

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)

內幕消息

- (1) 達成復牌條件
- (2) 獨立調查結果
- (3) 恢復買賣

本公告乃由景瑞控股有限公司（「本公司」，連同其子公司統稱「本集團」）謹根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部而作出。

1. 達成復牌條件

茲提述本公司日期為2022年8月1日的公告，內容有關復牌指引。本公司欣然宣佈其已按以下基準達成復牌條件。

復牌指引1 – 刊發上市規則規定的所有未披露財務業績，並處理任何審計修改

請參閱於2023年3月13日刊發的2021年年度業績及2022年中期業績。

復牌指引2 – 就有關存款事項（如本公司日期為2022年7月25日之公告所詳述）開展獨立調查，公告調查結果並採取適當補救措施

請參閱本公告「**2.獨立調查結果**」一節。

復牌指引3 – 證明本公司遵守上市規則第13.24條的規定

本集團擁有足夠的營運水平開展業務。

本集團主要在長三角地區從事物業開發業務。

亦請參閱本公司於2023年3月13日發出的2021年年度業績公告中「**業務概覽**」一節，以了解本集團的運營（包括物業項目及土地儲備）概況。本集團截至2021年12月31日止年度的收入為人民幣13,551.6百萬元。

本集團在有相當價值的資產基礎上開展其業務。本集團於2022年6月30日的資產總值為人民幣59,418.0百萬元。

復牌指引4 – 告知市場所有重大資訊，以供本公司股東及其他投資者評估本公司的狀況

本公司自其證券暫停買賣以來，持續向市場更新其最新發展情況。本公司每月刊發一次合約銷售額（包括合營企業及聯營企業的合約銷售額）及合同銷售面積的更新數據。本公司已分別於2022年7月22日、2022年8月31日及2022年11月30日的公告中告知市場有關其境外重組的下一步進展。本公司分別於2022年9月14日、2022年9月27日、2022年10月27日及2023年3月12日的公告中告知市場出售其於若干投資物業的權益。

2. 獨立調查結果

茲提述本公司日期為2022年7月21日的公告，內容有關成立董事會獨立委員會（「**獨立委員會**」），對羅兵咸永道會計師事務所（「**羅兵咸永道**」）在其日期為2022年5月31日辭任本公司核數師函件中提出的本集團所持若干筆定期存款的性質（如該等存款是否處於受限狀態）（「**該問題**」）進行調查（「**獨立調查**」）。

獨立委員會已委聘中審眾環會計師事務所（特殊普通合伙）（「**中審眾環**」）協助開展獨立調查。獨立調查已完成。

背景

致使獨立調查的情況已載於本公司日期為2022年7月25日的公告中，並概述如下。

羅兵咸永道在其日期為2022年5月31日的辭任函中表示，在2021年度審核過程中，羅兵咸永道根據本集團提供的材料和信息編製並發送了銀行詢證函，包括五封致某銀行（「**該銀行**」）廣州分行的請求函和兩封致該銀行上海分行的請求函。

根據本集團提供的信息，載於七封請求函上的該銀行存款（「該等存款」）年末餘額合計為人民幣4,910,030,000元，該等存款賬戶不是資金池歸集賬戶，不存在凍結、擔保或其他使用限制。

本集團提供的信息獲羅兵咸永道於2022年2月收到的七封請求函的回函（「回函」）確認。

羅兵咸永道於2022年4月已聯繫該銀行廣州分行集中作業中心以核實回函信息。該中心回覆表示並未收到該等請求函。

本集團於2022年5月知會羅兵咸永道，該等存款受若干安排（如質押、資金劃轉及反擔保）所規限。

獨立調查範圍

獨立調查的範圍（經與本公司核數師開元信德及獨立委員會協定）涵蓋以下範疇：

- (1) 評估本集團有關該問題的安排（如有）是否屬真實、合法及合理（例如是否符合行業慣例）、是否符合本公司的內部監控系統（例如許可及程序）；
- (2) 查明羅兵咸永道在其辭任函中所述回函與羅兵咸永道後續調查結果存在差異的原因；及
- (3) 確認本集團的董事、管理層及員工在獲取詢證函的過程中是否存在導致回函與羅兵咸永道後續調查結果之間存在差異的任何不當行為。

主要結果

羅兵咸永道在其辭任函中指明六項需待本公司作出進一步澄清的問題，詳情載於本公司日期為2022年7月25日的公告第三頁項目(a)至項目(f)。

獨立調查結果載列如下。

項目(a) – 上述七個銀行賬戶的增加第三方印鑑及／或質押、資金劃轉及反擔保等特殊安排的具體情況、相關解釋和資料，包括但不限於：

- (i) 銀行預留印鑑中增加第三方印鑑的原因和該安排是否可能導致相關銀行賬戶中資金的使用限制*

於2021年12月，相關子公司擬就物業開發與一名投資者訂立合資經營安排。為保障其權益，投資者要求將其加入相關銀行賬戶作為額外簽署人。然而，合資經營並未實現，故投資者從未被添加為簽署人。

(ii) 本公司與該銀行以及涉及的第三方簽訂就增加第三方印鑑、質押、資金劃轉及反擔保等特殊安排事項的所有合同協議、相關資金劃轉的實際流向及其他相關資料

於2021年，本公司七間境內子公司持有的該等存款總金額為人民幣4,910,000,000元。除其中一筆存款的期限超過十二個月外，該等存款的期限均介乎約八個月至十二個月。

該等存款所涉安排涉及該等存款的質押，以從該銀行獲取資金。有關安排載列如下。

- (1) 相關子公司向該銀行質押該等存款。
- (2) 根據質押，該銀行會向若干貿易公司出具銀行承兌匯票。貿易公司經該銀行篩選並引薦給本集團。銀行承兌匯票的收款人包括該等貿易公司（作為發行人）的供應商。於收到銀行承兌匯票後，收款人可向其他金融機構出示銀行承兌匯票進行兌付。就本公司所盡知，發行人的最終實益擁有人、收款人與金融機構並非本公司的關連人士。
- (3) 收款人將向本集團的若干業務夥伴匯款，其中包括本集團的供應商或合營企業夥伴，而他們則會將相同金額匯至本集團成員公司。
- (4) 本集團負責向收款人支付銀行承兌匯票所示金額與收款人出示銀行承兌匯票時實際收到的金額之間的差額。差額指金融機構就其提供資金予收款人而收取的利息。
- (5) 於該等存款到期後，該銀行將解除該等存款並償還銀行承兌匯票的規定金額。

為確保銀行承兌匯票項下提取的金額將匯予本集團，本集團與銀行承兌匯票的發行人及本集團的相關業務合作夥伴訂立協議，以便本集團的高級僱員在銀行承兌匯票時親自到場，並即時存入本集團控制的賬戶（「保障」）。

(iii) 本公司對該等合同協議和類似性質的特殊安排的內部控制情況及審批流程、審批文件以及相關的經辦和審批人員；相關事項中涉及的各方的背景以及是否為本集團關聯方；及該等交易及安排的商業理由

審批情況

概述項目(a)第(ii)條所述安排的框架合約已獲高級管理層成員(包括本公司首席財務官、總法律顧問及兩名執行董事)批准。存款的批准金額不得超過人民幣60億元。

根據框架合約的批准，訂立定期存款安排及質押項目(a)第(ii)(1)條所述的該等存款已獲首席財務官及一名執行董事個別批准。根據上述批准，負責相關子公司公司印鑑使用的高級職員提供公司印鑑，以供訂立該安排時使用。

根據框架合約的批准，訂立上文項目(a)第(ii)(2)條所述的安排已獲首席財務官及一名執行董事、總法律顧問及高級財務經理批准。根據上述批准，負責子公司公司印鑑使用的高級職員提供公司印鑑，以供訂立安排時使用。

商業理由

從本公司的角度出發，該安排旨在於2021年流動性緊張的環境下為本集團提供流動資金。商業理由是允許本集團從該銀行獲得資金，同時不佔用本集團的借款額度，並維持本集團的現金狀況，這是本集團通過拍賣競投土地時將考慮的因素之一。此外，鑒於接受銀行承兌匯票的金融機構收取的利率低於就該等存款支付的利率，本集團將從利率差額中受益。落實保障後，本公司認為商業風險微乎其微。

項目(b) – 2022年3月收到的上述七封回函顯示該等銀行存款不存在凍結、擔保或其他使用限制，與目前本公司告知的上述銀行賬戶存在質押、資金劃轉及反擔保等特殊安排的情況存在差異的原因和解釋

相關子公司的財務經理參與了請求函所含信息的編製過程。鑒於有關安排(尤其是該等存款的質押)涉及本集團資金部負責處理的資金管理，故子公司層面的財務經理並未參與其中。因此，彼等並不知悉該等存款的質押。

項目(c) – 本公司相關人員此前向羅兵咸永道提供的用以填列七封銀行詢證函的資料和信息是否和本公司的相關記錄和已知信息相符；是否存在已知曉但未向羅兵咸永道及時披露的年末銀行存款(包括前述的人民幣491,003萬元銀行存款)質押、資金劃轉及反擔保等特殊安排的情況；以及出現這種情況的原因

誠如項目(b)所述，該差異乃由於本集團財務部門與其資金部門之間缺乏溝通所致。

項目(d) – 本公司人員是否曾與該銀行客戶經理聯繫上述七封銀行詢證函事宜，是否了解為何七封銀行詢證函並未由該銀行指定的集中作業中心處理，以及出現回函異常情況的原因

本集團資金部人員已聯絡該銀行兩名客戶經理，以獲取有關銀行詢證函的資料。本集團向羅兵咸永道提供該銀行的相關聯繫方式(包括地址、相關部門(營運部門)及客戶經理姓名)，與該銀行官網截至2021年11月所載資料一致。相關資料亦與本公司於過往年度提供予羅兵咸永道以供審核的資料一致。

然而，本集團並不知悉，自2021年11月以來，該銀行不斷升級其各種系統，包括建立銀行詢證函集中處理中心。銀行詢證函的收發記錄僅於由銀行詢證函集中處理中心處理時方會保存。

七份請求函已寄發予該銀行的營運部門(而非其銀行詢證函集中處理中心)並由其處理。因此，當羅兵咸永道向銀行詢證函集中處理中心作出查詢時，該中心無法確認是否收到請求函或發出回函。

項目(e) – 本公司是否存在其他類似的未向羅兵咸永道披露的資金受限的情況或其他商業安排

除上文項目(a)第(ii)條所披露者外，於2021年12月31日，本公司並無其他尚未向羅兵咸永道披露的資金受限或商業安排。請參閱下文「開元信德的評估」一節中開元信德進行的其他審計工作。

自上次於2021年12月初訂立該等安排以來，本集團並無與該銀行或任何其他銀行訂立類似安排。於2022年12月，該銀行於本公司悉數兌付銀行承兌匯票後解除所有該等存款。於2022年12月31日，本集團的受限制現金並不包括就與該等存款類似的安排而向任何銀行收取的任何存款。概無與本集團任何存款附帶的該等存款安排類似的安排。日後，本集團不擬訂立該等安排。

項目(f)－羅兵咸永道需重新寄發該七封銀行詢證函，並根據回函情況和以上各項問題的跟進情況決定進一步需要執行的審計程序。

本公司的核數師開元信德已向該銀行的銀行詢證函集中處理中心發出七封請求函。中審眾環已審閱七份請求函及該銀行的回函，其亦已與該銀行聯繫，以核實是否已收到請求函及已發出回函。該銀行已確認收到請求函並發出回函。中審眾環並未發現其就安排及該等存款進行調查所得結果有不一致。

獨立委員會的評估

獨立委員會信納，由於該等存款的性質已釐清，故該問題已解決。

獨立委員會認為獨立調查屬充分，原因如下。

- (1) 獨立調查涵蓋該等存款所涉安排項下的每份合約。
- (2) 該等存款的資金流向可清晰追溯，所有金額均可入賬。
- (3) 中審眾環對涉及該安排的所有實體及個人進行背景調查，以確保彼等均非本公司的關連人士。
- (4) 中審眾環能夠聯繫參與安排的所有主要人員並與彼等進行面談，包括因個人原因離開本集團的人員。

獨立委員會認為不需要執行額外程序，原因如下：

- (1) 於2021年12月31日的經審核現金總額與本公司未經審核賬目所披露者相同。未出現挪用資金的情況。
- (2) 該問題是由於本集團不同部門之間缺乏溝通以及本集團於關鍵時間並不知悉該銀行作出該等過渡安排所致。概無涉及本集團任何人員的任何不誠實行為。

上市規則的涵義

就董事會於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，「主要結果」內一節所述的發行人、收款人及金融機構以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

向該銀行提供擔保（以該等存款的質押形式）以向第三方發出銀行承兌匯票構成上市規則第14.04(1)(e)條項下的財務資助。由於該等存款總額的最高適用百分比率超過100%，故該等存款的質押須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准的規定。本公司並未遵守上市規則第14章項下有關提供財務資助的規定。

於相關時間，本公司並未按獨立基準考慮該等存款的質押。該等存款的質押乃本公告「主要結果」一節第(ii)段所述安排的重要組成部分，該安排的唯一目的是使本集團能夠為其自身利益從該銀行獲得資金。因此，本公司認為上市規則第14章的規定並不適用，故並無遵守。

鑒於(1)該等存款的質押已解除；(2)本集團無意於未來訂立類似安排；及(3)有關該安排的所有重大資料已載於本公告，將不會向股東寄發通函。

儘管本集團並未打算於日後訂立類似安排，考慮到下文「內部控制」一節所載的最新內部控制措施，董事會認為，已有足夠保證可有效防止日後發生類似事件。

內部控制

於相關時間，本公司已實施以下內部控制：

- (1) 為滿足本集團日常營運（包括項目開發、營運資金貸款、定期存款、投資物業按揭貸款）而與銀行訂立的所有融資安排應由本公司執行董事兼首席執行官批准。
- (2) 倘相關金額超過人民幣8億元或相關年利率超過10%，則與非銀行機構訂立的所有融資安排（包括任何結構性融資）應獲董事會批准。所有其他融資安排須經本公司執行董事兼首席執行官批准。

日後，本公司將實施以下額外措施：

- (i) 上文第(1)項所述與銀行訂立的所有融資安排均須經全體執行董事批准。
- (ii) 根據上市規則第13章或第14章可能要求披露的所有融資安排均須經董事會批准。
- (iii) 為確保將請求函發送至相關銀行的正確部門，我們將編製一個數據庫。該數據庫首先將由本集團僱員中作為相關銀行的授權聯繫人編製。該數據庫將包括關於銀行賬戶的資料、賬戶管理人的聯繫資料、請求函的地址及收件人。該等資料不僅需經賬戶管理人確認，相關僱員亦將向相關銀行進行獨立查詢（包括使用銀行熱線查詢及網上核實）。該數據庫必須每季度更新一次。
- (iv) 為確保提供給核數師的資料的正確性，一如既往，該等擬提供的資料由子公司相關的財務人員負責編製，隨後交由本集團會計部及資金部的高級職員及一名財務總監進行審核。

- (v) 為進一步加強本集團不同部門之間的溝通與透明度，本公司將採取下列舉措：
- (a) 資金部將參與財務部的月度會議，不同部門需互相告知當前重大問題的最新進展。
 - (b) 重大資料(包括文件、材料、表格及郵件記錄)需保存，並以電子形式妥為存檔至財務部的共享數據庫，以便主要人員查閱。
- (vi) 本公司每半年將安排培訓，並保存培訓記錄，以讓本集團的管理層及僱員隨時跟進本公司的各項政策，以及本集團須遵守的上市規則項下要求(包括及時披露的要求)及其他相關規則及規定。

開元信德的評估

開元信德信納，由於該等存款的性質已澄清，故該問題已解決。

出於以下理由，開元信德認為獨立調查屬充分，且毋需執行其他程序。

除獨立調查外，開元信德開展了與該等存款有關的獨立審計工作。獨立調查結果與結論之間不存在差異。審計工作包括如下內容。

- (1) 開元信德向該銀行再次發出詢證函並收到了回覆。調查結果與從該銀行收到的詢證函，以及本公司的資料之間不存在差異。
- (2) 除詢證函外，開元信德亦取得證實該等存款真實性的證明書，和安排所涉協議書(包括若干銀行承兌匯票)，並核證資金流。
- (3) 開元信德對參與該安排的各方開展背景調查，發現彼等皆非本公司關連人士。
- (4) 開元信德對參與該安排的眾多主要人員進行面談，包括本集團中參與該安排的董事及財務人員、該銀行廣州分行的會計主管及該銀行上海分行的副主任。並未發現面談人員之間存在任何分歧。

3. 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已從2022年6月1日上午九時正起暫停於聯交所買賣。本公司已申請於2023年3月14日上午九時正起恢復本公司股份於聯交所的買賣。

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13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