

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。



**朗詩綠色管理**

LANDSEA GREEN MANAGEMENT

**LANDSEA GREEN MANAGEMENT LIMITED**

**朗詩綠色管理有限公司**

(前稱「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  
出售於合營公司之  
50% 股權**

#### **出售事項**

於二零二二年八月二十五日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、北京融匯、廈門嘉晟融懋、上海朗青及陽光融匯訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而北京融匯及廈門嘉晟融懋均有條件同意分別購買股權(佔目標公司全部股權50%)，總代價為人民幣137,575,942.05元。於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益。

#### **上市規則涵義**

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率為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**

於二零二二年八月二十五日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、北京融匯、廈門嘉晟融懋、上海朗青及陽光融匯訂立該協議。

該協議之主要條款載列如下：

## 標的事項

根據該協議，賣方有條件同意出售而北京融匯及廈門嘉晟融懋均有條件同意分別購買股權I(佔目標公司全部股權49.9%)及股權II(佔目標公司全部股權0.1%)。

## 代價及代價基準

出售事項之初步代價總額為人民幣137,575,942.05元，包括(i)人民幣137,438,366.11元，即買賣股權I之代價；及(ii)人民幣137,575.94元，即買賣股權II之代價。

初步代價經參考以下情況後釐定：(i)獨立第三方估值師根據市場法所釐定標的項目於二零二二年五月三十一日之估值約人民幣7.80億元；(ii)目標公司於二零二二年六月三十日之經調整流動負債淨額約人民幣4.35億元；(iii)目標公司於二零二二年六月三十日結欠之未償還銀行貸款約人民幣4.76億元；(iv)目標公司結欠賣方及北京融匯本金額為人民幣4.065億元之股東貸款，將轉換為目標公司之資本儲備；及(v)股權所佔目標公司股權百分比。

## 代價調整

出售事項之代價可作出以下調整：

於首段調整期間，

- (i) 倘目標集團任何成員公司為外來人士產生或存在任何未披露付款責任，則代價將按有關付款責任金額減少50%。然而，倘於二零一九年四月三十日後付款責任基於賣方或其聯屬公司單方面之原因產生，則付款責任之全部金額須自代價中扣除；
- (ii) 倘目標集團任何成員公司收取之付款並無於目標公司於二零二二年六月三十日之未經審核綜合資產負債表披露，或向外來人士作出之實際付款少於目標公司於二零二二年六月三十日之未經審核綜合資產負債表披露之估計金額，則代價將按所收取付款增加50%；及
- (iii) 倘標的項目有任何額外預算開支，則代價將根據該協議之條款及條件減少。

於第二段調整期間，

- (i) 倘就標的項目(截至本公告日期已竣工)的建設工程確認任何成本，則賣方將承擔50%成本，而有關成本將自代價中扣除；及
- (ii) 倘標的項目(截至本公告日期已竣工)產生任何額外預算開支，則代價將根據該協議之條款及條件減少。

## 支付代價

### 第一筆付款

於以下條件獲達成(或獲北京融匯豁免)後三個工作日內，北京融匯須向賣方支付人民幣39,862,424.06元，而廈門嘉晟融懋須向賣方支付人民幣137,575.94元：

- (i) 所有交易文件(包括該協議)已獲簽署並生效，且賣方並無違反其條款；
- (ii) 股權之相關工商登記已完成；
- (iii) 賣方及北京融匯向目標公司提供本金額為人民幣4.065億元之股東貸款已轉換為目標公司之資本儲備；
- (iv) 賣方已就出售事項通知浙商銀行股份有限公司上海分行，而目標公司結欠浙商銀行股份有限公司上海分行之所有未償還銀行貸款已悉數償還，而目標集團、北京融匯及其聯屬人士就目標公司結欠浙商銀行股份有限公司上海分行之銀行貸款所設立之增信措施已獲解除；
- (v) 目標集團之印章、證書、牌照、財務資料及其他公司文件已於完成股權轉讓之工商登記日期起計三個工作日內轉交予北京融匯及廈門嘉晟融懋；
- (vi) 目標集團之成員公司概無被迫暫停營業、終止業務、撤銷註冊或被主管部門要求糾正有關情況，且彼等之商業執照概無被撤銷；
- (vii) 概無發生有關北京融匯對股權、目標集團及標的項目進行之盡職審查之重大不利事件，且於出售事項完成前，概無事件可能對北京融匯或該協議項下交易產生重大不利影響；及

(viii) 目標公司結欠上海隨渠企業管理諮詢有限公司(為合資經營公司，本公司於其註冊資本的50%擁有權益)之未償還貸款人民幣350萬元已悉數償還。

### 第二筆付款

於北京融匯及廈門嘉晟融懋結清第一筆付款當日，北京融匯應向賣方支付為數人民幣30,931,405.14元之第二筆付款。

### 第三筆付款

當北京融匯結清第二筆付款當日，北京融匯應向賣方支付為數人民幣44,334,536.91元之第三筆付款。於結清第三筆付款同日，北京融匯應向賣方、北京融匯及招商銀行(北京朝陽公園分行)控制之指定賬戶存入人民幣1,640萬元。倘於發放代價餘額前發生以下任何情況，則北京融匯有權選擇自指定賬戶轉撥相應資金或預扣相應資金：

- (i) 根據該協議之條款及條件，目標公司須對外付款，而有關款項須由賣方承擔；
- (ii) 目標公司產生之虧損須由賣方根據該協議之條款及條件承擔；或
- (iii) 賣方須根據該協議之條款及條件付款(惟有關付款之時間尚未達致)。

於北京融匯決定自指定賬戶轉移相應資金當日起計兩個工作日內，賣方須向北京融匯提供必要文件並與北京融匯合作。

### 代價餘額

代價餘額人民幣22,310,000元須由北京融匯於下列條件達成後五個工作日內支付：

- (i) 賣方並無違反該協議之條款，而根據該協議作出之所有聲明及保證均屬真實、準確、完整以及並無重大誤導成分；
- (ii) 賣方、北京融匯及廈門嘉晟融懋已於調整後釐定最終代價；

(iii) 已根據該協議之條款及條件簽署結算確認書，且總承包工程之款項已支付或賣方將向目標集團支付之總承包工程款項已支付；及

(iv) 第一筆付款的條件已持續達成。

## 完成

於該協議日期起計一個工作日內，賣方應與目標公司協調以完成股權轉讓之工商登記。出售事項將於股權轉讓登記程序完成當日完成。

於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益。

## 終止

於發生以下任何事件後，賣方或北京融匯(視情況而定)各自有權於完成前向其他訂約方發出書面通知終止該協議：

(i) 北京融匯認為目前存在之情況對出售事項造成重大不利影響；

(ii) 有關(i)解除股權質押；(ii)向北京融匯及廈門嘉晟融懋轉讓股權；及(iii)目標公司的其他工商變更的工商登記文件未能同時交付予工商行政管理部門，或上述解除股權質押的登記程序未能於該等文件交付日期完成，或上述工商變更的驗收證明未能於該等文件交付日期取得，或目標公司未能於該等文件交付日期後一個工作日內取得經更新的營業執照；

(iii) 出售事項代價之第一筆付款於二零二二年九月三十日前尚未結清；

(iv) 浙商銀行股份有限公司上海分行不同意在不支付算定損害賠償或利息(根據正常還款情況計算的利率除外)的情況下提早償還目標公司結欠的未償還銀行貸款；及

(v) 賣方未能於出售事項完成前支付目標公司或標的項目產生之任何開支。

## 上海朗青及陽光融匯作出之承諾

根據該協議，上海朗青已承諾監督並確保賣方妥善履行其於該協議項下之責任，並以合法合規之方式向賣方提供支持。陽光融匯已承諾監督並確保北京融匯妥善履行其於該協議項下之責任，並以合法合規之方式向北京融匯提供支持。

## 有關訂約方之資料

### 賣方

賣方為根據中國法律成立之有限公司，主要從事投資控股。其由本公司間接全資擁有。

### 北京融匯

北京融匯為根據中國法律成立之有限合夥企業，於本公告日期為擁有目標公司50%權益之擁有人。其主要業務為項目投資及資產管理。北京融匯由陽光人壽保險股份有限公司(「**陽光人壽保險**」)、陽光財產保險股份有限公司(「**陽光財產**」)、陽光融匯及北京融潤海際投資管理中心(有限合夥)分別擁有79.4%、19.85%、0.5%及0.25%權益。陽光人壽保險由陽光保險集團股份有限公司(「**陽光保險集團**」)擁有99.9%權益。概無自然人直接或間接控制陽光保險集團三分之一或以上的權益。根據公開資料，陽光保險集團由北京邦宸正泰投資有限公司(「**邦宸正泰**」)、上海旭昶科技有限公司(「**上海旭昶**」)及山南泓泉股權投資有限公司(「**山南泓泉**」)擁有約12.71%權益，該等公司為陽光保險集團的最大股東。邦宸正泰由北京恒誼盛泰投資管理中心(有限合夥)持有99.99%權益。北京恒誼盛泰投資管理中心(有限合夥)之普通合夥人為西藏恒誼投資管理有限公司(「**西藏恒誼**」)及上海正心谷投資管理有限公司(「**上海正心谷**」)。上海旭昶由上海旭樂投資合夥企業(有限合夥)持有99.99%權益。上海旭樂投資合夥企業(有限合夥)的普通合夥人為西藏恒誼及上海正心谷。山南泓泉由寧波鼎智金通股權投資中心(有限合夥)持有95.98%權益。寧波鼎智金通股權投資中心(有限合夥)的普通合夥人為西藏恒誼及上海正心谷。西藏恒誼由張維功持有99%權益，而上海正心谷由林利軍全資擁有。

## 廈門嘉晟融懋

廈門嘉晟融懋為根據中國法律成立之有限公司，主要從事企業管理諮詢服務。其由北京融匯及北京融匯瑞晟管理諮詢有限公司分別擁有99%及1%權益。

## 上海朗青

上海朗青為根據中國法律成立之有限公司，主要從事投資管理。其由本公司間接全資擁有。

## 陽光融匯

陽光融匯為根據中國法律成立之有限公司，並為北京融匯之基金經理。其主要業務為項目投資及資產管理。於本公告日期，陽光融匯由北京惠譽達股權投資管理中心(有限合夥)(「北京惠譽達」)、陽光資產管理股份有限公司(「陽光資產管理」)及西藏晟博企業管理有限公司(「西藏晟博」)分別擁有45%、35%及20%權益。北京惠譽達由西藏晟博及其他股東分別擁有37%及餘下63%權益，而彼等概無持有北京惠譽達三分之一或以上的權益，而據本公司所知，該等股東乃互相獨立。陽光資產管理由陽光人壽保險、陽光財產、陽光保險集團及其他股東分別擁有36%、24%、20%及餘下20%權益。陽光財產由陽光保險集團及陽光人壽保險分別擁有96.3098%及3.6902%權益。西藏晟博由付婷及張文雯分別擁有50%及50%權益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，北京融匯、廈門嘉晟融懋及陽光融匯以及彼等各自之最終實益擁有人各自獨立於本公司及本公司之關連人士。

## 目標公司之資料

目標公司為根據中國法律成立之有限公司，主要從事企業管理、物業管理、停車場管理、投資、建設及租賃租住公屋。目標公司為北京懋佳之控股公司。北京懋佳為根據中國法律成立之有限公司。北京懋佳擁有標的項目之全部權益，而標的項目位於中國北京市朝陽區十里河東三環南路100號，總樓面面積約為21,906.48平方米，由已租予公眾人士之辦公室物業及商用物業所組成。於本公告日期，標的項目之發展已完成。

下文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之經審核綜合財務資料：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)
除稅前(虧損)／溢利	(25,605,432)	5,037,278
除稅後(虧損)／溢利	(25,605,432)	5,037,278

目標公司於二零二二年六月三十日之未經審核資產總值約為人民幣9.27億元，負債淨額約為人民幣3,000萬元。

於本公告日期，目標公司由賣方及北京融匯分別擁有50%及50%權益。於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益。

### 進行出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國及美國從事物業開發及銷售。由於本集團的業務模式已由傳統的重資產模式轉型至輕資產模式，故標的項目因持有物業以糾取租金收入而不符合本集團的業務模式。出售事項為本集團帶來可專注於其輕資產業務及提高其營運資本的機會。預期出售事項將改善本公司之財務狀況並產生額外現金流入，從而提升本集團收購或投資其他項目之能力。

董事局認為，該協議之條款屬公平合理，而出售事項按一般商業條款或更優惠條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

### 進行出售事項之財務影響及所得款項用途

估計本公司將錄得除稅後虧損約人民幣1,190萬元。有關虧損按代價與估計於出售事項完成日期本公司應佔目標公司的未經審核綜合賬面淨值之間之差額計算。將錄得之實際虧損有待審核，可能與估計金額有所不同，原因乃其將取決於(i)目標公司於出售事項完成日期之實際綜合賬面淨值；及(ii)所產生實際交易成本。

出售事項所得款項淨額約為人民幣1.376億元，預期將用於償還本公司之債務並作為本集團之營運資金。



## 上市規則涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率為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，下列詞彙具有下文所載涵義：

「該協議」	指	賣方、北京融匯、廈門嘉晟融懋、上海朗青及陽光融匯就賣方出售股權所訂立日期為二零二二年八月二十五日之買賣協議
「北京懋佳」	指	北京懋佳商業管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司，目標公司之全資附屬公司
「北京融匯」	指	北京融匯嘉智投資管理中心(有限合夥)，根據中國法律成立之有限合夥企業，於本公告日期擁有目標公司50%股權
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	朗詩綠色管理有限公司(前稱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	具有上市規則所界定涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	建議賣方根據該協議之條款向北京融匯及廈門嘉晟融懋出售股權
「股權I」	指	目標公司49.9%股權
「股權II」	指	目標公司0.1%股權
「股權」	指	股權I及股權II

「首段調整期間」	指	自二零二二年六月三十日(不包括該日)起至出售事項完成日期止期間
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二段調整期間」	指	自出售事項完成日期(不包括該日)起至賣方及北京融匯確認出售事項之總代價已悉數支付當日止期間
「上海朗青」	指	上海朗青投資管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「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	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的項目」	指	北京船舶大廈項目，北京懋佳全資擁有之項目
「陽光融匯」	指	陽光融匯資本投資管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司，北京融匯之基金經理
「目標公司」	指	上海融懋商業管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司，於本公告日期由賣方及北京融匯分別擁有50%及50%權益
「目標集團」	指	目標公司、北京懋佳及北京懋佳之北京分公司

「賣方」	指	上海朗昆企業管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「廈門嘉晟融懋」	指	廈門嘉晟融懋管理諮詢有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「%」	指	百分比

代表董事局  
朗詩綠色管理有限公司  
公司秘書  
陳婉縈

香港，二零二二年八月二十五日

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，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。