

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之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)

#### 有關須予披露及關連交易的補充協議

茲提述朗詩綠色生活服務有限公司(「本公司」)日期為二零二二年十二月十六日有關(其中包括)股權轉讓協議的公告(「十二月公告」)以及本公司日期為二零二三年一月十一日、二零二三年一月二十日及二零二三年二月十日有關延遲寄發通函的公告(「延遲寄發公告」，連同十二月公告，統稱「該等公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具相同涵義。

#### 股權轉讓協議的補充協議

本公司謹此向股東及潛在投資者提供有關收購事項的更新資料，於二零二三年二月二十四日，買方、賣方及目標公司訂立股權轉讓協議的補充協議(「補充協議」)。補充協議的主要條款載列如下：

#### 出售事項

根據補充協議，第一賣方有條件同意收購而買方有條件同意出售或促使出售上海聯勝致創管理諮詢有限公司(「上海聯勝」，一間於中國成立的公司，為買方的間接全資附屬公司)的100%股權，代價為人民幣197,000,000元(「出售事項」)。

出售事項的代價乃根據上海聯勝於付款日期(定義見下文)的未經審核資產淨值人民幣197,000,000元釐定。

## 完成出售事項的先決條件

出售事項須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (1) 獨立股東已於股東特別大會上通過批准出售事項的決議案；及
- (2) 收購事項完成的先決條件已於最後截止日期或之前獲達成或豁免。

上述條件一概不得豁免。倘上述條件未能於最後截止日期或之前獲達成，則出售事項將不會進行。

## 收購事項完成的先決條件

收購事項完成的先決條件經修訂及替代如下：

- (1) 買方已完成目標集團公司的業務、財務及法律盡職調查，並信納盡職調查結果；
- (2) 目標公司股東已通過批准下列事項的決議案：
  - (i) 股權轉讓協議(經補充協議修訂)項下擬進行交易；及
  - (ii) 目標公司簽立及履行股權轉讓協議(經補充協議修訂)、目標公司組織章程細則的修訂及其他必要的交易文件；
- (3) 賣方已書面同意放棄就股權轉讓協議(經補充協議修訂)項下擬進行交易行使優先購買權；
- (4) 所有訂約方已簽立股權轉讓協議及補充協議，且其正本或掃描副本已交付予買方；
- (5) 賣方及目標公司於股權轉讓協議(經補充協議修訂)項下所作的陳述及保證真實、準確及完整，且賣方及目標公司並無違反股權轉讓協議(經補充協議修訂)；

- (6) 獨立股東已於股東特別大會上通過批准股權轉讓協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行交易的決議案；及
- (7) 賣方及目標公司已向工商主管部門完成登記股權轉讓協議(經補充協議修訂)項下擬進行的變更，包括目標公司股權轉讓以及目標公司董事、監事及總經理變更。

上文第(6)段所載先決條件不得豁免。買方可豁免其他先決條件。倘上文所載任何先決條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，則股權轉讓協議將自動終止。

### 收購事項完成

收購事項完成將於上述條件獲達成或獲買方豁免後5個營業日當日或訂約方可能同意的有關其他日期(即完成日期)落實。

### 付款

誠如十二月公告所載，代價為人民幣201,700,000元，其中人民幣199,683,000元以現金分期支付予第一賣方，而人民幣2,017,000元則以現金分期支付予第二賣方。

根據補充協議，有關付款安排已作更改，據此於完成日期(如上文「收購事項完成」一段所述)起計15個營業日內的日期(「付款日期」)，買方須按以下方式支付代價：

- (1) 人民幣199,683,000元以下列方式支付：
- (i) 抵銷第一賣方就出售事項應付予買方的代價；及
  - (ii) 以現金向第一賣方支付相等於人民幣2,683,000元的金額，
- (2) 以現金向第二賣方支付人民幣2,017,000元。

### 按金

根據股權轉讓協議，買方已向第一賣方支付金額為人民幣30,000,000元的按金(「按金」)。

根據補充協議，第一賣方須於補充協議日期起計10個營業日內向買方退還按金。

## 上海朗詩寓的擔保

誠如十二月公告所載，第一賣方向買方承諾，目標公司於二零二三年的經審核除稅後純利(扣除非經常性損益後)根據香港財務報告準則計算不低於人民幣26,600,000元(「二零二三年保證溢利」)。倘二零二三年實際溢利低於二零二三年保證溢利，則第一賣方將於收到買方通知當日起計15個營業日內向買方支付按十二月公告載明的公式計算的業績補償款。

為確保業績補償款(如有)的可收回性，本集團已就第一賣方履行在股權轉讓協議(經補充協議修訂)項下支付業績補償款(如有)的責任取得上海朗詩寓(第一賣方的股東)的公司保證。

## 訂立補充協議及進行出售事項的理由

進行收購事項的理由及裨益載於十二月公告。

上海聯勝為一間於二零二二年六月二十九日在中國成立的公司，且尚未開展業務。為精簡其集團架構，本公司決定出售上海聯勝。為促使向第一賣方支付收購事項代價，根據補充協議，待達成出售事項完成的條件後，訂約方同意出售事項的應付代價將以等額方式抵銷部分收購事項代價。本集團將不會因出售事項收取任何所得款項。

基於上文所述，董事(已放棄投票的田先生及將於考慮獨立財務顧問意見後發表意見的獨立非執行董事除外)認為，股權轉讓協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行交易(包括出售事項)的條款屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。據董事所知，補充協議項下擬進行交易並未違反中國適用法律。

由於第一賣方由董事長兼非執行董事田先生最終擁有50%權益，田先生被視為於股權轉讓協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行交易(包括出售事項)中擁有重大權益。田先生已就有關股權轉讓協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行交易(包括出售事項)的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於股權轉讓協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行交易(包括出售事項)中擁有重大權益。

## 有關補充協議訂約方的資料

### 買方

買方為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。買方為本公司的全資附屬公司。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。

### 第一賣方

第一賣方為一間於中國成立的公司，主要從事投資控股。其由上海朗詩寓間接全資擁有，而上海朗詩寓則由上海驪寓間接全資擁有。上海驪寓：

- (1) 由南京鼎重投資管理顧問有限公司持有50%權益，該公司由田先生持有100%權益；
- (2) 由南京紡織品進出口股份有限公司（「南京紡織」，一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600250）持有26.1953%權益。根據公開資料，南京旅遊集團有限責任公司（「南京旅遊集團」）持有南京紡織33.68%的股權，為南京紡織單一最大股東。南京旅遊集團為南京市黨委及南京市人民政府打造的國有旅遊業平台；
- (3) 由深圳市盈信國富實業有限公司持有20.1247%權益，該公司由林勁峰先生間接持有超過90%權益及由三名其他人士持有少於10%權益；及
- (4) 由三名其他股東持有3.68%權益。

### 第二賣方

第二賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由中國公民Chen Huaijun先生間接持有100%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，第二賣方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連，其屬持有本公司已發行股本約7.42%股份的股東除外。

### 目標公司

目標公司為一間於中國成立的有限公司，主要從事管理與經營租賃性公寓。於本公告日期，目標公司分別由第一賣方及第二賣方持有99%及1%權益。

## 上海朗詩寓

上海朗詩寓主要從事長租公寓投資與運營，由上海驪寓全資擁有。上海驪寓的股權結構載於上文「第一賣方」一段。

## 有關上海聯勝的資料

上海聯勝為一間於二零二二年六月二十九日在中國成立的有限公司。於本公告日期，上海聯勝為買方的間接全資附屬公司，而買方則為本公司的間接全資附屬公司。緊接出售事項完成前，除現金及現金等價物人民幣197,000,000元外，預期上海聯勝並無其他資產及負債。

於本公告日期，上海聯勝尚未開展任何業務，亦無記錄任何收益或損益。上海聯勝的業務範圍包括水利諮詢服務、環保諮詢服務、新材料技術推廣服務、土壤污染防治服務及資源回收技術諮詢服務。

由於上海聯勝由買方間接成立，而非向第三方收購，故對本集團而言並無上海聯勝股權的原收購成本。

於付款日期出售事項完成後，上海聯勝將不再為本公司的間接附屬公司，而上海聯勝的財務業績將不再於本公司的綜合財務報表中綜合入賬。

預期出售事項將不會產生任何收益或虧損（視乎相關開支及有待審核）。與出售事項有關的實際收益或虧損將於付款日期後評估。

## 上市規則的涵義

就收購事項而言，上市規則的涵義載於十二月公告。

就出售事項而言，由於有關出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售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。

於本公告日期，田先生為本公司非執行董事兼控股股東，故為本公司關連人士。第一賣方由田先生最終擁有50%權益。因此，第一賣方為田先生的聯繫人，故為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的關連交易，亦須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

## 一般事項

已告成立的獨立董事委員會將考慮股權轉讓協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行交易以及出售事項的條款是否屬公平合理、按正常商業條款或更佳條款訂立及符合本公司及其股東的整體利益，且就此向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議(經補充協議修訂)、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易以及出售事項，而田先生及其聯繫人以及於該等交易中擁有重大權益的任何其他股東須就批准股權轉讓協議(經補充協議修訂)、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易以及出售事項的決議案放棄投票。

除上述者外，十二月公告所載股權轉讓協議的所有其他條款、條件及條文將保持不變，並繼續具有十足效力及全面法律效力。

誠如延遲寄發公告所披露，載有(其中包括)股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易的詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及股東特別大會通告的通函將於二零二三年三月三日或之前寄發予股東。

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，二零二三年二月二十四日

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(董事長)及Liu Yong先生，以及獨立非執行董事魯梅女士、陳建文博士及Katherine Rong Xin女士。