

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)

關連交易
貸款協議

貸款協議

於二零一九年十二月三日，借款人(本公司之全資附屬公司)與貸款人訂立貸款協議，據此，貸款人同意提供人民幣288,500,000元之貸款。根據貸款協議，本集團亦訂立以貸款人為受益人之抵押協議及保證協議，作為貸款之擔保。

上市規則之涵義

於本公告日期，貸款人為中民嘉業之直接全資附屬公司。於本公告日期，中民嘉業擁有上海品最企業管理有限公司的全部股權，而上海品最企業管理有限公司持有嘉皇(控股)投資有限公司全部股權，而嘉皇(控股)投資有限公司持有嘉佑全部股權。於本公告日期，嘉佑持有本公司已發行股份之約61.20%及為本公司之控股股東(定義見上市規則)。因此，貸款人為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士及貸款協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

由於有關貸款協議項下擬進行交易之一項適用百分比率超過5%且均低於25%，故訂立貸款協議須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等交易。嘉佑及其聯繫人將就批准該等交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事（即葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生）組成之本公司獨立董事委員會已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。嘉林資本將獲委任作為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

一份通函，當中載有（其中包括）該等交易之進一步詳情，連同獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問函件及召開股東特別大會之通告，預期將於二零一九年十二月二十日或之前寄發予股東。

緒言

於二零一九年十二月三日，借款人（本公司之全資附屬公司）與貸款人訂立貸款協議，據此貸款人同意提供人民幣288,500,000元之貸款。根據貸款協議，本集團亦訂立以貸款人為受益人之抵押協議及保證協議，作為貸款之擔保。

貸款協議

貸款協議之訂約方

日期： 二零一九年十二月三日

訂約方： (1) 大連聖躍房地產開發有限公司（本公司之全資附屬公司）（作為借款人）；及
(2) 上海嘉愈醫療投資管理有限公司（作為貸款人）。

於本公告日期，貸款人為中民嘉業之直接全資附屬公司。於本公告日期，中民嘉業擁有上海品最企業管理有限公司的全部股權，而上海品最企業管理有限公司持有嘉皇（控股）投資有限公司全部股權，而嘉皇（控股）投資有限公司持有嘉佑全部股權。於本公告日期，嘉佑持有本公司已發行股

份之約61.20%及為本公司之控股股東(定義見上市規則)。因此，貸款人為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。

貸款協議之主要條款

本金額：最高人民幣288,500,000元之金額，分三筆如下：

(i) 人民幣230,000,000元(「第一筆貸款」)

(ii) 人民幣11,500,000元(「第二筆貸款」)

(iii) 人民幣47,000,000元(「第三筆貸款」)

利率：年利率為8%。

貸款協議的利率乃經訂約方參考(其中包括)中國房地產公司境內抵押融資及債券發行的現行利率後公平磋商釐定。

期限：貸款期限如下：

(i) 第一筆貸款分為三(3)部分，據此，(a)人民幣22,000,000元之期限自相關提取日期起計及截至提取日後第14日止；(b)人民幣34,000,000元之期限自相關提取日期起計及截至提取日後第180日止；及(c)餘下人民幣174,000,000元之期限自相關提取日期起計及截至提取日後第365日止；

(ii) 第二筆貸款之期限自相關提取日期起計及截至二零一九年十二月三十一日止；及

(iii) 第三筆貸款之期限自相關提取日期起計截至二零二零年一月十三日止。

用途：貸款之用途如下：

(i) 就第一筆貸款而言，用於匯出第一筆貸款以供本公司支付末期股息或貸款人認為合適的任何其他用途；

(ii) 就第二筆貸款而言，用於大連軟件園償還先前貸款 A；及

(iii) 就第三筆貸款而言，用於借款人償還先前貸款 B。

先決條件： 貸款協議受限於以下先決條件：

(1) 大連益通訂立以貸款人為受益人的抵押協議，據此大連益通同意以貸款人為受益人抵押大連益通已抵押資產作為貸款之抵押品；

(2) 大連中興訂立以貸款人為受益人的抵押協議，據此大連中興同意以貸款人為受益人抵押大連中興已抵押資產作為貸款之抵押品；

(3) 億達發展以貸款人為受益人訂立保證協議，據此億達發展同意擔保借款人於貸款協議項下之還款義務；

(4) 借款人及貸款人各自獲得內部批准；及

(5) 獨立股東已於股東特別大會上批准貸款協議項下擬進行之交易。

擔保： 根據貸款協議，本集團亦訂立以貸款人為受益人之抵押協議及保證協議，作為貸款之擔保。

有關詳情請參閱下文「抵押協議」及「保證協議」。

抵押協議

鑒於根據貸款協議向借款人提供貸款，大連益通與大連中興（各自為本公司全資附屬公司）訂立以貸款人為受益人的貸款協議，據此大連益通與大連中興同意向貸款人抵押大連益通已抵押資產及大連中興已抵押資產，作為借款人於貸款協議項下義務之抵押。

抵押協議之主要條款概述如下：

日期：二零一九年十二月三日

訂約方：

- (i) 貸款人(作為承押人)；
- (ii) 大連中興(作為其中一名押記人)；
- (iii) 大連益通(作為其中一名押記人)；及
- (iv) 借款人。

主體事項：根據抵押協議，大連益通及大連中興同意向貸款人抵押以下資產，作為借款人於貸款協議項下之義務之抵押。

已抵押資產	產權證書編號	土地／物業總面積
(1) 大連益通擁有的位於中國大連市甘井子區的兩(2)幅地塊的土地使用權(「大連益通已抵押資產」)。	遼(2017)大連市內四區不動產權第00900034號	土地總面積 23,686.71平方米
大連益通已抵押資產已獲批准作城市住宅土地用途，期限至二零二零年十二月三十日。於本公告日期，大連益通已抵押資產的資產價值為人民幣210,000,000元。	大甘國用(2011)第40028號	土地總面積 5,236.43平方米

(2) 大連中興擁有的位於中國大連市高新園區的物業及土地使用的地使用权(「大連中興已抵押資產」)。

高新園區國用(2010)第05052號	土地總面積
	12,597.4平方米

大連中興已抵押資產已獲批准作批發及零售用途，期限至二零二零年六月二十九日。於本公告日期，大連中興已抵押資產的資產價值為人民幣193,020,000元。	遼(2019)大連高新園區不動產權第05003978號	物業建築總面積
		8,534.33平方米

抵押協議之期限：第一筆貸款提取日期起計及截至借款人履行其於貸款協議項下還款義務當日止。

保證協議

鑒於根據貸款協議向借款人提供貸款，億達發展(本公司之全資附屬公司)訂立以貸款人為受益人之保證協議，據此億達發展同意提供以貸款人為受益人之擔保，總擔保金額等於貸款金額。

有關貸款協議訂約方之資料

本公司及本集團

本公司為一間投資控股公司。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。

貸款人

於本公告日期，貸款人為中民嘉業之直接全資附屬公司。於本公告日期，中民嘉業擁有上海品最企業管理有限公司的全部股權，而上海品最企業管理有限公司持有嘉皇(控股)投資有限公司全部股權，而嘉皇(控股)投資有限公司持有嘉佑全部股權。於本公告日期，嘉佑持有本公司已發行股份之約61.20%及為本公司之控股股東(定義見上市規則)。因此，貸款人為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。

中國民生投資股份有限公司持有中民嘉業已發行股份之約67.26%。

貸款人為一間於中國成立之公司及主要從事投資管理、產業投資及資產管理。

貸款之理由及裨益

茲提述(i)本公司日期為二零一八年三月二十六日之二零一七年年終業績公告；(ii)本公司日期為二零一八年六月十四日之投票表決結果公告，內容有關(其中包括)支付末期股息；(iii)本公司日期為二零一八年九月二十八日、二零一八年十二月二十八日、二零一九年三月二十九日、二零一九年四月十二日及二零一九年六月二十五日有關延遲支付末期股息之公告；及(iv)本公司日期為二零一九年六月十日有關本公司財務狀況之公告。

誠如本公司日期為二零一九年六月二十五日之公告所述，因中國民生投資股份有限公司面臨流動資金困難引起對本集團財務狀況無法預料及不可預測的影響，導致本公司進一步延遲派付末期股息。誠如該公告所述，本公司已積極實施多項措施，改善本集團之整體現金及財務狀況，目標為於二零一九年十二月三十一日之前派付末期股息。然而，由於因中國民生投資股份有限公司面臨的現金流困境對本集團財務狀況及融資造成的持續負面影響，本公司尚未能確定本公司是否擁有充足的現金資源於二零一九年十二月三十一日之前派付末期股息。為了確保派付末期股息將不會被進一步延期，本集團訂立貸款協議以確保本公司將擁有充足的現金資源於二零一九年十二月三十一日或前後派付末期股息。

本公司訂立抵押協議及保證協議作為貸款之擔保。於本公司獲授出貸款以派付末期股息後，本公司相信其將令本公司集中精力繼續改善其業務經營。同時，本公司將繼續優化其資本管理，防範債務償還風險。此外，就貸款提供之抵押擬為短期性質。董事會認為，貸款人將須就抵押協議項下之抵押採取強制執行之可能性相對甚微。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問意見後發表意見)認為，儘管該等交易並非於一般及日常業務過程中進行，惟其乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，貸款人為中民嘉業之直接全資附屬公司。於本公告日期，中民嘉業擁有上海品最企業管理有限公司的全部股權，而上海品最企業管理有限公司持有嘉皇(控股)投資有限公司全部股權，而嘉皇(控股)投資有限公司持有嘉佑全部股權。於本公告日期，嘉佑持有本公司已發行股份之約61.20%及為本公司之控股股東(定義見上市規則)。因此，貸款人為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士及貸款協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。因此，貸款人為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士及貸款協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

由於有關貸款協議項下擬進行交易之一項適用百分比率超過5%且均低於25%，故訂立貸款協議須遵守上市規則第14A章項下有關於申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等交易。嘉佑及其聯繫人將就批准該等交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生)組成之本公司獨立董事委員會已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。嘉林資本將獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

一份通函，當中載有(其中包括)該等交易之進一步詳情，連同獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問函件及召開股東特別大會之通告，預期將於二零一九年十二月二十日或之前寄發予股東。

一般資料

概無董事於貸款協議項下擬進行之交易擁有重大權益，且概無董事須就批准該等交易之董事會決議案放棄投票。

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
「借款人」	指	大連聖躍房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及於本公告日期為本公司之全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發
「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)
「先決條件」	指	貸款協議項下先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「大連軟件園」	指	大連軟件園股份有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司之全資附屬公司，主要在中國從事商務園業務
「大連益通」	指	大連益通房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司之全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發
「大連益通已抵押資產」	指	具有本公告「抵押協議」一段賦予該詞之涵義
「大連中興」	指	大連軟件園中興開發有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司之全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發
「大連中興已抵押資產」	指	具有本公告「抵押協議」一段賦予該詞之涵義
「股東特別大會」	指	將予以召開及舉行以(其中包括)批准該等交易之股東特別大會

「末期股息」	指	本公司已宣派及應付於二零一八年六月二十五日名列本公司股東名冊之股東截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期現金股息每股人民幣8分
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證協議」	指	億達發展與貸款人訂立日期為二零一九年十二月三日的保證協議，於本公告「保證協議」一段中進一步詳述
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生組成，為就該等交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，可根據證券及期貨條例(香港法例第571章)進行第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，將獲委任為本公司之獨立財務顧問以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	嘉佑及其聯繫人以外之股東
「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，於本公告日期擁有本公司已發行股份約61.20%及為本公司控股股東(定義見上市規則)
「貸款人」	指	上海嘉愈醫療投資管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	貸款人根據貸款協議授予借款人本金總額最高人民幣288,500,000元之貸款

「貸款協議」	指	借款人與貸款人就貸款人向借款人提供貸款訂立日期為二零一九年十二月三日之最高額貸款協議
「中民嘉業」	指	中民嘉業投資有限公司，一間於中國成立之公司
「抵押協議」	指	大連益通、大連中興及貸款人訂立日期為二零一九年十二月三日的最高額抵押協議，於本公告「抵押協議」一段中進一步詳述
「先前貸款 A」	指	貸款人根據於二零一九年十一月十八日訂立的貸款協議提供予大連軟件園總額為人民幣11,500,000元之無抵押貸款，及因並無抵押本集團資產，貸款人提供先前貸款 A 根據上市規則第 14A.90 條獲全面豁免有關申報、公告及獨立股東批准規定
「先前貸款 B」	指	貸款人根據於二零一九年十一月二十九日訂立的貸款協議提供予借款人總額為人民幣47,000,000元之無抵押貸款，及因並無抵押本集團資產，貸款人提供先前貸款 B 根據上市規則第 14A.90 條獲全面豁免有關申報、公告及獨立股東批准規定
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「該等交易」	指	貸款協議及據此擬進行之交易(包括訂立最高額抵押協議及保證協議)
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

「億達發展」 指 億達發展有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司全資附屬公司，主要在中國從事物業開發

「%」 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，二零一九年十二月三日

於本公告日期，本公司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。