

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



JINGRUI HOLDINGS LIMITED

景瑞控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01862)

**須予披露交易
收購杭州銷穎65%股權**

收購杭州銷穎65%股權

於2017年6月2日，本公司之全資附屬公司杭州景驍與美好控股集團有限公司（賣方）訂立股權轉讓協議，據此，杭州景驍將向賣方購買銷售權益（相當於杭州銷穎（目標公司）全部股權的65%）。訂約方亦同意按總額人民幣552,534,171元將目標公司結欠賣方的股東貸款轉讓予杭州景驍。杭州景驍就收購事項應付的總代價為人民幣725,654,171元，其中包括(i)銷售權益的收購價人民幣173,120,000元及(ii)轉讓股東貸款的代價人民幣552,534,171元。於本公佈日期，位於中國杭州市余杭區的該地塊由目標公司全資擁有及開發。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的至少一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公佈規定。

於2017年6月2日，杭州景驍與賣方訂立股權轉讓協議，據此，杭州景驍將向賣方購買銷售權益（相當於目標公司全部股權的65%）。訂約方亦同意按總額人民幣552,534,171元將目標公司結欠賣方的股東貸款轉讓予杭州景驍。杭州景驍就收購事項應付的總代價為人民幣725,654,171元。於本公佈日期，該地塊由目標公司全資擁有及開發。

協議的主要條款

協議的主要條款概述如下：

日期： 2017年6月2日

訂約方： (1)買方： 杭州景驍，為本公司之全資附屬公司

(2)賣方： 美好控股集團有限公司，為一家於中國成立的公司，主要於中國杭州從事物業發展及物業管理。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

本集團與賣方並無於過往十二個月內訂立須根據上市規則第14.22條與收購事項合計之任何交易。

標的事項： 根據協議的條款，杭州景驍同意向賣方收購而賣方同意向杭州景驍轉讓目標公司全部股權的65%（即對應目標公司的人民幣30,000,000元實繳註冊股本的股權比例）。

此外，訂約方亦同意按總額人民幣552,534,171元將目標公司結欠賣方的股東貸款轉讓予杭州景驍。

代價： 杭州景驍就收購事項應付的總代價為人民幣725,654,171元，其中包括：

- (i) 銷售權益的收購價人民幣173,120,000元，相當於賣方就杭州銷穎的65%股權出資的註冊資本人民幣19,500,000元及股權溢價人民幣153,620,000元；及
- (ii) 按總額人民幣552,534,171元將股東貸款轉讓予杭州景驍的代價，即未償還本金人民幣487,534,171元及相關未償還利息人民幣65,000,000元。

收購事項的代價乃由訂約方經公平磋商後達致，並經參考賣方向目標公司作出的注資及提供的資金、目標公司就該地塊支付的土地補價、該地塊的賬面淨值、長三角地區可資比較住宅發展項目的近期市值，以及目標公司未償還的股東貸款金額及其他借貸而釐定。

該代價將以本集團的可用內部資源撥付。

付款條款：

收購事項的代價（包括銷售權益的收購價及轉讓股東貸款的代價）人民幣725,654,171元將以現金方式清繳，由杭州景驍於協議日期起計三(3)個營業日內存入杭州景驍和賣方聯合控制的指定銀行帳戶。

於有關賣方將銷售權益轉讓予杭州景驍的商業登記程序完成日期起計一(1)個營業日內，杭州景驍將不再控制聯合控制相關銀行帳戶，且存入相關銀行帳戶的代價將即時悉數撥付予賣方。

完成：

收購事項將於與當地工商管理總局完成有關賣方將銷售權益轉讓予杭州景驍的商業登記的日期落實。

擔保：

於本公佈日期，目標公司結欠浦發銀行余杭支行的銀行借貸之未償還本金總額為人民幣70,000,000元。於本公佈日期，賣方及杭州余杭均於有關範圍內按彼等各自於目標公司的股權比例為該等銀行借貸提供擔保。

根據協議，杭州景驍須承擔賣方作為該等銀行借貸之擔保人的義務，且杭州景驍的擔保義務須以目標公司結欠浦發銀行余杭支行之未償還銀行借貸總額的65%為限。杭州景驍須於收購事項完成日期起計50個營業日內，與浦發銀行余杭支行完成有關變更擔保人的相關程序，否則杭州景驍須於收購事項完成日期起計60個營業日內促使目標公司結清所有未償還銀行借貸，從而解除賣方的擔保義務。

有關協議訂約方的資料

賣方

美好控股集團有限公司，為一家於中國成立的公司，主要於中國杭州從事物業發展及物業管理。於本公佈日期，賣方持有目標公司的65%股權並為股東貸款的借貸方。

買方，杭州景驍

杭州景驍，為一家於中國成立的有限責任公司及本公司之全資附屬公司，其主要業務活動為物業發展。

目標公司，杭州銷穎

杭州銷穎，一家於中國成立的有限責任公司並從事該地塊的發展。於本公佈日期，杭州銷穎由賣方持有65%權益及由杭州余杭持有35%權益。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、杭州余杭及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

於收購事項完成後，杭州銷穎將成為本公司之間接非全資附屬公司。因此，其財務業績將於本公司賬目內綜合入賬。

杭州銷穎於2016年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣23.67百萬元。於緊接協議日期前兩年，杭州銷穎的未經審核財務業績如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	
除稅前虧損	2.5	1.7
除稅後虧損	2.5	1.7

有關該地塊的資料

位於中國杭州市余杭區的余政掛出[2010]107號地塊，東至禾豐社區土地；南至規劃中天荷路；西至規劃中荷花路、杭州老九絲綢有限公司；北至禾豐社區土地，總佔地面積為84,856平方米，容積率不多於2.2。該地塊將用於發展住宅物業。於本公佈日期，杭州銷穎已取得所有相關批文及證照，包括就該地塊的國有土地使用權證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證，並已於該地塊開始發展及建設工程。該地塊的土地補價人民幣732,000,000元已由杭州銷穎悉數繳足。於2016年12月31日，該地塊的賬面淨值約為人民幣732.0百萬元。於本公佈日期，杭州銷穎並未開始預售該發展項目的任何住宅單位。

進行收購事項的理由

本集團主要在長江三角洲地區從事物業發展業務。

經考慮長三角地區物業市場的近期市場活動以及該地區可資比較住宅發展項目的市值，本集團預計未來該地區物業的價值將繼續增加。基於上文所述，本集團相信，收購事項將為本集團透過該地塊價值的潛在增值及發展項目的物業進一步增強其收入來源以及進一步強化本集團於中國杭州的影響力提供良機，藉此令本集團受惠。收購事項亦符合本集團深耕長三角的發展策略，尤其專注於該區域的一二線核心城市。

董事認為，收購事項乃於本集團日常及一般業務過程進行，且收購事項及協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款經公平磋商後訂立。董事認為，協議的條款（包括收購事項的代價）乃屬公平合理，且收購事項符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的至少一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	(i)由杭州景驍收購目標公司的65%股權及(ii)根據協議將股東貸款轉讓予杭州景驍
「協議」	指	杭州景驍(作為買方)與賣方訂立的日期為2017年6月2日的股權轉讓協議，據此，(i)杭州景驍同意向賣方購買銷售權益及(ii)賣方同意將股東貸款轉讓予杭州景驍，總代價為人民幣725,654,171元
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港，澳門特別行政區及台灣地區
「本公司」	指	Jingrui Holdings Limited (景瑞控股有限公司*)，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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州景驍」	指	杭州景驍投資管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「杭州銷穎」或「目標公司」	指	杭州銷穎房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公佈日期由賣方持有65%權益及由杭州余杭持有35%權益，其並且全資擁有該地塊
「杭州余杭」	指	杭州余杭供銷控股集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其持有目標公司的餘下35%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的個人或公司

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充
「該地塊」	指	位於中國杭州市余杭區的余政掛出[2010]107號地塊，由目標公司全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售權益」	指	目標公司的65%股權，即對應目標公司的人民幣30,000,000元實繳註冊股本的股權比例
「賣方」	指	美好控股集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公佈日期為銷售權益的法定及實益擁有人
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司結欠賣方的未償還股東貸款，於本公佈日期的未償還總額為人民幣552,534,171元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「浦發銀行 余杭支行」	指	浦發銀行余杭支行
「%」	指	百分比

於中國註冊成立的實體的中文名稱為其正式名稱，英文名稱為譯名，僅供識別。

承董事會命
Jingrui Holdings Limited
 景瑞控股有限公司*
 聯席主席
 閔浩 陳新戈

香港，2017年6月2日

於本公佈日期，本公司董事會由執行董事閔浩、陳新戈、楊鐵軍及許朝輝；獨立非執行董事韓炯、錢世政及盧永仁組成。

* 僅供識別