

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或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予買主或其他承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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)

**有關建議出售物業的非常重大出售事項  
及  
股東特別大會通告**

---

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5至13頁。

本公司謹訂於二零二五年十二月二十九日（星期一）上午十時正假座中國遼寧省大連市沙河口區東北路93號億達廣場10樓董事會議廳舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會的通告載於本通函第40至41頁。本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格亦於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yidachina.com](http://www.yidachina.com))刊登。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡早交回本公司在香港的股份過戶登記處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17M樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，則閣下的受委代表的授權將被撤銷。

二零二五年十二月八日

---

## 目 錄

---

頁次

釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團財務資料 .....	14
附錄二 — 物業估值報告 .....	23
附錄三 — 一般資料 .....	32
股東特別大會通告 .....	40

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	(i)本公司日期為二零二五年一月二十七日有關(其中包括)法院判決的公告；及(ii)本公司日期為二零二五年十月十三日有關(其中包括)交易的公告之統稱
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「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

---

## 釋 義

---

「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
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「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
「獨立估值師」	指	本公司委聘之獨立估值師千里評估諮詢有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十二月五日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「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，就本通函而言，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，於最後實際可行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	本通函董事會函件「交易－抵頂協議－登記」一段所載之登記及備案程序

---

## 釋 義

---

「餘下集團」	指	交易完成後的本集團（不包括物業）
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元之普通股
「股東」	指	已發行股份不時之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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
「%」	指	百分比



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 (主席兼行政總裁)

袁文勝先生

非執行董事：

盧劍華先生 (副主席)

王剛先生

蔣倩女士

獨立非執行董事：

郭少牧先生

陳貽川先生

唐永智先生

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

遼寧省大連市

沙河口區

東北路93號

億達廣場4座

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：

有關建議出售物業的非常重大出售事項  
及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述該等公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關交易之進一步資料、股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料。

本通函旨在向閣下提供股東特別大會通告及向閣下提供(其中包括)：(i)有關抵頂協議及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii)完成後餘下集團之未經審核備考財務資料；及(iii)物業之物業估值報告。

## 交易

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)以及於最後實際可行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，於二零二五年九月三十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，在一定程度上可紓緩本公司之現金流壓力；及
- (vi) 本函件「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。

於最後實際可行日期，上述條件(a)已獲達成。

### 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。

於最後實際可行日期，登記尚未完成。

### 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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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最後實際可行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。

## 股東特別大會

本通函第40至41頁載有於二零二五年十二月二十九日(星期一)上午十時正假座中國遼寧省大連市沙河口區東北路93號億達廣場10樓董事會議廳召開股東特別大會之通告，大會上將提呈普通決議案以審議並酌情批准抵頂協議及其項下擬進行之交易。

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，故彼等無需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。

本通函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格亦於香港聯合交易所有限公司([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yidachina.com](http://www.yidachina.com))刊登。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡早交回本公司在香港的股份過戶登記處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17M樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，則閣下的受委代表的授權將被撤銷。

本公司將按上市規則第13.39(5)條及第13.39(5A)條指定之方式公佈投票結果。

## 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，抵頂協議及其項下擬進行交易之條款乃按公平原則之正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及全體股東之利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上所提呈與抵頂協議及其項下擬進行交易有關之決議案。

## 其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

本通函之中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。

出售事項完成須待（其中包括）本函件「抵頂協議之生效條件」一節所述先決條件（包括股東於股東特別大會上批准抵頂協議及其項下擬進行之交易）獲達成後，方可作實。因此，出售事項未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

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

二零二五年十二月八日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月（「該期間」）之財務資料披露於以下文件，而有關文件已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yidachina.com](http://www.yidachina.com))刊登並可透過以下鏈接瀏覽：

- (i) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報（97頁至184頁）  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042805232\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042805232_c.pdf))
- (ii) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報（92頁至180頁）  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042803618\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042803618_c.pdf))
- (iii) 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報（88頁至180頁）  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042803714\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042803714_c.pdf))
- (iv) 本公司於該期間之中期報告（28頁至66頁）([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0912/2025091200739\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0912/2025091200739_c.pdf))

## 2. 債務聲明

### 債務及借款

於二零二五年十月三十一日（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52.3505億元，其中約人民幣44.7755億元為有擔保，而剩餘約人民幣7.5750億元為無擔保；(ii)有抵押公司債券及其他貸款約人民幣40.4348億元；(iii)無抵押公司債券、優先票據及其他貸款約人民幣22.9439億元，於(ii)及(iii)中，約人民幣27.9869億元為有擔保，而剩餘約人民幣35.3918億元為無擔保；及(iv)無抵押及無擔保租賃負債約人民幣647萬元。

於二零二五年十月三十一日，本集團之有抵押銀行及其他借貸由以下各項抵押或擔保：質押本集團開發中物業；質押本集團投資物業；質押本集團持作開發待售土地；質押本集團持作銷售用途的竣工物業；質押本集團樓宇；本集團的若干附屬公司簽立的公司擔保；及本公司附屬公司的若干權益。

### 或然負債

本集團與中國商業銀行訂立安排，向購買本集團物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，本集團須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況（以較早發生者為準）解除：(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零二五年十月三十一日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣1億1,878萬元。此外，於二零二五年十月三十一日，本集團就授予合營企業銀行貸款提供擔保金額約為人民幣4,174萬元的擔保。

除上文所披露者以及集團內公司間之負債及日常業務過程中的正常應付賬款外，於二零二五年十月三十一日，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。

董事並不知悉本集團之債務及或然負債狀況自二零二五年六月三十日起及直至最後實際可行日期有任何重大變動。

### 3. 營運資金

如本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表所載，本集團於二零二五年六月三十日的流動負債超出其流動資產人民幣11,585,293,000元。於同日，其即期借款為人民幣11,551,811,000元，而其現金及現金等價物則僅為人民幣185,953,000元。自二零二零年起，本集團未能按預定還款日期償還若干借款（「**借款逾期**」）。儘管本集團已於年內在到期日後結清若干此等借款，於二零二五年六月三十日，本金總額為人民幣6,444,986,000元的借款尚未結清。

直至截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表批准日期，大連聖北開發有限公司（「**大連聖北**」，為本公司的間接全資附屬公司）仍未能根據貸款合同中約定的時限償還逾期貸款本金約人民幣194,328,000元，大連聖北已收到上海金融法院發出的執行通知書，當中載明，中信銀行股份有限公司大連分行（「**中信大連**」，作為申請執行人）提交了強制執行申請，據此，中信大連申請執行約人民幣194,328,000元的逾期貸款未償還本金，直至實際還款日期的逾期利息、罰息及其他款項，以及相關法律費用。

於二零二一年三月四日，本集團與若干方（「安都方」）訂立和解協議，約定本集團應於二零二一年九月三十日前分期清償應付安都方之款項。然而，本集團未能履行該和解協議，故安都方已多次正式要求本集團清償未付餘額，以及採取其他行動並達到安都方滿意，否則可能向法院提交清盤呈請（「安都方事件」）。於二零二五年六月三十日，本集團應付安都方之餘額（含應計利息）共計人民幣1,522,726,000元。

借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致本集團於二零二五年六月三十日總額為人民幣5,106,826,000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（「交叉違約借款」），其中人民幣2,563,067,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣2,543,759,000元為原合約還款日期於二零二六年六月三十日後重新分類為流動負債的非流動借款。

於二零二五年十月三十一日，借款逾期及交叉違約借款分別為人民幣6,424,484,000元及人民幣5,094,226,000元。

自二零二二年五月起，北方國際信託股份有限公司（作為債權人）陸續向本公司間接全資附屬公司大連軟件園榮泰開發有限公司（「榮泰公司」）（作為債務人）發放項目貸款人民幣10.14億元（「北方信託貸款」），貸款利率12%，貸款到期日為二零二五年九月十七日。其中，本公司附屬公司鄭州億達科技新城發展有限公司（「鄭州億達」）為北方信託貸款提供抵押擔保。

於最後實際可行日期，榮泰公司及鄭州億達未能清償北方信託貸款剩餘本金約為人民幣482,153,000元，訂約方仍在協商解決方案。

上述情況表明存在多項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，確認彼等將不會行使其權利，要求立即償還因借款逾期及安都方事件而觸發貸款人可要求立即償還的相關貸款及公司債券；及(ii) 若干已到期償還但預期將自本通函日期起計12個月內續期的貸款之續期確認。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。

鑒於該等情況，董事在評核本集團有否充足的財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施（「計劃及措施」）以確保本集團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) 截至最後實際可行日期，安都方並未向法院提出清盤呈請。本集團將適時與安都方進行協商以推動達成最終和解協議，使其不會行使其權利向法院提出清盤呈請。
- (ii) 就借款逾期而言，本集團一直積極與所有貸款人就逾期借款重續及延期償還進行磋商。若干貸款人對重續或延長所有逾期借款已有初步意向，但尚未達成正式協議。本公司將繼續努力推動相關重續或延期。
- (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，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) 本集團亦與相關銀行及金融機構就重續及延長預定還款日期於一年內的現有借款進行協商。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，本集團將努力促成有需要時重續或延長預定還款日期於一年內的現有借款。
- (v) 本集團亦會積極與銀行及金融機構協商，以獲取新的融資來源。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。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大不確定因素。

本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (i) 與安都方成功及時協商以達成最終和解協議，以致彼等不會向法院提出清盤呈請，而本集團成功遵守最終和解協議項下的條款及義務；
- (ii) 與本集團現有貸款人就逾期或違約的借款成功協商；
- (iii) 在需要時成功獲得額外的新融資來源；
- (iv) 成功及時的執行計劃，加快在建及已竣工物業的預售及銷售，加快回收銷售所得款項，與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度，並控制成本及資本開支，以產生充足的現金流入淨額；及
- (v) 以合理價格成功處置相關資產及投資，並及時收取收益。

經考慮本集團截至最後實際可行日期可動用的財務資源（包括內部產生資金及現有借款）以及計劃及措施，並基於假設(i)現有借款及公司債券的相關貸款人將不會行使其權利，要求立即償還因借款逾期及安都方事件而觸發貸款人可要求立即償還的相關貸款及公司債券；及(ii)若干已到期償還貸款預期將自本通函日期起計12個月內續期，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計未來至少12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)條規定的相關確認。

倘計劃及措施未能有效實施，本集團可能無法持續經營業務。本集團將考慮及尋求其他合適替代方案，包括但不限於潛在股本或債務集資活動，以確保本集團將有充足營運資金。

鑒於上述事項之重要性，栢淳會計師事務所有限公司不就董事編製之本集團營運資金充足之聲明發表意見。

#### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除上文以及本公司日期為二零二五年一月二十日、二零二五年一月二十七日、二零二五年六月二日、二零二五年六月六日、二零二五年七月三日及二零二五年十月十七日的公告所披露者外，董事並不知悉本集團財務或業務狀況自二零二四年十二月三十一日（即本集團之最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

#### 5. 餘下集團之財務及業務前景

本公司為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，董事會並無計劃變更本集團的主要業務。緊隨出售事項後，預計餘下集團將繼續於中國大連、武漢、瀋陽、上海、重慶、鄭州、合肥、長沙及成都從事物業開發、物業投資、商務園運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化。

在房地產市場形勢持續收縮的趨勢下，預計宏觀政策將進一步發力。土拍市場回暖疊加優質地塊供給與企業投資意願的良性互動，推動行業向新發展模式轉型。但當前居民收入、人口結構及房價預期以及優質地產項目供給仍偏弱，連同區域發展分化、產品類型分化、融資端供需不均衡導致短期經營與長期業務轉型均面臨重大壓力。

目前，面對市場整體處於深度調整階段，餘下集團將積極面對經營端與債務端的重重挑戰，聚焦主營業務驅動，推動經營目標實現，加快存量在售項目去化；同時把握收儲政策窗口，推動盤活存量資產，改善資產負債情況，全力化解風險。

餘下集團分別從銷售、債權清收、債務解決、成本管控、資產盤活等方面加強管理力度，制定相關政策，明確目標，落實責任人，同時餘下集團仍在努力推動資產處置工作。

餘下集團將精準匹配組織資源與業務資源，強化園區運營管理能力，加速低效資產處置盤活；嚴格執行預算，嚴控費用支出，保持核心團隊穩定，集中精力攻克經營難點，保障經營穩定基本盤。

## 6. 餘下集團管理層討論與分析

### 財務表現

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得持續經營業務的收入為人民幣27億8,723萬元，與二零二三年的人民幣38億9,715萬元相比下降約28.5%，主要歸因於截至二零二四年十二月三十一日止年度交付的項目減少。毛損減少24.2%至人民幣4億491萬元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔虧損為人民幣23億3,511萬元（截至二零二三年十二月三十一日止年度則為人民幣16億9,513萬元），主要是由於截至二零二四年十二月三十一日止年度投資物業公允價虧損及其他虧損淨額增加所致。

### 流動資金及財務資源

餘下集團於二零二四年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣3億7,380萬元（包括受限制現金約為人民幣2億1,755萬元）（二零二三年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣4億1,174萬元，其中受限制現金約為人民幣2億3,669萬元）。

餘下集團於二零二四年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣116億7,088萬元（二零二三年十二月三十一日：約為人民幣119億5,705萬元），其中：

#### (a) 按貸款類型劃分

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	5,340,153	5,591,014
有抵押其他借款	4,119,741	4,327,645
無抵押其他借款	2,210,990	2,038,389
	<b>11,670,884</b>	<b>11,957,048</b>

#### (b) 按到期日劃分

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	11,618,346	11,957,048
第二年	52,538	—
	<b>11,670,884</b>	<b>11,957,048</b>

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他借款為人民幣113億7,788萬元，乃按固定年利率1.2%至12%計息，剩餘結餘人民幣2億9,300萬元則按變動利率計息。

## 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃確保本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

本集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股。本集團須受界定資本架構要求的計息銀行貸款及其他借款附帶的金融契諾所規限。金融機構有權要求就違反相關金融契諾立即償還銀行貸款及其他借款。年內管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

餘下集團運用淨負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減去現金及現金等價物以及受限制現金。資本指權益總額。於報告期末的淨負債比率如下：

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	11,670,884	11,957,048
減：現金及現金等價物	(156,254)	(175,047)
減：受限制現金	(217,548)	(236,689)
債務淨額	11,297,082	11,545,312
權益總額	7,212,854	9,461,737
淨負債比率	156.6%	122.0%

## 外幣風險

餘下集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。於二零二四年十二月三十一日，餘下集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘（包括受限制現金）約人民幣18萬元和約人民幣14萬元。於二零二四年十二月三十一日，餘下集團擁有分別以美元及港元計值的借款約人民幣17億8,541萬元和約人民幣3億8,435萬元，其餘借款均以人民幣計值。該等款項均須承受外幣風險。餘下集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 利率概況

餘下集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整個年度存放於中國內地銀行的受限制存款的儲蓄利率與非受限制存款的利率相同。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務責任有關。以浮動利率借貸使本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率借貸使本集團面臨公允值利率風險。本集團並未運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

## 資產抵押

以餘下集團資產作抵押的餘下集團銀行及其他借款詳情如下：

	二零二四年		二零二三年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	實際利率(%)	人民幣千元	實際利率(%)	人民幣千元
流動				
銀行貸款－有抵押	3.95-6.50	5,340,153	4.00-6.50	5,591,014
其他貸款－有抵押	2.00-12.00	4,119,741	2.00-12.00	4,327,645
其他貸款－無抵押	1.20-6.00	2,158,452	1.20-6.00	2,038,389
		11,618,346		11,957,048
非流動				
其他貸款－無抵押	2.00	52,538	—	—
		11,670,884		11,957,048

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團擁有348名全職僱員（二零二三年十二月三十一日：493名）。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。

本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。

## 主要投資、重大收購及出售

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並無所持主要投資或重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 重大投資之未來計劃

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無就重大投資或添置資本資產授權任何計劃。

以下為獨立物業估值師千里評估諮詢有限公司就其對本集團於大連市所持物業於二零二五年九月三十日的估值而編製及發出的函件及估值報告全文，以供載入本通函。

敬啟者：

### 位於大連服務外包基地－軟件外包及研發H1區的建築物及土地（「該物業」）的估值

吾等遵照億達中國控股有限公司（以下簡稱「貴公司」）之指示對該物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二五年九月三十日（「估值日期」）現況下之市值的意見，以供公開披露之用。

### 估值基準

於達致吾等的市值意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之「香港測量師學會估值準則」及國際評估準則理事會（「國際評估準則理事會」）發佈之國際評估準則（「國際評估準則」）。根據上述準則，市值之定義為：

*「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的公平交易情況下於估值日期就一項資產或負債進行交易的估計金額」。*

因此，按照市值定義，市值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方可合理取得之最佳售價及買方可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、任何與銷售有關的人士所授出的特別對價或優惠，或僅特定擁有人或買方可得的任何價值元素）所抬高或貶低的估計價格。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則（二零二四年版）」及國際評估準則理事會發佈之國際評估準則所載規定。

吾等之估值乃基於該物業於估值日期處於其現有實物狀況而編製。

## 估值方法

吾等之估值乃採用適當的估值方法及吾等之專業判斷進行。於達致該物業的市值時經考慮市場法、收益法、成本法及剩餘法後，吾等已採用剩餘法及市場法進行評估。理由如下：—

參照可資比較市場證據之估值乃物業資產估值最可靠的方法。收益法須對市場收益率及／或增長率等其他重要參數進行評估。由於該區域研發辦公樓缺乏具體市場收益率證據，且不當假設將對價值產生重大影響，因此收益法被認為不適用於是次估值。

普遍觀點認為，開發項目越接近竣工，其市場價值越接近其竣工價值，反之亦然。鑒於該物業主體結構已竣工且開發項目整體已接近竣工，該物業的價值應充分反映其竣工後的經濟價值，而成本法（即土地價值加已產生成本）僅反映將該物業開發至現有狀態的成本要素。因此，成本法被認為不適用於是次估值。

因此，吾等認為市場法及剩餘法為是次估值最適宜採用的方法。

## 剩餘法

剩餘法基於已完成的總開發價值，並扣除未付開發成本、出售成本及開發商回報，以達致開發物業於估值日期的剩餘價值。此方法首先評估總開發價值（即建議開發項目（猶如已完工）於估值日期的價值），其後自總開發價值中扣除估計未付開發成本，以達致該價值。

## 市場法

該物業之總開發價值乃通過參考相關市場可得之可資比較價格證據，採用市場法進行評估。已對具類似規模、特點及位置的可資比較物業加以分析並仔細衡量各物業的所有相關優勢及劣勢，以達致該物業之總開發價值。

## 專長

代表千里評估諮詢有限公司並負責本報告的估值師為吳敏傑先生（香港測量師學會專業會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員），彼擁有逾12年的中國及香港物業之物業估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值的技巧與理解能力。吾等的估值以公正專業的方式編製。

## 估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

### 業權文件及產權負擔

吾等獲提供多份有關該物業權益的文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該物業權益的現有業權或提交予吾等的副本未有顯示的任何修訂。吾等很大程度上依賴 貴公司及Xing Zhong Law Firm（「中國法律顧問」）就位於中國的該物業權益業權的有效性所提供的資料。對該中國物業進行估值時，吾等依賴中國法律顧問提供的法律意見（「中國法律意見」），並基於該物業於估值日不存在任何可能對其所有權造成不利影響的抵押及法律產權負擔。

### 資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司及中國法律顧問提供的資料，並接納所獲提供如樓面面積及所有其他有關事宜的意見。吾等並無核實 閣下、 閣下的代表或 閣下的法律或專業顧問或該物業的任何（或任何表面）佔用人（不論為以書面或口頭方式）或業權登記冊上所載的任何資料是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值至關重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

## 視察

吾等已於二零二五年九月十八日視察該物業。視察該物業由Ashley DENG (擁有逾兩年估值經驗) 進行，且該物業處於合理狀況。儘管如此，除非另有指明，否則吾等已於估值時假設該物業於估值日期之狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途。

## 面積及樓齡

吾等並無進行實地量度，以核實該物業的面積資料的正確性，惟假設吾等獲提供的文件所示的面積資料乃屬正確。除非另有指明，否則估值報告所載的尺寸、量度及面積均基於吾等獲提供的資料得出，故此僅為約數。

## 結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或測量。於有限視察中，吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認該物業是否並無緊急或重大損壞或失修項目，或於興建該物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等進行估值時乃假設該物業之狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損毀。

## 環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或任何形式之環境污染，吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染的活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

## 遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除非另有指明，否則吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

## 備註

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。必須了解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場、政策、地緣政治或社會變動或其他意外事件均可能影響該物業之價值。

## 貨幣

除非另有指明，否則吾等之估值內所有貨幣金額均以人民幣計值。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

億達中國控股有限公司

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心

20樓2008室

董事會 台照

代表

千里評估諮詢有限公司

董事

吳敏傑

*MHKIS RPS(GP) MCIREA*

謹啟

二零二五年十二月四日

## 估值報告

於二零二五年  
九月三十日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
位於大連服務外包基地－軟件外包及研發H1區的建築物及土地（「該物業」）	<p>該等建築物建於位於中國大連市甘井子區辛寨子街道大東溝村的地塊之上，總地盤面積約為36,950.80平方米。</p> <p>該物業由五棟研發建築物組成，並帶有地庫停車空間，總建築面積約為74,414平方米（含地庫）。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，於二零六零年十一月二十一日屆滿，作科教用途（軟件外包及研發）。</p> <p>該等建築物之主體結構已竣工，狀況良好，帶有內部陳設及裝置。</p>	經吾等於二零二五年九月十八日視察，該物業為空置。	人民幣 306,000,000元 (人民幣叁億陸佰萬元整)

## 附註：

- (1) 根據 貴公司提供之土地使用權證及中國法律意見，於估值日期該物業之登記業主為 貴公司之間接全資附屬公司大連科技城昌得開發有限公司（「大連昌得」）。
- (2) 根據土地使用權出讓合同， 貴公司獲授作軟件外包及研發用途之36,950.8平方米標的地塊。

地積比率	：	不超過1.34
總建築面積	：	約74,500平方米
地盤覆蓋率	：	不超過40%
綠化覆蓋率	：	不少於35%

- (3) 根據 貴公司提供之建設工程規劃許可證（第210211201210024號），該物業建有五棟帶地庫的研發建築物，總建築面積約為74,500平方米（含地庫）。
- (4) 根據 貴公司提供之建築工程施工許可證（第210200201107231301號），該物業獲准開展建設工程，總建築面積約為74,500平方米。
- (5) 根據大連祥詳諮詢測繪有限公司出具的建築面積測繪報告，該物業之總建築面積為74,413.75平方米，包括建築面積為49,292.02平方米的五棟地上建築物及建築面積為25,121.73平方米的地庫。
- (6) 根據 貴公司提供之商品房預售許可證（大房許字第20180111號），該物業中49,300平方米的建築面積獲准預售。
- (7) 據 貴公司告知，於估值日期，該物業之主體結構已竣工，且已產生建築成本約人民幣272百萬元，但尚未取得房地產所有權證。

- (8) 吾等之估值乃採用適當之估值方法及吾等之專業判斷進行。吾等已採用直接比較法及剩餘法作為最適當之估值方法。
- (9) 吾等首先通過市場法得出該物業竣工後的資本價值，當中吾等收集並分析可資比較市場銷售證據以選取最具可比性的案例進行調整並用於計算該物業竣工後的資本價值。隨後，該物業竣工後的資本價值作為剩餘法中的總開發價值。在剩餘法中，將總開發價值扣除各項未付成本及開發商利潤（如適用），從而得出剩餘價值，該剩餘價值即等同於該物業的最終評估價值。
- (10) 就以直接比較法進行總開發價值之估值而言，吾等已識別並分析各項相關可資比較銷售證據。主要選擇標準為位置（盡可能鄰近該物業）、物業類型（研發辦公用途）、建築規模（低層獨棟建築）及證據時間（仍具參考性）。就研發辦公樓估值而言，吾等首先收集並分析相同行政轄區內距離約3公里範圍內之各類相關研發辦公用途物業之銷售報價。隨後，我們篩選並諮詢相關方以確認證據之時效性，最終確定選取用於估值之可資比較案例。由於該區域近期並無停車位銷售證據，吾等將搜索範圍擴大至盡可能鄰近該物業之其他區域，以選取可資比較停車位。此後，吾等已考慮當前市況，並就報價性質、規模、樓齡、裝修狀況、建築設施、位置及建築用途等因素作出調整，以得出該物業之總開發價值。
- (11) 銷售報價證據如下所示：—

## 可資比較研發辦公樓

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3
物業	大連市甘井子區辛寨子街道中冶商務園研發辦公樓	大連市甘井子區辛寨子街道中冶商務園研發辦公樓	大連市甘井子區辛寨子街道中冶商務園研發辦公樓
竣工日期	二零一三年	二零一三年	二零一三年
用途	研發辦公	研發辦公	研發辦公
樓層	3	4	3
裝修狀況	簡裝	毛坯	精裝
報價日期	於二零二四年十一月發佈，於二零二五年九月確認有效	於二零二四年八月發佈，於二零二五年九月確認有效	於二零二五年九月發佈，於二零二五年九月確認有效
總建築面積（平方米）	915	1,653	1,131
要價（人民幣）	5,500,000	9,500,000	7,500,000
單價（人民幣／平方米）	6,014	5,748	6,630
調整因素			
交易性質	因可資比較案例基於報價而下調	因可資比較案例基於報價而下調	因可資比較案例基於報價而下調
規模	因該物業規模更大而下調	因該物業規模更大而下調	因該物業規模更大而下調

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3
樓齡	因該物業為新建而上調	因該物業為新建而上調	因該物業為新建而上調
裝修狀況	因該物業為毛坯而下調	與該物業類似	因該物業為毛坯而下調
建築設施	因該物業建築設施較少而下調	因該物業建築設施較少而下調	因該物業建築設施較少而下調
總調整百分比	-3.8%	-2.0%	-5.0%
經調整單價 (人民幣／平方米)	5,785.5	5,633.4	6,298.4

## 可資比較停車位

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3
物業	位於大連市甘井子區 逸林街5號第五郡 的停車位	位於大連市甘井子區 虹韻路明珠公園 的停車位	位於大連市甘井子區 東方路與和豐路 遠洋保利悅和山海 的停車位
用途	停車位	停車位	停車位
樓層	地庫	地庫	地庫
裝修狀況	簡裝	簡裝	簡裝
報價日期	於二零二五年九月 確認有效	於二零二五年九月 確認有效	於二零二五年九月 確認有效
要價(人民幣／個)	80,000	110,000	80,000
調整因素			
交易／報價	因可資比較案例基於 報價而下調	因可資比較案例基於 報價而下調	因可資比較案例基於 報價而下調
位置	因該物業離市中心 更遠而下調	因該物業離市中心 更遠而下調	因該物業離市中心 更遠而下調
規模	因該物業規模更大 而下調	因該物業規模更大 而下調	因該物業規模更大 而下調
裝修狀況	因該物業為毛坯而下調	因該物業為毛坯而下調	因該物業為毛坯而下調
建築設施	因該物業建築設施較少 而下調	因該物業建築設施較少 而下調	因該物業建築設施較少 而下調
主樓用途	下調	下調	下調

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3
總調整百分比	-45.0%	-45.0%	-41.0%
經調整單價 (人民幣／個)	44,000	60,500	47,200

- (12) 地上研發建築物之可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣5,748元至人民幣6,630元，所採用單價為每平方米約人民幣5,910元，而地庫停車空間之可資比較物業的單價介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣110,000元，所採用單價為每個車位約人民幣50,600元。
- (13) 該物業之總開發價值為人民幣327,400,000元（研發用途：人民幣291,100,000元，停車場用途：人民幣36,300,000元），供說明之用。
- (14) 根據該物業之現況，經憑藉吾等的專業經驗進行分析，吾等將自總開發價值中扣除未付成本（如總開發價值5%的銷售稅、總開發價值1%的營銷費用），得出剩餘價值約人民幣306,000,000元，為該物業於估值日期現況下之市值。
- (15) 於二零二五年十月十三日，大連昌得及大連服務外包基地發展有限公司與大連甘井恆業發展股份有限公司（「大連恆業」，由中國大連市甘井子區財政局全資擁有）訂立協議，據此，大連昌得有條件同意將該物業之全部權益轉讓予大連恆業。
- (16) 從 貴公司獲得以下法律文件：
- |           |   |
|-----------|---|
| 法律文件      |   |
| 土地使用權文件   | 是 |
| 土地使用權出讓合同 | 是 |
| 建設工程規劃許可證 | 是 |
| 建築工程施工許可證 | 是 |
| 商品房預售許可證  | 是 |
- (17) 吾等已獲提供關於該物業之中國法律意見，該意見顯示或表明以下資料：
- (i) 貴公司通過大連昌得擁有該物業，並對該物業擁有既定之合法權利。
  - (ii) 該物業並無進行預售或租賃活動。
  - (iii) 除獲告知不會影響與大連恆業所達成上述協議之法律程序之止贖令外，該物業並無任何產權負擔。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則所規定的內容，旨在提供有關本公司的資料。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任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(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及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉或(d)根據收購守則須披露之權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份及／或相關股份及／或債權證之好倉

於二零二五年 六月三十日佔 本公司已發行股本			
董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	概約百分比
姜修文先生	受控法團權益	68,600,000 (L) <sup>(2)</sup>	2.65%
王剛先生	受控法團權益	69,200,000 (L) <sup>(3)</sup>	2.68%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。

- (2) 姜修文先生實益擁有Grace Excellence Limited、Wonderful High Limited及Everest Everlasting Limited全部已發行股本，而該等公司合共擁有Keen High Keen Source Limited 74.21%的已發行股本。Keen High Keen Source Limited擁有本公司2.65%的已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生被視為於Keen High Keen Source Limited所持本公司股份中擁有權益。
- (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全部已發行股本。Grace Sky Harmony Limited擁有本公司2.68%的已發行股本。根據證券及期貨條例，王剛先生被視為於Grace Sky Harmony Limited所持本公司股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份之好倉

			於二零二五年 六月三十日 所持該相聯 法團已發行 股本百分比	
董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持 股份數目 <sup>(1)</sup>	
姜修文先生	Keen High Keen Source Limited	受控法團權益	5,180 (L) <sup>(2)</sup>	74.21%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 該等股份由Grace Excellence Limited持有的3,000股股份、Everest Everlasting Limited持有的180股股份及Wonderful High Limited持有的2,000股股份，而Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited由姜修文先生全資擁有。

除上文披露外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有任何(i)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或淡倉（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(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須披露之權益或淡倉。

除非執行董事盧劍華先生為本公司控股股東中民嘉業投資有限公司的董事、董事長外，於最後實際可行日期，概無董事為本公司任何股東的董事或僱員，亦非於本公司股份或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。

**(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益**

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條所備存的登記冊，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）擁有或被當作或視為擁有股份或相關股份的權益或淡倉，而該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行有投票權股份10%或以上權益，而該等人士各自持有該等證券權益之數額連同該等證券的任何購股權詳情如下：

			於二零二五年 六月三十日 佔本公司已發行 股本概約百分比
股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	
嘉佑（國際）投資 有限公司 <sup>(2)(3)</sup>	實益擁有人	1,581,485,750 (L)	61.20%
嘉皇（控股）投資 有限公司 <sup>(2)</sup>	大股東所控制的法 團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
上海品最企業管理 有限公司 <sup>(2)</sup>	大股東所控制的法 團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中民嘉業投資有限公司 <sup>(2)</sup>	大股東所控制的法 團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%

			於二零二五年 六月三十日 佔本公司已發行 股本概約百分比
股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	
中國民生投資股份有限公司 <sup>(2)</sup>	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
楊美莉 <sup>(3)</sup>	共同及個別接管人	516,764,000	19.99%
陳明瀟 <sup>(3)</sup>	共同及個別接管人	516,764,000	19.99%
孫蔭環 <sup>(4)</sup>	全權信託創辦人	241,400,000 (L)	9.34%
TMF (Cayman) Ltd. <sup>(4)</sup>	受託人	241,400,000 (L)	9.34%
Right Ying Holdings Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	241,400,000 (L)	9.34%
正宏管理有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	241,400,000 (L)	9.34%

附註：

- (1) 字母「L」代表股份中的好倉權益。
- (2) 中國民生投資股份有限公司（「中國民生」）擁有中民嘉業投資有限公司（「中民嘉業」）67.26%的股權。上海品最企業管理有限公司（「品最」）由中民嘉業全資擁有。嘉皇由品最全資擁有。嘉佑由嘉皇（控股）投資有限公司（「嘉皇」）全資擁有。根據證券及期貨條例，中國民生、中民嘉業、品最及嘉皇被視為為嘉佑持有的1,581,485,750股股份中擁有權益。
- (3) 516,764,000股押記股份由嘉佑以安都方為受益人押記。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) 正宏管理有限公司的全部已發行股本由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的全部已發行股本由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建立的全權信託。The Right Ying Trust的受益人包括孫蔭環先生及孫蔭環先生的若干家族成員。
- (5) 非執行董事盧劍華先生亦為中民嘉業的董事、董事長。

除上文所披露者外，就本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）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及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行有投票權股份10%或以上權益（包括有關該等證券的購股權）。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人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（不包括董事獲委任為有關公司之董事以代表本公司及／或本集團利益之業務）中擁有任何權益。

### 4. 有關董事及股東的安排及事宜

於最後實際可行日期，概無與本集團業務有關而本公司或其附屬公司為訂約方，且本公司董事或其關連實體於其中直接或間接持有重大權益的重大交易、安排及合約。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或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。

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本公司業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 5. 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，內容有關安業財經印刷有限公司就本公司逾期付款而提出的清盤呈請（「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，內容有關就本公司發行的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）針對本公司提出清盤呈請（「呈請2」）。於最後實際可行日期，呈請1及呈請2均被撤回。

如本公司日期為二零二五年一月二十七日的公告及本通函所披露，外包公司接獲的判決為最終判決。實質上，外包公司需要支付總額約人民幣2.966億元。

另提述本公司日期分別為二零二五年六月二日、二零二五年六月六日及二零二五年七月三日的公告，內容有關大連聖北未能按照貸款合同約定期限償還有關貸款導致有關貸款逾期，債權人中信大連要求償還有關貸款。大連聖北收到上海金融法院執行通知書，中信大連（作為申請執行人），向上海金融法院遞交《強制執行申請書》，申請執行大連聖北欠付有關貸款本金約人民幣1.94億元，截至二零二五年四月二十五日利息、罰息等，合計約人民幣2.7億元；及自二零二五年四月二十五日起至實際清償之日止的利息、罰息等；及實現債權的相關費用；申請執行擔保財產以便優先受償。於最後實際可行日期，本公司正尋求法律意見，並就有關貸款的未償還本金額及累計利息之清償安排積極協商。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何待決或面臨重大訴訟或索償。

## 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本通函以及本公司日期為二零二五年一月二十日、二零二五年一月二十七日、二零二五年六月二日、二零二五年六月六日、二零二五年七月三日及二零二五年十月十七日的公告所披露者外，董事並不知悉本集團財務或業務狀況自二零二四年十二月三十一日（即本集團之最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

## 7. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）的服務合約。

## 8. 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）：

- (i) 大連科技城發展有限公司（作為賣方）、大連鈞大教育企業管理有限公司（作為買方）、大連科技城欣銳開發有限公司（作為目標公司1）及大連科技城泰銳開發有限公司（作為目標公司2）所訂立日期為二零二四年四月二十二日的股權轉讓協議，內容有關出售賣方持有目標公司1及目標公司2的全部股權。

## 9. 專家及同意書

以下專家名列本通函或提供本通函所載的意見或建議。

名稱	資格
栢淳會計師事務所有限公司	執業會計師
千里評估諮詢有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家各自：

- (a) 已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或報告（視情況而定）以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 並無於本集團任何其他成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何附帶投票權之股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之權利（不論是否可依法強制執行）；或
- (c) 並無在本集團任何成員公司自本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期（即二零二四年十二月三十一日）以來所收購或出售或租賃，或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。

## 10. 展示文件

以下文件之副本將自本通函日期起計14日期間登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yidachina.com](http://www.yidachina.com))。

- (a) 抵頂協議；
- (b) 千里評估諮詢有限公司所編製物業之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。

## 11. 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，後者為香港特許秘書公會及特許公司治理公會（前稱為英國特許秘書及行政人員公會）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) 本公司中國總部位於中國遼寧省大連市沙河口區東北路93號億達廣場4座。
- (d) 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。
- (e) 本公司之開曼群島主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (f) 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號舖。
- (g) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告億達中國控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十二月二十九日(星期一)上午十時正假座中國遼寧省大連市沙河口區東北路93號億達廣場10樓董事會議廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否作出修訂)以下決議案(將作為本公司普通決議案提呈)。

除另有界定外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二五年十二月八日之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認抵頂協議及其項下擬進行之交易；及
- (b) 一般及無條件授權本公司任何一名或多名董事為及代表本公司使抵頂協議及其項下擬進行交易生效或與之相關而作出彼等認為屬必要、適當、合宜或權宜的一切行動及事宜，簽署及簽立所有有關文件(及於必要時加蓋本公司公章)。」

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，二零二五年十二月八日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (i) 凡有權出席上述通告所召開之股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或（倘其為兩股或以上股份之持有人）以上之受委代表代其出席，並在遵守本公司之組織章程大綱及組織章程細則條文之規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親身代表股東出席股東特別大會。倘委派超過一名受委代表，須註明各受委代表所代表之股份數目及類別。
- (ii) 代表委任表格必須連同據以簽署代表委任表格的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署之授權書或授權文件副本，於不遲於大會或續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處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17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
- (iii) 填妥及交回委任受委代表的文據後，本公司股東仍可親身出席大會及／或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任受委代表的文據將視為已撤銷。
- (iv) 為確定出席上述大會並於會上投票的股東資格，本公司將自二零二五年十二月二十二日（星期一）至二零二五年十二月二十九日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。凡於二零二五年十二月二十九日（星期一）名列本公司股東名冊之股東均有權出席臨時股東會並於會上投票。為符合資格出席上述大會並於會上投票，本公司未登記股份持有人應確保所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二五年十二月十九日（星期五）下午四時三十分前送交本公司在香港的股份過戶登記處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號舖，以辦理登記手續。
- (v) 按照上市規則之規定，上述決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，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。