

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
股權轉讓協議**

股權轉讓協議

於2021年12月9日，廣州意濃(間接全資附屬公司)與陝西信託、廣州金科、目標公司及項目公司訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)，陝西信託同意向廣州意濃及廣州金科分別轉讓目標公司35.7%及34.3%股權。

上市規則之涵義

由於有關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12月9日，廣州意濃(間接全資附屬公司)與陝西信託、廣州金科、目標公司及項目公司訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)，陝西信託同意向廣州意濃及廣州金科分別轉讓目標公司35.7%及34.3%股權。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

2021年12月9日

訂約方

- (a) 陝西信託；
- (b) 廣州意濃，本公司間接全資附屬公司；
- (c) 廣州金科；
- (d) 目標公司；及
- (e) 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，陝西信託及廣州金科以及其各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司的第三方且並非為本公司關連人士。於本公告日期，緊接交易前，目標公司由陝西信託、廣州意濃及廣州金科分別持有70%、15.3%及14.7%。於本公告日期，項目公司由目標公司全資擁有。有關進一步詳情，請參閱本公告「有關訂約方之資料」及「交易的財務影響」各段。

代價

陝西信託向廣州意濃及廣州金科轉讓目標公司70%股權之總代價應約為人民幣422.7百萬元，該金額乃由廣州意濃、廣州金科與陝西信託參考目標公司之估值經公平磋商後釐定。本公司已考慮獨立估值師編製之估值報告所載目標公司之估值。根據估值報告，目標公司於2021年10月31日資產淨值的公允價值約為人民幣608.5百萬元。

陝西信託向廣州意濃轉讓目標公司35.7%股權之代價應約為人民幣215.6百萬元。

陝西信託向廣州金科轉讓目標公司34.3%股權之代價應約為人民幣207.1百萬元。

總代價將由廣州意濃及廣州金科透過承擔陝西信託結欠目標公司之應付款項(相應金額分別約人民幣215.6百萬元及約人民幣207.1百萬元)來滿足。廣州意濃及廣州金科各自不會就交易向陝西信託產生現金流量。

登記

自簽署股權轉讓協議之日起計十個工作日內，陝西信託應與廣州意濃及廣州金科合作，以完成轉讓目標公司70%股權之登記程序。陝西信託應解除項目公司全部股權的質押並應完成相應登記程序。

目標公司及項目公司之企業管治

除下列決議案須目標公司全體股東一致同意通過外，其他事項可由佔二分之一(包括該數字)投票權的股東決議案決議通過：

- (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、股權架構調整、組織形式變更、終止、解散及清算；及
- (c) 制定及修訂目標公司組織章程細則。

目標公司及項目公司各自的董事會應由三名董事組成。廣州意濃及廣州金科應分別提名兩名董事及一名董事。廣州意濃應有權委任目標公司及項目公司各自的董事會主席。

經三分之二(包括該數字)以上的全體董事批准，目標公司及項目公司各自的董事會可行使權力以決議下列事項：

- (a) 召開股東大會並向股東大會匯報；
- (b) 執行股東大會決議案；
- (c) 起草年度財務預算方案及決算方案；
- (d) 制定溢利分派方案及虧損彌補方案；

- (e) 起草增加或減少註冊資本方案及發行公司債券方案；
- (f) 起草公司合併、分拆、股權架構調整、公司組織形式變更、終止、解散及清算方案；
- (g) 決定成立公司內部管理組織；
- (h) 決定委任或解僱公司總經理、財務主管及其他部門主管，以及決定彼等薪酬(由廣州意濃委任的人員除外)；
- (i) 審閱及批准公司基本管理體系及具體規章制度，包括但不限於公司資金管理體系、招投標管理體系、僱員福利體系及其他管理體系的日常運作；
- (j) 審閱及批准公司聘用及解聘會計師事務所及其他中介機構；
- (k) 審閱及批准公司抵押土地使用權及在建工程以籌集項目所需開發資金(總經理可釐定公司是否為該項目物業買家獲提供的按揭購買貸款提供連帶責任擔保)；
- (l) 審閱及批准項目目標成本；及
- (m) 法規、公司組織章程細則及股東大會授予的其他權力。

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。

陝西信託

陝西信託為一家根據中國法律成立之公司，其主要從事金融中介業務，如信託業務及投資諮詢。其為一家經中國銀行保險監督管理委員會批准之信託公司。

廣州金科

廣州金科為一間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。廣州金科由金科地產集團股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的股份有限公司(股份代號：000656.SZ))全資擁有。金科地產集團股份有限公司為一間營運超過20年的大型企業集團，致力於房地產開發及銷售，同時從事包括生活服務在內之其他業務。

目標公司及項目公司

目標公司於2020年10月12日在中國成立，旨在持有項目公司之全部股權。

項目公司於2020年7月22日在中國成立，以進行土地開發。土地位處中國廣州市增城區中新鎮坑貝地鐵站南側，總土地面積約為32,110平方米。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。

目標集團的財務資料(摘錄其按中國公認會計原則編製之未經審核綜合管理賬目)如下：

	2020年10月12日 (成立日期)至 2020年12月31日期間 人民幣千元 (未經審核)	2021年1月1日 至 2021年10月31日期間 人民幣千元 (未經審核)
收益	-	-
扣除稅項及非經常項目前 虧損淨額	1,877	9,393
扣除稅項及非經常項目後 虧損淨額	1,449	6,978

目標集團於2020年12月31日的未經審核資產總值及未經審核資產淨值分別約為人民幣632.4百萬元及人民幣548.6百萬元。目標集團於2021年10月31日的未經審核資產總值及未經審核資產淨值分別約為人民幣1,894.4百萬元及人民幣541.6百萬元。

根據估值報告，目標公司於2021年10月31日資產淨值的公允價值約為人民幣608.5百萬元。

交易的財務影響

緊接交易前，目標公司由陝西信託、廣州意濃及廣州金科分別擁有70%、15.3%及14.7%。項目公司由目標公司全資擁有。

於交易完成後，目標公司將由廣州意濃及廣州金科分別擁有51%及49%。項目公司於交易後將仍由目標公司全資擁有。因此，目標公司及項目公司均將成為附屬公司且其財務資料將綜合併入本公司財務資料。

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之有限公司，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。

股權轉讓協議乃應陝西信託因應現行市況所提出之要求而訂立。經考慮(i)估值報告、(ii)合併目標集團財務資料的財務影響及(iii)項目之開發進度後，董事認為進行交易符合本集團的業務發展戰略及規劃並符合本集團的整體利益。

股權轉讓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，股權轉讓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，概無董事於股權轉讓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

由於有關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
「股權轉讓協議」	指	陝西信託、廣州意濃、廣州金科、目標公司與項目公司訂立日期為2021年12月9日的股權轉讓協議，內容有關陝西信託向廣州意濃及廣州金科轉讓目標公司股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州金科」	指	廣州金科房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，為金科集團附屬公司
「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
「土地」	指	一塊位於中國廣州市增城區之土地，於本公告「有關訂約方之資料—目標公司及項目公司」一段中作進一步闡述
「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	廣州景譽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
「陝西信託」	指	陝西省國際信託股份有限公司，一家在中國成立的有限公司，於深圳證券交易所上市(股份代號：000563.SZ)
「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	廣州鑫澤集永房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「交易」	指	訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易
「估值報告」	指	獨立估值師編製日期為2021年12月3日的目標公司資產淨值的公允價值估值報告
「%」	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

中國廣州，2021年12月9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。