

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
收購上海鳳翔20%股權**

收購上海鳳翔20%股權

於2017年5月8日，本公司全資附屬公司上海佳冠（作為買方）與顧佳斌及張蓓（作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此上海佳冠將按總代價人民幣319,080,366.63元向賣方購買銷售權益（相當於上海鳳翔（目標公司，於本公佈日期為本公司的非全資附屬公司）全部股權的20%）。於本公佈日期，本公司間接擁有上海鳳翔80%股權，而上海鳳翔則全資擁有及發展位於中國上海青浦區的項目地塊。

待收購事項完成後，上海鳳翔將成為本公司的間接全資附屬公司。

上市規則的涵義

由於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。

此外，於2016年12月，本公司收購上海佳冠34.43%股權。於上海佳冠收購事項完成後，上海佳冠成為本公司的間接全資附屬公司。收購事項的所有適用百分比率（定義見上市規則）根據上市規則第14.23(2)條與上海佳冠收購事項合併計算後均低於25%。因此，根據上市規則第14章，收購事項與上海佳冠收購事項合併計算僅構成本公司的須予披露交易，故僅須遵守上市規則第14章項下的通知及公佈規定。

根據上市規則第14A.09(1)(a)條，上海鳳翔為本公司的非重大附屬公司。由於緊接完成前張蓓持有上海鳳翔全部股權的11%，故張女士為本公司一家非重大附屬公司的主要股東，因此，儘管張女士於上海鳳翔中擁有權益，但根據上市規則第14A.09條，張女士不會被視作本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項並不構成本公司的關連交易。

茲提述本公司日期為2016年12月5日的公佈，內容有關本公司收購上海佳冠34.43%股權。於2016年12月上海佳冠收購事項完成後，上海佳冠成為本公司的間接全資附屬公司。於本公佈日期，上海佳冠直接擁有上海鳳翔80%股權。

於2017年5月8日，上海佳冠（作為買方）與顧佳斌及張蓓（作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此上海佳冠將按總代價人民幣319,080,366.63元向賣方購買銷售權益（相當於上海鳳翔全部股權的20%）。

協議的主要條款

協議的主要條款概述如下：

日期： 2017年5月8日

訂約方： (1) 買方： 上海佳冠，本公司的全資附屬公司

(2) 賣方： 顧佳斌，為一名積極參與中國房地產投資的商人，其於本公佈日期持有上海鳳翔9%股權；及

張蓓，為一名積極參與中國房地產投資的商人，其於本公佈日期持有上海鳳翔11%股權。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除各賣方於上海鳳翔持有的股權外，各賣方均獨立於本公司或其任何關連人士且與彼等概無關連。

標的事項： 根據協議的條款及條件，上海佳冠同意向賣方收購上海鳳翔全部股權的20%（即應佔上海鳳翔的人民幣100,000,000元實繳股本的股權比例），而賣方同意向上海佳冠轉讓彼等各自持有的上海鳳翔股權。

代價： 上海佳冠就銷售權益而應付的總代價為人民幣319,080,366.63元，其中應就顧佳斌持有的上海鳳翔9%股權向其支付人民幣143,586,164.98元，以及應就張蓓持有的上海鳳翔11%股權向其支付人民幣175,494,201.65元。

銷售權益的代價乃由訂約方經公平磋商後達致，並經參考上海鳳翔的實繳股本、上海鳳翔為發展項目地塊而作出的注資、項目地塊的賬面淨值、長三角地區可資比較住宅及商用發展項目的近期市值以及上海鳳翔的過往財務表現（尤其是出售發展項目地塊物業所產生的收益）而釐定。

該代價將以本集團的可用內部資源撥付。

付款條款： 該代價人民幣319,080,366.63元應由上海佳冠於協議日期起計60日內以現金全數支付予賣方。

完成： 根據協議，完成不受任何先決條件所限。

有關協議訂約方的資料

賣方

顧佳斌及張蓓均為積極參與中國房地產投資的商人。於本公佈日期，顧先生及張女士分別為上海鳳翔9%及11%股權的合法實益擁有人。因此，賣方共同持有全部銷售權益。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除各賣方於上海鳳翔持有的股權外，各賣方均獨立於本公司或其任何關連人士且與彼等概無關連。

買方－上海佳冠

上海佳冠為一家在中國成立的有限責任公司，亦為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務活動為投資控股。

目標公司－上海鳳翔

上海鳳翔為一家在中國成立的有限責任公司，從事發展項目地塊。於本公佈日期，上海佳冠持有上海鳳翔80%股權，而上海鳳翔為本公司的間接非全資附屬公司。

緊接完成前，上海鳳翔為本公司的非全資附屬公司，其合併財務業績乃於本公司賬目內綜合入賬。於完成後，上海鳳翔將成為本公司的間接全資附屬公司。因此，上海鳳翔財務業績將繼續於本公司賬目內綜合入賬。

上海鳳翔於2016年12月31日的經審核負債淨額約為人民幣77百萬元。於緊接協議日期前兩年，上海鳳翔的經審核財務業績如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 (經審核)	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
除稅及非控股權益前虧損	2.40	5.00
除稅後但除非控股權益前虧損	2.02	2.67

項目地塊的資料

中國上海市青浦區2003年第84號地塊和第173號地塊，總佔地面積為79,944平方米，而規劃地上建築面積不超過254,725平方米。該地塊將用於發展住宅及商用物業。於2016年12月31日，項目地塊的賬面淨值約為人民幣550百萬元。於本公佈日期，上海鳳翔已完成於中國上海市青浦區2003年第84號地塊上的所有施工工程並已開始出售若干開發的住宅及商用單位。此外，於本公佈日期，建築面積約183,638平方米的上海鳳翔項目三期正在施工。目前預期上海鳳翔項目三期將於2018年12月竣工，且已於2016年12月開始預售住宅及商用物業。

進行收購事項的理由

本集團主要在長三角地區從事物業發展業務。於2016年下半年，上海鳳翔已完成部分項目地塊開發（即項目地塊的2003年第84號地塊），並已開始出售若干開發的住宅及商用單位。此外，預期上海鳳翔項目三期於2018年12月竣工，且已於2016年12月開始預售住宅及商用物業。在此情況下，本公司認為購買上海鳳翔的全部股權符合本公司的利益，能夠令本集團取得對上海鳳翔的發展、管理及未來營運的全面控制。本集團亦將有權收取日後銷售項目地塊上已開發及將開發的住宅及商用單位的全部所得款項，這將對本集團有利。

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及商用發展項目的市值，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增加其於項目地塊潛在增值的份額進一步增強其收入來源提供良機，藉此令本集團受惠。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項將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（包括獨立非執行董事）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。

此外，於2016年12月，本公司收購上海佳冠34.43%股權。於上海佳冠收購事項完成後，上海佳冠成為本公司的間接全資附屬公司。收購事項的所有適用百分比率（定義見上市規則）根據上市規則第14.23(2)條與上海佳冠收購事項合併計算後均低於25%。因此，根據上市規則第14章，收購事項與上海佳冠收購事項合併計算僅構成本公司的須予披露交易，故僅須遵守上市規則第14章項下的通知及公佈規定。除本公告所披露者外，本集團及各賣方並無於過往十二個月內訂立需根據上市規則第14.22條予以合計的任何交易。

根據上市規則第14A.09(1)(a)條，上海鳳翔為本公司的非重大附屬公司。由於緊接完成前張蓓持有上海鳳翔全部股權的11%，故張女士為本公司一家非重大附屬公司的主要股東，因此，儘管張女士於上海鳳翔中擁有權益，但根據上市規則第14A.09條，張女士不會被視作本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項並不構成本公司的關連交易。

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	根據協議收購上海鳳翔的20%股權
「協議」	指	上海佳冠（作為買方）與賣方訂立的日期為2017年5月8日的股權轉讓協議，據此，上海佳冠同意向賣方購買銷售權益，總代價為人民幣319,080,366.63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
「完成」	指	根據協議條款完成協議項下擬進行的交易
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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）
「顧先生」	指	顧佳斌，於本公佈日期為上海鳳翔9%股權的合法實益擁有人，為協議賣方之一
「張女士」	指	張蓓，於本公佈日期為上海鳳翔11%股權的合法實益擁有人，為協議賣方之一
「項目地塊」	指	中國上海市青浦區2003年第84號地塊和第173號地塊，由上海鳳翔全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「銷售權益」	指	上海鳳翔的20%股權，即應佔上海鳳翔的人民幣100,000,000元實繳股本的股權比例
「賣方」	指	顧先生及張女士的統稱
「上海鳳翔」或「目標公司」	指	上海鳳翔房地產開發有限公司，一家於1998年6月23日根據中國法律成立的有限責任公司，於本公佈日期為上海佳冠直接擁有80%權益的附屬公司，故為本公司的間接非全資附屬公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海佳冠」	指	上海佳冠投資有限公司，一家於2013年7月10日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海佳冠收購事項」	指	舟山景尚置業有限公司（一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司）根據日期為2016年12月5日的股權購買協議收購上海佳冠34.43%股權，其詳情於本公司日期為2016年12月5日的公佈披露
「%」	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5月8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