

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部銀城國際控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

主要交易

根據合營安排

於中國南京市收購土地使用權

二零一九年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	首份公告、第二份公告、第三份公告及第四份公告的統稱
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「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）
「確認書」	指	由南京市規劃及自然資源局就項目公司競得地塊的土地使用權向項目公司所發出日期為二零一九年七月三日的確認書
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「代價」或「地價」	指	人民幣2,510,000,000元，即項目公司就收購地塊的土地使用權而須支付的代價總額
「合作協議」	指	南京銀嘉瀆、江蘇愛地、上海銘布與項目公司所訂立日期為二零一九年八月二十一日之玄武區中央路地塊項目合作協議，以就訂約各方共同就其於項目公司的投資及合營安排提供合作及合營安排
「合作框架協議」	指	江蘇愛地與南京銀嘉瀆所訂立日期為二零一九年四月十三日的玄武區中央路地塊項目合作框架協議（經日期為二零一九年六月二十七日的補充協議所補充），以就訂約各方透過成立項目公司合作競投地塊的合作及合營安排以及其於項目公司的投資及合營安排達成協議

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議南京銀嘉瀆向上海銘布出售項目公司25%股權
「股權轉讓協議」	指	南京銀嘉瀆與上海銘布所訂立日期為二零一九年八月二十一日的股權轉讓協議，據此，南京銀嘉瀆同意向上海銘布轉讓項目公司25%股權
「首份公告」	指	本公司日期為二零一九年七月四日的公告，內容有關土地收購事項及合作協議
「第四份公告」	指	本公司日期為二零一九年十月十一日的公告，內容有關就根據合營安排成立項目公司為合營企業及進行土地收購事項遵守股東批准規定
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「江蘇愛地」	指	江蘇愛地房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，並為合作框架協議及合作協議(經補充協議所修訂及補充)的訂約方及項目公司50%股權的實益擁有人
「江蘇愛地代名人」	指	特斯聯(北京)科技有限公司，於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，項目公司的20%股權登記於其名下(作為代表江蘇愛地的代名人)
「合營安排」	指	南京銀嘉瀆、江蘇愛地及上海銘布根據合作協議(經補充協議所修訂及補充)成立項目公司及共同投資於項目公司

釋 義

「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或其各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「地塊」	指	位於中國南京市玄武區玄武門街道中央路224號地塊，東至神武路、玄武區大樹根46號社區，南至大樹根，西至中央路、後大樹根，北至南京市城市建設(控股)有限公司用地。宗地編號320102005004GB00055及土地編號2019G38，總地盤面積為57,974.79平方米，而土地出讓面積分別為地上38,284.71平方米及地下2,760.06平方米
「土地收購事項」	指	項目公司收購地塊
「地塊投資建設協定」	指	項目公司與南京市玄武區地方政府所訂立日期為二零一九年七月十六日的地塊投資建設協定，當中載列項目公司於開發地塊上所須達成的若干規定及條件，方符合資格獲退還已支付予當地政府的履約金人民幣200,000,000元
「土地使用權出讓合同」	指	南京市規劃及自然資源局(作為賣方)與南京銀嘉瀆(作為買方)預期將訂立的土地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十一月十八日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充及修改)

釋 義

「南京市規劃及自然資源局」	指	南京市規劃及自然資源局
「南京銀嘉瀆」	指	南京銀嘉瀆企業管理有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	項目公司將於地塊上開發的房地產項目
「項目公司」	指	南京至君房地產開發有限公司，於二零一九年四月十八日在中國成立的有限公司，為競投地塊的主要實體及在地塊上開發項目的項目公司，由南京銀嘉瀆、江蘇愛地及上海銘布分別實益擁有25%、50%及25%權益，並為本公司的非全資附屬公司
「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	本集團為籌備股份於聯交所上市而進行的重組，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
「上海銘布」	指	上海銘布實業有限公司，於中國成立的有限公司，為合作協議的訂約方及股權轉讓協議的買方

釋 義

「第二份公告」	指	本公司日期為二零一九年八月二十二日的公告，內容有關出售事項及涉及土地收購事項的合營安排的最新消息
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「Silver Huang」	指	Silver Huang Holding Limited，於二零一七年十二月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由非執行董事兼董事會主席黃清平先生擁有100%權益。Silver Huang為517,833,810股股份(相當於最後實際可行日期的已發行股份總數約35.79%)的登記股東
「Silver Li」	指	Silver Li Holding Limited，於二零一七年十二月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由執行董事朱力先生擁有100%權益。Silver Li為36,192,609股股份(相當於最後實際可行日期的已發行股份總數約2.50%)的登記股東
「Silver Ma」	指	Silver Ma Holding Limited，於二零一七年十二月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由執行董事馬保華先生擁有100%權益。Silver Ma為71,919,056股股份(相當於最後實際可行日期的已發行股份總數約4.97%)的登記股東
「Silver Shao」	指	Silver Shao Holding Limited，於二零一七年十二月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由執行董事邵磊女士擁有100%權益。Silver Shao為10,627,861股股份(相當於最後實際可行日期的已發行股份總數約0.73%)的登記股東

釋 義

「Silver Vally」	指	Silver Vally Holding Limited，於二零一七年十二月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由非執行董事兼董事會主席黃清平先生擁有100%權益。Silver Vally為21,255,724股股份(相當於最後實際可行日期的已發行股份總數約1.47%)的登記股東
「Silver Wang」	指	Silver Wang Holding Limited，於二零一七年十二月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由執行董事王政先生擁有100%權益。Silver Wang為10,627,861股股份(相當於最後實際可行日期的已發行股份總數約0.73%)的登記股東
「Silver Xie」	指	Silver Xie Holding Limited，於二零一七年十二月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由非執行董事謝晨光先生擁有100%權益。Silver Xie為78,085,490股股份(相當於最後實際可行日期的已發行股份總數約5.40%)的登記股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「第三份公告」	指	本公司日期為二零一九年九月六日的公告，內容有關合作協議的補充協議及涉及土地收購事項的合營安排的最新消息
「該等交易」	指	土地收購事項及合營安排
「銀城地產」	指	銀城地產集團股份有限公司，為於二零零一年十二月二十七日在中國成立的有限公司，於重組完成前為本集團營運附屬公司的前控股公司
「銀城地產集團」	指	銀城地產及其不時的附屬公司

釋 義

「%」 指 百分比

於本通函內，中國實體或企業的英文名稱乃其中文名稱的翻譯。如有任何歧義，概以中文名稱為準。



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)

非執行董事：

黃清平(主席)

謝晨光

執行董事：

馬保華

朱力

王政

邵磊

獨立非執行董事：

陳世敏

陳炳鈞

林名輝

敬啟者：

註冊辦事處：

Sertus Chambers

Governors Square, Suite #5-204

23 Lime Tree Bay Avenue

P.O. Box 2547

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘

夏慤道16號

遠東金融中心

45樓4502室

主要交易

根據合營安排

於中國南京市收購土地使用權

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年七月四日、二零一九年八月二十二日、二零一九年九月六日及二零一九年十月十一日的該等公告，內容有關合營安排項下的土地收購事項。

本通函旨在(其中包括)(i)向閣下提供土地收購事項及合營安排的進一步詳情；及(ii)本集團的財務資料。

董事會函件

土地收購事項

誠如首份公告所披露，於二零一九年七月三日，項目公司(本公司的間接非全資附屬公司)競得中國南京市地塊的土地使用權。南京市規劃及自然資源局已向項目公司發出確認書以記錄項目公司成功競標。項目公司與南京市規劃及自然資源局已於二零一九年七月十七日訂立有關土地收購事項的土地使用權出讓合同，主要條款載列如下：

- 日期：二零一九年七月十七日
- 訂約方：(1) 獨立第三方南京市規劃及自然資源局(作為賣方)；
(2) 項目公司(作為買方)。
- 地塊：地塊位於中國南京市玄武區玄武門街道中央路224號地塊，東至神武路、玄武區大樹根46號社區，南至大樹根，西至中央路、後大樹根，北至南京市城市建設(控股)有限公司用地。宗地編號320102005004GB00055及土地編號2019G38，總地盤面積為57,974.79平方米，而土地出讓面積分別為地上38,284.71平方米及地下2,760.06平方米
- 代價：人民幣2,510,000,000元

董事會函件

- 付款條款** : 代價(項目公司支付的競標按金人民幣753,000,000元可用作抵銷代價的相應部分)由項目公司按以下方式支付:
- (1) 代價其中50%(即人民幣1,255,000,000元)已由項目公司於二零一九年八月五日或之前支付(部分以上述競標按金人民幣753,000,000元抵銷); 及
 - (2) 代價其餘50%(即人民幣1,255,000,000元)已由項目公司於二零一九年十月十日前支付。
- 完成土地收購事項的日期** : 土地收購事項已於二零一九年十月二十一日完成, 而項目公司已根據土地使用權出讓合同所載付款條款悉數支付代價。
- 地塊用途** : 地塊指定作商業及住宅用途, 分別為期40年及70年。

成立項目公司為合營企業及合作框架協議

於二零一九年四月十八日, 南京銀嘉瀆與江蘇愛地成立項目公司, 以於公開拍賣競投地塊及開發地塊, 據此, 項目公司初步由南京銀嘉瀆及江蘇愛地按相同比例擁有, 於江蘇愛地實益擁有的50%股權中, 20%股權以江蘇愛地代名人義代表江蘇愛地登記, 而餘下30%股權由江蘇愛地作為法定及實益擁有人持有。

於二零一九年六月二十七日, 南京銀嘉瀆與江蘇愛地訂立合作框架協議, 以規管南京銀嘉瀆與江蘇愛地透過項目公司共同競投及開發地塊的合作及合營安排以及其於項目公司的投資及合營安排。

董事會函件

根據合作框架協議，(其中包括)(i)項目公司為單一用途項目公司，旨在參與競投地塊並於地塊上建設及開發項目；(ii)南京銀嘉澍及江蘇愛地將向項目公司提供資金，以按彼等各自於項目公司的實益持股比例平均出資撥付土地收購事項及開發項目；及(iii)南京銀嘉澍將擁有大多數股東表決權，並有權控制項目公司的董事會大部份組成。合作框架協議亦規定(其中包括)：

- (a) 項目公司為單一用途合營公司，旨在參與競投地塊並於地塊上建設及開發項目；
- (b) 在未經合作協議訂約方一致同意下，項目公司不得：
 - (i) 更改其業務性質或範圍，如有改變，則必須符合土地收購事項相關文件所訂明的範圍或用途；或
 - (ii) 訂立任何並非公平磋商的交易；
- (c) 項目公司的初始註冊資本為人民幣1,000,000,000元，由南京銀嘉澍及江蘇愛地按各自於項目公司的股權分別出資及持有50%；及
- (d) 南京銀嘉澍就股東所作決定擁有51%表決權，並有權控制項目公司的董事會大部份組成。

合作協議(經補充協議所修訂及補充)

誠如第二份公告及第三份公告所披露，為提升本集團資本效益及效率以及減低本集團開發地塊的投資風險，上海銘布獲引入為額外投資者，以共同投資於土地收購事項及開發地塊。於二零一九年八月二十一日，南京銀嘉澍與上海銘布訂立股權轉讓協議，據此，南京銀嘉澍向上海銘布出售其於項目公司的25%股權，同日，南京銀嘉澍、江蘇愛地及上海銘布連同項目公司訂立合作協議，以規管項目公司三名股東之間的合作安排。

於最後實際可行日期，出售事項已完成，而項目公司於進行出售事項後仍為本公司的附屬公司。

董事會函件

合作協議及補充協議的詳情概述如下。

合作協議日期

二零一九年八月二十一日

補充協議日期

二零一九年九月六日

訂約方

- (a) 南京銀嘉瀆，為本公司的間接全資附屬公司，於最後實際可行日期為項目公司25%股東；
- (b) 江蘇愛地，於最後實際可行日期為項目公司50%實益股東。據董事所深知及全悉，(i)江蘇愛地連同江蘇愛地代名人(即江蘇愛地的關連方)持有項目公司50%股權，及(ii)除上述於項目公司的股權外，江蘇愛地及江蘇愛地代名人以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方；
- (c) 上海銘布，於最後實際可行日期為項目公司25%股東。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海銘布及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及
- (d) 項目公司，為本公司的間接非全資附屬公司。

江蘇愛地的法定及實益股權

於項目公司就地塊取得不動產登記證後五(5)個營業日內，代表江蘇愛地持有項目公司20%股權的江蘇愛地代名人須將該20%股權的法定所有權轉讓予江蘇愛地，致使江蘇愛地成為持有項目公司50%股權的法定及登記擁有人。

項目公司管理層

儘管南京銀嘉瀆、江蘇愛地(連同江蘇愛地代名人)及上海銘布各自於項目公司的股權分別為25%、50%及25%，彼等各自於項目公司的股東表決權比例將分別為51%、24%及25%。項目公司股東所作一切決定(中國法律另有訂明者除外)須由持有項目公司超過50%表決權的股東批准。

董事會函件

項目公司董事會須由七(7)名董事組成，當中四(4)名由南京銀嘉瀆提名，一(1)名由江蘇愛地提名及兩(2)名由上海銘布提名。項目公司董事會主席須為南京銀嘉瀆所提名董事，其將擔任項目公司法律代表。除中國法律另有訂明者外，項目公司董事會所作一切決定須獲簡單大多數批准。

項目公司總經理將負責管理項目公司，該名人士須由南京銀嘉瀆提名，而項目公司兩名副總經理將分別由江蘇愛地及上海銘布提名。

江蘇愛地促使達成地塊投資建設協定若干規定的義務

根據項目公司與當地政府所訂立日期為二零一九年七月十六日的地塊投資建設協定，項目公司於建設及開發地塊期間須符合及遵守若干條件及規定，包括但不限於項目設計及規劃要求以及為項目所在地南京市玄武區引入來自不同行業(包括但不限於高科技行業)的投資及外國投資。根據合作協議，江蘇愛地負責促使及協助項目公司符合有關規定，否則江蘇愛地須就南京銀嘉瀆及上海銘布因此蒙受的直接及間接損失向彼等悉數賠償。

對項目公司的初始註冊資本出資

南京銀嘉瀆、上海銘布及江蘇愛地須按彼等各自的股權比例向項目公司初始註冊資本人民幣1,000,000,000元出資。

項目公司融資及訂約方的資本承擔

土地收購事項的估計總成本約為人民幣2,856,000,000元，超出繳足註冊資本的部分將由南京銀嘉瀆及上海銘布按相同比例以股東貸款(基於360日計算按年利率10%計息)撥付(可退回履約金除外)，而江蘇愛地則毋須提供有關貸款。就取得項目公司作進一步外部融資所需的任何抵押須首先由項目公司的資產抵押作擔保。

待項目公司獲當地政府發還為數人民幣200,000,000元的可退回履約金後，項目公司將按75%及25%的比例分別向南京銀嘉瀆及上海銘布退款。

董事會函件

根據合作協議(經補充協議所補充)的條款，南京銀嘉瀆及上海銘布各自於項目公司的資本承擔載列如下：

土地收購事項估計成本	資本承擔	
	南京銀嘉瀆 (人民幣百萬元)	上海銘布 (人民幣百萬元)
人民幣500,000,000元，即初始註冊資本的50%(附註1)	250	250
以股東貸款撥付人民幣2,156,000,000元	1,078 (附註2)	1,078 (附註2)
以股東貸款撥付可退回履約金		
人民幣200,000,000元	150 (附註3)	50 (附註3)
人民幣2,856,000,000元(附註2)	1,478	1,378

附註：

1. 於最後實際可行日期，南京銀嘉瀆及上海銘布已繳足初始註冊資本人民幣1,000,000,000元其中50%(即人民幣500,000,000元，各自出資人民幣250,000,000元)，初始註冊資本餘下50%則有待江蘇愛地按其於項目公司的50%股權相應出資。
2. 於最後實際可行日期，(i)土地收購事項的總成本人民幣2,856,000,000元已悉數償付；(ii)南京銀嘉瀆已向項目公司提供股東貸款人民幣1,228,000,000元；及(iii)上海銘布已向項目公司提供股東貸款人民幣1,128,000,000元。
3. 待項目公司獲當地政府退回履約金後，該筆股東貸款將按各自的貸款金額比例(即75%及25%)分別退還予南京銀嘉瀆及上海銘布。

本集團的資本承擔乃經公平磋商後釐定，當中參考(i)土地收購事項的估計總成本；(ii)本集團於項目公司的股權；(iii)江蘇愛地(包括江蘇愛地代名人)於公開拍賣地塊競標前及競標過程協助項目公司所作出的努力；(iv)江蘇愛地就協助及促使地塊投資建設協定所載若干規定獲達成及遵守所承擔的責任，否則須就南京銀嘉瀆及上海銘布所蒙受的任何損失作出賠償；(v)合作協議讓本集團對項目公司業務營運、董事會及股東決策方面享有控制權；及(vi)上海銘布的資本承擔。

特別是，就南京銀嘉瀆為支付可退回履約金所作出資金額人民幣150,000,000元而言，乃經考慮以下各項後釐定：(i)有關款項由本集團以股東貸款方式提供，本集團有權就有關股東貸款按年利率10%收取利息；(ii)待項目公司獲當地政府退回履約金後，該部分股東貸款將按各自的貸款金額比例(即

董事會函件

75%及25%)退還。基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為本集團根據合作協議(經補充協議所修訂及補充)擬作出的資本承擔屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

本集團以其內部資源為資本承擔提供資金。

逾期出資的罰款及股權調整

根據合作協議，倘任何股東未能按項目公司董事會所批准或另有規定的業務計劃提供出資，有關違約方(「違約方」)須自有關出資到期及應付當日起至違約方悉數支付有關未付款項止按年利率18%向非違約方(「非違約方」)支付逾期出資罰款。此外，在有關情況下，非違約方有權向項目公司提供緊急貸款以彌補資本需求的缺額，並自提供有關貸款當日起按年利率18%收取利息。倘違約情況持續超過30日，提供緊急貸款的訂約方(「貸款方」)有權向其他訂約方發出書面通知(「調整通知」)，要求按照以下公式調整違約方與提供緊急貸款的訂約方之間的股權比例：

提供緊急貸款訂約方的經調整股權百分比 = $[A/(A+B+C)] \times 100\%$

違約方的經調整股權百分比 = $1-X$

A = 直至調整通知日期止，貸款方作出的資本出資總金額(包括向項目公司註冊資本及股東貸款的出資)

B = 直至調整通知日期止，違約方作出的資本出資總金額(包括向項目公司註冊資本及股東貸款的出資)

C = 直至調整通知日期止，並非貸款方的其他非違約方作出的資本出資總金額(包括向項目公司註冊資本及股東貸款的出資)

X = 非違約方經調整股權百分比的總和

董事會函件

在發出調整通知後30日內，違約方有義務與貸款方合作完成有關部門的登記備案程序，以記錄股權的調整情況，否則違約方必須向貸款方支付人民幣50,000,000元作為罰款。

隨賣權

倘合作協議的任何訂約方建議轉讓或出售其於項目公司的權益，且並無其他訂約方行使其優先購買權購買有關權益，則其他訂約方享有隨賣權，可要求銷售方允許非銷售方以相同的價格及相同的條款同時出售。

合作協議的其他主要條款

- (a) 業務範圍 — 項目公司為單一用途項目公司，旨在參與競投地塊並於地塊上建設及開發項目，而項目公司不得(i)在未經所有股東一致同意下，更改項目公司的業務性質或範圍，而其業務範圍須在任何時間符合有關土地收購事項的文件所訂明的規定；或(ii)訂立任何並非公平磋商的交易。
- (b) 利潤分配及盈餘資金 — 利潤分配按照股東於項目公司實際繳足的註冊資本金額比例作出，並須獲項目公司董事會批准。倘項目公司具有按其現金及銀行結餘計算的盈餘資金(經計及項目公司預計未來三個月的資金需求，並符合監察資金的監管規定(包括相關政府部門規定的履約保證金、貸款銀行規定因出售物業而須存置於受監察銀行賬戶的資金、項目開發借款及按揭擔保等)，股東可動用有關盈餘，前提為所有可分配盈餘須首先用作償還按提供有關股東貸款的股東之間的股權持股比例計算的未償還股東貸款。
- (c) 優先購買權 — 倘任何訂約方建議轉讓或出售其於項目公司的權益，其他訂約方有權優先購買有關權益。倘超過一名訂約方有意行使其優先購買權購買出售方的建議出售權益，在此情況下將予出售的權益須按其他訂約方各自於項目公司的股權比例出售予彼等。

董事會函件

合作協議訂約方(包括南京銀嘉瀆、江蘇愛地及項目公司)同意合作協議將取代合作框架協議。

有關地塊的資料

地塊位於中國南京市玄武區玄武門街道中央路224號地塊，東至神武路、玄武區大樹根46號社區，南至大樹根，西至中央路、後大樹根，北至南京市城市建設(控股)有限公司用地。宗地編號320102005004GB00055及土地編號2019G38，總規劃地盤面積為57,974.79平方米，而土地出讓面積分別為地上38,284.71平方米及地下2,760.06平方米。地塊指定作商業及住宅用途，分別為期40年及70年。預期地塊將發展為住宅及商業物業。

有關合作協議及補充協議訂約各方的資料

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)。南京銀嘉瀆為於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

江蘇愛地為於中國成立的公司，其主要業務為房地產開發。據董事所深知及全悉，(i)江蘇愛地由一間公司持有90%權益，而該公司則由中郵創業基金管理股份有限公司(於中國成立的有限公司及國營企業，其股份於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：834344))及中國光大控股有限公司(於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：165))分別持有51%及49%權益；(ii)江蘇愛地為持有項目公司50%股權的實益股東；及(iii)除上述於項目公司的股權外，江蘇愛地及其最終實益擁有人與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人並無關連(定義見上市規則)。

董事會函件

上海銘布為於中國成立的公司，其主要業務為提供業務管理及諮詢服務。據董事所深知及全悉，上海銘布的控股股東吉寶企業有限公司為於新加坡交易所上市的公司，上海銘布及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行土地收購事項及訂立合作協議(經補充協議所修訂及補充)的理由及好處

地塊位於中國南京市玄武區，臨近玄武湖西側，距離地鐵1號線玄武門站300米路程，座落新模範中路站的中區，公共交通可達。地塊周邊地區建有四所高等學府，文化氣息濃厚，周遭一公里範圍內教育、醫療保健及商業設施林立，且鄰近景致秀麗的玄武湖。預期地塊將發展為住宅及商業物業。透過訂立合作協議(經補充協議所修訂及補充)，本集團可借助合作把握市場機遇，壯大本身於中國物業市場的投資組合。本集團亦可憑藉於大型綜合發展項目方面的開發及營運經驗促進項目發展，為股東締造更佳回報。

江蘇愛地及其最終股東均在中國物業發展項目方面擁有悠久歷史及豐富經驗。本公司相信，就土地收購事項與江蘇愛地合作提供機會與江蘇愛地建立長期戰略合作關係，江蘇愛地被視為本集團在中國物業發展方面的強大合作夥伴，對本集團推行其業務擴展戰略(即在黃金地段收購及積聚土地資源)至關重要，故將有利於本集團的未來業務發展，尤其是加強其在長三角地區的擴展力度。

合作協議(經補充協議所修訂及補充)的條款乃經訂約各方公平磋商後釐定。董事確認，合作協議(經補充協議所修訂及補充)項下擬進行土地收購事項及合營安排乃於本公司一般及日常業務過程中進行。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議(經補充協議所修訂及補充)項下擬進行土地收購事項及合營安排屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益，當中已考慮下列各項：

- (i) 根據合作協議(經補充協議所修訂及補充)條款，江蘇愛地無權於其作出註冊資本出資前收取項目公司分配的任何利潤；
- (ii) 於引入上海銘布後，江蘇愛迪的股東表決權及其提名董事加入項目公司董事會的權利已經減少，而本集團則繼續保留股東大會的大多數表決權及項目公司董事會組成的控制權；
- (iii) 江蘇愛地單獨承諾促使項目公司履行地塊投資建設協定項下若干條件，包括為項目所在地區引入來自高科技行業等不同行業的投資及外國投資，此被認為繁重的工作，需要投入大量精力及資源方能實現，而江蘇愛地亦承諾就南京銀嘉瀆及上海銘布可能蒙受的任何損失或有關政府機關對項目公司徵收的任何罰款(包括但不限於沒收項目公司已付履約金人民幣200,000,000元)作出賠償；
- (iv) 江蘇愛地自初步階段起為首個參與競投地塊的合營企業訂約方，並已與政府部門進行大量聯絡工作，以探索(其中包括)地塊及其所在地玄武區的未來開發計劃以及根據當地政府的政策目標取得地塊開發目標所需的資源，確保倘項目公司成功競標，將能於項目開發的不同階段獲得政府機構的各種許可及資格；
- (v) 地塊按基於本公司經計及(其中包括)地塊的面積、位置、周邊設施及開發潛力作出的估計以具有競爭力的價格購入，如無江蘇愛地(包括江蘇愛地代名人)於公開拍賣地塊競標前及競標過程作出的貢獻及努力，可能未必成功；
- (vi) 根據合作協議(經補充協議所修訂及補充)，南京銀嘉瀆及上海銘布透過股東貸款出資的部分亦為其帶來年息10%的回報，較股息分派更為優先；

董事會函件

- (vii) 南京銀嘉瀆向項目公司提供的股東貸款須在項目公司作出任何溢利分派前優先向南京銀嘉瀆(同時按比例償還上海銘布的股東貸款)償還；
- (viii) 只要江蘇愛地尚未根據合作協議(經補充協議所修訂及補充)的條款繳足註冊資本出資人民幣500,000,000元，則無權收取項目公司作出的任何溢利分派；
- (ix) 上海銘布願意就土地收購事項成本其中50%出資(履約金除外，上海銘布將基於上述理由出資25%)，致使在江蘇愛地不參與的情況下，減低本集團就餘下土地收購事項成本撥資的財務負擔；及
- (x) 江蘇愛地(包括江蘇愛地代名人)於競投地塊時為項目公司所帶來的商業利益。

概無董事於合作協議(經補充協議所修訂及補充)項下擬進行土地收購事項及合營安排中擁有重大權益，亦無董事須就批准合作協議(經補充協議所修訂及補充)項下擬進行土地收購事項及合營安排的董事會決議案放棄表決。

合作協議(經補充協議所修訂及補充)項下擬進行土地收購事項對本集團的財務影響

根據合作協議(經補充協議所修訂及補充)，本集團的資本承擔將為人民幣1,478,000,000元，以本集團內部資源提供資金。

於最後實際可行日期，南京銀嘉瀆直接持有項目公司25%股權。本公司透過南京銀嘉瀆間接持有項目公司25%股權。儘管股權百分比僅為25%，根據合作協議(經補充協議所修訂及補充)，南京銀嘉瀆大致控制項目公司的董事會及股東大會的表決權，項目公司為南京銀嘉瀆的附屬公司及本公司的間接附屬公司。因此，項目公司的財務業績、資產及負債將根據國際財務報告準則於本集團賬目綜合入賬。

董事會函件

假設土地收購事項已完成，對本集團的財務影響為：

- (i) 存貨(來自地塊)增加約人民幣2,588,000,000元；及
- (ii) 本集團的淨現金狀況預期減少約人民幣1,414,000,000元。

董事認為，合作協議(經補充協議所修訂及補充)項下土地收購事項及合營安排對本集團資產總值並無任何直接重大影響。

由於本集團的資本承擔預期將以其內部資源提供資金，本公司預期土地收購事項及合營安排不會對本集團的負債帶來重大影響。本公司預期土地收購事項及合營安排不會對本集團的盈利帶來重大影響。

上市規則的涵義

由於參考上市規則第14.07條計算本集團於該等交易項下擬進行出資所涉及的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，土地收購事項及合營安排構成上市規則第14章項下本公司的主要交易。

董事會函件

股東書面批准

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該等交易中擁有重大權益，倘本公司就批准該等交易召開股東大會，亦無股東須放棄表決。根據上市規則第14.44條，本公司已就該等交易向下列相關股東(即一批有密切聯繫的股東，彼等合共實益擁有746,542,411股股份(相當於本公司於最後實際可行日期的已發行股本約51.59%)，該等股份賦予權利可於本公司股東大會表決)取得書面批准：

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

附註：

1. Silver Huang及Silver Vally均由非執行董事、董事會主席兼控股股東黃清平先生全資擁有。
2. Silver Xie由非執行董事謝晨光先生全資擁有。
3. Silver Li由執行董事朱力先生全資擁有。
4. Silver Ma由執行董事馬保華先生全資擁有。
5. Silver Shao由執行董事邵磊女士全資擁有。
6. Silver Wang由執行董事王政先生全資擁有。
7. 概約股權百分比乃基於最後實際可行日期的1,446,962,138股已發行股份而計算。

根據上市規則第14.45條，組成「有密切聯繫的股東」的相關股東之間(其中包括)關係簡述如下：

- (1) 上述各相關股東的最終實益擁有人為董事，而全部有關董事均涉及管理職務，以監督銀城地產集團的地產開發部門日常營運，該部門的營運已脫離銀城地產集團成為本集團以供上市；

董事會函件

- (2) 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超過12年，而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為銀城地產股東，而銀城地產集團繼續於中國從事房地產開發以外的各種業務營運；
- (3) 黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生(即銀城地產集團的最終實益擁有人，合共持有銀城地產超過50%股權)已提名王政先生及邵磊女士獲委任為董事，致使上述六名人士透過其相關投資工具(即各相關股東)繼續作為本公司的董事及股東於本集團緊密合作；及
- (4) 自本公司成立以來及由於進行重組，黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生因其持有銀城地產的最終股權而分別透過其相關投資工具(即Silver Huang、Silver Xie、Silver Ma及Silver Li)首先於本公司的已發行股份中擁有權益。作為重組的一部分，Silver Vally(由黃清平先生全資擁有)亦成為股東。為肯定王政先生及邵磊女士於本集團的貢獻，彼等亦透過其相關投資工具(即Silver Wang及Silver Shao)成為本公司的股東。

基於相關股東組成上市規則第14.45條項下有密切聯繫的股東，根據上市規則第14.44條，其書面批准可獲接納以代替就批准該等交易舉行股東大會，因此，本公司將不會就此召開股東特別大會。

據董事所深知、全悉及確信，概無董事須就批准該等交易的董事會決議案放棄表決。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，合作協議(經補充協議所修訂及補充)項下擬進行土地收購事項及合營安排屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

儘管本公司將不會就批准該等交易召開股東大會，倘本公司召開股東大會，董事會將推薦股東表決贊成決議案以批准該等交易。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
銀城國際控股有限公司
主席
黃清平
謹啟

二零一九年十一月二十五日

1. 本集團的財務資料

本公司須於本通函載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況的財務資料(以比較列表形式載列)，以及最近期刊發財務狀況表連同最近財政年度的年度賬目附註。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司於二零一九年四月二十九日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn20190429776_c.pdf)的二零一八年年報第63至172頁。

本集團截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司於二零一九年二月二十二日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0222/ltn20190222008_c.pdf)日期為二零一九年二月二十二日的招股章程(「招股章程」)第I-1至I-123頁。

2. 債務聲明

於二零一九年九月三十日(即本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣11,051,720,000元，分別包括有抵押及有擔保銀行貸款及其他有抵押貸款分別約人民幣8,436,180,000元及約人民幣2,303,350,000元，以及無抵押及無擔保貸款約人民幣312,190,000元。

於二零一九年九月三十日，本集團若干有抵押借款以質押資產組合(包括投資物業、預付土地租賃付款、開發中物業及持作出售的已竣工物業)作抵押。

或然負債

本集團就銀行提供予本集團客戶的按揭貸款向其提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保自授出相關按揭貸款之日起發出，並於以下較早者解除：(i)相關房地產所有權證已轉讓予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘客戶拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，倘尚未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。

本集團就若干銀行提供予持作出售的已竣工物業客戶的按揭貸款提供擔保。根據擔保安排的條款，倘客戶拖欠按揭付款，本集團有責任償還違約買家結欠該等銀行的尚未償還按揭本金額連同應計利息及罰款。根據上述安排，相關物

業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品，倘該等客戶拖欠按揭還款，銀行有權接管合法業權，並將透過公開拍賣變現已質押物業。本集團的擔保期自授予相關按揭貸款當日起至向買家發出及登記物業所有權證為止，一般於客戶擁有相關物業後一至兩年內提供有關擔保。

於二零一九年九月三十日，本集團就金融機構向本集團客戶提供按揭貸款而向其提供擔保，就此產生重大或然負債約人民幣4,733,200,000元。

本集團就授予關聯方的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。由於二零一九年九月三十日的擔保總額人民幣847,000,000元以質押作抵押，故本公司董事認為毋須就擔保作出財務擔保撥備。

本集團可能不時於日常業務過程中牽涉訴訟及其他法律程序。本集團相信，該等法律程序產生的負債不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。除本通函所披露者外，本集團並無其他重大或然負債。

除上述或本通函其他部分所披露者，以及集團公司間負債外，本集團於二零一九年九月三十日並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及本集團可用財務資源(包括內部產生資金及目前可得銀行融資)，並考慮該等交易的影響後，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起計未來至少12個月的需求。

5. 本集團的財務及買賣前景

由於南京銀嘉澆大致控制項目公司的董事會及其股東大會的表決權，故項目公司被視為南京銀嘉澆的附屬公司。因此，項目公司的財務業績、資產及負債將於本公司賬目綜合入賬。

於二零一八年，本集團共獲取10幅新土地，主要位於南京、無錫、杭州、徐州、鎮江、馬鞍山等城市。本集團與第三方業務合作夥伴聯合收購5幅位於無錫、蘇州、合肥及馬鞍山等城市的土地。截至二零一八年十二月三十一日，按應佔份額計算，本集團擁有總建築面積逾3,437,238平方米的土地儲備，為本公司未來增長奠定了堅實的基礎。截至二零一八年底，按權益口徑計算，開發中建築面積為2,339,835平方米，及未來開發規劃建築面積為825,948平方米。

於二零一九年，國內外市場環境仍然具有一定的不確定性，中國經濟總體仍面臨下行壓力。房地產行業方面，預計包括「房住不炒」、「因城施策」等在內的中央及地方對維持房地產市場穩定的調控方向不會動搖。另一方面，當前經濟形勢下保持房地產市場的穩定是中國經濟求穩的重要組成部分，結合建設長效機制的整體考慮，傳統銷售市場的穩定也是住房制度改革的重要前提。與此同時，本集團認為，持續提升的居民收入和城市化水平是房地產市場發展的根本驅動力。鑑於中國城鎮化進程剛剛過半，預計今後5至10年城鎮人口仍會以可觀的速度增加，因城鎮化而產生的住房需求依然具有可持續性。另外，中國經濟維持穩定的實際增長率，城鎮居民的可支配收入仍可保持中速成長，對住房的改善性需求也會提供堅實的支撐。本公司認為，中國房地產行業仍有巨大的發展空間。未來本集團將繼續集中精力深耕南京市場，並戰略性地擴大在長三角地區其他城市的規模。透過訂立合作框架協議及收購位於南京的地塊，本集團可進一步借助合作把握市場機遇，壯大本身於南京及中國物業市場的投資組合。本集團亦可憑藉於大型綜合發展項目方面的開發及營運經驗促進項目發展，為股東締造更佳回報。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事於證券的權益

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團股份或相關股份及／或債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)記入根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所述上市發行人董事進行交易的必守標準而須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份／性質	所持股份數目	佔本公司 已發行 股本概約% ⁽⁷⁾
黃清平先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	539,089,534	37.26%
謝晨光先生 ⁽²⁾	受控法團權益	78,085,490	5.40%
馬保華先生 ⁽³⁾	受控法團權益	71,919,056	4.97%
朱力先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	36,192,609	2.50%
王政先生 ⁽⁵⁾	受控法團權益	10,627,861	0.73%
邵磊女士 ⁽⁶⁾	受控法團權益	10,627,861	0.73%

附註：

- (1) 於539,089,534股股份中，539,089,534股股份由Silver Huang Holding Limited直接擁有，另外21,255,724股股份由Silver Vally Holding Limited直接擁有。Silver Huang Holding Limited及Silver Vally Holding Limited均由黃先生全資擁有，根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Silver Huang Holding Limited及Silver Vally Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (2) Silver Xie Holding Limited由謝晨光先生全資擁有，根據證券及期貨條例，謝晨光先生被視為於Silver Xie Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (3) Silver Ma Holding Limited由馬保華先生全資擁有，根據證券及期貨條例，馬保華先生被視為於Silver Ma Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (4) Silver Li Holding Limited由朱力先生全資擁有，根據證券及期貨條例，朱力先生被視為於Silver Li Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (5) Silver Wang Holding Limited由王政先生全資擁有，根據證券及期貨條例，王政先生被視為於Silver Wang Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (6) Silver Shao Holding Limited由邵磊女士全資擁有，根據證券及期貨條例，邵磊女士被視為於Silver Shao Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (7) 概約股權百分比乃基於最後實際可行日期的1,446,962,138股已發行股份而計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份或相關股份及／或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的登記權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須記入根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊內的登記權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的登記權益或淡倉。

3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士於股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露並記入根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益：

股東姓名／名稱	身份／性質	所持股份數目	佔本公司 已發行 股本概約% ⁽³⁾
Silver Huang Holding Limited	實益擁有人	517,833,810	35.79%
Silver Dai Holding Limited ⁽¹⁾	實益擁有人	187,777,351	12.98%
戴成書 ⁽¹⁾	受控法團權益	187,777,351	12.98%
Silver Zhu Holding Limited ⁽²⁾	實益擁有人	101,730,089	7.03%
朱林楠 ⁽²⁾	受控法團權益	101,730,089	7.03%
Silver Xie Holding Limited	實益擁有人	78,085,490	5.40%

附註：

- (1) Silver Dai Holding Limited由戴成書先生全資擁有，根據證券及期貨條例，戴成書先生被視為於Silver Dai Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (2) Silver Zhu Holding Limited由朱林楠先生全資擁有，根據證券及期貨條例，朱林楠先生被視為於Silver Zhu Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (3) 概約股權百分比乃基於最後實際可行日期的1,446,962,138股已發行股份而計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無任何其他人士於股份及本公司相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有權益，亦無與本集團就本集團利益存在或可能存在任何利益衝突。

5. 額外權益披露

於最後實際可行日期，

- (a) 除招股章程「持續關連交易」一節所披露有關本集團與銀城地產集團股份有限公司(「銀城地產」，當中黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生為股東)所訂立協議(其中一份協議為日期為二零一九年二月十八日的物業管理服務總協議(定義見招股章程，其後由本公司與銀城生活服務有限公司(黃清平先生為控股股東的公司，當中黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生各自為非執行董事，其股份於聯交所上市，股份代號：1922)所訂立日期為二零一九年十月二十一日的物業管理服務總協議取代)，進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十月二十一日的公告)詳情外，概無董事於在最後實際可行日期仍然存續且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (b) 概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立本集團相關成員公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約；
- (c) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來已收購或出售或租入或擬收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (d) 以下董事為於股份及本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員：

唯一董事姓名	公司名稱
黃清平先生	Silver Huang Holding Limited
謝晨光先生	Silver Xie Holding Limited

6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非在本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 南京銀城房地產開發有限公司(「**南京銀城**」)(作為質押人)與杭州工商信託股份有限公司(作為質權人)所簽訂日期為二零一七年十一月三十日的質押，涉及質押於南京銀嘉湛企業管理有限公司的100%股權；
- (b) 銀城地產、南京銀城、江蘇新苑實業投資有限公司(「**江蘇新苑**」)與南京金基房地產開發(集團)有限公司所簽訂日期為二零一七年十二月十一日的股份分配協議，據此，銀城地產透過股份分配將南京馬會置業有限公司(「**南京馬會**」)的48.35%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣166,324,000元；將南京馬會的46.65%股權轉讓予江蘇新苑，代價為人民幣134,419,000元；及將南京馬會的5%股權轉讓予南京金基房地產開發(集團)有限公司，代價為人民幣14,300,000元；
- (c) 銀城地產與南京銀城所簽訂日期為二零一七年十二月七日的股份分配協議，據此，銀城地產透過股份分配轉讓南京東方頤年健康產業發展有限公司(「**南京東方頤年**」)的50.83%股權予南京銀城，代價為人民幣490,030,000元；
- (d) 南京銀城(作為質押人)與紫金信託有限責任公司(作為債權人及質權人)所簽訂日期為二零一八年四月的質押，涉及質押於南京銀嘉匯企業管理有限公司(「**南京銀嘉匯**」)的100%股權；
- (e) 南京銀城(作為質押人)與紫金信託有限責任公司(作為債權人及質權人)所簽訂日期為二零一八年四月的質押，涉及質押於南京銀嘉泓企業管理有限公司(「**南京銀嘉泓**」)的100%股權；
- (f) 杭州銀弘(作為擔保人)與紫金信託有限責任公司(作為債權人)所簽訂日期為二零一八年四月二十五日的擔保，涉及有關南京銀城若干到期履行及結欠紫金信託有限責任公司的債務；

- (g) 南京銀城、南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)與南京銀嘉淳企業管理有限公司(「**南京銀嘉淳**」)所簽訂日期為二零一八年四月二十五日的注資協議，據此，南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)透過注資人民幣10,000元收購於南京銀嘉淳的0.99%股權；
- (h) 上海融創房地產開發集團有限公司與南京銀嘉瀛企業管理有限公司(「**南京銀嘉瀛**」)所簽訂日期為二零一八年四月二十五日的股權轉讓協議，據此，上海融創房地產開發集團有限公司將融創(江蘇)置業有限公司價值人民幣100,000,000元的股權(即註冊資本的50%)轉讓予南京銀嘉瀛，代價為人民幣100,000,000元；
- (i) 南京銀城、江蘇新苑與南京東方頤年所簽訂日期為二零一八年五月二日的股權轉讓協議，據此，江蘇新苑將南京東方頤年的20%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣295,229,993.60元；
- (j) 江蘇新苑、南京銀城與南京馬會所簽訂日期為二零一八年五月二日的股權轉讓協議，據此，江蘇新苑將南京馬會的46.65%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣271,629,206.87元；
- (k) 無錫富旺投資有限公司與無錫銀澤瀾企業管理有限公司(「**無錫銀澤瀾**」)所簽訂日期為二零一八年五月七日的股權轉讓協議，據此，無錫富旺投資有限公司將無錫億豐置業有限公司(「**無錫億豐**」)價值人民幣56,000,000元的35%股權轉讓予無錫銀澤瀾，代價為人民幣56,000,000元；
- (l) 南京金基房地產開發(集團)有限公司、南京銀城與南京東方頤年所簽訂日期為二零一八年五月二十一日的股權轉讓協議，據此，南京金基房地產開發(集團)有限公司將南京東方頤年的4.167%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣61,526,653.67元；

- (m) 南京銀城、江蘇新苑與南京弘全房地產開發有限公司(「南京弘全」)所簽訂日期為二零一八年五月二十一日的股權轉讓協議，據此，江蘇新苑將南京弘全的24.99%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣24,632,031.90元；
- (n) 南京銀城、南京金基通產置業有限公司與南京弘全所簽訂日期為二零一八年五月二十一日的股權轉讓協議，據此，南京金基通產置業有限公司將南京弘全的49%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣48,298,101.76元；
- (o) 南京銀城、江蘇新苑與南京弘全所簽訂日期為二零一八年五月二十一日的股權轉讓協議，據此，江蘇新苑將南京弘全的49%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣124,171,125.20元；
- (p) 銀城地產、南京銀港與南京銀城所簽訂日期為二零一八年五月二十五日的股權轉讓協議，據此，銀城地產將南京銀城的99.9%股權轉讓予南京銀港企業管理有限公司(「南京銀港」)，代價為人民幣100,000,000元；
- (q) 南京銀港、玥嵐投資有限公司與南京銀城所簽訂日期為二零一八年五月二十五日的股權轉讓協議，據此，南京銀城的0.1%權益由玥嵐投資有限公司轉讓予南京銀港，代價為人民幣1,500,000元；
- (r) 南京金基房地產開發(集團)有限公司、南京銀城與南京馬會所簽訂日期為二零一八年五月二十八日的股權轉讓協議，據此，南京金基房地產開發(集團)有限公司將南京馬會的5%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣29,113,527.00元；
- (s) 南京銀城、江蘇瑞朗置業投資有限公司(「江蘇瑞朗」)與南京易城所簽訂日期為二零一八年五月二十八日的股權轉讓協議，據此，江蘇瑞朗將南京易城的30%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣158,421,590.59元；
- (t) 南京銀城、南京金基通產置業有限公司與南京易城所簽訂日期為二零一八年五月二十八日的股權轉讓協議，據此，南京金基通產置業有限公司將南京易城的30%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣158,421,590.59元；

- (u) 本公司與Silver Cao Holding Limited (「**Silver Cao**」) 所簽訂日期為二零一八年五月二十九日的股份轉讓表格，據此，6,843,683股每股面值0.0001美元的股份由Silver Cao轉讓予本公司，代價為向Silver Cao配發及發行53,380.7274股股份；
- (v) 本公司與Silver Dai Holding Limited (「**Silver Dai**」) 所簽訂日期為二零一八年五月二十九日的股份轉讓表格，據此，96,296,077股每股面值0.0001美元的股份由Silver Dai轉讓予本公司，代價為向Silver Dai配發及發行751,109.4006股股份；
- (w) 本公司與Silver Huang Holding Limited (「**Silver Huang**」) 所簽訂日期為二零一八年五月二十九日的股份轉讓表格，據此，265,555,800股每股面值0.0001美元的股份由Silver Huang轉讓予本公司，代價為向Silver Huang配發及發行2,071,335.2400股股份；
- (x) 本公司與Silver Li Holding Limited (「**Silver Li**」) 所簽訂日期為二零一八年五月二十九日的股份轉讓表格，據此，18,560,312股每股面值0.0001美元的股份由Silver Li轉讓予本公司，代價為向Silver Li配發及發行144,770.4336股股份；
- (y) 本公司與Silver Shao Holding Limited (「**Silver Shao**」) 所簽訂日期為二零一八年五月二十九日的股份轉讓表格，據此，5,450,185股每股面值0.0001美元的股份由Silver Shao轉讓予本公司，代價為向Silver Shao配發及發行42,511.4430股股份；
- (z) 本公司與Silver Vally Holding Limited (「**Silver Vally**」) 所簽訂日期為二零一八年五月二十九日的股份轉讓表格，據此，10,900,371股每股面值0.0001美元的股份由Silver Vally轉讓予本公司，代價為向Silver Vally配發及發行85,022.8938股股份；
- (aa) 本公司與Silver Wang Holding Limited (「**Silver Wang**」) 所簽訂日期為二零一八年五月二十九日的股份轉讓表格，據此，5,450,185股每股面值0.0001美元的股份由Silver Wang轉讓予本公司，代價為向Silver Wang配發及發行42,511.4430股股份；
- (bb) 本公司與Silver Wu Holding Limited (「**Silver Wu**」) 所簽訂日期為二零一八年五月二十九日的股份轉讓表格，據此，6,867,233股每股面值0.0001美元的股份由Silver Wu轉讓予本公司，代價為向Silver Wu配發及發行53,564.4174股股份；
- (cc) 本公司與Silver Xie Holding Limited (「**Silver Xie**」) 所簽訂日期為二零一八年五月二十九日的股份轉讓表格，據此，40,043,841股每股面值0.0001美元的股份由Silver Xie轉讓予本公司，代價為向Silver Xie配發及發行312,341.9598股股份；

- (dd) 本公司與 Silver Zhu Holding Limited (「**Silver Zhu**」) 所簽訂日期為二零一八年五月二十九日的股份轉讓表格，據此，52,169,276 股每股面值 0.0001 美元的股份由 Silver Zhu 轉讓予本公司，代價為向 Silver Zhu 配發及發行 406,920.3528 股股份；
- (ee) 無錫銀城房地產開發有限公司(「**無錫銀城**」)與桐鄉市安豪投資管理有限公司所簽訂日期為二零一八年六月二十七日的股權轉讓協議，據此，桐鄉市安豪投資管理有限公司將蘇州銀澤房地產開發有限公司(「**蘇州銀澤**」)的 19% 股權轉讓予無錫銀城，代價為人民幣 40,575,555.56 元；
- (ff) 南京銀城(作為質押人)與杭州工商信託股份有限公司(作為質權人)所簽訂日期為二零一八年九月五日的質押，涉及南京銀嘉瀾企業管理有限公司(「**南京銀嘉瀾**」)的 33% 股權；
- (gg) 無錫銀城與湖州藍光燦琮投資有限公司所簽訂日期為二零一八年十二月二十七日的股權轉讓協議，據此，無錫銀城將江陰銀藍房地產開發有限公司的 51% 股權轉讓予湖州藍光燦琮投資有限公司，代價為人民幣 1 元；
- (hh) 就招股章程附錄六「稅項及其他彌償保證」一段所述黃清平先生、Silver Huang 及 Silver Vally 向本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)所作出日期為二零一九年二月二十日的彌償契據；
- (ii) 就招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭契據」一段所述黃清平先生、Silver Huang 及 Silver Vally 向本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)所作出日期為二零一九年二月二十日的不競爭契據；
- (jj) 由(其中包括)本公司與黃清平先生、Silver Huang 及 Silver Vally 就初步公開發售 35,426,000 股股份以供香港公眾股東認購所簽訂日期為二零一九年二月二十一日的包銷協議；
- (kk) 由(其中包括)本公司與黃清平先生、Silver Huang 及 Silver Vally 就初步配售 318,836,000 股股份所簽訂日期為二零一九年二月二十七日的包銷協議；

- (ll) 無錫銀澤辰企業管理有限公司(「無錫銀澤辰」)與南京齊珂置業有限公司所簽訂日期為二零一九年三月五日的股權轉讓協議，據此，南京齊珂置業有限公司同意將其所持無錫齊珂置業有限公司的49%股權出售予無錫銀澤辰，代價為人民幣9,800,000元；
- (mm) 南京銀城、南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)與南京銀嘉淳所簽訂日期為二零一九年九月三十日的股權轉讓協議，據此，南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)將南京銀嘉淳的0.99%股權(即註冊資本注資人民幣10,000元)出售予南京銀嘉淳；
- (nn) 南京銀嘉淵企業管理有限公司(「南京銀嘉淵」)(本公司的全資附屬公司)與臨安屹翔房地產開發有限公司(「臨安屹翔」)所簽訂日期為二零一九年五月十三日的合作協議書(「合作協議書」)以同意訂約方之間合作，涉及收購19間財困公司的100%股權及由南京銀嘉淵將當中17間出售予臨安屹翔，總代價為人民幣100,000,000元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年七月十一日的公告；
- (oo) 南京銀嘉淵及臨安屹翔(均為重整投資者)與中都控股集團有限公司管理人(作為上文(nn)項所述19間財困公司的管理人)所簽訂日期為二零一九年五月十六日的投資重整協議，涉及收購有關19間被中國法院裁定破產的財困公司，以作為其重整的一部分，有關詳情載於本公司日期為二零一九年七月十一日的公告；及
- (pp) 股權轉讓協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知、全悉及確信，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，任何本集團成員公司亦無牽涉可對本集團經營業績或財務狀況造成重大不利影響的尚未了結或構成威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

8. 其他事項

- (a) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為黃儒傑先生，彼為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (c) 本公司的香港主要營業地點位於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心45樓4502室。中國總部及主要營業地點位於中國南京江東北路289號銀城廣場A座19-21層單位。本公司的註冊辦事處位於Sertus Chambers, Governors Square, Suite #5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (d) 本公司的開曼群島股份過戶登記總處為Esteria Trust (Cayman) Limited，地址為P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

9. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至二零一九年十二月九日(包括該日)止期間於任何營業日(星期六及公眾假期除外)的一般辦公時間內，在本公司於香港的主要營業地點(地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心45樓4502室)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「6. 重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的年報；及
- (d) 本通函。