

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分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)

**自願公佈**

**有關建議收購事項的  
諒解備忘錄**

此為本公司作出的自願公佈。董事會欣然宣佈，於2017年2月13日（交易時段後），本公司全資附屬公司景瑞地產（集團）（作為買方）與豐隆環球（作為賣方）訂立無法律約束力的諒解備忘錄，內容有關潛在收購林甲岩國際投資股本中的全部已發行股份，而林甲岩國際投資則持有(i)上海滬泰的全部股權及(ii)青島國敦大酒店的60%股權。

根據諒解備忘錄，景瑞地產（集團）應向豐隆環球支付誠意金人民幣20,000,000元。

### **上市規則的涵義**

根據上市規則第14章，訂立諒解備忘錄及根據諒解備忘錄支付誠意金並不構成本公司任何須予公佈交易。

敬請本公司股東及／或有意投資者注意，諒解備忘錄可能會或可能不會導致簽訂正式協議，而建議收購事項亦可能會或可能不會落實。倘建議收購事項落實，則根據上市規則第14章可能構成本公司的一項須予披露交易。本公司將根據上市規則適時作出進一步公佈。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此為本公司作出的自願公佈。董事會欣然宣佈，於2017年2月13日（交易時段後），本公司全資附屬公司景瑞地產（集團）（作為買方）與豐隆環球（作為賣方）訂立有關建議收購事項的諒解備忘錄。

## 諒解備忘錄

諒解備忘錄的主要條款概述如下。

### 日期

2017年2月13日

### 訂約方

賣方： 豐隆環球，於本公佈日期為林甲岩國際投資股本中全部已發行股份的合法及實益擁有人。豐隆環球為一家於新加坡註冊成立並位處於新加坡的有限公司，於新加坡證券交易所有限公司上市（股份代號：AVX）。豐隆環球及其附屬公司的主要業務為物業投資及發展、酒店管理及諮詢以及酒店及酒店式公寓運營。

買方： 景瑞地產（集團），本公司於中國成立的全資附屬公司。

目標公司： 林甲岩國際投資，於本公佈日期持有(i)上海滬泰的全部股權及(ii)青島國敦大酒店的60%股權。林甲岩國際投資為豐隆環球的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，豐隆環球、林甲岩國際投資、上海滬泰、青島國敦大酒店及其各自的最終主要實益擁有人（如豐隆環球所公開披露）均為獨立第三方。

### 標的事項

根據諒解備忘錄，建議景瑞地產（集團）向豐隆環球收購林甲岩國際投資股本中的全部已發行股份，包括15,493,000股普通股及13,000,000股優先股。

於本公佈日期，林甲岩國際投資持有(i)上海滬泰的全部股權及(ii)青島國敦大酒店的60%股權。

上海滬泰於1992年11月在中國成立，以投資、建設及管理一幢位於中國上海長寧區的現名為「上海易里酒店式公寓」的酒店式公寓大廈，其擁有106個經重新裝修的公寓單位。於本公佈日期，上海滬泰的註冊資本約為人民幣79.5百萬元。

青島國敦大酒店乃由林甲岩國際投資及CAAC於1994年成立為一家合營企業，以共同投資、建設及管理一間位於中國青島中心商業區的酒店（現名為「青島國敦大酒店」），酒店包括一幢大樓，一個會議中心及455間客房及套間。於本公佈日期，青島國敦大酒店的註冊資本約為人民幣217.4百萬元，其中60%由林甲岩國際投資持有及40%由CAAC持有。訂約方同意，於建議收購事項完成之前，林甲岩國際投資可繼續將其於青島國敦大酒店的60%股權在上海產權交易所掛牌，連同CAAC於青島國敦大酒店的40%股權的掛牌，於上海產權交易所以公開競標方式出售。

## 代價

建議收購事項的指示性代價總額暫定為約人民幣550,000,000元，其中人民幣20,000,000元須匯入林甲岩國際投資的銀行賬戶，以償還青島國敦大酒店除銀行貸款及股東貸款之外的部分債務。

代價由景瑞地產（集團）於正式協議當中所載若干條件達成後向豐隆環球支付，其中包括以訂約方協定的條款完成不少於85%的青島國敦大酒店若干方面業務的重組，其中可保留人民幣20,000,000元，由景瑞地產（集團）於建議收購事項完成之日匯入一個託管賬戶。解除保留金額人民幣20,000,000元的條款將載於正式協議當中。

除代價之外，景瑞地產（集團）應安排於建議收購事項完成之日清償未償還的銀行貸款及接管未償還的股東貸款。

建議收購事項的最終代價有待訂約方進一步協商，最終代價及其支付條款將於正式協議當中釐定。

## 誠意金

根據諒解備忘錄，景瑞地產（集團）應向豐隆環球支付誠意金人民幣20,000,000元。

根據諒解備忘錄，豐隆環球須於諒解備忘錄日期後五(5)日內開立一個由景瑞地產（集團）及豐隆環球共同管理的銀行賬戶。景瑞地產（集團）應於該共同管理銀行賬戶開立之日後的十(10)個營業日內將誠意金足額匯入該共同管理銀行賬戶。

倘訂約方未能於專屬期間內訂立建議收購事項的正式協議，誠意金將於專屬期間屆滿時諒解備忘錄終止後的三(3)個營業日內不計利息退還。

倘訂約方訂立正式協議，則訂約方同意誠意金將作為正式協議項下建議收購事項代價的一部分。

## 完成前事項

諒解備忘錄擬定（其中包括），於建議收購事項完成之前，青島國敦大酒店須於2017年6月30日之前按訂約方協定的條款進行青島國敦大酒店若干方面業務的重組。此外，根據諒解備忘錄，倘正式協議得以落實，景瑞地產（集團）同意承擔與該重組有關的最高人民幣12,000,000元的重組費用。超過人民幣12,000,000元的任何重組費用將由豐隆環球承擔。倘於2017年6月30日之前未能完成該重組的至少85%，訂約方將協商是否取消建議收購事項或繼續進行建議收購事項的條款。倘訂約方未能於2017年7月31日之前就交易應如何修訂及繼續進行達成協議，任何一方均有權終止交易且任何一方均無需對另一方負責。倘景瑞地產（集團）選擇終止交易，景瑞地產（集團）已經向豐隆環球支付的所有款項，連同所產生的利息，須於七(7)個營業日內返還景瑞地產（集團）。

此外，諒解備忘錄亦擬定，上海滬泰須於建議收購事項完成之前按訂約方協定的條款進行其若干方面業務的重組。該重組的費用將由豐隆環球承擔。

## 專屬期間

於專屬期間內，即由諒解備忘錄日期開始至2017年2月28日（或訂約方可能書面協定的其他日期）結束的期間，豐隆環球或其任何聯屬公司不得與任何其他第三方就轉讓林甲岩國際投資股本中的已發行股份或林甲岩國際投資所持有的上海滬泰的股權進行任何討論或協商。

## 終止

諒解備忘錄旨在為協商建議收購事項及正式協議的條款及條件提供一個框架及基準。除有關（其中包括）支付及退還誠意金、專屬期間、保密及諒解備忘錄的終止及修訂的具有法律約束力的若干條文之外，諒解備忘錄不具法律約束力及不構成訂約方有關建議收購事項的完整法定協議或承諾。

倘訂約方未能於最後終止日期之前就正式協議的條款達成協議且建議收購事項的正式協議未能簽立，則諒解備忘錄將立即終止，且景瑞地產（集團）及豐隆環球的一切義務亦將失效，惟將誠意金退還景瑞地產（集團）除外。

## 進行建議收購事項的理由

本集團主要在長江三角洲地區從事物業發展業務，收購事項乃於本集團日常業務過程中進行。

董事認為，建議收購事項（如落實）將為本集團提供使其業務多元化及拓寬本集團收入來源的良機。特別是，上海滬泰經營的上海易里酒店式公寓為位於上海內環核心區域的高檔物業發展項目，本公司認為這為其經營奠定了堅實基礎，並將有助於進一步積聚增長潛力。另一方面，青島國敦大酒店位於青島市中心，本公司認為其資產價值將會於完成後憑藉本公司更佳的資產管理及整合而進一步提升。建議收購事項符合本公司的發展策略，即繼續關注及深化在核心目標城市的經營，同時努力透過拓展資產管理業務進行改革。因此，本公司認為透過根據建議收購事項收購林甲岩國際投資全部股權收購上海易里酒店式公寓及青島國敦大酒店（作為組合交易）對本集團有益，因為其將擴大本集團於核心目標城市所持有的物業數量，並將拓寬本集團來自有關資產管理業務的收入來源。

諒解備忘錄的條款乃由景瑞地產（集團）及豐隆環球經公平磋商後達成。誠意金的支付將由本公司的內部資源撥付。

董事認為，諒解備忘錄的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且建議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

根據上市規則第14章，訂立諒解備忘錄及根據諒解備忘錄支付誠意金並不構成本公司任何須予公佈交易。

截至本公佈日期，訂約方並無就建議收購事項訂立具約束力的協議。倘訂約方進行建議收購事項，則訂約方將就建議收購事項訂立正式協議。

敬請本公司股東及／或有意投資者注意，諒解備忘錄可能會或可能不會導致簽訂正式協議，而建議收購事項亦可能會或可能不會落實。倘建議收購事項落實，則根據上市規則第14章可能構成本公司的一項須予披露交易。本公司將根據上市規則適時作出進一步公佈。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 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：

「銀行貸款」 指 青島國敦大酒店結欠一家商業銀行約人民幣146,700,000元的銀行貸款

「董事會」 指 董事會

「CAAC」	指	the Civil Aviation Administration of China East China Regional Administration Authority Service Center (中國民用航空華東地區管理機關服務中心)，一名獨立第三方，於本公佈日期持有青島國敦大酒店40%的股權
「中國」	指	中華人民共和國，於本公佈中，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
「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
「誠意金」	指	景瑞地產(集團)根據諒解備忘錄的條款將向豐隆環球支付的人民幣20,000,000元的誠意金
「專屬期間」	指	自諒解備忘錄日期開始至2017年2月28日(或訂約方可能書面協定的其他日期)結束的期間，於該期間內，豐隆環球或其任何聯屬公司不得與任何其他第三方就轉讓林甲岩國際投資股本中的已發行股份或林甲岩國際投資持有的上海滬泰的股權進行任何討論或協商
「正式協議」	指	景瑞地產(集團)、豐隆環球與林甲岩國際投資擬訂立的正式買賣協議，詳細載列建議收購事項的條款、條文及條件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「豐隆環球」或 「賣方」	指	HL Global Enterprises Limited (豐隆環球有限公司)，一家於新加坡註冊成立並位處於新加坡的有限公司，於新加坡證券交易所有限公司上市 (股份代號：AVX)，於本公佈日期為林甲岩國際投資股本中全部已發行股份的法定及實益擁有人，為獨立第三方
「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
「景瑞地產 (集團)」或 「買方」	指	Jingrui Properties (Group) Co., Ltd.* (景瑞地產 (集團) 有限公司)，一家根據中國法律成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「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
「林甲岩國際投資」或 「目標公司」	指	LKN Investment International Pte Ltd (新加坡林甲岩國際投資私人有限公司)，一家於新加坡註冊成立的有限公司，於本公佈日期為豐隆環球的全資附屬公司，於本公佈日期持有(i)上海滬泰的全部股權及(ii)青島國敦大酒店的60%股權，及為獨立第三方
「截止日期」	指	2017年2月28日或訂約方可能書面協定的其他日期
「諒解備忘錄」	指	景瑞地產 (集團)、豐隆環球與林甲岩國際投資就建議收購事項訂立的不具法律約束力的諒解備忘錄
「訂約方」	指	景瑞地產 (集團) 及豐隆環球
「建議收購事項」	指	對林甲岩國際投資股本中全部已發行股份的潛在收購 (林甲岩國際投資持有(i)上海滬泰的全部股權及(ii)青島國敦大酒店的60%股權)

「青島國敦大酒店」	指	Copthorne Hotel Qingdao Co., Ltd. (青島國敦大酒店有限公司)，一家於中國成立的有限公司，於本公佈日期由林甲岩國際投資擁有60%權益及由CAAC擁有40%權益，為獨立第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海滬泰」	指	Shanghai Hutai Real Estate Development Co., Ltd. (上海滬泰房地產發展有限公司)，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公佈日期由林甲岩國際投資全資擁有及為獨立第三方
「股東貸款」	指	青島國敦大酒店結欠林甲岩國際投資的人民幣20,400,000元的股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海產權交易所」	指	Shanghai United Assets and Equity Exchange (上海聯合產權交易所)
「%」	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