

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。



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)

主要交易

於中國南京市收購土地使用權

地塊

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月三日，項目公司(本公司的間接非全資附屬公司)透過公開拍賣競得中國南京市地塊的土地使用權，代價為人民幣2,510,000,000元。有關土地收購事項的土地使用權出讓合同預期於二零一九年七月十七日簽署。

合作框架協議及項目公司

於二零一九年四月十八日，南京銀嘉瀆(本公司的間接全資附屬公司)與江蘇愛地根據合作框架協議的條款成立項目公司，藉此透過項目公司開發地塊。根據合作框架協議，南京銀嘉瀆及江蘇愛地按其各自於項目公司的50%持股比例承擔地價人民幣2,510,000,000元。

上市規則的涵義

由於參照上市規則第14.07條計算本集團根據合作框架協議就土地收購事項出資所涉及的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，土地收購事項及其項下擬進行交易構成本公司的主要交易。

由於土地收購事項涉及於中國透過受中國法律(定義見上市規則)規管的拍賣向中國政府機關(定義見上市規則)收購政府地塊，根據上市規則第14.04(10C)條，土地收購事項被視為本集團於日常及一般業務過程中進行的合資格物業收購事項。土地收購事項由本集團及江蘇愛地透過項目公司共同進行。根據按公平原則及正常商業條款制訂的合作框架協議，項目公司僅為收購及開發地塊而成立，與地塊拍賣用途一致。合作框架協議亦規定項目公司：(i)未經南京銀嘉瀆及江蘇愛地一致同意，不得改變項目公司業務的性質或範疇，且其業務範疇須時刻符合土地收購事項相關文件所規定要求；或(ii)不得訂立任何並非按公平原則進行的交易。

董事會確認，土地收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，而土地收購事項及合作框架協議項下擬進行的合營安排(包括其融資及利潤分配安排)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。土地收購事項及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14.33A條的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

一般事項

載有(其中包括)土地收購事項及相關合營安排進一步詳情的通函將根據上市規則於實際可行情況下盡快寄發予股東，以供參考。為預留足夠時間讓本公司編製載入通函的相關資料，預期通函將於二零一九年七月二十五日或之前寄發予股東。

背景

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月三日，項目公司(本公司的間接非全資附屬公司)競得中國南京市地塊的土地使用權。預期南京市自然資源和規劃局將向項目公司發出確認書(連同競標文件所指定表格)以記錄項目公司成功競標。有關土地收購事項的土地使用權出讓合同預期於二零一九年七月十七日簽署，主要條款載列如下：

簽署土地使用權出讓合同的預定日期：二零一九年七月十七日

訂約方：(1) 南京市自然資源和規劃局(作為賣方)；
(2) 項目公司(作為買方)。

地塊：地塊位於中國南京市玄武區玄武門街道中央路224號，東至神武路、玄武區大樹根46號小區，南至大樹根，西至中央路、後大樹根，北至南京市城市建設(控股)有限公司用地，宗地編號320102005004GB00055及土地編號2019G38，總地盤面積為57,974.79平方米，而土地出讓面積分別為地上38,284.71平方米及地下2,760.06平方米。

代價：人民幣2,510,000,000元

- 付款條款** : 代價(項目公司支付的競標按金人民幣753,000,000元(由南京銀嘉瀆及江蘇愛地按各自於項目公司的持股比例平均出資)可用作抵銷代價的相應部分)由項目公司按以下方式支付:
- (1) 代價其中50%(即人民幣1,255,000,000元)須於二零一九年八月五日前支付(部分將由上述競標按金人民幣753,000,000元抵銷);及
 - (2) 代價其餘50%(即人民幣1,255,000,000元)須於二零一九年十月十日前支付。
- 完成土地收購事項的日期** : 土地收購事項預期於二零一九年十月二十一日完成,前提為項目公司已根據土地使用權出讓合同所載付款條款悉數支付代價。
- 地塊用途** : 地塊指定作商業及住宅用途,分別為期40年及70年。

合作框架協議

於二零一九年四月十八日,南京銀嘉瀆(本公司的間接全資附屬公司)與江蘇愛地成立項目公司,藉此透過項目公司開發地塊。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,於本公告日期,(i)江蘇愛地為擁有項目公司50%股權的項目公司主要股東;及(ii)除上述於項目公司的股權外,江蘇愛地及其最終實益擁有人與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自任何聯繫人並無關連(定義見上市規則)。

合作框架協議載有(其中包括)以下主要條款。

項目公司的業務範疇

項目公司為單一用途的合營公司，旨在參與競投地塊並於地塊上建設及開發項目。

項目公司的初始註冊資本

訂約方將成立項目公司。項目公司的初始註冊資本為人民幣1,000,000,000元，由南京銀嘉澣及江蘇愛地按各自於項目公司的股權分別出資及持有50%。競得地塊的土地使用權並接獲確認書後，訂約方將訂立合作協議，當中所載條文須反映合作框架協議的協定條款並詳細訂明雙方的合作安排。

項目公司的管理

儘管項目公司由南京銀嘉澣及江蘇愛地各自擁有50%股權，惟南京銀嘉澣及江蘇愛地須按51%及49%的比例分佔表決權。項目公司股東作出的所有決策(重大事項(包括增減資本、修訂組織章程細則、合併、分拆及更改組織形式以及清盤)須經全體股東一致批准除外)須經持有項目公司50%以上表決權的股東批准。

項目公司董事會將由五名董事組成，其中三名由南京銀嘉澣任命，餘下兩名則由江蘇愛地任命。項目公司董事會主席須由南京銀嘉澣任命的董事擔任，同時亦會兼任項目公司的法定代表。項目公司董事會作出的所有決策須以簡單多數形式批准。

項目公司的總經理將由南京銀嘉澣任命，負責管理項目公司；而項目公司的副總經理則由江蘇愛地任命。

項目公司的融資

倘項目公司的註冊資本金額不足以支付代價，有關差額將按各自於項目公司的持股比例以股東貸款方式撥資，相應利息根據實際貸款融資成本釐定。

競標按金及其他用於支付代價的款項、稅項以及項目收購、開發及建設成本的進一步出資首先按各自於項目公司的持股比例以股東貸款方式撥資。

倘項目公司需要從金融機構獲得外部融資，則首先透過抵押項目公司的資產為相關外部融資提供所需擔保。待項目公司獲得外部融資後，任何可用資金須首先用作償還南京銀嘉瀆及江蘇愛地提供的股東貸款。

本集團根據合作框架協議就土地收購事項代價作出的初始資本承擔為人民幣1,255,000,000元，其中人民幣500,000,000元為本集團就項目公司註冊資本的出資，餘下人民幣755,000,000元則涉及向項目公司提供股東貸款，兩者均按本集團於項目公司的持股比例計算。南京銀嘉瀆為土地收購事項所作出初始出資額及額外出資額乃經參考項目公司就土地收購事項的資金需求後公平磋商而釐定。南京銀嘉瀆所承擔代價將以本集團內部資源及銀行借貸撥付。

利潤分成

項目公司可按南京銀嘉瀆及江蘇愛地於項目公司的持股比例向其分配除稅後經營利潤，惟須扣除監管規定的法定儲備及項目公司的營運資金需求，並遵守有關利潤分配的監管要求。

項目公司的可分配閒置資金

於項目公司董事會酌情決定下，項目公司的可分配閒置資金須首先用作按各自於項目公司的持股比例償還任何未償還股東貸款，剩餘閒置資金可由項目公司各股東按持股比例免息動用。

項目公司股東提取任何閒置資金後，倘項目公司出現資金需求，股東須按各自所持股權向項目公司償還閒置資金。

優先購買權

倘合作框架協議任何訂約方建議轉讓或出售其於項目公司的權益，其他訂約方有權優先購買該等權益。

其他條款

項目公司：

- (i) 未經合作框架協議訂約方一致同意，不得改變其業務性質或範疇，如有改變，則必須符合土地收購事項相關文件所訂明範疇或用途；或
- (ii) 不得訂立任何並非按公平原則進行的交易。

財務影響

由於南京銀嘉瀆大致控制項目公司的董事會及其股東大會的表決權，故項目公司被視為南京銀嘉瀆的附屬公司。因此，項目公司的財務業績、資產及負債將併入本集團賬目內。

有關地塊的資料

地塊位於中國南京市玄武區玄武門街道中央路224號，東至神武路、玄武區大樹根46號社區，南至大樹根，西至中央路、後大樹根，北至南京市城市建設(控股)有限公司用地，宗地編號320102005004GB00055及土地編號2019G38，總規劃地盤面積為57,974.79平方米，而土地出讓面積分別為地上38,284.71平方米及地下2,760.06平方米。地塊指定作商業及住宅用途，分別為期40年及70年。預期地塊將發展為住宅及商業物業。

進行土地收購事項及訂立合作框架協議的原因及裨益

地塊位於中國南京市玄武區，臨近玄武湖西側，距離地鐵一號線玄武門站300米路程，座落新模範中車站的中區，公共交通可達。地塊周邊地區建有四所高等學府，文化氣息濃厚，周遭一公里範圍內教育、醫療保健及商業設施林立，且鄰近景致秀麗的玄武湖。預期地塊將發展為住宅及商業物業。透過訂立合作框架協議，本集團可借助合作把握市場機遇，壯大本身於中國物業市場的投資組合。本集團亦可憑藉於大型綜合發展項目方面的開發及營運經驗促進項目發展，為股東締造更佳回報。

董事相信是次合作可提升項目開發的效率及成效，繼而為本集團帶來更佳回報。董事認為，土地收購事項及其項下擬進行交易(包括訂立合作框架協議)乃於本公司日常及一般業務過程中進行，而合作框架協議項下擬進行安排(包括項目公司融資及其利潤分配安排)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

有關合作框架協議訂約方的資料

本公司為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。本集團為於中國發展成熟的房地產開發商，專注於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)。

南京銀嘉瀆為於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

江蘇愛地為於中國成立的公司，其主要業務為房地產開發。據董事所深知及全悉，(i)江蘇愛地為持有項目公司50%股權的項目公司主要股東；及(ii)除上述於項目公司的股權外，江蘇愛地及其最終實益擁有人與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自任何聯繫人並無關連(定義見上市規則)。

上市規則的涵義

由於參照上市規則第14.07條計算本集團根據合作框架協議就土地收購事項出資所涉及的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，土地收購事項及其項下擬進行交易構成本公司的主要交易。

由於土地收購事項涉及於中國透過受中國法律(定義見上市規則)規管的拍賣向中國政府機關(定義見上市規則)收購政府地塊，根據上市規則第14.04(10C)條，土地收購事項被視為本集團於日常及一般業務過程中進行的合資格物業收購事項。土地收購事項由本集團及江蘇愛地透過項目公司共同進行。根據按公平原則及正常商業條款制訂的合作框架協議，項目公司僅為收購及開發地塊而成立，與地塊

拍賣用途一致。合作框架協議亦規定項目公司：(i)未經南京銀嘉濱及江蘇愛地一致同意，不得改變項目公司業務的性質或範疇，且其業務範疇須時刻符合土地收購事項相關文件所規定要求；或(ii)不得訂立任何並非按公平原則進行的交易。

董事會確認，土地收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，而土地收購事項及合作框架協議項下擬進行的合營安排(包括其融資及利潤分配安排)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。因此，土地收購事項及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14.33A條的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

一般事項

載有(其中包括)土地收購事項及相關合營安排進一步詳情的通函將根據上市規則於實際可行情況下盡快寄發予股東，以供參考。為預留足夠時間讓本公司編製載入通函的相關資料，預期通函將於二零一九年七月二十五日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 銀城國際控股有限公司，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) |
| 「確認書」 | 指 | 預期由南京市自然資源和規劃局就項目公司競得地塊的土地使用權向項目公司發出的確認書 |
| 「代價」或「地價」 | 指 | 人民幣2,510,000,000元，即項目公司就收購地塊的土地使用權而須支付的代價總額 |

| | | |
|-------------|---|---|
| 「合作框架協議」 | 指 | 江蘇愛地與南京銀嘉瀆所訂立日期為二零一九年四月十三日的玄武區中央路地塊項目合作框架協議(經日期為二零一九年六月二十七日的補充協議所補充)，以就訂約各方透過成立項目公司共同競投地塊的合作及合營企業安排以及項目公司的投資及合營企業安排達成協議 |
| 「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 |
| 「江蘇愛地」 | 指 | 江蘇愛地房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，並為合作框架協議的訂約方及擁有項目公司50%股權的項目公司股東 |
| 「地塊」 | 指 | 地塊位於中國南京市玄武區玄武門街道中央路224號，東至神武路、玄武區大樹根46號小區，南至大樹根，西至中央路、後大樹根，北至南京市城市建設(控股)有限公司用地，宗地編號320102005004GB00055及土地編號2019G38，總地盤面積為57,974.79平方米，而土地出讓面積分別為地上38,284.71平方米及地下2,760.06平方米 |
| 「土地收購事項」 | 指 | 項目公司收購地塊 |
| 「土地使用權出讓合同」 | 指 | 預期由南京市自然資源和規劃局(作為賣方)與南京銀嘉瀆(作為買方)簽署的土地使用權出讓合同 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |

| | | |
|---------|---|--|
| 「南京銀嘉瀆」 | 指 | 南京銀嘉瀆企業管理有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「項目」 | 指 | 項目公司將於地塊上開發的房地產項目 |
| 「項目公司」 | 指 | 南京至君房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為地塊競標的主體實體及於地塊上開發項目的項目公司，由南京銀嘉瀆及江蘇愛地各自擁有50%權益，並為本公司的非全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「%」 | 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，二零一九年七月四日

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。