

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
出售寧波佳穆60%股權**

出售寧波佳穆60%股權

董事會宣佈本公司間接全資附屬子公司寧波瑞策與該等買方訂立合作協議，據此，該等買方將以總代價人民幣208,853,446.20元向寧波瑞策購買寧波佳穆合共60%股權，並承讓其股東貸款的60%，以共同開發位於中國寧波市鄞州區姜山鎮的該地塊。根據合作協議的條款，訂約方亦就寧波佳穆及寧波景航事務及業務的經營及管理的若干條款達成一致。

完成出售事項後，寧波佳穆及寧波景航均不再為本集團的附屬子公司，彼等均將入賬為本公司的合營公司。本集團將持有寧波佳穆的40%股權，進而持有寧波景航40%實際權益。該保留權益將於本公司合併財務報表中以權益法入賬為於合營公司的投資。

上市規則的涵義

由於出售事項的相關適用百分比率（定義見上市規則）中至少一項超過5%但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知及公佈規定。

出售寧波佳穆60%股權

董事會宣佈本公司間接全資附屬子公司寧波瑞策與該等買方訂立合作協議，據此，該等買方將向寧波瑞策購買寧波佳穆合共60%股權，並承讓其股東貸款的60%，以共同開發位於中國寧波市鄞州區姜山鎮的該地塊。根據合作協議的條款，訂約方亦就寧波佳穆及寧波景航事務及業務的經營及管理的若干條款達成一致。

合作協議的主要條款

合作協議的主要條款概述如下：

日期

2017年1月5日

訂約方

賣方： 寧波瑞策，本公司於中國成立的一家間接全資附屬子公司，持有寧波佳穆的100%股權

該等買方： 寧波環高，收購寧波佳穆的40%股權

寧波海曙康發，收購寧波佳穆的20%股權

目標公司： 寧波佳穆，本公司於中國成立的一家間接全資附屬子公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，其持有寧波景航的100%股權

項目公司： 寧波景航，本公司於中國成立的一家間接全資附屬子公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，其直接持有位於中國寧波市鄞州區姜山鎮的該地塊

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)寧波環高及根據龍湖公開披露的最終主要實益擁有人及(ii)寧波海曙康發及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

標的事項

根據合作協議，寧波瑞策同意分別向買方寧波環高及寧波海曙康發出售寧波佳穆的40%及20%股權，合共為寧波佳穆的60%股權。

代價

出售事項的總代價為人民幣208,853,446.20元。寧波環高及寧波海曙康發各自應付的有關代價分別為人民幣139,235,630.80元及人民幣69,617,815.40元。

具體而言，寧波環高就出售事項應付予寧波瑞策的代價為人民幣139,235,630.80元，包括(i)人民幣2,000,000元，即轉讓寧波佳穆40%股權的代價及(ii)人民幣137,235,630.80元，即由寧波環高承讓的寧波佳穆於合作協議日期應付寧波瑞策的未償還股東貸款本金額的40%。

寧波海曙康發就出售事項應付予寧波瑞策的代價為人民幣69,617,815.40元，包括(i)人民幣1,000,000元，即轉讓寧波佳穆20%股權的代價及(ii)人民幣68,617,815.40元，即由寧波海曙康發承讓的寧波佳穆於合作協議日期應付寧波瑞策的未償還股東貸款本金額的20%。

代價的支付

買方各自須以現金支付代價。根據合作協議，

- (i) 買方各自須於合作協議日期起三個營業日內，以寧波瑞策的名義開立單獨的銀行賬戶，且該賬戶須由有關買方與寧波瑞策共管；
- (ii) 買方各自須於上文(i)中提述的有關的共管銀行賬戶開立後五個營業日內，向該銀行賬戶悉數支付代價；
- (iii) 寧波瑞策須於寧波環高或寧波海曙康發根據上文(ii)向有關銀行賬戶悉數支付代價之日後十個營業日內，就向寧波環高及寧波海曙康發分別轉讓寧波佳穆的40%及20%股權向當地工商管理部門辦理有關工商登記手續；及
- (iv) 買方各自於完成上文(iii)所規定的工商登記手續之日後兩個營業日內，不再對有關的共管銀行賬戶擁有共管權，而向有關銀行賬戶支付的代價應立即悉數撥付予寧波瑞策。

代價基準

代價乃經訂約方公平協商後達致，並經參考該地塊的地價及相關成本約人民幣348.1百萬元，以及各訂約方於完成出售事項後持有的寧波佳穆股權比例後釐定。

董事會及管理層

根據合作協議的條款，寧波佳穆的董事會將由五名董事構成，其中一名由寧波瑞策提名，三名由寧波環高提名及一名由寧波海曙康發提名。寧波佳穆的董事會主席應由寧波環高委任。

誠如合作協議中所載，寧波佳穆的日常管理應委託予總經理，而總經理應由寧波佳穆董事會委任。

由於寧波景航由寧波佳穆直接全資擁有，根據合作協議，寧波景航的所有重大決策（包括按慣例應由其股東作出者）須交由寧波佳穆董事會作出及釐定。

溢利分享及分派

根據合作協議的條款，待償還全部現有債務後，股東（即寧波瑞策及該等買方）有權按照彼等各自於寧波佳穆的股權比例分享寧波佳穆的溢利，惟任何有關分派須在不影響寧波佳穆及寧波景航營運（尤其是對該地塊的開發及建設）的前提下作出。

有關訂約方的資料

賣方

寧波瑞策為本公司的間接全資附屬子公司，及於本公佈日期擁有寧波佳穆的100%股權。

該等買方

寧波環高為一家於中國成立的公司，主要業務活動為投資控股。寧波環高是龍湖地產有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：960）的間接全資附屬公司。龍湖連同其附屬公司主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，寧波環高、龍湖及龍湖所公開披露的最終主要實益擁有人各自獨立於本公司或任何其關連人士，且與彼等概無關連。

寧波海曙康發為一家於中國成立的公司，主要業務活動為投資控股。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，寧波海曙康發及其最終實益擁有人各自獨立於本公司或任何其關連人士，且與彼等概無關連。

目標公司寧波佳穆

寧波佳穆為一家於中國成立的有限公司及其主要業務活動為投資控股。於本公佈日期，寧波佳穆為本公司的間接全資附屬子公司，及持有寧波景航的100%股權。

項目公司寧波景航

寧波景航為一家於中國成立的有限公司及直接持有該地塊作未來發展。於本公佈日期，寧波景航為寧波佳穆的直接全資附屬子公司。

於2016年12月31日，寧波佳穆及寧波景航的合併未經審核資產淨值約為人民幣5.01百萬元。寧波景航尚未開始發展該地塊，因此，寧波佳穆及寧波景航直至本公佈日期並未獲取任何收入及任何毛利。寧波佳穆及寧波景航自其於2016年8月的成立日期起至2016年12月31日止期間的除稅前及除稅後合併未經審核利潤分別約為人民幣0.01百萬元及人民幣0.01百萬元。

有關該地塊的資料

於2016年9月，寧波景航以約人民幣347.6百萬元的價格成功競得該地塊（中國寧波市鄞州區姜山鎮核心3號居住地塊），並已就收購該地塊與鄞州國土局訂立國有建設用地使用權出讓合同。該地塊的總佔地面積為41,088平方米，規劃地上建築面積不超過82,176平方米及高度限制為65米。該地塊須用於發展住宅及商業物業。該地塊住宅單位的土地使用權為期70年及商業單位的土地使用權為期40年。

出售事項的財務影響及所得款項用途

本公司預期不會就出售事項錄得任何收益或虧損，原因為出售事項的代價乃經參考該地塊的賬面值釐定且註冊資本的轉讓及股東貸款的轉讓乃按票面值進行。然而，股東應注意，將於本集團截至2016年12月31日止年度的合併利潤表內就出售事項入賬的收益或虧損（如有）的確切數額仍有待審核。

完成出售事項後，寧波佳穆及寧波景航均不再為本集團的附屬子公司，彼等均將入賬為本公司的合營公司。本集團將持有寧波佳穆的40%股權，進而持有寧波景航的40%實際權益。該保留權益將於本公司的合併財務報表中以權益法入賬為於合營公司的投資。

本集團計劃將出售事項所得款項用於一般營運資金目的。

進行出售事項的理由

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

本公司擬將該地塊開發為商業及住宅項目。本公司認為，與該等買方建立戰略夥伴關係以開發該地塊，將對本集團整體增長及發展有利。董事認為出售事項符合本公司及股東的整體利益，而其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

合作協議及出售事項的條款乃經訂約方公平協商後達致。代價乃由訂約方經參考該地塊的地價及相關成本約人民幣348.1百萬元以及彼等各自於出售事項後持有的寧波佳穆股權比例後協定。董事（包括獨立非執行董事）已確認，合作協議、出售事項及據此擬進行的交易的條款乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款或更優厚的條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於出售事項的相關適用百分比率（定義見上市規則）中至少一項超過5%但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知及公佈規定。

此外，本集團與該等買方於過去十二個月並無訂立任何根據上市規則第14.22條須與出售事項合併計算的交易。

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：

「董事會」	指	董事會
「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

「合作協議」	指	寧波瑞策與該等買方就出售事項以及寧波佳穆及寧波景航的事務及業務的經營及管理而於2017年1月5日訂立的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	寧波瑞策向該等買方出售於寧波佳穆合共60%股權及轉讓寧波佳穆的60%股東貸款，總代價為人民幣208,853,446.20元
「本集團」	指	本公司及其附屬子公司
「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
「該地塊」	指	由寧波景航持有位於中國寧波市鄞州區姜山鎮核心3號居住地塊的土地，總佔地面積約為41,088平方米
「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
「龍湖」	指	龍湖地產有限公司，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（股份代號：960）
「訂約方」	指	寧波瑞策、寧波環高、寧波海曙康發、寧波佳穆及寧波景航，即合作協議的訂約方，視乎情況需要，「訂約方」應指一名及任何一名訂約方
「該等買方」	指	寧波環高及寧波海曙康發，各為「買方」
「寧波海曙康發」	指	寧波海曙康發企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限公司及為獨立第三方
「寧波環高」	指	寧波環高投資管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為龍湖的間接全資附屬公司及為獨立第三方

「寧波佳穆」或「目標公司」	指	寧波佳穆投資有限公司，一家於2016年8月4日於中國成立的有限公司，於本公佈日期為本公司的間接全資附屬子公司，及持有寧波景航的100%股權
「寧波景航」或「項目公司」	指	寧波景航置業有限公司，一家於2016年8月25日於中國成立的有限公司，於本公佈日期為本公司的間接全資附屬子公司，及為該地塊的直接擁有人
「寧波瑞策」或「賣方」	指	寧波瑞策投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公佈日期為本公司的間接全資附屬子公司及持有寧波佳穆的100%股權
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東貸款」	指	於本公佈日期未償還本金總額為人民幣348,089,077元的股東貸款，由寧波瑞策為收購該地塊的目的授予寧波佳穆
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「鄞州國土局」	指	寧波市國土資源局鄞州分局，為中國政府部門
「%」	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1月5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