

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 出售附屬公司

#### 出售事項

於2022年9月14日(交易時段後)，賣方、第一家附屬公司、第二家附屬公司、買方、PM公司及目標公司就出售事項訂立協議。

#### 上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(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，因此須遵守上市規則項下通知及公告規定。

#### 出售事項

於2022年9月14日(交易時段後)，賣方、第一家附屬公司、第二家附屬公司、買方、PM公司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

賣方同意(1)向上海宏伊企業集團有限公司轉讓出售股份；及(2)將股東貸款轉讓予上海宏伊企業集團有限公司。

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

出售事項的總對價乃根據下列公式計算。

$$A = B - C + D$$

其中，

A = 出售事項的對價；

B = 人民幣164,900,000元，指與買方協定的該物業的價值；

C = 目標公司於完成日期的銀行借款；及

D = 目標公司於完成日期的營運資金淨額，即現金減應付款項淨額（包括薪金及已收預付款項）

根據目標公司於2022年8月31日的財務資料，C及D的價值分別為人民幣58,819,472元及人民幣(2,507,233)元，且出售事項的對價為人民幣103,573,295元。

本公司預期出售事項的實際對價與根據目標公司於2022年8月31日的財務資料計算的對價並無重大差異。

## 付款時間表

於協議日期，第一家附屬公司已收取12,000,000美元（「按金」）。

對價結餘將於下列日期中最早者支付予賣方：

- (1) 自協議日期滿第二個週年當日起10個工作日內；
- (2) 倘買方將出售股份轉讓予第三方，則於買方收到對價後的30個工作日內；或
- (3) 完成出售該物業可售面積90%後的10個工作日內。

倘買方可於2022年12月31日前支付對價結餘（儘管出售股份或該物業無法按上述第(2)項或第(3)項所述出售），則出售事項的對價將進一步減少人民幣5百萬元。

出售事項的對價結餘乃根據下列公式計算。

$$A = B - (C + D)$$

其中，

A = 買方應付的出售事項對價結餘；

B = 出售事項的總對價；

C = 按中國人民銀行公佈的完成日期的匯率換算為人民幣的按金；

D = 自支付按金日期起直至完成日期按年利率9%計算的按金應計利息。

## 完成

於向目標公司提供銀行借款的銀行同意出售事項的日期起計3日內，買方及賣方將辦理轉讓目標公司100%權益的登記手續。

買方已同意，於完成後，PM公司將繼續向該物業提供運營管理服務。於賣方收到上文「付款時間表」一節所述的對價結餘前，買方或目標公司不得終止PM公司提供有關服務。買方須就違反上述條文支付金額等於對價結餘20%的罰款。

## 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)目標公司於2022年8月31日的未經審核資產價值淨額及股東貸款約人民幣14,846,751元及人民幣124,851,507元；及(ii)出售事項對價人民幣103,573,295元，預計本公司將自出售事項中錄得虧損約人民幣36,124,963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。

## 有關訂約方的資料

### (1) 本集團、賣方、第一家附屬公司、第二家附屬公司及PM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。

PM公司為於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司，其主要業務活動為提供物業管理服務。

第一家附屬公司為於英屬處女群島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。

第二家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

買方為鄭嘉豪先生及上海宏伊企業集團有限公司。

上海宏伊企業集團有限公司為一家主要從事投資控股的公司，其由陳美卿女士持有98%及張吉順先生持有2%。鄭嘉豪先生為上海宏伊企業集團有限公司主席的兒子。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方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，一直由本集團持作投資物業賺取租金收入。

目標公司於2017年4月1日成立。目標公司的財務業績載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣 (經審核)	2021年 人民幣 (未經審核)
收入	9,956,427	11,150,434
除稅前(虧損)/利潤	(4,541,104)	3,377,412
除稅後(虧損)/利潤	(3,405,828)	3,005,583

目標公司於2022年6月30日的未經審核資產價值淨額約為人民幣13,786,699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。

出售事項的對價乃經訂約各方按公平原則磋商後達致。「對價」一節所載公式中A的價值指本集團於目標公司的權益，包括(1)目標公司的資產價值淨額；及(2)目標公司應付本集團的金額(即股東貸款)。其乃經參考就收購該物業所接獲的唯一一項要約(相比計算對價時與買方協定的該物業價值人民幣164,900,000元(即「對價」一節所載公式中的B)低10%以上)及目標公司的財務狀況而釐定。

計算對價結餘時，按金9%的利息乃經參考現行市況下短期貸款的借款成本釐定。

鑒於流動資金緊張，倘買方能夠於2022年12月31日前在未能出售該物業或出售股份的情況下，結清對價結餘，則本公司亦向買方提供折讓人民幣5百萬元的額外優惠。

鑒於上文所述及當前市場氛圍，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

由於有關出售事項的最高適用百分比率(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，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	買方、賣方、目標公司、第一家附屬公司、第二家附屬公司及PM公司就出售事項訂立日期為2022年9月14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	目標公司出售股份的轉讓登記完成後獲頒發新營業執照之日

「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
「第一家附屬公司」	指	Joyride RY (BVI) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國蘇州市三香路6號的物業，總建築面積為12,081.20平方米
「PM公司」	指	上海悅樞企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「買方」	指	鄭嘉豪先生及於中國成立的有限公司上海宏伊企業集團有限公司
「出售股份」	指	目標公司的全部股權
「第二家附屬公司」	指	景瑞地產(集團)有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「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
「股東貸款」	指	目標公司於協議日期應付本集團的貸款，總金額為人民幣124,851,507元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	蘇州環譽諮詢管理有限公司，一家於中國成立的有限公司

「賣方」 指 寧波梅山保稅港區怡然投資有限公司，一家於中國成立的有限公司

「%」 指 百分比。

承董事會命  
景瑞控股有限公司  
聯席主席  
閔浩 陳新戈

香港，2022年9月14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