

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 出售附屬公司

於2019年12月30日，賣方、買方及目標公司就出售事項訂立協議。

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)多於5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下通知及公佈規定。

### 出售事項

於2019年12月30日，賣方、買方及目標公司就出售事項訂立協議。協議的主要條款載列如下。

### 標的事宜

買方須(i)分別向第一賣方及第二賣方購買第一出售股份及第二出售股份；及(ii)向第一賣方購買股東貸款。

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262,000,000元(可予下調)。出售股份的對價為人民幣232,517,000元。股東貸款的對價為其面值人民幣29,483,000元。

於協議日期，買方已向第一賣方支付按金人民幣52,400,000元。

對價的付款時間表載列如下。

分期	時間	金額
1	協議日期起計十個營業日（定義見協議）內	買方須將人民幣157,200,000元（即總對價的60%減去按金人民幣52,400,000元）存入監管賬戶
2	於(i)將買方登記為目標公司100%權益的登記持有人；及(ii)辦理目標公司董事、監事及其他主要人員變更為買方所提名人士的登記後十個營業日（定義見協議）內	買方須首先透過轉出監管賬戶內存有的全部金額及使用其自有資金支付餘下金額，向賣方支付人民幣209,600,000元（即總對價的80%）
3	於將買方登記為目標公司100%權益的登記持有人及達成下列條件後十個營業日（定義見協議）內：  (i) 租賃已終止，且租戶已空出有關單位；  (ii) 賣方已完成將其註冊地址變更為該物業地址以外的地址；  (iii) 獨立稅務顧問已完成對該公司所得稅及其他相關稅費的匯算清繳，且取得買方認可的預清算報告；  (iv) 賣方已完成支付該物業的全部未付公用事業賬單；及  (v) 賣方已於協議日期至完成期間遵守協議內有關目標公司日常運營的條款，包括於訂立任何不符合目標公司現有慣例的安排或協議前徵求買方同意	買方須向賣方支付人民幣39,300,000元（即總對價的15%）
4	作出第三期付款後六個月起計十個營業日（定義見協議）內	買方須向賣方支付人民幣13,100,000元（即總對價的5%）

根據協議向賣方作出的所有付款均將按照所佔賣方股權的比例作出。

除股東貸款外，目標公司按無負債基準出售。於完成後，如有任何額外負債，買方可將該款項自第四期付款中扣除。倘該款項多於第四期付款，則賣方須以現金向買方補償差價。

倘買方未能根據協議條款作出付款，則買方須每天繳付未付對價0.05%的違約利息。倘買方未於30個營業日（定義見協議）內進行糾正，則賣方可終止協議，並退還買方支付的全部款項，而買方須支付相當於總對價15%的罰金。

倘因賣方的過失導致完成遭延誤，則賣方須每天繳付對價0.05%的違約利息。倘賣方未於30個營業日（定義見協議）內進行糾正，則買方可終止協議及賣方須支付相當於總對價15%的罰金、賠償買方遭受的全部損失（如有）及退還買方支付的全部款項。

## **對價基準**

出售事項的對價乃經訂約各方按公平原則磋商後達致，並經參考鄰近可資比較住宅及商業開發項目的近期市值以及股東貸款面值後釐定。

## **出售事項的財務影響**

於完成後，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)目標公司的未經審核資產價值淨額約人民幣231,120,000元；及(ii)對價人民幣232,517,000元，預計本公司將自出售事項中錄得收益約人民幣1,397,000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) 本集團及賣方

本集團主要在長三角地區從事物業開發業務。

第一賣方為於中國成立的有限合夥企業並為本公司的全資附屬企業，其主要業務活動為物業投資。

第二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，其主要業務活動為物業開發及管理。

### (2) 買方

買方為北京金隅集團股份有限公司的附屬公司。北京金隅集團股份有限公司為一家根據中國法律成立之股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市及其H股於聯交所主板上市。其主要從事製造及銷售水泥及新型建築材料、物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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間接全資附屬公司，主要於中國北京市從事物業開發及物業管理。於協議日期，其主要資產為該物業。該物業已由本集團持作投資物業賺取租金收入。

目標公司於2017年9月26日成立。目標公司的未經審核財務業績載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入	—	877
除稅前(虧損)/利潤	(1,156)	(1,805)
除稅後(虧損)/利潤	(1,156)	(1,805)

目標公司於2019年11月30日的未經審核資產價值淨額約為人民幣231,120,000元。

## 進行出售事項的理由及裨益

本集團於2018年初收購目標公司。其主要資產為該物業。由於本集團一直出租該物業以產生租金收入，故該物業被分類為本集團的投資物業。本公司不時對本集團的資產進行策略性檢討。考慮到現行市況，董事認為，出售事項為本集團實現資本收益及為本集團產生額外營運資金提供機會。

鑒於上文所述，董事認為，協議的條款（包括對價）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

由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）多於5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下通知及公佈規定。

## 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。

「協議」	指	買方、賣方及目標公司就出售事項訂立日期為2019年12月30日的協議
「董事會」	指	本公司董事會
「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」	指	完成出售事項
「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	出售出售股份及轉讓股東貸款
「第一出售股份」	指	目標公司於協議日期及完成後的99.99%股權

「第一賣方」	指	北京景泰商業管理中心(有限合夥)，一家於中國成立之有限合夥企業並為本公司的全資附屬企業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租賃」	指	與位於程遠大廈A座(其位於中國北京市海淀區西三旗建材城中路3號)三層的739平方米物業有關的租賃
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	程遠大廈A座(其位於中國北京市海淀區西三旗建材城中路3號)的221個公寓單位，總建築面積為9,698.73平方米
「買方」	指	北京金隅投資物業管理集團有限公司
「出售股份」	指	第一出售股份及第二出售股份
「第二出售股份」	指	目標公司於協議日期及完成後的0.01%股權
「第二賣方」	指	北京瑞鉞酒店管理有限公司，一家於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「股份」	指	本公司資本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司於協議日期應付第一賣方的貸款，金額為人民幣29,483,000元

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	北京程遠置業有限公司，一家於中國成立的有限公司
「賣方」	指	第一賣方及第二賣方
「%」	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，2019年12月30日

於本公佈日期，本公司董事會由執行董事閔浩、陳新戈、許朝輝及徐海峰；獨立非執行董事韓炯、錢世政及盧永仁組成。

\* 僅供識別