

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

出售事項

於二零二二年十月二十四日，賣方、賣方擔保人與買方訂立該協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股權，初步代價為人民幣102,489,655.35元，可予調整。

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(定義見上市規則)為5%或以上，而所有該等比率均低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，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。

該協議

於二零二二年十月二十四日，賣方、賣方擔保人與買方訂立該協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股權，初步代價為人民幣102,489,655.35元，可予調整。

買賣銷售股權

銷售股權相當於目標公司100%股權。目標公司持有該物業。有關該物業之資料，請參閱下文「有關該物業之資料」一段。

代價

銷售股權之代價按以下公式釐定：

$$C = A - B$$

而

$$C = \text{銷售股權之代價}$$

$$A = \text{該物業價值(即人民幣253,000,000元)}$$

$$B = \text{目標公司於交付日期(定義見下文)之負債淨額(並無計及該物業)(「負債淨額」)}$$

出售銷售股權初步代價為人民幣102,489,655.35元，乃根據(a)該物業於二零二二年九月二十日之估值人民幣253,000,000元；及(b)目標公司於預計交付日期二零二二年十一月七日之估計負債淨額(並無計及該物業)人民幣150,510,344.65元計算得出，並可予調整。該物業價值由獨立第三方估值師採用比較法釐定。

於交付日期起計五個營業日內，賣方須將目標公司於緊接交付日期前之營業日之資產負債表交予買方。倘買方並無在資產負債表交付日期後20個營業日內以書面形式通知賣方表示有異議，則賣方交付之資產負債表所載目標公司之負債淨額為最終金額。倘買方在上述期限內以書面形式通知賣方表示有異議，則訂約各方應按照該協議載列之機制解決有關分歧。根據上述機制釐定之最終負債淨額須用於根據上述公式釐定銷售股權之最終代價(「最終代價」)。

初步先決條件

在下列條件(「初步先決條件」)獲達成(或獲買方豁免)後5個營業日內，買方應向賣方提供金額為人民幣20,000,000元之銀行擔保(「銀行擔保」)，以保證買方就首次付款(定義見下文)履行付款義務。

- (1) 賣方及賣方擔保人根據該協議及其他相關交易文件作出之聲明及保證，在各方面均屬真實、準確、完整，且無誤導成分，而其在該協議及其他相關交易文件項下之承諾及義務已獲遵守或履行；

- (2) 賣方及賣方擔保人已就該協議及其他相關交易文件項下擬進行交易取得所有必要之第三方同意及內部批准；
- (3) 完成債務重組，當中涉及(a)解除賣方以現有貸款人為受益人就銷售股權提供之現有股權質押；(b)現有貸款由目標公司(作為借款人)歸集至賣方(作為借款人)，導致目標公司產生結欠賣方之等額債務；(c)關聯方結餘總額人民幣88,739,990元由目標公司(作為借款人)歸集至賣方(作為借款人)，導致目標公司產生結欠賣方之等額債務；及(d)賣方向目標公司注資有關金額，致使於注資後，目標公司結欠賣方之債務淨額將減少至人民幣147,000,000元(「股東貸款」)；
- (4) 完成對目標公司包括牌照、印章及鑰匙在內之物件作出之共同保管工作；
- (5) 賣方已向買方提供書面確認，表示前任擁有人(即賣方擔保人2)不再就銷售股權提出索償；
- (6) 賣方已根據該協議條款完成取消目標公司相關銀行賬戶之程序；
- (7) 賣方已按該協議所載形式向買方交付目標公司股東決議案；
- (8) 賣方已向買方交付目標公司高級職員之辭任函件；
- (9) 有關工商變更之申請材料已由工商主管當局預審，且並無重大改變訂約各方在該協議中達成之共識；
- (10) 已編製有關更改該物業現有按揭登記詳情(「按揭登記詳情變動」)之申請文件，且該等文件經有關當局確認為可接納；
- (11) 該協議項下擬進行交易、目標公司或該物業並無受到重大不利影響；及
- (12) 賣方已就取得有關目標公司將根據該協議條款向買方覓得之新貸款人(「新貸款人」)取得新融資(「新貸款」)之融資承諾函件向買方提供協助。

初步先決條件須於二零二二年十月二十七日或之前或賣方與買方可能協定之其他日期達成，否則買方可在15日寬限期後終止該協議，且在不免除任何一方違反該協議之情況下，訂約各方應將銷售股權及目標公司之狀況恢復至簽署該協議前之原有狀況。

在買方提供銀行保證後五個營業日內，賣方應按該協議預期，就目標公司人員及銷售股權促使完成工商變更(「工商變更」)。

支付代價與交付該物業

銷售股權代價將按以下方式支付：

1. 買方須於以下條件(「首次付款條件」)達成(或獲買方豁免)後三個營業日內向賣方與買方共同控制之銀行賬戶(「該賬戶」)支付相等於人民幣92,240,689.82元(「首次付款」，佔初步代價90%)之金額：
 - (1) 初步先決條件維持達成狀態；
 - (2) 按揭登記詳情變動已完成；
 - (3) 工商變更已完成；
 - (4) 已獲得必要政府批文並已設立該賬戶；
 - (5) 現有貸款人已確認結欠其之現有債務金額，當中已計及累計權益(「現有貸款金額」)；
 - (6) 賣方及賣方擔保人根據該協議及其他相關交易文件作出之聲明及保證，在各方面均屬真實、準確、完整，且無誤導成分，而其在該協議及其他相關交易文件項下之承諾及義務已獲遵守或履行；及
 - (7) 該協議項下擬進行交易、目標公司或該物業並無受到重大不利影響。

首次付款條件須於二零二二年十一月二十日或之前或賣方與買方可能協定之其他日期達成，否則買方可在15日寬限期後終止該協議，且在不免除任何一方違反該協議之情況下，訂約各方應將銷售股權及目標公司之狀況恢復至簽署該協議前之原有狀況。

2. 在首次付款後五個營業日內，現有貸款人應促使以新貸款人為受益人辦理第二級按揭登記，其後買方應促使目標公司以新貸款向該賬戶支付約人民幣88,000,000元(可根據上述第1(5)段最終確認之現有貸款金額調整)，以便該金額(「首次股東還款」)(連同首次付款)可由賣方用以悉數償還結欠現有貸款人之現有貸款，因此，等額股東貸款應被視為由目標公司償還予賣方。賣方亦須促使解除該物業以現有貸款人為收益人之現有按揭。
3. 在該物業以現有貸款人為受益人之現有按揭解除起計十個營業日內，買方應促使目標公司以新貸款向賣方支付第二筆款項(「第二次股東還款」)，金額相等於股東貸款(即人民幣147,000,000元)減首次股東還款，其後，股東貸款須悉數償還。
4. 待下列條件(「交付條件」)獲達成(或獲買方豁免)後，於賣方收訖第二次股東還款當日或訂約各方可能協定之其他日期(「交付日期」)，視乎該協議條款，該物業將轉交買方。
 - (1) 首次付款條件維持達成狀態；
 - (2) 結欠現有貸款人之款項已悉數償還，而該物業以現有貸款人為受益人之現有按揭已解除，致使以新貸款人為受益人之按揭成為第一級別；
 - (3) 賣方及賣方擔保人根據該協議及其他相關交易文件作出之聲明及保證，在各方面均屬真實、準確、完整，且無誤導成分，而其在該協議及其他相關交易文件項下之承諾及義務已獲遵守或履行；及
 - (4) 該協議項下擬進行交易、目標公司或該物業並無受到重大不利影響。

交付條件須於二零二二年十二月三十一日或之前或賣方與買方可能協定之其他日期達成，否則買方可在15日寬限期後終止該協議，且在不免除任何一方違反該協議之情況下，訂約各方應將銷售股權及目標公司之狀況恢復至簽署該協議前之原有狀況，而買方根據該協議已付或促使支付之任何款項應退還買方。

5. 於交付日期後滿三個月當日，視乎該協議條款，買方須向該賬戶支付相等於最終代價減首次付款之金額。倘該金額為負數，則賣方須於釐定最終代價起計五個營業日內向買方支付該金額。

有關買方之資料

買方為於新加坡註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。其為新加坡成立有限合夥企業LaSalle Asia Opportunity VI LP之間接全資附屬公司。LaSalle Asia Opportunity VI LP為於亞洲進行投資之房地產機會基金。LaSalle Asia Opportunity VI LP擁有廣泛投資者群，由全球機構投資者組成，例如退休金基金。

LaSalle Asia Opportunity VI LP由LaSalle Asia Opportunity VI GP Pte. Ltd. (「**LaSalle Asia Opportunity VI GP**」)管理，該公司為Jones Lang LaSalle Inc. (「**JLL**」)之間接全資附屬公司。JLL為紐約證券交易所上市公司，證券代碼為「**JLL**」。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、LaSalle Asia Opportunity VI LP、LaSalle Asia Opportunity VI GP及JLL各自獨立於本公司及本公司之關連人士(定義見上市規則)。

有關目標公司之資料

目標公司為於中國成立之有限公司。目標公司主要業務為出租自有物業。

目標公司於二零二二年六月三十日之未經審核賬目摘錄之資產淨值及資產總值分別約為人民幣114,290,500元及人民幣406,944,900元。

目標公司摘錄自截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核賬目之財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	(人民幣)	(人民幣)
除稅及非經常項目前(虧損)／利潤淨額	(3,723,653)	161,677
除稅及非經常項目後(虧損)／利潤淨額	(2,589,083)	121,258

有關該物業之資料

該物業詳情如下：

地址：中國上海市楊浦區黃興路18號

物業用途：商業及辦公室

業權面積：11,427.24平方米

樓層數目：地上22層，地下兩層

進行出售事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要在中國及美國從事物業開發及銷售。持有投資物業賺取租金收入並非本公司未來之主要發展方向。現階段以市價出售該物業將有助鞏固現金流量，進一步增強其應對行業及週期性風險之能力。

基於上文所述，董事認為該協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，本公司將不再於目標公司擁有任何權益。目標公司將不再為本公司附屬公司，其財務業績將不再綜合計入本公司綜合財務報表。

預期本集團將自出售事項錄得約人民幣56,466,962元賬面虧損淨額，該金額參考(i)初步代價與(ii)(aa)目標公司於二零二二年六月三十日之估計未經審核資產淨值；及(bb)與出售事項有關之估計開支總額之間差額計算。本公司將錄得出售事項產生之實際損益金額將視乎最終代價之釐定方式及本公司核數師進行之審閱及最終審核工作而定。預期出售事項所得款項淨額將用作本集團一般營運資金及償還債項。

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(定義見上市規則)為5%或以上，而所有該等比率均低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，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

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方、賣方擔保人與買方就(其中包括)出售事項所訂立日期為二零二二年十月二十四日之股權收購協議
「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)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	建議根據該協議之條款及條件出售銷售股權
「現有貸款人」	指	與現有貸款有關之現有貸款人，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)
「現有貸款」	指	結欠現有貸款人未償還本金額為人民幣180,000,000元之有抵押融資，其還款責任應由賣方(作為借款人)代替目標公司(作為借款人)承擔，而該物業已就此以現有貸款人為受益人抵押
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步代價」	指	銷售股權之初步代價人民幣102,489,655.35元，可予調整
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

「該物業」	指	上海黃興大樓
「買方」	指	LAO VI CN Company VI Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	目標公司100%股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海朗松實業有限公司，於中國成立之有限公司，於本公告日期由賣方(該物業之唯一法定及實益擁有人)全資擁有
「賣方」	指	上海朗緒企業管理諮詢有限公司，於中國成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「賣方擔保人1」	指	南京朗銘地產集團有限公司，於中國成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「賣方擔保人2」	指	上海朗青投資管理有限公司，於中國成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「賣方擔保人」	指	賣方擔保人1及賣方擔保人2之統稱
「%」	指	百分比

承董事局命
朗詩綠色管理有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零二二年十月二十四日

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顧菁女士及劉鵬鵬先生，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。