

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  
收購上海佳冠34.43%股權**

**收購上海佳冠34.43%股權**

於2016年12月5日，本公司全資附屬公司舟山景尚與上海宏龍投資控股有限公司（賣方）訂立股權購買協議，據此舟山景尚將按代價人民幣503,580,000元向賣方購買銷售權益（相當於上海佳冠（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34.43%）。於本公佈日期，目標公司擁有項目公司80%股權，而後者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，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司將繼續持有項目公司的80%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。

根據上市規則第14A.09(1)(a)條，上海佳冠為本公司的非重大附屬公司。由於緊接完成前賣方持有上海佳冠全部股權的34.43%，故賣方為本公司一家非重大附屬公司的主要股東，因此，儘管賣方於上海佳冠中擁有權益，但根據上市規則第14A.09條，賣方及其最終實益擁有人均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2014年12月26日的公佈，內容有關賣方於2014年12月根據投資項目收購銷售權益。

於2016年12月5日，舟山景尚與賣方訂立股權購買協議，據此舟山景尚將按代價人民幣503,580,000元向賣方購買銷售權益（相當於目標公司全部股權的34.43%）。於本公佈日期，目標公司擁有項目公司80%股權，而後者則全資擁有及發展項目地塊。

## 協議的主要條款

協議的主要條款概述如下：

日期： 2016年12月5日

訂約方： (1) 買方：舟山景尚，本公司的全資附屬公司

(2) 賣方：上海宏龍投資控股有限公司，一家於中國成立的公司，主要從事實業投資及管理業務。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除賣方於目標公司持有的股權外，賣方及賣方的控股股東均獨立於本公司或其任何關連人士且與彼等概無關連。

本集團與賣方於過去12個月內並無訂立任何根據上市規則第14.22條須與收購事項合併計算的交易。

標的事項： 根據協議的條款及條件，舟山景尚同意向賣方收購而賣方同意向舟山景尚轉讓目標公司全部股權的34.43%，為人民幣10,500,000元實繳股本投資應佔目標公司股權的比例。

代價： 舟山景尚就銷售權益而應付的總代價為人民幣503,580,000元。

銷售權益的代價乃由訂約方經公平磋商後達致，並經參考賣方於上海佳冠的初步投資額、目標公司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項目公司的過往財務表現（尤其是出售項目地塊上開發的物業所產生的收益及溢利）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：** 該代價應由舟山景尚按下列方式以現金支付予賣方：

(1) 人民幣253,580,000元須於協議日期後十個營業日內支付；  
及

(2) 餘下人民幣250,000,000元須於2017年1月30日之前支付。

**完成：** 完成應於地方工商局完成有關賣方向舟山景尚轉讓銷售權益的商業登記當日發生。根據協議，該商業登記應不遲於2016年12月31日完成。

**終止：** 倘於2016年12月31日或訂約方另行議定的其他日期之前完成並未發生，且未能完成並非因協議的任何訂約方違反協議所致，則協議的任何訂約方均有權終止協議。

## **有關協議訂約方的資料**

### **賣方**

上海宏龍投資控股有限公司，一家於中國成立的公司，主要從事實業投資及管理業務。其為中國領先的物業投資者。於本公佈日期，賣方為銷售權益（佔目標公司股權總額的34.43%）的法定及實益擁有人。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除賣方於目標公司持有的股權外，賣方及賣方的控股股東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－舟山景尚**

舟山景尚為一家在中國成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司。其主要業務活動為物業發展。

### **目標公司－上海佳冠**

上海佳冠為一家在中國成立的有限責任公司。其主要業務活動為投資控股。於本公佈日期，目標公司由本公司及賣方分別間接擁有65.57%及34.43%權益，為本公司的間接非全資附屬公司。

## 項目公司

項目公司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，上海佳冠持有項目公司80%股權，為本公司的間接非全資附屬公司。

緊接收購事項完成前，上海佳冠及項目公司均為本公司的非全資附屬公司，彼等的合併財務業績乃於本公司賬目內綜合入賬。於收購事項完成後，上海佳冠將成為本公司的間接全資附屬公司及上海佳冠將繼續持有項目公司80%股權，而項目公司仍為本公司的間接非全資附屬公司。因此，彼等的合併財務業績將繼續於本公司賬目內綜合入賬。

上海佳冠及項目公司於2016年6月30日的未經審核合併資產淨值約為人民幣977.3百萬元。於緊接協議日期前兩年，上海佳冠及項目公司的未經審核合併財務業績如下：

	截至12月31日止年度 (未經審核)	
	2014年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
除稅及非控股權益前溢利／(虧損)	(1.08)	31.38
除稅後但除非控股權益前溢利／(虧損)	(1.75)	23.52

## 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6月30日，項目地塊的賬面淨值約為人民幣543.7百萬元。於本公佈日期，項目公司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。

## 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2014年12月，賣方根據投資項目投資於目標公司。投資項目有助本集團增加其現金持有量，且投資項目所得款項已用於發展項目地塊。自投資項目完成以來，項目公司已完成發展部分項目地塊（即項目地塊的2003年第84號地塊）並在近期已開始銷售若干開發的住宅及商用單位。在此情況下，本公司認為購買目標公司的全部股權並進而持有項目地塊80%

股權符合本公司的利益，能夠令本集團重新獲取對目標公司的全面控制，從而取得對項目地塊的發展、管理及未來營運的重大控制。此外，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所得款項的80%，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，即使收購事項下本集團應付賣方的代價高於投資事項下賣方作出的投資，本集團相信，收購事項仍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。

根據上市規則第14A.09(1)(a)條，上海佳冠為本公司的非重大附屬公司。由於緊接完成前賣方持有上海佳冠全部股權的34.43%，故賣方為本公司一家非重大附屬公司的主要股東，因此，儘管賣方於上海佳冠中擁有權益，但根據上市規則第14A.09條，賣方及其最終實益擁有人均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 舟山景尚根據協議收購上海佳冠（擁有項目公司80%權益）的34.43%股權

「協議」	指	舟山景尚（作為買方）與賣方訂立的日期為2016年12月5日的股權購買協議，據此，舟山景尚同意向賣方購買銷售權益，代價為人民幣503,580,000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
「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
「投資項目」	指	賣方於2014年12月投資及收購上海佳冠的34.43%股權，有關詳情披露於本公司日期為2014年12月26日的公佈
「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）
「項目公司」	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，為目標公司直接擁有80%權益的附屬公司，故為本公司的間接非全資附屬公司
「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，由項目公司全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售權益」	指	目標公司的34.43%股權，為人民幣10,500,000元實繳股本應佔目標公司股權的比例

「賣方」	指	上海宏龍投資控股有限公司，一家於2007年11月27日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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海佳冠」或 「目標公司」	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，於收購事項前為本公司的間接非全資附屬公司
「舟山景尚」	指	舟山景尚置業有限公司，一家於2010年8月17日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
「%」	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，2016年12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