

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

YINCENG INTERNATIONAL HOLDING CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1902)

須予披露及關連交易 向非全資附屬公司的非控股股東提供財政援助

向非全資附屬公司的非控股股東提供財政援助

於二零一九年七月至二零二二年五月期間，本集團通過該等項目公司（為非全資附屬公司及根據該等合作協議成立）一直向該等項目公司的若干非控股股東提供財政援助。根據該等合作協議的條款，倘任何該等項目公司根據其現金及銀行結餘尚有盈餘資金（經考慮相關項目公司未來三個月的預計資金需求後），則有關盈餘資金可按其股東（即本集團及非控股股東）各自於相關項目公司的股權比例墊付予該等股東。因此，該等交易乃根據該等合作協議的條款進行。

於相關期間，該等項目公司已向非控股股東墊付最高總額約人民幣1,937,564,000元的盈餘資金，包括：

- (a) 首間項目公司於二零一九年七月至二零二零年十二月期間向廊坊京御墊付盈餘資金人民幣587,011,000元；
- (b) 第二間項目公司於二零二零年七月至二零二一年八月期間向南京江雁運嘉墊付盈餘資金人民幣318,535,000元；
- (c) 第三間項目公司於二零二零年十二月至二零二一年十一月期間向浙江小營墊付盈餘資金人民幣310,641,000元；
- (d) 第四間項目公司於二零二零年一月至二零二一年一月期間向南京輝卓墊付盈餘資金人民幣200,655,000元；

- (e) 第五間項目公司於二零二一年六月至二零二一年十一月期間向無錫華宇墊付盈餘資金人民幣150,000,000元；
- (f) 第六間項目公司於二零二零年七月至二零二零年十二月期間向無錫富旺墊付盈餘資金人民幣284,263,000元；及
- (g) 第七間項目公司於二零二零年六月至二零二二年五月期間向南京輝拓墊付盈餘資金人民幣86,459,000元。

該等項目公司向非控股股東墊付的盈餘資金為免息及須按要求償還，且並無固定還款日期。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.04(1)(e)條，該等交易構成本集團向非控股股東提供財政援助。

由於有關首宗交易、第二宗交易、第三宗交易、第四宗交易、第五宗交易及第六宗交易各自的相關墊款金額的其中一項適用百分比率按獨立基準計算超過5%但低於25%，故首宗交易、第二宗交易、第三宗交易、第四宗交易、第五宗交易及第六宗交易各自均構成須予披露交易，並須於相關時間遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

由於有關第七宗交易的墊款金額的所有適用比率均低於5%，故第七宗交易按獨立基準計算並不構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。根據上市規則第14.22條，第七宗交易的墊款金額應與第四宗交易的墊款金額合併計算，原因為有關交易乃由本集團於12個月期間內與互有關連或彼此相關的訂約方訂立。由於有關第七宗交易的墊款總額的其中一項適用百分比率（與第四宗交易的墊款金額合併計算時）將超過5%但低於25%，故第七宗交易構成須予披露交易，並須於相關時間遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

由於根據上市規則第14A.09條，第五間項目公司為本公司的非重大附屬公司，故無錫華宇並非本公司的關連人士。除上述者外，非控股股東各自為本公司一間附屬公司的主要股東，於相關項目公司持有10%或以上股權，故根據上市規則第14A.07條為於附屬公司層面的關連人士。因此，首宗交易、第二宗交易、第三宗交易、第四宗交易、第六宗交易及第七宗交易各自均構成上市規則第14A章項下的關連交易。

董事會(包括獨立非執行董事)已分別批准首宗交易、第二宗交易、第三宗交易、第四宗交易、第六宗交易及第七宗交易，並已確認相關該等交易的條款屬公平合理，且相關該等交易按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。根據上市規則第14A.101條，首宗交易、第二宗交易、第三宗交易、第四宗交易、第六宗交易及第七宗交易各自於相關時間均須遵守申報、公告及年報規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

向非全資附屬公司的非控股股東提供財政援助

於二零一九年七月至二零二二年五月期間，本集團通過該等項目公司(為非全資附屬公司及根據該等合作協議成立)一直向該等項目公司的若干非控股股東提供財政援助。根據該等合作協議的條款，倘任何該等項目公司根據其現金及銀行結餘尚有盈餘資金(經考慮相關項目公司未來三個月的預計資金需求後)，則有關盈餘資金可按其股東(即本集團及非控股股東)各自於相關項目公司的股權比例墊付予該等股東。因此，該等交易乃根據該等合作協議的條款進行。

於相關期間，該等項目公司已向非控股股東墊付最高總額約人民幣1,937,564,000元的盈餘資金。

該等交易詳情於下表概述：

交易	借款人	貸款人	最高金額	相關期間
首宗交易	廊坊京御	首間項目公司	人民幣587,011,000元	二零一九年七月至 二零二零年十二月
第二宗交易	南京江雁運嘉	第二間項目公司	人民幣318,535,000元	二零二零年七月至 二零二一年八月
第三宗交易	浙江小營	第三間項目公司	人民幣310,641,000元	二零二零年十二月至 二零二一年十一月
第四宗交易	南京輝卓	第四間項目公司	人民幣200,655,000元	二零二零年一月至 二零二一年一月
第五宗交易	無錫華宇	第五間項目公司	人民幣150,000,000元	二零二一年六月至 二零二一年十一月

交易	借款人	貸款人	最高金額	相關期間
第六宗交易	無錫富旺	第六間項目公司	人民幣284,263,000元	二零二零年七月至 二零二零年十二月
第七宗交易	南京輝拓	第七間項目公司	人民幣86,459,000元	二零二零年六月至 二零二二年五月

該等項目公司向非控股股東墊付的盈餘資金為免息及須按要求償還，且並無固定還款日期。

於本公告日期，該等項目公司向非控股股東墊付的盈餘資金尚未償還及／或結清。

有關訂約方的資料

廊坊京御

廊坊京御為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廊坊京御由華夏幸福基業股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司（股票代碼：600340），主要從事工業園開發及建設以及城市房地產開發）實益全資擁有。

首間項目公司

首間項目公司為於中國成立的有限公司，並為本公司的項目公司及非全資附屬公司。其主要從事位於江蘇省南京市溧水區的會展小鎮物業項目建設及開發。

南京江雁運嘉

南京江雁運嘉為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南京江雁運嘉的最終實益擁有人為南京市鼓樓區人民政府國有資產監督管理辦公室及部分個人少數股東。

第二間項目公司

第二間項目公司為於中國成立的有限公司，並為本公司的項目公司及非全資附屬公司。其主要從事位於安徽省合肥高新技術產業開發區的知廬物業項目建設及開發。

浙江小營

浙江小營為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)浙江小營分別由浙江日通有限公司(「浙江日通」)、浙江華鼎房地產有限公司(「浙江華鼎」)及杭州新安實業投資有限公司(「杭州新安」)實益擁有約44.45%、33.33%及22.22%權益；(ii)浙江日通分別由蔡天涵及唐贊最終擁有90%及10%權益；(iii)浙江華鼎分別由Topwin Group Inc(於英屬處女群島註冊成立的公司)以及Ting Man Yi、Ding Jianer、Ting Hung Yi及Shum Pui Hung各自最終擁有約52.38%及約11.90%權益；及(iv)杭州新安由杭州華眾房地產開發有限公司全資擁有。

第三間項目公司

第三間項目公司為於中國成立的有限公司，並為本公司的項目公司及非全資附屬公司。其主要從事位於浙江省杭州市臨安區的青山湖畔物業項目建設及開發。

南京輝卓

南京輝卓為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南京輝卓由南京旭輝企業管理有限公司(「南京旭輝」，為旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)的間接附屬公司)實益全資擁有。旭輝控股為聯交所主板上市公司(股份代號：00884)，主要於中國從事物業開發及物業投資業務。

第四間項目公司

第四間項目公司為於中國成立的有限公司，並為本公司的項目公司及非全資附屬公司。其主要從事位於江蘇省南京市江寧區的雲台天境物業項目建設及開發。

無錫華宇

無錫華宇為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)無錫華宇的最終實益擁有人為張林忠及張麗華；及(ii)無錫華宇及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

第五間項目公司

第五間項目公司為於中國成立的有限公司，並為本公司的項目公司及非全資附屬公司。其主要從事位於江蘇省無錫市的翡麗和風物業項目建設及開發。

無錫富旺

無錫富旺為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，無錫富旺由上海融創房地產開發集團有限公司(為融創中國控股有限公司的間接全資附屬公司)實益全資擁有。融創中國控股有限公司為聯交所主板上市公司(股份代號：01918)，於中國從事房地產開發。

第六間項目公司

第六間項目公司為於中國成立的有限公司，並為本公司的項目公司及非全資附屬公司。其主要從事位於江蘇省無錫市惠山區的惠山國際社區物業項目建設及開發。

南京輝拓

南京輝拓為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南京輝拓由南京旭輝實益全資擁有。

第七間項目公司

第七間項目公司為於中國成立的有限公司，並為本公司的項目公司及非全資附屬公司。其主要從事位於江蘇省南京市江寧區的鉅悅源墅物業項目建設及開發。

進行該等交易的理由及裨益

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發、酒店營運以及物業投資及展覽營運。

本集團為中國發展成熟的物業開發商，專注於在長三角地區開發住宅物業。本集團不時與作為業務合作夥伴的非控股股東訂立該等合作協議，當中涉及成立該等項目公司以參與物業項目，在本集團日常及一般業務過程中屬收益性質。於該等項目公司成立後，該等項目公司股東一般會按其各自於該等項目公司的股權比例向該等項目公司出資及提供其他資本承擔，以開發相關物業項目，這通常需要數年時間。根據該等合作協議的條款，該等項目公司可按本集團及非控股股東各自於該等項目公司的股權比例將盈餘資金墊付予本集團及該等非控股股東。

向該等項目公司股東墊付盈餘資金作為營運資金管理機制為符合中國房地產行業中行業規範／業務模式的安排。通過有關業務安排，本集團及非控股股東均可在靈活的還款期限下，以更有效及高效的方式使用及保留相關該等項目公司閒置及持有的盈餘資金。另一方面，這將不會影響該等項目公司的業務營運，原因為盈餘資金須按要求償還。由於向本集團及非控股股東墊付的盈餘資金乃在本集團或相關非控股股東均未獲得較對方多的優勢的情況下根據相同及平等的條款作出，因此該等安排就該等項目公司股東而言屬公平合理。

綜上所述，董事會（包括獨立非執行董事）已批准該等交易，並已確認該等交易的條款屬公平合理，且該等交易乃按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.04(1)(e)條，該等交易構成本集團向非控股股東提供財政援助。

由於有關首宗交易、第二宗交易、第三宗交易、第四宗交易、第五宗交易及第六宗交易各自的相關墊款金額的其中一項適用百分比率按獨立基準計算超過5%但低於25%，故首宗交易、第二宗交易、第三宗交易、第四宗交易、第五宗交易及第六宗交易各自均構成須予披露交易，並須於相關時間遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

由於有關第七宗交易的墊款金額的所有適用比率均低於5%，故第七宗交易按獨立基準計算並不構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。根據上市規則第14.22條，第七宗交易的墊款金額應與第四宗交易的墊款金額合併計算，原因為有關交易乃由本集團於12個月期間內與互有關連或彼此相關的訂約方訂立。由於有關第七宗交易的墊款總額的其中一項適用百分比率（與第四宗交易的墊款金額合併計算時）將超過5%但低於25%，故第七宗交易構成須予披露交易，並須於相關時間遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

由於根據上市規則第14A.09條，第五間項目公司為本公司的非重大附屬公司，故無錫華宇並非本公司的關連人士。除上述者外，非控股股東各自為本公司一間附屬公司的主要股東，於相關項目公司持有10%或以上股權，故根據上市規則第14A.07條為於附屬公司層面的關連人士。因此，首宗交易、第二宗交易、第三宗交易、第四宗交易、第六宗交易及第七宗交易各自均構成上市規則第14A章項下的關連交易。

董事會（包括獨立非執行董事）已分別批准首宗交易、第二宗交易、第三宗交易、第四宗交易、第六宗交易及第七宗交易，並已確認相關該等交易的條款屬公平合理，且相關該等交易乃按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。根據上市規則第14A.101條，首宗交易、第二宗交易、第三宗交易、第四宗交易、第六宗交易及第七宗交易各自於相關時間均須遵守申報、公告及年報規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於該等交易中擁有重大權益，且彼等毋須就相關董事會決議案放棄投票。

違反上市規則及補救措施

由於本集團相關員工對上市規則的誤解及錯誤詮釋，認為該等交易不屬於上市規則第14章及第14A章的範圍，故本公司未能及時遵守上市規則第14章及第14A章項下的規定。本公司對有關違規事項深表遺憾，並謹此強調，其無意於向公眾作出的披露中保留任何有關任何該等交易的資料。

為防止再次發生同類違規事件，本公司已實施及將進一步採取以下措施：

- (i) 本公司已完善其現行政策與程序，以提高其於該等項目公司向非控股股東墊付盈餘資金方面的內部控制程序的成效及效率；
- (ii) 本公司已於附屬公司層面實施有關協調及申報安排的加強措施，以確保迅速申報有關交易可能構成須予公佈交易及／或關連交易的任何潛在交易或事件；
- (iii) 本公司已向及將持續向全體董事、高級管理層及負責人員安排更多有關上市規則第14章及第14A章項下相關規定的培訓環節，以加強及鞏固彼等對有關須予公佈及關連交易的現有知識以及彼等於早期識別潛在問題的能力；
- (iv) 本公司將持續密切監察其內部控制系統、財務申報系統及現行政策與程序的成效及效率，尤其於（其中包括）上市規則項下本集團的須予公佈交易及關連交易的範疇；及
- (v) 本公司將就合規事宜與其法律顧問進行更密切的合作，並於適當的情況下，在訂立任何潛在須予公佈及關連交易前將諮詢其他專業顧問。如必要，本公司亦可就適當處理建議交易諮詢聯交所。

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：

「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）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「該等合作協議」	指	首份合作協議、第二份合作協議、第三份合作協議、第四份合作協議、第五份合作協議、第六份合作協議及第七份合作協議的統稱
「董事」	指	本公司董事
「第五份合作協議」	指	由（其中包括）無錫銀澤濤與無錫華宇訂立日期為二零二零年十二月二十三日的協議，內容有關為第五間項目公司訂立的合作及合營企業安排
「第五間項目公司」	指	無錫雪浪長廣置業有限責任公司
「第五宗交易」	指	第五間項目公司向無錫華宇墊付最高金額為人民幣150,000,000元的盈餘資金
「首份合作協議」	指	由（其中包括）南京銀嘉瀕與廊坊京御訂立日期為二零一八年五月二十一日的協議（經日期為二零一八年五月二十三日的補充協議修訂），內容有關為首間項目公司訂立的合作及合營企業安排
「首間項目公司」	指	南京空港會展投資管理有限公司
「首宗交易」	指	首間項目公司向廊坊京御墊付最高金額為人民幣587,011,000元的盈餘資金

「第四份合作協議」	指	由(其中包括)南京銀嘉湛、南京銀城與南京輝卓訂立日期為二零一六年十月十八日的協議，內容有關為第四間項目公司訂立的合作及合營企業安排
「第四間項目公司」	指	南京佳運城房地產開發有限公司
「第四宗交易」	指	第四間項目公司向南京輝卓墊付最高金額為人民幣200,655,000元的盈餘資金
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合肥銀浩」	指	合肥銀浩澤企業管理有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的任何第三方人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「廊坊京御」	指	廊坊京御房地產開發有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京輝拓」	指	南京輝拓企業管理有限公司
「南京輝卓」	指	南京輝卓企業管理有限公司
「南京江雁運嘉」	指	南京江雁運嘉企業管理有限公司
「南京銀城」	指	南京銀城房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司

「南京銀嘉瀕」	指	南京銀嘉瀕企業管理有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「南京銀嘉淵」	指	南京銀嘉淵企業管理有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「南京銀嘉澤」	指	南京銀嘉澤企業管理有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「南京銀嘉湛」	指	南京銀嘉湛企業管理有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「南京銀卓」	指	南京銀卓房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「非控股股東」	指	廊坊京御、南京江雁運嘉、浙江小營、南京輝卓、無錫華宇、無錫富旺及南京輝拓的統稱，均為該等項目的非控股股東
「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、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	首間項目公司、第二間項目公司、第三間項目公司、第四間項目公司、第五間項目公司、第六間項目公司及第七間項目公司的統稱
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二份合作協議」	指	由(其中包括)南京銀卓、合肥銀浩與南京江雁運嘉訂立日期為二零二零年五月二十八日的協議，內容有關為第二間項目公司訂立的合作及合營企業安排
「第二間項目公司」	指	合肥銀灃房地產開發有限公司

「第二宗交易」	指	第二間項目公司向南京江雁運嘉墊付最高金額為人民幣318,535,000元的盈餘資金
「第七份合作協議」	指	由南京銀嘉澤、南京銀城與南京輝拓訂立日期為二零一六年十月十八日的協議，內容有關為第七間項目公司訂立的合作及合營企業安排
「第七間項目公司」	指	南京九城興房地產開發有限公司
「第七宗交易」	指	第七間項目公司向南京輝拓墊付最高金額為人民幣86,459,000元的盈餘資金
「股東」	指	本公司股份持有人
「第六份合作協議」	指	由(其中包括)無錫銀澤瀾與無錫富旺於二零一八年四月訂立的協議，內容有關為第六間項目公司訂立的合作及合營企業安排
「第六間項目公司」	指	無錫億豐置業有限公司
「第六宗交易」	指	第六間項目公司向無錫富旺墊付最高金額為人民幣284,263,000元的盈餘資金
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三份合作協議」	指	由(其中包括)南京銀嘉淵與浙江小營訂立日期為二零二零年十二月二十八日的協議，內容有關為第三間項目公司訂立的合作及合營企業安排
「第三間項目公司」	指	浙江臨安中都置業有限公司
「第三宗交易」	指	第三間項目公司向浙江小營墊付最高金額為人民幣310,641,000元的盈餘資金
「該等交易」	指	首宗交易、第二宗交易、第三宗交易、第四宗交易、第五宗交易、第六宗交易及第七宗交易的統稱

「無錫富旺」	指	無錫富旺投資有限公司
「無錫華宇」	指	無錫華宇置業有限公司
「無錫銀澤瀾」	指	無錫銀澤瀾企業管理有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「無錫銀澤濤」	指	無錫銀澤濤企業管理有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「浙江小營」	指	浙江小營投資管理有限公司
「%」	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，二零二二年九月九日

於本公告日期，本公司執行董事為馬保華先生、朱力先生、王政先生及邵磊女士；本公司非執行董事為黃清平先生及謝晨光先生；以及本公司獨立非執行董事為陳世敏博士、陳炳鈞先生及嚴康焯先生。