

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**  
**武漢春田房地產開發有限公司之**  
**全部股權及股東貸款**  
**之須予披露交易**

**出售事項**

董事會欣然宣佈，於二零一九年十月二十四日(交易時段後)，賣方(本公司非全資附屬公司)、買方、目標公司及買方擔保人訂立出售協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買待售權益(相當於目標公司全部股權)及未償還欠款，代價為人民幣870,000,000元。目標公司主要於中國從事房地產開發及於出售協議日期擁有該項目。

**上市規則涵義**

由於根據上市規則計算有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故出售事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章所載申報及公告之規定。

**出售事項**

董事會欣然宣佈，於二零一九年十月二十四日(交易時段後)，賣方(本公司非全資附屬公司)、買方、目標公司及買方擔保人訂立出售協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買待售權益(相當於目標公司全部股權)及未償還欠款。

## 出售協議

日期：二零一九年十月二十四日(交易時段後)

- 訂約方
- (1) 賣方(本公司非全資附屬公司)，作為賣方；
  - (2) 買方，作為買方；
  - (3) 目標公司；及
  - (4) 買方擔保人，作為買方之擔保人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方且與彼等概無關連。

### 出售事項之標的事項

根據出售協議，賣方將出售，而買方將購買待售權益及未償還欠款。

待售權益(相當於目標公司全部股權)將連同所有附帶權益及所有附帶權利一併出售，惟不附帶所有產權負擔及第三方權利。目標公司主要於中國從事房地產開發及於出售協議日期擁有該項目。

股東貸款(相當於目標公司於出售協議日期結欠賣方及／或其關聯公司之所有股東貸款)將連同所有附帶權益及所有附帶權利一併出售，惟不附帶所有產權負擔及第三方權利。於出售協議日期，股東貸款約為人民幣467,775,500元。

未償還應付款項，指直至完成日期目標公司就該項目建築結欠及應付之所有未償還工程款和欠款金額。於出售協議日期，未償還應付款項為人民幣54,440,000元。

### 該項目

該項目，即位於武漢常家山路以東，花城大道以東的武漢軟件新城之第二期住宅。該項目包括總佔地面積為107,656.98平方米及估計總建築面積約為171,766.28平方米的地塊。該項目之地塊已獲批准作住宅用途。

## 代價

出售事項之代價為人民幣870,000,000元，包括：

- (i) 約人民幣467,775,500元，即未償還股東貸款之金額；
- (ii) 約人民幣347,784,500元，即有關轉讓目標公司全部股權(即待售權益)之金額；及
- (iii) 約人民幣54,440,000元，即未償還應付款項之金額。

代價人民幣870,000,000元將由買方以下列方式分四(4)期支付予賣方：

### 第一筆付款

於訂立出售協議後三(3)個營業日內，人民幣150,000,000元(「第一筆付款」)將由買方支付，將用於向賣方償還未償還股東貸款及結清未償還應付款項。

### 第二筆付款

第二筆付款人民幣190,000,000元將於(i)目標公司的施工許可證已辦妥及(ii)目標公司與該項目的原承建商已訂立退場協議及已開始移交地盤及相關工作後三(3)個營業日內由買方支付予目標公司以結清未償還股東貸款。

### 第三筆付款

第三筆付款人民幣480,000,000元(「第三筆付款」)將於下列各項獲達成後三(3)個營業日內由買方支付：

- (i) 賣方及目標公司已就該項目與原總承建商達成清償協議及已完成該項目的相關交接工作。屆時賣方與買方將共同控制目標公司的公司印章、銀行賬戶及證照；
- (ii) 第二筆付款中，人民幣190,000,000元將由買方於上述第(i)項完成後支付予目標公司，目標公司收取後將向賣方支付相同金額，而賣方將動用該筆金額償還賣方結欠相關銀行的未償還貸款，以解除目標公司有關該項目的土地使用權證抵押「解除抵押」，並就解除抵押取得必要文件證明；及
- (iii) 賣方以買方為受益人進行(連同必要登記)股份抵押。

第三筆付款(即人民幣480,000,000元)包括有關轉讓未償還股東貸款的付款人民幣140,000,000元及有關轉讓待售權益的款項人民幣340,000,000元,將由買方分別存入目標公司託管賬戶及賣方的託管賬戶。

### **最終付款**

最終付款人民幣50,000,000元(「**最終付款**」)將於完成(即有關待售權益由賣方轉讓至買方的商業備案獲批准之日)後由買方支付及將其存入買方或買方指定的託管賬戶。待最終付款存入該託管賬戶後,最終付款將首先用於償還目標公司的未償還欠款或罰金(如有)。結清目標公司的所有有關未償還欠款或罰金(如有)後,最終付款的餘額將由賣方的託管賬戶轉交予賣方。倘若最終付款不足以清償於完成日期目標公司的未償還欠款或罰金(如有),則賣方將直接賠償目標公司有關差額。

代價乃由賣方與買方經參考(1)目標公司經評估淨資產價值及該項目之內在價值;(2)股東貸款之金額;及(3)未償還應付款項之金額後經公平磋商釐定。

倘出售協議的任何訂約方未能根據出售協議之條款履行其支付代價之責任,違約方須就首個30日向非違約方支付應付但未付代價金額之0.05%之每日違約金。其後,倘若違約方未能於規定最後期限內支付該筆違約金及倘違約情況持續,非違約方有權終止出售協議並有權要求違約方支付損失賠償金,金額為違約金額之10%。

支付第一筆付款後,倘若其後目標公司被發現有任何未披露欠款金額等於或超過人民幣10百萬元或可能對出售協議項下的出售事項完成產生重大不利影響,或賣方向買方以外的其他人士轉讓一部分或全部待售權益,則買方有權終止出售協議。據此,賣方將(i)即時退還買方已作出的所有付款;及(ii)向買方支付金額等於代價10%的損失賠償金。

## 有關目標公司之資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司。其主要於中國從事房地產開發及擁有該項目。除該項目外，目標公司並無於任何其他房地產中擁有任何權益。

目標公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之未經審核虧損淨額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣)	二零一八年 (人民幣)
除稅前虧損淨額	-15,463,367.74	-3,866,772.70
除稅後虧損淨額	-15,463,367.74	-3,866,772.70

於二零一九年九月三十日，目標公司之未經審核資產淨值約為人民幣-1,292萬元。

## 出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司及其財務業績將不再於本公司綜合財務報表合併計算。

根據對目標公司未經審核財務資料之初步評估，本集團將因出售事項錄得稅前收益約人民幣3.36億元。本集團因出售事項而錄得之實際收益或虧損須視乎本公司核數師進行的最後審核結果而定。

出售事項之所得款項將用作本集團之一般營運資金及／或償還本集團之借貸。

## 進行出售事項之理由及裨益

賣方為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之非全資附屬公司，主要業務為於中國進行物業開發。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。

經計及目前市況，董事認為，出售事項為本集團變現資本收益及產生額外財務資源提供機會。於出售事項後，本集團將擁有額外營運資金，可用於本集團現有業務及／或日後可能出現之投資機

會以及償還本集團現有借貸。因此，董事認為，出售協議之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。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則計算有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故出售事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章所載申報及公告之規定。

## 釋義

除另有訂明外，下列詞彙於本公告具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「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	完成出售事項，據此，有關賣方向買方轉讓目標公司股權之一切有關商業備案及手續已完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據出售協議就出售事項應付之金額人民幣870,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議之條款向買方出售待售權益及未償還欠款
「出售協議」	指	賣方、買方、目標公司及買方擔保人就出售事項訂立日期為二零一九年十月二十四日之協議
「託管賬戶」	指	由買方及賣方共同控制的銀行賬戶
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「未償還應付款項」	指	直至完成日期目標公司就該項目結欠及應付之所有未償還工程款和欠款。於出售協議日期，金額為人民幣 54,440,000 元
「未償還欠款」	指	股東貸款及未償還應付款項
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	位於武漢常家山路以東，花城大道以東之武漢軟件新城第二期住宅
「買方」	指	武漢和晟文旅發展有限公司，一間於中國成立之公司。其為新航盛置業有限公司（由買方擔保人擁有的房地產公司，具備房地產開發的二級開發資質）的全資附屬公司
「買方擔保人」	指	紐賓凱集團有限公司，一間於中國成立之公司，業務範疇廣泛及主要從事房地產、酒店、商業、教育、保健、金融及高科技製造，在出售協議項下各項買方義務的履行及違約責任提供連帶保證擔保
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售權益」	指	目標公司之全部股權及於出售協議日期由賣方全資擁有
「股份抵押」	指	賣方以買方為受益人將予提供的股份抵押，據此，賣方同意提供其所有的目標公司 45% 股權的權益作為第三筆付款的抵押



「股東貸款」	指	於出售協議時賣方及／或其關聯公司以貸款方式向目標公司墊付及由目標公司結欠賣方及／或其關聯公司之所有有關款項，即人民幣467,775,500元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	武漢春田房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司及於本公告日期由賣方全資擁有並為該項目之唯一合法實益擁有人
「目標公司託管賬戶」	指	將由目標公司開立及由賣方及買方共同控制的銀行賬戶
「賣方」	指	武漢軟件新城發展有限公司，一間於中國成立之公司及於本公告日期由本公司擁有43.79%，而由於賣方之合營夥伴已確認，其會就賣方之營運及財務活動跟從本集團之任何決定，因此本集團已對賣方之相關活動持有控制權，故雖然本集團擁有賣方不足50%之股權，賣方作為本公司之附屬公司入賬
「%」	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，二零一九年十月二十四日

於本公告日期，執行董事為姜修文先生、陳東輝先生、鄭曉華女士、于世平先生及徐北南先生；非執行董事為王剛先生、宗式華先生及周耀根先生以及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。