

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)

**補充公告
須予披露交易
關於收購一組物業管理公司**

茲提述朗詩綠色生活服務有限公司(「本公司」)日期為二零二一年十二月三十日有關收購事項的公告(「該公告」)。除另有指明者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此補充以下有關收購事項的資料。

代價

代價的基準

誠如該公告所披露，目標股份的代價乃由賣方與買方經參考(i)目標集團的過往表現；(ii)目標集團及物業管理服務行業的業務前景；及(iii)保證目標後公平磋商釐定。

本公司謹此進一步闡述釐定代價的基準。考慮到(i)物業管理服務業務為一項輕資產業務，其通常根據業務的純利進行估值；(ii)目標集團於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二一年九月三十日止九個月產生溢利，收益及純利均取得增長；及(iii)基於資產淨值的估值未能充分反映目標集團的盈利及增長潛力，董事認為根據目標集團的盈利釐定代價更為適當。

訂立該協議前，本公司已委聘合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)對新地銳意進行獨立估值。於二零二一年十一月三十日，估值師採用市場法對新地銳意的估值為人民幣108,813,000元，釐定基準為(i)新地銳意截至二

零二一年十一月三十日止十二個月的未經審核營運溢利為人民幣12,132,596元；及(ii)考慮到缺乏市場性的控制權溢價及折讓，平均市盈率(「市盈率」)為可比較公司的8.37倍。

估值師基於以下準則選出五間可比較公司：

- (i) 該標的公司的大部分收益(如非全部)來自與新地銳意的同一行業，即在中國提供以住宅物業為重點的物業管理服務；
- (ii) 該標的公司的市值為Duff & Phelps資本成本指南(Duff & Phelps Cost of Capital Navigator)的第10個十分位分類內，即219萬美元至1億8,983萬美元；
- (iii) 該標的公司可在彭博被搜尋；及
- (iv) 該標的公司於截至二零二一年十一月三十日(估值日期)有充足及適用的數據，包括市盈率。

基於可比較公司的營運溢利的市盈率介乎2.78倍至14.47倍，平均為8.37倍。

於該協議日期，新地銳意已簽訂初步合約為29個項目提供物業管理服務，而目標集團的在管建築面積超過600萬平方米。根據買方對目標集團的盡職調查，目標集團的合約面積約為110萬平方米，將於二零二二年至二零二四年的未來三年內分階段交付目標集團管理。

董事認為新地銳意現時及新訂的合約展現出目標集團良好的業務前景，結合物業管理服務行業的業務前景以及該協議項下的業績目標，並將支持目標集團業務的持續發展。

基於上文所述，鑑於代價乃根據(i)目標集團的過往表現；(ii)目標集團及物業管理服務行業的業務前景；及(iii)業績目標並經參考獨立估值而釐定，董事認為代價屬公平合理。

業績承諾

經審核純利及經調整收益的調整

誠如該公告所披露，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及經審核收益將根據該協議所載原則作出調整，以釐定是否達到保證目標。

就經審核純利及經審核收益作出的調整主要為消除非經常性收益及虧損的影響而進行的正常化調整，如所收取與目標集團主要業務無關的政府補助收益以及出售目標集團固定資產的收益，其被視為一次性性質。

保證目標的基準

保證目標乃由賣方與買方參考(i)目標集團的過往增長；及(ii)目標集團的前景及增長潛力後經公平商業磋商釐定，闡述如下：

保證目標(a)項下經審核純利的目標年增長率15%乃參考純利增長率約14.7%而釐定，而該純利增長率乃根據(i)目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後純利約人民幣750萬元；及(ii)目標集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年化除稅後純利約人民幣860萬元而釐定，而該年化除稅後純利乃根據目標集團截至二零二一年九月三十日止九個月的除稅後純利約人民幣640萬元而釐定。董事認為，該純利增長乃由於(i)自二零二零年起成立業務發展部以積極探索潛在商機；(ii)目標集團的物業管理服務業務預期將於未來三年(二零二二年至二零二四年)交付的新訂約項目；及(iii)目標集團增值服務業務的增長潛力，原因為其管理的項目主要為高端住宅物業，如別墅及擁有穩固業主基礎的房屋。

考慮到在積極拓展市場初期可能會產生較高的業務及營銷成本，繼而減少可實現的純利，為鼓勵目標集團進一步發展其業務，訂約方同意應根據新地銳意的收益增長及較低的純利增長訂立另一個業績保證目標。根據本集團自身的初步市場拓展經驗，應適當下調純利增長目標及適當上調收益增長目標。因此，訂約方同意，根據保證目標(b)，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的經審核收益及經審核純利的複合年增長率分別不應低於18%及12%。

補償金額付款

倘新地銳意未能達成任何一項保證目標，則須於釐定補償金額後即時支付補償金額。

為使付款安排更靈活，訂約方同意賣方可指定另一方支付補償金額，而買方可指定另一方收取補償金額。預期本公司將指定其一間附屬公司收取款項，而不論賣方指定任何一方，賣方仍須根據該協議承擔責任。截至本公告日期，尚未確定具體指定方。

有關目標集團的資料

誠如該公告所披露，除目標業務外，新地銳意先前經營其他業務（「分割業務」）。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。

本公司謹此澄清，該公告中「4.有關訂約方的資料 — 目標集團 — 財務資料」一節所載有關目標集團的財務資料為目標業務應佔目標集團的財務資料，不包括分割業務應佔的財務資料。

由於目標公司、香港公司及安徽朗銳均為投資控股公司或無業務營運的公司，新地銳意截至二零二一年九月三十日止九個月的未經審核綜合收益、除稅前純利及除稅後純利與目標業務（不包括分割業務）應佔目標集團的未經審核綜合收益、除稅前純利及除稅後純利相同，分別約為人民幣80,340,000元、人民幣8,555,000元及人民幣6,416,000元。

承董事局命
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，二零二二年一月二十四日

於本公告日期，董事局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。