

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，概不對因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的任何損失承擔任何責任。



Landsea Green Life Service Company Limited

朗詩綠色生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1965)

**須予披露交易
關於收購一組物業管理公司**

緒言

於二零二一年十二月三十日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方、目標公司及新地銳意訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標股份(相當於目標公司全部已發行股本)，初步現金代價為人民幣106,937,500元(可予調整)。

於完成後，買方將於目標公司的100%股權中擁有權益，而目標集團各成員公司(新地智慧除外)將成為本公司的全資附屬公司，而新地智慧將成為本公司擁有51%權益的附屬公司。目標集團的財務業績將綜合計入本集團的財務報表。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率為5%或以上，而所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

1. 緒言

於二零二一年十二月三十日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方、目標公司及新地銳意訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標股份(相當於目標公司全部已發行股本)，初步現金代價為人民幣106,937,500元(可予調整)。

2. 該協議

該協議的主要條款概述如下：

訂約方

- (a) 買方；
- (b) 賣方；
- (c) 目標公司；及
- (d) 新地銳意。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，賣方、目標公司、新地銳意及彼等各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

將予收購的資產

目標股份，相當於目標公司全部已發行股本。

代價

代價初步釐定為人民幣106,937,500元(「初步代價」)可按下文「2.該協議—代價—代價調整」一節所述作出調整。

代價調整

代價將參考新地銳意截至二零二一年十二月三十一日止年度的純利並根據該協議規定的調整機制(包括會計調整、標準化調整及就非經常性收益及虧損等項目作出的其他調整)作出調整。

倘經調整代價與初步代價之間的差額的絕對價值超過初步代價的10%，則訂約方任何一方均有權終止該協議。

收購事項代價的基準

目標股份的代價乃由賣方與買方經參考(1)目標集團的過往表現；(2)目標集團及物業管理服務行業的業務前景；及(3)表現目標(載於下文「2.該協議－業績承諾」一節)後公平磋商釐定。目標股份的代價將以分配至策略收購及投資的首次公開發售所得款項淨額部分撥付。

董事認為，代價屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

誠意金

於簽署該協議後五個營業日內，買方將促使向新地銳意支付款項人民幣20,000,000元作為可退還誠意金，以確保收購事項順利進行。根據該協議，賣方將在買方支付第二期代價前與終止該協議之日(以較早者為準)，將有關誠意金悉數退還買方指定人士。

付款時間表

目標股份的代價將由買方根據以下時間表分三期支付，方式為每期將資金轉入賣方指定的銀行賬戶：

- (a) 第一期：於第一項條件獲達成(或獲豁免或延期)後五個營業日內支付款項人民幣42,775,000元，相當於初步代價的40%；
- (b) 第二期：於完成日期支付款項人民幣42,775,000元，相當於初步代價的40%；及
- (c) 第三期：於第三項條件獲達成後五個營業日內支付相等於經調整代價減第一期及第二期代價支付款，以及該協議訂明的若干扣減款項的總金額(如有)。

付款條件

- (a) 買方支付第一期代價須待以下第一項條件達成(或獲豁免或延期)後，方可作實：
- (i) 相關交易文件已由相關訂約方簽立；
 - (ii) 根據該協議約定由目標集團訂立的若干協議均已終止，且並無任何尚未履行的責任或爭議(及倘須就終止該等其他協議向相關訂約方作出任何付款，則有關付款須從經調整代價中扣除)；
 - (iii) 自二零二一年九月三十日起目標集團並無重大不利變動，且新地銳意並無失去其提供物業管理服務的二十九項項目的風險；
 - (iv) 新地銳意已就其二十九項物業管理項目的前期合約向相關政府機關完成所有相關備案；
 - (v) 賣方根據該協議及其他交易文件作出的聲明及保證仍屬真實、準確及並無誤導成分；
 - (vi) 已取得有關收購事項的所有必要或相關授權、同意及批准，且有關授權、同意及批准仍然有效，且不受任何額外條件及／或要求所規限；
 - (vii) 「2.該協議－保證」一節所述的所有擔保已由金尊地生活及其附屬公司簽立並交付予買方；
 - (viii) 相關政府機關並無就轉讓目標股份及該協議項下擬進行的交易作出任何限制、禁止或無效；及
 - (ix) 賣方已遵守其於該協議及其他交易文件項下第一期代價付款前所需的責任。

(b) 買方支付第二期代價須待以下第二項條件獲達成後，方可作實：

於收到第一期代價後的三十個營業日內，賣方已(1)就收購事項向相關政府機關完成所有登記程序，包括但不限於與目標股份轉讓及目標集團董事及主要管理人員變動有關的登記程序，及(2)向相關中國稅務機關申報賣方就轉讓目標股份而應付的任何稅項。

(c) 買方支付第三期代價須待以下第三項條件達成後，方可作實：

(i) 已釐定經調整代價；

(ii) 第一項條件獲達成(或獲豁免或延期)；

(iii) 賣方根據該協議及其他交易文件作出的聲明及保證仍屬真實、準確及並無誤導成分；及

(iv) 賣方已遵守其於該協議及其他交易文件項下第三期代價付款前所需的責任。

完成

完成將於下列最後一項條件獲達成(或獲豁免或同意延期)當日落實：

(a) 第一項條件獲達成(或獲豁免或延期)；

(b) 就第二項條件所述收購事項向相關政府機關完成所有登記程序，且已向買方提供相關證據；及

(c) 目標集團的賬目、登記冊及其他文件及物件已交予買方。

於完成後，買方將於目標公司的100%股權中擁有權益，而目標集團各成員公司(新地智慧除外)將成為本公司的全資附屬公司，而新地智慧將成為本公司擁有51%權益的附屬公司。目標集團的財務業績將綜合計入本集團的財務報表。

訂約方同意，買方將有權享有自二零二二年一月一日起至完成日期止期間來自目標集團營運的收益。

業績承諾

根據該協議，賣方向買方承諾，於二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止三年期間（「業績承諾期」），新地銳意須達成以下任何一項承諾目標（統稱「保證目標」）：

- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止三個年度經審核純利的經調整複合年增長率不少於15%；或
- (b) (i) 截至二零二四年十二月三十一日止三個年度經審核收益的經調整複合年增長率不少於18%，及(ii) 截至二零二四年十二月三十一日止三個年度經審核純利的經調整複合年增長率不少於12%。

補償金額

在下文「2. 該協議－認沽期權」一節所述情況的規限下，倘新地銳意未能達成兩個保證目標中的任何一個，則賣方或賣方的境內指定人士須向買方或買方的境內指定人士支付按以下方式計算的金額（「補償金額」）：

$$\text{補償金額} = \text{經調整代價} \times (1 + 4\%) \times \left(\frac{A - B}{A} \right)$$

其中：

A = 新地銳意根據業績承諾於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度將達致的經審核純利累計金額，按複合年增長率15%計算；及

B = 新地銳意實際已達成截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的經審核純利累計金額。

倘根據上述公式計算的補償金額低於或相等於零，則賣方毋須支付任何補償金額。

認沽期權

訂約方同意，倘發生新地銳意未能達成兩個保證目標中的任何一個，而截至二零二四年十二月三十一日止三個年度實際經審核收益的經調整複合年增長率低於8%等事件，買方將有權（「認沽期權」）發出書面通知，要求賣方(i)收購買方當時持有的目標股份，或(ii)透過其境內指定人士收購安徽朗銳的全部股權或新地銳意的全部股權（任何一種情況均稱為「贖回」）：

倘賣方或其境內指定人士須進行贖回，買方將有權享有新地銳意於業績承諾期內將予分派的股息。

目標股份或安徽朗銳或新地銳意股權（視情況而定）的代價（視認沽期權而定）相等於買方就目標股份支付的代價，內部回報率10%（「贖回價」）。

倘買方行使認沽期權，買方可能出售目標股份或安徽朗銳或新地銳意的股權可能構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易。本公司將根據上市規則於適當時候就認沽期權作出進一步公告。

保證

金尊地生活及其兩間營運附屬公司須保證賣方履行義務及責任的屆滿日期起計三年期間賣方妥為履行其於該協議項下的義務及責任，包括但不限於上文「2.該協議－認沽期權」一節所述賣方向買方或賣方的境內指定人士向香港公司或安徽朗銳（視情況而定）支付贖回價。

3. 進行收購事項的理由及裨益

目標集團為物業管理服務及城市綜合服務供應商，業務涵蓋中國安徽、河南二省十餘個城市。於本公告日期，目標集團的在管建築面積超過600萬平方米，合約面積超過700萬平方米。目標集團管理業態包括：住宅、超高層寫字樓、產業園、商業街、銀行及學校。其中超高層寫字樓及安徽省知名地標新地中心項目位於安徽省政務文化新區核心腹地，與市委市政府隔湖相望，與省廣電中心大樓共同築就「安徽之門」形象，為安徽省知名地標性建築。目標

集團為「安徽省物業管理協會」常務理事單位、國際物業「金鑰匙聯盟」成員，二零二一年被中指院評為全國物業管理企業百強第八十八位，榮膺「2021年藍籌物業百強企業」，「二零二零年度安徽省物業管理示範企業」等榮譽，「新地銳意」物業服務品牌在安徽省已經積累了深遠的影響力。

安徽金大地主要從事(其中包括)物業投資，包括地產開發，深耕安徽、河南及山東多年。完成後，安徽金大地的未來開發項目仍交由目標集團管理。此外，安徽金大地看好物業行業與本集團發展前景，收購事項將為安徽金大地與本集團深化戰略合作奠定穩固基礎，共同謀劃物業與城市綜合服務業務新篇章。

董事會相信，收購事項可擴大本集團業務營運的規模及範圍，實現「朗詩」與「新地」雙品牌運行，加強本集團於安徽、河南及山東物業管理服務市場的品牌知名度及競爭力，與本集團實現疆域互補。同時，收購事項為本集團開拓城市服務領域，與本集團實現業務互補。收購事項將進一步優化本集團的業務架構，實現雙品牌實力交叉，管理能力交叉，符合本集團的戰略需求。

經考慮收購事項的性質及所帶來的裨益後，董事相信，該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

4. 有關訂約方的資料

本集團及買方

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

賣方、金尊地生活及安徽金大地

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由中國公民陳先生直接全資擁有。

金尊地生活為一間於中國成立的有限公司，其主要從事提供技術服務、開發、諮詢、轉讓及推廣。其由安徽金大地直接全資擁有。

安徽金大地為一間於中國成立的有限公司。其主要從事項目投資及投資諮詢以及企業資產委託管理。根據可得公開資料，於本公告日期，安徽金大地由陳先生最終實益擁有約37%實際權益及由陳先生之姊姊陳冬梅女士最終實益擁有約63%實際權益。

目標集團

公司資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有。其主要從事投資控股。

香港公司為於香港註冊成立的有限公司，由目標公司全資擁有。其主要從事投資控股。

安徽朗銳為一間於中國成立的有限公司，由香港公司全資擁有。其主要從事提供企業管理以及企業管理諮詢。

新地銳意為一間於中國成立的有限公司，由安徽朗銳全資擁有。其主要從事住宅及非住宅物業管理服務、為其管理的住宅物業的業主及住客提供社區增值服務及為非業主提供增值服務。於本公告日期，新地銳意於中國擁有十間分公司。

惟佳商業為一間於二零二一年九月在中國成立的有限公司，由新地銳意全資擁有。其主要從事為其管理的住宅物業的業主及住客提供各類社區增值服務及為非業主提供增值服務。

新地智慧為一間於中國成立的有限公司，分別由新地銳意擁有51%權益及安徽徽強工程諮詢有限公司(「安徽徽強」)擁有49%權益。安徽徽強分別由獨立第三方宋永康先生及朱亞南先生擁有95%及5%權益。新地智慧主要從事城市綜合服務業務。

目標集團透過新地銳意、惟佳商業及新地智慧主要從事目標業務，即提供住宅及非住宅物業管理服務、為其管理的住宅物業的業主及住客提供社區增值服務及為非業主提供增值服務及城市綜合服務的業務。

財務資料

除目標業務外，新地銳意先前經營其他業務。為籌備收購事項，新地銳意於二零二一年九月開始進行重組，致使於簽訂該協議前，僅目標業務仍為目標集團業務。

下文分別載列目標集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二一年九月三十日止九個月的未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日 止財政年度		截至 二零二一年 九月三十日 止九個月
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	82,769	94,504	80,340
除稅前純利	2,566	10,434	8,555
除稅後純利	1,756	7,477	6,416

根據目標集團的未經審核綜合財務資料，目標集團於二零二一年九月三十日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣92,406,000元及人民幣31,024,000元。

5. 上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率為5%或以上，而所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

完成須待該協議所載的先決條件獲達成後，方可作實。概不保證完成將會落實或其可能落實的時間。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「收購事項」	指	根據該協議擬收購目標股份
「經調整代價」	指	調整後的經調整代價
「調整」	指	本公告「2.該協議 — 代價 — 代價調整」一節所概述的代價調整
「該協議」	指	買方、賣方、目標公司及新地銳意就收購事項所訂立日期為二零二一年十二月三十日的股份轉讓協議
「安徽金大地」	指	安徽金大地投資控股有限公司，一間於中國成立的有限公司
「安徽朗銳」	指	安徽朗銳企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「經審核純利」	指	新地銳意股東應佔綜合純利（經扣除非經常性收益及虧損，根據該協議所載原則作出調整並經會計師審核）
「經審核收益」	指	新地銳意的綜合經營收益（根據該協議所載原則作出調整並經會計師審核）
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	朗詩綠色生活服務有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1965）
「補償金額」	指	具有本公告「2.該協議 — 業績承諾 — 補償金額」一節所賦予的涵義
「完成」	指	根據該協議的條款完成買賣目標股份
「完成日期」	指	完成日期

「代價」	指	目標股份的代價，初步釐定為初步代價(可予調整)
「董事」	指	本公司董事
「第一項條件」	指	該協議所載支付第一期代價的先決條件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證目標」	指	具有本公告「2.該協議－業績承諾」一節所賦予的涵義
「香港公司」	指	朗金生活服務有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士及其最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的人士或(倘為公司)其最終實益擁有人的公司
「初步代價」	指	初步代價，即人民幣106,937,500元
「首次公開發售所得款項淨額」	指	本公司自二零二一年七月八日於聯交所首次公開發售及行使超額配股權所收取的所得款項淨額
「金尊地生活」	指	安徽金尊地生活科技有限公司，一間於中國成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳淮軍先生
「純利」	指	新地銳意股東應佔綜合純利(經扣除非經常性收益及虧損，根據該協議所載原則作出調整)

「訂約方」	指	該協議的訂約方，即買方、賣方、目標公司及新地銳意，而「訂約方」指其中任何一方
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條所賦予的涵義
「業績承諾」	指	具有本公告「2.該協議 — 業績承諾」一節所賦予的涵義
「業績承諾期」	指	自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止為期三年，內容有關賣方根據該協議的業績承諾保證新地銳意
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Southern Land International Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「認沽期權」	指	具有本公告「2.該協議 — 認沽期權」一節所賦予的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二項條件」	指	該協議所載支付第二期代價的先決條件
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「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
「目標業務」	指	目標集團提供住宅及非住宅物業管理服務、為其管理的住宅物業的業主及住客提供社區增值服務及為非業主提供增值服務及城市綜合服務的業務
「目標公司」	指	Dream Seeker International limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司、香港公司、安徽朗銳、新地銳意(包括新地銳意的所有分公司)、惟佳商業及新地智慧的統稱

「目標股份」	指	目標公司100股普通股，相當於目標公司的已發行股本
「第三項條件」	指	該協議所載支付第三期代價的先決條件
「交易文件」	指	該協議及訂約方同意就收購事項簽立的其他協議及文件的統稱
「賣方」	指	Lucky Front Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「惟佳商業」	指	安徽惟佳商業運營有限公司，一間於中國成立的有限公司
「新地銳意」	指	安徽新地銳意物業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司
「新地智慧」	指	安徽新地智慧城市科技服務有限公司，一間於中國成立的有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
朗詩綠色生活服務有限公司
非執行董事兼董事長
田明

香港，二零二一年十二月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周勤女士、吳旭先生及劉超先生，非執行董事田明先生，以及獨立非執行董事王志榮博士、魯梅女士及陳建文博士。