

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的內容概不負責，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份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)

**須予披露交易及獲豁免關連交易
物業轉讓協議**

物業轉讓協議

於二零二四年三月八日，本集團與該等朗詩綠色管理集團成員公司訂立物業轉讓協議，據此，朗詩綠色管理集團將向本集團轉讓目標物業，對價為人民幣9,071,671元，以該等朗詩綠色管理集團成員公司應付未付本集團的等額款項抵銷支付。

上市規則涵義

由於有關物業轉讓的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，物業轉讓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，(i)本公司董事長、非執行董事兼控股股東田先生為本公司之關連人士；及(ii)朗詩綠色管理由田先生直接及間接持有58.52%的權益。由於朗詩綠色管理為田先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，物業轉讓構成本公司的一項關連交易。由於有關物業轉讓的最高適用百分比率低於25%及總代價低於10,000,000港元，故物業轉讓須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，但獲豁免通函及獨立股東批准要求。

於二零二四年三月八日，本集團與該等朗詩綠色管理集團成員公司訂立物業轉讓協議，據此，朗詩綠色管理集團將向本集團轉讓目標物業，對價為人民幣9,071,671元，以該等朗詩綠色管理集團成員公司應付未付本集團的等額款項抵銷支付。

物業轉讓協議概要

物業轉讓協議的概要載列如下：

日期

二零二四年三月八日

訂約方

- (i) 朗詩綠色管理集團成員公司A；
- (ii) 朗詩綠色管理集團成員公司B；
- (iii) 朗詩綠色管理集團成員公司C；
- (iv) 朗詩綠色管理集團成員公司D；
- (v) 朗詩綠色管理集團成員公司E；
- (vi) 本集團成員公司A；及
- (vii) 本集團成員公司B。

主體事項

根據物業轉讓協議，朗詩綠色管理集團成員公司E同意向本集團成員公司A轉讓目標物業，以結算朗詩綠色管理集團成員公司A、朗詩綠色管理集團成員公司B、朗詩綠色管理集團成員公司C、朗詩綠色管理集團成員公司D及朗詩綠色管理集團成員公司E對本集團成員公司A及本集團成員公司B的對應欠款。

對價

物業轉讓的對價為人民幣9,071,671元，將以該等朗詩綠色管理集團成員公司應付本集團而未付的等額款項抵銷支付，該等款項由本集團向其提供服務產生。

物業轉讓的對價乃由各方經考慮(其中包括)(i)有關目標物業的資料詳情及估值(根據獨立合資格估值師採用市場法作出的獨立估值報告，目標物業於二零二三年十二月三十一日基於估值報告所述假設的估值為人民幣10,990,000元)；(ii)本集團實現目標物業的預期管理成本及(iii)下文「訂立物業轉讓協議的理由及裨益」各段詳述的理由及裨益，按一般商業條款及經公平磋商後釐定。

估值

上述提及的獨立合資格估值師估值報告詳情如下：

(1) 估值方法

編製獨立估值報告所採用的方法為市場比較法。市場比較法考慮類似物業市場上的交易，把需要評估的物業與接近評估基準日成交的可供比較物業進行直接比較。對位置、品質及規模大小相似的可供比較物業進行分析，並將各物業的本身優點和缺點作調整，以得出市場價值的公平比較。

目標物業為商業辦公項目之辦公房屋及停車位，所在區域與目標物業相似的出售可資比案例（同一供需圈內、用途一致及鄰近區域）較多，市場交易活躍，因此本次評估採用市場比較法來進行評估。

(2) 估值假設

(a) 一般假設

估值乃假設出售人按物業權益的市場價值出售目標物業權益，當中不享有延期合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排的利益。

估值並無考慮任何物業權益的任何抵押、按揭或所欠負的債項或出售時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，假設目標物業概不附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。在估值中，亦假設物業目標可以自由地在市場上交易，無須繳納土地出讓金或其他任何費用或款項。

(b) 特殊假設

目標物業包括產權停車位及停車位的使用權。停車位可以以出售的方式轉讓其產權。因此，假設目標物業中的停車位之產權可以自由轉讓並無需負擔任何額外的費用。

(3) 可比較物業的選擇

在進行估值時，獨立合資格估值師參考相關出售可比較物業，並根據以下條件進行篩選：

- (a) 時間—近十二個月交易及報價的可比較案例；
- (b) 位置—與目標物業有類似交通條件，同一供需圈或者距離目標物業五公里範圍內；
- (c) 建築狀況—可比較物業與目標物業具有類似建築狀況及設施；及
- (d) 用途—可比較物業作為辦公房屋或停車位使用。

獨立合資格估值師已分析近期同類型物業的市場銷售案例和目標物業進行比較。每個可比較物業按其單價作出分析；每個可比較物業的特質與目標物業作比較，如有差異，則調整單價，以得出目標物業的適當單價。考慮到目標物業的時間、位置、建築狀況及用途，最終確定可比較物業。在進行目標物業評估時，可比較物業根據上述篩選條件而言屬詳盡。

完成

本集團成員公司A(或其指定方)將於二零二四年十二月三十一日前作為買受人同朗詩綠色管理集團成員公司E簽署《買賣合同》並辦理完畢相關手續。

目標物業

目標物業為位於中國上海市普陀區的由朗詩綠色管理集團於二零一一年開發建成的朗詩藏峰項目的2套辦公房屋及6個停車位，總建築面積約784.05平方米。朗詩藏峰項目為朗詩綠色管理集團開發建設的綠色品質辦公項目之一。該項目位於上海雲嶺東路，緊鄰長風公園，周邊配套豐富，具有較好的可銷售性。

由於目標物業為朗詩綠色管理集團所開發物業項目的一部分，因此並無朗詩綠色管理集團收購目標物業的原始收購成本。

訂立物業轉讓協議的理由及裨益

本集團與朗詩綠色管理集團訂立物業轉讓協議，使本集團得以收回該等朗詩綠色管理集團成員公司到期應付的應收款項。同時，董事局認為，目標物業具備可銷售性，本集團將能利用本集團提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務時所累積的市場資訊資源，在本集團管理的項目或公開市場的客戶中物色合適的第三方出售或租賃目標物業。該等交易既有利於提升本集團所提供的服務的多樣性，又能化解本集團應收賬款風險，符合本集團的利益。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括田先生，其因實益擁有朗詩綠色管理約58.52%的權益已就相關董事局決議案放棄投票)認為，物業轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

董事局批准

田先生為董事長、非執行董事及本公司控股股東，實益擁有朗詩綠色管理約58.52%的權益。田先生被視為於物業轉讓協議項下擬進行的交易中擁有權益。因此，田先生就有關物業轉讓協議項下擬進行的交易之董事局決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於物業轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。

上市規則涵義

由於有關物業轉讓的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，物業轉讓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，(i)本公司董事長、非執行董事兼控股股東田先生為本公司之關連人士；及(ii)朗詩綠色管理由田先生直接及間接持有58.52%的權益。由於朗詩綠色管理為田先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，物業轉讓構成本公司的一項關連交易。由於有關物業轉讓的最高適用百分比率低於25%及總代價低於10,000,000港元，故物業轉讓須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，但獲豁免通函及獨立股東批准要求。

訂約方資料

本集團成員公司A及本集團成員公司B

本集團成員公司A及本集團成員公司B均為本公司的間接全資附屬公司，本集團成員公司A主要從事物業管理，及本集團成員公司B主要從事房地產經紀、諮詢等業務。

本公司為投資控股公司。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。

該等朗詩綠色管理集團成員公司

朗詩綠色管理集團成員公司A、朗詩綠色管理集團成員公司B、朗詩綠色管理集團成員公司C、朗詩綠色管理集團成員公司D及朗詩綠色管理集團成員公司E均為朗詩綠色管理的間接全資附屬公司。朗詩綠色管理集團成員公司A、朗詩綠色管理集團成員公司C及朗詩綠色管理集團成員公司E均主要從事房地產開發經營業務，朗詩綠色管理集團成員公司B主要從事投資管理、企業管理諮詢及工程管理服務等業務，及朗詩綠色管理集團成員公司D主要從事企業管理、信息諮詢服務及工程管理服務等業務。

朗詩綠色管理為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：106）。朗詩綠色管理集團主要從事房地產開發與銷售、提供項目管理服務及出租物業業務。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	朗詩綠色生活服務有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1965）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「本集團成員公司A」	指	南京朗詩物業管理有限公司，一家於中國成立的公司
「本集團成員公司B」	指	無錫匯鄰驛居房地產經紀有限公司，一家於中國成立的公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立合資格估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，一家獨立專業評估公司
「朗詩綠色管理」	指	朗詩綠色管理有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：106）
「朗詩綠色管理集團」	指	朗詩綠色管理及其附屬公司
「朗詩綠色管理集團成員公司A」	指	上海朗信房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司
「朗詩綠色管理集團成員公司B」	指	上海朗詩投資管理有限公司蘇州分公司，一家於中國成立的公司
「朗詩綠色管理集團成員公司C」	指	上海朗銘房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司
「朗詩綠色管理集團成員公司D」	指	上海朗叙企業管理有限公司，一家於中國成立的公司
「朗詩綠色管理集團成員公司E」	指	上海昆宏實業有限公司，一家於中國成立的公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等朗詩綠色管理集團成員公司」	指	朗詩綠色管理集團成員公司A、朗詩綠色管理集團成員公司B、朗詩綠色管理集團成員公司C、朗詩綠色管理集團成員公司D及朗詩綠色管理集團成員公司E的統稱

「田先生」	指	本公司董事長、非執行董事兼控股股東田明先生
「中國」	指	中華人民共和國
「物業轉讓」	指	根據物業轉讓協議轉讓目標物業
「物業轉讓協議」	指	朗詩綠色管理集團成員公司A、朗詩綠色管理集團成員公司B、朗詩綠色管理集團成員公司C、朗詩綠色管理集團成員公司D、朗詩綠色管理集團成員公司E、本集團成員公司A及本集團成員公司B於二零二四年三月八日簽署的有關轉讓目標物業的協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標物業」	指	位於中國上海市普陀區的由朗詩綠色管理集團開發建設的朗詩藏峰項目的2套辦公房屋及6個停車位
「%」	指	百分比

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，二零二四年三月八日

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(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。