

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
收購協議**

收購協議

於2022年9月1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、項目公司及買方訂立收購協議，據此(其中包括)買方已有條件同意向廣州意濃收購(a)目標股權(即目標公司之50%股權)，最高代價約為人民幣38.43百萬元；及(b)目標貸款，代價約為人民幣252.84百萬元。

上市規則之涵義

緊接訂立收購協議前，目標公司為一家附屬公司，但根據上市規則第14A.09條，目標公司為一家非重大附屬公司。因此，儘管廣州金璨為目標公司的主要股東，但並不被視為本公司的關連人士。買方為廣州金璨的聯繫人，亦不被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立收購協議及交易並不構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算有關交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

緒言

於2022年9月1日(交易時段後)，廣州意濃(一家間接全資附屬公司)與廣州金瓏、目標公司、項目公司及買方訂立收購協議，據此(其中包括)買方已有條件同意向廣州意濃收購(a)目標股權(即目標公司之50%股權)，最高代價約為人民幣38.43百萬元；及(b)目標貸款，代價約為人民幣252.84百萬元。

收購協議

收購協議的主要條款概述如下：

日期

2022年9月1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；
- (d) 項目公司；及
- (e) 買方

交易

買方已有條件同意向廣州意濃收購下列各項：

- (a) 目標股權，即廣州意濃所持目標公司的50%股權，最高代價約為人民幣38.43百萬元(「股權代價」)；及
- (b) 目標貸款，即項目公司欠付廣州意濃的約人民幣252.84百萬元的貸款，代價約為人民幣252.84百萬元(「貸款代價」，連同股權代價統稱「總代價」)。

因此，總代價最高金額約為人民幣291.27百萬元。

總代價乃由廣州意濃與買方公平磋商釐定。股權代價最高約人民幣38.43百萬元，乃按人民幣66.83百萬元(即廣州意濃所出資的目標公司註冊資本扣除項目的預期虧損(經參考項目附近同類物業的現行市場狀況及價格)的金額)扣除項目公司因廣州意濃未能根據投資合作協議支付土地的地價而承擔的額外虧損(包括應向政府部門支付的賠償金、額外利息及應繳契稅)(「**項目公司的額外虧損**」)後計算得出。根據收購協議的條款，股權代價金額僅可於本公告下文所詳述的支付項目公司的額外虧損當日確認。貸款代價乃根據項目公司欠付廣州意濃的貸款面值釐定。

股權代價須由買方以現金支付予廣州意濃。買方應支付予廣州意濃的貸款代價應與廣州意濃欠付買方的現有貸款金額約人民幣252.84百萬元相抵銷。

交易完成

買方收購目標股權及目標貸款須按下列步驟完成：

- (a) 自簽署收購協議日期起計一個工作日內，買方應向廣州意濃與買方的共管銀行賬戶(「**銀行賬戶**」)支付人民幣30百萬元作為共同管理資金(「**共管資金**」)；
- (b) 自簽署收購協議日期起計一個工作日內，廣州意濃應(i)將目標公司及項目的所有文件、執照、公司印章及其他財產移交予廣州金璨及買方；及(ii)安排廣州意濃的指派人員退出目標公司及項目公司(統稱「**交接安排**」)。廣州意濃應將其公司印章及營業執照存放於買方指定的保險箱內，且僅可在買方見證下使用該等印章及執照；
- (c) 自簽署收購協議日期起計兩個工作日內，收購協議訂約方應就廣州意濃向買方轉讓目標股權簽署相關股權轉讓合約以及有關目標公司董事及監事變動之其他文件，並向中國相關地方工商行政管理局辦理相關登記手續；

- (d) 於滿足(i)已完成上文(b)段的安排；(ii)目標公司已取得中國相關地方工商行政管理局出具的目標股權轉讓的遞件回執；及(iii)項目公司已取得政府部門出具有關支付未付地價、賠償金及未付地價額外利息的非稅收入付款通知的條件後一個工作日內，項目公司應支付地價約人民幣238.79百萬元。同日，買方應向項目公司提供一筆等額於項目公司的額外虧損金額的貸款。於收到款項後，項目公司應將有關款項上繳政府部門；
- (e) 於收到中國相關地方工商行政管理局就轉讓目標股權的批准通知之日(「收到批准日」)，買方應配合廣州意濃解除廣州意濃的公司印章及營業執照；
- (f) 於收到批准日，廣州意濃、買方及項目公司應簽署貸款轉讓合約，據此，廣州意濃應按買方應付予廣州意濃的貸款代價將目標貸款轉讓予買方；及
- (g) 於滿足(i)開設銀行賬戶、(ii)完成交接安排及(iii)收到中國相關地方工商行政管理局就轉讓目標股權的批准通知後一個工作日內，廣州意濃與買方應合作將共管資金從銀行賬戶撥至廣州意濃指定的銀行賬戶。買方亦應向廣州意濃指定的銀行賬戶支付股權代價的餘下結餘。

於交易完成後，投資合作協議及其補充協議(如有)應自動終止。

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。

廣州金瓏及買方

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。

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發展、銷售及物業管理。

於本公告日期，廣州金瓏及買方各自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。

緊接訂立收購協議前，目標公司為附屬公司，但根據上市規則第14A.09條，目標公司為非重大附屬公司。因此，儘管廣州金瓏為目標公司之主要股東，其不被視為本公司之關連人士。買方為廣州金瓏(金地集團之同系附屬公司)之聯繫人，亦不被視為本公司之關連人士。因此，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，廣州金瓏及買方以及彼等最終實益擁有人均獨立於本公司且並非本公司之關連人士。

目標公司及項目公司

緊接交易完成前，目標公司由廣州金瓏及廣州意濃分別擁有50%及50%。目標公司及項目公司各為非全資附屬公司。

交易完成後，目標公司將由廣州金瓏及買方分別擁有50%及50%。

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。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，其持有在建設中之項目。

目標集團的綜合財務資料(摘錄自其於2021年3月19日(目標公司成立日期)至2021年12月31日期間之未經審核管理賬目,按中國公認會計原則編製)如下:

2021年3月19日
(目標公司成立
日期)至2021年
12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	1,364
扣除稅項及非經常項目後虧損淨額	1,019

目標集團於2022年8月31日的未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣621.19百萬元及人民幣316.70百萬元。

項目公司擁有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平方米的土地。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。

所得款項用途以及交易的財務影響

本公司現時擬將交易產生的所得款項由本公司用作一般營運資金。

預期本公司將因出售目標股權而錄得最低未經審核虧損約人民幣119.92百萬元,此乃參考(a)出售目標股權之最高代價;及(b)目標集團於2022年8月31日的未經審核資產淨值的50%(摘錄自其管理賬目)。

同時,預期本公司將不會因轉讓目標貸款而錄得任何收益或虧損。

本集團就交易將錄得之實際虧損須待本公司核數師進行最終審核後,方告作實。

交易完成後，本公司將不再持有目標公司的任何權益，因此，項目公司及目標公司均將不再為附屬公司，且其財務業績將不再綜合入賬至本集團的財務報表。

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。

在當前不利的市況下，項目公司不太可能在並無重大虧損的情況下出售項目的在建物業。因此，交易提供了變現項目為本集團帶來即時現金流的機會，從而提高本集團的流動資金，提供額外現金以滿足本集團營運資金需求及未來業務發展，同時就長期而言降低項目進一步虧損的風險。

收購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，收購協議及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。

上市規則之涵義

緊接訂立收購協議前，目標公司為一家附屬公司，但根據上市規則第14A.09條，目標公司為一家非重大附屬公司。因此，儘管廣州金瓏為目標公司的主要股東，但並不被視為本公司的關連人士。買方為廣州金瓏的聯繫人，亦不被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立收購協議及交易並不構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算有關交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的公告規定，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)：

「收購協議」	指	廣州意濃、廣州金瓏、目標公司、項目公司及買方訂立日期為2022年9月1日的收購協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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，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)，進一步詳情載於本公告「有關訂約方之資料—廣州金瓏及買方」一段
「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，進一步詳情載於本公告「有關訂約方之資料—廣州金瓏及買方」一段
「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，並為一家附屬公司
「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	一塊位於中國廣州市增城區的土地，進一步詳情載於本公告「有關訂約方之資料—目標公司及項目公司」一段
「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	項目公司於土地上開發中的項目
「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
「買方」	指	金地房地產開發建設(橫琴)有限公司，一家在中國成立的有限公司，進一步詳情載於本公告「有關訂約方之資料—廣州金瓏及買方」一段
「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
「目標股權」	指	廣州意濃所持有目標公司50%股權
「目標集團」	指	目標公司及項目公司

「目標貸款」	指	項目公司結欠廣州意濃為數約人民幣252.84百 萬元的貸款
「交易」	指	收購協議項下擬進行的交易
「%」	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

中國廣州，2022年9月1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。