

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聯合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，概不對因本聯合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。



## 聯合公告

**關連交易  
出售物業**

**關連交易  
收購物業**

### 該交易

於二零二一年六月三十日，賣方(銀城國際的間接全資附屬公司)與買方(銀城生活服務的間接全資附屬公司)訂立該等協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該等物業。

### 上市規則的涵義

#### 銀城國際

於本聯合公告日期，買方由銀城國際的非執行董事兼控股股東黃先生間接擁有約38.91%權益。因此，買方為銀城國際的關連人士，故訂立該等協議構成上市規則項下銀城國際的一項關連交易。

由於參照代價計算銀城國際其中一項或多項適用百分比率高於0.1%但低於5%，銀城國際訂立該等協議須遵守上市規則第14A.76(2)條的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

#### 銀城生活服務

於本聯合公告日期，賣方由銀城生活服務的非執行董事兼控股股東黃先生間接擁有約37.26%權益。因此，賣方為銀城生活服務的關連人士，故訂立該等協議構成上市規則項下銀城生活服務的一項關連交易。

由於參照代價計算銀城生活服務其中一項或多項適用百分比率高於0.1%但低於5%，銀城生活服務訂立該等協議須遵守上市規則第14A.76(2)條的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

## 緒言

銀城國際及銀城生活服務各自的董事會謹此公佈，於二零二一年六月三十日，賣方(銀城國際的間接全資附屬公司)與買方(銀城生活服務的間接全資附屬公司)訂立該等協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該等物業。

## 該等協議的主要條款

該等協議的主要條款如下：

	協議甲	協議乙	協議丙	協議丁
物業位置：	中國南京栖霞區石獅路3號3幢103室	中國南京栖霞區石獅路3號3幢104室	中國南京栖霞區石獅路3號3幢105室	中國南京栖霞區石獅路3號3幢106室
建築面積：	44.69平方米	62.27平方米	72.29平方米	101.73平方米
代價：	人民幣1,796,333元	人民幣2,532,279元	人民幣3,007,807元	人民幣4,280,615元

除上述者外，各項該等協議的其他主要條款大致相同，進一步詳情如下：

用途：商業及辦公室

代價償付條款：各項該等協議的代價須按以下方式償付：

- (a) 買方已於訂立各項該等協議前向賣方支付人民幣100,000元作為訂金，並將用作償付部分代價；及

(b) 餘款須於二零二一年六月三十日或之前一次性償付。

逾期付款的責任：

若買方未能按時償付代價，則買方有責任償付以下罰款：

(a) 倘代價於二零二一年六月三十日起計60天內仍然逾期未付，買方須就拖欠付款期間每日向賣方支付相當於未償付金額0.02%的款項；及

(b) 倘代價於二零二一年六月三十日起計60天後仍然逾期未付，賣方可：

(i) 透過向買方發出書面通知終止相關協議，並退還買方支付的所有款項。買方亦須於接獲上述通知後15天內向賣方支付相當於未償付金額20%的款項；或

(ii) (倘賣方選擇不終止相關協議) 要求買方就拖欠付款期間每日向賣方支付相當於未償付金額0.03%的款項。

買方依據上文(a)及(b)段就逾期付款承擔的責任不會累計。

交付：

待取得與該等物業有關的以下各項後，賣方須於二零二一年六月三十日或之前向買方交付該等物業的管有權：

(a) 建設工程竣工驗收備案證明文件；及

(b) 測繪報告。

延遲交付該等物業的  
責任：

若賣方未能按時交付任何該等物業的管有權，則賣方有責任償付以下罰款：

- (a) 倘任何該等物業的管有權於二零二一年六月三十日起計60天內仍未交付，賣方須就有關物業仍未交付期間每日向買方支付相當於總代價0.02%的款項；及
- (b) 倘任何該等物業的管有權於二零二一年六月三十日起計60天內仍未交付，買方可：
  - (i) 透過向賣方發出書面通知終止相關協議，而賣方須(1)於接獲上述通知後15天內退還買方支付的所有款項；及(2)就買方已付並由賣方保留的款項按息率4.35%支付利息；或
  - (ii) (倘買方選擇不終止相關協議)要求賣方就有關物業仍未交付期間每日支付相當於總代價0.02%的款項。

聲明及保證：

該等物業的權利及狀況

賣方承諾(i)其合法享有對該等物業的權利、使用權及管有權；(ii)該等物業並無售予買方以外的人士或實體；及(iii)該等物業不受任何扣押措施或轉讓限制約束。

倘因上述任何聲明及保證失實而導致未能完成辦理任何該等協議的存檔手續或房屋所有權的轉讓登記手續，則買方有權向賣方發出書面通知終止相關協議，而賣方須(i)於接獲上述通知後15天內退還買方支付的所有款項；(ii)就買方已付並由賣方保留的款項按息率4.35%支付利息；及(iii)賠償買方蒙受的一切損失及損害。

### 該等物業的地基及結構

賣方亦承諾該等物業的地面及地基工程符合現行國家及行業標準。

倘賣方違反是項聲明，則買方有權向賣方發出書面通知終止相關協議，而賣方須(i)於接獲上述通知後15天內退還買方支付的所有款項；(ii)就買方已付並由賣方保留的款項按息率4.35%支付利息；及(iii)賠償買方蒙受的一切損失及損害。

倘買方選擇不終止相關協議，則賣方須(i)負責修正地面及地基工程，直至相關工程符合規定的國家標準；及(ii)向買方支付總代價的0.01%作為罰款。

### 該等物業的質量及維修保養

賣方進一步承諾，該等物業的建築質量及設計符合相關規格、標準及要求。任何涉及該等物業質量或設計的問題應由賣方付費補救，賣方亦應賠償買方因更換或維修該等物業而蒙受的任何損失。

倘進行任何更換或維修後上述問題仍然存在，則買方有權向賣方發出書面通知終止相關協議，而賣方須(i)於接獲上述通知後15天內退還買方支付的所有款項；(ii)就買方已付並由賣方保留的款項按息率4.35%支付利息；及(iii)賠償買方蒙受的一切損失及損害。倘買方選擇不終止相關協議，則可要求賣方支付總代價的0.1%作為罰款。

該等協議的存檔及轉讓登記手續：

待買方提供一切所需資料後，賣方須負責於訂立該等協議後10天內向相關房屋管理部門辦理該等協議的網上存檔手續。買方亦應盡最大努力協助賣方履行其將該等協議於網上存檔的義務。

賣方須於完成該等協議的初步登記後隨即通知買方並向買方提供辦理該等物業產權轉讓登記所需的資料。買方須於接獲賣方通知當日起計30天內取得相關政府機關的不動產權證書。

## 代價基準

代價乃由買方與賣方經參考以下各項後公平磋商釐定：

- (a) 「Kinma Q+社區」(即該等物業所在社區)內已出售的其他商用物業的售價，介乎約每平方米人民幣39,000元至每平方米人民幣52,000元；
- (b) 該等物業鄰近可資比較物業的現行市價；
- (c) 該等物業的位置及品質；及
- (d) 中國南京當前的商用物業市場狀況。

代價將以銀城生活服務的內部資源撥付。

## 有關該等物業的資料

該等物業位於「Kinma Q+社區」且彼此相連。

該等物業於本聯合公告日期乃屬空置，惟於過去數年曾短時間租出。緊接該交易前兩個財政年度該等物業所得除稅前及除稅後未經審核淨租金收入如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 人民幣	二零二零年 人民幣
除稅前淨租金收入	55,719	110,832
除稅後淨租金收入	38,338	76,260

估計截至二零二一年十二月三十一日止年度該等物業所得淨租金收入將約為人民幣315,000元。

## 有關訂約方的一般資料

### 銀城國際

銀城國際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。銀城國際為發展成熟的中國房地產開發商，專注於長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。銀城國際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(包括杭州、溫州、無錫、蘇州、鎮江及合肥)。

### 銀城生活服務

銀城生活服務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。銀城生活服務為中國著名物業管理服務供應商，擁有逾20年提供物業管理服務及生活社區增值服務的行業經驗。銀城生活服務的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及十一類非住宅物業，包括政府設施、金融機構、物業銷售場地、醫院、商業綜合體、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。

### 賣方

賣方為根據中國法律成立的有限公司，並為銀城國際的間接全資附屬公司。賣方主要從事房地產開發。

### 買方

買方為根據中國法律成立的有限公司，並為銀城生活服務的間接全資附屬公司。買方主要從事提供社區增值服務以及銷售及租賃商用物業及停車場的代理服務。

## 進行該交易的理由及裨益

該等物業為位於銀城國際所發展「Kinma Q+社區」的商用物業，由公寓及各類型以中國南京年青人為目標的商舖組成，當中融合智能家居、娛樂及生活與商業一體化等不同概念。於本聯合公告日期，「Kinma Q+社區」有超過900戶家庭住戶及約30個商戶。

鑒於「Kinma Q+社區」已開發完成，銀城國際董事認為，變現發展項目的溢利及將所得回報再投資於其他物業發展項目將對銀城國際有利。

另一方面，銀城生活服務自二零一七年起為「Kinma Q+社區」的住戶及商戶提供物業管理服務。鑒於銀城生活服務具有為超過400個住宅及非住宅項目提供物業管理服務的經驗，且善於服務廣大高質租戶，相信銀城生活服務備有方法及資源引進合適商戶以滿足該社區內住戶對日常消費品及服務不斷增加的需求。

該等物業位於「Kinma Q+社區」內，相信該等物業可在吸引高質租戶及刺激社區的人流上發揮關鍵作用。透過由銀城生活服務兼顧擁有及管理該等物業，銀城生活服務的董事認為，該交易將加強「Kinma Q+社區」內整體管理、租務、維護及租戶協調的成效及效率，從而提升(i)用戶粘度；(ii)社區內物業的整體價值；及(iii)該等物業帶來的長遠租金收入。

### **出售該等物業的財務影響**

由於該等物業由銀城國際集團開發，故銀城國際集團並無該等物業的收購成本。

於二零二零年十二月三十一日，銀城國際的經審核綜合賬目內該等物業的賬面值約為人民幣3,911,719元。有待審核作實，銀城國際預期自出售該等物業錄得收益約人民幣7,705,315元，乃根據銀城國際集團就出售該等物業收取的代價減於二零二零年十二月三十一日該等物業的賬面值(扣除任何相關開支前)計算得出。

出售該等物業的所得款項將用作銀城國際集團的一般營運資金。

### **上市規則的涵義**

#### **銀城國際**

於本聯合公告日期，買方由銀城國際的非執行董事兼控股股東黃先生間接擁有約38.91%權益。因此，買方為銀城國際的關連人士，故訂立該等協議構成上市規則項下銀城國際的一項關連交易。

由於參照代價計算銀城國際其中一項或多項適用百分比率高於0.1%但低於5%，銀城國際訂立該等協議須遵守上市規則第14A.76(2)條的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

銀城國際董事(包括銀城國際獨立非執行董事)認為，該等協議項下擬進行交易於銀城國際集團的日常及一般業務過程中進行，該等協議乃按一般商業條款公平磋商後訂立，且該等協議的條款就銀城國際及銀城國際股東而言屬公平合理，並符合銀城國際及銀城國際股東整體利益。

黃先生(銀城國際主席兼非執行董事)、謝先生(銀城國際非執行董事)、馬先生(銀城國際執行董事)及朱先生(銀城國際執行董事)透過持有銀城生活服務相應百分比的股份而間接擁有買方約38.91%、5.44%、5.04%及2.52%股權。因此，黃先生、謝先生、馬先生及朱先生被視為於該等協議中擁有權益，並已就銀城國際的相關董事會決議案放棄投票。

除上述者外，概無銀城國際董事於該等協議中擁有任何重大權益並須就銀城國際有關批准該等協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

### **銀城生活服務**

於本聯合公告日期，賣方由銀城生活服務的非執行董事兼控股股東黃先生間接擁有約37.26%權益。因此，賣方為銀城生活服務的關連人士，故訂立該等協議構成上市規則項下銀城生活服務的一項關連交易。

由於參照代價計算銀城生活服務其中一項或多項適用百分比率高於0.1%但低於5%，銀城生活服務訂立該等協議須遵守上市規則第14A.76(2)條的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

銀城生活服務董事(包括銀城生活服務獨立非執行董事)認為，儘管該等協議項下擬進行交易並非於銀城生活服務集團的日常及一般業務過程中進行，惟該等協議乃按一般商業條款公平磋商後訂立，且該等協議的條款就銀城生活服務及銀城生活服務股東而言屬公平合理，並符合銀城生活服務及銀城生活服務股東整體利益。

黃先生(銀城生活服務非執行董事)、謝先生(銀城生活服務主席兼非執行董事)、馬先生(銀城生活服務非執行董事)及朱先生(銀城生活服務非執行董事)透過持有銀城國際相應百分比的股份而間接擁有賣方約37.26%、5.40%、4.97%及2.50%股權。因此，黃先生、謝先生、馬先生及朱先生被視為於該等協議中擁有權益，並已就銀城生活服務的相關董事會決議案放棄投票。

除上述者外，概無銀城生活服務董事於該等協議中擁有任何重大權益並須就銀城生活服務有關批准該等協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議甲」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二一年六月三十日的商品房買賣合同，內容有關賣方出售物業甲及買方收購物業甲
「協議乙」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二一年六月三十日的商品房買賣合同，內容有關賣方出售物業乙及買方收購物業乙
「協議丙」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二一年六月三十日的商品房買賣合同，內容有關賣方出售物業丙及買方收購物業丙

「協議丁」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二一年六月三十日的商品房買賣合同，內容有關賣方出售物業丁及買方收購物業丁
「該等協議」	指	協議甲、協議乙、協議丙及／或協議丁
「代價」	指	該交易的總代價人民幣11,617,034元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	黃清平先生，銀城國際主席、非執行董事兼控股股東及銀城生活服務非執行董事兼控股股東
「馬先生」	指	馬保華先生，銀城國際執行董事及銀城生活服務非執行董事
「謝先生」	指	謝晨光先生，銀城國際非執行董事及銀城生活服務主席兼非執行董事
「朱先生」	指	朱力先生，銀城國際執行董事及銀城生活服務非執行董事
「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，僅就本聯合公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「物業甲」	指	位於中國南京栖霞區石獅路3號3幢103室的物業，建築面積為44.69平方米
「物業乙」	指	位於中國南京栖霞區石獅路3號3幢104室的物業，建築面積為62.27平方米

「物業丙」	指	位於中國南京栖霞區石獅路3號3幢105室的物業，建築面積為72.29平方米
「物業丁」	指	位於中國南京栖霞區石獅路3號3幢106室的物業，建築面積為101.73平方米
「該等物業」	指	物業甲、物業乙、物業丙及／或物業丁
「買方」	指	南京智慧美佳科技服務有限公司，於中國成立的有限公司，並為銀城生活服務的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	根據該等協議由買方收購該等物業及由賣方出售該等物業
「賣方」	指	南京馬會置業有限公司，於中國成立的有限公司，並為銀城國際的間接全資附屬公司
「銀城國際」	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）
「銀城國際董事」	指	銀城國際的董事
「銀城國際集團」	指	銀城國際及其附屬公司
「銀城國際股東」	指	銀城國際的股東
「銀城生活服務」	指	銀城生活服務有限公司，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

「銀城生活服務董事」	指	銀城生活服務的董事
「銀城生活服務集團」	指	銀城生活服務及其附屬公司
「銀城生活服務股東」	指	銀城生活服務的股東
「%」	指	百分比

承董事會命  
**銀城國際控股有限公司**  
 主席  
**黃清平**

承董事會命  
**銀城生活服務有限公司**  
 主席  
**謝晨光**

香港，二零二一年六月三十日

於本聯合公告日期，銀城國際的董事會成員包括執行董事馬保華先生、朱力先生、王政先生及邵磊女士；非執行董事黃清平先生及謝晨光先生；以及獨立非執行董事陳世敏先生、陳炳鈞先生及林名輝先生。

於本聯合公告日期，銀城生活服務的董事會成員包括執行董事李春玲先生及黃雪梅女士；非執行董事黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生；以及獨立非執行董事周兆恒先生、李友根先生及茅寧先生。