
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、其他持牌法團、銀行經理、律師、專業會計師或專業顧問。

閣下如已將名下所有億達中國控股有限公司的股份出售或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。

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100%股權之主要交易

除文義另有規定外，本封面頁所用詞彙應具有本通函「釋義」一節所界定之相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至16頁。

本公司已根據上市規則第14.44條以自嘉佑及正宏(即屬香港公司收購及合併守則所定義的彼此之間一致行動人士的一組密切聯繫的股東)獲得的股東書面批准方式(代替舉行本公司股東大會)批准出售事項及股權轉讓協議。本通函僅發送予股東以供參考。

二零二四年七月十二日

目 錄

| | 頁次 |
|---------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 附錄一 – 本集團財務資料 | 17 |
| 附錄二 – 一般資料 | 25 |

釋 義

於本通函內，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙及詞語具有以下涵義：

| | | |
|-----------|---|--|
| 「二零二二年票據」 | 指 | 本公司於二零二零年三月二十七日發行的224,899,000美元於二零二二年三月二十七日到期的優先票據 (ISIN: XS2130508000；通用代碼：213050800) |
| 「安都方」 | 指 | 洛林投資有限公司、諾曼底投資有限公司、志圖控股有限公司及鴻禧投資有限公司，彼等各自及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「工作日」 | 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） |
| 「押記股份」 | 指 | 根據公司股份押記而押記的516,764,000股股份 |
| 「中國民生」 | 指 | 中國民生投資股份有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司 |
| 「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） |
| 「公司股份押記」 | 指 | 嘉佑以安都方為受益人於二零二一年三月十一日訂立的股份押記，據此，嘉佑同意以安都方為受益人押記其持有的516,764,000股股份作為億達方於和解協議項下的義務的抵押品 |
| 「完成」 | 指 | 根據股權轉讓協議完成出售事項 |
| 「該等條件」 | 指 | 股權轉讓協議規定的出售事項的先決條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |

釋 義

| | | |
|----------|---|--|
| 「對價」 | 指 | 出售事項的總對價，包括對價1及對價2 |
| 「對價1」 | 指 | 出售目標公司1全部股權的總對價約為人民幣63百萬元，其中(i)轉讓待售權益1的對價約為人民幣26.1百萬元；及(ii)約人民幣36.9百萬元將用於償還股東貸款1 |
| 「對價2」 | 指 | 出售目標公司2全部股權的總對價約為人民幣49.6百萬元，其中(i)轉讓待售權益2的對價約為人民幣23.1百萬元；及(ii)約人民幣26.5百萬元將用於償還股東貸款2 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據股權轉讓協議出售待售權益 |
| 「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二零二四年四月二十二日之股權轉讓協議 |
| 「最終裁決」 | 指 | 香港國際仲裁中心就仲裁而於二零二零年十月二十日作出的最終裁決 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「嘉佑」 | 指 | 嘉佑(國際)投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期擁有已發行股份約61.20%，為本公司控股股東 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二四年七月十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則 |
| 「抵押權人」 | 指 | 大連銀行股份有限公司，即抵押1與抵押2的抵押權人 |
| 「債務人」 | 指 | 大連億達房地產股份有限公司、港鑫有限公司及均安控股有限公司，均為本公司的全資附屬公司 |
| 「抵押1」 | 指 | 目標公司1將M地塊抵押予抵押權人 |
| 「抵押2」 | 指 | 目標公司2將L地塊抵押予抵押權人 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「買方」 | 指 | 大連鈞大教育企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司 |
| 「買方監管賬戶」 | 指 | 以買方名義就出售事項開立的監管賬戶 |
| 「接管人」 | 指 | 安都方根據公司股份押記委任的共同及個別接管人 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「待售權益1」 | 指 | 賣方於目標公司1持有之100%股權 |
| 「待售權益2」 | 指 | 賣方於目標公司2持有之100%股權 |
| 「待售權益」 | 指 | 待售權益1及待售權益2的統稱 |
| 「和解協議」 | 指 | 安都方、債務人及億達方於二零二一年三月四日簽訂的和解協議，內容涉及債務人根據最終裁決應支付的未償還款項的和解安排 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「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 |
| 「股東貸款1」 | 指 | 目標公司1應付億達發展本金人民幣36,910,711元的免息貸款 |
| 「股東貸款2」 | 指 | 目標公司2應付億達發展本金人民幣26,460,000元的免息貸款 |
| 「股東貸款」 | 指 | 股東貸款1及股東貸款2的統稱 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 目標公司1及目標公司2的統稱 |
| 「目標公司1」 | 指 | 大連科技城欣銳開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於股權轉讓協議日期由賣方全資擁有 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「目標公司2」 | 指 | 大連科技城泰銳開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於股權轉讓協議日期由賣方全資擁有 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司 |
| 「賣方」 | 指 | 大連科技城發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司全資附屬公司 |
| 「賣方監管賬戶」 | 指 | 以賣方名義就出售事項開立的監管賬戶 |
| 「億達發展」 | 指 | 億達發展有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司間接全資附屬公司 |
| 「億達方」 | 指 | 本公司、其五間全資附屬公司及其兩間合營公司 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

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)

執行董事：

姜修文先生
袁文勝先生

非執行董事：

盧劍華先生
王剛先生
蔣倩女士
翁小權先生

獨立非執行董事：

葉偉明先生
郭少牧先生
韓根生先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國總部：

中國
上海市黃浦區
福佑路8號
中國人保大廈5樓

香港主要營業地點：

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心
20樓2008室

敬啟者：

有關出售附屬公司100%股權之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年四月二十二日的公告，內容有關出售事項。

於二零二四年四月二十二日，賣方、買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購待售權益（連同股東貸款），總對價約為人民幣112.6百萬元。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓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。

出售事項

於二零二四年四月二十二日，賣方、買方、目標公司1及目標公司2訂立股權轉讓協議，其主要條款概述如下：

日期：二零二四年四月二十二日

訂約方：

- (1) 賣方；
- (2) 買方；
- (3) 目標公司1；及
- (4) 目標公司2

於股權轉讓協議日期，目標公司1及目標公司2均由賣方全資擁有。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除為本公司附屬公司(就目標公司而言)外，買方、其最終實益擁有人及各目標公司均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予出售的資產：根據股權轉讓協議之條款及條件，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購待售權益(連同股東貸款)。

對價：出售事項項下的總對價約為人民幣112.6百萬元，包括對價1約人民幣63百萬元及對價2約人民幣49.6百萬元，並由買方按下文所述方式向賣方支付：

對價1

- (1) 在股權轉讓協議簽署後7個工作日內，買方將向賣方監管賬戶存入約人民幣12.6百萬元(佔對價1約20%)及向買方監管賬戶存入約人民幣50.4百萬元(佔對價1約80%)；及

- (2) 於第一期交易（定義見下文）的先決條件全部成就後，訂約方須於5個工作日內配合自相關監管賬戶解除對價1。其中，約人民幣36.9百萬元（用於償還股東貸款1）將劃轉至目標公司1的指定銀行賬戶；對價1的餘下金額將劃轉至賣方的指定銀行賬戶。

對價2

- (1) 於二零二三年十二月十八日，賣方與買方已就建議出售事項訂立諒解備忘錄，據此，買方已向賣方支付意向金人民幣100萬元。股權轉讓協議簽署後，該意向金轉為對價2的第一期保證金（「**第一期保證金**」）；
- (2) 在股權轉讓協議簽署後5個工作日內，買方須就對價2再向賣方支付第二期保證金人民幣100萬元（「**第二期保證金**」，連同第一期保證金，統稱「**保證金**」）；
- (3) 於第一期交易後及直至股權轉讓協議日期首個週年日前3個工作日，買方將向賣方監管賬戶存入約人民幣9.5百萬元（佔扣除保證金後對價2的約20%）及向買方監管賬戶存入約人民幣38.1百萬元（佔扣除保證金後對價2的約80%）；及
- (4) 於第二期交易（定義見下文）的先決條件全部成就後，訂約方須於5個工作日內配合自相關監管賬戶解除對價2。其中，約人民幣26.5百萬元（用於償還股東貸款2）將劃轉至目標公司2的指定銀行賬戶；對價2的餘下金額將劃轉至賣方的指定銀行賬戶。

對價基準： 對價由賣方與買方經參考，其中包括(i)目標公司為僅持有L地塊(定義見下文)及M地塊(定義見下文)的空殼公司；(ii)截至二零二三年十二月三十一日L地塊及M地塊的賬面值分別為人民幣45.6百萬元及人民幣35.32百萬元；(iii)股東貸款的相應金額；及(iv)進行出售事項之裨益後經公平磋商後按正常商業條款釐定。

基於上文所述，董事會認為對價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

先決條件： 完成須待下列所有該等條件成就後，方可作實：

就第一期交易(定義見下文)而言：

- (1) 已簽立股權轉讓協議；
- (2) 已就M地塊及L地塊(定義均見下文)的開發方案(包括土地用途變更、建築面積指標及開竣工日期調整)取得相關政府部門的批准；
- (3) 抵押權人已發出令買方信納同意解除抵押1的函件；
及
- (4) 已取得訂約方就完成股權轉讓協議及出售事項可能所需的一切必要授權、同意及批准(包括但不限於本公司已取得根據上市規則第14.44條作出的書面股東決議案及董事決議案)。

若自股權轉讓協議日期起計45日內，上述第一期交易之條件未能成就的，任一方將給予額外20日的寬限期，在此之後，除非訂約方書面同意延期外，各方均有權終止股權轉讓協議，而已支付的對價1及保證金將返還予買方。任何一方均不得就股權轉讓協議向另一方提出任何申索。

於最後實際可行日期，條件(1)已獲成就。

就第二期交易（定義見下文）而言：

- (1) 第一期交易已完成；及
- (2) 抵押權人已發出令買方信納同意解除抵押2的函件。

若自任一方根據股權轉讓協議的條款向監管賬戶存入對價2日期起計30日內，上述第二期交易之條件未能成就的，除非訂約方書面同意延期外，各方均有權終止股權轉讓協議，而已支付的對價2及保證金將返還予買方。任何一方均不得就股權轉讓協議向另一方提出任何申索。

於最後實際可行日期，上述條件概未獲成就。

完成：

完成將分兩期進行：

- (1) 完成的第一期將於待售權益1的變更登記手續完成次日進行（「**第一期交易**」），其須於登記解除抵押1完成後3個工作日內進行；及
- (2) 在第一期交易完成的情況下及於股權轉讓協議日期後一年內，完成的第二期將於待售權益2的變更登記手續完成次日進行，其須於登記解除抵押2完成後3個工作日內進行（「**第二期交易**」）。

董事會函件

緊隨第一期交易後，本公司不再持有目標公司1任何股權。目標公司1其後不再為本公司的附屬公司，其財務資料亦不再於本集團綜合財務報表合併計算。

於最後實際可行日期，第一期交易尚未完成。

緊隨第二期交易後，本公司不再持有目標公司2任何股權。目標公司2其後不再為本公司的附屬公司，其財務資料亦不再於本集團綜合財務報表合併計算。

有關目標公司的資料

目標公司1

目標公司1為於中國成立的有限公司，於股權轉讓協議日期，由賣方全資擁有。其主要從事企業管理諮詢。

下文載列目標公司1截至二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料：

| | 截至十二月三十一日止財政年度 | |
|---------|----------------|-------|
| | 二零二二年 | 二零二三年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | 0 | 0 |
| 除稅前虧損淨額 | 74.4 | 74.3 |
| 除稅後虧損淨額 | 74.4 | 74.3 |

基於目標公司1的未經審核綜合財務資料，於二零二三年十二月三十一日目標公司1的資產總值及資產淨值分別約為人民幣45.6百萬元及人民幣8.7百萬元。

董事會函件

於股權轉讓協議日期，目標公司1已取得下列地塊的土地使用權證：

| 物業所有權證書編號 | 用途 | 建築面積 (平方米) |
|--|----|---------------|
| 遼(2017)大連市內四區不動產權 第00900140號(「M地塊」) | 科教 | 32,971.1 |

目標公司2

目標公司2為於中國成立的有限公司，於股權轉讓協議日期，由賣方全資擁有。其主要從事房地產開發及銷售。

下文載列目標公司2截至二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料：

| | 截至十二月三十一日止財政年度 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
| 收入 | 0 | 0 |
| 除稅前虧損淨額 | 62.3 | 62.1 |
| 除稅後虧損淨額 | 62.3 | 62.1 |

基於目標公司2的未經審核綜合財務資料，於二零二三年十二月三十一日目標公司2的資產總值及資產淨值分別約為人民幣35.3百萬元及人民幣8.9百萬元。

於股權轉讓協議日期，目標公司2已取得下列地塊的土地使用權證：

| 物業所有權證書編號 | 用途 | 建築面積 (平方米) |
|--|----|---------------|
| 遼(2017)大連市內四區不動產權 第00900141號(「L地塊」) | 科教 | 27,578.9 |

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區開發及運營、銷售商務園區配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園區委託運營管理、提供建築、裝修及園林綠化服務。

買方

買方於中國成立，主要從事教育信息諮詢、教育軟件及教育用品技術開發、技術服務及技術轉讓。買方由錢秀麗女士最終擁有約95%股權，由劉永興先生最終擁有約5%股權。

進行出售事項之理由及裨益

本公司自二零一九年起一直面臨流動資金壓力。為改善其流動資金及獲得融資以滿足本集團的財務需求，本公司一直積極就其於中國的資產按符合本公司及其股東整體最佳利益的條款尋求潛在買家。

出售事項為本集團提供了變現其於目標公司的投資價值的機遇，並透過取得即時現金流入紓緩本集團流動資金壓力。出售事項有利於本集團優化其資源配置，從而有助本集團降低風險並實現穩定發展。

經對上述情況作出審慎評估並考慮當前市況，董事認為，進行出售事項及為本集團產生流動資金對本公司及其利益相關人士（包括其股東）整體而言為有利。

股權轉讓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，股權轉讓協議及出售事項的條款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

於出售事項總所得款項淨額約人民幣105.3百萬元中，約人民幣59百萬元歸屬於出售目標公司1，其中約人民幣53.4百萬元將用作償還本集團的債務及約人民幣5.6百萬元將用作補充營運資金；而約人民幣46.3百萬元歸屬於出售目標公司2，其中約人民幣41.9百萬元將用作償還本集團的債務及約人民幣4.4百萬元將用作補充營運資金。根據初步評估，本集團因出售事項將錄得收益約人民幣24.3百萬元（包括出售目標公司1的約人民幣13.4百萬元及出售目標公司2的約人民幣10.9百萬元），即(i)對價1約人民幣63百萬元與目標公司1於第一期交易日期預估資產淨值之差額約人民幣8.7百萬元（經扣除股東貸款1約人民幣36.9百萬元及相關稅務支出約人民幣4百萬元）；及(ii)對價2約人民幣49.6百萬元與目標公司2於第二期交易日期預估資產淨值之差額約人民幣8.9百萬元（經扣除股東貸款2約人民幣26.5百萬元及相關稅務支出約人民幣3.3百萬元）之和。本集團因出售事項而將錄得之實際收益或虧損須視乎目標公司分別於第一期交易及第二期交易日期的估計資產淨值的進一步調整而定。

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%，根據上市規則第14章，出售事項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，概無股東須放棄投票贊成有關批准出售事項的決議案。

於最後實際可行日期，嘉佑擁有1,581,485,750股股份（佔已發行股份約61.20%）。然而，由於二零二二年五月十一日委任接管人，嘉佑不再擁有任何權力或授權處理516,764,000股押記股份（佔已發行股份總數約19.99%），亦無權行使押記股份所附或與押記股份有關的任何權利。因此，嘉佑僅可行使1,064,721,750股股份（佔於最後實際可行日期已發行股份約41.2%）所附投票權。

因此，於最後實際可行日期，嘉佑連同正宏管理有限公司（即屬一組密切聯繫的股東，而正宏管理有限公司擁有241,400,000股股份，佔本公司已發行股本約9.34%）有權就1,306,121,750股股份行使投票權（合共佔本公司全部已發行股本約50.54%）。因此，本公司已根據上市規則第14.44條取得嘉佑及正宏管理有限公司（即屬香港公司收購及合併守則所定義的彼此之間一致行動人士的一組密切聯繫的股東）的書面股東批准證明以批准股權轉讓協議及出售事項，而本公司將不會召開及舉行股東特別大會以批准出售事項。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議及出售事項之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。倘本公司將召開股東大會考慮及批准股權轉讓協議及出售事項，董事會建議股東投票贊成批准股權轉讓協議及出售事項之決議案。

其他資料

茲提述本公司日期為二零二四年六月十四日及二零二四年六月二十七日的公告，內容有關（其中包括）就二零二二年票據對本公司提出清盤呈請（「呈請2」）。根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例（「公司清盤條例」）第182條，倘本公司最終因呈請2而清盤，則於清盤開始日期（即於二零二四年五月三十一日提出呈請2之日）後就本公司直接擁有的財產（為免生疑問，不包括本公司附屬公司擁有的財產）作出的任何產權處置、任何本公司股份轉讓或本公司成員地位的變更，除非獲得香港特別行政區高等法院（「高等法院」）授出的認可令，否則均屬無效。

董事會函件

於最後實際可行日期，由於賣方持有的待售權益並不嚴格屬於公司清盤條例第182條的範圍，本公司並無申請任何認可令。然而，出售事項是否會受呈請2的影響仍不確定。倘呈請2的呈請人或任何其他債權人對出售事項提出異議，本公司將進一步尋求其法律顧問的意見，釐定向高等法院申請認可令的必要性。本公司將通知股東及潛在投資者任何重大進展，本公司將於適當時作出進一步公告。

敬請 閣下亦垂注本通函各附錄所載的其他資料。

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
謹啟

二零二四年七月十二日

1. 本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月之財務資料之詳情披露於以下文件，而有關文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.yidachina.com.cn/html/index.php>)刊登並可於以下網址瀏覽：

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報，請參閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900648_c.pdf
(97頁至192頁)

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報，請參閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042903092_c.pdf
(109頁至200頁)

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報，請參閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042805232_c.pdf
(97頁至182頁)

本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告，請參閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0928/2023092801830_c.pdf
(3頁至70頁)

2. 債務聲明

債務及借款

於二零二四年五月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有尚未清償之(i)有抵押銀行貸款約人民幣5,468.5百萬元，其中約人民幣4,678.5百萬元為有擔保，而剩餘約人民幣790百萬元為無擔保；(ii)有抵押公司債券及其他貸款約人民幣4,349.4百萬元；(iii)無抵押公司債券、優先票據及其他貸款約人民幣2,102.7百萬元，於(ii)及(iii)中，約人民幣2,656.0百萬元為有擔保，而剩餘約人民幣3,796.1百萬元為無擔保；及(iv)無抵押及無擔保租賃負債約人民幣37.0百萬元。

於二零二四年五月三十一日，本集團之有抵押銀行及其他借貸由以下各項作抵押：

- (i) 質押本集團若干樓宇、開發中物業、持作開發待售土地、持作銷售用途的竣工物業及投資物業；
- (ii) 質押本集團若干其他應收款項；
- (iii) 質押本集團於若干附屬公司的股權；
- (iv) 本公司及／或其附屬公司所作擔保；及／或
- (v) 質押本集團若干定期存款。

財務擔保

於二零二四年五月三十一日，本集團就金融機構向本集團物業買家提供的按揭貸款而向該等金融機構提供的擔保所產生的或然負債約為人民幣292百萬元。此外，本集團為一間合營企業獲授的銀行貸款提供擔保，產生或然負債約人民幣90.9百萬元。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，於二零二四年五月三十一日，本集團並無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券或定期貸款，不論有擔保、無擔保、有抵押（不論由本公司或第三方提供抵押）或無抵押；其他借款或屬借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（日常貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔、不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押之借貸或債項、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，除上文所披露者外，本集團之債務及或然負債自二零二四年五月三十一日起並無重大變動。

3. 營運資金

如本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表所載，本集團的流動負債超出其流動資產人民幣8,709,923,000元。於同日，其即期借款為人民幣11,855,140,000元，而其現金及現金等價物則僅為人民幣112,683,000元。

截至二零二三年六月三十日，本集團未能按預定還款日期支付若干借款的本金、利息及同意費（「**借款逾期**」）。儘管本集團已於期內在到期日後結清若干此等借款，於二零二三年六月三十日，本金總額為人民幣3,281,493,000元的借款尚未結清，且直至該等綜合財務報表批准日，有關借款其後並未還款、重續或延長。

於二零二一年一月十八日，本集團未能根據香港國際仲裁中心發出的最終裁決清償應付安都方的款項及其應計利息。於二零二一年三月四日，本集團與安都方簽訂一份和解協議，規定本集團應於二零二一年九月三十日前按照約定還款時間表分期償還應付安都方款項。然而，本集團未能履行和解協議，於二零二三年六月三十日，未支付餘額為人民幣1,192,341,000元，因此安都方其後正式要求本集團清償未付餘額，採取其他行動使其滿意，否則可能向法院提出清盤呈請（「**安都方事件**」）。本集團自此一直與安都方積極協商。

自二零一八年起，本集團控股股東中國民生的財務狀況發生變化，觸發了本集團借款協議中規定的若干條款。此外，本公司於二零二零年二月二十日公告，時任執行董事陳東輝先生被中國有關部門拘留，其已自二零二零年六月十五日起被解除職務。該等事件連同借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致本集團於二零二三年六月三十日總額為人民幣8,183,985,000元的若干其他借款（除借款逾期外）若貸款人提出要求需立即還款，其中人民幣3,013,810,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣5,170,175,000元為原合約還款日期於二零二四年六月三十日後重新分類為流動負債的非流動借款。

如本公司日期為二零二四年六月十四日的公告所披露，就二零二二年票據對本公司提出的呈請2已提交。

於二零二四年五月三十一日，約人民幣11,920.6百萬元的大額計息借款大部分已到期及／或違約。該等情況表明存在重大不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

於編製本集團自本通函日期起計12個月的營運資金預測時，本集團未能獲得：(i)與相關貸款人就若干貸款及公司債券簽訂的書面協議，彼等將不會因中國民生財務狀況變動、本集團未能按照與貸款人訂立的相應協議規定的各自預定還款日期償還若干借款、應計利息及同意費（「**逾期借款**」）、未能按照預定付款日期向二零二二年票據持有人支付若干同意費及利息（「**二零二二年票據未付款事項**」）及安都方事件而觸發於其預定合約還款日期之前行使其要求立即償還相關貸款及公司債券的權利。如本公司

日期為二零二四年五月二十一日公告所披露，本公司最近收到受託人因二零二二年票據未付款事項而發出的加速通知（「票據加速通知」）。倘相關二零二二年票據持有人確實按照契約指示發出票據加速通知，則二零二二年票據的本金、溢價（如有）及應計及未付利息將即時到期應付。就二零二二年票據對本公司提出的呈請2已提交；及(ii)有關將現有貸款（尚未到期但將自本通函日期起計12個月內到期償還）續期的確認。因此，基於現有已確認融資，本集團未能確認其將擁有充足營運資金滿足上市規則附錄D1B第30段所規定其自本通函日期起計未來至少12個月的當前需求。

本集團已制訂下列計劃以確保其自本通函日期起計未來至少12個月將擁有充足營運資金：

- (i) 本集團一直積極與安都方進行協商。截至最後實際可行日期，安都方並未向法院提出清盤呈請。本公司將繼續與安都方進行協商以達成最終和解協議，並說服其不行使其權利向法院提出清盤呈請。
- (ii) 就借款逾期而言，本集團一直積極與貸款人就逾期借款重續及延期償還進行磋商。貸款人對重續或延長逾期借款已達成初步意向，但尚未達成正式協議。董事將盡力說服該等貸款人不行使其權利要求本集團立即償還借款，且本集團將盡力於適當時候與該等貸款人達成最終協議。
- (iii) 本集團就借款逾期、安都方事件及其他觸發借款協議違約或交叉違約條款的事項與其他相關貸款人保持積極溝通。董事將盡力說服相關貸款人不行使其權利，要求本集團在預定合約還款日期之前立即償還借款。
- (iv) 於二零二三年六月三十日後，本集團一直與多家銀行及金融機構進行協商，以爭取新的融資來源。董事相信，鑒於本集團與銀行及金融機構的長期關係及本集團物業可用作借款的抵押品，本集團將能在有需要時重續或

延長現有借款或獲得新借款。就此而言，本集團於報告期後已重續、延長或獲得新借款人民幣82,000,000元，儘管該等新借款協議均包含該等借款須按貸款人要求立即還款的若干條款。

- (v) 本集團將繼續採取措施加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售款項。
- (vi) 本集團將致力與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，以與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度。本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及資本開支。
- (vii) 本集團將尋求機會按合理價格出售若干資產及投資，以產生現金流入及減輕流動資金壓力。

經考慮本集團可獲得的財務資源（包括內部產生資金及現有借款）及上述計劃，及根據假設(i)現有借款及公司債券的相關貸款人將不會因中國民生財務狀況變動、逾期借款、二零二二年票據未付款事項及安都方事件而觸發於其預定合約還款日期之前行使其要求立即償還相關借款的權利；及(ii)票據加速通知失效或相關事項得到解決，在並無不可預見的情況下，董事認為，本集團於自本通函日期起未來至少十二個月內擁有充足的營運資金滿足其當前需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

倘上述計劃概未能有效實施，本公司將考慮及尋求其他合適替代計劃，包括但不限於潛在股本或債務集資活動，以確保本集團具備充足營運資金。

4. 本集團之財務及業務前景

儘管為中國最大的商務園開發商及領先的商務園運營商，新型冠狀病毒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非核心資產，迅速收回資金並償還部分債務。在行業集中度日益增長及資產擴張不斷下滑的明顯市場趨勢下，本集團可通過優化資產配置及去槓桿化，控制金融風險及加快現金流入。因此，董事相信出售事項將為本集團長遠穩定發展作出貢獻，並可把握未來市場機遇。

面對重重不確定性，本集團始終堅定「強化產業核心力」的發展方向，落實「輕重並舉、以輕帶重、以重促輕」的發展策略，豐富「產城融合」的發展模式。

5. 該等交易對本集團盈利及資產及負債的影響

於二零二二年十二月三十一日，本集團經審核綜合總資產約為人民幣39,684百萬元，而本集團經審核綜合總負債約為人民幣28,278百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，目標集團未經審核總資產及總負債（摘錄自其二零二二年十二月三十一日未經審核財務報表）分別約為人民幣80.9百萬元及人民幣63.3百萬元。完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司，而目標集團財務資料將不再整合至本集團綜合財務報表。

根據初步評估，預計本集團因出售事項將錄得收益約人民幣24.3百萬元，即代價與目標集團於完成日期預估資產淨值之差額，扣除相關稅務支出的估計金額。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。

6. 並無重大不利變動

董事確認，除下列事項外，本集團財務或業務狀況自二零二二年十二月三十一日（即本公司之最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）起並無重大不利變動：

- (1) 如本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告所披露：
 - (a) 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得歸屬於本公司股東的淨虧損人民幣3,572萬元，而二零二二年同期股東權益應佔淨利潤為人民幣1,837萬元；
 - (b) 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣157,247萬元，較二零二二年同期下降51.8%；
 - (c) 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣30,908萬元，較二零二二年同期減少58.6%；
 - (d) 本集團於二零二三年六月三十日擁有銀行及其他借款人民幣121億1,414萬元，而二零二二年十二月三十一日為人民幣120億5,083萬元；
 - (e) 對比二零二二年十二月三十一日，本集團於二零二三年六月三十日錄得資產淨值減少約0.37%；及
 - (f) 對比二零二二年十二月三十一日，本集團於二零二三年六月三十日錄得負債總額減少約1.29%。
- (2) 如本公司日期分別為二零二三年一月三日、二零二三年五月十四日及二零二四年五月二十一日的內幕消息公告所披露，由於宏觀經濟、房地產市場及金融環境的不利因素，加上多波疫情爆發，本公司無法於相關付款日期根據二零二二年票據的徵求同意的條款支付款項。本公司最近收到受託人因本公司未付款而發出的票據加速通知。倘相關二零二二年票據持有人確實按照契約指示發出票據加速通知，則二零二二年票據的本金、溢價（如有）及應計及未付利息將即時到期應付；及

- (3) 如本公司日期分別為二零二四年三月十一日、二零二四年四月二十四日及二零二四年六月二十七日的公告以及本通函附錄二「訴訟」一節所披露，於二零二四年三月九日，本公司收到安業財經印刷有限公司提出的清盤呈請（「呈請1」，連同呈請2，統稱「呈請」），內容有關本公司於呈請1日期未償還總額為889,261港元的逾期款項。於二零二四年六月二十五日，呈請1被撤回。
- (4) 如本公司日期分別為二零二四年六月十四日及二零二四年六月二十七日的公告以及本通函附錄二「訴訟」一節所披露，於二零二四年六月十三日，本公司知悉就二零二二年票據對本公司提出的呈請2已提交。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則所規定之內容，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均為準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，以致本通函中任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文當作或視為擁有之權益或淡倉），或擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉，或擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

(a) 於本公司股份及／或相關股份及／或債權證之好倉

| 董事姓名 | 身份／權益性質 | 所持股份數目 ⁽¹⁾ | 佔本公司 已發行股本 概約百分比 |
|-------|---------|-------------------------------|------------------------|
| 姜修文先生 | 受控法團權益 | 68,600,000 (L) ⁽²⁾ | 2.65% |
| 王剛先生 | 受控法團權益 | 69,200,000 (L) ⁽³⁾ | 2.68% |

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中之好倉。
- (2) 姜修文先生實益擁有Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited全部已發行股本，而該等公司則合共擁有Keen High Keen Source Limited 74.21%之已發行股本。Keen High Keen Source Limited擁有本公司2.65%之已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生視為於Keen High Keen Source Limited所持股份中擁有權益。
- (3) 王剛先生實益擁有Mighty Equity Limited全部已發行股本，而Mighty Equity Limited擁有Grace Sky Harmony Limited之全部已發行股本。Grace Sky Harmony Limited擁有本公司2.68%之已發行股本。根據證券及期貨條例，王剛先生被視為於Grace Sky Harmony Limited所持股份中擁有權益。

(b) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份之好倉

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 身份 | 股份數目 ⁽¹⁾ | 所持有相聯法團已發行之股本之百分比 |
|-------|-------------------------------|--------|--------------------------|-------------------|
| 姜修文先生 | Keen High Keen Source Limited | 受控法團權益 | 5,180 (L) ⁽²⁾ | 74.21% |

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中之好倉。
- (2) 該等股份由Grace Excellence Limited持有3,000股、由Everest Everlasting Limited持有180股及由Wonderful High Limited持有2,000股，所有該等公司由姜修文先生全資擁有。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無本公司董事或最高行政人員就本公司或任何其相聯法團的現貨交收、現金交收或其他股票衍生工具於相關股份中擁有任何權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司所知：

- (1) 本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括本公司董事及最高行政人員根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須記入由本公司存置之登記冊，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；及
- (2) 本公司董事及最高行政人員或彼等之配偶或未成年子女(親生或領養)概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券。

3. 主要股東及其他人士之權益及淡倉

就本公司董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉如下：

| 股東名稱 | 身份／權益性質 | 所持股份數目 ⁽¹⁾ | 佔本公司 已發行股本 概約百分比 |
|--|------------------|-----------------------|------------------------|
| 嘉佑 ⁽²⁾⁽³⁾ | 實益擁有人 | 1,581,485,750 (L) | 61.20% |
| 嘉皇（控股）投資有限公司 ⁽²⁾ | 受主要股東控制的 法團權益 | 1,581,485,750 (L) | 61.20% |
| 上海品最企業管理有限公司 ⁽²⁾ | 受主要股東控制的 法團權益 | 1,581,485,750 (L) | 61.20% |
| 中民嘉業投資有限公司 ⁽²⁾ | 受主要股東控制的 法團權益 | 1,581,485,750 (L) | 61.20% |
| 中國民生投資股份有限公司 ⁽²⁾ | 受主要股東控制的 法團權益 | 1,581,485,750 (L) | 61.20% |
| 楊美莉 ⁽³⁾ | 共同及個別接管人 | 516,764,000 | 19.99% |
| 陳明瀟 ⁽³⁾ | 共同及個別接管人 | 516,764,000 | 19.99% |
| 孫蔭環 ⁽⁴⁾ | 全權信託的成立人 | 241,400,000 (L) | 9.34% |
| TMF (Cayman) Ltd. ⁽⁴⁾ | 受託人 | 241,400,000 (L) | 9.34% |
| Right Ying Holdings Limited ⁽⁴⁾ | 受控法團權益 | 241,400,000 (L) | 9.34% |
| 正宏管理有限公司 ⁽⁴⁾ | 實益擁有人 | 241,400,000 (L) | 9.34% |

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中之好倉。
- (2) 中國民生擁有中民嘉業投資有限公司（「中民嘉業」）67.26%之股權。上海品最企業管理有限公司（「品最」）由中民嘉業實益全資擁有。嘉皇（控股）投資有限公司（「嘉皇」）由品最實益全資擁有。嘉佑由嘉皇實益全資擁有。根據證券及期貨條例，中國民生、中民嘉業、品最及嘉皇視為於嘉佑持有之1,581,485,750股股份中擁有權益。
- (3) 於二零二一年三月十一日，嘉佑簽署公司股份押記，據此，嘉佑同意以安都方為受益人押記516,764,000股股份。於二零二二年五月十一日，陳明瀟先生及楊美莉女士被委任為押記股份的共同及個別接管人。
- (4) 正宏管理有限公司之全部已發行股本由TMF (Cayman) Ltd.（作為The Right Ying Trust的受託人）透過Right Ying Holdings Limited持有。Right Ying Holdings Limited之全部已發行股本由TMF Cayman Ltd.持有。The Right Ying Trust為孫蔭環先生於二零一八年十一月十四日成立的全權信託。The Right Ying Trust的受益人包括孫蔭環先生及孫蔭環先生之若干家族成員。
- (5) 執行董事姜修文先生亦為中民嘉業的董事；非執行董事盧劍華先生亦為中民嘉業的董事、董事長兼總經理；及非執行董事翁小權先生亦為中民嘉業董事及中國民生財務管理中心副總經理。除所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

除上文所披露者外，就本公司董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或擁有須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無亦不擬與本集團任何成員公司訂立服務合約（惟於一年內屆滿或可由本集團相關成員公司於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

5. 董事及緊密聯繫人的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益或根據上市規則與本集團存在或可能存在于任何其他利益衝突。

6. 董事於合約及本集團資產之權益及其他權益

概無董事於與本集團任何成員公司訂立且於最後實際可行日期存續之任何合約或安排（對本集團業務而言屬重大）中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 重大合約

本集團的成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下對本集團而言屬或可能屬重大的合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司之全資附屬公司大連億達管理諮詢有限公司（作為賣方）、長沙振望投資發展有限公司（作為買方）及長沙億達智造產業小鎮發展有限公司（「長沙億達」）（作為目標公司）訂立日期為二零二二年九月六日的股權轉讓協議，內容有關出售長沙億達的70%股權，對價為人民幣84.6百萬元；及
- (b) 借款人與貸款人訂立日期為二零二三年三月三十一日的第五次延長協議（「第五次延長協議」），據此，經修訂貸款額人民幣251,558,852元進一步延長至二零二三年十二月三十一日及於二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日期間的貸款年利率由6%改為2%，而貸款協議的其他條款維持不變。

8. 訴訟

茲提述(i)本公司日期分別為二零二四年三月十一日、二零二四年四月二十四日及二零二四年六月二十七日的公告，內容有關呈請1；及(ii)本公司日期分別為二零二四年六月十四日及二零二四年六月二十七日的公告，內容有關呈請2。於最後實際可行日期，呈請1被撤回，且就董事所知，除呈請外，本集團概無進行任何重大訴訟或仲裁，亦概無任何尚未了結或對本集團構成威脅之重大訴訟或索償。

本公司將就呈請2的進展及發展適時另行刊發公告。

9. 其他事項

- (a) 本公司之聯席公司秘書為孫銘澤先生及鄺燕萍女士（「鄺女士」）。鄺女士為特許公司治理公會及香港特許秘書公會資深會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心20樓2008室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712 – 1716室。

10. 展示文件

股權轉讓協議之副本將自本通函日期起計14日期間登載於本公司網站(www.yidachina.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)。

11. 語言

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。