

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。



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)

須予披露及關連交易 視作出售一家附屬公司之權益

合作開發協議

於2020年10月28日(交易時段後)，廣州意濃(一家間接全資附屬公司)與陝西信託、廣州金科、SPV、項目公司及重慶金科訂立合作開發協議，據此(其中包括)陝西信託有條件同意根據合作開發協議之條款及條件向SPV投資最大金額人民幣910百萬元。視乎調整而定，人民幣910百萬元中的約人民幣116.67百萬元將作為SPV的註冊資本注入，用以認購SPV的70%股權，而餘下結餘將作為SPV的資金儲備注入。

增資完成後，SPV的註冊資本將由人民幣50百萬元增至約人民幣166.67百萬元，且SPV將由陝西信託、廣州金科及廣州意濃分別持有70%、14.7%及15.3%(視乎調整而定)。SPV及項目公司均將不再作為附屬公司。

上市規則之涵義

由於廣州意濃於SPV之股權將由51%減至15.3%(視乎調整而定)，故合作開發協議項下擬進行之交易構成上市規則第14.29條項下視作出售SPV股權。

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。

由於廣州金科因作為一家附屬公司(SPV)的主要股東而為本公司附屬公司層面的關連人士，而重慶金科因作為廣州金科的控股公司而亦為本公司附屬公司層面的關連人士，交易亦構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。董事會已批准交易，董事(包括獨立非執行董事)亦已確認合作開發協議的條款屬公平合理及交易乃按一般商業條款於本集團之一般及日常業務過程中訂立，且符合本公司及本公司股東的整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，交易須遵守適用於關連交易之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及本公司股東批准規定。

緒言

於2020年10月28日(交易時段後)，廣州意濃(一家間接全資附屬公司)與陝西信託、廣州金科、SPV、項目公司及重慶金科訂立合作開發協議，據此(其中包括)陝西信託有條件同意根據合作開發協議之條款及條件向SPV投資最大金額人民幣910百萬元。視乎調整而定，人民幣910百萬元中的約人民幣116.67百萬元將作為SPV的註冊資本注入，用以認購SPV的70%股權，而餘下金額將作為SPV的資金儲備注入。

合作開發協議

合作開發協議的主要條款概述如下：

日期

2020年10月28日

訂約方

- (a) 陝西信託；
- (b) 廣州金科；
- (c) 間接全資附屬公司廣州意濃；
- (d) SPV；
- (e) 項目公司；及
- (f) 重慶金科

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。廣州金科因作為一家附屬公司(SPV)的主要股東而為本公司附屬公司層面的關連人士。重慶金科因作為廣州金科的控股公司而亦為本公司附屬公司層面的關連人士。有關進一步詳情，請參閱本公告「有關訂約方之資料—廣州金科及重慶金科」一段。

投資

根據合作開發協議，陝西信託有條件同意根據合作開發協議之條款及條件向SPV投資最大金額人民幣910百萬元以認購SPV的70%股權。視乎下文所載調整而定，人民幣910百萬元中的約人民幣116.67百萬元將作為SPV的註冊資本注入，用以認購SPV 70%的股權，而餘下結餘將作為SPV的資金儲備注入。

陝西信託有意按以下兩個階段投資SPV：

- (a) 第一階段：陝西信託將於投資開始日起三個月內按項目的最大累計負現金流量的70%作出首批付款，最高金額為人民幣385百萬元。倘首批付款少於人民幣385百萬元，陝西信託將根據以下各公式以零代價向廣州金科及廣州意濃轉回SPV股權(包括未付資本)：
 - (i) 廣州金科： $(\text{人民幣}385\text{百萬元} - \text{於投資開始日起三個月屆滿當日的投資金額}) \div \text{人民幣}385\text{百萬元} \times 49\%$ ；及
 - (ii) 廣州意濃： $(\text{人民幣}385\text{百萬元} - \text{於投資開始日起三個月屆滿當日的投資金額}) \div \text{人民幣}385\text{百萬元} \times 51\%$ 。
- (b) 第二階段：陝西信託有權利但無義務於投資開始日後四個月或於簽署合作開發協議後六個月(以較早者為準)內根據項目的實際開支進一步增加投資，惟以人民幣910百萬元為限(包括第一階段的投資)。

倘陝西信託向廣州金科及廣州意濃轉回SPV股權，本公司將刊發進一步公告。

陝西信託透過增資收購的SPV股權的百分比乃由訂約方經計及(其中包括)項目公司於2020年9月30日的未經審核資產淨值以及現有股東向SPV的出資額後經公平磋商達致。

根據合作開發協議作出的合作總金額乃由訂約方經公平磋商後達致並乃經參考(a)土地溢價以及土地的相關成本，(b)增資完成後各訂約方將持有的項目公司的最終實益權益的比例，及(c)項目公司的業務前景及發展方向後釐定。

投資期

投資期自投資開始日(包括當日)起直至陝西信託完成其於SPV之股權轉讓或投資到期日(包括當日)(以較早者為準)止。

先決條件

陝西信託於SPV的第一階段投資須待下列先決條件(陝西信託有權書面進行豁免)達成後方可做實：

- (a) 合作開發協議的訂約方已完成與合作開發協議項下交易有關的審批程序並獲得一切必要授權及批准；
- (b) 簽署合作開發協議後，廣州金科已向SPV註冊資本投資人民幣24.5百萬元及向SPV資金儲備投資人民幣56.35百萬元，而廣州意濃已向SPV註冊資本投資人民幣25.5百萬元及向SPV資金儲備投資人民幣58.65百萬元。就SPV向項目公司的出資額而言，註冊資本為人民幣50百萬元，餘下部分為資金儲備；
- (c) SPV已完成註冊及SPV／項目公司股權變更已完成。SPV已持有項目公司100%股權且工商變更登記已完成。SPV／項目公司已獲得最新商業執照；
- (d) 於陝西信託已持有SPV的70%股權後，SPV已就廣州金科、廣州意濃及重慶金科於合作開發協議項下的所有義務向陝西信託質押其於項目公司的100%股權，並已完成質押登記程序；
- (e) 項目的土地付款已由廣州金科(及其關連方)及廣州意濃(及其關連方)以不少於人民幣550百萬元按51%：49%的比例予以支付，並已提供可供動用資金證明；
- (f) 項目公司的股東已根據項目公司組織章程細則的條文完全合法地按時完成註冊資本的付款且項目公司的註冊資本已獲悉數支付；
- (g) 廣州金科及廣州意濃於SPV作出的投資總金額(已付資金及資金儲備)不得少於陝西信託投資額(包括陝西信託期間內擬支付的投資額)的七分之三；

- (h) 陝西信託指定的人士已獲委任為項目公司及SPV的董事以及項目公司及SPV已根據合作開發協議成立新董事會並完成工商變更登記；
- (i) 項目公司已確認由陝西信託根據合作開發協議的規定所委任的人士，且項目公司的所有印鑑、證書及所有付款工具均由陝西信託所委任的人士以及廣州金科及廣州意濃指定的人士共同管理；
- (j) 與根據合作開發協議進行的合作有關的所有協議及文件均已按協定版本獲簽署；
- (k) 並無有關項目的任何違反法律、法規、政策及其他相關條文的情況。項目公司並未由於項目而收到或可能受到任何行政處罰。概無有關項目的任何重大不利變動；
- (l) 項目公司、SPV、廣州金科、廣州意濃及彼等實際控制人並無違反合作開發協議或合作開發協議或任何項目相關協議項下的任何聲明、保證或承諾，且概無任何重大不利變動；及
- (m) 陝西信託根據合作開發協議認為影響投資的其他條件。

企業管治

SPV董事會應由三名董事組成。陝西信託、廣州金科及廣州意濃應各自委任一名董事。主席應由廣州意濃提名，並由SPV董事會選舉產生，且董事會之決議案須獲全體董事的批准。總經理應由廣州金科提名，惟須經項目公司董事會聘用。陝西信託將委任SPV聯合財務總監。

項目公司董事會應由三名董事組成。陝西信託、廣州金科及廣州意濃均應通過SPV委任一名董事。主席應由廣州意濃透過SPV提名，並由項目公司董事會選舉產生，且董事會之決議案須獲全體董事的批准。總經理應由廣州金科透過SPV提名，惟須經項目公司董事會聘用。陝西信託將委任項目公司聯合財務總監。

盈餘資金

於投資期，倘項目公司仍有可供分配溢利或盈餘資金(即由項目公司後續(不少於三個月)之運營成本、應付融資款項以及開發及建造所需的項目資金、稅項及費用以及其他合理開支(合計不超過人民幣80百萬元)扣除融資現金金額及銷售應收款項，經依法支付稅項(如有)、悉數收回法定公積金(如有)、補償公司的虧損(如有)及悉數收回其他公積金(如有)後)，故盈餘資金應可於扣除管理費、營運費(如有)及其他SPV需承擔的相關費用後預分配予SPV及可按以下順序使用：

- (a) SPV首先應以償還取得投資報酬前的投資本金為基礎將盈餘資金分配予陝西信託，直至陝西信託收回所有投資本金且投資報酬達到年投資報酬率9.5%；
- (b) SPV隨後應將剩餘盈餘資金按彼等各自於SPV的股權的比例分配予廣州金科及廣州意濃，直至廣州金科及廣州意濃收回所有投資本金(已付資金及資金儲備)且投資報酬達到年投資報酬率9.5%；
- (c) SPV隨後應將剩餘盈餘資金按30%：34.3%：35.7%的比例分配予陝西信託、廣州金科及廣州意濃，直至陝西信託的總報酬達到年投資報酬率9.5%；
- (d) SPV隨後應將剩餘盈餘資金按1%：48.51%：50.49%的比例分配予陝西信託、廣州金科及廣州意濃。

退出機制

模擬清算退出

於投資期，倘目標項目銷售率達到85%(含)或自投資開始日起15個月(含)的到期日(以較早者為準)，陝西信託、廣州金科及廣州意濃將對項目進行模擬清算。SPV應根據合作開發協議之條款，向陝西信託提供獨立第三方評估機構，以發佈關於陝西信託的最終股權價值之估值報告。

陝西信託將於模擬清算完成後，開始以市場為基礎出售陝西信託的最終股權。廣州金科及廣州意濃有權於模擬清算完成後五個工作日內以書面形式向陝西信託確認是否行使優先轉讓權。倘未能於上述期間內進行確認，則將被視為豁免該優先轉讓權。倘廣州金科及廣州意濃均行使優先轉讓權，則廣州金科將收購陝西信託的最終股權之49%而廣州意濃將收購陝西信託的最終股權之51%。優先轉讓權獲行使的SPV股權之購買價須於投資開始日起18個月屆滿時或之前支付，而該價格乃根據盈餘資金之支付機制釐定。

倘廣州金科及廣州意濃均放棄優先轉讓權，則陝西信託有權按任何價格向任何第三方以市場為基礎出售陝西信託的最終股權。

保障退出

倘陝西信託委任的董事反對項目之項目計劃、銷售計劃、銷售區域、銷售金額及銷售收益之變更，或發生下列重大變化並導致SPV收益出現虧損，陝西信託須於該等變化發生後以書面形式通知廣州金科及廣州意濃。屆時，廣州金科及廣州意濃須按購買價(即陝西信託投資資金之本金額加上按年化投資報酬率10.5%減去陝西信託於投資期收回之投資金額計算的投資收入)收購陝西信託的最終股權：

- (a) 項目工程計劃及／或銷售計劃延遲至原定經批准業務計劃之後，且累積延遲時間超過三個月；
- (b) 項目的平均銷售價格、銷售金額及銷售報酬較經項目公司董事會初始批准的業務計劃差額超過3%(不包括3%)，或目標項目銷售區域與經項目公司董事會初始批准的業務計劃相差超過1%(不包括1%)。於發生上述情況後的30個工作日內，項目公司尚未舉行董事會會議或項目公司董事會於此後的30個工作日內未能達成協議。

倘項目公司董事會決策中所列項目的產品定位或計劃指標發生重大變更而導致SPV收益出現虧損，陝西信託須於該等變化發生後以書面形式通知廣州金科及廣州意濃。屆時，廣州金科須按購買價(即陝西信託投資資金之本金額加上按年化投資報酬率10.5%減去陝西信託於投資期收回之投資金額計算的投資收入)收購陝西信託的最終股權。

倘且僅於廣州金科、廣州意濃及重慶金科已向陝西信託悉數支付購買價後，陝西信託方分別按照廣州金科(包括重慶金科)及廣州意濃各自支付的購買價比例向廣州金科及廣州意濃轉讓陝西信託的最終股權。

倘廣州金科、廣州意濃或重慶金科由於合作開發協議的保障退出條款而未能於協定期間內悉數支付購買價及履行所有購買義務，則陝西信託有權向違約方索償，亦有權按任何價格向任何第三方以市場為基礎出售陝西信託的最終股權。

提前退出

倘自陝西信託最後一次支付投資資金起六個月後已完成項目的所有建造證書，則廣州金科及廣州意濃可申請須由陝西信託批准項目的模擬清算，且廣州金科及廣州意濃擁有優先轉讓權。優先轉讓權項下SPV股權之購買價乃根據盈餘資金之支付機制釐定。

倘廣州金科或廣州意濃選擇預先購買，惟未能於協定期間內悉數支付購買價及履行所有購買義務，則陝西信託有權向違約方索償，亦有權按任何價格向任何第三方以市場為基礎出售陝西信託的最終股權。

倘根據任何退出機制進行的收購得以落實，本公司將根據上市規則適時刊發進一步公告。

轉讓

於投資到期日前，未經陝西信託事先書面同意，廣州金科及廣州意濃不得透過股權轉讓或其他方式退出項目合作。

除訂約方另行協定外，於項目開發及建設期間，未經訂約方書面同意，SPV股東不得透過股權轉讓或其他方式退出項目合作。

股份質押

SPV須就廣州金科、廣州意濃及重慶金科於合作開發協議項下的所有義務向陝西信託質押其於項目公司的100%股權。倘陝西信託不持有SPV的任何股權，股份質押將獲解除。

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。

SPV及項目公司

於本公告日期，SPV由廣州意濃及廣州金科分別擁有51%及49%。其於2020年10月12日在中國成立，為持有項目公司之全部股權。根據SPV於自其成立起至本公告日期止期間的未經審核財務報表，SPV於本公告日期的資產總值及資產淨值分別為人民幣50百萬元及人民幣50百萬元。SPV於自其成立起至本公告日期止期間已獲得純利(除稅前)人民幣0元及純利(除稅後)人民幣0元。

項目公司於2020年7月22日在中國成立，以進行土地開發。根據項目公司於自其成立之日起至2020年9月30日止期間內之未經審核財務報表，項目公司於2020年9月30日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣550.5百萬元及人民幣49.7百萬元。項目公司於自其成立之日起至2020年9月30日止期間內產生虧損淨額(除稅前)人民幣286,339.42元及虧損淨額(除稅後)人民幣286,339.42元。土地已於2020年7月14日中標，地址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32,100平方米之土地。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。

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。

廣州金科及重慶金科

廣州金科及重慶金科各自為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。兩者均由金科集團(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。金科集團為一家營運超過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。

投資對本集團之財務影響

於本公告日期，廣州意濃及廣州金科分別擁有SPV 51%及49%。SPV持有於項目公司的全部權益。

增資完成後，SPV的註冊資本將由人民幣50百萬元增至約人民幣166.67百萬元，且SPV將由陝西信託、廣州金科及廣州意濃分別持有70%、14.7%及15.3%(視乎調整而定)。增資完成後，SPV及項目公司均將不再作為附屬公司。因此，SPV(及故而項目公司)的財務業績將不再於本集團財務報表內合併入賬。

預期本集團將不會自交易錄得收益或虧損，且將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

合作開發協議項下擬進行之交易之理由及裨益

本公司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。本集團於中國主要從事物業開發及銷售、酒店營運、物業管理及商業物業投資。

預期因交易導致於SPV及項目公司之出資額減少能夠增加本集團之財務靈活性，並可提升本集團參與更多房地產項目之能力，從而擴充本集團之物業開發及投資組合。本公司引入合資格投資者陝西信託為SPV及項目公司帶來更多權益資本，用於償還金融負債及落實降槓桿減負債工作，進一步增強本集團可持續穩健發展能力。因此，本公司認為，交易符合本公司及其全體股東利益。

合作開發協議之條款乃由訂約方公平協商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)已確認，合作開發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，概無董事於交易中有任何重大權益。

上市規則之涵義

由於廣州意濃於SPV之股權將由51%減至15.3%(視乎調整而定)，故合作開發協議項下擬進行之交易構成上市規則第14.29條項下視作出售SPV股權。

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。

由於廣州金科因作為一家附屬公司(SPV)的主要股東而為本公司附屬公司層面的關連人士，而重慶金科因作為廣州金科的控股公司而亦為本公司附屬公司層面的關連人士，交易亦構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。董事會已批准交易，董事(包括獨立非執行董事)亦已確認合作開發協議的條款屬公平合理及交易乃按一般商業條款於本集團之一般及日常業務過程中訂立，且符合本公司及本公司股東的整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，交易須遵守適用於關連交易之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及本公司股東批准規定。

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)：

「調整」	指	誠如本公告「合作開發協議—投資」一段所進一步描述，根據合作開發協議的條款及條件對陝西信託、廣州金科及廣州意濃於SPV的股權作出調整
「董事會」	指	董事會
「增資」	指	在符合並根據合作開發協議的條款及條件的情況下，由陝西信託透過認購SPV 70%權益向SPV的建議增資
「重慶金科」	指	重慶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

「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
「合作」	指	陝西信託擬根據合作開發協議進行的投資
「合作開發協議」	指	陝西信託、廣州金科、廣州意濃、SPV、項目公司與重慶金科訂立日期為2020年10月28日之合作開發協議，內容有關共同投資SPV
「視作出售事項」	指	增資完成後，本集團根據調整於SPV權益由51%減至15.3%
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「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
「投資開始日」	指	陝西信託根據合作開發協議及項目相關協議注入投資資金之日。倘投資資金以多筆款項提供，則投資開始日將指首筆款項之日
「投資到期日」	指	(a)投資開始日起計18個月，(b)目標項目銷售率達85%(包括85%)之日起計三個月，或(c)陝西信託根據合作開發協議及項目相關協議提早離開三者中以最早之日為準

「投資期」	指	陝西信託根據合作開發協議作出投資的期間，詳情載於本公告「合作開發協議－投資期」一段
「金科集團」	指	金科地產集團股份有限公司，一家在中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市(股份代號：000656.SZ)
「土地」	指	一塊位於中國廣東省增城區之土地，於本公告「有關訂約方之資料－SPV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物業開發項目
「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
「投資報酬率」	指	按投資報酬除以加權平均投資本金計算的投資報酬率
「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)
「陝西信託的最終股權」	指	陝西信託於調整後所持有的SPV股權
「SPV」	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
「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
「目標項目銷售率」	指	等於可售住宅物業的出售面積除以可售住宅物業的總可售面積乘以100%
「交易」	指	根據共同開發協議的條款及條件進行的合作，因此視作出售事項為合作成果
「百分比」	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

香港，2020年10月28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，CStJ、J.P.、梁翔先生及胡偉亮先生。