

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。



## 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 收購南京鑫輝盛

#### 股權轉讓協議

於二零二零年十二月十八日，南京朗銘、西安嘉鵬、民生加銀及南京鑫輝盛訂立股權轉讓協議，據此民生加銀（作為資產管理人）代民生加銀資產管理計劃同意轉讓南京鑫輝盛全部股權，及南京朗銘及西安嘉鵬同意分別收購南京鑫輝盛 74%及 26%股權，總代價為人民幣 531,783,806.66 元，南京朗銘將支付其中人民幣 393,520,016.93 元。

於轉讓完成後，本集團持有南京鑫輝盛 74%股權。南京鑫輝盛將繼續為本公司附屬公司及其財務業績會繼續合併至本公司綜合財務報表。

#### 上市規則涵義

由於股權轉讓協議項下之交易根據上市規則第 14.07 條的一個或多個適用百分比率高於 5%但所有適用百分比率均低於 25%，股權轉讓協議項下之交易根據上市規則第 14.06 條構成本公司之須予披露交易，因而須遵守上市規則第 14 章的申報及公告規定。

## 股權轉讓協議

茲提述該公告，內容有關由本公司、南京朗銘、南京鑫輝盛、朗詩集團及民生加銀訂立合作協議。根據合作協議條款及受限於若干先決條件，本公司將會（或促成其附屬公司）回購南京鑫輝盛全部股權。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

於二零二零年十二月十八日，南京朗銘、西安嘉鵬、民生加銀及南京鑫輝盛訂立股權轉讓協議，據此民生加銀（作為資產管理人）代民生加銀資產管理計劃同意轉讓南京鑫輝盛全部股權，及南京朗銘及西安嘉鵬同意分別收購南京鑫輝盛 74% 及 26% 股權，總代價為人民幣 531,783,806.66 元，南京朗銘將支付其中人民幣 393,520,016.93 元。

股權轉讓協議之主要條款如下：

日期：

二零二零年十二月十八日

訂約方：

- (i) 南京朗銘，於本公告日期為本公司間接全資附屬公司
- (ii) 西安嘉鵬
- (iii) 南京鑫輝盛，於本公告日期其全部股權由民生加銀代表資產管理計劃持有
- (iv) 民生加銀

西安嘉鵬為一間由本集團持有 30% 股權，及南京洛德德寧房地產投資合伙企業（有限合伙）（「**德寧基金**」）持有 70% 股權的合營企業。德寧基金為一間於中國成立的有限合伙企業，其由上海淨璽投資管理合夥企業（有限合伙）持有 43.9560%、江蘇寧滬投資發展有限責任公司（其由江蘇省政府擁有）持有 32.9670%、蘇州蘇投股權投資管理有限公司持有 21.9780% 及江蘇洛德股權投資基金管理有限公司持有 1.0989%。上海淨璽投資管理合夥企業（有限合伙）由上海淨哲投資管理合伙企業（有限合伙）持有 48% 及其餘股東均各自持有少於 30%；而沒有股東持有上海淨哲投資管理合伙企業（有

限合伙) 超過 30%。

民生加銀由民生加銀基金管理有限公司持有 51%、亞洲金融合作聯盟(三亞)持有 24.50%及民生置業有限公司持有 24.50%。民生加銀的最終實益擁有人為中國民生。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，德寧基金、民生加銀及其各自最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士的第三方。

根據合作協議，南京朗銘持有民生加銀資產管理計劃 60%次級份額，民生加銀(作為資產管理人)代民生加銀資產管理計劃持有南京鑫輝盛 100%股權，南京鑫輝盛持有項目公司 49.9%股權。按合作協議條款，民生加銀可於達成(其中包括)資產管理計劃存續達到四十八個月，要求退出該項目。

根據股權轉讓協議，民生加銀(作為資產管理人)代民生加銀資產管理計劃轉讓南京鑫輝盛全部股權；及南京朗銘及西安嘉鵬分別收購南京鑫輝盛 74%及 26%股權，轉讓價款為人民幣 531,783,806.66 元，南京朗銘將支付其中人民幣 393,520,016.93 元。

### **轉讓價款**

轉讓價款人民幣 531,783,806.66 元，乃參考(其中包括)根據獨立專業估值師深圳世聯於評估基準日的南京鑫輝盛總股東權益釐定。轉讓價款亦為股權轉讓協議訂約方按公平協商後釐定。

評估基準日已考慮並計入該項目的銷售收益以及相關產生的開支及稅項。

## 轉讓價款的支付

訂約方同意於股權轉讓協議簽訂後，南京朗銘及西安嘉鵬將不遲於二零二零年十二月三十一日（或訂約方以書面同意的其他日期）向民生加銀支付轉讓價款，南京朗銘支付其中人民幣 393,520,016.93 元。

訂約方同意自標的股權轉讓價款支付後 10 個工作日內完成與標的股權轉讓有關標的公司章程修訂、股東變更、免除轉讓方委派的董事（含董事長）、財務總監（如有）等工商變更登記手續。

## 完成

完成將於完成股權轉讓的工商變更登記手續完成之日進行。

於完成股權轉讓後，南京鑫輝盛將由南京朗銘及西安嘉鵬分別擁有 74%及 26%股權。南京鑫輝盛將繼續為本公司附屬公司及其財務業績會繼續合併至本公司綜合財務報表。

## 南京鑫輝盛之資料

南京鑫輝盛為一間於二零一五年一月三十日在中國成立之有限公司。於二零一五年三月二十七日，南京鑫輝盛及保利江蘇設立項目公司，分別持有項目公司 49.9%及 50.1%的股本權益。項目公司持有邁皋橋地塊，主要從事邁皋橋地塊的開發。

根據南京鑫輝盛截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務報表，其財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (經審核) (人民幣千元)	二零一九年 (經審核) (人民幣千元)
除稅及非常項目前淨利潤	180,091.33	425,033.27
除稅及非常項目後淨利潤	176,496.15	422,439.70

南京鑫輝盛於二零二零年十月三十日之未經審核淨資產值為約人民幣 611,895,797.03 元。

### 西安嘉鵬之資料

西安嘉鵬為一間由本集團持有 30%及德寧基金持有 70%的合營企業。主要從事房地產項目開發。

### 民生加銀的資料

民生加銀為一間於中國成立的有限責任公司，並為該項目的間接非全資附屬公司。

### 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

於本公告日期，南京鑫輝盛持有項目公司 49.9%的股本權益，而項目公司持有邁皋橋地塊，並已發展為商業性住宅項目。該項目已基本售罄，具備了根據合作協議中資產管理計劃退出的條件，通過回購南京鑫輝盛股權，可獲得該項目對等權益。

該項目股東現金流已回正，回購南京鑫輝盛股權並不會增加本公司現金流負擔。

股權轉讓協議項下進行之交易乃根據合作協議中有關民生加銀退出該項目的機制進行。基於以上原因，董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議之條款為基於一般商業條款，公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則涵義

由於股權轉讓協議項下之交易根據上市規則第 14.07 條的一個或多個適用百分比率高於 5%但所有適用百分比率均低於 25%，股權轉讓協議項下之交易根據上市規則第 14.06 條構成本公司之須予披露交易，因而須遵守上市規則第 14 章的申報及公告規定。

## 釋義

本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該公告」		本公司日期為二零一五年十二月二十二日有關合作協議的公告
「保利江蘇」	指	保利江蘇房地產發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「營業日」	指	於中國的商業銀行一般於其正常營業時間內開放營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「股權轉讓協議」	指	由南京朗銘、西安嘉鵬、民生加銀及南京鑫輝盛於二零二零年十二月十八日訂立之股權轉讓協議，據此民生加銀（作為資產管理人）代民生加銀資產管理計劃同意轉讓南京鑫輝盛全部股權，及南京朗銘及西安嘉鵬同意分別收購南京鑫輝盛 74%及 26%股權，受限於其中所載的條件
「深圳世聯」	指	深圳市世聯資產房地產土地評估有限公司，獨立估值師
「轉讓」	指	根據股權轉讓協議的條款由民生加銀轉讓南京鑫輝盛全部股權予南京朗銘及西安嘉鵬
「轉讓價款」	指	人民幣 531,783,806.66 元，為收購南京鑫輝盛全部股權的代價
「評估基準日」	指	二零一九年十月三十一日
「西安嘉鵬」	指	西安嘉鵬房地產開發有限公司，為一間於本公告日期由本集團持有 30%股權，及南京洛德寧房地產投資合夥企業（有限合夥）（「德寧基金」）持有 70%股權的合營企業

承董事局命  
朗詩綠色地產有限公司  
公司秘書  
陳婉縈

香港，二零二零年十二月十八日

於本公告日期，董事局由三名執行董事田明先生、黃征先生及蔣超先生，兩名非執行董事申樂瑩女士及鄒益民先生，以及三名獨立非執行董事許小年先生、陳泰元先生及芮萌先生組成。