

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分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。



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
有關根據合營安排於中國南京市
收購土地使用權的最新消息及
簽署補充協議

背景

茲提述本公司日期為二零一九年七月四日及二零一九年八月二十二日的公告(統稱「該等公告」)，內容有關(其中包括)土地收購事項、出售事項以及南京銀嘉瀆、江蘇愛地與上海銘布就土地收購事項及合作協議項下擬進行項目公司管理所達成的合營安排。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具相同涵義。

誠如該等公告所載，根據合作協議，土地收購事項的估計總成本約為人民幣2,856,000,000元，將由南京銀嘉瀆、上海銘布及江蘇愛地按各自於項目公司的股權比例(分別25%、25%及50%)對初始註冊資本人民幣1,000,000,000元出資，而超額部分則以股東貸款方式提供，即分別為數人民幣714,000,000元、人民幣714,000,000元及人民幣1,428,000,000元。

該等公告亦表明，南京銀嘉瀆、江蘇愛地及上海銘布同意進一步討論項目公司的資金要求及項目公司各股東須作出的資本承擔，並於適當情況下進一步修訂合作協議，務求更有效反映各股東對項目及項目公司的出資。

董事會宣佈，經項目公司各股東進一步商業談判(期間已充分考慮(其中包括)江蘇愛地(包括江蘇愛地的代名人)於公開拍賣地塊競標前及競標過程協助項目公司所作出的努力，以及江蘇愛地就協助及促使地塊投資建設協定所載若干規定獲達成及遵守所承擔的責任，否則須就南京銀嘉瀆及上海銘布所蒙受的任何損失作出賠償)後，於二零一九年九月六日，南京銀嘉瀆、江蘇愛地、上海銘布與項目公司就合作協議訂立補充協議(「補充協議」)，據此，訂約各方同意修訂及補充合作協議的條款，致使除項目公司股東將根據合作協議條款對初始註冊資本出資外，土地收購事項成本(可退回履約金除外)將由南京銀嘉瀆及上海銘布按相同比例出資，而可退回履約金將由彼等分別按75%及25%的比例出資。

補充協議的重要條款載列如下。

補充協議

日期

二零一九年九月六日

訂約方

- (a) 南京銀嘉瀆；
- (b) 江蘇愛地；
- (c) 上海銘布；及
- (d) 項目公司。

合作協議的主要修訂如下：

- (i) 土地收購事項的估計總成本約為人民幣2,856,000,000元，超出繳足註冊資本的部分應由南京銀嘉瀆及上海銘布按相同比例以股東貸款(基於360日計算按年息10%計息)撥付(可退回履約金除外)，而江蘇愛地則毋須提供有關貸款；及
- (ii) 待項目公司獲當地政府發還為數人民幣200,000,000元的可退回履約金後，項目公司將按75%及25%的比例分別向南京銀嘉瀆及上海銘布退款。

南京銀嘉瀆及上海銘布於項目公司的資本承擔

根據合作協議(經補充協議補充)的條款，南京銀嘉瀆及上海銘布各自於項目公司的資本承擔載列如下：

土地收購事項估計成本	資本承擔	
	南京銀嘉瀆 (人民幣百萬元)	上海銘布 (人民幣百萬元)
人民幣500,000,000元，即初始註冊資本的 50% (附註1)	250	250
以股東貸款撥付人民幣2,156,000,000元	1,078 (附註2)	1,078 (附註2)
撥付可退回履約金人民幣200,000,000元	<u>150 (附註3)</u>	<u>50 (附註3)</u>
人民幣2,856,000,000元 (附註2)	<u><u>1,478</u></u>	<u><u>1,378</u></u>

附註：

1. 於本公告日期，南京銀嘉瀆及上海銘布已繳足初始註冊資本人民幣1,000,000,000元其中50% (即人民幣500,000,000元，各自出資人民幣250,000,000元)，初始註冊資本餘下50%則有待江蘇愛地按其於項目公司的50%股權相應出資。
2. 於本公告日期，(i)土地收購事項的總成本人民幣2,856,000,000元其中的人民幣1,455,000,000元已就土地收購事項償付，餘下人民幣1,401,000,000元則有待清償；(ii)南京銀嘉瀆已向項目公司提供股東貸款人民幣955,000,000元；及(iii)上海銘布已向項目公司提供股東貸款人民幣430,878,500元。
3. 待項目公司獲當地政府退回履約金後，該筆股東貸款將按各自的貸款金額比例(即75%及25%)退還予南京銀嘉瀆及上海銘布。

本集團的資本承擔乃經公平磋商後釐定，當中參考(i)土地收購事項的估計總成本；(ii)本集團於項目公司的股權；(iii)江蘇愛地(包括江蘇愛地的代名人)於公開拍賣地塊競標前及競標過程協助項目公司所作出的努力；(iv)江蘇愛地就協助及促使地塊投資建設協定所載若干規定獲達成及遵守所承擔的責任，否則須就南京銀嘉瀆及上海銘布所蒙受的任何損失作出賠償；(v)合作協議讓本集團對項目公司業務營運、董事會及股東決策方面享有控制權；及(vi)上海銘布的資本承擔。

特別是，就南京銀嘉瀆為支付可退回履約金所作出資金額人民幣150,000,000元而言，乃經考慮以下各項後釐定：(i)有關款項由南京銀嘉瀆以計息股東貸款方式提供，有關股東貸款須償還予南京銀嘉瀆；(ii)待項目公司獲當地政府退回履約金後，該部分股東貸款將按各自的貸款金額比例(即75%及25%)退還。基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為本集團根據合作協議(經補充協議修訂及補充)擬作出的資本承擔屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

本集團擬以本集團內部資源及銀行借款為額外資本承擔提供資金。

除上述者外，合作協議所有其他條款及條件將維持不變，並繼續具有十足效力及作用。

補充協議的財務影響

由於訂立補充協議，本集團的資本承擔將由人民幣714,000,000元增至人民幣1,478,000,000元。

訂立補充協議的理由及裨益

江蘇愛地及其最終股東在中國物業發展項目方面擁有悠久歷史及豐富經驗。本公司相信，與江蘇愛地合作進行土地收購事項為本集團提供機會與被視為中國物業發展方面的強大夥伴江蘇愛地建立長期戰略合作關係，而此舉對落實本集團於黃金地段收購及建設土地資源的業務拓展策略具有重要意義，因此有利於本集團未來業務發展，尤其可加強於長三角地區的擴張力度。

在簽立補充協議前的進一步商業談判中，本公司知悉：(i)江蘇愛地僅將押後繳足50%初始註冊資本，且其不擬以股東貸款方式為撥付土地收購事項成本進一步出資；(ii)江蘇愛地於繳足註冊資本前無權收取項目公司分配的任何利潤；(iii)於引進上海銘布後，江蘇愛地的股東表決權及其提名董事加入項目公司董事會的權利已經減少，而本集團則繼續保留股東大會大部分的表決權並有權控制項目公司的董事會組成；及(iv)上海銘布願意對土地收購事項成本(上海銘布就上述理由將出資的25%履約金除外)出資50%，從而減輕本集團在沒有江蘇愛地的情況下撥付剩餘土地收購事項成本所承受的財務負擔。經考慮上述理由並計及江蘇愛地(包括

江蘇愛地的代名人)於競標地塊過程中為項目公司帶來的商業利益以及本公司認為與江蘇愛地合作進行土地收購事項符合本公司及其股東整體利益後，本集團同意訂立補充協議。

補充協議的條款乃經訂約各方公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)確認，補充協議及其項下擬進行交易的條款乃於本集團日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為合作協議(經補充協議修訂及補充)及其項下擬進行交易乃於本公司日常及一般業務過程中訂立，且土地收購事項及合作協議(經補充協議修訂及補充)項下擬進行的合營安排(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。

一般事項

誠如該等公告所述，載有(其中包括)土地收購事項及合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行合營安排進一步詳情的通函將根據上市規則於二零一九年九月二十五日或之前寄發予股東，以供參考。

承董事會命
銀城國際控股有限公司
主席
黃清平

香港，二零一九年九月六日

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。