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 延長貸款

#### 第二次延長協議

茲提述本公司日期為二零一九年十二月四日及二零二零年二月十八日之公告及本公司日期為二零一九年十二月三十日之通函,內容有關借款人(本公司之全資附屬公司)與貸款人訂立的貸款協議,據此,貸款人同意向借款人提供人民幣288,500,000元之貸款。

於二零二零年六月九日,借款人與貸款人就第一筆貸款之還款日期延長至二零二一年三月三十一日及經計入第一筆貸款的未付利息後將貸款金額修改為經修訂貸款訂立第二次延長協議。

#### 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。

由於有關第二次延長協議項下擬進行交易之所有適用百分比率超過0.1%但低於5%,故訂立第二次延長協議須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告之規定,惟豁免遵守獨立股東批准規定。

#### 背景

茲提述本公司日期為二零一九年十二月四日及二零二零年二月十八日之公告及本公司日期為二零一九年十二月三十日之通函,內容有關借款人(本公司之全資附屬公司)與貸款人訂立的貸款協議,據此,貸款人同意向借款人提供人民幣288.500,000元之貸款。

根據貸款協議,貸款之本金額為最高人民幣288,500,000元之金額,並分為三(3)筆金額分別為人民幣230,000,000元(「第一筆貸款」)、人民幣11,500,000元及人民幣47,000,000元。第一筆貸款於二零二零年二月四日由借款人提取。第一筆貸款將分為三(3)部分,據此,(a)人民幣22,000,000元的期限將自提取日期起至其後第十四天(其後根據第一次延長協議延長至二零二零年六月三十日或借款人已取得相等於人民幣22,000,000元之其他融資金額的兩(2)個工作日後(以較早者為準))止;(b)人民幣34,000,000元的期限將自提取日期起至其後第一百八十天止;及(c)剩餘人民幣174,000,000元的期限將自提取日期起至其後第三百六十五天止。

於二零二零年六月九日,借款人與貸款人就第一筆貸款之還款日期延長至二零二一年三月三十一日及經計入第一筆貸款的未付利息後將貸款金額修改為經修訂貸款訂立第二次延長協議。

#### 第二次延長協議

#### 第二次延長協議之訂約方

日期: 二零二零年六月九日

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)。

### 第二次延長協議之主要條款

根據第二次延長協議,借款人與貸款人同意延長第一筆貸款之還款日期及修改第一筆貸款之本金額如下:

第一筆貸款 的相關部分	根據原貸款協議的 第一筆貸款之期限	第二次延長協議所協定的經修訂條款
人民幣22,000,000元	自提取日期起至其後第十四 天止,並根據第一次延長協 議進行修訂及延長(即二零二 零年六月三十日)	第一筆貸款的相關部分之本金額須計及自提取至二零二零年六月三十日止的相關未繳利息後增至人民幣22,713,644元。期限將於二零二一年三月三十一日結束。
人民幣34,000,000元	自提取日期起至其後第 一百八十天止(即二零二零年 八月二日)	第一筆貸款的相關部分之本金額須計及自提取至二零二零年八月二日止的相關未繳利息後增至人民幣35,348,822元。期限將於二零二一年三月三十一日結束。
人民幣174,000,000元	自提取日期起至其後第 三百六十五天止(即二零二一 年二月三日)	第一筆貸款的相關部分之本金額須計及自提取至二零二一年二月三日止的相關未繳利息後增至人民幣187,958,137元。期限將於二零二一年三月三十一日結束。

除上述第一筆貸款之期限變動及相關貸款額增加利息部分外,貸款協議的所有其他條款及條件將維持不變。

#### 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(3)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」)

由於貸款協議項下的若干先決條件未能達成,第二筆貸款及第三筆貸款並無提取。

利率: 年利率為8%。

貸款協議的利率乃訂約方參考經計及適用於本集團於二零一九年十月三十一日的尚未償還貸款之利率後的本集團的計息債務之平均融資成本年利率約8.5%後經公平磋商而釐定。

根據第二次延長協議,經修訂貸款的應付利息將維持年利率8%。

經考慮如「貸款之理由及裨益」一段所披露訂立第二次延長協議之原因,乃使本集團得以預留更多現金以維持穩定之業務營運,並就本公司目前的經營環境及最新財務狀況下的額外開支支付費用,尤其:

- (i) 適用於修訂貸款的利率低於本集團於二零二零年五月三十一日的平均融資成本8.5%。於二零二零年五月三十一日,本集團的尚未償還貸款約人民幣149億元,其中約51.2%按低於8%之利率計息,而約48.8%以不低於8%之利率計息。除人民幣23億債券及人民幣1億貸款無抵押外,所有其他尚未償還貸款均由本集團已抵押資產作擔保。本集團財務狀況自二零一九年受到中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)流動性困難的不利影響。本集團利率低於8%的尚未償還貸款中,96.1%於二零一九年之前取得或於本年以於二零一九年取得先前貸款之條件重續。由於本公司為中國民生的附屬公司,若干銀行及金融機構已表示,於中國民生解決流動資金困難前,彼等將不會與本集團訂立新貸款協議,導致本集團遇到從若干銀行及金融機構取得新貸款融資的困難以及被其中一家金融機構暫停提取貸款;及
- (ii) 本集團難以取得較經修訂貸款8%利率更為優惠的其他融資,

董事會認為,適用於經修訂貸款的利率屬公平合理並符合本公司及其股東的整體 利益。

期限: 第一筆貸款之期限將根據第二次延長協議延長至二零二一年三月三十一日。

詳情請參閱上文「第二次延長協議」一段。

用途: 第一筆貸款將用於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。

先決條件: 第二次延長協議受限於借款人及貸款人各自就訂立第二次延長協議獲得內部批 准。

擔保: 待第二次延長協議生效後,貸款協議下的抵押協議將繼續有效,並由借款人以貸款人的名義提供,作為經修訂貸款的擔保。

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,大連益涌與大連中興(各自為本公司全資附屬公司)訂立以貸 款人為受益人的抵押協議,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。待第二次延長協議生效後,貸款協議下 的抵押協議將繼續有效,並由借款人以貸款人的名義提供,作為經修訂貸款的擔保。

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

貸款人(作為承押人); 訂約方: (i)

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

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

中國大連市甘井子區 動產權第00900034號 的兩(2)幅地塊的土地 抵押資產!)。大連益 號 通已抵押資產已獲批 准作城市住宅土地用 途,期限至二零八零 年十二月三十日。

(1) 大連益通擁有的位於 遼(2017)大連市內四區不 土地總面積23.686.71平 方米

使用權(「大連益通已 大甘國用(2011)第40028 土地總面積5.236.43平方 米

獨立估值師(「獨立估 值師!)大連恒源房地 產土地評估有限公司 評估的於二零一九年 十一月十四日大連 益通已抵押資產的 資產價值為人民幣 210,000,000元。

(2) 大連中興擁有的位於 高新園區國用(2010)第 中國大連市高新園區 05052號 的物業及地塊的地使 已抵押資產已獲批准 作批發及零售用涂, 期限至二零五零年六 月二十九日。

土地總面積12,597.4平方 米

**押資產**|)。大連中興 動產權第05003978號

用權(「大連中興已抵 遼(2019)大連高新園區不 物業建築總面積8,534.33 平方米

獨立估值師評估的於 二零一九年十一月 十四日大連中興已抵 押資產的資產價值為 人民幣193,020,000 元。

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環款義務當日 1 0

董事確認,自二零一九年十一月十四日起直至本公告日期,大連益通已抵押資產及大連中興已抵押 資產之價值並無重大變動。

#### 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。待第二次延長協議生效後,貸款協議下的保證協議將繼續有效,並由借款人以貸款人的名義提供,作為經修訂貸款的擔保。

#### 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。

中國民生持有中民嘉業67.26%的股權。

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

誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所披露,本公司於過去數月曾面臨超出本集團預期的各種挑戰,並導致本集團根據若干貸款協議發生若干觸發事件,包括:(i)本公司控股股東中國民生被實施一份資產凍結令;(ii)本公司執行董事陳東輝先生因涉嫌職務侵佔罪被中國公安部門拘留,詳情於本公司日期為二零二零年二月二十日之公告中披露;及(iii)延遲支付300,000,000美元本金總額二零二零年到期年息6.95%的優先票據。

第一筆貸款由借款人取得以支付末期股息。本公司已於二零二零年二月十二日支付末期股息,其後本公司計劃尋求其他額外融資及/或動用其內部資源履行貸款協議項下第一筆貸款之還款責任。然而,該等上述事件連同自二零二零年初以來新型冠狀病毒爆發對本集團所造成的影響已令本集團難以獲得新融資。此外,本集團亦需要保留現金資源,以維持未來穩定之業務營運。基於上述原因,借款人及貸款人同意延長第一筆貸款之還款日期,使本公司可保留其現金流量以應付本集團的額外開支。

本公司訂立抵押協議及保證協議作為貸款之擔保。待第二次延長協議生效後,貸款協議下的抵押協議及保證協議將繼續有效,並由借款人以貸款人的名義提供,作為經修訂貸款的擔保。本公司集中精力繼續改善其業務經營,並確保根據第二次延長協議償還經修訂貸款。根據現行計劃,本集團將動用預售物業(例如位於大連、長沙及鄭州的項目)所得的充足款項償還經修訂貸款。據此,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。

董事認為,儘管第二次延長協議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。

由於有關第二次延長協議項下擬進行交易之所有適用百分比率超過0.1%但低於5%,故訂立第二次延長協議須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告的規定,惟豁免遵守獨立股東批准規定。

# 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)
「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
「董事」	指	本公司董事

「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
「第一次延長協議」	指	借款人與貸款人訂立日期為二零二零年二月十八日的第一次延長協議
「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,於本通函「保證協議」一段中進一步詳述
「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,經第一次延長協議及第 二次延長協議修訂及補充
「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,於本通函一段中進一步詳述

「中國」 指 中華人民共和國 「經修訂貸款| 指 考慮到根據第二次延長協議對第一筆貸款收取的利息後經修訂 之貸款額 「人民幣」 指 中國法定貨幣人民幣 「第二次延長協議」 指 借款人與貸款人訂立日期為二零二零年六月九日的第二次延長 協議 「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 「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,二零二零年六月九日

於本公告日期,執行董事為姜修文先生、陳東輝先生(已暫停職務)、鄭曉華女士及于世平先生;非 執行董事為王剛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。