

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

有關開發土地之合作協議書

合作協議書

董事會欣然宣佈，於二零二零年八月二十日(交易時段後)，無錫垠烜(本公司之間接全資附屬公司)就透過項目公司共同開發土地與上海融創及目標公司(於本公告日期為上海融創之全資附屬公司)訂立合作協議書。

根據合作協議書，其中包括(i)目標公司之註冊資本將增至人民幣100,000,000元，其中無錫垠烜及上海融創分別注資人民幣50,000,000元及人民幣50,000,000元；(ii)無錫垠烜及上海融創按其各自股權比例向目標公司提供股東貸款，其中合計金額人民幣332,092,860元將由無錫垠烜提供。

於目標公司註冊資本增資完成後，目標公司股權將分別由無錫垠烜及上海融創持有50%及50%。訂約方協定目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，及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

由於有關無錫垠烜作出的投資總額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，投資總額構成本公司的一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的通告及公告規定。

背景

如無錫產權交易所於二零二零年七月二日公佈，目標公司中標收購(i)來自無錫新發的項目公司全部股權；及(ii)項目公司結欠無錫新發的債項金額人民幣380,000,000元，代價為人民幣656,310,000元。項目公司的主要資產包括土地。於同日，目標公司與無錫新發就收購事項訂立產權交易合同。

於二零二零年八月二十日(交易時段後)，無錫垠烜(本公司之間接全資附屬公司)就透過項目公司共同開發土地與上海融創及目標公司訂立合作協議書。

合作協議書的主要條款

土地的基本資料

位置： 位於泰山路南側、錫士路西側、春豐路北側

總地盤面積： 30,027.8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

用途： 住宅、商業及其他用途

注資

於本公告日期，目標公司為上海融創之全資附屬公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

根據合作協議書，目標公司之註冊資本將自簽署合作協議書起計15日內增至人民幣100,000,000元，其中無錫垠烜及上海融創分別注資人民幣50,000,000元及人民幣50,000,000元。

於目標公司註冊資本增資完成後，目標公司股權將分別由無錫垠烜及上海融創持有50%及50%。訂約方協定目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，及其財務業績將綜合入賬至本公司的綜合財務報表。

股東貸款

於二零二零年七月二日，上海融創向目標公司提供初步股東貸款人民幣130,062,000元，以供目標公司根據產權交易合同向無錫產權交易所支付收購事項的誠意金(亦用作部分代價)。

參考產權交易合同的條款及條件，無錫垠烜及上海融創同意按其各自股權比例進一步向目標公司提供股東貸款，其中合計金額人民幣332,092,860元將由無錫垠烜提供。有關股東貸款將用於(i)向無錫新發支付代價的剩餘部分；及(ii)向無錫產權交易所支付交易服務費，有關詳情如下：

- (i) 無錫垠烜將向目標公司提供人民幣102,384,360元用於(a)清償應付無錫新發代價首筆付款的剩餘款項及應付無錫產權交易所交易服務費的50%，合共人民幣74,706,720元；及(b)向上海融創償還人民幣27,677,640元(即為上海融創先前向目標公司提供的超出其於目標公司50%股權的部分股東貸款)；
- (ii) 無錫垠烜及上海融創各自於代價第二部分付款截止日期(即簽署產權交易合同六個月內)前一個營業日向目標公司提供人民幣65,631,000元(合計人民幣131,262,000元)；及
- (iii) 無錫垠烜及上海融創各自於代價第三部分付款截止日期(即簽署產權交易合同一年內)前一個營業日向目標公司提供人民幣164,077,500元(合計人民幣328,155,000元)。

無錫垠烜與上海融創進一步協定：

- (i) 目標公司可向無錫新發質押其持有項目公司的全部股權，作為代價付款的擔保。倘上海融創有必要就上述目的向無錫新發提供進一步擔保，無錫垠烜應另外向上海融創提供擔保，其價值相等於上述進一步擔保價值的50%；
- (ii) 進一步開發土地的資金來自向項目公司提供的股東貸款(不論直接或間接)，貸款金額將由無錫垠烜及上海融創按彼等各自於目標公司的股權提供；及
- (iii) 透過目標公司向項目公司提供的股東貸款(不論直接或間接)按年利率10%計息，自提供有關貸款之日起計息。

投資總額乃經計及以下各項經公平磋商後釐定：(i)無錫垠烜及上海融創協定項目公司開發土地的初始資金需求；(ii)產權交易合同載述的代價金額及付款條款；及(iii)根據獨立估值師編製及項目公司通過無錫產權交易所查閱的資產評估報

告，項目公司於二零二零年三月三十一日的資產淨值估值約人民幣304,523,200元，包括總資產及總負債的估值分別約人民幣684,633,200元及人民幣380,110,000元。

無錫垠烜將予作出的投資總額將由本集團的內部資源撥付。

管理及溢利分派

- 股東決議案：
- (i) 無錫垠烜與上海融創於目標公司股東會議上將分別擁有51%及49%的投票權。
 - (ii) 除法律另有規定者外，所有事項須由目標公司股東以簡單大多數批准通過。
 - (iii) 項目公司的股東決議案僅於有關決議案獲目標公司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、負責資本結構變動及批准項目公司溢利分派安排。

- 董事會組成及管理：
- (i) 目標公司與項目公司的董事會全體成員及彼等各自的責任相同。
 - (ii) 目標公司及項目公司的各董事會將包括五名董事，其中三名將由無錫垠烜提名及另外兩名將由上海融創提名。目標公司及項目公司的各董事會主席將為無錫垠烜提名的董事。目標公司及項目公司的各董事會批准的所有事宜均以簡單大多數批准通過。
 - (iii) 董事會的主要責任包括(其中包括)召開股東會議、向股東匯報、執行股東會議決策、制定業務計劃、年度預算及承擔其他管理任務。

- 監事：
- (i) 目標公司及項目公司的所有監事及彼等各自的責任相同。

(ii) 目標公司及項目公司各自均設有兩名監事，其中一名由無錫垠烜提名，另一名由上海融創提名。

(iii) 監事的主要責任包括(其中包括)審閱財務事宜及監督董事會及高級管理層的合規事宜。

總經理：

(i) 目標公司與項目公司的總經理及彼等各自的責任相同。

(ii) 目標公司及項目公司各自均設有一名總經理，均由上海融創提名。

(iii) 總經理的主要責任包括(其中包括)執行股東會議及董事會的決策及負責整體營運管理。

溢利分派：

無錫垠烜及上海融創將按彼等各自於目標集團的股權比例分享項目公司的溢利。

有關本集團及訂約方的一般資料

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)。

無錫垠烜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。無錫垠烜主要從事企業管理。

有關上海融創的資料

上海融創為根據中國法律成立的有限公司，主要從事房地產開發。上海融創為融創中國控股有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：1918))的間接全資附屬公司。

目標公司

目標公司乃於二零一九年十月根據中國法律成立的有限公司，主要從事企業管理及物業開發。

由於成立目標公司後並無重大業務(近期收購事項除外)及項目公司的財務業績並無併入目標公司的財務報表，故自目標公司成立起並無錄得溢利或虧損，且其於二零二零年六月三十日的未經審核資產淨值為零。根據項目公司透過無錫產權交易所查閱的項目公司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，其錄得淨虧損約人民幣482,844.95元及其於二零二零年三月三十一日的資產淨值約為人民幣259,517,200元，包括資產總值及負債總額分別約人民幣639,627,200元及人民幣380,110,000元。除項目公司外，目標公司並無其他附屬公司。

於董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海融創、目標公司及彼等各自的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。

訂立合作協議書的理由及裨益

董事會認為，透過合作協議書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。

鑒於上文所述及經計及釐定投資總額的基準，董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議書的條款及條件屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

由於有關無錫垠烜作出的投資總額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，投資總額構成本公司的一項須予披露交易，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	根據產權交易合同，目標公司收購(i)來自無錫新發的項目公司全部股權；及(ii)項目公司結欠無錫新發債項金額人民幣380,000,000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	目標公司就收購事項應付無錫新發的總代價人民幣656,310,000元
「合作協議書」	指	無錫垠烜、上海融創及目標公司訂立的日期為二零二零年八月二十日的合作開發協議書
「董事」	指	本公司董事
「產權交易合同」	指	目標公司與無錫新發訂立的日期為二零二零年七月二日的產權交易合同，內容有關收購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「土地」	指	位於泰山路南側、錫士路西側及春豐路北側地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	合作協議書的訂約方
「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	無錫市新發佳園置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海融創」	指	上海融創房地產開發集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，及為融創中國控股有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：1918))的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	無錫融勢企業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，及於本公告日期為上海融創的全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(即項目公司)
「投資總額」	指	根據合作協議書，無錫垠烜向及將向目標公司注資總額人民幣50,000,000元及提供股東貸款人民幣332,092,860元
「交易服務費」	指	目標公司應付無錫產權交易所有關收購事項的總交易服務費人民幣7,875,720元
「無錫產權交易所」	指	無錫產權交易所有限公司
「無錫新發」	指	無錫市新發企業管理有限公司，一間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
「無錫垠烜」	指	無錫垠烜企業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「%」

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，二零二零年八月二十日

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。