

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



**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**

**視為出售子公司股權  
及授出購股權**

茲提述本公司於2016年1月27日刊發的公告，內容關於收購中國寧波鄞州區姜山鎮核心5號居住地塊（「收購事項公告」）。除另有說明外，本公告所用詞彙與收購事項公告所界定者具有相同涵義。

### **股份轉讓及認購協議**

董事會欣然宣佈，於2016年3月2日，景瑞地產（集團）（本公司全資子公司）與 Tran Star、海港投資及寧波景瑞置業有限公司（「項目公司」）訂立股份轉讓及認購協議（「轉讓及認購協議」），據此，(1)景瑞地產（集團）將向 Tran Star 及海港投資各自轉讓項目公司部分股權；及(2)景瑞地產（集團）、Tran Star 及海港投資各自亦將認購項目公司部分註冊資本的增加。景瑞地產（集團）、Tran Star 及海港投資各自根據轉讓及認購協議的出資總額將用作發展新的住宅物業，預計位於地塊上的該物業將命名為「寧波望府西」（「項目」），而地塊乃於2016年1月26日由項目公司以掛牌方式收購。有關收購地塊的進一步詳情，請參閱收購事項公告。

## 合資合同

就轉讓及認購協議而言，景瑞地產（集團）已於2016年3月2日與Tran Star及海港投資訂立合資合同（「合資合同」）。根據合資合同，各訂約方獲授予優先選擇權及優先購買權。景瑞地產（集團）亦向Tran Star授予認沽期權，據此，倘若干認沽期權條件獲達成，Tran Star可要求景瑞地產（集團）購買其所持項目公司全部股權（「認沽期權」）。倘景瑞地產（集團）未能於Tran Star行使認沽期權後190日內悉數支付行使價，Tran Star亦享有領售權，據此，景瑞地產（集團）及海港投資有責任向第三方買方（即Tran Star正向之出售其所持項目公司股權的人士）出售彼等所持項目公司全部或部分股權。根據合資合同，景瑞地產（集團）可提名三名董事，而Tran Star及海港投資可各自對項目公司的董事會提名一名董事。根據合資合同，Tran Star及海港投資亦同意，彼等將不會參與因舊寧波望府項目產生及相關的溢利、虧損及負債的分派。

## 期權協議

就合資合同而言，於2016年3月2日，本公司與Century Bridge訂立認購及認沽期權協議（「期權協議」），據此，(i)本公司獲授予酌情認購期權（「認購期權」），於項目達致若干銷售目標時向Century Bridge購買Tran Star全部股份；及(ii)於未能行使認購期權時，本公司授予Century Bridge非酌情銷售選擇權（「銷售選擇權」），據此，Century Bridge可要求本公司在若干銷售選擇權條件獲達成後向Century Bridge購買Tran Star全部股份。認購期權及銷售選擇權各自的行使價將分別經參考項目價值或Century Bridge投資的預期內部回報率後釐定。

## 上市規則涵義

於本公告日期，項目公司由景瑞地產（集團）擁有51%股權及由上海誠景擁有19%股權，該兩間公司均由本公司間接全資擁有。於轉讓事項及認購事項完成後，本公司於項目公司的股權將攤薄至47.2%。因此，根據上市規則第14.29條，根據轉讓及認購協議擬進行的交易構成視為出售本公司於項目公司的股權。

由於視為出售的相關適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14.34條，根據轉讓及認購協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

就上市規則第14.74條而言，認沽期權（其行使按Tran Star酌情決定）被分類為猶如認沽期權於其授出時已獲行使。根據於本公告日期的所得資料，授出認沽期權（被視為猶如於其授出時已獲行使）或構成上市規則第14章的須予披露交易。倘Tran Star行使認沽期權，本公司將於適當時候遵守上市規則的相關規定。

就上市規則第14.74條而言，銷售選擇權（其行使按Century Bridge酌情決定）被分類為猶如銷售選擇權於其授出時已獲行使。根據於本公告日期的所得資料，授出銷售選擇權（被視為猶如於其授出時已獲行使）或構成上市規則第14章的須予披露交易。倘Century Bridge行使銷售選擇權，本公司將於適當時候遵守上市規則的相關規定。

Tran Star為Century Bridge的全資子公司，繼而為Century Bridge Capital的全資子公司。Century Bridge Capital擁有本公司間接非全資子公司Modern Jump Limited股本中43.24%的權益，故為本公司間接非全資子公司的主要股東。因此，Tran Star、Century Bridge及Century Bridge Capital在子公司層面為本公司的關連人士。根據上市規則，根據轉讓及認購協議及合資合同及期權協議擬進行的交易在子公司層面構成本公司的關連交易。

董事（包括獨立非執行董事）已批准轉讓及認購協議、合資合同及期權協議及據此擬進行的交易（包括轉讓事項、認購事項、認沽期權、認購期權及銷售選擇權），而董事已確認，該等安排的條款屬公平合理，並於本集團日常業務過程中按正常商業條款訂立，以及符合本公司及其股東的整體利益。基於上述原因，根據上市規則第14A.101條，分別與Tran Star及Century Bridge訂立的轉讓及認購協議及合資合同及期權協議將構成關連交易，惟須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

概無董事於轉讓及認購協議、合資合同及期權協議及據此擬進行的交易中擁有任何重大權益，且概無董事已就批准轉讓及認購協議、合資合同及期權協議及據此擬進行的交易的董事決議案放棄投票。

於轉讓事項及認購事項完成後，項目公司將不再為本公司的子公司。

## 股份轉讓及認購協議

於2016年3月2日，景瑞地產（集團）（本公司全資子公司）與Tran Star、海港投資及項目公司訂立轉讓及認購協議，據此，(1)景瑞地產（集團）將向Tran Star及海港投資各自轉讓項目公司部分股權；及(2)景瑞地產（集團）、Tran Star及海港投資各自亦將認購項目公司部分註冊資本的增加。景瑞地產（集團）、Tran Star及海港投資各自根據轉讓及認購協議的出資總額將用作發展新的住宅物業，預計位於地塊上的該物業將命名為「寧波望府西」，而地塊乃於2016年1月26日由項目公司以掛牌方式收購。有關轉讓及認購協議的詳情載列如下：

### 日期

2016年3月2日

### 訂約方

- (1) 景瑞地產（集團）：本公司間接全資子公司
- (2) Tran Star為Century Bridge的全資子公司，並為於香港成立的有限公司。就本公司及董事深知，除Century Bridge Capital所持本公司子公司Modern Jump Limited 43.24%權益外，Tran Star、Century Bridge、Century Bridge Capital及其最終股東為獨立於本公司的第三方
- (3) 海港投資，為有限公司，專注於中國的房地產投資。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，海港投資及其最終股東為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與彼等概無關連

景瑞地產（集團）、Tran Star、Century Bridge、Century Bridge Capital及海港投資於過去12個月內並無訂立根據上市規則第14.22條須與轉讓事項及認購事項一併計算的任何交易。

### 有關項目公司的基本資料

項目公司於2013年2月20日在中國寧波成立，註冊資本為人民幣200,000,000元（相當於約236,900,000港元）。於成立後，本公司經景瑞地產（集團）間接擁有項目公司51%股權，而餘下30%股權由獨立第三方上海匯興長聘投資中心（「匯興長聘」）擁有，另外19%股權則由本公司間接全資子公司上海誠景投資有限公司（「上海誠景」）擁有。景瑞地產（集團）同意以將於稍後協定的代價收購匯興長聘及上海誠景於完成轉讓及認購協議前所擁有項目公司的全部股權。本公司將於收購時就此發表公告（如有需要）。



於轉讓事項及認購事項後，根據轉讓及認購協議的條款及條件，景瑞地產（集團）、Tran Star及海港投資將分別擁有項目公司股本中47.2%、17.8%及35%的權益。項目公司原已發展位於中國寧波市鄞州區姜山鎮核心6號居住地塊的住宅物業項目－「寧波望府項目」（「**舊寧波望府項目**」）。轉讓事項及認購事項的所得款項將用於發展地塊上的項目，將不會用於舊寧波望府項目。

## 有關地塊的基本資料

誠如收購事項公告所披露，項目公司已成功以總對價人民幣362,330,640元（相當於約429,191,513港元）收購地塊，該地塊為位於中國寧波市鄞州區姜山鎮核心5號居住地塊的一幅土地。地塊的總佔地面積約45,066平方米，地積比率2.0。地塊將用作發展住宅物業。項目公司已於2016年2月2日與寧波市國土資源局訂立土地使用權出讓合同。根據土地使用權出讓合同的條款，收購地塊的餘下對價人民幣181,165,320元將於2016年11月2日由項目公司向寧波市國土資源局悉數支付。

## 標的事宜及代價

根據轉讓及認購協議的條款及條件，(1)景瑞地產（集團）同意向Tran Star轉讓項目公司17.8%股權，並將向海港投資轉讓項目公司35%股權（「**轉讓事項**」）；及(2)景瑞地產（集團）、Tran Star及海港投資各自同意認購項目公司註冊資本的增加部分（「**認購事項**」）。作為轉讓事項的代價，根據認購事項，景瑞地產（集團）同意對項目公司的註冊資本出資人民幣198,200,000元（相當於約234,800,000港元）。（「**景瑞地產（集團）認購款項**」）。Tran Star同意對項目公司的註冊資本出資人民幣74,800,000元（相當於約88,600,000港元）（「**Tran Star認購款項**」）。海港投資同意對項目公司的註冊資本出資人民幣147,000,000元（相當於約174,100,000港元）（「**海港投資認購款項**」）。於轉讓事項及認購事項後，景瑞地產（集團）、Tran Star及海港投資將分別擁有項目公司股本中47.2%、17.8%及35%的權益，項目公司的註冊資本將由人民幣200,000,000元（相當於約236,900,000港元）增至人民幣620,000,000元（相當於約734,400,000港元）。

轉讓事項及認購事項乃由訂約方經公平磋商後達致，並經參考長江三角洲地區可資比較商業開發項目的近期市值及項目公司對發展項目所需的出資及經參考各訂約方於完成轉讓事項及認購事項後將持有項目公司的股權比例而釐定。

項目公司於2015年12月31日的合併資產淨值約為人民幣132,200,000元。項目公司於緊接轉讓事項及認購事項日期前兩年的財務業績載列如下：

	截至12月31日止年度 (未經審核)	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前(虧損)／溢利淨額	(20,386)	(38,410)
除稅後(虧損)／溢利淨額	(20,386)	(38,410)

項目公司於2015年12月31日的賬面淨值約為人民幣907,300,000元。作為初步評估及待進行審計後，本公司將就出售項目公司52.8%股權確認收益或虧損，將相當於代價人民幣221,800,000元（已就根據合資合同及期權協議的期權產生的衍生工具價值作出調整）與所出售52.8%股權賬面值的差額。交易亦將導致重新計算項目47.2%保留權益產生的收益或虧損，相當於47.2%保留權益的公平值與賬面值的差額。

### 所得款項用途

轉讓事項及認購事項的所得款項擬用於地塊上項目的發展、工程、租賃及銷售。

### 付款條款

待下一部分所載的先決條件獲達成或豁免後，各訂約方將按照以下時間表支付對代價：

- (1) 於所有先決條件獲達成或豁免後五(5)個營業日內（「首個付款日」），Tran Star應支付全部Tran Star認購款項，即合共人民幣74,800,000元（相當於約88,600,000港元）；而海港投資應支付海港投資認購款項50%，即人民幣73,500,000元（相當於約87,100,000港元）（合稱「首筆款項」）。
- (2) 於首個付款日後三(3)個月內（「第二個付款日」），海港投資應支付餘下的海港投資認購款項，即人民幣73,500,000元（相當於約87,100,000港元）。

於下節第(2)及第(3)段所載的先決條件獲達成後兩(2)個營業日內，景瑞地產（集團）應支付景瑞地產（集團）認購款項的50%，即人民幣99,100,000元（相當於約117,400,000港元）。景瑞地產（集團）應於第二個付款日支付景瑞地產（集團）認購款項餘下50%，即人民幣99,100,000元（相當於約117,400,000港元）。

## 首筆款項的先決條件

根據轉讓及認購協議的條款及條件，待以下先決條件於首個付款日或之前獲達成或豁免後，Tran Star及海港投資方履行對首筆款項的付款責任：

- (1) 各訂約方已簽訂及提供交易文件；
- (2) 工商局或其地方部門及任何其他第三方已批准交易文件，據此，交易文件的批准對完成轉讓事項及認購事項是有必要的，惟該等批准不會重大修改或更改交易文件的條款及條件；
- (3) 已向商務部或其地方部門登記轉讓事項及認購事項，並就各訂約方提供有關轉讓事項及認購事項的外商投資企業批准證書；
- (4) 已向有關地方銀行登記轉讓事項及認購事項，並就各訂約方提供有關登記證書；
- (5) 已開設資本金賬戶以收取Tran Star認購款項及海港投資認購款項，並提供有關Tran Star及海港投資的該等賬戶資料；
- (6) 項目公司已收取景瑞地產（集團）認購款項的50%；
- (7) 已向商務部或其地方部門登記指定董事；
- (8) (i)項目公司及景瑞地產（集團）（合稱「擔保人」）作出的聲明及保證於作出時在各重大方面均屬真實準確及完備，且直至首個付款日在各重大方面仍屬真實準確及完備；(ii)擔保人遵守及履行轉讓及認購協議訂明的若干責任；及(iii)簽署轉讓及認購協議日期與首個付款日之間並無發生重大不利事件；
- (9) 財務、法律及業務盡職審查的結果令人滿意；
- (10) 擔保人並無提出或被提出任何訴訟或索償將限制或不利影響根據轉讓及認購協議擬進行的交易，或致令交易違法或無法進行，或導致重大不利影響而令交易變得不利；
- (11) 已獲取各訂約方就完成根據轉讓及認購協議擬進行的交易所需的相關批准；
- (12) 已簽署及妥為履行土地使用權出讓合同；及
- (13) 已解除向匯興長聘作出有關景瑞地產（集團）所持項目公司股權的抵押。

## 合資合同

就轉讓及認購協議而言，景瑞地產（集團）已於2016年3月2日與Tran Star及海港投資訂立合資合同。根據合資合同，各訂約方獲授予優先選擇權及優先認購權。景瑞地產（集團）亦向Tran Star授予認沽期權，據此，倘若干認沽期權條件獲達成，Tran Star可要求景瑞地產（集團）購買其所持項目公司全部股權。倘景瑞地產（集團）未能於Tran Star行使認沽期權後190日內悉數支付行使價，Tran Star亦享有領售權，據此，景瑞地產（集團）及海港投資有責任向第三方買方（即Tran Star正向之出售其所持項目公司股權的人士）出售彼等所持項目公司全部或部分股權。根據合資合同，景瑞地產（集團）提名三名董事，而Tran Star及海港投資可各自對項目公司的董事會提名一名董事。根據合資合同，Tran Star及海港投資亦同意，彼等將不會參與因舊寧波望府項目產生及相關的溢利、虧損及負債的分派。有關合資合同的詳情載列如下：

### 日期

2016年3月2日

### 訂約方

- (1) 景瑞地產（集團）：本公司間接全資子公司
- (2) Tran Star為Century Bridge的全資子公司，並為於香港成立的有限公司。就本公司及董事深知，除Century Bridge Capital所持本公司子公司Modern Jump Limited 43.24%權益外，Tran Star、Century Bridge、Century Bridge Capital及其最終股東為獨立於本公司的第三方
- (3) 海港投資，為有限公司，專注於中國的房地產投資。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，海港投資及其最終股東為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與彼等概無關連

### 轉讓限制

於合資合同年期內及只要Century Bridge直接或間接擁有項目公司任何股權，未經Tran Star及海港投資事先書面同意，景瑞地產（集團）不得向任何第三方轉讓其所持項目公司任何股權（「禁止轉讓」）。

在上述禁止轉讓及下文所載認沽期權的規限下，倘任何訂約方（「建議轉讓人」）擬向任何第三方（「建議承讓人」）出售其所持項目公司全部或部分股權，建議轉讓人應先向建議轉讓的其他訂約方（「其他訂約方」）發出書面通知，當中載列建議轉讓的詳情，包括建議承讓人將轉讓的股權百分比及將支付的對價。於收到有關通知後30日內，其他訂約方有權按通知訂明的相同條款及條件購買全部或部分該等股



權（「**優先選擇權**」）。倘其他訂約方並無於有關通知後30日內發出通知表示有意行使其優先選擇權，彼等被視為已放棄優先選擇權。

## 優先認購權

倘項目公司註冊資本有任何增加，各訂約方享有優先購買權，按相當於該訂約方當時擁有項目公司股本比例，按比例認購有關增加的部分（「**優先認購權**」）。倘任何訂約方未能認購全部或部分按比例部分，其他訂約方享有優先購買權，按比例認購有關未認購部分（「**第二優先認購權**」）。倘任何訂約方因行使其優先認購權及第二優先認購權認購超過其有關增加的按比例部分（「**超額認購**」），訂約方因超額認購作出的額外出資應享有25%內部回報率（「**內部回報率**」）的回報（「**超額認購回報**」）。

## 認沽期權及領售權

根據合資合同，景瑞地產（集團）就其項目公司股權向Tran Star授予認沽期權。Tran Star可向景瑞地產（集團）發出書面通知，於項目公司已出售項目住宅物業可銷售面積75%或以上後，要求景瑞地產（集團）購買其所持項目公司全部股權。

認沽期權的行使價應根據項目於簽署購回協議前三（3）個營業日（「**定價日期**」）的價值釐定，有關價值應相當於以下各項總和(i)所有出資註冊資本；(ii)於定價日期所有未分派回報；(iii)項目預期回報的90%；及(iv)超額認購回報，並進一步調整以扣除(x)人民幣200,000,000元（相當於約236,900,000港元）；及(y)因超額認購（如有）作出的額外出資（「**項目定價法**」）。認沽期權的行使價乃經參考項目公司的現有價值及項目的估計溢利（已計及就發展地塊產生的成本及開支及Tran Star的預期回報）後由Tran Star與景瑞地產（集團）公平磋商達致。

倘景瑞地產（集團）未能於Tran Star發出通知行使認沽期權後190日內悉數支付行使價，Tran Star有權但無責任：

- (i) 購買景瑞地產（集團）及／或海港投資所擁有項目公司的所有股權，而購買價乃經參考項目定價法的項目價值後釐定；
- (ii) 終止合資合同及申請將項目公司清盤；或
- (iii) 向第三方出售其全部或部分項目公司股權，而景瑞地產（集團）及海港投資應有責任以相同條款及條件向該第三方出售彼等各自的全部或部分項目公司股權（「**領售權**」），惟領售權的行使須遵守所有相關法律法規，包括上市規則。

除上文所載的轉讓限制外、認沽期權及領售權外，項目公司的股權將不受適用於該等證券其後出售的任何限制所規限。

## 董事會

項目公司董事會應由五名董事組成，其中三名應由景瑞地產（集團）委任、另外兩名由Tran Star及海港投資各自委任一名。董事會主席應由景瑞地產（集團）委任，而主席亦應為項目公司的法定代表。

## 溢利、負債及虧損的分派

Tran Star及海港投資將不會參與因舊寧波望府項目（項目公司正進行的現有項目）產生或相關的任何溢利及負債的分派，惟遵守中國法律的有關安排除外。因項目產生或相關的所有溢利及虧損應由訂約方根據彼等所持項目公司的股權比例分派。項目公司將就項目存置獨立於舊寧波望府項目的會計記錄及銀行賬戶。

未經Tran Star及海港投資同意，項目公司不得，而景瑞地產（集團）應促使項目公司不會(i)以項目產生的現金或與項目相關的資產償還因舊寧波望府項目產生或相關的任何負債；及(ii)就舊寧波望府項目產生或相關的任何債項抵押與項目相關的任何資產。

景瑞地產（集團）應為項目公司提供免息及無擔保的貸款，以於到期日前償還因舊寧波望府項目產生及相關的任何債項，且只要Tran Star或海港投資擁有項目公司任何股權，景瑞地產（集團）不得促使項目公司償還該等貸款，惟項目公司以項目公司的無限制及備用資金（如有）償還該等債項除外。

倘舊寧波望府項目錄得任何損失，景瑞地產（集團）應向項目公司賠償有關損失及有關償還產生的任何稅務支出，惟倘項目公司已獲第三方妥為賠償有關損失除外。

## 項目公司的管理

景瑞地產（集團）應提名項目公司的總經理及副總經理，而Tran Star應提名項目公司的財務總監。財務總監的私人印章應由財務總監自行持有，並為項目公司所有銀行賬戶的預留印章。

景瑞地產（集團）應成立項目公司的管理團隊，以負責（其中包括）項目的設計、發展、工程、租賃及銷售。Tran Star委任的代表應與其他訂約方共同持有項目公司的公司印章、財務印章及合同印章。使用以上任何印章之前，應獲得Tran Star所委任代表的批准。Tran Star應有權就項目公司及項目委任實地管理代表，負責監督發展計劃及銷售計劃的執行。

## 期權協議

就合資合同而言，於2016年3月2日，本公司與Century Bridge訂立期權協議，據此，(i)本公司獲授予酌情認購期權，於項目達致若干銷售目標時向Century Bridge購買Tran Star全部股份；及(ii)於未能行使認購期權時，本公司授予Century Bridge非酌情銷售選擇權，據此，Century Bridge可要求本公司在若干銷售選擇權條件獲達成後向Century Bridge購買Tran Star全部股份。認購期權及銷售選擇權各自的行使價將分別經參考項目價值或Century Bridge投資的預期內部回報率後釐定。有關期權協議的詳情載列如下：

### 認購期權

根據期權協議，本公司獲授予有關Century Bridge所持Tran Star股權的認購期權。於項目公司出售項目住宅物業可銷售面積75%或以上後，本公司可向Century Bridge發出書面通知，要求Century Bridge向本公司出售其於Tran Star的全部股份（相當於Tran Star全部已發行及繳足股本）。

認購期權的行使價應根據項目於Century Bridge建議的認購期權完成日期的價值釐定，有關價值應相當於以下各項總和(i)所有出資註冊資本；(ii)於完成日期所有未分派回報；(iii)項目預期回報的90%；及(iv)超額認購回報（如有），並進一步調整以扣除(x)人民幣200,000,000元（相當於約236,900,000港元）；(y)因超額認購（如有）作出的額外出資。

### 銷售選擇權

於發生下列事件時，Century Bridge有權但無責任要求本公司購買其所持Tran Star全部股份，相當於Tran Star全部已發行及繳足股本：

- (i) 項目公司未能償還因寧波望府項目產生或相關的任何應付到期債項及該等債項總額超出人民幣100,000,000元（相當於約118,500,000港元）；
- (ii) 景瑞地產（集團）未能為項目公司提供資金以償還因舊寧波望府項目產生或相關的任何應付到期債項，及該等債項總額超出人民幣100,000,000元（相當於約118,500,000港元）；

- (iii) 認沽期權未能於簽署購回協議後190內完成；
- (iv) 景瑞地產（集團）嚴重違反任何境內交易文件中作出的聲明及保證或承諾；及
- (v) 倘景瑞地產（集團）為違約方，項目公司於任何境內交易文件的任何其他重大違約。

倘Century Bridge行使銷售選擇權，本公司應按以下方法（「行使價定價法」）釐定的行使價購買Century Bridge所持Tran Star全部股份：

- (1) 倘銷售選擇權根據上文所載情況(i)、(ii)、(iv)或(v)獲行使，行使價應相當於根據Tran Star認購款項計算Century Bridge以美元金額計算內部回報率每年25%的美元金額；或
- (2) 倘銷售選擇權根據上文所載情況(iii)獲行使，行使價應為以下兩者較高者：
  - (x)認沽期權的購買價；及(y)相當於根據Tran Star認購款項計算Century Bridge以美元金額計算內部回報率每年25%的美元金額。

銷售選擇權的行使價乃經參考項目公司的現有價值及項目的估計溢利（已計及就發展地塊產生的成本及開支及Century Bridge的預期回報）後由Century Bridge與本公司公平磋商達致。

## 進行交易的理由

本公司主要在長江三角洲地區從事物業發展業務，並銳意於浙江省寧波進一步擴充其業務。項目公司由本公司經景瑞地產（集團）及上海誠景擁有70%股權，主要於中國寧波從事物業發展業務，並收購地塊以發展項目。轉讓事項及認購事項將透過與Century Bridge及海港投資建立策略夥伴關係及增加項目公司持有的手頭現金人民幣420,000,000元（相當於約497,500,000港元）令項目公司受惠，有關現金將用作項目的發展、工程、租賃及銷售。

Tran Star由Century Bridge全資擁有。Century Bridge為Century Bridge Capital的間接全資子公司，該公司為一家總部設在美國的私募股權公司，專注於中國的住宅房地產投資。海港投資為中國領先的物業投資者。本公司相信，與Tran Star及海港投資建立策略夥伴關係以發展地塊，將有利本集團整體增長及發展。

轉讓及認購協議、合資合同及期權協議的條款乃經訂約方公平磋商後達致。有關訂約方根據轉讓及認購協議將支付的相關認購金額，乃經參考各訂約方於完成轉讓事項及認購事項後將持有項目公司的相關股權比例後由訂約方協定。董事（包括獨立非執行董事）已確認，轉讓及認購協議、合資合同及期權協議及據此擬進



行的交易（包括轉讓事項、認購事項、認沽期權、認購期權及銷售選擇權）的條款乃於本集團日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 一般事項

於本公告日期，項目公司由景瑞地產（集團）擁有51%股權及由上海誠景擁有19%股權，該兩間公司均由本公司間接全資擁有。於轉讓事項及認購事項完成後，本公司於項目公司的股權將攤薄至47.2%。因此，根據上市規則第14.29條，根據轉讓及認購協議擬進行的交易構成視為出售本公司於項目公司的股權。

由於視為出售的相關適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14.34條，根據轉讓及認購協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

就上市規則第14.74條而言，認沽期權（其行使按Tran Star酌情決定）被分類為猶如認沽期權於其授出時已獲行使。根據於本公告日期的所得資料，授出認沽期權（被視為猶如於其授出時已獲行使）或構成上市規則第14章的須予披露交易。倘Tran Star行使認沽期權，本公司將於適當時候遵守上市規則的相關規定。

就上市規則第14.74條而言，銷售選擇權（其行使按Century Bridge酌情決定）被分類為猶如銷售選擇權於其授出時已獲行使。根據於本公告日期的所得資料，授出銷售選擇權（被視為猶如於其授出時已獲行使）或構成上市規則第14章的須予披露交易。倘Century Bridge行使銷售選擇權，本公司將於適當時候遵守上市規則的相關規定。

Tran Star為Century Bridge的全資子公司，繼而為Century Bridge Capital的全資子公司。Century Bridge Capital擁有本公司間接非全資子公司Modern Jump Limited股本中43.24%的權益，故為本公司間接非全資子公司的主要股東。因此，Tran Star、Century Bridge及Century Bridge Capital在子公司層面為本公司的關連人士。根據上市規則，根據轉讓及認購協議及合資合同及期權協議擬進行的交易在子公司層面構成本公司的關連交易。

董事（包括獨立非執行董事）已批准轉讓及認購協議、合資合同及期權協議及據此擬進行的交易（包括轉讓事項、認購事項、認沽期權、認購期權及銷售選擇權），而董事已確認，該等安排的條款屬公平合理，並按正常商業條款訂立，以及符合本公司及其股東的整體利益。基於上述原因，根據上市規則第14A.101條，分別與

Tran Star及Century Bridge訂立的轉讓及認購協議及合資合同及期權協議將構成關連交易，惟須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

概無董事於轉讓及認購協議、合資合同及期權協議及據此擬進行的交易中擁有任何重大權益，且概無董事已就批准轉讓及認購協議、合資合同及期權協議及據此擬進行的交易的董事決議案放棄投票。

於轉讓事項及認購事項完成後，項目公司將不再為本公司的子公司。

## 釋義

在本公告內，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
「Century Bridge」	指	主要從事房地產投資業務的公司，並為Century Bridge Capital的全資子公司。就本公司及董事深知，除Century Bridge Capital所持本公司子公司Modern Jump Limited 43.24%權益外，Century Bridge、Century Bridge Capital及其最終股東均獨立於本公司
「Century Bridge Capital」	指	一家總部設在美國的私募股權公司，專注於中國的住宅房地產投資。就本公司及董事深知，除Century Bridge Capital所持本公司子公司Modern Jump Limited 43.24%權益外，Century Bridge Capital及其最終股東均獨立於本公司
「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
「本集團」	指	本公司及其子公司
「海港投資」	指	昆山海港投資諮詢有限公司，在中國註冊成立的有限公司，且就本公司及董事深知，海港投資及其最終股東為獨立於本公司及其關連人士的第三方

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「景瑞地產（集團）」	指	景瑞地產（集團）有限公司，於1993年9月8日在中國成立的公司，並為本公司的全資子公司
「地塊」	指	由寧波景瑞收購的地塊，包括位於中國寧波市鄞州區姜山鎮核心5號居住地塊的若干幅土地，總佔地面積約為45,066平方米，地積比率2.0
「土地使用權 出讓合同」	指	寧波景瑞與寧波市國土資源局就地塊訂立的日期為2016年2月2日的國有建設用地使用權出讓合同
「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）
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「Modern Jump Limited」	指	在英屬處女群島成立的業務公司，並為本公司子公司，分別由Century Bridge Capital間接擁有43.24%的權益及由本公司間接擁有56.76%的權益
「訂約方」	指	景瑞地產（集團）、Tran Star及海港投資，即轉讓及認購協議的訂約方，視乎情況需要，「訂約方」應指一名及任何一名訂約方
「中國」	指	中華人民共和國，在本公告中，不包括香港，澳門特別行政區及台灣地區
「項目公司」	指	寧波景瑞置業有限公司，於2013年2月在中國成立的公司，並為本公司間接控制的子公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「工商局」	指	國家工商行政管理總局
「住宅物業 可銷售面積」	指	地塊上的住宅物業的總建議施工面積56,934平方米，包括擬建高層住宅物業38,734平方米及擬建迷你屋17,660平方米

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	景瑞地產（集團）、Tran Star及海港投資分別認購項目公司已增加的註冊資本，代價分別為人民幣198,200,000元、人民幣74,800,000元及人民幣147,000,000元
「Tran Star」	指	Tran Star Ventures, Limited，為Century Bridge的全資子公司，並為於香港成立的有限公司。就本公司及董事深知，除Century Bridge Capital所持本公司子公司Modern Jump Limited 43.24%權益外，Century Bridge Capital及其最終股東為獨立於本公司的第三方
「轉讓事項」	指	景瑞地產（集團）分別向Tran Star及海港投資轉讓所持項目公司17.9%及34.1%股權
「交易文件」	指	訂約方之間簽署及訂立的所有文件，以完成根據轉讓及認購協議擬進行的交易，包括但不限於合資合同及期權協議

於本公告中，貨幣換算使用人民幣1.00元兌1.18453港元的匯率（如適用）。該匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額已經、可能或能夠按該匯率兌換。

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3月4日

於本公告日期，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