

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)

須予披露交易

收購目標公司全部股權及債務

收購目標公司全部股權及債務

董事會欣然宣佈，於二零二零年七月十五日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方已同意收購而賣方已同意出售股權(相當於目標公司的全部股權)及債務(金額為人民幣355,966,829元)，代價為人民幣460,279,040元(包括股權轉讓價人民幣104,312,211元及債務人民幣355,966,829元)。目標公司持有目標土地。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的通告及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年七月十五日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方已同意收購而賣方已同意出售股權及債務，代價為人民幣460,279,040元。

該協議的主要條款

將予收購的標的資產： 買方已同意收購而賣方已同意出售股權(相當於目標公司的全部股權)及債務(金額為人民幣355,966,829元)。

代價： 代價為人民幣460,279,040元，將以下列方式結算：

- (a) 按金人民幣92,055,808元已由買方支付予無錫產權交易所指定的銀行賬戶；
- (b) 第一筆付款(其金額與按金合併計算後不得少於人民幣230,139,520元)須於簽立該協議後五個營業日內支付予無錫產權交易所指定的銀行賬戶；及
- (c) 代價餘額不得超過代價之50%(即人民幣230,139,520元)，須於該協議日期後一年內悉數結付，惟(i)代價之20%須於取得預售許可證後45日內結付；(ii)買方的控股股東及實益擁有人須提供擔保書，保證買方將支付代價餘額、利息、罰款及賣方就強制執行其權利將予產生的其他費用(如有)；及(iii)須就代價的任何未付部分於簽立該協議後第六個營業日起至該未付部分獲悉數結付當日止按年利率7%計息。買方可選擇提前結付代價餘額而並毋須招致任何罰款。

違反該協議的責任： 終止該協議的一方須向另一方支付相等於代價之5%的金額，另加損害賠償(如有)。

倘買方未能根據協定的條款結付代價，買方須每日向賣方支付相等於代價之0.1%的金額。倘相關未償還金額逾期30日，賣方則有權終止該協議，並向買方申索所招致的任何損害賠償。

完成： 賣方及買方須盡力促使(i)於簽立該協議後五個營業日內轉讓擁有人於目標公司股權的權利；及(ii)於取得無錫產權交易所產權交易憑證後登記轉讓目標公司股權。

代價基準

代價乃透過無錫產權交易所舉行的拍賣釐定，其中目標公司以招標方式按競投底價人民幣460,279,040元提呈出售。

經計及(i)目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月的經審核財務報表；(ii)目標公司於二零二零年三月三十一日的經審核財務狀況(包括但不限於目標公司於二零二零年三月三十一日的資產及負債)；(iii)獨立估值師對目標公司資產淨值於二零二零年三月三十一日的估值約人民幣36.9百萬元；(iv)目標土地於收購事項完成後的業務發展機會及前景；及(v)對將於目標土地上興建的物業估計平均樓面價格與目標土地鄰近可資比較土地估計平均樓面價格進行比較後，董事認為代價屬公平合理。

代價將以本集團內部資源撥付。

目標土地的詳情

目標公司持有目標土地，其詳情如下：

位置： 位於金城路北側、春城小學西側、冷瀆港南側、錫土路東側地塊

概約地盤總面積： 22,125平方米

土地使用權年期： 70年

用途： 住宅

用地限制： (i) 建築密度不得超過28%；
(ii) 容積率不得超過2；
(iii) 綠地率不得低於35%；及
(iv) 建築高度上限為100米。

收購事項訂約方的一般資料

賣方

賣方為於中國成立的集體所有制企業，主要從事資產業務及管理以及物業開發。於該協議日期，賣方由無錫市新吳區江溪街道資產管理委員會全資擁有。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

本集團

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)。

無錫銀城為根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。無錫銀城主要從事物業開發。

目標公司

目標公司為一間於二零一九年五月三十日根據中國法律註冊成立的有限公司，以持有及開發目標土地。

目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的除稅前淨虧損及除稅後淨虧損分別約為人民幣5,855.8元及人民幣5,855.8元。根據其經審核財務狀況及獨立估值師發出的估值報告，目標公司於二零二零年三月三十一日的資產淨值分別約為人民幣(5,852.67)元及人民幣36,867,800元。

進行收購事項的理由及裨益

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將於本集團的綜合財務報表綜合入賬。董事會認為，收購事項可提升本集團於長三角地區開發優質住宅物業的現有業務，故本集團將發揮其優勢，進一步提升其於長三角地區的地位及影響力，並為其股東帶來更多投資回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的通告及公告規定。

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：

「收購事項」	指	買方根據該協議的條款及條件向賣方收購股權及債務
「該協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零二零年七月十五日的產權交易合同
「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）
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方的代價人民幣460,279,040元（包括股權轉讓價人民幣104,312,211元及債務人民幣355,966,829元）
「債務」	指	於該協議日期，目標公司結欠賣方金額為人民幣355,966,829元的債務
「董事」	指	本公司董事
「股權」	指	目標公司於該協議日期的全部股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「買方」或「無錫銀城」	指	無錫銀城房地產開發有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	無錫誠祥置業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「目標土地」	指	位於金城路北側、春城小學西側、冷瀆港南側、錫土路東側地塊
「賣方」	指	無錫市新吳區江溪街道資產經營公司，一間於中國成立的集體所有制企業，於該協議日期由無錫市新吳區江溪街道資產管理委員會全資擁有
「無錫產權交易所」	指	無錫產權交易所有限公司
「%」	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，二零二零年七月十五日

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