

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)

- (1) 有關股權轉讓協議的須予披露交易
及
(2) 有關於出售事項完成後提供財務資助的
可能須予披露交易

股權轉讓協議

於2020年12月28日(交易時段後)，賣方(一家間接全資附屬公司)與買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買目標股權(相當於目標公司的45%股權)，代價為人民幣1.35百萬元，將由買方以現金支付予賣方。

可能財務資助

於出售事項完成後，目標公司及目標公司的附屬公司各自將不再為附屬公司，且將成為本公司的合營企業。因此，經修訂擔保將構成上市規則第14章項下本集團向本公司的合營企業提供財務資助。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此，出售事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條計算的經修訂擔保所涉及之最高金額的一項或多項適用百分比率預計將超過5%但低於25%，故於出售事項完成後，經修訂擔保將構成向本公司一家合營企業提供之財務資助，並將構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

緒言

於2020年12月28日(交易時段後)，賣方(一家間接全資附屬公司)與買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買目標股權(相當於目標公司的45%股權)，代價為人民幣1.35百萬元，將由買方以現金支付予賣方。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

- 日期：2020年12月28日
- 訂約方：(a) 賣方，一家間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (b) 買方(作為買方)；及
- (c) 目標公司，即中山市景悅投資有限公司

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，買方分別由劉志成先生及湯竺君女士最終擁有95%及5%。彼等為一對已婚夫婦，且從事物業投資及租賃業務。於本公告日期，買方及其相關最終實益擁有人均為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士。

- 將出售的資產 : 目標股權(相當於賣方所持有目標公司的45%股權)。
- 目標股權的成本人民幣22.5百萬元，相當於目標公司於2019年4月成立時賣方於目標公司按比例認繳的註冊資本。
- 代價 : 人民幣1.35百萬元，乃由賣方與買方公平磋商後，基於目標集團於2020年10月31日的未經審核資產淨值(經評估)(相當於扣除銀行貸款及應付款項後的資產淨值)釐定(即承債式收購)。本公司已考慮目標公司的估值(誠如獨立估值師所編製之估值報告所述)。根據估值報告，於2020年10月31日，目標公司總股權的市值(應亦為目標公司的資產淨值)約為人民幣3.06百萬元。
- 代價將於完成日期後十日內支付。
- 出售事項的前提條件 : (a) 於出售事項前，賣方已於股權轉讓協議中向買方披露有關目標公司申索、債務、營運狀況及其他事宜的財務及法律資料，且買方已對目標公司的相關情況有清晰的了解。
- (b) 賣方及目標公司保證，已於股權轉讓協議中全面、真實及準確地披露目標公司及目標公司的附屬公司的資料，且截至股權轉讓協議當日，有關資料屬完整、真實及準確。
- (c) 除賣方及目標公司於股權轉讓協議中披露的資料外，目標公司及目標公司的附屬公司並無其他負債、訴訟、仲裁、強制執行、行政處罰及法律糾紛。倘存在賣方及目標公司並未披露的或然風險，則有關風險應由賣方承擔。

- (d) 倘買方或目標公司及目標公司的附屬公司於完成日期後的兩年內因完成日期前並未披露的事項而遭受損失或產生必要開支，賣方須於完成日期後的十個營業日內向買方或目標公司及目標公司的附屬公司作出賠償。賠償的最高金額不得超過目標公司及目標公司的附屬公司所產生的實際虧損。
- (e) 賣方及目標公司的股東及董事會已通過有效決議案，批准根據股權轉讓協議轉讓目標股權。

完成 : 自簽署股權轉讓協議之日起計十日內，所有訂約方應共同辦理向買方轉讓目標股權的登記程序，直至買方獲登記為持有目標公司45%股權的股東止。

違約 : 於簽署股權轉讓協議後，所有訂約方應嚴格遵守股權轉讓協議的條款。倘一方違反股權轉讓協議，則違約方須向守約方賠償因此而產生的全部經濟損失，包括但不限於賠償守約方及項目公司所產生或支付的全部虧損、債務、稅項、損失、審判、解決方法及開支(包括律師費、公證人費用、保全費及其他開支)。

於簽署股權轉讓協議後及於完成向買方轉讓目標股權的登記程序前，倘賣方或目標公司有任何以下行為，將被視為違反獨家性義務：

- (a) 與買方或買方指定人士以外的任何人士就轉讓或出售目標股權進行討論或協商，或參與有關討論或協商；
- (b) 與買方或買方指定人士以外的任何人士就目標股權訂立任何協議或達成任何安排。

倘一名股東向股東以外的人士轉讓其股權，須經過半數其他股東批准。股東須就其股權轉讓事宜以書面形式通知其他股東，以取得彼等的同意。倘其他股東未能於接獲書面通知之日起計30日內作出回應，則視為彼等已同意有關轉讓。倘過半數其他股東不同意有關轉讓，則不同意轉讓的其他股東須購買轉讓股權。倘其他股東未有如此行事，則視為彼等已同意有關轉讓。

於同等條件下，其他股東應就股東批准的股權轉讓享有轉讓的優先購買權。倘兩名或以上股東要求行使優先購買權，彼等應磋商其各自的購買比例。倘磋商未果，彼等應根據於轉讓時彼等各自的實繳出資額行使優先購買權。

董事會組成及管理層 : 目標公司董事會應包含三名董事。賣方、買方及中山悅來將各自提名一名董事。董事會主席將由賣方提名並由董事會選舉產生。各董事及董事會主席的任期應為三年，可於重新委任時予以重續。

目標公司應設一名監事，將由賣方提名並由股東選舉產生。各監事的任期應為三年，可於重新委任時予以重續。

分派股息 : 目標公司應按股東的實際出資額比例向其分派股息。

可能財務資助

根據日期為2019年7月22日的擔保，賣方以銀行為受益人就目標公司與銀行於2019年1月1日至2026年12月31日期間已訂立及將予訂立的人民幣貸款合約、外匯基金貸款合約、銀行承兌協議、信貸發行合約、擔保協議及／或其他法律文件項下的目標公司所有債務進行擔保。擔保項下的擔保責任最高上限為人民幣930百萬元。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，銀行及其相關最終實益擁有人均為獨立於本公司的第三方，且並非為本公司的關連人士。

賣方所擔保的融資旨在為目標公司及目標公司的附屬公司的運營提供支持，且賣方與買方協定於出售事項後維持該等融資。賣方向銀行查詢後獲悉，銀行已有條件同意，待出售事項完成後與賣方、買方及中山悅來分別訂立個別擔保以取代擔保，以對擔保中類似條款及條件的目標公司的該等融資進行擔保，惟擔保責任的最高上限應於參考彼等各自於目標公司的股權後予以修訂。經修訂擔保項下的擔保責任最高上限應為人民幣470百萬元。買方及中山悅來各自訂立的其他擔保項下的擔保責任最高上限應分別為人民幣420百萬元及人民幣47百萬元。預期經修訂擔保將於出售事項完成後訂立。本公司將於適當時候根據上市規則就經修訂擔保刊發進一步公告。

倘經修訂擔保項下的擔保責任由銀行強制執行，則將由本集團內部資源撥資。

於出售事項完成後，目標公司及目標公司的附屬公司各自將不再為附屬公司，且將成為本公司的合營企業。因此，經修訂擔保將構成上市規則第14章項下本集團向本公司的合營企業提供財務資助。

有關訂約方之資料

賣方

賣方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。

買方

買方為一家根據中國法律成立之公司，其主要於中國從事物業租賃及投資。

目標公司及目標公司的附屬公司

緊接出售事項前，目標公司由賣方及中山悅來分別擁有95%及5%。目標公司及目標公司的附屬公司各自為非全資附屬公司。於本公告日期，中山悅來由劉先生及陳偉科先生分別擁有50%及50%。劉先生為執行董事兼董事會副主席，而陳偉科先生並非為本公司關連人士。中山悅來為一家於2012年3月16日根據中國法律成立之有限公司，主要透過其附屬公司從事物業發展及投資。

於完成出售事項後，目標公司將由賣方、買方及中山悅來分別擁有50%、45%及5%。目標公司及目標公司的附屬公司各自將不再為附屬公司，且將成為本公司的合營企業。因此，目標集團的財務業績將不再綜合入賬至本集團的財務報表。

目標公司為一家於2019年4月12日根據中國法律成立之有限公司，主要從事投資控股。目標公司的附屬公司為一家於2010年9月20日根據中國法律成立之有限公司，主要從事物業控股。目標公司的附屬公司持有「悅盈新城花園」(地址為中華人民共和國廣東省中山市南區永安一路9號)多個零售單位作為出售目標。

目標集團的財務資料(摘錄自其於2019年4月12日(目標公司成立日期)至2019年12月31日期間之未經審核綜合管理賬目，按中國公認會計原則編製)如下：

2019年4月12日
(目標公司成立日期)
至2019年12月31日
期間
人民幣千元
(未經審核)

收益	79,941
扣除稅項及非經常項目前虧損淨額	25,660
扣除稅項及非經常項目後虧損淨額	18,931

目標公司的附屬公司的財務資料(摘錄自其於截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度之未經審核管理賬目，按中國公認會計原則編製)如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收益	103,332	20,323
扣除稅項及非經常項目前虧損淨額	7,595	36,215
扣除稅項及非經常項目後虧損淨額	7,359	36,255

目標集團於2019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1,005.5百萬元及人民幣31.1百萬元。目標集團於2020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1,064.7百萬元及人民幣2.7百萬元。

根據估值報告，目標公司總股權的市值應亦為目標公司於2020年10月31日的資產淨值，為約人民幣3.06百萬元。

銀行

銀行為中國一家持牌商業銀行，並為公司及個人銀行客戶提供各種金融產品及服務。

所得款項用途以及出售事項及經修訂擔保的財務影響

本公司現時擬將出售事項產生的所得款項由本公司作為一般營運資金。預期本公司將自出售事項錄得未經審核收益約人民幣0.2百萬元，為(i)出售事項之代價及(ii)目標集團於2020年10月31日的未經審核資產淨值(摘錄自其管理賬目)之差額。本集團就出售事項將錄得之實際收益須待本公司核數師進行最終審核後，方告作實。

經修訂擔保就其性質而言屬本公司或然負債，應不會對本公司造成立即財務影響。

出售事項及經修訂擔保之理由及裨益

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。本公司的主要業務活動為投資控股。本集團主要於中國從事物業開發及銷售、酒店營運、物業管理及商業物業投資。

本公司認為，根據現行業務環境及市場條件，出售事項能夠優化項目投資組合。

此外，本公司認為經修訂擔保能夠維持目標公司的現有融資，且經修訂擔保項下的擔保責任最高上限須參考出售事項完成後賣方於目標公司的股權，因此降低賣方於擔保項下的擔保責任最高上限。

董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議、新細則及經修訂擔保之條款屬公平合理，乃按一般商業條款或更優條款於本集團之一般及日常業務過程中訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。概無董事於出售事項及經修訂擔保中擁有重大權益而須就此於相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此，出售事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條計算的經修訂擔保所涉及之最高金額的一項或多項適用百分比率預計將超過5%但低於25%，故於出售事項完成後，經修訂擔保將構成向本公司一家合營企業提供之財務資助，並將構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

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)：

「經修訂擔保」 指 賣方(作為擔保人)與銀行(作為貸款人)於出售事項完成後將予訂立的擔保

「銀行」	指	一家中國廣東省的銀行
「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)
「完成日期」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成的日期
「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，包括本公司獨立非執行董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議的條款及條件向買方出售目標股權
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方及目標公司於2020年12月28日訂立有關出售事項的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	賣方(作為擔保人)及銀行(作為貸款人)於2019年7月22日訂立的擔保
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「劉先生」	指	劉華錫先生，執行董事兼董事會副主席
「新細則」	指	賣方、買方及中山悅來於出售事項完成後將予訂立的目標公司章程細則
「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
「買方」	指	廣州智揚投資有限公司，一家於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	中山市景悅投資有限公司，一家於中國成立的有限公司
「目標公司的附屬公司」	指	中山市悅恒商業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司並為目標公司的全資附屬公司
「目標股權」	指	賣方持有的目標公司45%股權及相關權益(含稅)
「目標集團」	指	目標公司及目標公司的附屬公司
「估值報告」	指	獨立估值師於2020年11月24日編製的目標公司總股權市值的估值報告
「賣方」	指	廣州意濃實業有限公司，一家於中國成立的有限公司並為間接全資附屬公司
「中山悅來」	指	中山市悅來房地產投資集團有限公司，一家於中國成立的有限公司
「%」	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12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。