

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
收購中國北京三全公寓的60個公寓單位

收購中國北京三全公寓的60個公寓單位

於2017年2月13日，本公司全資附屬公司Natural Apex與賣方訂立購股協議，據此，Natural Apex將按總代價人民幣642.5百萬元向賣方購入特殊目的公司的全部股權，而後者又持有該等物業（即位於中國北京朝陽區的三全公寓的60個公寓單位）的全部權益。

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。

於2017年2月13日，Natural Apex與賣方訂立購股協議，據此，Natural Apex將按總代價人民幣642.5百萬元向賣方購入特殊目的公司的全部股權，而後者又持有該等物業（即位於中國北京朝陽區的三全公寓的60個公寓單位）的全部權益。

協議的主要條款

協議的主要條款概述如下：

日期： 2017年2月13日

訂約方： (1) 買方：Natural Apex

- (2) 賣方：丘世賓，為一名積極參與中國、香港及亞太區其他國家房地產投資的商人。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其聯繫人均為獨立第三方。

標的事項：

根據協議的條款及條件，Natural Apex同意向賣方收購而賣方同意向Natural Apex出售各特殊目的公司股本中的全部已發行股份（不附帶任何繁重負擔）。

特殊目的公司又持有該等物業（即位於中國北京朝陽區麥子店街38號的三全公寓的60個公寓單位）的全部權益，其總建築面積為6,660.70平方米。

該等物業中的58個單位受未期滿租賃協議規限。於完成前應付相關特殊目的公司的來自該等單位的租金收入應歸屬於賣方，而於完成後特殊目的公司應收的該等款項應歸屬於Natural Apex。

代價：

Natural Apex就收購事項應付的總代價為人民幣642.5百萬元（包括就間接轉讓該等物業而預扣賣方10%的所得稅）。

收購事項的代價乃由訂約方經公平磋商後達致，並經參考附近可資比較住宅及商用發展項目的近期市值以及該等物業的租金數額及過往財務表現而釐定。

該代價將使用本集團的可用內部資源撥付。

付款條款：

該代價應由Natural Apex以現金支付予賣方。根據協議，Natural Apex應：

- (i) 自協議日期起計10日內，向賣方的指定銀行賬戶支付首筆付款人民幣20.0百萬元；
- (ii) 自協議日期起計10日內，向以賣方名義維持的銀行賬戶存入人民幣100.0百萬元，而於開立銀行賬戶當日至完成日期，該賬戶應由Natural Apex控制；及

- (iii) 受完成（其進一步詳情載於下文「完成」分節）規限，相關特殊目的公司及物業應佔的代價應由 Natural Apex 支付予賣方的指定銀行賬戶。

根據協議，Natural Apex 承諾將維持最低餘額人民幣 100.0 百萬元，或倘於完成前任何時間 Natural Apex 在多階段完成（倘訂約方作出該選擇，其進一步詳情載於下文「完成」分節）中應付的未付代價少於人民幣 100.0 百萬元，則為該較低數額，作為完成前該受控制銀行賬戶的按金。該按金可於最終完成後用於結付該代價的未付餘額，且 Natural Apex 應於完成日期指示該銀行將該受控制賬戶中的所有未動用餘額轉入賣方的指定銀行賬戶。

先決條件：

收購事項須待以下條件以書面方式達成後，方告完成：

- (1) 根據北京市朝陽區不動產登記中心進行的土地調查的結果，各項該等物業並無附有任何抵押、止贖權或任何其他第三方權利或產權負擔；
- (2) (i) 對各特殊目的公司的資產及負債（尤其包括（其中包括）稅項以及應付及應收各特殊目的公司關連方款項）的財務審核經已完成，及賣方已就特殊目的公司的所有關連方結餘提出一項令 Natural Apex 信納的處置方案；及(ii) Natural Apex 信納有關該等物業的法律盡職審查結果；
- (3) 根據上文第(2)項先決條件所載的財務審核，除該等物業外，特殊目的公司並無持有任何其他資產、負債或應繳稅項，及所有關連方結餘均已結清；
- (4) 賣方已連續15日在三全公寓公開張貼公告，告知所有相關租戶該等物業業主的變動，及賣方自公開張貼公告之日起計20日內概無接獲任何有關租戶要求就該等物業行使優先購買權或提出任何其他反對意見的通知；

- (5) 概無適用法例、規則、規例、政府決策、政府批准或任何其他限制（惟Natural Apex引致的有關限制除外）將另行妨礙、限制或禁止協議項下擬進行交易的完成；及
- (6) 概無發生或賣方獲悉尚未向Natural Apex披露的任何情況或狀況，而有關情況或狀況可能致令對收購事項或協議項下擬進行交易的完成產生重大不利影響。

完成：

根據協議，訂約方可選擇分階段完成收購事項。有關特定特殊目的公司（進而一項物業）的上述先決條件一經達成，賣方將告知Natural Apex，及Natural Apex將由自賣方接獲上述通知之日起計三日內確認有關特殊目的公司及物業的先決條件已告達成。完成將於緊隨Natural Apex確認之日後的營業日作實。

倘賣方已獲悉可能致令賣方無法向Natural Apex轉讓任何任何特殊目的公司的已發行股份的任何情況，賣方承諾將竭力於2017年9月1日前解決或糾正有關情況。然而，倘賣方未能妥為解決或糾正有關情況，以致若干特殊目的公司股本中的已發行股份已根據訂約方所選定的分階段完成於有關日期前予以轉讓，及惟所轉讓的該等物業的總建築面積須合共不少於4,662.49平方米，Natural Apex須負責向賣方支付特殊目的公司（進而賣方根據協議條款成功向Natural Apex轉讓的該等相關物業）應佔的有關代價金額。

目前預計所有該等物業將於2017年第三季度完成。

完成前承諾：

根據協議，賣方已承諾，彼將確保各特殊目的公司會（其中包括）於其一般及日常業務過程中開展業務，且於協議日期至完成日期期間不會(i)與任何其他方訂立任何協議或安排，以出售於特殊目的公司或物業的任何權益或另行產生任何產權負擔；(ii)產生任何額外責任、債務、承擔或提供任何其他擔保或抵押；及(iii)在未經Natural Apex事先書面同意的情況下宣派或派付任何股息或作出任何分派。

完成後事宜：

倘賣方將於完成後出售彼於三全公寓持有的任何其他公寓單位，Natural Apex有權（惟並無義務）以賣方擬向其他第三方提供的相同條款及條件優先購入該等單位。

賣方亦承諾，彼將竭力促致該等相關物業的現有租戶與Natural Apex所指定以自完成起擔任相關特殊目的公司代理的有關公司訂立新租賃協議或續訂協議。該等相關物業業主根據現有租賃協議須承擔及自完成日期起至現有租賃協議屆滿當日止期間所產生的所有成本及開支須由賣方承擔。

終止：

在以下情況下，協議可被終止：

- (a) 倘賣方未能將任何特殊目的公司的任何已發行股份轉讓予Natural Apex，因而導致未能完成該等相關物業的權益轉讓，因上述違約所致，所轉讓的該等物業的總建築面積於截至2017年9月1日合共少於4,662.49平方米，則Natural Apex可終止協議；或
- (b) 倘上文所載先決條件未能於2017年9月1日或之前達成，則Natural Apex可終止協議；或
- (c) 倘Natural Apex未能於相關完成階段後將按金轉入受控制銀行賬戶或支付代價，則賣方可於有關付款的最後時限起計15天後終止協議；或
- (d) 倘未能轉讓任何特殊目的公司的任何已發行股份乃因Natural Apex或相關法律法規變動限制該轉讓而導致，且因上述違約或限制所致，所轉讓的該等物業的總建築面積於截至2017年12月31日合共少於4,662.49平方米，則賣方可終止協議；或
- (e) 倘一訂約方違反協議所規定的任何承諾或違約方的任何聲明及保證在重大方面變成不真實或不準確，且違約方未能於30天內解決或糾正該等違規或違約，則守約方可終止協議；或

(f) 協議訂約雙方互相以書面方式表示同意。

於協議終止後，訂約方同意：

- (i) 倘終止乃因賣方所致，賣方須自終止通知當日起計10天內悉數退還其自Natural Apex收取的所有代價；及
- (ii) 倘終止乃因Natural Apex所致，Natural Apex須於終止通知當日起計20天內將其已獲轉讓的任何特殊目的公司的任何股權轉回予賣方。

有關協議訂約方的資料

Natural Apex

Natural Apex為一家於英屬處女群島成立的商業有限公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要業務活動為投資控股。

賣方

丘世賓為一名積極參與中國、香港及亞太區其他國家房地產投資的商人。彼現為日本Kyu Eikan Group的主席。於本公佈日期，賣方為各特殊目的公司股本中的全部已發行股份的實益擁有人，而後者又持有該等物業的全部權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其聯繫人均為獨立第三方。

特殊目的公司

各特殊目的公司均為賣方在香港註冊成立的有限責任公司，以持有各項物業的物業權益。於本公佈日期，各特殊目的公司均由賣方實益全資擁有。

於2016年9月30日，所有特殊目的公司目標集團的未經審核合併資產淨值約為人民幣13.51百萬元，即該等物業的合併總價值減各特殊目的公司的所有未償還負債。所有特殊目的公司於截至2014年及2015年12月31日止兩個年度及截至2016年9月30日止九個月的未經審核除稅前及除稅後合併溢利如下：

	截至12月31日止年度		截至
	2014年	2015年	2016年9月30日
		(未經審核)	止九個月
		人民幣千元	
除稅前溢利	9,473	8,285	5,698
除稅後溢利	5,728	4,820	3,339

該等物業的資料

三全公寓乃由日本Kyu Eikan Group開發的服務式公寓，位於中國北京朝陽區，靠近燕莎及亮馬河地區，臨近大使館、五星級酒店、商場和娛樂場所。三全公寓的總佔地面積為10,000平方米，總建築面積為54,000平方米，包括三棟主樓，每棟26層，由設有餐廳及娛樂設施的三層會所連為一體。三全公寓共有318個公寓單位，其面積介乎33平方米至225平方米不等。該等公寓單位的租金介乎每間開放式公寓房每月人民幣10,000元至每間四個臥室公寓房每月人民幣45,000元不等。

該等物業為位於中國北京朝陽區麥子店街38號的三全公寓的60個公寓單位，總建築面積為6,660.70平方米。在60個公寓單位中，6個單位為開放式公寓房及54個單位為兩個臥室公寓房。於本公佈日期，該等物業的58個單位乃受租約規限，租賃期限介乎一個月至一年半不等，租金介乎每月每單位人民幣10,000元至人民幣30,000元不等。

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。

董事認為收購事項乃本集團擴展業務至北京的良機及首要步驟，可藉此進一步多元化及拓寬本集團的業務、收入來源及地區覆蓋範圍。此外，考慮到近期北京物業市場的市場活動及北京的可資比較住宅及商業開發項目（尤其是毗鄰該等物業的項目）的市值，本集團認為該等物業乃以優惠價格收購，及預期該地區內該等物業的價值日後會繼續升值。本集團亦預計近期內北京的物業租金將呈現有利趨勢。因此，本公司認為收購事項將有利於本集團的整體增長及擴張，可通過該等物業的潛在升值及該等物業將產生的潛在租金收入鞏固其收入來源。

協議條款及收購事項（包括收購事項的代價）已由訂約方經公平磋商後達致。董事（包括獨立非執行董事）認為協議條款、收購事項及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款並於本集團的一般業務過程中訂立，屬公平合理並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。

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	Natural Apex根據協議向賣方收購各特殊目的公司股本中的全部已發行股份，而後者又持有該等物業的全部權益
「協議」	指	Natural Apex（作為買方）與賣方訂立的日期為2017年2月13日的購股協議，據此，Natural Apex同意向賣方購買各特殊目的公司股本中的全部已發行股份，而後者又持有該等物業的全部權益
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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
「完成」	指	根據協議條款完成協議項下擬進行的交易

「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
「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）
「Natural Apex」	指	Natural Apex Limited，一家於英屬處女群島成立的商業公司，並為本公司的全資附屬公司
「該等物業」	指	位於中國北京朝陽區麥子店街的三全公寓的60個公寓單位，且一項「物業」指該等物業的一個或任何一個單位
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	丘世賓，於本公佈日期為特殊目的公司股本中全部已發行股份的實益擁有人及獨立第三方
「特殊目的公司」	指	於香港註冊成立的58家特殊目的公司及由賣方實益全資擁有，賣方合法並實益持有該等物業的全部權益，且一間「特殊目的公司」指該等特殊目的公司的一家或任何一家公司
「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
「%」	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
景瑞控股有限公司
聯席主席
閔浩 陳新戈

香港，2017年2月13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