

## 財務影響及所得款項用途

出售事項所得款項淨額將用作償還本集團的負債。根據初步評估本集團因出售事項將錄得收益約人民幣8.7億元，即代價與目標集團於完成日預估淨資產之差額，扣除出售事項的相關稅務支出及賣方相關開支的估計金額。本集團因出售事項而錄得之實際收益或虧損須視乎目標集團於完成日期的估計資產淨值的進一步詳情而定。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條，與出售事項有關的一項或多項適用百分比率高於25%但均低於75%，出售事項根據上市規則第14章構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

## 股東書面批准

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益，因此，概無任何股東須放棄投票贊成批准出售事項的決議案。

於本公告日期，嘉佑(國際)投資有限公司擁有1,581,485,750股股份，約佔本公司已發行股本之61.20%。根據上市規則第14.44條，嘉佑(國際)投資有限公司已出具書面股東批准證書批准出售事項，因此本公司將不會為批准出售事項而召開及舉行任何股東特別大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)股權轉讓協議、補充協議及出售事項的詳情；(ii)本集團財務資料；及(iii)上市規則規定的其他資料之通函須於刊發本公告後15個營業日內寄發。由於需要更多時間編製將載入通函的財務資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，使通函的寄發日期可延遲至本公告刊發後超過15個營業日的日期(預期將為二零二一年四月二十日或之前)。

交易之完成須待股權轉讓協議所載先決條件獲達成後，方可作實。概不保證完成將落實或其可能落實之時間。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「本公司」	指	億達中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3639)
「完成」	指	根據股權轉讓協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就轉讓待售權益應付賣方之代價人民幣1,273百萬元
「大連藍灣」	指	大連藍灣房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司全資附屬公司

「大連航港」	指	大連航港商務服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，由目標公司擁有30%
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議之條款出售待售權益
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方及目標公司就出售事項訂立日期為二零二一年三月四日之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司以及彼等各自之關連人士及彼等各自之最終實益擁有人或彼等各自之聯繫人，且與彼等概無關連之人士，或就公司而言指該公司或其最終實益擁有人
「合肥億雲」	指	合肥億雲智慧產業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，由目標公司擁有40%
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「遼寧億達」	指	遼寧億達商業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，由目標公司擁有51%
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「龍湖集團」	指	龍湖集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0960)
「中國」	指	中華人民共和國

「買方」	指	龍湖嘉悅物業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司及為龍湖集團之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售權益」	指	分別由億達發展、億達服務、大連藍灣及誠悅持有目標公司32.6531%、2.0407%、32.6531%及32.6531%之股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	由賣方、買方及目標公司訂立日期為二零二一年三月四日股權轉讓協議之補充協議
「目標公司」	指	億達物業服務集團有限公司，一間於中國成立之有限公司及於本公告日期為本公司全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「誠悅」	指	誠悅控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及為本公司全資附屬公司
「賣方」	指	億達發展、億達服務、大連藍灣及誠悅
「億達發展」	指	億達發展有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司全資附屬公司
「億達金城」	指	大連億達金城開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司全資附屬公司

「億達服務」	指	大連億達服務諮詢有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
億達中國控股有限公司  
主席兼行政總裁  
姜修文

香港，二零二一年三月四日

於本公告日期，本公司執行董事為姜修文先生、鄭曉華女士及于世平先生，本公司非執行董事為王剛先生及張修楓先生以及本公司獨立非執行董事為葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生。