

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
廣州珠景房地產有限公司的
股權轉讓

轉讓合約

於2023年6月21日(交易時段後)，廣州意濃(一家間接全資附屬公司)與廣州天瀚、深圳中洲及受讓人訂立轉讓合約，據此(其中包括)，根據轉讓合約的條款並待其條件獲達成後，轉讓人有條件同意向受讓人轉讓標的股權，佔目標公司49%股權，總代價約人民幣166.01百萬元，而目標公司欠轉讓人的股東貸款總額約人民幣274.25百萬元(須根據實際還款日期的未償還金額調整)將予以償還。

上市規則之涵義

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%，因此，交易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2023年6月21日(交易時段後)，廣州意濃(一家間接全資附屬公司)與廣州天瀚、深圳中洲及受讓人訂立轉讓合約，據此(其中包括)，根據轉讓合約的條款並待其條件獲達成後，轉讓人有條件同意向受讓人轉讓標的股權，佔目標公司49%股權，總代價約人民幣166.01百萬元，而目標公司欠轉讓人的股東貸款總額約人民幣274.25百萬元(須根據實際還款日期的未償還金額調整)將予以償還。

轉讓合約

轉讓合約的主要條款概述如下：

日期

2023年6月21日

訂約方

- (a) 廣州意濃(一家間接全資附屬公司)；
- (b) 廣州天瀚；
- (c) 深圳中洲；及
- (d) 受讓人

有關訂約方詳情請參閱本公告「有關訂約方之資料」一段。

交易及股權代價

轉讓人有條件同意向受讓人以股權代價約人民幣166.01百萬元轉讓標的股權(佔目標公司49%股權)。廣州意濃、廣州天瀚及深圳中洲應佔股權代價分別約為人民幣91.31百萬元、人民幣49.80百萬元及人民幣24.90百萬元。

股權代價乃由轉讓人及受讓人參考目標公司的估值公平磋商後釐定。本公司已考慮由獨立估值師編製及由受讓人安排日期為2023年6月9日的估值報告所載目標公司之估值。根據估值報告，目標公司於2023年4月30日的評估資產淨值約為人民幣166.01百萬元。轉讓人各自應佔股權代價乃根據其各自應佔標的股權的比例計算。

股權代價由受讓人以現金方式向轉讓人結付。

於(i)簽訂轉讓合約；(ii)轉讓人確認受讓人之指定人士根據轉讓合約對目標公司擁有共同管理權；及(iii)受讓人收到其他市場主體向受讓人收購目標公司股權的款項後三個工作日內，受讓人應向轉讓人名下由轉讓人及受讓人共同管理的銀行賬戶支付首期款項人民幣67.00百萬元(「**首期**」)。

首期應按如下方式發放：

- (a) 於集體經濟組織就交易方案表決前，轉讓人應通知受讓人及廣州天悅城改投資有限公司應以其對目標公司的債權人權利作擔保。此等步驟完成後，首期約人民幣21.58百萬元將支付至轉讓人名下由轉讓人及受讓人共同管理的銀行賬戶。該款項應作為股東貸款直接付予目標公司，以用作支付目標公司的臨時搬遷及補償費用，並隨後由目標公司根據本公告「償還股東貸款」分段所詳述的條款予以償還；及
- (b) (i)交易方案獲得區政府批准；及(ii)集體經濟組織與轉讓人配合受讓人完成目標公司股權變更至受讓人名下的登記手續之日(「**第二期發放日**」)，首期當中約人民幣35.37百萬元及人民幣10.05百萬元將分別發放予廣州意濃及深圳中洲。

於第二期發放日，受讓人亦須向轉讓人支付廣州意濃、廣州天瀚及深圳中洲分別應收約人民幣55.93百萬元、人民幣28.23百萬元及人民幣14.85百萬元的股權代價餘額。

倘於完成將標的股權轉至受讓人名下的登記手續後，目標公司的資產及負債於股權轉讓基準日前發生變動，或轉讓人未向受讓人披露的債務，或轉讓合約所約定之經政府批准的目標公司核心資產規劃條件發生變化，轉讓人須根據轉讓合約作出賠償或調整股權代價。

受讓人應根據交易方案與其他市場主體簽訂另一份股權轉讓合約，其對價與轉讓合約相同。

償還股東貸款

轉讓人承諾，目標公司於股權轉讓基準日的負債不超過人民幣965.06百萬元。倘目標公司的負債超出該數額或超過轉讓合約中已披露的負債，轉讓人應代表目標公司清償額外負債並放棄對目標公司的追索權，或由受讓人直接於股權代價中扣減支付。轉讓人應賠償受讓人因此遭受的任何損失。

於其他市場實體從受讓人收購標的股權後的10個工作日內(不得超過自標的股權於受讓人名下登記日期起計30日)，其他市場實體須安排目標公司償還欠廣州意濃、廣州天瀚及深圳中洲的股東貸款(「股東貸款」)，於股權轉讓基準日的本金金額分別約為人民幣173.60百萬元、人民幣82.28百萬元及人民幣18.38百萬元(須根據實際還款日期之未償還金額調整)。

目標公司向轉讓人償還的股東貸款金額乃根據目標公司於實際還款日期欠相應轉讓人的貸款面值而釐定(包括作為股東貸款支付予目標公司的部分首期約人民幣21.58百萬元)。

股東貸款須由目標公司以現金方式向轉讓人償還。

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的有限公司及間接全資附屬公司。其主要於中國從事物業開發。

廣州天瀚

廣州天瀚為一家根據中國法律成立的公司，其主要從事其自有資金投資及房地產開發及經營。其最終由張國明先生擁有，張國明先生為主要從事投資業務的商人。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，廣州天瀚及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，且非本公司之關連人士。

深圳中洲

深圳中洲為一家根據中國法律成立的公司，其主要從事房地產開發及依法取得的土地使用權範圍內的經營業務，包括自有物業的租賃、投資及創業。其最終由黃光苗先生擁有，黃光苗先生為主要從事投資業務的商人。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，深圳中洲及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，且並非本公司之關連人士。

受讓人

受讓人為一家根據中國法律成立的有限合夥企業，其主要從事其自有資金投資。其最終由廣州經濟技術開發區、廣州高新技術產業開發區、廣州出口加工區及廣州保稅區管理委員會投資的科學城(廣州)投資集團有限公司擁有，科學城(廣州)投資集團有限公司主要從事新一代資訊技術、建築業及城市更新、資產及園區投資運營管理服務等業務。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，受讓人及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，且並非本公司之關連人士。

目標公司

緊接轉讓人向受讓人轉讓標的股權完成前，目標公司由廣州意濃、廣州天瀚、深圳中洲、下沙股份經濟聯合社、下沙第一股份經濟合作社、下沙第二股份經濟合作社及下沙第三股份經濟合作社分別持有26.95%、14.70%、7.35%、12.75%、12.75%、12.75%及12.75%。目標公司為本公司之聯營公司。下沙股份經濟聯合社、下沙第一股份經濟合作社、下沙第二股份經濟合作社及下沙第三股份經濟合作社是由廣州珠江村村民成立的集體經濟組織。

轉讓人向受讓人轉讓標的股權完成後，目標公司由受讓人、下沙股份經濟聯合社、下沙第一股份經濟合作社、下沙第二股份經濟合作社及下沙第三股份經濟合作社分別持有49%、12.75%、12.75%、12.75%及12.75%的權益。

目標公司為一家於2021年5月13日根據中國法律成立之公司，其主要從事項目的重新開發。

目標公司的財務資料(摘錄自其未經審核管理賬目，按中國公認會計原則編製) (「未經審核管理賬目」)如下：

	2021年5月13日 (目標公司 成立日期)	
	至2021年 12月31日 期間	截至2022年 12月31日 止年度
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	13	642
扣除稅項及非經常項目前虧損淨額	(7,504)	(21,440)
扣除稅項及非經常項目後虧損淨額	(5,629)	(16,080)

列載於目標公司未經審核管理賬目於2023年4月30日的資產總值約為人民幣1,033.43百萬元。

目標公司擁有的土地位於中國廣州市黃埔區南部，總開發土地面積約為25.05萬平方米，規劃總建設建築面積約為73.72萬平方米，其中復建區建設建築面積約為52.83萬平方米及融資區建設建築面積約為20.89萬平方米。復建區將用作商業、住宅及公建配套用房建設，主要用於重建安置村民財產和集體財產。融資區將用作住宅和商業辦公及公建配套等用房建設，主要用於對外出售。

交易所得款項用途以及財務影響

本公司現時擬將交易產生的所得款項由本公司作為一般營運資金。

交易完成後，本公司將不再持有目標公司的任何權益。

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。

在目前市況及現行政府政策下，轉讓人於近期重新開發土地或會面臨挑戰。交易為本公司提供機會，以從項目中收回資本投資，並改善本集團的流動資金，從而提供額外現金以滿足其營運資金需求及本集團未來的業務發展。

轉讓合同的條款乃經訂約方公平磋商後達致。董事(包括獨立非執行董事)確認轉讓合同的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

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%，因此，交易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)：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「集體經濟組織」	指	下沙股份經濟聯合社、下沙第一股份經濟合作社、下沙第二股份經濟合作社及下沙第三股份經濟合作社

「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，包括本公司獨立非執行董事
「股權代價」	指	轉讓人根據轉讓合約向受讓人轉讓標的股權的應收總代價，定義見本公告「交易及股權代價」一段
「股權轉讓基準日」	指	2023年4月30日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州天瀚」	指	廣州天瀚投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告「有關訂約方之資料－廣州天瀚」一段中作進一步闡述
「廣州意濃」	指	廣州意濃實業有限公司，一家於中國成立的有限公司及間接全資附屬公司，於本公告「有關訂約方之資料－廣州意濃」一段中作進一步闡述
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地」	指	一塊位於中國廣州市黃埔區之土地，於本公告「有關訂約方之資料－目標公司」一段中作進一步闡述
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「其他市場實體」	指	向受讓人收購標的股權的其他市場實體

「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	目標公司對土地的重新開發項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「深圳中洲」	指	深圳市中洲置地有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告「有關訂約方之資料－深圳中洲」一段中作進一步闡述
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	本公司之附屬公司
「目標公司」	指	廣州珠景房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告「有關訂約方之資料－目標公司」一段中作進一步闡述
「標的股權」	指	目標公司的49%股權
「交易」	指	轉讓合同項下擬進行的該等交易
「交易方案」	指	交易及受讓人向其他市場實體轉讓標的股權
「轉讓合同」	指	轉讓人與受讓人於2023年6月21日簽訂的轉讓合同
「受讓人」	指	廣州科峻企業管理合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業，於本公告「有關訂約方之資料－受讓人」一段中作進一步闡述
「轉讓人」	指	廣州意濃、廣州天瀚及深圳中洲
「下沙股份經濟聯合社」	指	廣州市黃埔區黃埔街下沙股份經濟聯合社，一家於中國成立的實體

「下沙第一股份經濟合作社」	指	廣州市黃埔區黃埔街下沙第一股份經濟合作社，一家於中國成立的實體
「下沙第二股份經濟合作社」	指	廣州市黃埔區黃埔街下沙第二股份經濟合作社，一家於中國成立的實體
「下沙第三股份經濟合作社」	指	廣州市黃埔區黃埔街下沙第三股份經濟合作社，一家於中國成立的實體
「%」	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，2023年6月21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。