

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。



銀城國際控股有限公司

YINCHENG INTERNATIONAL HOLDING CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1902)

主要交易

有關開發土地的合作協議

合作協議

於二零二零年十月二十日，無錫華宇中標收購(i)來自無錫山水的項目公司全部股權；及(ii)項目公司結欠無錫山水的債項人民幣700,000,000元，代價為人民幣752,087,000元。項目公司的主要資產為土地。於二零二零年十一月十日，無錫華宇與無錫山水就收購事項訂立產權交易合同。無錫華宇及無錫山水均為獨立第三方。

於二零二零年十二月二十三日(交易時段後)，無錫華宇、無錫銀澤濤(本公司的全資附屬公司)與無錫銀澤渲(本公司的全資附屬公司)訂立合作協議，據此：

- (i) 於無錫華宇向無錫山水支付代價的30%及無錫山水根據產權交易合同完成向無錫華宇轉讓項目公司全部股權後，無錫華宇將向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權；
- (ii) 考慮到無錫華宇向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權，無錫銀澤渲將：
 - (a) 向無錫華宇配發其50%股權；及
 - (b) 聯同無錫銀澤濤向無錫華宇支付人民幣526,460,900元以促成無錫華宇結清代價餘款，以及向項目公司支付人民幣89,797,000元以結清補容土地款；及
- (iii) 無錫華宇及無錫銀澤濤將透過無錫銀澤渲及項目公司共同開發土地。

於合作協議項下擬進行交易完成後，無錫銀澤渲及項目公司將成為本公司的非全資附屬公司，而其財務業績將綜合入賬至本公司的綜合財務報表。

上市規則涵義

由於合作協議項下擬進行交易涉及視作出售事項及轉讓，其將參考兩者中所涉及數額較高者分類，並須遵守適用於有關分類的申報、披露及／或股東批准規定。由於轉讓涉及的適用百分比率超過25%但低於100%，而視作出售事項涉及的適用百分比率則超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，合作協議項下擬進行交易構成本公司的主要交易，故須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

倘本公司就批准交易召開股東大會，概無股東須放棄投票，本公司已取得合共持有746,542,411股附帶權利可於股東大會上投票的股份(相當於本公司於本公告日期全部已發行股本約51.59%)的一組有密切聯繫的股東的書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，有關股東書面批准獲接納以代替就批准交易舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准交易召開股東大會。

一般事項

載有(其中包括)交易進一步詳情的通函預期將根據上市規則寄發予股東，僅供其參考。預期通函將於二零二一年一月十五日或之前寄發予股東，以便本公司有充足時間編製將載入通函的有關資料。

背景

於二零二零年十月二十日，無錫華宇中標收購(i)來自無錫山水的項目公司全部股權；及(ii)項目公司結欠無錫山水的債項人民幣700,000,000元，代價為人民幣752,087,000元。項目公司的主要資產為土地。於二零二零年十一月十日，無錫華宇與無錫山水就收購事項訂立產權交易合同。

於二零二零年十二月二十三日(交易時段後)，無錫華宇、無錫銀澤濤(本公司的全資附屬公司)與無錫銀澤渲(本公司的全資附屬公司)訂立合作協議，據此：

- (i) 於無錫華宇向無錫山水支付代價的30%及無錫山水根據產權交易合同完成向無錫華宇轉讓項目公司全部股權後，無錫華宇將向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權；
- (ii) 考慮到無錫華宇向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權，無錫銀澤渲將：
 - (a) 向無錫華宇配發其50%股權；及
 - (b) 聯同無錫銀澤濤向無錫華宇支付人民幣526,460,900元以促成無錫華宇結清代價餘款，以及向項目公司支付人民幣89,797,000元以結清補容土地款；及
- (iii) 無錫華宇及無錫銀澤濤將透過無錫銀澤渲及項目公司共同開發土地。

合作協議的主要條款

土地的基本資料

- 位置：東至五湖大道、南至高遠路、西至規劃道路、北至和風路
- 總地盤面積：28,845.3平方米
- 土地使用權年期：住宅用途為70年及商業用途為40年
- 開發及建築限制：
 - (i) 地積比率不低於2.5及不超過2.7；
 - (ii) 樓宇密度不超過40%；
 - (iii) 樓宇高度限制為80米；及
 - (iv) 綠化比率不低於30%。

向無錫銀澤渲注資

於本公告日期，無錫銀澤渲的未繳註冊資本為人民幣1,000,000元。

無錫銀澤渲的註冊資本將緊隨簽立合作協議後增至人民幣300,000,000元，據此，無錫銀澤濤及無錫華宇將分別注資人民幣150,000,000元及人民幣150,000,000元。

於無錫銀澤渲註冊資本增資完成後，無錫銀澤渲股權將分別由無錫銀澤濤及無錫華宇持有50%及50%。

向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權

無錫華宇同意，於無錫華宇向無錫山水支付代價的30%後，無錫華宇促成無錫山水將根據產權交易合同的條款盡快向無錫華宇轉讓項目公司全部股權。

於本公告日期，代價的30%已由無錫華宇支付，且已完成登記向無錫華宇轉讓項目公司的全部股權。於登記無錫銀澤渲註冊資本增資完成後，無錫華宇將於五(5)個營業日內向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權及完成相關登記程序。

支付代價及補容土地款

經計及產權交易合同的條款及條件，無錫銀澤濤及無錫華宇將承擔代價人民幣752,087,000元及補容土地款人民幣89,797,000元，具體方式如下：

- (i) 人民幣72,208,700元(即無錫華宇支付的誠意金)將用作部分代價；
- (ii) 人民幣158,126,000元(即代價的30%減誠意金人民幣72,208,700元加交易服務費人民幣4,708,600元)已由無錫華宇於二零二零年十一月十六日支付予無錫山水；
- (iii) 人民幣150,417,400元(即代價的20%)將由無錫銀澤濤於簽訂合作協議後，直接或透過無錫銀澤渲間接向無錫華宇的銀行賬戶提供；
- (iv) 人民幣89,797,000元(即補容土地款)將由無錫銀澤濤於相關政府機關發出付款通知後，以股東貸款形式直接或透過無錫銀澤渲間接向項目公司提供；及
- (v) 人民幣376,043,500元(即代價的50%)將於二零二一年五月三十一日前以項目公司資金支付並以貸款形式提供予無錫銀澤渲；及倘項目公司資金不足以支付有關款項，餘款將由無錫銀澤濤提供及由無錫銀澤渲透過無錫華宇的銀行賬戶支付予無錫山水。

由於無錫銀澤濤將根據合作協議持有無錫銀澤渲大多數投票權，無錫銀澤濤將竭誠盡力促使項目公司自第三方取得足夠項目及土地融資，以確保項目公司於二零二一年五月三十一日前結清代價50%（即人民幣376,043,500元）。倘項目公司可取得資金不足以結清該50%代價，本集團預期無錫銀澤渲應付的有關不足金額並不重大，將不會對本集團承擔的財務風險構成任何重大不利影響。

於完成轉讓及無錫銀澤濤支付人民幣150,417,400元後，無錫華宇及無錫銀澤濤將被視作注入彼等各自的承諾註冊資本人民幣150,000,000元。無錫華宇及無錫銀澤濤支付的任何超額部分將被視為向無錫銀澤渲提供股東貸款。

無錫銀澤濤及無錫華宇進一步協定：

- (i) 倘任何訂約方未能按上述方式提供資金結清代價及／或補容土地款，而非違約訂約方已代違約訂約方支付有關款項，非違約訂約方支付的款項將被視為非違約訂約方向違約訂約方提供的貸款，而違約訂約方須按年利率8%向非違約訂約方支付利息；及
- (ii) 於開發土地時向項目公司提供的任何股東貸款將按年利率8%計息，自提供有關貸款之日起計息。

承諾總額乃經公平磋商釐定，已計及下列各項的金額及付款條款：(i)根據投標項目於二零二零年六月三十日的估值約人民幣722,087,000元加競價溢價人民幣30,000,000而釐定的代價人民幣752,087,000元；及(ii)就將土地的地積比率由2.5調整至最高2.7而應付相關政府機關的補容土地款人民幣89,797,000元。

無錫銀澤濤及無錫銀澤渲將予承擔的承諾總額將由本集團的內部資源以及所取得項目及土地融資撥付。

管理及溢利分派

股東決議案：

- (i) 無錫銀澤濤及無錫華宇於無錫銀澤渲股東大會上將分別擁有51%及49%的投票權。
- (ii) 除法律另有規定者外，須經無錫銀澤渲股東批准的事宜須以簡單大多數通過。

(iii) 項目公司的股東決議案僅於有關決議案獲無錫銀澤渲股東通過的情況下方會通過。

(iv) 項目公司股東的主要責任包括(其中包括)制定業務及投資計劃、主理資本結構變動以及批准項目公司的溢利分派安排。

董事會組成及管理：

(i) 無錫銀澤渲的董事會全體成員及彼等各自的責任與項目公司相同。

(ii) 無錫銀澤渲及項目公司各自的董事會將包括五(5)名董事，其中三(3)名將由無錫銀澤濤提名及另外兩(2)名將由無錫華宇提名。無錫銀澤渲及項目公司各自的董事會主席將由無錫銀澤濤提名。根據產權交易合同，無錫山水將有權於全數結清代價前提名一(1)名董事加入項目公司。因此，無錫銀澤濤將於全數結清代價前提名兩(2)名董事加入項目公司董事會。

(iii) 須經無錫銀澤渲及項目公司各自的董事會批准的所有事宜須以簡單大多數通過。

(iv) 無錫銀澤渲及項目公司董事會的主要責任包括(其中包括)召開股東大會、向股東匯報、執行股東大會的決定、制定業務計劃、年度預算及承擔其他管理任務。

監事：

(i) 無錫銀澤渲的所有監事及彼等各自的責任與項目公司相同。

(ii) 無錫銀澤渲及項目公司各自均設有兩(2)名監事，其中一(1)名將由無錫銀澤濤提名及另外一(1)名將由無錫華宇提名。

- 高級管理層：
- (i) 無錫銀澤渲的所有總經理及彼等各自的責任與項目公司相同。
 - (ii) 無錫銀澤渲及項目公司各自均設有一(1)名總經理及一(1)名財務總監，將由無錫銀澤濤提名；而無錫銀澤渲及項目公司各自亦設有一(1)名聯席總經理及一(1)名副財務總監，將由無錫華宇提名。
- 溢利分派：
- 無錫銀澤濤及無錫華宇將按彼等各自於無錫銀澤渲的股權比例分享項目公司的溢利。

違反合作協議

倘任何訂約方違反及／或未能履行其於合作協議項下責任，則非違約訂約方將有權向違約訂約方發出書面通知。倘違約訂約方未能於書面通知起計十(10)日內履行其責任及／或作出非違約訂約方接納的補救措施，則非違約訂約方有權終止合作協議。違約訂約方將有責任向非違約訂約方支付人民幣30,000,000元另加任何超過人民幣30,000,000元的額外損害賠償。倘非違約訂約方選擇終止合作協議，則違約訂約方須於接獲非違約訂約方發出的終止書面通知後五(5)個營業日內，退還非違約訂約方提供的所有資金另加按年利率8%(自提供資金當日起計至退還資金當日計算)計算的利息。違約訂約方亦須按非違約訂約方要求，提出收購由非違約訂約方擁有的無錫銀澤渲所有股權、資本及／或貸款。

倘任何訂約方未能按合作協議指定的方式提供資金結清代價及／或補容土地款，而非違約訂約方已代違約訂約方支付有關付款，則違約訂約方須每日向非違約訂約方支付相等於上述付款0.04%的金額。倘有關未償還款項逾期超過三十(30)日，違約訂約方將被視為拒絕繼續進行合作協議項下合作而須向非違約訂約方支付相等於代價20%的金額作為罰款。

倘無錫華宇及／或項目公司未能促成(i)向無錫銀澤渲轉讓項目公司的全部股權及／或(ii)按合作協議訂明的經協定時間表將無錫銀澤渲登記為項目公司股東，則無錫華宇將有責任每日向無錫銀澤濤支付相等於在違約當時無錫銀澤濤所提供的資金總額0.04%的金額。

倘上述未能轉讓及／或登記情況因無錫華宇違約而持續三十(30)日，無錫華宇將被視為拒絕繼續進行合作協議項下合作而須即時退還無錫銀澤濤提供的所有資金。無錫華宇亦須向無錫銀澤濤支付相等於無錫銀澤濤提供的款項總額0.04%的金額(自無錫銀澤濤的資金轉至無錫華宇或項目公司賬戶或用於開發土地當日起計直至無錫華宇退還資金當日為止，按每日基準計算)。無錫華宇須額外向無錫銀澤濤支付相等於代價20%的金額作為罰款。

交易的財務影響

於視作出售事項及轉讓完成後，無錫銀澤渲及項目公司將成為本公司的非全資附屬公司，而其財務業績將綜合入賬至本公司的綜合財務報表。由於視作出售事項將不會導致本公司失去無錫銀澤渲的控制權，故視作出售事項將不會導致於本公司的綜合損益及其他全面收益表確認任何收益或虧損。

有關本集團、訂約方及項目公司的一般資料

有關本集團的資料

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)。

無錫銀澤濤為根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。無錫銀澤濤主要從事房地產開發。

無錫銀澤渲為於二零二零年七月十六日根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司。無錫銀澤渲自新近成立以來並無重大業務營運。根據無錫銀澤渲自其成立以來至二零二零年十一月三十日止期間的管理賬目，無錫銀澤渲錄得虧損淨額人民幣500元，而其於二零二零年十一月三十日的資產淨值為人民幣1,500元。

有關無錫華宇的資料

無錫華宇為根據中國法律成立的有限公司，主要從事房地產開發、管理及租賃。無錫華宇的最終實益擁有人為Zhang Linzhong先生及Zhang Lihua女士。

項目公司

項目公司為於二零二零年二月十七日根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為無錫華宇的全資附屬公司。項目公司主要從事房地產開發。

項目公司自新近成立以來並無重大業務營運。根據項目公司自其成立至二零二零年十一月三十日止期間的管理賬目，項目公司錄得純利約人民幣7,864元，而其於二零二零年十一月三十日的資產淨值約為人民幣20,007,864元。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，無錫華宇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。

訂立合作協議的理由及裨益

董事會認為，透過合作協議項下的安排將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。

鑑於上文所述並經計及釐定承諾總額的基準，董事（包括獨立非執行董事）認為，合作協議的條款及條件屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

上市規則涵義

由於合作協議項下擬進行交易涉及視作出售事項及轉讓，其將參考兩者中所涉及數額較高者分類，並須遵守適用於有關分類的申報、披露及／或股東批准規定。由於轉讓涉及的適用百分比率超過25%但低於100%，而視作出售事項涉及的適用百分比率則超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，合作協議項下擬進行交易構成本公司的主要交易，故須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

概無股東於交易中擁有重大權益及須在本公司就批准交易召開股東大會的情況下放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得下文所載相關股東(即合共持有746,542,411股附帶權利可於本公司股東大會上投票的股份(相當於本公司於本公告日期已發行股本約51.59%)的一組有密切聯繫的股東)有關交易的書面批准：

股東	所持股份數目	概約股權 百分比 (附註7)
Silver Huang Holding Limited (附註1)	517,833,810	35.79%
Silver Vally Holding Limited (附註1)	21,255,724	1.47%
Silver Xie Holding Limited (附註2)	78,085,490	5.40%
Silver Li Holding Limited (附註3)	36,192,609	2.50%
Silver Ma Holding Limited (附註4)	71,919,056	4.97%
Silver Shao Holding Limited (附註5)	10,627,861	0.73%
Silver Wang Holding Limited (附註6)	10,627,861	0.73%
總計：	<u>746,542,411</u>	<u>51.59%</u>

附註：

1. Silver Huang Holding Limited及Silver Vally Holding Limited均由非執行董事、董事會主席兼控股股東黃清平先生直接全資擁有。
2. Silver Xie Holding Limited由非執行董事謝晨光先生直接全資擁有。
3. Silver Li Holding Limited由執行董事朱力先生直接全資擁有。
4. Silver Ma Holding Limited由執行董事馬保華先生直接全資擁有。
5. Silver Shao Holding Limited由執行董事邵磊女士直接全資擁有。
6. Silver Wang Holding Limited由執行董事王政先生直接全資擁有。
7. 概約股權百分比乃根據本公告日期已發行1,446,962,138股股份計算。

相關股東之間的關係構成上市規則第14.45條項下「一組有密切聯繫的股東」，(其中包括)簡要載列如下：

- (i) 上述各相關股東的最終實益擁有人為董事，且所有該等董事均參與監察銀城地產集團房地產開發部門日常營運的管理職務，該等部門已脫離銀城地產集團，組成本集團以上市；
- (ii) 黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生為銀城地產股東逾12年，黃清平先生自二零零一年起首次成為股東。黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生於重組後繼續成為銀城地產的股東，除於中國進行房地產發展外，銀城地產集團繼續從事多項業務營運；
- (iii) 黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生為銀城地產集團的最終實益股東，合共持有銀城地產逾50%股權，並已提名王政先生及邵磊女士獲委任為董事，故彼等六人透過各自的投資工具(即各相關股東)以董事及股東身份繼續在本集團內緊密合作；及
- (iv) 自本公司成立以來及因進行重組，黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生因其於銀城地產的最終股權，透過彼等各自的投資工具(即Silver Huang Holding Limited、Silver Xie Holding Limited、Silver Ma Holding Limited及Silver Li Holding Limited)首次擁有股份權益。作為重組的一部分，Silver Vally Holding Limited(由黃清平先生直接全資擁有)亦成為股東。為肯定王政先生及邵磊女士於本集團所作貢獻，彼等亦透過各自的投資工具(即Silver Wang Holding Limited及Silver Shao Holding Limited)成為股東。

由於相關股東構成上市規則第14.45條項下一組有密切聯繫的股東，根據上市規則第14.44條，彼等的書面批准可獲接納以代替就批准交易舉行股東大會，因此，本公司將不會就此召開股東特別大會。

一般事項

載有(其中包括)交易進一步詳情的通函預期將根據上市規則寄發予股東，僅供其參考。預期通函將於二零二一年一月十五日或之前寄發予股東，以便本公司有充足時間編製將載入通函的有關資料。

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	無錫華宇根據產權交易合同收購(i)來自無錫山水的項目公司全部股權；及(ii)項目公司結欠無錫山水的債項人民幣700,000,000元
「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	收購事項的代價人民幣752,087,000元
「合作協議」	指	無錫華宇、無錫銀澤濤與無錫銀澤渲所訂立日期為二零二零年十二月二十三日的合作協議
「視作出售事項」	指	無錫華宇向無錫銀澤渲註冊資本注資人民幣150,000,000元，待此舉完成後無錫銀澤渲將分別由無錫銀澤濤及無錫華宇持有50%及50%
「董事」	指	本公司董事
「產權交易合同」	指	無錫華宇與無錫山水就收購事項所訂立日期為二零二零年十一月十日的產權交易合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「土地」	指	位於東至五湖大道、南至高遠路、西至規劃道路、北至和風路的地塊
「上市」	指	本公司股份於聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「訂約方」	指	合作協議的訂約方
「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
「項目公司」	指	無錫雪浪長廣置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為無錫華宇的全資附屬公司
「相關股東」	指	Silver Huang Holding Limited、Silver Vally Holding Limited、Silver Xie Holding Limited、Silver Ma Holding Limited、Silver Li Holding Limited、Silver Wang Holding Limited及Silver Shao Holding Limited，該等公司均為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為股東
「重組」	指	本集團籌備股份於聯交所上市進行的重組，有關詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十二日的招股章程「歷史、重組及集團架構 — 公司發展 — 重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補容土地款」	指	應付相關政府機關的補容土地款及契稅合共人民幣89,797,000元
「投標項目」	指	(i)來自無錫山水的項目公司全部股權；及(ii)項目公司結欠無錫山水的債項人民幣700,000,000元
「承諾總額」	指	無錫銀澤濤及無錫銀澤渲將向無錫華宇及／或項目公司承擔的款項人民幣616,257,900元，以促成支付代價餘款及補容土地款

「交易」	指	合作協議項下擬進行交易，包括視作出售事項及轉讓
「交易服務費」	指	無錫華宇就收購事項支付予無錫山水的交易服務費人民幣4,708,600元
「轉讓」	指	無錫華宇向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權
「無錫華宇」	指	無錫華宇置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，其最終實益擁有人為Zhang Linzhong先生及Zhang Lihua女士
「無錫山水」	指	無錫山水慧谷城鎮建設發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，其最終實益擁有人為無錫市人民政府
「無錫銀澤濤」	指	無錫銀澤濤企業管理有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「無錫銀澤渲」	指	無錫銀澤渲企業管理有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為無錫銀澤濤的全資附屬公司
「銀城地產」	指	銀城地產集團股份有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，於重組完成前為本集團營運附屬公司的前任控股公司
「銀城地產集團」	指	銀城地產及其不時的附屬公司
「%」	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，二零二零年十二月二十三日

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。