

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)

須予披露交易
就於中國寧波的物業發展成立項目公司
及視為出售事項

成立項目公司及視為出售事項

於2017年6月23日，本公司之間接全資附屬公司舟山景尚與寧波龍嘉（作為投資方）就成立項目公司以共同發展位於中國寧波市北侖區的地塊訂立合作協議。根據合作協議的條款，訂約方同意以股權認購的方式成立項目公司，股權認購完成後項目公司將由舟山景尚及寧波龍嘉分別擁有50%股權。

項目公司的註冊資本初步定為人民幣450,000,000元。舟山景尚及寧波龍嘉向項目公司作出的資本承擔總額應為人民幣872.6百萬元，並將根據其各自於項目公司的股權以現金注資方式及股東貸款形式按比例承擔。根據合作協議的條款，舟山景尚注資總金額將不超過人民幣436.3百萬元，將以本集團的內部資源撥付。

股權認購完成後，項目公司將作為本公司之非全資附屬公司入賬。

上市規則的涵義

股權認購完成後，本集團於項目公司的股權將由100%攤薄至50%。根據上市規則第14.29條，股權認購將構成視為出售本集團於項目公司的股權。

由於有關成立項目的一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，成立項目構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

茲提述本公司日期為2017年1月5日的公告，內容有關（其中包括）向寧波環高出售寧波佳穆的40%股權，該交易構成本公司於上市規則第14章項下的一項須予披露交易。考慮到寧波環高為龍湖的全資附屬公司及因此為寧波龍嘉的同系附屬公司，即使本公司為計算適用百分比率（定義見上市規則）而將該出售事項與成立項目合併計算，關乎該等交易的有關比率（即使合併計算）仍低於25%，因此將不會構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易。

就於中國寧波的物業發展成立項目公司及視為出售事項

於2017年6月23日，本公司之間接全資附屬公司舟山景尚與寧波龍嘉（作為投資方）就成立項目公司以共同發展位於中國寧波市北侖區的地塊訂立合作協議。

合作協議的主要條款

合作協議的主要條款概述如下。

日期

2017年6月23日

訂約方

- (1) 舟山景尚，本公司於中國成立之間接全資附屬公司。
- (2) 寧波龍嘉，一家於中國成立的有限公司，為龍湖的間接全資附屬公司，其正認購項目公司50%股權。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除龍湖於寧波佳穆的間接權益外，寧波龍嘉及其由龍湖公開披露的最終主要實益擁有人均為獨立第三方。

項目公司的所有權

根據合作協議的條款及條件，舟山景尚及寧波龍嘉應共同投資於項目公司，從而共同發展地塊。

根據合作協議的條款，訂約方同意以股權認購的方式成立項目公司，股權認購完成後項目公司將由舟山景尚及寧波龍嘉分別擁有50%股權。

註冊資本及資本承擔

項目公司的註冊資本初步定為人民幣450.0百萬元。舟山景尚及寧波龍嘉向項目公司作出的資本承擔總額應為人民幣872.6百萬元，並將根據其各自於項目公司的股權以現金注資方式及股東貸款形式按比例承擔。

根據合作協議的條款，舟山景尚及寧波龍嘉各自的注資總金額將不超過人民幣436.3百萬元。根據合作協議，舟山景尚及寧波龍嘉各自的50%注資（即約為人民幣218.1百萬元）須於2017年6月23日分別由舟山景尚及寧波龍嘉以現金支付。於本公告日期，舟山景尚已向北侖國土局支付人民幣100.0百萬元，作為參與公開競投地塊土地使用權的按金，該按金可用於支付地塊的部份地價。根據合作協議，訂約方確認，舟山景尚支付的金額將確認為其向項目公司注資的一部份。舟山景尚應付的餘下人民幣118.1百萬元須直接向北侖國土局支付，作為地塊地價第一期分期付款的一部份。寧波龍嘉須向舟山景尚支付其50%注資額人民幣218.1百萬元，該注資金額將用於向北侖國土局支付地塊地價第一期分期付款的餘下部份。

舟山景尚及寧波龍嘉各自的餘下50%注資（即約為人民幣218.1百萬元）須於2017年7月24日或之前分別由舟山景尚及寧波龍嘉以現金支付。該金額將用作向北侖國土局支付地塊地價最後一期分期付款。該注資將分別由舟山景尚及寧波龍嘉以股東貸款形式向項目公司作出，並預期於2017年12月底撥充項目公司的註冊資本。

根據合作協議，鑒於寧波龍嘉在成立項目完成及向項目公司頒發地塊的土地使用權證之前向項目公司預付注資，舟山景尚承諾以寧波龍嘉為受益人質押項目公司50%股權，直至成立項目完成及向項目公司授出土地使用權證為止。寧波龍嘉須於成立項目完成後項目公司獲得地塊的土地使用權證之日起三個營業日內解除股份質押。

注資總金額乃由訂約方經公平磋商後達致，並經參考地塊的地價及相關成本以及訂約方於成立項目完成後各自所持項目公司的股權比例而釐定。

舟山景尚的注資金額將利用本集團的可用內部資源撥付。

董事會及管理層

根據合作協議的條款，項目公司的董事會應由三名董事組成，其中兩名應由舟山景尚提名及一名應由寧波龍嘉提名。項目公司董事會主席應由寧波龍嘉委任。

誠如合作協議所載，項目公司的日常管理應交予總經理，而總經理應由項目公司董事會委任。

否決權或保障性權利

根據合作協議，若干事宜須取得相當於持有項目公司總股權至少三分之二的項目公司股東批准。有關事宜包括（其中包括）修訂章程文件、更改主要業務活動、更改註冊資本以及項目公司清盤及解散。

利潤分享及分派

根據合作協議的條款，待結清所有現有債務後，股東（即舟山景尚及寧波龍嘉）應有權按其各自所持項目公司的股權比例分享項目公司的利潤，惟有關分派不得影響項目公司的營運，尤其是對地塊的開發及建設。

有關訂約方的資料

舟山景尚

舟山景尚為一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務活動為物業開發。

投資方寧波龍嘉

寧波龍嘉為一家於中國成立的有限公司，其主要業務活動為物業投資。寧波龍嘉為龍湖地產有限公司的間接全資附屬公司，其股份於聯交所上市（股份代號：960）。龍湖連同其附屬公司主要於中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除龍湖於寧波佳穆的間接權益外，寧波龍嘉、龍湖及其由龍湖公開披露的最終主要實益擁有人均為獨立第三方。

項目公司

項目公司為一家將於中國成立的有限公司，其負責發展地塊。項目公司初始由舟山景尚成立，舟山景尚為其唯一的登記股東，而根據合作協議完成股權認購後，項目公司將由舟山景尚及寧波龍嘉各持有50%。預期成立項目將於2017年8月底完成。

有關地塊的資料

於2017年6月，舟山景尚通過北侖國土局組織的拍賣（掛牌出售）就地塊的土地使用權成功中標，包括位於為中國寧波市北侖區春曉大道北及明月路東的土地，地塊代價約為人民幣872.6百萬元，分兩期等額支付。舟山景尚於2017年6月23日或前後就收購地塊與北侖國土局訂立國有建設用地使用權出讓合同，而項目公司於成立項目完成後應成為土地使用權的擁有人。地塊的總佔地面積為106,266平方米，而規劃地上建築面積不超過223,158.60平方米。地塊的建築密度不超過35%而綠地率不低於30%。地塊應用於發展住宅及商業物業。地塊住宅單位的土地使用權為期70年及商業單位的土地使用權為期40年。

股權認購的財務影響及所得款項用途

本公司預期不會就股權認購錄得任何收益或虧損，原因為注資及股東貸款金額乃經參考地塊的地價及相關成本約人民幣857.6百萬元以及其各自於股權認購後持有的項目公司股權比例後釐定。

股權認購完成後，本集團將持有項目公司的50%股權，且項目公司將作為本公司之非全資附屬公司入賬。

透過以現金注資方式及股東貸款形式進行的股權認購自寧波龍嘉收取的資金將用於支付地塊的地價。

進行有關交易的理由及裨益

本集團主要在長江三角洲地區從事物業發展業務，成立項目乃於本集團日常業務過程中進行。

本公司擬將地塊開發為商業及住宅項目。本公司認為，與寧波龍嘉建立戰略夥伴關係以開發地塊，將對本集團整體增長及發展有利。董事認為成立項目符合本公司及股東的整體利益，而其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。發展地塊亦符合本集團深耕長江三角洲地區的發展策略，尤其專注於該區域的一二線核心城市。

合作協議及成立項目的條款乃經訂約方公平協商後達致。以現金注資及股東貸款金額乃由訂約方經參考地塊的地價及相關成本約人民幣872.6百萬元以及其各自於成立項目後持有項目公司股權的比例後協定。董事認為，合作協議、成立項目及據此擬進行的交易的條款乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款或更優厚的條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

股權認購完成後，本集團於項目公司的股權將由100%攤薄至50%。根據上市規則第14.29條，股權認購將構成視為出售本集團於項目公司的股權。

由於有關成立項目的一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，成立項目構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

茲提述本公司日期為2017年1月5日的公告，內容有關（其中包括）向寧波環高出售寧波佳穆的40%股權，該交易構成本公司於上市規則第14章項下的一項須予披露交易。考慮到寧波環高為龍湖的全資附屬公司及因此為寧波龍嘉的同系附屬公司，即使本公司為計算適用百分比率（定義見上市規則）而將該出售事項與成立項目合併計算，關乎該等交易的有關比率（即使合併計算）仍低於25%，因此將不會構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易。

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：

「北侖國土局」	指	寧波市國土資源局北侖分局，為中國政府部門
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「合作協議」	指	舟山景尚與寧波龍嘉於2017年6月23日就成立項目及項目公司的事務及業務的經營及管理以及地塊開發訂立的合作協議
「股權認購」	指	寧波龍嘉根據合作協議的條款及條件並在其規限下，建議以現金注資方式及股東貸款形式認購項目公司的股權
「成立項目」	指	合作協議項下擬進行的項目公司成立項目
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士且與其並無關連（定義見上市規則）的個人或公司
「地塊」	指	位於中國寧波市北侖區的春曉160號地塊，由地處春曉大道北及明月路東的土地組成，總佔地面積約為106,266平方米
「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
「龍湖」	指	龍湖地產有限公司，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：960）
「寧波環高」	指	寧波環高投資管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為龍湖的間接全資附屬公司，於本公告日期持有寧波佳穆的40%股權
「寧波佳穆」	指	寧波佳穆投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司間接持有40%股權的本公司合營公司
「寧波龍嘉」或「投資方」	指	寧波龍嘉房地產發展有限公司，一家於中國成立的有限公司

「訂約方」	指	舟山景尚及寧波龍嘉，即合作協議的訂約方；「訂約方」指文義所指的各訂約方或其中任何一方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「舟山景尚」	指	舟山景尚置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於中國註冊成立的實體的中文名稱為其正式名稱，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，2017年6月23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