

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，並明確表示概不就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。



景業名邦
JY GRANDMARK

JY GRANDMARK HOLDINGS LIMITED

景業名邦集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2231)

須予披露交易
於中國廣東廣州成立合營企業

投資合作協議

於2021年6月4日(交易時段後)，廣州意濃(一家間接全資附屬公司)與廣州金璨、目標公司及項目公司訂立投資合作協議，據此(其中包括)，廣州意濃應透過目標公司及項目公司與廣州金璨就土地進行聯合投資及開發。

上市規則之涵義

由於交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

緒言

於2021年6月4日(交易時段後)，廣州意濃(一家間接全資附屬公司)與廣州金璨、目標公司及項目公司訂立投資合作協議，據此(其中包括)，廣州意濃應透過目標公司及項目公司與廣州金璨就土地進行聯合投資及開發。

投資合作協議

投資合作協議的主要條款概述如下：

日期

2021年6月4日

訂約方

- (a) 廣州金瓏；
- (b) 廣州意濃，一家間接全資附屬公司；
- (c) 目標公司；及
- (d) 項目公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，廣州金瓏由金地集團最終全資擁有。金地集團於上海證券交易所上市(股份代號：600383.SH)。於本公告日期，目標公司由廣州金瓏直接全資擁有。於本公告日期，項目公司由目標公司直接全資擁有。於本公告日期，廣州金瓏、目標公司及項目公司以及其最終實益擁有人各自均獨立於本公司且並非本公司關連人士。有關進一步詳情，請參閱本公告「有關訂約方之資料」一段。

合作目的

訂約方同意廣州意濃支付投資資金並向目標公司注資，目標公司將分別由廣州金瓏及廣州意濃擁有50%及50%之權益。廣州金瓏及廣州意濃應享有項目公司所擁有的土地的土地使用權、土地的開發、建築及經營權以及所有關連及相關權利及基於彼等於目標公司股權的利益。

股權架構及資本需求

首期投資資金

於本公告日期，廣州金瓏關連方已向目標公司提供貸款人民幣139.6百萬元以支付土地競標按金。有關金額應視為廣州金瓏的首期投資資金，因廣州金瓏投資金額超過根據投資合作協議之預期持股比例人民幣69.8百萬元。目標公司之聯合銀行賬戶開戶當日，廣州意濃應向有關賬戶支付人民幣69.8百萬元(「景業投資資金」)。目標公司於下述資本增加前應償還廣州金瓏人民幣69.8百萬元。

資本增加

於本公告日期，目標公司由廣州金瓏全資擁有，尚未繳足註冊股本人民幣10百萬元。項目公司由目標公司全資擁有，尚未繳足註冊股本人民幣10百萬元。

廣州意濃支付景業投資資金後三個工作日內，目標公司將增加註冊股本人民幣265.4百萬元(「目標公司股本增加」)，其應由廣州金瓏及廣州意濃分別以人民幣127.7百萬元及人民幣137.7百萬元認購。目標公司股本增加後，目標公司註冊股本將由人民幣10百萬元變更為人民幣275.4百萬元，其將由廣州金瓏及廣州意濃分別按持股比例50%及50%注資。

廣州意濃支付景業投資資金後三個工作日內，項目公司將增加註冊股本人民幣265.4百萬元(「項目公司股本增加」)，其應由目標公司全資認購。項目公司股本增加後，項目公司註冊股本將由人民幣10百萬元變更為人民幣275.4百萬元，其將由目標公司全資注資。

於相關政府部門對目標公司的股權變更進行登記後，經考慮(a)廣州金瓏及廣州意濃於目標公司的股東大會上的投票權，及(b)目標公司及項目公司的董事會組成及董事會會議投票規則及程序後，目標公司及項目公司各自將作為附屬公司列賬。

土地貸款

於土地的首期地價付款到期日前的兩個工作日內，廣州金瓏及廣州意濃各自應向項目公司提供貸款人民幣22百萬元。

後續基金安排

土地的首期地價付款後，項目公司及項目的後續基金原則上應由商業銀行開發貸款提供。

倘商業銀行並無授出開發貸款或開發貸款金額不足，廣州金瓏及廣州意濃應根據彼等持股比例直接向項目公司提供貸款。

目標公司於2021年4月27日競標的土地總地價為人民幣918百萬元，其應分別由廣州金瓏及廣州意濃按持股比例50%及50%注資。

假設並無授出開發貸款，廣州意濃於目標公司的總資本承擔（「景業總資本承擔」）人民幣459百萬元（經計及上述投資資金、股權注資及廣州意濃提供的貸款）預期將由本集團內部資源撥付資金。景業總資本承擔金額乃由訂約方之間經考慮（其中包括其他因素）有關土地地價的項目所需資金及目標公司的股權架構後，公平磋商釐定。

目標公司企業管治

廣州金瓏及廣州意濃應於股東大會上分別按持股比例49%及51%行使投票權。除下列決議案須全體股東一致同意通過外，其他事項可由超過投票權半數（包括半數）的股東決議通過：

- (a) 決議目標公司註冊股本的增加或減少；
- (b) 決議目標公司合併、分拆、組成形式變更、解散及清算；及
- (c) 制定及修改目標公司組織章程細則。

目標公司的董事會應由五名董事組成。廣州金瓏及廣州意濃應分別提名兩名董事及三名董事。廣州意濃應有權委任目標公司董事會主席。除下列決議案須由全體董事一致同意通過外，其他事項可由全體董事超過半數決議通過：

- (a) 為目標公司就增加或減少其註冊股本制定計劃；
- (b) 就目標公司合併、分拆、組成形式變更、解散及清算制定計劃。

廣州金瓏及廣州意濃各自應提名一名監事。

項目公司企業管治

由於目標公司為項目公司唯一股東，項目公司股東的權力與目標公司股東的權力一致。項目公司股東作出決策前，須待目標公司股東批准及決議。

項目公司董事會及監事架構應與目標公司一致。

股權及債權轉讓限制

整塊土地獲竣工驗收備案文件前，未經廣州金瓏與廣州意濃一致同意，彼等任何一方不應直接或間接轉讓目標公司或項目公司所持有的全部或部分股權以及債權予第三方。

利潤分享

倘項目公司有可供分配利潤，利潤應在依法彌補虧損及提取法定公積金後分配予目標公司。目標公司利潤應根據廣州金瓏及廣州意濃各自於目標公司的股權分配予彼等。虧損彌補及利潤分配計劃應於目標公司股東大會上獲批准後實施。

於項目的所有可供出售物業售出、完成竣工及交付的最終賬目並完成利潤分配後，目標公司及項目公司應啟動清算及註銷程序。

有關訂約方之資料

廣州意濃

廣州意濃為一家根據中國法律成立之有限公司，為間接全資附屬公司。其主要於中國從事物業發展。

廣州金瓏

廣州金瓏為一家根據中國法律成立之公司，其主要於中國從事物業發展、銷售及物業管理。於本公告日期，廣州金瓏由金地集團間接全資擁有。金地集團於上海證券交易所上市(股份代號：600383.SH)，其主要從事房地產開發、商用地產及產業園鎮開發運營、房地產金融、物業服務、體育產業運營、家裝產業、代建產業、教育產業等。

目標公司及項目公司

目標公司為一家於2021年3月19日根據中國法律成立之公司，其主要從事項目公司的投資控股。根據目標公司於自其成立起至2021年5月31日止期間的未經審核財務報表，目標公司於2021年5月31日的資產總值及虧絀淨值分別約為人

民幣139.5百萬元及人民幣0.1百萬元。目標公司於自其成立起至2021年5月31日止期間概無產生任何收益，而已產生虧損淨額(除稅前)人民幣0.1百萬元及虧損淨額(除稅後)人民幣0.1百萬元。

項目公司為一家於2021年5月7日根據中國法律成立之公司，其主要於中國從事物業發展、銷售及物業管理。自其成立以來，並無開始任何業務。於本公告日期，項目公司賬面概無錄得營業額及溢利，而目標公司的資產總值及資產淨值為零。

除於2021年4月27日在拍賣中贏得收購土地的競標外，目標公司尚未開始任何實質性業務營運。土地位於中國廣州市增城區中新鎮新新公路東側，總土地面積約為25,989.93平方米。該土地旨在用於二類居住用地(R2)。二類居住用地(R2)指用於建造主要用作居住用途之多層建築物(具有全面配套設施)之國有土地，佔中國居住用地之主要部分。

進行交易之理由及裨益

本公司為一家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。本公司主要業務活動為投資控股。本集團主要從事於中國的物業開發及銷售、酒店營運、物業管理及商業物業投資。

土地位於廣州市增城區，該地區為國家經濟技術開發區，以及新興汽車產業基地與旅遊經濟示範區。增城區位於粵港澳大灣區核心地帶，位置及交通便利。鑒於土地位置及指定用途，董事認為就聯合開發土地目的訂立交易將提供寶貴投資機會並與本集團業務發展策略及規劃一致。金地集團在物業開發方面擁有豐富經驗。董事相信根據投資合作協議的合營安排可於開發土地過程中分享成本及風險。

投資合作協議之條款乃由訂約方公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)已確認，投資合作協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理，按一般或更佳之商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。於本公告日期，概無董事於投資合作協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

上市規則之涵義

由於交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

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，而眾數詞彙應包括單數，反之亦然(如適用)：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	景業名邦集團控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2231)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「金地集團」	指	金地(集團)股份有限公司，誠如本公告「有關訂約方之資料—廣州金瓏」一段所進一步描述，為一家在中國成立的有限公司，並於上海證券交易所上市(股份代號：600383.SH)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州金瓏」	指	廣州市金瓏房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司
「廣州意濃」	指	廣州意濃實業有限公司，一家在中國成立的有限公司，為附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資合作協議」	指	廣州金瓏、廣州意濃、目標公司及項目公司就土地的聯合投資及開發訂立的日期為2021年6月4日的投資合作協議

「土地」	指	誠如本公告「有關訂約方之資料—目標公司及項目公司」一段所進一步描述，一塊位於中國廣州市增城區的土地。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	項目公司將於土地上開發的項目
「項目公司」	指	廣州市金軒房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	本公司附屬公司
「目標公司」	指	廣州市金碩房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司
「交易」	指	訂立投資合作協議及其項下擬進行之交易
「%」	指	百分比

承董事會命
景業名邦集團控股有限公司
主席
陳思銘

中國珠海，2021年6月4日

於本公告日期，董事會包括執行董事陳思銘先生、劉華錫先生、Zheng Catherine Wei Hong女士、吳新平先生、薛雙有先生及韋妙嫦女士，獨立非執行董事馬清楠先生、BBS、CStJ、J.P.、梁翔先生及胡偉亮先生。