

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。



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)

須予披露交易 收購目標公司全部股權及債務

於二零二零年十二月二十三日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方甲訂立協議甲，涉及以代價甲人民幣131,839,900元(包括(i)股權轉讓價人民幣28,002,407.29元；(ii)目標債務甲人民幣102,797,592.71元；及(iii)目標債務甲的應計利息人民幣1,039,900元)收購目標股權甲(相當於目標公司80%股權)及目標債務甲(金額為人民幣102,797,592.71元)。

於二零二零年十二月二十三日(交易時段後)，買方與賣方乙訂立協議乙，涉及以代價乙人民幣32,723,380.63元(包括(i)股權轉讓價人民幣7,000,000元；及(ii)目標債務乙人民幣25,723,380.63元)收購目標股權乙(相當於目標公司20%股權)及目標債務乙(金額為人民幣25,723,380.63元)。

目標公司的主要資產為目標土地連同建於其上的物業。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績亦將併入本集團的綜合財務報表內。

上市規則的涵義

由於收購事項所涉及一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，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章的通知及公告規定。

緒言

於二零二零年十二月二十五日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方甲訂立協議甲，涉及以代價甲人民幣131,839,900元(包括(i)股權轉讓價人民幣28,002,407.29元；(ii)目標債務甲人民幣102,797,592.71元；及(iii)目標債務甲的應計利息人民幣1,039,900元)收購目標股權甲(相當於目標公司80%股權)及目標債務甲(金額為人民幣102,797,592.71元)。

於二零二零年十二月二十三日(交易時段後)，買方與賣方乙訂立協議乙，涉及以代價乙人民幣32,723,380.63元(包括(i)股權轉讓價人民幣7,000,000元；及(ii)目標債務乙人民幣25,723,380.63元)收購目標股權乙(相當於目標公司20%股權)及目標債務乙(金額為人民幣25,723,380.63元)。

目標公司的主要資產為目標土地連同建於其上的物業。

協議甲的主要條款

將予收購標的資產： 買方已同意收購而賣方甲已同意出售目標股權甲(相當於目標公司全部股權的80%)及目標債務甲(即目標公司結欠賣方甲的債務人民幣102,797,592.71元)。

代價： 代價甲人民幣131,839,900元包括以下各項：

- (a) 收購目標股權甲的股權轉讓價人民幣28,002,407.29元；
- (b) 收購目標債務甲的債務轉讓價人民幣102,797,592.71元；及
- (c) 自二零二零年十月一日起至轉讓價償付日期止目標債務甲按年利率6%計算的應計利息人民幣1,039,900元。

代價甲須按以下方式償付：

- (a) 買方已向北京產權交易所指定銀行賬戶存入訂金人民幣39,240,000元；
- (b) 人民幣91,560,000元(即轉讓價人民幣130,800,000元減訂金人民幣39,240,000元)須於簽立協議甲後三個營業日內存入北京產權交易所指定銀行賬戶；及

(c) 人民幣1,039,900元須於簽立協議甲後三個營業日內存入賣方甲指定銀行賬戶。

完成：

賣方甲須於收訖代價甲後五個營業日內向買方轉讓目標公司的資產以及目標公司的管理權及控制權。

賣方甲須致力於收訖代價甲後十個營業日內完成登記轉讓目標公司的股權以及將銀行向目標公司所提供貸款的擔保人由賣方甲更改為買方。

違反協議甲的責任：

終止協議甲的任何一方須向另一方支付相當於轉讓價30%的罰款另加損害賠償(如有)。

倘買方未能按照協議甲的條款償付轉讓價，則買方有責任向賣方甲按日支付相當於轉讓價0.05%的款項。倘轉讓價逾期達10日，則賣方甲有權終止協議甲，並扣除買方已支付的訂金人民幣39,240,000元。有關訂金須首先用於清償應付北京產權交易所的服務費，再作為對賣方甲的補償。倘訂金不足以彌補賣方甲的損失，則賣方甲可繼續向買方追討損害賠償。

倘賣方甲未能按照協議甲的條款轉讓目標股權甲，則買方有權終止協議甲，並要求賣方甲支付相當於轉讓價30%的罰款。

倘目標公司出現任何重大未披露資產及負債而可能對目標公司及／或轉讓價造成重大不利影響，則買方有權終止協議甲，並要求賣方甲支付相當於轉讓價30%的罰款。

協議乙的主要條款

將予收購標的資產： 買方已同意收購而賣方乙已同意出售目標股權乙（相當於目標公司全部股權的20%）及目標債務乙（即目標公司結欠賣方乙的債務人民幣25,723,380.63元）。

代價： 代價乙人民幣32,723,380.63元包括以下各項：

- (a) 收購目標股權乙的股權轉讓價人民幣7,000,000元；及
- (b) 收購目標債務乙的債務轉讓價人民幣25,723,380.63元。

優先購買權： 賣方甲（即賣方乙以外的目標公司股東）同意放棄有關收購目標股權乙的優先購買權。

代價基準

代價乃參考以下各項而釐定：

- (i) 北京產權交易所舉行的拍賣，其中目標股權甲及目標債務甲以招標方式提呈出售，底價為人民幣130,800,000元；
- (ii) 獨立估值師就目標公司於二零二零年九月三十日的資產淨值所作估值約人民幣31,000,000元；
- (iii) 目標土地於收購事項完成後的發展商機及前景；及
- (iv) 目標土地上將建造物業的估計平均下限價與目標土地鄰近可資比較土地相應數據所作比較。

代價將以本集團內部資源撥付。預期代價乙將於簽立協議乙後三個營業日內存入賣方乙指定的銀行賬戶。

目標土地的詳情

目標公司的主要資產為目標土地連同建於其上的物業。目標土地的詳情如下：

位置：	沙家浜鎮春南路以北、規劃陽澄北路以東
概約總佔地面積：	29,962平方米
土地使用權年期：	70年
用途：	住宅
用途限制：	(i) 地積比率不得超過2.1；及 (ii) 建築高度限制為60米。

有關收購事項訂約方的一般資料

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）。

買方為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。買方主要從事企業管理業務。

深圳華僑城

深圳華僑城為根據中國法律註冊成立的有限責任國有企業，主要從事房地產開發業務。於協議甲日期，深圳華僑城由深圳華僑城股份有限公司全資擁有，而深圳華僑城股份有限公司為根據中國法律註冊成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000069）。

常熟沙家浜

常熟沙家浜為根據中國法律註冊成立的有限責任國有企業，主要從事資產經營管理以及房地產開發業務。於協議甲日期，常熟沙家浜由常熟市沙家浜鎮資產經營投資公司及永贏資產管理有限公司分別擁有83.33%及16.67%權益。

於協議甲日期，常熟市沙家浜鎮資產經營投資公司由沙家浜鎮政府全資擁有。

於協議甲日期，永贏資產管理有限公司由永贏基金管理有限公司全資擁有，而永贏基金管理有限公司則由寧波銀行股份有限公司及華僑銀行有限公司分別擁有71.49%及28.51%權益。寧波銀行股份有限公司為根據中國法律註冊成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002142)。華僑銀行有限公司為於新加坡註冊成立的有限公司，其股份於新加坡交易所有限公司(股份代號：O39)及場外電子交易板(股份代號：OVCHY)上市。

江蘇中鼎

江蘇中鼎為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發業務。於協議乙日期，江蘇中鼎由王柏興及王偉峰分別擁有89.46%及10.54%權益。

目標公司

目標公司為根據中國法律註冊成立的公司，主要從事房地產開發業務。

於該等協議日期，目標公司由深圳華僑城、江蘇中鼎及常熟沙家浜分別擁有70%、20%及10%權益。

以下為目標公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)淨額	41	(145)
除稅後溢利／(虧損)淨額	32	(145)

於二零二零年九月三十日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣10,737,900元。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)深圳華僑城及其最終實益擁有人；(ii)常熟沙家浜及其最終實益擁有人；(iii)江蘇中鼎及其最終實益擁有人；及(iv)目標公司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。

進行收購事項的理由及裨益

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績亦將併入本集團的綜合財務報表內。董事會認為收購事項可提升本集團於長三角大都會開發優質住宅物業的現有業務，讓本集團得以發揮實力進一步壯大於長三角大都會的版圖及影響力，為其股東帶來更優厚的投資回報。

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整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項所涉及一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，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章的通知及公告規定。

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	買方根據該等協議的條款及條件向賣方甲及賣方乙收購目標股權及目標債務
「協議甲」	指	買方、深圳華僑城與常熟沙家浜就收購目標股權甲及目標債務甲所訂立日期為二零二零年十二月二十三日的產權交易合同
「協議乙」	指	買方與江蘇中鼎就收購目標股權乙及目標債務乙所訂立日期為二零二零年十二月二十三日的股權轉讓協議
「該等協議」	指	協議甲及協議乙

「董事會」	指	董事會
「常熟沙家浜」	指	常熟市沙家浜鎮城鎮經營投資有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任國有企業，於協議甲日期持有目標公司10%股權
「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的總代價人民幣164,563,280.63元（包括代價甲及代價乙）
「代價甲」	指	買方就收購目標股權甲及目標債務甲應付的代價人民幣131,839,900元（包括轉讓價人民幣130,800,000元及目標債務甲的應計利息人民幣1,039,900元）
「代價乙」	指	買方就收購目標股權乙及目標債務乙應付的代價人民幣32,723,380.63元（包括股權轉讓價人民幣7,000,000元及目標公司結欠賣方乙的債務人民幣25,723,380.63元）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「江蘇中鼎」或 「賣方乙」	指	江蘇中鼎房地產開發有限責任公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，於協議乙日期持有目標公司20%股權
「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」	指	無錫銀澤洲企業管理有限公司，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
「深圳華僑城」	指	深圳華僑城房地產有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任國有企業，於協議甲日期持有目標公司70%股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	常熟市沙家浜華鼎置地有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「目標債務」	指	目標債務甲及目標債務乙
「目標債務甲」	指	目標公司截至協議甲日期結欠深圳華僑城及常熟沙家浜的債務合共人民幣102,797,592.71元
「目標債務乙」	指	目標公司截至協議乙日期結欠江蘇中鼎的債務人民幣25,723,380.63元
「目標股權」	指	目標股權甲及目標股權乙
「目標股權甲」	指	於協議甲日期由深圳華僑城及常熟沙家浜持有的目標公司80%股權
「目標股權乙」	指	於協議乙日期由江蘇中鼎持有的目標公司20%股權
「目標土地」	指	位於沙家浜鎮春南路以北、規劃陽澄北路以東的地塊
「轉讓價」	指	買方就收購目標股權甲及目標債務甲應付的轉讓價人民幣130,800,000元（包括股權轉讓價人民幣28,002,407.29元及目標公司結欠賣方甲的債務人民幣102,797,592.71元）

「賣方甲」 指 深圳華僑城及常熟沙家浜

「%」 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。