

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
出售天津景秀100%股權**

出售天津景秀100%股權

於2016年11月28日，本公司四家全資附屬公司（即景瑞地產（集團）、上海景瑞、上海友茂及上海立臣（作為轉讓人））及恒大天津（作為承讓人）訂立天津股權轉讓協議。根據天津股權轉讓協議，轉讓人同意出售，而恒大天津同意購買天津景秀（本公司全資附屬公司，繼而直接持有位於中國天津寶坻區的天津土地）全部股權。天津出售的初始代價為人民幣797,080,000元。恒大天津應付的最終代價或會作出天津股權轉讓協議規定及本公佈進一步載述對初始代價的若干調整。

上市規則的涵義

由於天津出售的其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，根據上市規則，天津出售構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的通知及公佈規定。

出售天津景秀100%股權

於2016年11月28日，本公司四家全資附屬公司（即景瑞地產（集團）、上海景瑞、上海友茂及上海立臣（作為轉讓人））及恒大天津（作為承讓人）訂立天津股權轉讓協議。根據天津股權轉讓協議，轉讓人同意出售，而恒大天津同意購買天津景秀（繼而直接持有天津土地）全部股權。

天津股權轉讓協議的主要條款

天津股權轉讓協議的主要條款概述下文。

日期

2016年11月28日

訂約方

- (1) 轉讓人： 景瑞地產（集團）、上海景瑞、上海友茂及上海立臣（各自為本公司全資附屬公司）
- (2) 承讓人： 恒大天津，中國恒大集團全資附屬公司，獨立第三方

將出售的股權

根據天津股權轉讓協議，轉讓人同意出售，而恒大天津同意購買天津景秀全部股權。

截至2016年11月17日，天津景秀直接持有位於中國天津寶坻區的天津土地，並於天津土地上發展及管理住宅發展項目—天津景瑞·英郡。天津景秀已就總建築面積85,451.98平方米的住宅發展項目取得銷售許可證，當中面積為82,413.96平方米的550個單位於2016年11月17日經已出售，所得款項總額為人民幣483,266,800元（當中人民幣29,105,300元於2016年11月17日仍未收取）。天津景秀亦已向第三方出售有關發展項目面積為409.3平方米的八(8)個商業單位，至今應收總額為人民幣2,450,500元（當中人民幣1,517,100元於2016年11月17日仍未收取）。發展項目中亦有318個未售泊車位。

代價及代價基準

恒大天津就天津出售應付的初始代價為人民幣797,080,000元，包括(i)人民幣616,280,000元，為轉讓股權的代價；及(ii)人民幣180,800,000元為天津景秀結欠若干其他方的貸款及債項，應由恒大天津支付。初始代價乃根據天津土地的協定價值人民幣730,000,000元釐定，並已作出下列調整：

- (i) 加入下列總值：
 - a. 天津景秀所有銀行存款及其他資產約人民幣18,000,000元；
 - b. 天津景秀有關發展項目已出售及出租住宅物業的未償還銷售收益及應收租金約人民幣30,620,000元；
 - c. 發展項目所有未售單位及泊車位的成本約人民幣40,360,000元；及
 - d. 增值稅退稅約人民幣4,710,000元；及

(ii) 減去下列總值：

- a. 倘仍未開發的地上建築面積少於430,497平方米，根據有關少了430,497平方米的面積按每平方米人民幣1,700元計算的金額；
- b. 就天津土地已開發面積的應付未償還發展成本約人民幣9,960,000元；
- c. 就天津土地已開發面積的未償還裝修及維護成本約人民幣10,200,000元；
- d. 於天津土地未開發面積的發展及建設完成後支付的人防改造工程核實費用不超過人民幣6,450,000元，惟倘實際核實費用少於人民幣6,450,000元，則恒大天津同意於實際核實費用確認日期起計5日內向轉讓人償付不足之額；
- e. 天津景秀就獲取就已售天津土地上物業應付的土地增值稅及企業所得稅的稅務清算證明所產生的任何成本，另加天津景秀根據稅務評估應付任何額外稅項的金額；及
- f. 倘轉讓人未能出具就發展天津土地產生的發展項目、基建及維護成本適用的相關發票，則獲得該等發票所需的有關成本。

代價基準

初始代價（尤其是天津土地的協定價值）乃經考慮天津土地截至2016年10月31日的賬面值約人民幣144百萬元以及天津景秀的過往財務表現後由天津股權轉讓協議訂約方按公平原則磋商後釐定。

初始代價的支付

初始代價應由恒大天津按下列方式以現金向轉讓人支付：

- (i) 須於2016年11月30日前支付初始金額人民幣50,000,000元作為按金；
- (ii) 首筆金額人民幣375,000,000元須於2016年12月20日前支付，惟須待向恒大天津轉讓天津景秀100%股權的工商登記完成及向天津景秀委任由恒大天津提名的法定代表、董事及監事完成；
- (iii) 第二筆金額人民幣262,080,000元（或會調整）須於2017年5月30日前支付，惟須待轉讓人達成根據天津股權轉讓協議的相關責任；及
- (iv) 餘額人民幣110,000,000元須於2017年10月20日前支付。

對初始代價的調整

根據天津股權轉讓協議的條款，釐定本公佈中上文所披露的初始代價的經調整項目（除項目(ii)(b)及(ii)(c)為固定金額外）指截至天津股權轉讓協議日期該等項目的估計金額，並應進一步調整以反映截至天津出售完成日期該等項目的實際金額。因該調整而導致的任何不足代價應於2017年5月30日前由恒大天津支付予轉讓人，作為上文所披露的第二筆金額的一部份。

本公司並不預計對初始代價及相關最終代價的調整將導致任何適用百分比率（定義見上市規則）增加至25%或以上。本公司將於最終代價釐定時另行作出公佈。

轉讓人的承諾

轉讓人已向恒大天津承諾，截至天津出售完成時，天津景秀的負債總額不應超過人民幣408,048,000元，乃根據天津景秀截至2016年11月17日會計記錄中入賬的負債總額計算。轉讓人應負責於天津股權轉讓協議日期起計40日內解除及結算天津景秀超出人民幣408,048,000元的有關金額債項。另外，於天津出售完成日期開始至恒大天津支付本公佈中上文所披露初始代價首筆金額之日止期間，天津景秀將產生的相關營運開支應由轉讓人承擔。

股權轉讓的完成

天津出售應於獲得天津景秀新營業執照（證實轉讓100%股權及反映天津景秀委任由恒大天津提名的法定代表、董事及監事）之日完成。轉讓人進一步同意於天津出售完成時將天津土地按現狀交付予恒大天津。目前預計天津出售應於2016年12月底前完成。

終止

倘於恒大天津的盡職調查過程（應於天津股權轉讓協議日期起計五(5)個營業日內進行）中發現轉讓人對天津土地的任何描述有任何失實不確或不完整的地方，恒大天津應有權終止天津股權轉讓協議。另外，天津股權轉讓協議任何訂約方可按其絕對酌情權，在另一方持續90日以上違反天津股權轉讓協議任何規定及責任的情況下終止天津股權轉讓協議。於首90日，違約方應每日向守約方支付相當於約人民幣60,000元的款項作為違約金，如有關違規持續90日以上，則須支付額外金額人民幣50,000,000元作為違約金。

有關恒大天津的資料

恒大天津為一家根據中國法例成立的公司，其主要業務為投資控股。恒大天津為中國恒大集團（其股份於聯交所上市（股份代號：3333））的間接全資附屬公司。中國恒大集團連同其附屬公司為大型精品住宅物業項目發展商，亦是中國採取標準化營運模式的領導者，所管理的多個項目遍佈中國不同城市。中國恒大集團及其附屬公司亦於中國從事其他新行業，包括(i)礦泉水；(ii)糧油；(iii)乳製品及(iv)健康產業。

就董事經作出一切合理查詢後深知、所悉及確信，恒大天津、中國恒大集團及其最終主要實益擁有人（如中國恒大集團公開披露）均為獨立第三方。

有關本公司、轉讓人及天津景秀的資料

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。

轉讓人

景瑞地產（集團）為一家根據中國法例成立的公司，並為本公司全資附屬公司。其主要業務為物業土地投資控股。截至本公佈日期，景瑞地產（集團）直接持有天津景秀36%股權。

上海景瑞為一家根據中國法例成立的公司，並為景瑞地產（集團）（繼而本公司）的全資附屬公司。其主要業務為投資控股。截至本公佈日期，上海景瑞直接持有天津景秀4%股權。

上海友茂為一家根據中國法例成立的公司，並為景瑞地產（集團）（繼而本公司）的全資附屬公司。其主要業務為提供五金及建築材料。截至本公佈日期，上海友茂直接持有天津景秀30%股權。

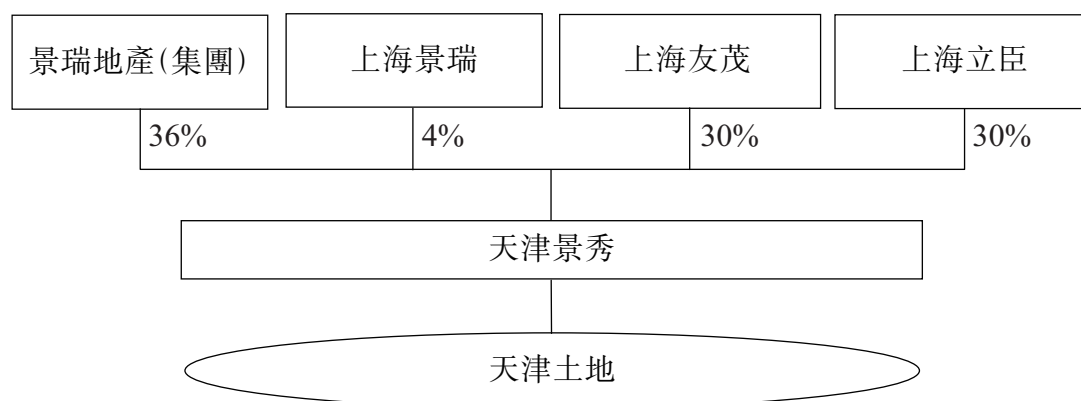
上海立臣為一家根據中國法例成立的公司，並為景瑞地產（集團）（繼而本公司）的全資附屬公司。其主要業務為建築裝飾工程。截至本公佈日期，上海立臣直接持有天津景秀30%股權。

天津出售項下的目標公司

天津景秀於2007年7月根據中國法例成立，並為本公司全資附屬公司。其主要業務為物業發展，並直接持有天津土地。截至2016年11月17日，天津景秀的未經審核資產淨值約為人民幣67.8百萬元。天津景秀緊接天津股權轉讓協議前兩年度的財務業績如下：

	截至12月31日止年度 (未經審核)	
	2014年 人民幣	2015年 人民幣
收入	1,902,608	322,233
除稅前虧損	4,942,116	1,209,476
除稅後虧損	4,942,116	1,215,920

轉讓人及天津出售的目標公司截至本公佈日期的企業架構如下：



有關天津土地的資料

天津土地位於中國天津市寶坻區大白莊鎮寶白公路東側，總佔地面積為255,529.61平方米，容積率不超過2.0。天津土地的土地使用權由2007年10月12日至2077年10月11日為期70年。天津土地應用作發展住宅物業。天津土地已付地價為人民幣144,000,000元。天津土地的土地使用權證經已獲取。

天津景瑞·英郡為天津景秀於天津土地上發展的物業發展項目。項目主要由低層及高層公寓、聯排別墅、獨立屋及零售商舖組成。項目計劃分四期發展，當中一期及二期經已竣工。項目總佔地面積約為225,530平方米，規劃總建築面積約為539,403平方米。截至2016年11月17日，總建築面積98,602.93平方米的發展項目經已竣工，並已完成相關竣工驗收登記。另外，天津景秀已就總建築面積85,451.98平方米的住宅發展項目獲得銷售許可證，當中面積為82,413.96平方米的550個單位經已出售，所得款項總額為人民幣483,266,800元（當中人民幣29,105,300元仍未收取），餘下可銷售總建築面積為3,038.02平方米。天津景秀亦已向第三方出

售有關發展項目面積為409.3平方米的八(8)個商業單位，至今應收總額為人民幣2,450,500元（當中人民幣1,517,100元仍未收取）。發展項目中亦有318個未售泊車位。

天津出售的財務影響及所得款項用途

於天津出售完成後，本集團將不會擁有天津景秀（繼而天津土地）任何直接或間接股權。因此，天津景秀的財務業績自天津出售完成日期起將不再作為本公司的全資附屬公司併入本集團的財務報表。本集團預計，於天津出售完成後，其將實現收益約人民幣3億元，經扣除估計稅項、發展成本及其他開支約人民幣1億元。

本集團有意將天津出售所得款項用作未來新項目或土地發展的潛在收購。

進行天津出售的理由

本集團於長江三角洲地區主要從事物業發展業務，天津出售於本集團日常及一般業務過程中進行。

為加快整體資產周轉率及實現所擁有資產價值，本公司的策略為於適當時候以適當價格出售物業。經考慮天津土地價值的升幅後，本公司認為天津出售為本集團提供黃金機會出售該等物業，並為本集團實現收益。天津出售亦與本公司在目前市況下的貨幣化計劃策略相符。

董事認為，天津出售符合本公司及股東的整體利益，其條款為正常商業條款，且屬公平合理。

上市規則的涵義

由於天津出售的其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，根據上市規則，天津出售構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的通知及公佈規定。

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：

「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）

「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
「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 (股份代號：1862)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒大天津」	指	恒大地產集團天津有限公司，一家根據中國法例成立的公司，並為獨立第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士 (定義見上市規則) 的個人或公司
「景瑞地產 (集團)」	指	景瑞地產 (集團) 有限公司，一家根據中國法例成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海立臣」	指	上海立臣建築裝飾工程有限公司，一家根據中國法例成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「上海景瑞」	指	上海景瑞投資有限公司，一家根據中國法例成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「上海友茂」	指	上海友茂建築材料有限公司，一家根據中國法例成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「天津出售」	指	景瑞地產(集團)、上海景瑞、上海友茂及上海立臣(作為轉讓人)向恒大天津(作為承讓人)出售天津景秀(繼而持有天津土地)全部股權
「天津股權轉讓協議」	指	景瑞地產(集團)、上海景瑞、上海友茂及上海立臣(作為轉讓人)及恒大天津(作為承讓人)於2016年11月28日就天津出售訂立的股權轉讓協議
「天津土地」	指	位於中國天津市寶坻區大白莊鎮寶白公路東側的津寶(掛)2007-10號地塊，(總佔地面積為255,529.61平方米，容積率不超過2.0)，連同地塊上開發名為天津景瑞·英郡的發展項目
「天津景秀」	指	天津景秀置業投資有限公司，一家根據中國法例成立的有限公司，於完成天津出售前為本公司全資附屬公司
「轉讓人」	指	景瑞地產(集團)、上海景瑞、上海友茂及上海立臣的統稱，即天津景秀的登記股東及天津股權轉讓協議的轉讓人
「%」	指	百分比

於中國註冊成立實體的中文名稱為官方名稱，英文名稱為譯名，僅供識別。

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11月28日

於本公佈日期，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