
此乃要件 請即處理

閣下對本通函或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有Jingrui Holdings Limited(景瑞控股有限公司*)股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函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。



主要交易
出售上海佳靖及上海景麒100%股權

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 - 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 - 估值報告.....	II-1
附錄三 - 一般資料.....	III-1

釋 義

於本通函內，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，於本通函中，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)
「控制權截止日期」	指	2016年12月2日，即(i)上海佳靖100%股權的法定業權於轉讓予恒大上海及向地方工商行政管理局登記之日，屆時上海景麒的實際控制權亦已轉讓予恒大上海(即2016年12月1日)；及(ii)自本公司控股股東及持有本公司股份的受控制法團取得書面批准投票贊成批准虹口股權轉讓協議及據此擬進行的交易的決議案(倘須舉行股東大會)之日(即2016年12月2日)以較後者為準)
「董事」	指	本公司董事
「該等出售」	指	虹口出售及天津出售
「恒大」	指	恒大地產集團有限公司，一家根據中國法例成立的公司，並為獨立第三方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「恒大上海」	指	恒大地產集團上海盛建置業有限公司，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
「虹口出售」	指	(i)上海景瑞(作為轉讓人)向恒大上海(作為承讓人)出售上海佳靖全部股權(於本通函日期，上海佳靖擁有上海景麒49%股權，繼而擁有虹口土地);及(ii)上海景瑞向上海佳靖轉讓上海景麒餘下51%股權
「虹口股權轉讓協議」	指	上海景瑞(作為轉讓人)及恒大上海(作為承讓人)於2016年12月1日就虹口出售訂立的股權轉讓協議
「虹口土地」	指	位於中國上海市虹口區江灣鎮街道386街坊的A06-02號地塊，總佔地面積為8,916.40平方米，規劃地上建築面積不大於20,507.72平方米
「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，並為本公司間接全資附屬公司
「最後可行日期」	指	2017年1月19日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「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

釋 義

「貸款」	指	上海銀行浦西分行向上海景麒提供本金額為人民幣元326,000,000的貸款，而虹口土地與上海景瑞及上海佳靖於本通函日期所持上海景麒分別51%及49%股權為該貸款的抵押品，景瑞地產(集團)擔任貸款擔保人
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海虹口土地管理局」	指	上海市虹口區規劃和土地管理局，中國政府部門
「上海佳靖」	指	上海佳靖投資有限公司，一家根據中國法例成立的有限公司，於完成虹口出售前為本公司間接全資附屬公司
「上海景麒」	指	上海景麒房地產開發有限公司，一家根據中國法例成立的有限公司，於完成虹口出售前為本公司間接全資附屬公司，以及為虹口土地直接擁有人
「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，並為本公司間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「天津出售」 指 景瑞地產(集團)、上海景瑞、上海友茂建築材料有限公司及上海立臣建築裝飾工程有限公司(作為轉讓人)向恒大地產集團天津有限公司(作為承讓人)出售天津景秀置業投資有限公司(繼而持有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)全部股權,有關詳情於本公司日期為2016年11月28日的公佈中披露

「%」 指 百分比

* 僅供識別

 **景瑞控股**
JINGRUI HOLDINGS
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)

執行董事：

閻浩先生(聯席主席)
陳新戈先生(聯席主席)
楊鐵軍先生
許朝輝先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman
KY1-9005
Cayman Islands

獨立非執行董事：

韓炯先生
錢世政先生
盧永仁博士

香港主要營業地點：

香港
港灣道26號
華潤大廈
43樓09室

敬啟者：

主要交易
出售上海佳靖及上海景麒100%股權

I. 緒言

茲提述本公司日期為2016年12月1日有關虹口股權轉讓協議及虹口出售的公佈。

根據上市規則第14.44條，本公司已從一批有密切聯繫的股東(包括閻浩先生、陳新戈先生、Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited，彼等於書面批准日期共同持有本公司已發行股本約70.27%)取得虹口股權轉讓協議及其項下擬進行交易的書面批准以代替舉行股東大會。

寄發本通函僅供參考之用。本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)虹口股權轉讓協議及虹口出售的進一步詳情；(ii)虹口土地的物業估值報告；及(iii)根據上市規則須披露的其他資料。

II. 出售上海佳靖及上海景麒100%股權

茲提述本公司日期為2015年6月18日的公佈，內容關於(其中包括)上海景瑞及上海佳靖成功競投並就收購虹口土地獲得上海虹口土地管理局掛牌交易成交確認書。於2016年12月1日，上海景瑞(作為轉讓人及本公司全資附屬公司)及恒大上海(作為承讓人)訂立虹口股權轉讓協議。根據虹口股權轉讓協議，上海景瑞同意出售，而恒大上海同意直接及間接購買上海佳靖及上海景麒(繼而持有虹口土地)全部股權。

虹口股權轉讓協議的主要條款

虹口股權轉讓協議的主要條款概述下文。

日期

2016年12月1日

訂約方

- (1) 轉讓人： 上海景瑞，本公司間接全資附屬公司
- (2) 承讓人： 恒大上海，恒大間接全資附屬公司，獨立第三方
- (3) 轉讓人的擔保人： 景瑞地產(集團)，本公司間接全資附屬公司
- (4) 承讓人的擔保人： 恒大，獨立第三方

將出售的股權

根據虹口股權轉讓協議，上海景瑞同意出售，而恒大上海同意直接及間接購買上海佳靖及上海景麒全部股權。

於虹口股權轉讓協議日期，上海景瑞擁有上海佳靖全部股權。此外上海景瑞擁有上海景麒51%股權，該公司直接持有位於中國上海虹口區的虹口土地，而上海佳靖擁有上海景麒餘下49%股權。

董事會函件

根據虹口股權轉讓協議，上海景瑞同意向恒大上海轉讓上海佳靖全部股權。另外上海景瑞同意向上海佳靖轉讓所持上海景麒51%直接股權。於完成該股權轉讓後，上海景麒將由上海佳靖全資擁有。

倘上海景瑞因未能獲得中國上海虹口地方政府部門的相關監管批准而未能完成向上海佳靖轉讓上海景麒51%股權，恒大上海同意自上海景瑞直接購買上海景麒51%股權。

代價及代價基準

恒大上海就虹口出售應付上海景瑞的代價應為人民幣1,157,410,000元，包括(i)現金代價人民幣831,410,000元，當中(1)人民幣493,750,000元為轉讓股權的代價，相當於上海佳靖及上海景麒的全部註冊資本以及恒大上海就股權應付的溢價；及(2)人民幣337,660,000元為上海景瑞就支付虹口土地的土地溢價而言授予上海景麒無固定還款期的免息股東貸款，應由恒大上海支付；及(ii)為數人民幣326,000,000元(即截至虹口股權轉讓協議日期上海景麒結欠上海銀行浦西分行貸款的未償還本金額)，應指讓予恒大上海。

將向恒大上海指讓上海景麒結欠的貸款

截至虹口股權轉讓協議日期，貸款未償還本金總額為人民幣326,000,000元，按年利率9.988%計息。上海景瑞及上海佳靖已將彼等各自於上海景麒的股權抵押予上海銀行浦西分行，作為貸款的抵押品。景瑞地產(集團)為貸款的擔保人，擔保期由2015年9月14日開始至2020年3月14日止屆滿。恒大上海將根據虹口股權轉讓協議的條款於上海景麒向恒大上海指讓貸款後承擔償還貸款的一切責任。景瑞地產(集團)對貸款的擔保亦將解除。

根據虹口股權轉讓協議，上海景瑞向恒大上海聲明及保證，除已抵押作為貸款抵押品的股權外，於上海佳靖及上海景麒的股權不附帶任何產權負擔。

代價基準

虹口出售的總代價人民幣1,157,410,000元乃經考慮虹口土地截至2016年10月31日的賬面值約人民幣652,000,000元、上海佳靖及上海景麒的過往財務表現以及據獨立物

董事會函件

業估值師戴德梁行有限公司表示虹口土地的市值約人民幣1,153,000,000元後由虹口股權轉讓協議訂約方按公平原則磋商後釐定。戴德梁行有限公司編製有關虹口土地的物業估值報告載於本通函附錄二。

此外，虹口股權轉讓協議訂約方在考慮分拆及虹口出售總代價的償付方法時亦已考慮上海佳靖及上海景麒的註冊資本、虹口土地價值升值以及上海景瑞以股東貸款形式向上海景麒作出的出資。尤其是就轉讓股權的代價而言，虹口股權轉讓協議訂約方已考慮(i)上海佳靖及上海景麒的未經審核資產淨值合共約人民幣99,250,000元；(ii)按虹口土地市值約人民幣1,153,000,000元與上海景麒存貨賬面值約人民幣761,890,000元之差額計算的虹口土地價值升值；及(iii)溢價約人民幣3,150,000元。此外，就股東貸款而言，虹口股權轉讓協議訂約方認為，作為虹口出售的部份代價，恒大上海直接償付該等未償還股東貸款約人民幣337,660,000元予上海景瑞乃屬適當。

現金代價的支付

現金代價人民幣831,410,000元應由恒大上海按下列方式以現金向上海景瑞支付：

- (i) 於訂立虹口股權轉讓協議前向上海景瑞支付初始金額人民幣30,000,000元作為按金；及
- (ii) 視乎股權轉讓完成進度分期支付餘下金額人民幣801,410,000元：
 - a. 倘(i)向上海佳靖轉讓上海景麒51%股權於虹口股權轉讓協議日期起計10日內完成；及其後(ii)向恒大上海轉讓上海佳靖100%股權於虹口股權轉讓協議日期起計10個營業日內完成，待上海景瑞達成虹口股權轉讓協議的責任及承諾後：
 - i. 人民幣151,410,000元須於地方工商行政管理局接納上海景麒股權變動申請之日支付；及
 - ii. 餘額人民幣650,000,000元須於2016年12月15日或之前支付；或

董事會函件

- b. 倘上海景瑞基於未能獲取上海虹口土地管理局批准豁免虹口土地的土地合約所載上海景麒股權轉讓的若干先決條件而未能於虹口股權轉讓協議日期起計10個營業日內完成轉讓上海景麒股權：
- i. 人民幣51,410,000元須於地方工商行政管理局接納上海景麒股權變動申請之日支付；
 - ii. 人民幣343,180,000元須於上海佳靖100%股權轉讓的相關工商登記完成後於2016年12月15日前支付。此外，於2016年12月15日前及經考慮虹口出售的進度，上海景瑞及恒大上海已互相協定將有關分期付款的付款日期押後至2017年1月底之前；
 - iii. 人民幣100,000,000元的預付款須於上海景瑞向恒大上海抵押上海景麒51%股權之日起計三(3)日內支付，惟上海景麒須達成虹口土地的土地合約所載上海景麒股權轉讓的先決條件。於上海景麒51%股權轉讓的相關工商登記完成後，恒大上海應解除股份抵押，而該預付金額將用作結算代價；及
 - iv. 人民幣306,820,000元須於向上海佳靖轉讓上海景麒51%股權的相關工商登記手續完成之日起計一個半(1.5)月內支付。

於本通函日期，上海景瑞已收到恒大上海如上文(i)所披露初步為數人民幣30,000,000元及如上文(ii)(b)(i)所披露為數人民幣51,410,000元。截至本通函日期，恒大上海仍未支付餘下代價。

上海景瑞的承諾

上海景瑞已向恒大上海承諾，截至2016年10月31日，上海景麒的負債總額不應超過人民幣663,665,100元(包括貸款)。上海景瑞應負責於虹口股權轉讓協議日期起計三(3)日內解除及結算上海景麒超出人民幣663,665,100元的有關金額債項。另外，於2016

董事會函件

年11月1日開始至控制權截止日期止期間，上海景麒將僅產生合理經營開支，金額不應超過人民幣1,000,000元。上海景麒於2016年11月1日開始至控制權截止日期止期間產生超出人民幣1,000,000元的相關開支應由上海景瑞承擔。

截至2016年10月31日，上海佳靖的負債總額為人民幣49,000,000元。上海景瑞進一步向恒大上海承諾，其將於虹口出售完成前解除及結算上海佳靖一切未償還債項。因此，上海佳靖緊接虹口出售完成前應沒有未償還負債。

此外，上海景瑞同意，於向恒大上海轉讓上海佳靖100%股權完成日期開始至向上海佳靖轉讓上海景麒51%股權完成日期止期間，上海景瑞應促使批准委任恒大上海提名加入上海景麒董事會兩(2)名董事成員。因此，於有關過渡期間，上海景麒董事會應包含三(3)名董事，其中一(1)名為本公司代表，而其餘兩(2)名為恒大代表。若干事宜將須取得上海景麒於過渡期間的過半數董事會成員批准。有關事宜包括(其中包括)上海景麒的註冊資本變更、利潤分派計劃、買賣任何重大資產、批准業務計劃及財務預算、批准任何借貸或資本開支、委任主要人員及薪酬制度。恒大上海亦應主要負責監督上海景麒於有關過渡期間的日常業務及管理。

虹口出售的完成

虹口出售應於收到恒大上海悉數支付代價後完成。上海景瑞及恒大上海同意採取合理努力於2017年4月30日前完成虹口出售。

儘管上文所述，上海佳靖(實際持有虹口土地49%權益)100%股權的法定業權已於控制權截止日期前轉讓予恒大上海並向地方工商行政管理局登記，屆時上海景麒的實際控制權亦已根據上海景瑞有關上海景麒於過渡期管理的承諾(如上文進一步披露)轉移至恒大上海(即使上海景瑞仍直接持有上海景麒51%股權)。因此，從會計角度分析，上海佳靖及上海景麒的財務業績及資產和負債自控制權截止日期起不再以本公司的間接全資附屬公司併入本集團的財務報表。於控制權截止日期開始，上海佳靖及上

海景麒已於本公司的綜合財務報表中入賬為按公平值計量的可供出售金融資產，並將繼續以有關金融資產入賬直至虹口出售完成為止。於虹口出售完成後，本公司將不再持有上海佳靖及上海景麒任何權益，而可供出售金融資產將於本公司的綜合財務報表中終止確認。

終止

虹口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60日以上違反虹口股權轉讓協議任何規定及責任的情況下終止虹口股權轉讓協議。於首60日，違約方應每日向守約方支付相當於總代價約0.02%至0.05%的款項作為違約金，如有關違規持續60日以上，則須支付額外金額人民幣200,000,000元作為違約金。景瑞地產(集團)(本公司間接全資附屬公司)及恒大各自同意保證上海景瑞及恒大上海分別根據虹口股權轉讓協議妥為及準時履行支付違約金(如有)的責任。此外，倘上海景瑞未能完成虹口出售或違反虹口股權轉讓協議的條款，上海景瑞應向恒大上海退還恒大上海已付的任何金額，而該金額將視為就該違規已付恒大上海的違約金。

III. 有關訂約方及虹口土地的資料

有關恒大上海的資料

恒大上海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。

恒大上海及恒大各自為中國恒大集團(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，恒大上海、恒大、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、轉讓人及目標集團的資料

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。

虹口出售項下的轉讓人

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)的間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。截至虹口股權轉讓協議日期，上海景瑞直接持有上海佳靖全部股權及上海景麒51%股權。上海佳靖100%股權的法定業權(繼而上海景麒的實際控制權)已於控制權截止日期轉讓予恒大上海。

景瑞地產(集團)為一家根據中國法例成立的公司，並為本公司間接全資附屬公司。其主要業務為物業土地投資控股。

虹口出售項下的目標集團

上海佳靖於2013年7月根據中國法例成立，截至虹口股權轉讓協議日期及控制權截止日期前為本公司間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。截至本通函日期，上海佳靖直接持有上海景麒49%股權。

截至2016年10月31日，上海佳靖的未經審核資產淨值約為人民幣990,000元，主要指於上海景麒的投資減貸款的尚未償還本金額。上海佳靖根據中國公認會計原則編製緊接虹口股權轉讓協議日期前兩個財政年度及11個月止期間的財務業績如下：

	截至2016年		
	截至12月31日止年度	11月30日	
	2014年	2015年	止11個月期間
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣	人民幣	人民幣
收入	-	-	-
除稅前虧損	1,354	1,363	1,631
除稅後虧損	1,354	1,363	1,631

上海佳靖產生的虧損主要由於上海佳靖產生的銀行服務費及支出所致。

上海景麒於2015年7月根據中國法例成立，截至虹口股權轉讓協議日期及控股權截止日期前為本公司間接全資附屬公司。其主要業務為物業發展，並直接持有虹口土地。截至2016年10月31日，上海景麒的未經審核資產淨值約為人民幣98,260,000元，主要指存貨賬面值約人民幣761,890,000元，包括虹口土地賬面值約人民幣652,000,000

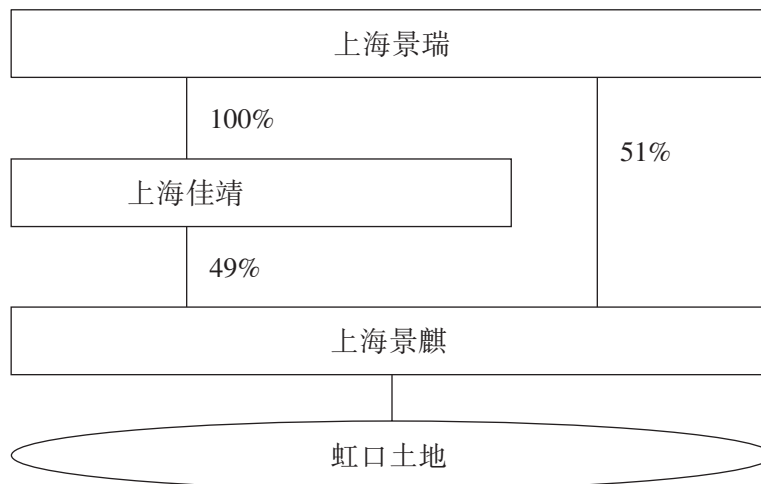
董事會函件

元及與支付土地溢價相關的滯納金約人民幣108,890,000元減尚未償還負債約人民幣663,670,000元，包括股東貸款人民幣337,660,000元及貸款。上海景麒根據中國公認會計原則編製於成立日期（即2015年7月13日）至2015年12月31日止期間及緊接虹口股權轉讓協議前11個月期間的財務業績如下：

	於2015年7月13日 (註冊成立日) 截至2016年11月30日 至2015年12月31日 (未經審核) 人民幣	止11個月期間 (未經審核) 人民幣
收入	—	—
除稅前虧損	258,751	1,549,668
除稅後虧損	258,751	1,549,668

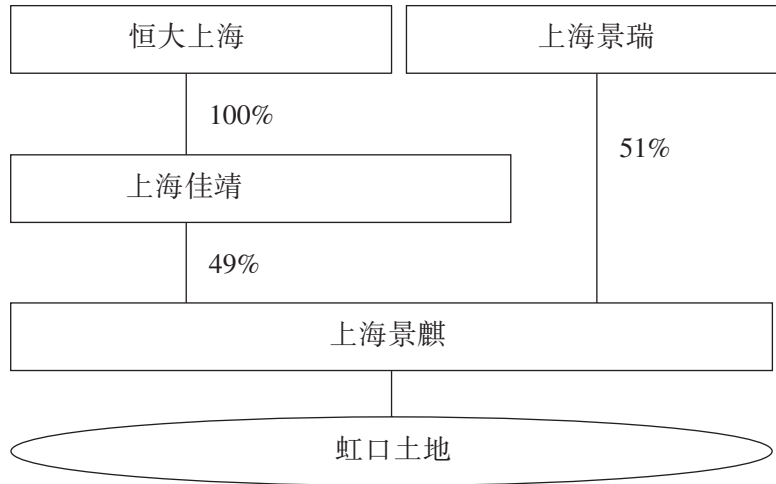
上海景麒產生的虧損主要由於上海景麒產生的銷售及行政開支所致，主要指就收購虹口土地的專業費用及上海景麒產生的員工成本所致。截至2016年11月30日止11個月期間未經審核虧損的增加主要是由於專業費用（包括上海景麒須就虹口土地向會計師、律師及物業估值師支付的費用）所致。

轉讓人及虹口出售的目標集團截至虹口股權轉讓協議日期及控制權截止日期前的企業架構如下：



董事會函件

轉讓人、承讓人及虹口出售的目標集團截至控制權截止日期及截至本通函日期的企業架構如下：



有關虹口土地的資料

虹口土地包含位於中國上海市虹口區江灣鎮街道386街坊的地塊，總佔地面積為8,916.40平方米，規劃地上建築面積20,507.72平方米，高度限制80米。虹口土地的土地使用權由2015年11月23日至2085年11月22日為期70年。虹口土地應用作發展住宅物業。虹口土地的地價為人民幣652,000,000元。虹口土地的土地使用權證經已獲取。截至本通函日期，上海景麒尚未開始發展虹口土地，並已成功申請延期至2017年5月開始發展項目。

根據本通函附錄二中的物業估值報告，虹口土地於2016年10月31日的價值為人民幣1,153,000,000元。更多詳情，請參見本通函附錄二中的物業估值報告。

IV. 虹口出售的財務影響及所得款項用途

於虹口出售完成後，本集團將不會擁有上海佳靖及上海景麒（繼而虹口土地）任何直接或間接股權。然而，從會計角度分析，上海佳靖及上海景麒的財務業績及資產和負債自控制權截止日期起不再作為本公司的間接全資附屬公司併入本集團的財務報表。

資產及負債

於虹口出售完成後，本集團的持作銷售發展中物業應減少約人民幣761,000,000元及本集團的總負債應減少約人民幣326,000,000元，而現金及現金等價物應增加約人民幣831,000,000元（未扣除稅項流出約人民幣100,000,000元），導致本集團淨資產增加約人民幣297,000,000元。

因此，董事認為，虹口出售將提升本集團的財務狀況及流動資金。

盈利

本集團實現收益約人民幣297,000,000元，經扣除虹口出售之估計稅項約人民幣100,000,000元。虹口出售的收益（未計估計稅項約人民幣100,000,000元之前）主要為(i)上海佳靖及上海景麒合併淨資產的賬面值約人民幣99,250,000元；與(ii)來自虹口出售轉讓股權的現金代價人民幣493,750,000元兩者的差額。就虹口出售的總代價（須透過(i)恒大上海直接向上海景瑞悉數償還未償還股東貸款人民幣337,660,000元；及(ii)恒大上海受讓貸款人民幣326,000,000元的方式支付）而言，因貸款乃以面值償付及受讓，所以將不會實現任何損益。

於控制權截止日期後，從會計角度分析，確認除所得稅前的總收益約為人民幣397,000,000元，即(i)出售上海景麒49%股權的收益約人民幣195,000,000元；及(ii)將本集團所保留上海景麒51%股權由其賬面值重新計量至公平值的進一步收益約人民幣202,000,000元。假設本集團保留上海景麒51%股權於控制權截止日期起至完全完成虹口出售止期間的公平值變動不大，於截至控制權截止日期本集團已大致上確認除所得稅前的估計收益人民幣397,000,000元。

因此，董事認為，虹口出售將實現本集團所擁有資產的價值，並提升本集團的盈利。

所得款項用途

本集團擬將虹口出售所得款項用作日後新項目或土地發展的可能收購。於最後可行日期，本公司正與若干中國物業發展商就共同開發中國天津若干地塊的可能合作機會進行初步磋商。磋商仍在進行中，尚未達成任何正式協議（包括條款及條件），因此，交易未必一定落實。本公司將遵照上市規則的所有適用規定，於適當時候或有需要時根據上市規則另行發表公佈。除上文所述者及本公司所披露自虹口股權轉讓協議

日期及本通函日期前收購的物業及項目公司外，於本通函日期，本公司並無物色或承諾收購任何新項目或土地作日後發展。然而，本公司的策略重點在於長江三角洲地區的物業發展活動，故倘出現合適的商機，本集團將繼續專注物色南京、蘇州、杭州及寧波等城市的潛在新項目或土地以供發展。

V. 進行虹口出售的理由

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

虹口土地乃於2015年6月17日由本集團以人民幣652,000,000元的價格向上海虹口土地管理局收購，有關價格乃經公開招標程序後釐定及達致。有關收購虹口土地的進一步詳情載於本公司日期為2015年6月18日的公佈。董事會相信於2015年6月收購虹口土地提供了投資良機並進一步加強本集團在長江三角洲地區及中國西南部物業市場的既有地位。本集團初步計劃將虹口土地發展為單一期的住宅發展項目，總建築面積約31,132平方米，初步預計工程於2017年下半年竣工。不過，虹口土地的發展因延遲獲得有關政府當局對上海景麒先前呈交政府當局有關虹口土地的初步規劃及設計建議書批准而延誤。於本通函日期，上海景麒仍根據有關政府當局的要求修改其有關虹口土地的初步規劃及計劃建議書，故尚未施工。上海景麒已成功申請將虹口土地的施工押後至2017年5月。

鑒於虹口土地發展受延誤，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。由於鄰近物業市價普遍上升，經考慮虹口土地價值的升幅後，本公司認為虹口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。虹口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，虹口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。董事亦認為，出售虹口土地權益較繼續按計劃發展虹口土地為更佳選擇，原因是(i)此舉讓本集團能夠在虹口土地升值的情況下變現收益約人民幣297,000,000元；及(ii)虹口出售所得款項可用作撥付其他合適新項目或土地的潛在收購以供日後發展，有關項目或土地位於具策略優勢的地點，以助本公司全國性擴展，或帶來更多即時回報。

VI. 上市規則的涵義

由於虹口出售的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，虹口出售構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的通知、公佈及股東批准規定。

茲提述本公司日期為2016年11月28日的公佈，內容關於天津出售，其根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易。考慮到該等出售的日期接近，即使本公司為計算適用百分比率(定義見上市規則)之目的對該等出售合併計算，有關該等出售(即使合併計算後)的比率均少於75%，因此，根據上市規則第14章，該等出售(即使合併計算後)不會構成本公司的非常重大的出售事項。

由於概無股東於虹口出售中擁有重大權益，概無股東將須於本公司召開的股東大會上就批准虹口出售的決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，可接納書面股東批准以代替舉行股東大會。本公司的控股股東為閻浩先生及陳新戈先生(透過Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited)持有480,220,613股股份及427,205,918股股份，於2016年12月2日分別佔本公司已發行股本37.19%及33.08%。於本通函日期，閻浩先生及陳新戈先生分別透過Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited持有505,917,613股股份及427,205,918股股份，於本通函日期分別佔本公司已發行股本39.18%及33.08%。閻浩先生及陳新戈先生為本集團的共同創辦人，自2002年11月以來一直為本公司及其前身公司的控股股東。彼等均為本公司的共同主席，閻浩先生亦為本公司的行政總裁。根據收購守則，閻浩先生及陳新戈先生假定為一致行動人士。因此，根據上市規則第14.44條，閻浩先生及陳新戈先生及彼等各自的控股公司Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited被視為緊密聯繫股東。閻浩先生及陳新戈先生、Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited已於2016年12月2日以書面方式批准虹口股權轉讓協議及據此擬進行的交易。

此致

列位股東 台照

承董事會命
Jingrui Holdings Limited
景瑞控股有限公司*
聯席主席
閻浩 陳新戈
謹啟

2017年1月24日

* 僅供識別

1. 有關本集團的財務資料

本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年的經審核合併財務資料以及本集團截至2016年6月30日止六個月的未經審核財務資料連同其相關附註乃於下列文件披露：

於2016年9月27日刊發的本公司截至2016年6月30日止六個月的中期報告(第39至108頁)；

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0927/LTN20160927342_C.pdf

於2016年4月26日刊發的本公司截至2015年12月31日止年度的年報(第57至159頁)；

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0426/LTN20160426286_C.pdf

於2015年4月8日刊發的本公司截至2014年12月31日止年度的年報(第54至147頁)；及

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0408/LTN20150408797_C.pdf

於2014年3月21日刊發的本公司截至2013年12月31日止年度的年報(第48至125頁)。

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0321/LTN201403211231_C.pdf

2. 債務聲明

於2016年11月30日(即本通函付印前為確認本債務聲明的最後可行日期)，本集團的借貸約為人民幣13,963,000,000元，包括即期借貸約人民幣4,285,000,000元及非即期借貸約人民幣9,678,000,000元。

於2016年11月30日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣3,584,000,000元。

於2016年11月30日，本集團擁有下列債務工具：

- (i) 由本公司在中國境外成立的若干附屬子公司共同及個別擔保的於2019年到期本金總額93,700,000美元13.625%票息的有擔保優先票據；
- (ii) 由本公司在中國境外成立的若干附屬子公司共同及個別擔保的於2018年到期本金總額64,800,000美元13.250%票息的有擔保優先票據；
- (iii) 本金總額人民幣1,500,000,000元5.88%票息的無擔保境內企業債券；及
- (iv) 本金總額人民幣1,000,000,000元6.75%票息的無抵押境內企業債券。

於2016年11月30日，本集團就金融機構向本集團物業買家提供的按揭貸款而向該等金融機構提供擔保所產生的或然負債約為人民幣11,033,000,000元。此外，截至2016年11月30日，本集團就人民幣360,000,000元的若干銀行貸款為本集團的合營企業提供擔保。

除上文所披露或本附錄另有所述者外，以及除於日常業務過程中的集團內公司間負債及一般應付賬款外，於2016年11月30日，本集團並無任何已發行而未償還及經授權或以其他方式增設但未發行之債務證券，及定期貸款、其他借貸或屬借貸性質之債項(包括承兌負債或承兌信貸或租購承擔)，以及任何按揭及押記、擔保及重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及本集團的可用財務資源(包括本集團內部資源及備用融資以及天津出售、虹口出售及出售寧波佳穆投資有限公司(誠如本公司日期為2017年1月5日的公佈所披露)的影響)，在並無不可預見的情況下，本集團自本通函日期起計至少12個月將擁有充足的營運資金。

4. 本集團的財務及貿易前景

於下一財政年度，本集團將繼續於中國長江三角洲地區以及中國的天津及重慶從事物業開發及物業投資業務。管理層團隊一直在有關地區物色業務機遇，力爭拓展本集團業務及增加其盈利。管理層團隊正積極物色適當的投資機遇，以推動其現有業務組合多元化，並拓展其收入來源。

下表載列本集團於2016年11月30日的物業發展的現有項目：

地點	項目名稱	發展狀況	預計 竣工日期	建築面積	建築面積
				(平方米) - 在建	(平方米) - 待建
上海	上海鳳翔項目三期	混合用途開發 在建	2017年12月	183,638	-
天津	天津 悅府項目	住宅 在建	2017年11月	111,093	-
重慶	重慶景端 西聯社項目	混合用途開發 在建	2017年11月	39,368	-

地點	項目名稱	發展狀況	預計 竣工日期	建築面積	建築面積
				(平方米) - 在建	(平方米) - 待建
杭州	杭州景瑞 申花壹號院	住宅 在建	-	191,359	-
			2016年12月	91,751	-
			2017年7月	99,608	-
杭州	杭州景瑞 奧體項目	住宅 在建	2018年12月	107,865	-
杭州	杭州申花郡	住宅 在建	2016年12月	73,940	-
寧波	寧波紅翎臺項目	住宅 在建	2017年10月	120,632	-
寧波	寧波景瑞 緹香郡	住宅 在建	2018年8月	120,832	-
寧波	寧波景瑞 慶豐項目	混合用途開發 在建	2018年10月	120,927	-
舟山	舟山景瑞 豪布斯卡三期	住宅 待建	2017年12月	-	63,659
紹興	紹興景瑞 望府	住宅 在建	-	183,370	-
			2016年12月	120,370	-
			2017年11月	63,000	-
紹興	紹興景瑞 曦之湖	住宅 在建	2017年8月	271,215	-

地點	項目名稱	發展狀況	預計 竣工日期	建築面積 (平方米) - 在建	建築面積 (平方米) - 待建
蘇州	蘇州景瑞 翡翠灣四期	住宅 在建	2017年11月	88,391	-
蘇州	蘇州景瑞 御江山	住宅 在建	-	123,423	-
	一期北	-	2017年5月	57,140	-
	三期	-	2017年8月	44,559	-
	四期	-	2017年11月	21,724	-
蘇州	蘇州景瑞 望府	住宅 在建	-	118,909	-
	四期	-	2016年12月	50,830	-
	五期	-	2017年12月	68,079	-
蘇州	蘇州吳江項目	混合用途開發 在建	2017年12月	136,075	-
蘇州	蘇州科技城項目	住宅 在建	2018年12月	133,871	-
無錫	無錫景瑞 望府二期	住宅 在建	2018年8月	7,903	-
常州	常州景瑞 望府三期	住宅 待建	2017年12月	-	113,266
南通	南通景瑞 御府	住宅 在建	-	344,452	-
	一期	-	2017年12月	155,237	-

地點	項目名稱	發展狀況	預計 竣工日期	建築面積 (平方米) - 在建	建築面積 (平方米) - 待建
二期		-	2018年10月	189,215	-
南京	南京 吉山項目	住宅 在建	2017年10月	37,571	-
總計				2,514,834	176,925

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2015年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來本集團的財務或事務狀況有任何重大不利變動。

以下是獨立估值師戴德梁行有限公司就虹口土地於2016年10月31日的市值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國上海市虹口區江灣鎮街道386街坊的A06-02號地塊（「虹口土地」）

指示、目的及估值日期

吾等遵照景瑞控股有限公司（「貴公司」）的指示，對上海景麒房地產開發有限公司（「上海景麒」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的虹口土地進行估值，吾等確認已視察虹口土地、作出有關查詢並取得吾等認為必需之進一步資料，以向閣下提供吾等對虹口土地於2016年10月31日（「估值日期」）現況下市值的意見。

於估值日期，上海景麒房地產開發有限公司為貴公司間接擁有的附屬公司。吾等已對虹口土地的全部權益進行估值。

市值的定義

虹口土地的估值指吾等對其市值的意見。香港測量師學會估值準則（2012年版）所採納對市值的定義乃依循國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的國際估值準則。國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

在對於上海景麒持有的虹口土地進行估值時，經考慮國浩律師(上海)事務所出具的中國法律意見後，吾等已假設支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關虹口土地於其具體年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等依賴由貴公司給予虹口土地業權及虹口土地權益的資料及意見以及貴公司法律顧問日期為2016年12月15日的中國法律意見。對虹口土地進行估值時，吾等已假設業主擁有虹口土地的強制執行業權，且於整段未屆滿的獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾的情況下，使用、佔用或轉讓虹口土地。

吾等的估值並無考慮虹口土地所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定虹口土地概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

估值方法

在對上海景麒於中國持作發展的虹口土地進行估值時，吾等採用直接比較法並參照有關市場現有的可資比較銷售憑證對虹口土地進行估值，而倘情況適用，吾等亦已考慮已動用的建築成本。

對虹口土地進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)所載的規定。

資料來源

吾等獲貴公司提供有關虹口土地業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等所獲副本是否包括所有正本的修訂。

在吾等的估值過程中，吾等在相當程度上倚賴貴公司所提供有關中國虹口土地的資料，並接納就規劃批文或法定通知、地役權、年期、土地證明、發展計劃、建築成本、佔地及樓面面積以及所有其他有關事宜提供的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等

亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲提供有關虹口土地現有業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實虹口土地的所有權或確定是否有任何修訂並未反映於交予吾等的副本。吾等亦無法確知於中國虹口土地的業權，因此，吾等依賴 貴公司中國法律顧問所提供的意見。

實地視察

吾等的上海辦事處估值師Jack Sun(中國資產評估協會會員)於2016年12月曾視察虹口土地的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地調查，確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期的額外開支或延誤。

除另行指明外，吾等未能進行實地測量以核實虹口土地的佔地及樓面面積，而吾等乃假設交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣(人民幣)列示。

隨函附上估值證書。

此致

中國
上海市
淞虹路207號
明基商務廣場B座8層
景瑞控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事

曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

2017年1月24日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾23年中國物業估值經驗。

估值證書

於中國持作發展的虹口土地

虹口土地	概況及年期	估用詳情	於2016年10月31日 現況下的市值
位於中國上海市虹口區江灣鎮街道386街坊的A06-02號地塊	<p data-bbox="491 476 804 634">虹口土地由位於中國上海市虹口區江灣鎮街道386街坊的地塊組成，總佔地面積為8,916.40平方米及規劃地上建築面積為20,507.72平方米。</p> <p data-bbox="491 676 788 938">物業位於虹口區江楊南路以東、虹口消防支隊以北、三門路以南、江楊花園以西，坐落上海城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。據 貴公司表示，虹口土地須用作發展住宅物業。並無環境事宜及訴訟糾紛。</p> <p data-bbox="491 981 788 1102">虹口土地的土地使用年期為70年，由2015年11月23日至2085年11月22日止，作住宅用途。</p>	據 貴公司表示，上海景麒尚未開展發展虹口土地，並已成功申請押後開始發展至2017年5月。	人民幣1,153,000,000元

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局發出的上海房地產權證(滬房地虹字[2016]第003521號)，虹口土地佔地面積為8,916.40平方米的土地使用權歸屬於上海景麒，作住宅用途，年期直至2085年11月22日。
- (2) 根據日期為2015年6月17日的土地使用權出讓合同(滬虹規土[2015]第7號)、日期為2015年11月19日的土地使用權出讓合同補充協議(滬虹規土[2015]補第12號)及日期為2016年9月5日的土地使用權出讓合同補充協議(滬虹規土[2016]補第9號)，虹口土地的土地使用權已獲授出，詳情如下：
 - (i) 授予人 : 上海市虹口區規劃和土地管理局
 - (ii) 承授人 : 上海景麒
 - (iii) 地點 : 江楊南路以東、虹口消防支隊以北、三門路以南、江楊花園以西
 - (iv) 佔地面積 : 8,916.40平方米
 - (v) 用途 : 住宅
 - (vi) 地積比率 : 不超過2.3
 - (vii) 土地溢價 : 人民幣652,000,000元
 - (viii) 樓宇契約 : 於2017年5月31日前開始施工並於2019年5月31日竣工
- (3) 根據上海市虹口區規劃和土地管理局發出的建設用地規劃許可證(滬虹地[2016]EA31010920164021)，地塊佔地面積為8,916.4平方米的建築地盤符合城規規定。

- (4) 根據日期為2016年5月17日的營業執照編號91310109324605997P，上海景麒於2015年7月13日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (5) 據 貴公司表示，於2016年10月31日已動用的建築成本約為人民幣4,000,000元，而於2016年10月31日估計未償還建築成本約為人民幣277,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已於估值計及有關金額。
- (6) 根據 貴公司中國法律顧問編製有關虹口土地的法律意見：
- (i) 上海景麒已悉數支付土地溢價，並已獲得虹口土地的上海房地產權證，根據中國法律乃合法有效及可予執行；
- (ii) 上海景麒為虹口土地的法定土地使用人；
- (iii) 虹口土地受上海銀行浦西分行的按揭所限制，貸款額為人民幣326,000,000元，年期由2016年3月10日至2018年3月14日止；
- (iv) 上海景麒有權佔用、使用及開發虹口土地；及
- (v) 待承按人同意後，上海景麒可轉讓、租賃、抵押及處理虹口土地的土地使用權；
- (7) 據 貴公司向吾等提供的資料，業權及主要批文及執照的授出情況如下：

上海房地產權證	有
土地使用權出讓合同及土地使用權出讓合同補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則載有有關本公司之資料，董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使本通函或當中所載任何聲明有所誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員的權益

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或根據證券及期貨條例第352條須記錄入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	權益性質	相關股份 債券數目 ⁽³⁾	概約 股權(%)
Beyond Wisdom Limited	直接權益		505,917,613	39.18
閻浩 ⁽¹⁾	於受控制法團 中的權益		505,917,613 (L)	39.18
Decent King Limited	直接權益		427,205,918	33.08
陳新戈 ⁽²⁾	受控法團權益		427,205,918 (L)	33.08
許朝輝	實益擁有人		560,792	0.04
楊鐵軍	實益擁有人		482,675	0.04

附註：

- (1) 閻先生擁有Beyond Wisdom Limited的全部股權。因此，閻先生被視為於Beyond Wisdom Limited所持有的505,917,613股股份中擁有權益。閻先生為Beyond Wisdom Limited的唯一董事。
- (2) 陳先生擁有Decent King Limited的全部股權。因此，陳先生被視為於Decent King Limited所持有的427,205,918股股份中擁有權益。陳先生為Decent King Limited的唯一董事。
- (3) (L)指此等證券中的好倉。

(b) 主要股東

除本節「權益披露」一節所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下附有權利可在本集團任何成員公司股東大會上投票表決的任何類別股本面值10%或以上的權益。

(c) 於本集團其他成員公司的權益

於最後可行日期，以下人士（不包括本公司）直接或間接擁有在任何情況下附有權利可在本集團任何其他成員公司股東大會上投票表決的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於附屬子公司的權益

附屬子公司名稱	股東姓名	註冊資本	概約 權益(%)
杭州景航置業有限公司	上海佳燦投資有限公司	人民幣100百萬元	49%
上海鳳翔房地產開發 有限公司	張蓓	人民幣100百萬元	11%
	顧佳斌		9%
上海華江建設發展有限公司	上海勵恒投資管理 有限公司	人民幣100百萬元	15%
	上海市房屋實業有限公司		15%
	上海總泉置業有限公司		2.5%
紹興景明置業有限公司	日月城置業有限公司	人民幣300百萬元	49%
上海微束信息科技有限公司	蔡天嗣	人民幣100百萬元	30%

附屬子公司名稱	股東姓名	註冊資本	概約 權益(%)
蘇州艾力得貿易有限公司	昆山海港投資諮詢 有限公司	人民幣50百萬元	50%
太倉景尚置業有限公司	上海嘉定區房地產 (集團)有限公司	人民幣150百萬元	20%
	上海綠洲投資控股集團 有限公司		10%
重慶景騰置業有限公司	Asia Green Property SARL	人民幣150百萬元	49%
上海驍澤投資有限公司	天津盛德利科技有限公司	人民幣100百萬元	30%
上海驍意投資有限公司	上海佳御置業有限公司	人民幣0.1百萬元	35%
	深圳市平嘉投資管理 有限公司		15%

(d) 董事的服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立服務協議(於一年內到期或可由僱主免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約除外)。

(e) 董事的競爭權益

於最後可行日期,概無董事於直接或間接與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

(f) 免責聲明

除本通函所披露者外，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據該證券及期貨條例之規定當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除本通函所披露者外，據任何董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士在股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

於最後可行日期，概無董事於自2015年12月31日（即本公司最近期刊發財務報表的日期）以來收購、出售或租賃予本集團任何成員公司或建議收購、出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後可行日期仍然存續並對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 重大合約

以下合約（並非於本集團的日常業務過程中訂立）乃由本集團的成員公司訂立，該等合約本通函日期前兩年內屬重大或可能屬重大：

- (a) 本公司與附屬子公司擔保人（定義見該協議）、上銀國際有限公司、法國巴黎銀行（透過其香港分行行事）、國泰君安證券（香港）有限公司、海通國際證券有限公司及齊魯國際融資有限公司就發行及銷售2018年到期本金總額為1.5億美元、息率為13.250%的優先票據所訂立的日期為2015年4月23日的收購協議；
- (b) 本公司與附屬子公司擔保人（定義見該協議）、花旗國際有限公司及Citibank N.A.倫敦分行就發行及銷售2018年到期本金總額為1.5億美元、息率為13.250%的優先票據所訂立的日期為2015年4月30日的契約；

- (c) 本公司與Natural Apex Limited及花旗國際有限公司就發行及銷售2018年到期本金總額為1.5億美元、息率為13.250%的優先票據及本公司及Natural Apex擁有的股份的股份抵押所訂立日期為2015年4月30日有關股份的股份權益抵押；
- (d) Natural Apex Limited、Decent Pillar Limited、Faithful Gem Limited、Gladly Sheen Limited、Joyful Dawn Limited、Model Sheen Limited、Model Wealth Limited、Sound Pillar Limited、Sheeny Blaze Limited和Sheeny Bright Limited與花旗國際有限公司就發行及銷售2018年到期本金總額為1.5億美元、息率為13.250%的優先票據及押記人擁有的股份的股份押記所訂立日期為2015年4月30日的股份押記；
- (e) 本公司與附屬子公司擔保人質押人(定義見該協議)及花旗國際有限公司(作為2019年優先票據受託人)、花旗國際有限公司(作為2018年優先票據受託人)及花旗國際有限公司(作為抵押品代理)就發行及銷售2018年到期本金總額為1.5億美元、息率為13.250%的優先票據所訂立日期為2015年4月30日的相互債權人協議；
- (f) 本公司的間接全資附屬子公司上海景瑞投資有限公司(作為認購方)與廈門國際銀行股份有限公司(作為發行方)訂立的日期為2016年6月22日的資本認購協議，據此，上海景瑞投資有限公司認購由廈門國際銀行股份有限公司發行的84,000,000股認股股份，總代價為人民幣403.2百萬元；
- (g) 本公司、Natural Apex Limited(作為買方)、Wing Tai Properties (China) (No.2) Limited及Keen Achieve Limited(作為賣方)訂立日期為2016年7月18日的買賣協議，內容關於(i)Natural Apex Limited向賣方購買Property Sky Limited全部已發行股本；(ii)向Natural Apex Limited轉讓賣方向Property Sky Limited借出為數765,100,000港元的股東貸款；及(iii)Property Sky Limited償還若干貸款，總代價為1,022.0百萬元；
- (h) 景瑞地產(集團)有限公司、上海景瑞投資有限公司、上海友茂建築材料有限公司及上海立臣建築裝飾工程有限公司(作為轉讓人)及恒大地產集團天津有限公司(作為承讓人)訂立日期為2016年11月28日的股權轉讓協議，內容關於轉讓人向承讓人出售天津景秀置業投資有限公司全部股權，總代價為人民幣797,080,000元；
- (i) 虹口股權轉讓協議，詳情載於本通函；

- (j) Natural Apex Limited(作為買方)及Robinson RE Company, Limited(作為賣方)訂立日期為2016年12月5日的股權購買協議,內容關於Natural Apex Limited向賣方收購Modern Jump Limited全部已發行股本43.24%,代價為41.8百萬美元;
- (k) 舟山景尚置業有限公司(作為買方)及上海宏龍投資控股有限公司(作為賣方)訂立日期為2016年12月5日的股權購買協議,內容關於向賣方收購上海佳冠投資有限公司34.43%股權,代價為人民幣503,580,000元;及
- (l) 寧波瑞策投資有限公司(作為賣方)與寧波環高投資管理有限公司及寧波海曙康發企業管理諮詢有限公司(作為該等買方)訂立日期為2017年1月5日的合作協議,內容關於以總代價人民幣208,853,446.20元向該等買方出售寧波佳穆投資有限公司合共60%股權及承讓其股東貸款60%以及寧波佳穆投資有限公司及寧波景航置業有限公司事務及業務的管理及經營。

4. 訴訟及索償

於最後可行日期,本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索,且據董事所知,亦無尚未了結或具威脅性或針對本集團的重大訴訟、仲裁或申索而將對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

5. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見及建議的專家之資格:

姓名	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
國浩律師事務所	中國法律顧問

上述各專業機構已發出書面同意，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司實益擁有股權，亦無持有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

6. 一般資料

本通函的英文文本與中文文本如有歧義，概以英文文本為準。

本公司的聯席公司秘書為李建傑先生及黎少娟女士(FCIS, FCS)。

本公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands，及其香港主要營業地點位於香港港灣道26號華潤大廈43樓09室。

7. 備查文件

以下文件將由本通函日期起直至2017年2月6日（包括該日）期間任何工作日（公眾假期除外）的一般辦公時間在本公司的香港主要營業地點（地址為香港港灣道26號華潤大廈43樓09室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本通函附錄二所載戴德梁行有限公司發出的物業估值報告；
- (c) 本公司有關上海景麒物業權益的中國法律顧問國浩律師事務所發出的法律意見；
- (d) 本公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度的年報；
- (e) 本公司截至2016年6月30日止六個月的中期報告；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；

- (h) 本公司日期為2016年4月13日的通函(內容有關收購位於中國寧波的土地使用權);
- (i) 本公司日期為2016年4月22日的通函(內容有關收購中國蘇州的土地使用權);
- (j) 本公司日期為2016年9月23日的通函(內容有關收購Property Sky Limited 100%股權); 及
- (k) 本通函。