

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，概不對因本公告全部或任何部份內容所產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Yincheng International Holding Co., Ltd.

銀城國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1902)

自願公告

背景資料

於二零一六年十二月(本公司股份於聯交所上市前)，南京銀嘉潤(本公司的間接全資附屬公司)訂立合作協議(其後經其後更替及補充協議修訂及補充，無錫天弘利信因此由南京銀嘉潤實益擁有65%股權，而餘下35%股權則由無錫廣信實益擁有)。無錫天弘利信直接全資擁有新城房地產(無錫)100%股權，該公司為從事位於中國江蘇省無錫市濱湖區的東樾府開發項目的項目公司。儘管本集團擁有無錫天弘利信65%股權，無錫天弘利信及新城房地產(無錫)已入賬列為本集團的合營企業，原因為根據合作協議的條款(緊接訂立第三份補充協議前)，南京銀嘉潤對無錫天弘利信及新城房地產(無錫)董事會會議上的投票權並無控制權。

第三份補充協議

於二零一九年六月二十四日(交易時段後)，南京銀嘉潤、無錫廣信及無錫天弘利信經公平磋商後訂立第三份補充協議，因此有關無錫天弘利信及新城房地產(無錫)董事會會議程序的相關規定已更改為僅需出席董事會會議全體董事的簡單大多數票通過(而非先前所需超過全體董事票數的三分之二)，從而使本集團取得對無錫天弘利信及新城房地產(無錫)董事會決定的控制權，原因為在該兩間公司的五名董事會成員中，有三名董事將由南京銀嘉潤提名。因此，自第三份補充協議日期起，有關更改將導致無錫天弘利信及新城房地產(無錫)(作為無錫天弘利信的直接全資附屬公司)的財務業績、資產及負債於本集團的相關項目綜合入賬列為本公司附屬公司，而非合營企業。

背景資料

於二零一六年十二月(本公司股份於聯交所上市前)，南京銀嘉潤(本公司的間接全資附屬公司)訂立合作協議(其後經其後更替及補充協議修訂及補充，無錫天弘利信因此由南京銀嘉潤實益擁有65%股權，而餘下35%股權則由無錫廣信實益擁有)。無錫天弘利信直接全資擁有新城房地產(無錫)100%股權，該公司為從事位於中國江蘇省無錫市濱湖區的東樾府開發項目的項目公司。儘管本集團擁有無錫天弘利信65%股權，無錫天弘利信及新城房地產(無錫)已入賬列為本集團的合營企業，原因為根據合作協議的條款(緊接訂立第三份補充協議前)，南京銀嘉潤對無錫天弘利信及新城房地產(無錫)董事會會議上的投票權並無控制權。

第三份補充協議

本公司間接全資附屬公司南京銀嘉潤、無錫廣信及無錫天弘利信於二零一九年六月二十四日訂立第三份補充協議，更多詳情載列如下。

日期

二零一九年六月二十四日

訂約方

- (1) 南京銀嘉潤(作為合營企業訂約方)；
- (2) 無錫廣信(作為合營企業訂約方)；及
- (3) 無錫天弘利信(作為合營企業，由合營企業兩名訂約方直接及實益擁有，並自第三份補充協議日期起已成為本公司的非全資附屬公司，而非合營企業)。

南京銀嘉潤(一間於中國成立的公司，主要從事物業發展)為本公司的間接全資附屬公司，並為直接及實益擁有無錫天弘利信65%股權的股東。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，(i)無錫廣信為一間於中國成立的公司，且由四名個人股東擁有75%、10%、10%及5%權益；及(ii)除上述四名個人通過彼等各自於無錫廣信的股權持有的無錫天弘利信的實益權益外，彼等與本公司、其附屬公司、彼等各自的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)。

標的事項

根據第三份補充協議的條款，有關無錫天弘利信及新城房地產(無錫)董事會作出的所有決定的相關規定已更改為僅需出席董事會會議全體董事的簡單大多數票通過，而非超過董事會會議票數的三分之二。第三份補充協議於所有訂約方簽署協議後立即生效。

財務影響

根據第三份補充協議，無錫天弘利信及新城房地產(無錫)董事會作出的所有決定僅需在董事會會議上以簡單大多數票通過。南京銀嘉潤有權在無錫天弘利信及新城房地產(無錫)董事會的五名成員中委任其中三名成員，並取得控制上述公司各董事會大多數成員的投票權的權利。因此，無錫天弘利信及新城房地產(無錫)各自將自本公告日期起入賬列為本公司的非全資附屬公司，而其財務業績、資產及負債將自本公告日期起於本集團的財務業績綜合入賬。新城房地產(無錫)所開發物業項目的進一步詳情載於本公告「有關新城房地產(無錫)開發的東樾府物業項目的資料」一段。

代價

本集團毋須就訂立第三份補充協議支付代價。鑑於本公告「訂立第三份補充協議的理由及裨益」一段所載的理由，有關安排乃訂約方經公平磋商後釐定。

完成

第三份補充協議於訂約方簽署協議後生效，因此，無錫天弘利信及新城房地產(無錫)董事會會議程序的變更已於簽訂第三份補充協議後立即生效，而該兩間公司自此成為本公司的非全資附屬公司。

其他重大條款

根據合作協議(經其後修訂協議(包括第三份補充協議)修改及補充)，其中包括：

- (a) 無錫天弘利信由南京銀嘉潤及無錫廣信分別實益擁有65%及35%股權，由南京銀嘉潤為及代表無錫廣信持有。南京銀嘉潤及無錫廣信將按其各自於無錫天弘利信的65%及35%實益股權，按比例承擔無錫天弘利信及新城房地產(無錫)的風險並分享溢利。

- (b) 南京銀嘉潤將負責新城房地產(無錫)的日常運營及管理，新城房地產(無錫)應根據南京銀嘉潤提供的程序及營運準則進行項目開發，而無錫廣信亦將參與新城房地產(無錫)的管理以及項目的建設及發展。
- (c) 無錫天弘利信及新城房地產(無錫)各自的重大事項由其各自的董事會決定(包括但不限於制定公司的業務計劃及投資建議、年度預算、溢利分配及彌補虧損、增加或減少註冊資本、更改組織章程細則、合併、分拆、清盤、聘用或終止總經理、制定基本管理政策、取得融資(如透過抵押土地使用權)、設計項目的建築物及結構、就出售物業定價及就開發項目訂立建造、安裝及裝潢合約等)，並由董事會批准，而董事會應由五名成員組成，當中三名成員應由南京銀嘉潤委任(包括董事會主席)，而餘下兩名成員則應由無錫廣信委任，且董事會作出的所有決定應以簡單大多數票批准。
- (d) 除外部融資外，所有其他融資(如需要)及(如適用)為促進新城房地產(無錫)取得外部融資而提供的擔保，應由南京銀嘉潤及無錫廣信根據各自於無錫天弘利信的65%及35%實益股權比例出資。

有關無錫天弘利信及新城房地產(無錫)的資料

無錫天弘利信及新城房地產(無錫)各自均為於中國成立的公司，主要從事物業發展。新城房地產(無錫)由無錫天弘利信直接全資擁有。新城房地產為東樾府開發項目的項目公司，該項目為位於無錫市湖濱區的住宅、零售及商用物業項目。

無錫天弘利信於二零一八年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣36.2百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核純利(除稅前及除稅後)如下：

| | 截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) | 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 除稅前純利(淨虧損) | 40,505 | 4,731 |
| 除稅後純利(淨虧損) | 22,648 | 3,548 |

有關新城房地產(無錫)開發的東樾府物業項目的資料

東樾府為一項住宅、零售及商業物業項目，位於中國江蘇省無錫市濱湖區高浪路與南湖大道交匯處。物業主題區域享有優美自然景觀。東樾府周邊環境為成熟住宅及商業區域。公共交通及公共設施提供完善的服務。

東樾府總佔地面積約52,132平方米(平方米)。新城房地產(無錫)於二零零九年一月獲得相關土地使用權證。東樾府物業的土地使用權已簽訂合約，授予新城房地產(無錫)由土地交付日期開始作為期70年住宅用途、40年商業用途及50年其他用途。項目建設於二零一七年八月動工，預計將於二零二零年三月左右完工。完工後，總規劃建築面積約為173,923平方米。於二零一八年十二月三十一日，項目的估計可售面積約為131,519平方米。其中92,777平方米已預售。

訂立第三份補充協議的理由

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自二零一九年三月六日起於聯交所主板上市。本集團為於中國發展成熟的房地產開發商，專注於在長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。本集團的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市(包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥)。

南京銀嘉潤為一家在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司，主要於中國從事物業開發。

無錫廣信為一家在中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，除四名個人股東通過彼等

各自於無錫廣信的股權持有的無錫天弘利信的實益權益外，無錫廣信的最終實益擁有人與本公司、其附屬公司、彼等各自的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)。

鑑於東樾府項目的進展，經友好協商後，訂約方同意根據第三份補充協議擬進行的無錫天弘利信及新城房地產(無錫)董事會會議的投票安排變動，可充分發揮本集團管理無錫天弘利信及新城房地產(無錫)業務的實力，並有利於上述兩間公司的發展，從而有利於本集團與無錫廣信的共同利益。

因此，董事認為訂立第三份補充協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合股東整體利益。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 銀城國際控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1902) |
| 「合作協議」 | 指 | 南京銀嘉潤、無錫廣信及無錫天弘利信所訂立日期為二零一六年十二月二十日的合作協議(經其後更替及補充協議修訂及補充)，以監管南京銀嘉潤及無錫廣信於無錫天弘利信、新城房地產(無錫)及新城房地產(無錫)的東樾府開發項目的投資 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「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 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |

| | | |
|-------------|---|---|
| 「南京銀嘉潤」 | 指 | 南京銀嘉潤企業管理有限公司，一家在中國成立的有限公司及為本公司全資附屬公司 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.1港元的普通股 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「其後更替及補充協議」 | 指 | (a)南京銀嘉潤、無錫廣信、無錫天弘利信及薛濤訂立日期為二零一七年六月二十日的更替協議；及(b)南京銀嘉潤、無錫廣信及無錫天弘利信就合作協議訂立日期為二零一九年三月十五日的補充協議的統稱 |
| 「第三份補充協議」 | 指 | 南京銀嘉潤、無錫廣信及無錫天弘利信就合作協議訂立日期為二零一九年六月二十四日的第三份補充協議，以修訂合作協議的若干條款 |
| 「新城房地產（無錫）」 | 指 | 新城房地產開發（無錫）有限公司，一家在中國成立的有限公司，由無錫天弘利信直接全資擁有，為位於中國江蘇省無錫市濱湖區的東樾府開發項目的項目公司 |
| 「無錫廣信」 | 指 | 無錫廣信企業管理有限公司，一家在中國成立的有限公司，為第三份補充協議的訂約方，並為無錫天弘利信35%股權的實益股東（由南京銀嘉潤代表其持有） |

「無錫天弘利信」 指 無錫天弘利信房地產諮詢有限公司，一家在中國成立的有限公司，曾為本集團合營企業，於訂立第三份補充協議後成為本公司非全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
銀城國際控股有限公司
主席
黃清平

香港，二零一九年六月二十四日

於本公告日期，本公司執行董事為馬保華先生、朱力先生、王政先生及邵磊女士；本公司非執行董事為黃清平先生及謝晨光先生及本公司獨立非執行董事為陳世敏先生、陳炳鈞先生及林名輝先生。