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。

景瑞控股
JINGRUI HOLDINGS

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)

主要交易

收購PROPERTY SKY LIMITED的100%股權

收購PROPERTY SKY的100%股權

董事會欣然宣佈，本公司、買方及賣方於2016年7月18日訂立買賣協議，據此：(i)賣方同意出售而買方同意購買Property Sky的全部已發行股本，初始購買價為159,005,297港元；(ii)訂約方亦同意向買方轉讓由Property Sky欠付賣方的股東貸款，總額為756,600,000港元（待於完成時調整）；及(iii)買方同意償清Property Sky欠付若干其他各方的其他貸款，本金合共人民幣90,000,000元（相等於約106,407,757港元）及由此產生的所有利息。因此，買方就建議收購事項應付的初始代價總額為1,022,013,054港元。買方應付的最終代價視乎按買賣協議所規定及本公佈所詳述之方式對初始代價的若干調整而定。

上市規則的涵義

由於建議收購事項的其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故建議收購事項構成上市規則第十四章項下本公司的主要交易，須遵守上市規則項下的通知、公佈及股東批准規定。本公司預計對初始代價的調整及得出的最終代價將不會令任何適用百分比率增至100%或以上。

由於並無股東於建議收購事項中擁有重大利益，故概無股東須於本公司為批准建議收購事項而將召開的股東大會（如有）上放棄投票。根據上市規則第14.44條，倘核數師並無就目標集團的會計師報告（將載入本公司就建議收購事項而將予寄發的股東通函內）出具保留意見，則可接受股東的書面批准以代替舉行股東大會。董事注意到，項目公司的核數師並無就其截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度的經審核財務報表及會計師報告出具保留意見。本公司的控股股東（即閆浩先生及陳新戈先生，彼等透過Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited分別持有480,220,613股股份及427,205,918股股份（分別相當於本公司於本公佈日期已發行股本的37.19%及33.08%））已表明其將以書面形式批准買賣協議及其項下擬進行的交易。閆浩先生及陳新戈先生亦已表明其將向本公司承諾，倘須舉行股東大會，彼等將促使彼等持有本公司股份的受控法團投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案。

閆浩先生及陳新戈先生是本集團的聯合創辦人，並自2002年11月起一直為本公司及其前身的控股股東。彼等均為本公司的聯席主席，且閆浩先生亦為本公司的首席執行官。根據收購守則，閆浩先生及陳新戈先生被視為一致行動人士。因此，根據上市規則第14.44條，閆浩先生及陳新戈先生以及彼等各自的控股公司Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited被視為一批有密切聯繫的股東，且閆浩先生、陳新戈先生、Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited已表明其有意以書面形式批准建議收購事項。在此情況下，本公司不擬召開股東大會以考慮及批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

寄發通函

一份載有（其中包括）(i)買賣協議及建議收購事項的其他資料；(ii)目標集團的經審核財務資料；及(iii)該物業的物業估值報告的通函將在切實可行的情況下盡快寄發予股東，惟不會於本公佈日期起計15個營業日內寄發，原因為編製目標集團的會計師報告及物業估值報告以載入通函需要額外時間。本公司將向聯交所申請延遲寄發通函。

由於建議收購事項須待若干條件獲達成（或（如適用）豁免）後方可作實，故其或不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，本公司、買方及賣方於2016年7月18日訂立買賣協議，據此：(i)賣方同意出售而買方同意購買Property Sky的全部已發行股本，初始購買價為159,005,297港元；(ii)訂約方亦同意向買方轉讓由Property Sky欠付賣方的股東貸款，總額為756,600,000港元（待於完成時調整）；及(iii)買方同意償清Property Sky欠付若干其他各方的其他貸款，本金合共人民幣90,000,000元（相等於約106,407,757港元）及由此產生的所有利息。因此，買方就建議收購事項應付的初始代價總額為1,022,013,054港元。買方應付的最終代價視乎按買賣協議所規定及下文「買賣協議的主要條款－對初始代價的調整」一節所述之方式對初始代價的若干調整而定。

買賣協議的主要條款

買賣協議的主要條款概述如下。

日期

2016年7月18日

訂約方

(1) 買方： Natural Apex Limited
(2) 擔保人： 本公司
(3) 賣方： Wing Tai Properties
Keen Achieve

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，Wing Tai Properties及Keen Achieve以及其各最終實益擁有人均為獨立於本公司的第三方，並非上市規則所定義的關連人士。

將予收購的出售股份

根據買賣協議，Wing Tai Properties及Keen Achieve分別同意出售其各自於Property Sky的50%權益，及本公司同意向賣方收購Property Sky的全部已發行股本而不附帶任何產權負擔（根據買賣協議的規定獲批准的產權負擔除外），連同其所有權利及權益。

Property Sky擁有HK HoldCo的全部已發行股本。HK HoldCo擁有項目公司的全部已發行股本，而項目公司直接擁有該物業。於建議收購事項完成後，Property Sky、HK HoldCo及項目公司將分別成為本公司的全資附屬公司及其財務業績將合併計入本集團的財務報表。

代價及釐定代價的基準

建議收購事項應付的初始代價為1,022,013,054港元，包括(i)初始購買價159,005,297港元（作為出售股份的代價）；(ii)總金額756,600,000港元，即於初步合併資產負債表日期由Property Sky欠付賣方的股東貸款的本金，其將轉讓予買方；及(iii) Property Sky欠付若干其他各方的其他貸款，本金合共人民幣90,000,000元（相等於約106,407,757港元），其將由買方償清。

初始購買價（作為出售股份的代價）

初始購買價159,005,297港元（作為出售股份的代價）乃根據該物業的協定價值人民幣1,349,110,000元（相等於約1,595,064,099港元）釐定及按以下內容調整：

(i) 增加流動資產的總值（即33,306,235港元）及其他長期資產的價值（即5,135,130港元），其均載於初步合併資產負債表；及

(ii) 扣減流動負債的總值（即151,965,682港元）及其他長期負債的價值（即1,322,534,485港元），其均載於初步合併資產負債表。

向買方轉讓由Property Sky欠付賣方的股東貸款

股東貸款的總額756,600,000港元為初步合併資產負債表所載的股東貸款的本金。

買方償清Property Sky欠付若干其他各方的其他貸款

將由買方償清Property Sky欠付若干其他各方的其他貸款包括：

(i) 本金為人民幣25,000,000元（相等於約29,557,710港元）的委託貸款，按年利率4.60厘每日計息；及

(ii) 本金合共為人民幣65,000,000元（相等於約76,850,047港元）的英旭貸款，按年利率4.35厘每日計息。

釐定初始代價的基準

初始代價及尤其是，該物業的協定價值乃由訂約方經計及於2016年5月31日該物業的賬面值人民幣1,081,554,439元（相等於約1,278,730,909港元）及目標集團的過往財務表現公平磋商後釐定。

支付初始代價

初始代價須由買方以下列方式向賣方支付：

(i) 於訂立買賣協議前向各賣方等額支付初始總額8,000,000美元（即62,134,400港元，乃運用協定的匯率1美元兌7.7668港元計算）；

(ii) 總額212,547,189港元，即經扣除初始總額後的首筆付款之餘額，須由買方向各賣方等額支付（向Wing Tai Properties支付106,273,594.5港元及向Keen Achieve支付106,273,594.5港元），在切實可行的情況下不遲於買賣協議日期之後的一(1)個營業日；

(iii) 總額人民幣90,000,000元（相等於約106,407,757港元），即委託貸款及英旭貸款的本金加其應計的所有利息，須由買方向中國銀行股份有限公司及英旭支付，不遲於完成前的三(3)個營業日；及

(iv) 買方須於完成日期向各賣方等額支付初始代價的餘額640,923,708港元（向Wing Tai Properties支付320,461,854港元及向Keen Achieve支付320,461,854港元）。

買方及本公司將以其內部資源撥付建議收購事項的代價。

對初始代價的調整

買方應付的最終代價將受限於對初始代價的若干調整：

(i) 買方須支付委託貸款及英旭貸款應計的所有利息以及初始代價中並未計及該利息金額；

(ii) Property Sky欠付賣方的股東貸款或會增加，儘管預期股東貸款將不會增加至超過756,100,000港元；及

(iii) 於完成後45日內（或賣方及買方可能共同協定的其他日期），買方須向賣方遞交目標集團於完成時的最終合併資產負債表，其須反映目標集團於完成日期的資產及負債狀況。出售股份的購買價經參考最終合併資產負債表所示資產及負債狀況後按等額基準調整。任何賣方可於接獲最終合併資產負債表及買方計算出售股份的最終購買價的方法後三十(30)日內對最終合併資產負債表及／或買方計算出售股份的最終購買價的方法提出異議。根據買賣協議的條款，訂約方須盡力真誠解決賣方提出的任何異議。

出售股份的最終購買價及股東貸款的最終總額由訂約方根據買賣協議的條款釐定及同意後，訂約方須於三(3)個營業日內付款以反映調整。倘出售股份的最終購買價的調整總額及股東貸款的最終總額少於100,000港元，概無訂約方有責任作出任何調整付款。

本公司預計對初始代價的調整及得出的最終代價將不會令任何適用百分比率（定義見上市規則）至100%或以上。本公司將於釐定最終代價時作出公佈。

擔保

本公司已同意擔保買方根據買賣協議的條款妥善及依時履行所有責任。

買賣協議完成的先決條件

建議收購事項的完成須待達成（或買方豁免第(i)至第(iii)項（包括首尾兩項），或賣方豁免第(iv)至第(vi)項（包括首尾兩項））下列先決條件，方可作實：

(i) 根據買賣協議於完成時賣方須交付的各項賣方交付項目已按買賣協議所載方式交付；

(ii) 逸蘭協議已被其訂約方終止；

(iii) 就項目公司的各名有關僱員而言，項目公司已向各名有關僱員發出終止僱傭書面通知並已郵寄（以掛號郵件方式）至有關僱員與項目公司之間的僱傭合約所示有關僱員的地址；

(iv) 根據買賣協議於完成時買方須交付的各項買方交付項目已按買賣協議所載方式交付；

(v) 買方已根據買賣協議，代表項目公司向中國銀行股份有限公司償還或促使償還全額委託貸款，並支付或促使支付其全部應計利息，而中國銀行股份有限公司已收訖相關款項；及

(vi) 買方已根據買賣協議，代表項目公司向英旭償還或促使償還全額英旭貸款，並支付或促使支付其全部應計利息（如有），而英旭已收訖相關款項。

完成

完成應發生於2016年8月15日，或買方可選擇延後完成，惟不得遲於2016年9月15日。買方應向賣方支付從2016年8月15日起（包括該日）至（買方選擇延後完成時）完成日期（不包括該日），就出售股份的初始購買價及初步合併資產負債表所示股東貸款總額（756,600,000港元）的未支付款項（即其70%），以年息15%按日計算的延後完成費。倘買方於完成時違約，賣方將不會退回買方曾向賣方支付的款項（即首期款項），而有關款項將被視為就有關違約向賣方支付的違約賠償金。

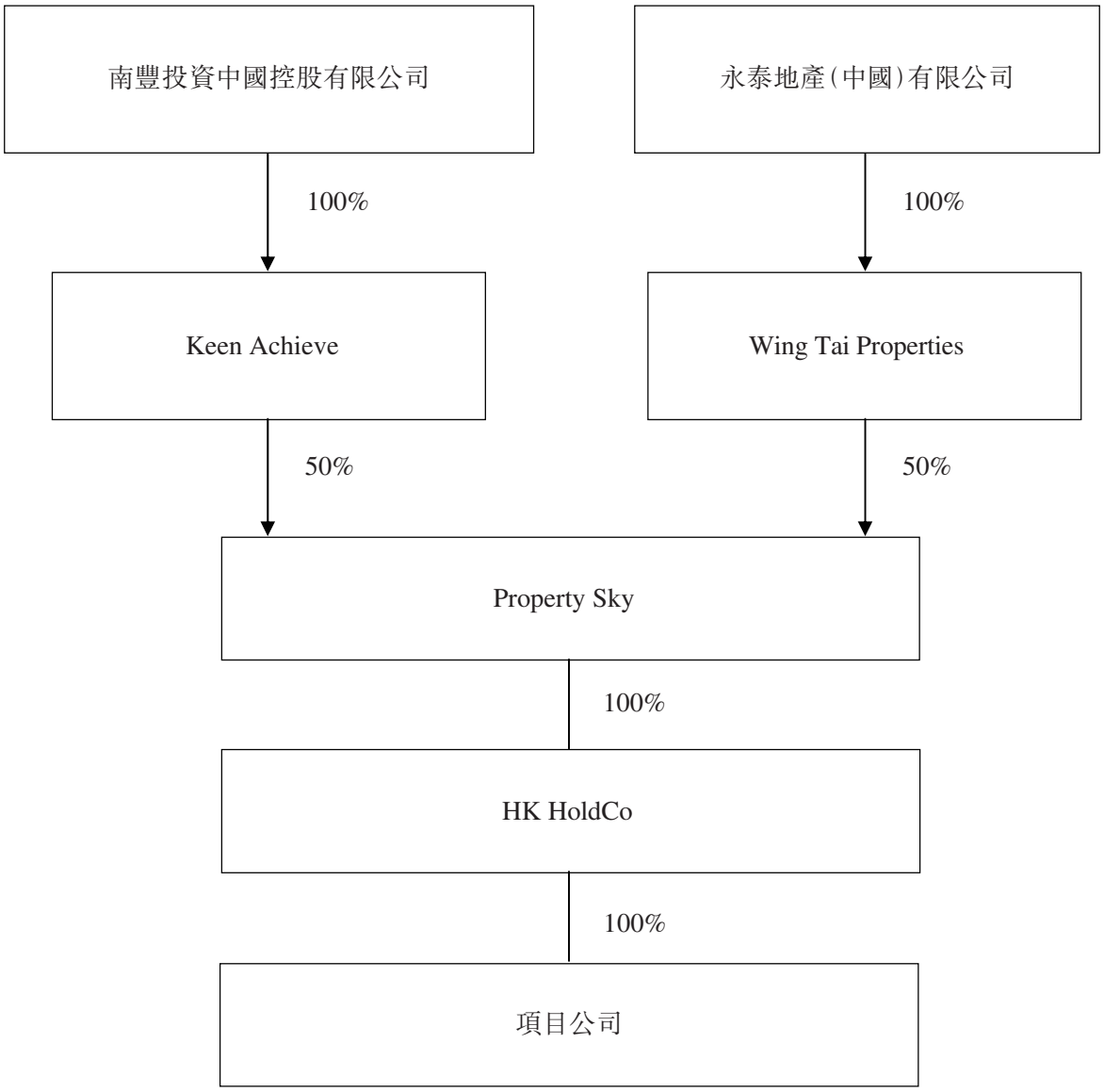
賣方資料

Wing Tai Properties乃永泰地產有限公司的間接全資附屬公司。永泰地產有限公司為一家投資控股公司，其股份於聯交所上市。永泰地產有限公司的主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理及服務式住宅物業投資及管理。

Keen Achieve Limited為Nan Fung International Holdings Limited的間接全資附屬公司。Nan Fung International Holdings Limited乃於英屬處女群島註冊成立。Nan Fung International Holdings Limited的主要附屬公司從事物業開發、物業投資、建設、物業管理、服務式住宅物業管理及金融投資。

目標集團資料

Property Sky為一家在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，於本公佈日期，其已發行股本由Keen Achieve及Wing Tai Properties分別持有50%及50%。Property Sky透過HK HoldCo及項目公司持有該物業。賣方及目標集團於本公佈日期的公司架構如下：



於2016年5月31日，目標集團的合併資產淨值（未經審核）為約239,501,798港元，緊接買賣協議日期前兩個年度，其未經審核合併財務業績載列如下：

	截至12月31日止年度（未經審核）	
	2014年	**2015年**
	港元	*港元*
收入	0	1,641,542
除稅前溢利／(虧損)	(43,886,860)	(252,021)
除稅後溢利／(虧損)	(24,130,761)	(9,982,512)

有關該物業的資料

該物業目前稱為尚濱江，座落於中國上海市浦東區浦明路1288弄的國信世紀海景園3號樓，建築面積約為19,307平方米，計有約97間單元及97個停車位（不包括1層及2層的商業單元）。

有關買方的資料

本公司為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。本集團是中國長江三角洲地區的領先物業開發商之一。

買方為於英屬處女群島註冊成立的控股公司，並為本公司的全資附屬公司。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要在長江三角洲地區從事物業開發業務，建議收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行。

該物業是位於上海的服務式公寓項目。董事會認為建議收購事項符合本集團主要業務，並為本集團提供了投資良機，以進一步確立本集團在該區域物業市場的地位。董事認為建議收購事項符合本公司及股東的整體利益，其條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理。

上市規則的涵義

由於建議收購事項的其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故建議收購事項構成上市規則第十四章項下本公司的主要交易，須遵守上市規則項下的通知、公佈及股東批准規定。本公司預計對初始代價的調整及所得出的最終代價將不會令任何適用百分比率增至100%或以上。

由於並無股東於建議收購事項中擁有重大利益，故概無股東須於本公司為批准建議收購事項而將召開的股東大會（如有）上放棄投票。根據上市規則第14.44條，倘核數師並無就目標集團的會計師報告（將載入本公司就建議收購事項而將予寄發的股東通函內）出具保留意見，則可接受股東的書面批准以代替舉行股東大會。董事注意到，項目公司的核數師並無就其截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度的經審核財務報表及會計師報告出具保留意見。本公司的控股股東（即閆浩先生及陳新戈先生，彼等透過Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited分別持有480,220,613股股份及427,205,918股股份（分別相當於本公司於本公佈日期已發行股本的37.19%及33.08%））已表明其將以書面形式批准買賣協議及其項下擬進行的交易。閆浩先生及陳新戈先生亦已表明其將向本公司承諾，倘須舉行股東大會，彼等將促使彼等持有本公司股份的受控法團投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案。

閆浩先生及陳新戈先生是本集團的聯合創辦人，並自2002年11月起一直為本公司及其前身的控股股東。彼等均為本公司的聯席主席，且閆浩先生亦為本公司的首席執行官。根據收購守則，閆浩先生及陳新戈先生被視為一致行動人士。因此，根據上市規則第14.44條，閆浩先生及陳新戈先生以及彼等各自的控股公司Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited被視為一批有密切聯繫的股東，且閆浩先生、陳新戈先生、Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited已表明其有意以書面形式批准建議收購事項。在此情況下，本公司不擬召開股東大會以考慮及批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

寄發通函

一份載有（其中包括）(i)買賣協議及建議收購事項的其他資料；(ii)目標集團的經審核財務資料；及(iii)該物業的物業估值報告的通函將在切實可行的情況下盡快寄發予股東，惟不會於本公佈日期起計15個營業日內寄發，原因為編製目標集團的會計師報告及物業估值報告以載入通函需要額外時間。本公司將向聯交所申請延遲寄發通函。

由於建議收購事項須待若干條件獲達成（或（如適用）豁免）後方可作實，故其或不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國的商業銀行營業的任何日子（星期六或星期天除外）
「完成」	指	有關買賣協議的出售股份買賣完成
「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
「委託貸款」	指	於本公佈日期由中國銀行股份有限公司貸予項目公司一筆本金額為人民幣25,000,000元的貸款
「首期款項」	指	274,681,589港元，為以下兩項合計金額的30%：(i) 作為出售股份代價的初始購買價159,005,297港元；及(ii) Property Sky結欠賣方的一筆股東貸款，本金總額為756,600,000港元，如初步合併資產負債表所示，應轉讓予買方
「最終代價」	指	買方就建議收購事項應支付的最終代價，並按本公佈「買賣協議的主要條款－對初始代價的調整」一節下所述方式調整
「最終合併資產負債表」	指	於完成時由Property Sky根據與編製初步合併資產負債表時採用的相同會計原則及慣例所編製的目標集團未經審核合併資產負債表，並應按照初步合併資產負債表的格式（為免生疑，並無於最終合併資產負債表就該物業的任何土地增值稅作出或反映撥備（無論為現有或或然））
「本集團」	指	本公司及其附屬子公司

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「HK HoldCo」	指	具智有限公司，一家根據香港法例註冊成立並存續的公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初始代價」	指	買方應就建議認購事項支付的初始代價1,022,013,054港元，進一步詳情載於本公佈「買賣協議的主要條款－代價及釐定代價的基準」一節
「Keen Achieve」	指	Keen Achieve Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司
「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）
「訂約方」	指	買賣協議的訂約方
「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
「初步合併資產負債表」	指	目標集團於2016年5月31日的未經審核初步合併資產負債表，由Property Sky按香港財務報告準則編製
「項目公司」	指	豐永（上海）置業有限公司，一家根據中國法律成立並存續的公司，為該物業的直接擁有人
「該物業」	指	尚濱江，座落於中國上海市浦東區浦明路1288弄的國信世紀海景園3號樓，建築面積約為19,307平方米，計有約97間單元及97個停車位（不包括1層及2層的商業單元）
「Property Sky」	指	Property Sky Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立並存續的公司

「建議收購事項」	指	建議(i)由買方向賣方購買出售股份；(ii)將股東貸款轉讓予買方；及(iii)根據買賣協議的條款及條件償還Property Sky所結欠的委託貸款及英旭貸款
「買方」	指	Natural Apex Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，為本公司的全資子公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	本公司、買方、Wing Tai Properties與Keen Achieve就建議收購事項於2016年7月18日訂立的買賣協議
「出售股份」	指	Property Sky的兩股股份，即Property Sky的全部已發行股本，其中一股由Wing Tai Properties持有，另一股則由Keen Achieve持有
「賣方」	指	Wing Tai Properties及Keen Achieve，各自均為「賣方」
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	如初步合併資產負債表所示，賣方於初步合併資產負債表日期向Property Sky借出合共756,600,000港元的款項，於完成時最多增加至765,100,000港元
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標集團」	指	Property Sky、HK HoldCo及項目公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「Wing Tai Properties」	指	Wing Tai Properties (China) (No. 2) Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司

「英旭貸款」	指	上海英旭置業有限公司於本公佈日期向項目公司貸出本金總額為人民幣65,000,000元的貸款
「%」	指	百分比

於本公佈中，貨幣換算使用1.00港元兑人民幣0.845803元以及1.00美元兑7.7668港元的匯率（如適用）。該匯率僅供説明，並不表示任何港元、人民幣或美元金額已經、可能或能夠按該匯率兑換。

承董事會命
Jingrui Holdings Limited
景瑞控股有限公司*
聯席主席
閆浩　陳新戈

香港，2016年7月18日

於本公佈日期，本公司董事會由執行董事閆浩、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*