

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**LANDSEA GREEN PROPERTIES CO., LTD.**

**朗詩綠色地產有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

**須予披露交易  
出售持有物業之附屬公司**

#### **出售事項**

於二零二二年五月十七日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售權益(相當於目標公司之全部股權)，代價為人民幣85,500,000元。

#### **上市規則的涵義**

由於有關出售事項之一個或多個適用百分比率為5%或以上，而所有該等比率均低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

#### **出售事項**

於二零二二年五月十七日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售權益(相當於目標公司之全部股權)，代價為人民幣85,500,000元。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

### 標的事項

銷售權益指目標公司之全部股權。於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。目標公司持有該等物業。有關該等物業的資料，請參閱下文「有關該等物業的資料」一段。

### 代價及釐定基準

出售事項的代價為人民幣85,500,000元。

代價乃由賣方與買方經考慮現行市況後公平磋商釐定，並經參考目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表、本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所載該等物業於二零二一年十二月三十一日的賬面值約人民幣69.6百萬元、與該等物業在當前市場上可資比較之物業之價值及本公告「進行出售事項的理由及裨益」所載的因素。

### 支付代價

#### 訂金

於股權轉讓協議日期，買方向賣方支付訂金人民幣1百萬元（「訂金」）。自買方收取訂金後10日內，賣方須與買方合作對目標公司及該等物業進行盡職審查。上述盡職審查須於股權轉讓協議日期起計20個營業日內完成。

#### 免息貸款

自完成盡職審查後2日內，賣方須將目標公司的印章、證照原件以及其他文件及證照交由賣方及買方共同保管，而買方須向賣方授出金額為人民幣60百萬元的免息貸款（「免息貸款」），為期兩個月。賣方將動用免息貸款以解除該等物業之抵押貸款（「解除」）。於解除當日，賣方須以買方為受益人質押該等物業，以取得免息貸款。倘出售事項完成，免息貸款將構成代價的一部分。倘出售事項未能完成，賣方須於股權轉讓協議終止後三日內償還免息貸款。

## 共同控制金額

於解除後三日內，買方須向賣方及買方共同控制的銀行賬戶存入人民幣20百萬元（「**共同控制金額**」）。同日，賣方及買方須共同提交有關轉讓銷售權益之工商登記程序所需之資料。當轉讓完成後，共同控制金額將發放予賣方。

## 代價餘額

代價餘額人民幣4.5百萬元須由買方於以下事項完成後三日內支付：

- a. 協助終止目標公司（作為業主）與南京朗詩寓（作為租戶）就該等物業所訂立之現有租賃協議（詳情載於下文「有關該等物業之資料」一段）；及
- b. 協助終止南京朗詩寓與現有租戶之間的租賃協議及將租戶遷出。

## 完成

出售事項將於完成登記轉讓獲國家工商行政管理總局批准之銷售權益後翌日完成。

## 有關該等物業之資料

該等物業位於中國南京市棲霞區長營村11號樓，包括建築面積為5,728.86平方米的住宅物業。

於二零一七年二月一日，目標公司（作為業主）與南京朗詩寓（本公司之關連人士，作為租戶）訂立租賃協議，據此，目標公司同意向南京朗詩寓出租該等物業，自二零一七年二月一日起至二零三一年一月三十日止為期15年，而該期間之租金已預付。於目標公司與南京朗詩寓之間的現有租賃協議終止後，目標公司須將預付租金（不計利息或賠償）退還予南京朗詩寓。

## 有關訂約方的資料

### 賣方

賣方為一家根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事投資控股。其由本公司間接全資擁有。

## 買方

買方為一家根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事物業開發。於本公告日期，買方由彭超杰先生及光青先生分別擁有99%及1%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

## 目標公司

目標公司為一家根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事企業管理諮詢及物業管理。目標公司的主要資產為位於南京市棲霞區長營村的該等物業。

以下載列目標公司分別截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料：

|       | 截至二零二零年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(人民幣) | 截至二零二一年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(人民幣) |
|-------|------------------------------------|------------------------------------|
| 除稅前溢利 | 509,294.70                         | 540,036.81                         |
| 除稅後溢利 | 469,408.29                         | 405,027.61                         |

於二零二一年十二月三十一日，目標公司的經審核資產淨值為人民幣118,361.65元，誠如本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所載，該等物業的經審核賬面值約為人民幣69.6百萬元。

## 進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事項目開發及管理服務。持有投資物業及賺取租金收入並非本集團的主要業務目標。出售事項令本集團可變現其於該等物業之投資價值、加強其現金流量及減少本集團之負債。出售事項有利於本集團減少其資本負債比率。

董事局認為，出售事項之條款屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

## 出售事項之財務影響

本集團估計，出售事項將於二零二二年錄得收益約人民幣11.9百萬元，即出售事項所得款項淨額與該等物業的賬面值之間的差額，有關數字須待本公司核數師作最終審核。

本集團擬動用(i)出售事項所得款項約人民幣60百萬元用於償還該等物業的抵押貸款；及(ii)出售事項所得款項餘額用於償還本公司之負債及用作本集團之一般營運資金。

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。因此，目標公司的財務業績將不再於本集團之財務業績綜合列賬。

## 上市規則的涵義

由於有關出售事項之一個或多個適用百分比率為5%或以上，而所有該等比率均低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

## 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：

|          |   |                                                |
|----------|---|------------------------------------------------|
| 「董事局」    | 指 | 董事局                                            |
| 「本公司」    | 指 | 朗詩綠色地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：106） |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則賦予之涵義                                    |
| 「代價」     | 指 | 根據股權轉讓協議應付賣方之代價人民幣85,500,000元                  |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事                                          |
| 「出售事項」   | 指 | 賣方根據股權轉讓協議之條款向買方建議出售銷售權益                       |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零二二年五月十七日之股權轉讓協議              |

|         |   |                                                                             |
|---------|---|-----------------------------------------------------------------------------|
| 「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                                                                   |
| 「上市規則」  | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                   |
| 「南京朗詩寓」 | 指 | 南京朗詩寓商業管理有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為上海驪寓之全資附屬公司                                |
| 「中國」    | 指 | 中華人民共和國                                                                     |
| 「該等物業」  | 指 | 位於南京市棲霞區長營村11號樓之物業，其詳情載於「有關該等物業的資料」一節                                       |
| 「買方」    | 指 | 南京玖富星海置業有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司                                              |
| 「人民幣」   | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                                                   |
| 「銷售權益」  | 指 | 於目標公司之全部股權，由賣方法定實益擁有                                                        |
| 「上海驪寓」  | 指 | 上海驪寓商業管理有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，於本公告日期由南京鼎重投資管理顧問有限公司(由田明先生全資實益擁有之公司)擁有50%權益 |
| 「股份」    | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股                                                     |
| 「股東」    | 指 | 股份持有人                                                                       |
| 「聯交所」   | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                 |
| 「目標公司」  | 指 | 南京鑫貝盛投資管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司                               |

「賣方」 指 南京朗銘地產集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

代表董事局  
朗詩綠色地產有限公司  
公司秘書  
陳婉縈

香港，二零二二年五月十七日

於本公告日期，本公司執行董事為田明先生及黃征先生，本公司非執行董事為徐亮先生及劉鵬鵬先生，以及本公司獨立非執行董事為許小年先生、陳泰元先生及芮萌先生。