
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下之全部悅達國際控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或其他承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，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，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

(I) 主要及持續關連交易：保理協議

及

(II) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

SUNWAH KINGSWAY

新華滙富

此封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。載有獨立董事委員會向獨立股東提供之意見之獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議之函件載於本通函第16至35頁。

本公司謹訂於二零二三年十二月六日(星期三)上午十時正假座香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3321-3323及3325室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第44至45頁。隨本通函附奉股東特別大會之代表委任表格。不論閣下能否親身出席大會，敬請閣下按照代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下，該表格必須最遲於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會並於會上投票。

二零二三年十一月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄一 — 本集團的財務資料	36
附錄二 — 一般資料.....	38
股東特別大會通告	44

釋 義

於通函內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述於本通函使用時具有以下涵義：

「應收賬款服務」	指	應收賬款融資、應收賬款管理服務及應收賬款收款服務
「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及利息及保理管理費之最高年度金額
「章程細則」	指	本公司之組織章程細則
「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，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據其條款完成保理協議項下擬進行之交易
「完成日期」	指	完成之日期，或本公司與保理協議訂約方可能書面協定的該等其他日期
「先決條件」	指	如本通函「保理協議」章節項下「先決條件」一段所載之完成的先決條件
「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

釋 義

「保理協議」	指	悅達商業保理、項目公司及本公司訂立之日期為二零二三年十月十九日之保理協議
「保理協議公告」	指	本公司日期為二零二三年十月十九日有關保理協議之公告
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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」或 「滙富融資」	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	除該等根據上市規則須就有關保理協議之決議案於股東特別大會上放棄投票之股東以外之股東
「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%
「悅達商業」	指	江蘇悅達商業地產有限公司

釋 義

「最後可行日期」	指	二零二三年十一月十七日，即本通函付印前核實本通函所載若干資料之最後可行日期
「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訂約方以書面協定之任何其他日期
「主板」	指	聯交所主板
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國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	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司股份之持有人
「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

釋 義

「交易」	指	根據保理協議向項目公司提供財務資助以及根據該協議擬進行的交易
「悅達地產」	指	悅達地產集團有限公司
「悅達資本」	指	悅達資本股份有限公司，由江蘇悅達持有100%權益
「悅達資本(香港)」	指	悅達資本(香港)有限公司，由悅達資本持有61.03%權益
「悅達集團」	指	悅達集團(香港)有限公司，由江蘇悅達持有100%權益
「悅達商業保理」	指	悅達商業保理(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
「悅致」	指	上海悅致房地產發展有限公司
「置業」	指	鹽城悅達置業發展有限公司
「%」	指	百分比

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。



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)

非執行董事：

劉德兵先生
李彪先生
胡懷民先生
于廣山先生

執行董事：

潘明鋒先生
吳勝權先生

獨立非執行董事：

劉勇平博士
張廷基先生
張燕女士

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業

地點：

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈33樓
3321-3323及3325室

敬啟者：

(I) 主要及持續關連交易：保理協議

及

(II) 股東特別大會通告

緒言

謹此提述保理協議公告。誠如保理協議公告所披露，於二零二三年十月十九日交易時段後，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項目公司根據彼等與客戶訂立之合約項下之收款權利，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。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)有關交易之進一步資料；(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推薦意見函件；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則所規定之其他資料。

保理協議

保理協議為主協議，當中載有最終協議詳細條款之釐定原則。悅達商業保理與項目公司及悅達地產應於授出保理融資後訂立最終保理協議及每筆交易之詳細條款(包括利率及保理管理費(統稱「利息及費用」、保理融資之期限及還款時間表)將根據保理協議所載之原則釐定。於最後可行日期，與對手方訂立期限不超過一年之最終保理協議乃本集團之慣例。悅達商業保理與項目公司就每筆交易訂立最終保理協議時應遵循該慣例。將向項目公司提供之條款(包括利息及費用)不得優於就類似性質交易向獨立第三方提供者。

保理協議之主要條款：

日期：二零二三年十月十九日

訂約方：(1) 射陽；
(2) 悅達商業；
(3) 天惠；
(4) 悅致；
(5) 東台；
(6) 置業；
(7) 上海悅達；
(8) 悅達地產；及
(9) 悅達商業保理

董事會函件

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	:	悅達地產
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)

悅達地產將就保理協議項下授予各項目公司的保理融資向悅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)悅達地產及項目公司提供的相關交易方的信用評級;(ii)信貸期;(iii)悅達地產的擔保;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。

本公司之一般定價政策乃基於對多項因素的評估,包括保理人、受理人及擔保人之信貸評級、應收賬款或抵押之質素、交易結構、年期、還款時間表及先決條件、預期壞賬比率、保理人及受理人履行商業合約項下之責任以及違約事件及金額。最終內部回報率乃基於本公司於市場上的實際借貸成本,加介乎250至450個基點之息差計算,而有關息差乃基於上文評估因素計算。

董事會函件

先決條件

保理協議須待下列條件獲達成後，方可作實：

1. 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；
2. 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
3. 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。

倘上述先決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費用、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
年利息及保理管理費	<u>1,254</u>	<u>14,760</u>	<u>14,760</u>	<u>13,506</u>

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。為免混淆，儘管二零二三年之建議年度上限乃由二零二三年十二月一日起計算，惟本公司只會待於股東特別大會上取得獨立股東批准後，方會根據保理協議向項目公司授出保理融資。

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通函上文所載之條款、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循環保理融資信貸限額，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，包括悅達地產及項目公司之最新信貸評級、應收賬款或抵押之質素、交易結構、年期、還款時間表、先決條件、預期壞賬比率、保理人及受理人履行商業合約項下之責任、違約事件及金額，以及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服務及應收賬款諮詢服務。

本公司提供保理及反向保理服務。保理指向具有高信貸評級之供應商提供保理信貸限額，並根據此等供應商將收取之應收賬款(指供應商品及服務之款項)提供保理服務。反向保理指向具有高信貸評級之客戶提供反向保理限額，並根據此等客戶將支付之應付賬款(指採購商品及服務之款項)提供保理服務。保理與反向保理在授予保理融資過程中並不存在重大差別，倘供應商將應收賬款轉移至本公司，則本公司代表客戶向供應商支付賬款，而客戶於保理融資到期時向本公司償還。唯一差別就是申請人的身份。本公司向項目公司(其將申請信貸限額以清還業務過程中

董事會函件

自其客戶收到的應收賬款或向其供應商及承建商償還於業務過程中之應付賬款)提供循環信貸限額，保理協議本質上同為保理及反向保理。

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7.50%)及每年保理管理費收入(約1.52%至2.03%)。為釐定保理協議之年回報率，本公司參考(i)悅達地產之信貸評級，其乃經參考悅達地產及項目公司提供的相關交易方於截至二零二二年十二月三十一日止年度的總收益人民幣1,992,000,000元及總純利人民幣422,000,000元以及於二零二二年十二月三十一日之總資產人民幣13,332,000,000元；(ii)信貸期；及(iii)與獨立第三方於二零二三年達成的保理協議的年回報率(介乎於7.80%至9.50%之間)。經計及一般定價政策中所述的因素及上文所述的因素後，我們認為，向本公司提供之保理協議之利率並不遜於該等向獨立客戶提供者。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，此協議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

於最後可行日期，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，於最後可行日期，(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。

獨立財務顧問

滙富融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就保理協議向獨立董事委員會及獨立股東提出推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第16至35頁。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二三年十二月六日(星期三)上午十時正假座香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3321-3323及3325室召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案以考慮並酌情批准交易。召開股東特別大會之通告已於二零二三年十一月二十日寄發予股東，其全文載於本通函第44至45頁。

股東特別大會通告隨附之適用於股東特別大會之代表委任表格已於二零二三年十一月二十日寄發予股東。不論閣下能否出席(倘閣下有權出席)股東特別大會，敬請閣下按照代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟於任何情況下，該表格必須最遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。

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(包括建議年度上限)是否為一般商業條款及屬公平合理以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。

江蘇悅達及其聯繫人士(彼等於最後可行日期共同直接或間接持有本公司全部已發行股本約69.22%)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。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，及除上文所披露者外，概無其他股東於交易中擁有任何重大權益，因此並無其他股東須就擬於股東特別大會上提呈之任何決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於交易中擁有重大權益及須於董事會會議上就批准交易放棄投票。

董事會函件

推薦意見

董事(包括於考慮獨立財務顧問意見後之獨立非執行董事)認為，交易乃於本集團之一般及日常業務過程中進行及保理協議之條款(包括建議年度上限)乃正常商業條款，且屬公平合理，交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案以批准交易。

責任聲明

董事對本通函所載之內容(包括就遵守上市規則而提供有關本集團之資料)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，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項致使本通函所載之任何陳述或本通函產生誤導。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
悅達國際控股有限公司
執行董事
潘明鋒
謹啟

二零二三年十一月二十日



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)

敬啟者：

主要及持續關連交易：保理協議

緒言

吾等提述悅達國際控股有限公司(「本公司」)日期為二零二三年十一月二十日之通函(「通函」)，本函件構成其中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，保理協議之條款須經獨立股東於股東特別大會上批准。吾等(即獨立非執行董事)已獲委任組成獨立董事委員會，以就保理協議之條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就獨立股東是否應投票贊成擬於股東特別大會上提呈以考慮並酌情批准保理協議的決議案作出推薦建議。

滙富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就保理協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注董事會函件(載於通函第5至13頁)、獨立財務顧問意見函件(載於本通函第16至35頁)以及通函附錄。

獨立董事委員會函件

推薦意見

經考慮獨立財務顧問之意見及推薦意見後，吾等認為，保理協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而交易符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
悅達國際控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
劉勇平

獨立非執行董事
張廷基
謹啟

獨立非執行董事
張燕

二零二三年十一月二十日

獨立財務顧問函件

下文為滙富就保理協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函而編製。

SUNWAH KINGSWAY
新華滙富

滙富融資有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心第一座7樓

敬啟者：

主要及持續關連交易：保理協議

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就保理協議、年度上限及其項下擬進行之交易（「**持續關連交易**」）向悅達國際控股有限公司（「**貴公司**」）獨立董事委員會（「**獨立董事委員會**」）及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年十一月二十日致股東之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**函件**」）內，本函件構成其中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年十月十九日之公告，於二零二三年十月十九日， 貴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項目公司根據彼等與客戶訂立之合約項下之收款權利，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。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，江蘇悅達被視為於808,979,333股股份（相當於 貴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，於最後可行日期，(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 貴公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，交易構成 貴公司之一項持續關連交易。此外，由於有關持續關連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 貴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。

貴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持續關連交易。除江蘇悅達（彼於最後可行日期透過悅達資本及悅達集團間接持有 貴公司全部已發行股本約69.22%）外，概無其他股東於持續關連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持續關連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。

獨立董事委員會

貴公司已成立獨立董事委員會（包括劉勇平博士、張廷基先生及張燕女士，均為獨立非執行董事）以就（其中包括）保理協議之條款（包括建議年度上限）是否根據一般商業條款訂立及是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見及推薦意見。

滙富融資有限公司已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就持續關連交易是否於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立以及保理協議之條款（及其項下建議年度上限）是否根據一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東之整體利益提供推薦意見。

獨立財務顧問函件

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等確認滙富融資有限公司與 貴公司或任何其他人士之間並不存在任何關係或利益，而可被合理地視為損害上市規則第13.84條所載吾等就持續關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性。

吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人士或彼等各自之主要股東或聯繫人士並無任何聯繫，因此符合資格提供獨立意見及推薦意見。除就是次受委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付予吾等之正常專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將據此向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人士或彼等各自之主要股東或聯繫人士收取任何費用。吾等並不知悉有任何會影響吾等獨立性之情況存在或變動。於過去兩年，滙富融資有限公司並無向 貴公司提供任何服務。因此，吾等認為吾等符合資格就保理協議之條款提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴通函所載或由 貴公司董事及管理層向吾等提供之資料、聲明、意見及陳述。吾等亦已審閱 貴公司之已刊發資料，包括截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報（「二零二二年年報」）及截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告（「二零二三年中期報告」）。吾等假設於最後可行日期向吾等提供之資料及事實以及向吾等表達之意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已依賴可公開取得之若干資料，並假設該等資料準確及可靠。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以據此為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，吾等亦不知悉任何會令向吾等提供之資料及作出之陳述不實、不準確或產生誤導之事實或情況。吾等認為吾等已採取一切所需步驟，以便吾等達致知情觀點，以及為吾等信賴所獲提供之資料提供理據，從而為吾等之意見提供合理基準。 貴公司董事及管理層確認，就彼等所全悉及深知，彼等相信所提供之資料並無遺漏任何重大事實或資料，而所作出之陳述或所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，亦並無遺漏其他事實或陳述，致使通函（包括本函件）內

獨立財務顧問函件

所作之任何聲明產生誤導。吾等亦假設通函內所載或提述之所有聲明於其作出時及於通函日期均屬真實，並於直至股東特別大會為止仍屬真實，倘吾等知悉有關聲明出現任何重大變動，吾等將會在合理可行情況下盡快通知獨立股東。

儘管吾等已採取合理步驟以符合上市規則之規定，吾等並無對 貴公司或其代表所提供之資料、意見或作出之聲明進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或任何涉及持續關連交易之其他人士之業務事務或資產及負債進行獨立調查。

本函件之英文文本與中文譯本如有歧異，概以英文版本為準。

所考慮之主要因素及理由

於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴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主板上市。 貴集團主要從事提供保理、應收賬款管理與收款以及保理諮詢服務。

2. 貴集團之財務資料

A. 貴集團過往之財務表現

下文概述(i)摘錄自二零二二年年報之 貴集團截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度(各自為「二零二一年財政年度」及「二零二二年財政年度」)之經審核綜合財務業績；及(ii)摘錄自二零二三年中期報告之 貴集團截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月(各自為「二零二二年上半年」及「二零二三年上半年」)之未經審核綜合財務業績：

	二零二一年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 上半年 人民幣千元 (未經審核)
收入				
—傳統保理業務收入	36,850	26,883	12,870	16,021
—通訊類保理業務收入	21,442	75,735	25,900	32,305
	<u>58,292</u>	<u>102,618</u>	<u>38,770</u>	<u>48,326</u>
年／期內溢利及全面收入				
總額	<u>15,114</u>	<u>30,543</u>	<u>10,800</u>	<u>16,666</u>

(i) 二零二二年財政年度與二零二一年財政年度比較

貴集團於二零二二年財政年度的收入約達人民幣102,618,000元，表示保理業務收入較二零二一年財政年度的約人民幣58,292,000元增加約76.0%。有關增幅主要源於客戶需求增加，致令通訊類保理業務收入由二零二一年財政年度約人民幣21,442,000元增至二零二二年財政年度約人民幣75,735,000元。

年度溢利及全面收入總額由二零二一年財政年度約人民幣15,114,000元增加約102.1%，至二零二二年財政年度約人民幣30,543,000元。該增幅主要源於年內通訊類保理業務所產生的收入增長。

獨立財務顧問函件

(ii) 二零二三年上半年與二零二二年上半年比較

保理業務

貴集團收入由二零二二年上半年約人民幣38,770,000元增加約24.6%至二零二三年上半年約人民幣48,326,000元，主要源於客戶需求上升，致令傳統保理業務所產生的收入由二零二二年上半年約人民幣12,870,000元增至二零二三年上半年約人民幣16,021,000元，以及通訊類保理業務所產生的收入由二零二二年上半年約人民幣25,900,000元增至二零二三年上半年約人民幣32,305,000元。

貴集團期內溢利及全面收入總額由二零二二年上半年約人民幣10,800,000元增加約54.3%至二零二三年上半年約人民幣16,666,000元。該增幅乃主要由於傳統保理業務及通訊類保理業務收入增長之作用。

B. 貴集團之財務狀況

下文概述摘錄自二零二三年中期報告之 貴集團於二零二三年六月三十日之綜合財務狀況：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	131,905
流動資產	593,611
非流動負債	25,659
流動負債	257,789
流動資產淨值	335,822
資產淨值	442,068

誠如二零二三年中期報告所披露，於二零二三年六月三十日，貴集團之非流動資產約為人民幣131,905,000元，主要包含保理應收款項及其他資產約人民幣99,730,000元、按公平值計入損益的金融資產約人民幣23,980,000元及使用權資產約

人民幣5,201,000元。流動資產約為人民幣593,611,000元，包含即期保理應收款項及其他資產約人民幣538,677,000元、現金及現金等值項目約人民幣41,001,000元及應收關連人士款項約人民幣13,933,000元。非流動負債約為人民幣25,659,000元，主要包含遞延稅項負債約人民幣18,327,000元及資產支持融資安排產生的承擔約人民幣5,630,000元。流動負債約為人民幣257,789,000元，主要包括應付關連人士款項約人民幣93,669,000元、銀行及其他借貸約人民幣65,000,000元、資產支持融資安排產生的承擔約人民幣64,034,000元以及其他應付款項及負債約人民幣25,216,000元。貴集團於二零二三年六月三十日之資產負債比率(按負債總額除以資產總額計算)約為39.1%。

3. 有關保理協議訂約方之背景資料

悅達商業保理為一間於中國成立的公司，並為貴集團之附屬公司，其主要業務為向其客戶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。

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。於最後可行日期，其由江蘇悅達實益擁有66.36%權益。此外，其分別由鹽城世紀新城地產開發有限公司(「世紀新城」)及江蘇綠陽交通建設集團有限公司(「綠陽」)擁有17.25%及16.39%權益。世紀新城及綠陽均由鹽城市人民政府最終控制。

射陽為一間於二零二二年十二月二日在中國成立之公司及主要在中國從事房地產開發業務。於最後可行日期，射陽由悅達地產持有95%權益及由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。於最後可行日期，其由悅達地產實益擁有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。於最後可行日期，其由悅達地產及江蘇萬科悅達實業有限公司(由胡章飛先生最終控制)分別實益及間接擁有65%及35%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，主要在中國從事房地產開發業務。於最後可行日期，悅致由悅達地產持有100%權益。

獨立財務顧問函件

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。於最後可行日期，其由悅達地產實益擁有100%權益。

置業為一間於二零二零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。於最後可行日期，其由悅達地產實益擁有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。於最後可行日期，其由悅達地產實益擁有100%權益。

4. 訂立保理協議之理由及裨益

誠如函件所載，董事認為，保理協議乃根據一般商業條款及於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，訂立保理協議在融資期內將為 貴公司貢獻溢利，並有利 貴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。

鑒於上文所述 貴集團之主要業務為向其客戶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，吾等認為保理協議屬 貴集團之日常及一般業務過程。因此，保理協議將產生額外收入。

鑒於 貴集團與悅達地產及部分項目公司過往的業務關係，吾等認為於經濟下滑期間與其現有客戶訂立保理協議將對 貴集團有利。

經考慮(i)保理協議屬 貴集團之日常及一般業務過程，及(ii)悅達地產及部分項目公司為 貴集團之現有客戶，吾等同意董事之意見，認為訂立保理協議在融資期內將為 貴公司貢獻溢利，並有利於 貴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。

5. 保理協議之主要條款

保理協議之主要條款載列如下：

- 日期 : 二零二三年十月十九日
- 訂約方 : (1) 射陽；
(2) 悅達商業；
(3) 天惠；
(4) 悅致；
(5) 東台；
(6) 置業；
(7) 上海悅達；
(8) 悅達地產；及
(9) 悅達商業保理
- 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 : 悅達地產
- 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

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

誠如函件所載，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)悅達

獨立財務顧問函件

地產及項目公司之信用評級；(ii)信貸期；(iii)悅達地產擔保的保理融資；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。

為確保根據保理協議向項目公司提供之利率及保理管理費不遜於向獨立第三方提供類似服務之利率及保理管理費，吾等按以下各項之條款對保理協議之條款進行可比分析：(i) 貴集團與獨立第三方訂立之框架協議，(ii) 貴集團與獨立第三方訂立之最終協議，及(iii)聯交所上市公司訂立之保理協議(具備類似交易性質)。

就可比分析中 貴集團與獨立第三方訂立之框架及最終協議而言，其包括保理協議及反向保理協議。誠如函件所述， 貴公司提供保理及反向保理服務。保理指 貴集團向具有高信貸評級之供應商提供保理信貸限額，並根據此等供應商將收取之應收賬款(指供應商品及服務之款項)提供保理服務。反向保理指 貴集團向具有高信貸評級之客戶提供保理信貸限額，並根據此等客戶將支付之應付賬款(指採購商品及服務之款項)提供保理服務。誠如 貴公司管理層所告知，就 貴集團而言，保理與反向保理在授予保理融資過程中並不存在重大差別，倘供應商將應收賬款轉移至 貴集團，則 貴集團代表客戶向供應商支付賬款，而客戶於保理融資到期時向 貴集團償還貸款。此外，在兩種情況下， 貴集團將根據類似因素釐定協議條款，其包括但不限於保理人、受理人及擔保人之信貸評級、應收賬款或抵押之質素、交易結構、年期、還款時間表及先決條件、預期壞賬比率、保理人及受理人履行商業合約項下之責任以及違約事件及金額(「評估因素」)。考慮到保理及反向保理交易之性質類似及 貴公司於釐定保理／反向保理協議之詳細條款時將考慮類似因素，吾等認為比較包括 貴集團與獨立第三方訂立之保理及反向保理協議屬公平合理。

框架協議比較

據 貴公司管理層告知，自二零二二年十月一日(即保理協議所載保理融資可用期開始日期前約十二個月期間)起直至最後可行日期(包括該日)止之期間(「審閱期」)內， 貴集團已與獨立第三方訂立10份框架協議。吾等認為，審閱期涵蓋保理融

獨立財務顧問函件

資可用期開始日期前一整年屬妥當，乃因(i)審閱期為審閱 貴集團與獨立第三方訂立之最近期框架協議條款之合理期間，及(ii)由於框架協議之條款將受到 貴集團與獨立第三方磋商條款時之當前經濟情況之影響，進一步擴大審閱期可能並不妥當。

在 貴集團於審閱期內與獨立第三方訂立之10份框架協議中，吾等注意到(i)循環信貸限額介乎人民幣10,000,000元至人民幣50,000,000元，(ii)年回報率介乎7.8%至9.5%，及(iii)保理融資可用期介乎約半年至一年。

根據吾等之審閱，吾等注意到，保理協議年回報率介乎7.8%至8.2%屬於向獨立第三方收取之費率之範圍內，且對項目公司而言並不優於就類似服務向獨立第三方所提供者。

就保理融資可用期而言，保理協議項下之三年期限長於 貴集團於審閱期內與獨立第三方訂立之該10份框架協議之期限(約為半年至一年)。據 貴公司管理層告知，當釐定框架協議的年限時，將會按個案考慮包括業務關係年限、信譽、借款人及擔保人之貸款違約歷史等因素。 貴公司管理層認為，鑒於悅達地產及項目公司與 貴集團保持良好業務關係、信譽頗佳且並無貸款違約記錄，三年期被視為公平合理。

誠如管理層所告知，於 貴公司評估保理協議之條款(包括年限)時，管理層已考慮悅達地產(即保理協議之擔保人)之信貸評級，其參考悅達地產截至二零二二年十二月三十一日止年度之總收益約人民幣1,992,200,000元及總溢利淨額約人民幣422,300,000元以及於二零二二年十二月三十一日之資產總值約人民幣13,331,900,000元。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱悅達地產過往三個財政年度的審核報告以及悅達地產截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核管理賬目，主要財務資料載於下表：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 百萬元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 百萬元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 百萬元	截至 二零二三年 六月 三十日 止六個月 人民幣 百萬元 (未經審核)
收入	1,655.4	1,037.6	1,992.2	1,324.4
溢利淨額	554.9	444.3	422.3	78.9
現金及銀行結餘	771.5	1,087.6	671.8	895.7
資產淨值	5,348.2	5,583.0	5,806.7	5,873.0

誠如上表所示，吾等注意到，悅達地產於過往三個財政年度維持正面收入及溢利淨額，其亦於過往三個財政年度在平均現金及銀行結餘以及資產淨值分別約為人民幣843,600,000元及人民幣5,579,300,000元之支持下維持穩健財務狀況。根據吾等已審閱之財務資料，吾等認同管理層的意見，認為悅達地產具良好信譽。

鑒於(i) 貴集團之目標為與悅達地產及項目公司建立長遠的業務關係，(ii)悅達地產及項目公司均具有良好信譽且並無貸款違約記錄，及(iii)根據上市規則，保理協議項下之交易構成 貴公司之持續關連交易，就 貴公司而言，每年尋求股東批准續訂框架協議之成本較高，吾等認為，保理協議之期限為三年屬公平合理。

最終協議比較

據 貴公司管理層告知及如上文所討論， 貴公司與對手方將於授出保理貸款後訂立一份最終保理協議及每筆貸款之詳細條款(包括年回報率、期限)將根據框架協議所載之原則釐定。吾等已審閱12份最終協議，該等協議為 貴集團與獨立第三方於審閱期內訂立之所有最終協議(「該等最終協議」)， 貴公司管理層確認，此為於相關期間之最終協議詳盡清單。

獨立財務顧問函件

於該等最終協議中，吾等注意到，(i)該等最終協議之本金額介乎人民幣10,000,000元至人民幣50,000,000元，(ii)該等最終協議之期限介乎六個月至十二個月，(iii)年回報率介乎每年8.1%至9.5%，及(iv)所有該等最終協議均獲提供擔保或抵押品。

基於吾等之審閱，吾等注意到，保理協議之循環信貸限額人民幣180,000,000元高於該等最終協議之本金額範圍，吾等獲 貴公司管理層告知，信貸限額人民幣180,000,000元為框架協議之限額，其將在項目公司之間分攤。根據與項目公司將予訂立之最終協議而將予授出之本金額將根據具體情況而定，且須遵守 貴公司之內部監控程序，以確保授予各個別項目公司之本金額屬公平合理。

吾等注意到，保理協議年回報率介乎7.8%至8.2%略低於向獨立第三方收取之費率之範圍。據 貴公司管理層所告知，年回報率降低乃主要由於中國政府推動減少企業實際資本成本。吾等從《鹽城市人民政府印發關於貫徹落實省政府推動經濟運行率先整體好轉若干政策措施實施意見的通知》中注意到，當地政府推動及支持金融機構根據貸款市場報價利率(「**貸款市場報價利率**」)調整期內部資金轉移定價，幫助金融機構進一步減少實體經濟的融資成本。因應貸款市場報價利率二零二零年以來的下跌趨勢，其中一年期貸款市場報價利率由二零二零年的4.15%降至二零二二年的3.65%，並進一步降至二零二三年八月的3.45%，吾等認為，保理業務所收取利率將維持相對較低水平及保理協議的年回報率略低屬合理。

經考慮該等最終協議比較之上述發現，吾等認為，保理協議之條款屬公平合理，對項目公司而言不優於向獨立第三方所提供者。

上市公司比較

為進一步評估保理協議之公平性及合理性，吾等已識別於審閱期內由聯交所上市公司（「可資比較上市公司」）訂立之保理協議清單以及所刊發之公告。吾等已設立若干標準，限制具有與保理協議類似結構之該等保理交易樣本，各標準之詳情於下文討論：

(i) 保理交易(包括保理及反向保理交易)

保理協議為保理交易，誠如本函件「保理協議之主要條款」一段所討論，鑒於就 貴集團而言，保理與反向保理交易在兩種情況下並無重大差別，原因為 貴集團於釐定各個別保理貸款之條款時將考慮類似評估因素，因此，包括保理及反向保理交易被視為屬合理；

(ii) 保理貸款之借款人為一間中國公司

誠如本函件「有關保理協議訂約方之背景資料」一段所述，所有項目公司均為於中國註冊成立及營運之公司，因此，吾等將可資比較上市公司限制為屬中國公司之該等保理貸款借款人，原因為吾等認為保理貸款之條款將受特定地理位置之經濟狀況及／或政府法規影響，因此，將可資比較上市公司限制為屬中國公司之該等保理貸款借款人被視為屬合理；

(iii) 由擔保抵押之保理貸款

保理協議項下之保理貸款將由悅達地產提供的公司擔保作抵押。誠如本函件「保理協議之主要條款」一段所述， 貴集團將根據各評估因素釐定協議之條款，而保理貸款是否以擔保作抵押乃將考慮之因素之一。吾等認為，保理貸款是否以擔保作抵押為將影響保理貸款條款之主要因素，原因為倘 貴集團可要求擔保人償還貸款（倘借款人無法償還貸款），擔保將降低 貴集團之違約風

獨立財務顧問函件

險。使用更多評估因素進一步限制樣本規模可能更為理想，然而，並非聯交所上市公司於審閱期以刊發公告之方式訂立之每份保理協議將公開披露彼等於訂立協議時所評估之所有因素。鑒於公開資料不足，將可資比較上市公司限制為由擔保抵押之該等保理貸款被視為屬合理。

於竭盡努力之後，吾等相信，可資比較上市公司清單為由符合上述搜索標準之上市公司訂立之詳盡保理協議清單，並為就具有與保理協議具有類似結構之保理貸款近期市況之一般參考而採取之公平及具代表性樣本。吾等認為，上市公司比較僅為各個別保理貸款條款之一般參考，受多項因素限制，包括借款人之信譽、擔保人之信譽、貸款人之抵押品價值及融資成本以及可能與 貴集團不同之該等因素。儘管如此，由於可資比較上市公司為向公眾公佈之近期保理交易，吾等認為，評估保理協議之條款是否屬公平合理仍屬妥當。吾等之相關發現於下表概述：

公司名稱(股份代號)	公告日期 日/月/年	本金額 人民幣百萬元	期限 概約月份	年回報率 (附註1) %	有擔保/ 抵押
山高控股集團有限公司(412)	18/09/2023	240	6	5.0	擔保
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司(8452)	04/08/2023	10	12	10.0	擔保
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司(8452)	03/07/2023	27	24	10.0	擔保
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司(8452)	16/06/2023	31	12	10.0	擔保
百德國際有限公司(2668)	24/05/2023	23	12	8.5(附註2)	擔保及抵押
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司(8452)	19/05/2023	30	12	10.0	擔保
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司(8452)	28/04/2023	7.9	12	10.0	擔保

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	公告日期 日/月/年	本金額 人民幣百萬元	期限 概約月份	年回報率 (附註1) %	有擔保/ 抵押
中國核能科技集團有限公司(611)	28/12/2022	100	12	5.5	擔保
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司(8452)	21/12/2022	32	36	12.0	擔保
諾發集團控股有限公司(1360)	28/10/2022	38	9	5.5(附註3)	擔保
	最小	7.9	6	5.0	
	最大	240	36	12.0	
	平均	53.9	14.7	8.7	
貴集團		180	36	7.8%至 8.2%	擔保

附註：

1. 年回報率由利息開支及保理管理費組成，呈報為佔保理貸款本金額之百分比。
2. 根據百德國際有限公司之公告，年回報率由利率8.0%及固定服務費人民幣115,000元組成，相等於貸款本金之約0.5%，因此，採納年回報率8.5%作比較用途。
3. 根據諾發集團控股有限公司之公告，年回報率由管理費0.5%及年利率5%組成，因此，採納年回報率5.5%作比較用途。

根據上表所述，吾等注意到，(i)可資比較上市公司之本金額介乎人民幣7,900,000元至人民幣240,000,000元，保理協議本金額人民幣180,000,000元屬於範圍內，(ii)可資比較上市公司之期限介乎六個月至三十六個月，保理協議預期期限屬於可資比較上市公司之範圍內，及(iii)年回報率介乎5.0%至12.0%，平均值約為8.7%，保理協議之年回報率範圍7.8%至8.2%屬於可資比較上市公司之年回報率範圍內。吾等注意到，保理協議年回報率介乎7.8%至8.2%，略低於可資比較上市公司的平均年回報率(約8.7%)。

獨立財務顧問函件

誠如本函件「最終協議比較」一節所述，鑒於(i)中國政府近年來持續推動減少企業實際資本成本及降低貸款市場報價利率，吾等認為，保理業務收取的利率及行政費因貸款人的融資成本下降而可能承受下行壓力，(ii)保理協議的信貸限額的規模相對較高，且受理人可能具有較強的議價能力(即山高控股集團有限公司(股份代號：412)及具有相對較高信貸限額的中國核能科技集團有限公司(股份代號：611)等行業同儕亦分別提供了低於平均年回報率(約5.0%及5.5%)的年回報率)，及(iii)保理協議的年回報率低於平均數，惟在可資比較上市公司年回報率的範圍內，吾等認為，略低於保理協議的平均年回報率屬公平合理且符合 貴公司的利益。

經考慮到(i)保理協議之年回報率屬於 貴集團與獨立第三方訂立之該等框架協議及最終協議年回報率範圍內，且屬於可資比較上市公司之年回報率範圍內，(ii)保理協議之循環信貸限額屬於 貴集團與可資比較上市公司訂立之框架協議之範圍內，(iii)保理協議之預期期限屬於可資比較上市公司範圍內，(iv)與項目公司將予訂立之最終協議之條款將根據 貴集團之內部監控程序逐案評估(如下文進一步討論)，在獲得循環信貸限額後，訂立最終協議以反映每次提款的詳細條款及條件是一種常見的市場做法，及(v)保理協議之三年期限屬合理，乃因保理協議為持續關連交易， 貴公司每年尋求股東批准續訂之成本較高，吾等認為，保理協議之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

6. 建議年度上限之基準

自二零二三年十二月一日起至二零二六年十一月三十日止三年，有關保理協議之年度循環信貸限額以及年利息及管理費收入總額之建議年度上限(「**建議年度上限**」)如下：

	自 二零二三年 十二月一日 起至 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元	自 二零二四年 一月一日起至 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元	自 二零二五年 一月一日起至 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	自 二零二六年 一月一日 起至 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
年息及保理管理費	1,254	14,760	14,760	13,506

循環信貸限額人民幣180,000,000元為 貴集團已簽署之保理協議(於二零二三年九月三十日生效)之保理信貸限額總額約人民幣301,504,000元約59.7%。

貴公司管理層確認，彼等已釐定建議年度上限，乃基於(i)二零二零年保理協議項下之歷史交易金額，及(ii)對項目公司保理融資之預期需求。根據與管理層之討論，吾等知悉管理層預期對項目公司保理融資之需求將維持穩定，因項目公司繼續於中國開展物業開發項目，從而將產生彼等於與項目所涉及材料供應商及建築工程承建商所簽訂合約項下之進一步付款責任，項目公司需要資金履行付款責任。吾等已審閱列示二零二零年保理協議項下歷史交易金額的附表，了解到管理層已動用二零二零年保理協議項下高達99.9%循環信貸限額，並認同管理層的見解，對項目公司保理融資的需求穩定。

吾等已審閱建議年度上限利息及保理管理費之計算，並注意到，計算乃基於假設將動用全部循環信貸限額以及利息及保理管理費為8.2%(即保理協議條款項下之最高費率)。吾等認為，該計算為根據保理協議之條款妥為編製，並屬公平合理。

獨立財務顧問函件

鑒於預期未來數年項目公司對循環保理融資之需求將維持穩定，吾等認為，就保理協議而言，建議年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 內部監控措施

誠如函件所載及據 貴公司管理層所告知， 貴集團已採用以下內部監控程序，以確保保理協議項下交易將根據一般商業條款及保理協議所載主要條款進行，且向項目公司提供之條款不優於向獨立第三方提供之條款：

- (i) 按照 貴公司關連交易管理制度的規定， 貴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， 貴公司將根據上市規則就此重新遵守必要審批程序；
- (ii) 於訂立新保理交易之前，保理業務部成員將對交易對手進行盡職調查及風險合規部將對建議保理交易進行風險評估。盡職調查報告及風險評估報告連同由（其中包括）保理業務部及風險合規部負責人及悅達商業保理總經理批准的業務申請表將提交予悅達商業保理的審核委員會（由五名成員組成，包括悅達商業保理的董事長、董事及首席風控官）審批。除獲得悅達商業保理的審核委員會批准外，不會編製保理合約。保理貸款的發放應經過悅達商業保理的保理業務部門負責人、財務總監、總經理及董事長的批准；
- (iii) 保理協議於相關年度之相關合約將可供獨立非執行董事每年審核及 貴公司核數師審核。 貴公司核數師亦將致函董事會，確認保理協議項下交易(i)已獲得

獨立財務顧問函件

董事會批准，(ii)倘交易涉及由 貴公司提供貨品或服務，則該交易遵循 貴公司定價政策，(iii)根據規管交易之相關協議訂立，及(iv)並未超過先前公告所披露上限。

吾等已就上述內部監控措施與 貴公司管理層進行討論， 貴公司管理層確認，上述內部監控政策已經並將一貫適用於所有保理交易，包括將根據保理協議訂立之交易，且 貴公司將確保向項目公司提供之條款將不優於向獨立第三方提供之條款。吾等亦已審閱與上述內部監控措施有關的樣本文件，包括但不限於盡職調查報告、風險評估報告、業務申請表、悅達商業保理審核委員會之批准、保理協議及付款批准表，吾等注意到內部監控措施已得到妥為採用。

鑒於以上所述，吾等認為具備適當的內部監控程序及安排，以確保保理協議項下之保理交易將根據一般商業條款進行，向項目公司提供之條款將不優於向獨立第三方提供之條款。

8. 結論及推薦意見

經考慮以上主要因素及上述理由，吾等認為保理協議之條款及條件為一般商業條款、於 貴公司日常及一般業務過程中訂立，且就獨立董事委員會及獨立股東而言屬公平合理。保理協議亦符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦認為建議年度上限乃經公平合理釐定。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案以批准保理協議及其項下擬進行之交易。

此 致

悅達國際控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

滙富融資有限公司

董事總經理－顧問部主管

黃嘉倫

謹啟

二零二三年十一月二十日

1. 本集團的財務資料概要

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的已刊發經審核綜合財務報表分別載於本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的年報，其可於聯交所網站查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0414/2021041401421_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0413/2022041300469_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042600306_c.pdf

2. 債務

於二零二三年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)之營業時間結束時，本集團有未償還借貸總額約人民幣301,800,000元，包括應付關連方之無抵押及無擔保款項約人民幣74,400,000元；銀行及其他借款約人民幣65,000,000元，其乃由本集團保理應收賬款抵押及由江蘇悅達提供擔保；及資產支持融資安排產生的債項本金總額約人民幣162,400,000元，其乃由本集團的保理應收賬款抵押且其應付優先層級的債項乃由江蘇悅達提供擔保。

於二零二三年九月三十日，本集團就餘下租期尚未支付未償還租賃付款合共約人民幣4,700,000元，包括約400,000港元(相等於約人民幣400,000元)及約人民幣400,000元，其乃由本集團租金按金抵押且無擔保；而約4,200,000港元(相等於約人民幣3,900,000元)為無抵押及無擔保。

除上述者或本通函另有披露者外，以及除集團內公司間之負債及於日常業務過程中之一般應付款項外，於二零二三年九月三十日之營業時間結束時，本集團概無擁有任何已發行而尚未償還以及法定或以其他方式設立惟尚未發行之債務證券、定期貸款、其他未償還按揭、押記、銀行透支、貸款或其他同類債務、租賃承擔、承兌負債或承兌信貸、租購承擔、擔保或任何重大或然負債。

3. 營運資金聲明

經計及(i)保理協議項下擬進行交易之影響；及(ii)本集團當前可動用的財務資源(包括本集團營運內部產生的資金及可動用的融資)，董事經適當與審慎查詢後認為，本集團擁有足夠營運資金應付本通函刊發之日起計至少十二個月的需求。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起發生任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

本集團於日後將專注於保理業務以及對本集團而言具有前景的其他業務。我們將積極拓展客戶基礎及物色通訊類保理領域的商機。董事致力尋求金融業方面的更多機遇及具有前景的其他業務，以多元化本集團的現有業務來源，以提升本公司及股東的整體長遠利益。

1. 責任聲明

本通函乃遵照聯交所上市規則提供有關本集團之資料，董事願共同及個別承擔全部責任。董事於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屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及本通函並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於股份、相關股份及債券或本公司任何相聯法團中的權益

於最後可行日期，各董事及彼等的聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例該等條文被視為或認為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條所述所存置的登記冊的權益，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

董事姓名	身份	普通股數目 (附註(i))	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註(ii))
胡懷民先生	實益擁有人	2,424,666 (L)	0.21%
李彪先生	實益擁有人	136,666 (L)	0.01%

附註：

- (i) 「L」指董事持有的本公司普通股好倉。
- (ii) 佔本公司已發行股本百分比乃參考於最後可行日期已發行股份1,168,626,516股計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事、主要行政人員及彼等的聯繫人士於本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

(b) 控股股東及主要股東及其他人士的權益

於最後可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的控股股東及主要股東名冊顯示，下列股東擁有本公司已發行股本5%或以上的權益：

名稱	身份	已發行 普通股數目 (附註(i))	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註(ii))
悅達香港	實益擁有人	208,976,333 (L)	17.88%
悅達資本(香港)有限公司	實益擁有人	600,000,000 (L)	51.34%
悅達資本股份有限公司 (附註(iii))	受控制公司權益	600,000,000 (L)	51.34%
江蘇悅達(附註(iii))	受控制公司權益	808,976,333 (L)	69.22%

附註：

- (i) 「L」指董事持有的本公司普通股好倉。
- (ii) 佔本公司已發行股本百分比乃參考於最後可行日期已發行股份1,168,626,516股計算。
- (iii) 江蘇悅達持有悅達香港的全部權益及悅達資本股份有限公司的61.03%權益，而悅達資本股份有限公司持有悅達資本(香港)有限公司的全部權益，因此，根據證券及期貨條例被視為於悅達香港及悅達資本(香港)有限公司實益擁有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並不知悉任何其他人士擁有本公司任何股份或相關股份的5%或以上權益。

(c) 其他董事的權益

於最後可行日期，下列董事亦為下列公司的董事或僱員，而各公司均於本公司股份或有關股本衍生工具之相關股份擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉：

董事姓名	本公司主要股東名稱	於本公司 主要股東之職位
劉德兵先生	悅達資本(香港)有限公司	董事
	悅達資本股份有限公司	董事
李彪先生	悅達香港	董事
于廣山先生	悅達資本股份有限公司	董事

3. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有本集團不可於一年內終止而毋須給予賠償(法定賠償除外)的服務合約。

根據本公司的組織章程細則規定，各非執行董事及獨立非執行董事的任期將於其輪席告退時屆滿。

4. 董事於對本集團屬重大的本集團資產或合約或安排中的權益

於最後可行日期：

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立對本集團業務而言屬重大並於最後可行日期仍然存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或(就彼等目前所知)彼等各自之任何緊密聯繫人士於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益(猶如彼等各自為控股股東而須根據上市規則第8.10條將予披露之權益)。

6. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司概無訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

7. 重大訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或面臨威脅的重要訴訟或申索。

8. 重大不利變動

董事確認，自二零二二年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日期)起，本集團之財務或貿易狀況概無重大不利變動。

9. 專家

- (a) 以下為於本通函載述其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
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

- (b) 獨立財務顧問已就本通函之刊發發出其同意書，同意以當中所載形式及內容載入其日期為二零二三年十一月二十日之函件並於本通函中引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。
- (c) 於最後可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無持有認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

- (d) 於最後可行日期，獨立財務顧問並無於自二零二二年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日期）起經本集團任何成員公司收購或出售或向本集團任何成員公司租賃或經本集團任何成員公司擬收購或出售或擬向本集團任何成員公司租賃之任何資產中擁有權益。

10. 一般事項

- (a) 本公司香港總辦事處及主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3321-3323及3325室。
- (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) 本公司香港股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (d) 本公司之公司秘書為鄭文鴻先生，彼為香港會計師公會資深會員及英國特許公認會計師公會會員。

11. 其他事項

除本通函另有註明外，中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

12. 展示文件

下列文件由本通函日期起計至其後14日期間刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.yueda.com.hk)：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 保理協議；
- (c) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的年報；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第14至15頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第16至35頁；

- (f) 本附錄「專家」一段所述之專家同意書；及
- (g) 本通函。



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)

茲通告悅達國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年十二月六日(星期三)上午十時正假座香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3321-3323及3325室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過本公司下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與悅達商業保理、項目公司及悅達地產訂立日期為二零二三年十月十九日之保理協議(「保理協議」)；
- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事於彼等認為就執行保理協議及根據該協議擬進行之交易所產生、有關或附帶之任何事宜並使其生效而言屬必要、適宜或權宜之情況下，進行一切有關行動及事宜、磋商、批准、簽署、簡簽、追認及／或簽立一切文件。」

代表董事會
悅達國際控股有限公司
執行董事
潘明鋒

香港，二零二三年十一月二十日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

上環

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈33樓

3321-3323及3325室

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任受委代表的文據須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，或(倘委任人為法團)蓋上公司印章或由任何高級職員或獲正式授權的人士簽署。
3. 凡有權出席上述通告所召開之大會並於會上投票之本公司任何股東，均可委任其他人士作為其受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開之大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，屆時代表委任表格將視為經已撤回論。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人可親身或委派代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有排名優先之聯名持有人方可投票。就此而言，排名先後按本公司股東名冊之聯名持有人排名次序而定。

於本通告日期，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。