

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)

有關建議出售物業的非常重大出售事項

交易

茲提述本公司於二零二五年一月二十七日之公告，內容有關大連法院判決外包公司向大連財政局退賠未償還款項約人民幣2.966億元。

二零二五年十月十三日（聯交所交易時段後），本公司全資附屬公司大連昌得與本公司全資附屬公司外包公司，與大連財政局全資擁有之大連恆業訂立抵頂協議。據此，大連昌得有條件同意將物業全部權益轉讓予大連恆業，大連恆業有條件同意以抵償合計人民幣2.7578億元之部分未償還款項作為轉讓物業的對價。

上市規則涵義

由於抵頂協議項下交易之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過75%，故交易構成上市規則項下本公司之一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准之規定。

概無董事於交易中擁有重大權益，故概無董事須就批准抵頂協議及其項下擬進行交易之董事會相關決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東審議並酌情批准抵頂協議及其項下擬進行交易。

股東特別大會上就抵頂協議項下交易之表決將以投票方式進行。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其各自之任何聯繫人於交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准抵頂協議及其項下擬進行交易之相關決議案放棄投票。

由於需要額外時間準備將收錄於通函的相關資料，一份載有(其中包括)(i)抵頂協議及其項下擬進行交易之進一步資料，(ii)上市規則要求之其他資料，及(iii)股東特別大會通告之通函，預期將於二零二五年十一月四日或之前寄發予股東。

交易完成取決於抵頂協議生效條件之達成，故交易未必一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

交易

茲提述本公司於二零二五年一月二十七日之公告，內容有關大連法院判決外包公司向大連財政局退賠未償還款項約人民幣2.966億元。

二零二五年十月十三日(聯交所交易時段後)，本公司全資附屬公司大連昌得與本公司全資附屬公司外包公司，與大連財政局全資擁有之大連恆業訂立抵頂協議。據此，大連昌得有條件同意將物業全部權益轉讓予大連恆業，大連恆業有條件同意以抵償合計人民幣2.7578億元之部分未償還款項作為轉讓物業的對價。

抵頂協議

抵頂協議之主要條款如下：

日期

二零二五年十月十三日

訂約方

- (1) 大連昌得；
- (2) 外包公司；及
- (3) 大連恆業。

擬出售之資產

根據抵頂協議之條款及條件，大連昌得有條件同意將物業之全部權益（包括土地及所有建築物（已完工或在建中）、廠房、機電設備、固定裝置及裝修（位於物業內或物業上或與物業有關者）以及於本公告日期由大連昌得或應其指示附加於物業或其任何部分，或由大連昌得擁有或控制之固定裝置）轉讓予大連恆業。

物業位於大連市甘井子區辛寨子街道大東溝村，土地用途為軟件外包及研發用途，土地面積約為36,950.8平方米，規劃建築面積約為74,500平方米。其中，五棟地上單體建築物總建築面積約49,300平方米，連同地下車庫（包括人防設施及設備用房）面積約為25,200平方米，均處於在建狀態。物業之建設及開發目前已暫停。

物業已取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及商品房預售許可證。

對價

大連昌得向大連恆業轉讓物業之總對價人民幣2.7578億元，將通過抵銷總額為人民幣2.7578億元之部分未償還款項結算。

該對價乃由訂約方經公平磋商後釐定，並參考以下因素：—

- (i) 截至二零二五年八月三十一日物業在未經審核管理賬目之賬面價值約為人民幣4.4451億元。該金額採用剩餘法釐定，剩餘法基於一種收益法，即假設物業項目將在日常業務過程中按照本集團最新的開發計劃進行，通過將預計在完工後獲得的租金收入進行資本化來估算物業價值；
- (ii) 根據由大連市甘井子區人民政府委任之中國獨立專業估值師於二零二五年八月二十八日出具之物業資產評估報告，物業估值約為人民幣2.7578億元，該估值採用成本法釐定，即通過估算政府若在新土地上建設物業預期將發生的成本來估算物業價值；
- (iii) 由本公司委任之獨立專業估值師千里評估諮詢有限公司按物業現況，於二零二五年八月三十一日對物業之市場價值作出之初步估值約為人民幣3億元，該估值採用剩餘法釐定，剩餘法基於市場法，即通過資本化在估值時現行市場條件下完全竣工物業的估計售價來估算總開發價值；
- (iv) 根據判決所釐定之未償還款項償付義務之履行情況；
- (v) 轉讓處於暫停建設項目狀態之物業，在一定程度上可舒緩本公司之現金流壓力；及
- (vi) 本公告「交易之理由及裨益」一節所載之其他因素。

物業估值較其賬面值存在顯著折讓，這反映了不同的估值方法及具體交易考量。鑒於：(a)交易的性質，涉及以出售處於暫停建設項目狀態之物業作為對價抵償本集團未償還款項，與常規物業銷售存在根本性差異，在此情況下買方無需重新申請許可、辦理登記手續或重啟項目建設；(b)交易為本集團帶來直接現金流收益，通過轉讓減少了原本需用於清償未償還款項的現金流出，從而緩解短期流動性壓力；(c)交易對手方意圖明確，大連財政局承諾及時解決現存退賠事宜；及(d)物業停建項目的銷售面臨市場挑戰，一般買家通常不願或無力承擔相關風險。董事會認為，在此情況下雖交易對價較賬面值有顯著折讓，但仍屬公平合理，且交易可有效緩解流動性風險並及時清償未償還債務，符合本公司及其股東的利益。

抵頂協議之生效條件

抵頂協議須待下列所有條件達成當日起生效：

- a. 抵頂協議已簽署；及
- b. 大連昌得及外包公司已透過其各自之內部授權機構完成決策及批准程序（包括但不限於股東及董事會批准），並已根據上市規則履行上市公司之披露義務及有關交易之股東批准程序。

登記

於抵頂協議生效後七(7)日內，大連昌得須根據抵頂協議所載之交接清單，向大連恆業移交物業資產之現狀、房屋建設檔案及物業之所有工程項目文件。大連恆業與大連昌得須簽署交接清單，並啟動物業之國有土地使用權證轉讓登記程序，且須按有關部門釐定之金額全額繳納相關轉讓稅費。

完成

於大連昌得根據抵頂協議之條款及條件向大連恆業移交物業資產並完成登記後，即視為總額為人民幣2.7578億元之部分未償還款項已償付。

完成須於登記後落實。完成後，本公司將不再擁有物業之任何權益。

訂約方資料

本集團

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事商務園區開發及運營、多功能綜合住宅社區項目的開發及銷售、商務園區的運營管理、建築、裝修、園林綠化及物業管理業務。

大連昌得

大連昌得擁有物業，乃一間於二零一零年六月在中國成立之有限責任公司。於本公告日期，大連昌得為本公司之間接全資附屬公司，主要從事企業管理諮詢、場地租賃及房地產開發與銷售業務。

外包公司

外包公司乃一間於二零零八年五月在中國成立之有限責任公司。於本公告日期，外包公司為本公司之間接全資附屬公司，主要從事外包服務基地的開發建設、土地整理及物業管理業務。

大連恆業

大連恆業乃一間於二零一六年五月在中國成立之有限責任公司。於本公告日期，大連恆業由大連財政局全資擁有，主要從事貿易經紀、信息技術諮詢服務、企業總部管理、企業管理、以自有資金進行投資活動、融資諮詢服務、工程管理服務、文化場館管理服務、體育健康服務、休閒觀光活動、諮詢策劃服務及城鄉環境管理業務。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，大連恆業及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

交易之財務影響

於完成後，本公司將不再持有物業之任何權益。因此，物業之財務資料將不再納入本集團之綜合財務報表。預期交易不會為本公司帶來任何新增現金資金。

為作說明用途，估計本公司將就交易錄得初步虧損淨額約人民幣1.84億元，此乃(i)人民幣2.7578億元對價與(ii)根據於二零二五年八月三十一日之未經審核管理賬目所示物業賬面價值約人民幣4.4451億元之間的差額，再扣除與交易有關之估計開支及稅項開支約人民幣0.1485億元後的淨額。實際數字須經本公司核數師審核，故可能與上述金額有所不同。

交易之理由及裨益

誠如本公司日期為二零二五年一月二十七日的公告所披露，本公司全資附屬公司外包公司根據判決須向大連財政局支付約人民幣2.966億元之未償還款項。其後，大連財政局與外包公司及由大連財政局全資擁有之大連恆業訂立債權轉讓協議，據此，大連財政局將人民幣2.7578億元之部分未償還款項轉讓予大連恆業。剩餘未償還款項約人民幣2,082萬元將用以抵銷政府及其相關管理單位應付予外包公司及其聯屬公司之租金及物業費（「抵頂」）。未償還款項連同截至本公告日期政府應付予本公司之租金及物業費將於交易及抵頂完成後悉數結清。

物業（即暫停開發資產）被選中進行交易的原因是，其為本公司的最有利選項，亦為位於大連市甘井子區的唯一未被抵押資產。受疫情及資金壓力影響，物業的建設及開發自二零二一年起暫停，期間本公司暫停投資，同時持續監測市場對工業租賃的需求情況。

本公司已考慮多種選擇結算未償還款項，包括但不限於現金結算及外部融資。然而，由於現金流不足，本公司無法償還未償還款項。此外，根據中國的融資框架，並無用於賠償或退款的特定貸款類別，這阻礙了本公司獲得銀行融資結算未償還款項。

經評估該等因素，物業（即暫停開發資產）在戰略上屬於合理選項。與已竣工或新開發物業相比，暫停開發項目本身存在的市場挑戰更大，因為有意買家須接手重新申請許可、辦理登記手續及重啟項目建設等複雜、成本高昂的流程。該等因素極大限制了有意買家的數量，因為多數一般買家不願意或無法承擔該等風險。於此情況下，政府實體往往被視為首選買家，因為其能夠更有效符合監管規定，更順利推進登記及審批流程。因此，交易為可能妨礙物業進度及完工之資金及開發不明朗因素提供及時有效的解決方案。透過轉讓處於暫停建設狀態之物業權益，交易有助於分攤相關風險及責任，從而加強本集團之整體風險管理。

此外，交易可減少物業完工所需之大量額外投資，有助紓緩本公司即時之現金流壓力，使本公司能將資源集中於核心業務，同時支持物業發展之潛在持續進行或最終完工。

基於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為，交易之條款（包括對價）乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且交易符合本公司及全體股東之利益。

上市規則涵義

由於抵頂協議項下交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故交易構成上市規則項下本公司之一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准之規定。

概無董事於交易中擁有重大權益，故概無董事須就批准抵頂協議及其項下擬進行交易之董事會相關決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東審議並酌情批准抵頂協議及其項下擬進行交易。

股東特別大會上就交易之表決將以投票方式進行。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其各自之任何聯繫人於交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准抵頂協議及其項下擬進行交易之相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)抵頂協議及其項下擬進行交易之進一步資料，(ii)上市規則要求之其他資料，及(iii)股東特別大會通告之通函，預期將於二零二五年十一月四日或之前寄發予股東。

交易完成取決於抵頂協議生效條件之達成，故交易未必一定會進行。本公司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

除非文義另有規定，否則本公告所用詞彙應具有以下涵義：

「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	根據抵頂協議之條款及條件完成交易
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「對價」	指	人民幣2.7578億元，即轉讓物業全部權益之對價
「大連昌得」	指	大連科技城昌得開發有限公司，一間在中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「大連法院」	指	大連市普蘭店區人民法院
「大連財政局」	指	中國大連市甘井子區財政局
「大連恆業」	指	大連甘井恆業發展股份有限公司，一間在中國成立之有限責任公司，由大連財政局全資擁有
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，旨在審議並酌情批准抵頂協議及其項下擬進行之交易
「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
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司之關連人士，且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方的任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「抵頂協議」	指	大連昌得、外包公司與大連恆業於二零二五年十月十三日訂立之抵頂協議，據此，大連昌得有條件同意將物業之全部權益轉讓予大連恆業，以抵銷總額為人民幣2.7578億元之部分未償還款項
「判決」	指	大連法院於二零二四年十月二十五日就外包公司行賄定罪及責令其向大連財政局支付約人民幣2.966億元損害賠償之未償還款項作出之法院判決。更多詳情請參閱本公司日期為二零二五年一月二十七日之公告
「外包公司」	指	大連服務外包基地發展有限公司，一間在中國成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「未償還款項」	指	根據判決，外包公司須向大連財政局支付之總額約人民幣2.966億元，其中人民幣2.7578億元已由大連財政局轉讓予大連恆業
「訂約方」	指	大連昌得、外包公司及大連恆業之統稱
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「物業」	指	位於大連市甘井子區辛寨子街道大東溝村、作軟件外包及研發用途之物業，土地面積約為36,950.8平方米，規劃建築面積約為74,500平方米，於本公告日期由大連昌得擁有，包括所有建築物（已完工或在建中）、廠房、機電設備、固定裝置及裝修（位於物業內或物業上或與物業有關者）以及由大連昌得或應其指示附加於物業或其任何部分，或由大連昌得擁有或控制之固定裝置
「登記」	指	本公告「交易－抵頂協議－登記」一段所載之登記及備案程序
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元之普通股

「股東」	指	不時持有已發行股份之人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	大連昌得根據抵頂協議之條款及條件，將物業之全部權益轉讓予大連恆業，以抵銷總額為人民幣2.7578億元之部分未償還款項之交易
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	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，二零二五年十月十三日

於本公告日期，執行董事為姜修文先生及袁文勝先生，非執行董事為盧劍華先生、王剛先生及蔣倩女士，獨立非執行董事為郭少牧先生、陳貽川先生及唐永智先生。