

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。



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
出售附屬公司**

出售事項

於2023年3月12日，賣方、買方、附屬公司、本公司及閻先生就出售事項訂立協議。

上市規則的涵義

由於有關出售事項(單獨及與首次出售事項及第二次出售事項合併計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項(單獨及與首次出售事項及第二次出售事項合併計算)構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下通知及公告規定。

出售事項

於2023年3月12日，賣方、買方、附屬公司、本公司及閻先生就出售事項訂立協議。協議的主要條款載列如下。

標的事宜

賣方同意出售出售股份予買方。

出售股份為目標公司於協議日期及完成後的全部股權。

對價

出售事項的總對價為人民幣132,386,667元。

對價可根據目標公司於完成日期的總負債予以調整。對價乃按無負債基準予以釐定。倘於完成日期的總負債超過人民幣0元，則對價將按超出金額減少。倘於完成日期的總負債低於人民幣0元，則對價將按不足金額增加。

本公司預期出售事項的實際對價與根據目標公司於2023年2月28日的財務資料計算的對價並無重大差異。

付款時間表

對價按下列方式支付。

批次	金額	付款條款
1	人民幣 20,000,000元	第一期對價於以下條件達成(或經買方豁免)後五日內支付： (1) 就協議項下擬進行之交易獲得所有必要批准及同意(包括目標公司公司章程所規定的批准以及相關銀行及金融機構的同意)； (2) 目標公司自協議日期起並無發生重大不利變動； (3) 目標公司的實繳資本仍為人民幣10.8百萬元； (4) 買方信納的盡職調查完成； (5) 倘買方要求，賣方指定的目標公司董事會或目標公司高級管理層人選已遞交辭呈或與買方訂立新的僱傭合同(視情況而定)；及 (6) 目標公司在相關部門完成辦理出售事項登記及目標公司獲發新的營業執照。
2	人民幣 100,000,000元	第二期對價將於收到相關部門有關該物業建設安全的確認書及完成目標公司最終審計後三個工作日內支付。
3	人民幣 12,386,667元 (誠如上文「對價」 一節所述， 可予調整)	第三期對價將於相關銀行解除對該物業的抵押及相關抵押協議終止後五個工作日內支付。

不競爭

出售事項完成後，本集團預計將為該物業提供物業管理服務。只要該物業仍由本公司的一間附屬公司管理，則除非事先取得買方同意，附屬公司及其關聯方不得從事收購、投資、經營、管理及建設該物業位置方圓一千米以內的長租公寓項目。

擔保

本公司及閻先生共同擔保賣方及附屬公司在協議項下的責任。

出售事項的財務影響

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，目標公司的資產、負債及財務業績將不再於本集團財務報表內綜合入賬。

基於(i)目標公司於2023年2月28日的未經審核資產價值淨額約人民幣131,023,497元；及(ii)出售事項對價人民幣132,386,667元，預計本公司將自出售事項中錄得盈利約人民幣1,363,170元（經扣除出售事項應佔開支）。

本公司自出售事項錄得收益或虧損的實際金額須經本公司核數師審閱及最終審核。

有關協議訂約方的資料

(1) 本集團、賣方及附屬公司

本集團主要在長三角地區從事物業開發業務。

賣方為於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司，其主要業務活動為投資控股及其主要資產包括目標公司的權益。

附屬公司為於中國註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司，其主要業務活動為投資控股。

(2) 買方

買方為就房地產投資目的建立的有限合夥企業。其由中國建設銀行於2022年11月建立。據本公司所深知，於協議日期，買方由國有公司中國建設銀行全資擁有及管理。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

(3) 目標公司

目標公司為本公司的全資附屬公司，其主要從事物業投資。於協議日期，其主要資產為該物業。

該物業為一幢商業大廈，其一直由本集團持作投資物業賺取租金收入。

目標公司於1992年10月20日成立。於協議日期，目標公司的實繳資本為人民幣10,800,000元。

目標公司的財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣元 (未經審核)	2021年 人民幣元 (未經審核)
收入	7,939,307	8,623,348
除稅前利潤	18,677,806	4,462,962
除稅後利潤	15,692,575	3,966,411

目標公司於2022年12月31日的未經審核資產價值淨額約為人民幣130,649,562元。

進行出售事項的理由及裨益

出售事項將幫助緩解本集團的流動資金問題。所得款項將用作本集團一般營運資金。

出售事項的對價乃由訂約方經考慮所有下列因素公平磋商後釐定：

- (1) 本集團於2017年初購入目標公司所支付的對價人民幣102,000,000元；
- (2) 該物業於2022年2月的獨立估值約人民幣150,300,000元，為目標公司的主要資產；
- (3) 目標公司於2023年2月28日的總負債為零；及
- (4) 自2021年12月起物業市場的市場氣氛疲弱，加上上海的物業價格自2022年2月至今呈下降趨勢。

由於上述理由，董事認為，協議的條款（包括出售事項對價）為一般商業條款，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

誠如本公司日期為2022年9月27日的公告所披露，本集團分別於2022年8月（「首次出售事項」）及2022年9月（「第二次出售事項」）以對價人民幣62,000,000元及人民幣38,300,000元向建信信託有限責任公司（其亦由買方的最終控制人擁有）擁有的公司出售投資物業。

由於有關出售事項（單獨及與首次出售事項及第二次出售事項合併計算）的最高適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項（單獨及與首次出售事項及第二次出售事項合併計算）構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下通知及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「協議」	指	賣方、買方、附屬公司、本公司及閔先生就出售事項訂立日期為2023年3月12日的協議
「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
「完成日期」	指	經協議訂約方協定，買方完成登記為目標公司擁有人後的五個營業日內
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售出售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「閔先生」	指	本公司執行董事兼董事會聯席主席閔浩先生
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國上海市徐匯區小木橋路233弄1-3號的物業，總建築面積為3,360.77平方米
「買方」	指	建信住房租賃基金(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥
「出售股份」	指	目標公司的全部股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	景瑞地產(集團)有限公司，一家於中國成立的有限公司

「目標公司」	指	上海申信房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司
「賣方」	指	寧波翔鑫投資有限公司，一家於中國成立的有限公司
「%」	指	百分比

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，2023年3月12日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事閔浩、陳新戈、徐海峰及陳超；獨立非執行董事韓炯、錢世政及盧永仁組成。

* 僅供識別