

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



## YUE DA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 悅達國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：629)

#### 主要及持續關連交易： 保理協議

##### 保理協議

董事會謹此宣佈，於二零二三年十月十九日，本公司間接全資附屬公司悅達商業保理與項目公司及悅達地產訂立保理協議，據此，悅達商業保理同意就根據項目公司與客戶的合約所收取的權利或彼等與供應商及承建商訂立之合約項下之付款責任向其授予不超過人民幣180,000,000元之循環保理融資信貸限額。

##### 上市規則涵義

於本公告日期，江蘇悅達被視為於808,979,333股股份(相當於本公司已發行股本之約69.22%)中擁有權益及為控股股東(定義見上市規則)。江蘇悅達直接持有悅達集團100%權益。悅達集團為持有悅達地產已發行股份約66.36%之股東。此外，於本公告日期，(i)射陽由悅達地產持有95%權益；(ii)悅達商業由悅達地產持有100%權益；(iii)天惠由悅達地產間接及直接持有65%權益；(iv)悅致由悅達地產持有100%權益；(v)東台由悅達地產持有100%權益；(vi)置業由悅達地產持有100%權益；及(vii)上海悅達由悅達地產持有100%權益。因此，各項目公司為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，交易構成本公司之一項持續關連交易。

此外，由於有關交易的一項適用百分比率超過100%，故根據上市規則，保理協議構成本公司的一項主要及持續關連交易，因此須遵守上市規則項下的公告、申報及獨立股東批准的規定。

## 一般資料

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情通過普通決議案以批准交易。

本公司已成立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)以就(其中包括)保理協議之條款是否屬公平合理及交易是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供建議。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。除江蘇悅達(彼於本公告日期經悅達資本及悅達集團間接持有本公司全部已發行股本約69.22%)外，概無其他股東於交易中擁有任何重大權益。悅達資本(香港)及悅達集團將於召開以考慮並酌情批准交易之股東特別大會上放棄投票。除上文所述者外，概無其他股東將須於股東特別大會上就交易之決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)保理協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關交易之意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關交易之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函將於實際可行之情況下(惟不遲於二零二三年十一月十日)盡快寄發予股東。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二三年十月十九日，本公司間接全資附屬公司悦達商業保理與項目公司及悦達地產訂立保理協議，據此，悦達商業保理同意就根據項目公司與客戶的合約所收取的權利或彼等與供應商及承建商訂立之合約項下之付款責任向其授予不超過人民幣180,000,000元之循環保理融資信貸限額。倘項目公司需要悦達商業保理提供的融資安排，其將向悦達商業保理作出申請。倘悦達商業保理信納信貸評估，悦達商業保理將授出循環信貸限額範圍內的保理融資。

射陽、悦達商業、天惠、悦致、東台、置業、上海悦達(統稱，項目公司)、悦達地產及悦達商業保理所訂立保理協議的主要條款載列如下：

## 保理協議

日期：二零二三年十月十九日

訂約方：

1. 射陽；
2. 悦達商業；
3. 天惠；
4. 悦致；
5. 東台；
6. 置業；
7. 上海悦達；
8. 悦達地產；及
9. 悦達商業

保理循環信貸限額：人民幣180,000,000元(相當於約196,254,000港元)

年回報率(包括利率及  
保理管理費)：7.8%至8.2%

**擔保人：** 悦達地產

**保理融資可用期：** 自二零二三年十二月一日起至二零二六年十一月三十日(保理協議將於其項下之先決條件獲達成後，方可作實)

悦達地產將就保理協議項下授予各項目公司的保理融資向悦達商業保理提供全額擔保。

### **定價政策及內部監控措施**

保理協議的利率及保理管理費乃經訂約雙方考慮以下各項：(i)悦達地產及項目公司的信用評級；(ii)信貸期；(iii)悦達地產的擔保；及(iv)向獨立第三方提供類似服務之利率及保理管理費後，按公平原則磋商而釐定。

按照本公司關連交易管理制度的規定，本公司財務管理部門負責透過每月匯總及編製持續關連交易產生的交易金額數據以監控保理協議項下有關建議年度上限的交易金額。對於預期將超過其年度上限的持續關連交易而言，本公司將根據上市規則就此重新遵守必要審批程序。

### **先決條件**

保理協議須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 根據上市規則之規定，獲大多數獨立股東於股東特別大會上通過全部決議案以批准交易；
- (ii) 本公司已就達成保理協議及其履約取得所有必要的同意、授權及批准；及
- (iii) 本公司於保理協議項下作出之所有聲明、承諾及保證於所有重大方面均屬真實、準確、正確及完整且無誤導成份。

倘上述條件未於最後完成日期前達成，則保理協議將告終止，在此情況下，本公司或各訂約方均不得就成本、損失、賠償或其他事項向保理協議的其他訂約方追討任何索賠(惟任何先前已違反保理協議者除外)。

董事預期年度上限將如下：

	二零二三年 十二月一日至 二零二三年 十二月三十一日 (人民幣千元)	二零二四年 一月一日至 二零二四年 十二月三十一日 (人民幣千元)	二零二五年 一月一日至 二零二五年 十二月三十一日 (人民幣千元)	二零二六年 一月一日至 二零二六年 十一月三十日 (人民幣千元)
循環信貸限額	180,000	180,000	180,000	180,000
年利息及保管理費	1,254	14,760	14,760	13,506

上述年度上限乃參考悅達商業保理將授出之預期最高年度保理信貸限額之100%釐定。

本公司確認，就上市規則第14A.55、14A.56及14A.71(6)條而言，保理協議於相關年度之相關合約將可供獨立非執行董事及本公司核數師審核，以確保相關持續關連交易已按本公告上文所載之條款、定價政策及內部監控措施訂立。持續關連交易之詳情將於本公司未來年報中作出相應披露。

### 保理協議項下的承擔

根據保理協議，悅達商業保理已授予項目公司保理融資信貸限額，其未必會獲項目公司動用。悅達商業保理可全權酌情決定是否批准項目公司申請保理服務。倘悅達商業保理信納信貸評估，悅達商業保理將授出循環信貸限額範圍內的保理融資。評估是否批准項目公司的保理融資申請時，悅達商業保理將審視多項因素，包括本集團是否有足夠資金來源授出融資及資金成本。

本公司預期保理協議項下的保理融資將由本集團的內部資源、本集團可能取得的外部融資、客戶提供的保理資產及本集團向其提供保理融資的本集團客戶償還的款項撥付。

根據保理協議，任何已使用的保理融資信貸額度均於本集團綜合財務報表中記錄為保理應收款項，而根據保理協議，任何未動用的保理融資信貸額度均不會對本集團的綜合財務報表造成影響。

## 有關保理協議訂約方的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之投資控股公司，其已發行股份於聯交所上市。本集團主要從事提供保理、應收賬款管理以及收款及保理諮詢服務。

射陽為一間於二零二二年十二月二日在中國成立的公司，主要於中國從事物業發展，其由悅達地產持有95%權益及射陽國有資產投資集團有限公司持有5%權益，而射陽國有資產投資集團有限公司由射陽縣人民政府持有100%權益。

悅達商業為一間於二零一三年十一月十八日於中國成立之公司及主要於中國從事房地產開發及商業物業管理業務，其由悅達地產持有100%權益。

天惠為一間於二零一二年二月二十九日於中國成立之公司及主要從事房地產開發業務，其由悅達地產直接持有33.33%權益及由江蘇萬科悅達實業有限公司直接持有66.67%權益，而江蘇萬科悅達實業有限公司則由悅達地產直接持有48%權益及由鹽城萬科房地產開發有限公司(「鹽城萬科」)直接持有50%權益。鹽城萬科由萬科企業股份有限公司最終控制，其股份於聯交所及深圳證券交易所上市。因此，天惠由悅達地產直接及間接持有65%權益。

悅致為一間於二零二二年七月二十七日在中國成立的公司，主要於中國從事物業發展，由悅達地產持有100%權益。

東台為一間於二零一九年十一月十五日於中國成立之公司及主要於中國從事房地產開發及管理業務，其由悅達地產持有100%權益。

置業為一間於二零一零年七月一日於中國成立之公司及主要於中國從事房地產開發及管理業務，其由悅達地產持有100%權益。

上海悅達為一間於二零零九年八月二十七日於中國成立之公司及主要於中國從事房地產開發及管理業務，其由悅達地產持有100%權益。

悅達地產為一間於一九九三年三月二十日於中國成立之公司及主要於中國從事房地產開發及管理以及建築材料之銷售業務，其由悅達集團持有約66.36%權益、由鹽城世紀新城地產開發有限公司(「世紀新城」)持有17.25%權益及由江蘇綠陽交通建設集團有限公司(「綠陽」)持有16.39%權益。世紀新城及綠陽均由鹽城市人民政府最終控制。

## 訂立保理協議的理由及裨益

本集團主要在中國從事保理相關業務。悅達商業保理(作為保理人)向其客戶(作為賣方)提供融資及應收賬款管理服務以換取利息及管理費收入付款，綜合回報率介乎約7.80%至9.50%，包括年利率(約6.50%至7.5%)及每年保理管理費收入(約1.52%至2.03%)。董事認為，保理協議乃根據一般商業條款及於本集團日常及一般業務過程中訂立。

鑒於保理協議乃於悅達商業保理的日常及一般業務過程中訂立，在融資期內將為本公司貢獻溢利，及屬於一般商業條款，並有利本集團業務擴展以及與悅達地產及項目公司建立長遠的業務關係，董事認為，保理協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則涵義

於本公告日期，江蘇悅達被視為於808,979,333股股份(相當於本公司已發行股本之約69.22%)中擁有權益及為一名控股股東(定義見上市規則)。江蘇悅達持有悅達集團100%直接權益。悅達集團為持有悅達地產已發行股份約66.36%之股東。此外，於本公告日期，(i)射陽由悅達地產持有95%權益；(ii)悅達商業由悅達地產持有100%權益；(iii)天惠由悅達地產直接及間接持有65%權益；(iv)悅致由悅達地產持有100%權益；(v)東台由悅達地產持有100%權益；(vi)置業由悅達地產持有100%權益；及(vii)上海悅達由悅達地產持有100%權益。因此，各項目公司為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，交易構成本公司之一項持續關連交易。

此外，由於有關保理協議的一項適用百分比率超過100%，故根據上市規則，交易構成本公司的一項主要及持續關連交易，因此須遵守上市規則項下的公告、申報及獨立股東批准的規定。

## 一般資料

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情通過普通決議案以批准交易。

本公司已成立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)以就(其中包括)保理協議之條款是否屬公平合理及交易是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供建議。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。除江蘇悅達於本公告日期經悅達資本(香港)及悅達集團間接持有本公司全部已發行股本約69.22%外,概無其他股東於交易中擁有任何重大權益。悅達資本(香港)及悅達集團將於召開以考慮並酌情批准交易之股東特別大會上放棄投票。除上文所述者外,概無其他股東將須於股東特別大會上就交易之決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)保理協議之進一步詳情;(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關交易之意見函件;(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關交易之意見函件;及(iv)股東特別大會通告之通函將於實際可行之情況下(惟不遲於二零二三年十一月十日)盡快寄發予股東。

## 釋義

於本公告內,除文義另有所指外,以下詞彙及表述於本公告使用時具有以下涵義:

「年度上限」	指	由二零二三年十二月一日至二零二六年十一月三十日期間根據保理協議將收取之循環信貸限額和利息及保理管理費之年度最高金額
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	悅達國際控股有限公司,於開曼群島註冊成立之有限公司,其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「客戶」	指	項目公司的客戶
「董事」	指	本公司董事
「東台」	指	悅達地產(東台)有限公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會,以考慮及酌情批准交易



「保理協議」	指	悅達商業保理、項目公司與悅達地產訂立日期為二零二三年十月十九日之保理協議
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事委員會，其成立旨在考慮保理協議並就此向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	滙富融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即獲委任以就保理協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除悅達集團及其聯繫人士以及於保理協議中擁有重大權益之任何股東以外之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士(定義見上市規則)及該等關連人士(定義見上市規則)之聯繫人之人士
「江蘇悅達」	指	江蘇悅達集團有限公司，一間在中國成立的國有有限責任企業，為本公司控股股東，持有悅達集團100%權益及悅達資本公司61.03%權益，後者則持有悅達資本(香港)的100%權益，因此被視作持有本公司已發行股本的69.22%。江蘇悅達集團有限公司分別由鹽城市人民政府及江蘇省財政廳最終實益擁有約91.3%及8.7%權益
「悅達商業」	指	江蘇悅達商業地產有限公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零二四年二月二十九日，或本公司與保理協議各訂約方以書面協定之任何其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言且除非文義另有所指，應不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	悅達商業、天惠、悅致、射陽、東台、置業及上海悅達之統稱
「人民幣」	指	中國之法定貨幣，人民幣
「上海悅達」	指	上海悅達房地產發展有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「射陽」	指	悅達地產(射陽)有限公司
「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的涵義
「供應商及承建商」	指	項目公司之供應商及承建商
「天惠」	指	鹽城悅達天惠置業有限公司
「交易」	指	根據保理協議向項目公司提供財務資助以及據此擬進行的交易
「悅達地產」	指	悅達地產集團有限公司

「悦達資本」	指	悦達資本股份有限公司，由江蘇悦達持有100%權益
「悦達資本(香港)」	指	悦達資本(香港)有限公司，由悦達資本持有61.03%權益
「悦達集團」	指	悦達集團(香港)有限公司，由江蘇悦達持有100%權益
「悦達商業保理」	指	悦達商業保理(深圳)有限公司，一間在中國成立的公司，並為本集團的附屬公司，主要業務為(其中包括)商業保理
「悦致」	指	上海悦致房地產發展有限公司
「置業」	指	鹽城悦達置業發展有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
悦達國際控股有限公司  
執行董事  
潘明鋒

香港，二零二三年十月十九日

於本公告日期，董事會包括下列成員：(a)非執行董事劉德兵先生、李彪先生、胡懷民先生及于廣山先生；(b)執行董事潘明鋒先生及吳勝權先生；及(c)獨立非執行董事劉勇平博士、張廷基先生及張燕女士。

除另有指明外，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.0903港元的概約匯率換算，僅作參考用途。該換算不應詮釋為聲明有關金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率轉換，甚或完全不能轉換。

本公告中英文版本如有任何不一致之處，概以英文版本為準。