

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，並明確表示概不就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。



China Ludao Technology Company Limited

中國綠島科技有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2023)

須予披露交易 收購土地使用權

茲提述該公告。

於三門縣人民政府進行的法定招標程序（如該公告所披露）完成後，買方與賣方於二零二四年三月二十五日就買方向賣方收購該土地之土地使用權訂立土地使用權出讓合同，總代價為人民幣34,230,000元（相當於約37,653,000港元）。

由於就收購事項（不論按獨立基準或合併基準）計算之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易（先前被錯誤歸類為無須公佈之交易（所有適用百分比率均低於5%）），並因此須遵守上市規則項下申報及公告之規定。

背景

茲提述該公告，據該公告披露，於二零一九年五月二十一日，本公司透過其間接全資附屬公司向三門縣人民政府提交有關可能收購位於中國浙江省三門縣兩幅工業用地及配套土地（包括該土地）（「三門土地」）之投資建議書。三門土地須經三門縣人民政府進行若干法定招標程序後方可出售，招標程序最終分別於二零一九年八月及二零二四年三月分兩期進行。

三門土地第一期於二零一九年八月由本公司當時的一間合營企業通過法定招標程序成功競得，並於二零一九年九月二十日由該合營企業與賣方簽訂國有建設用地使用權出讓合同。根據上市規則第14章，收購三門土地第一期並不構成本公司之須予公佈交易。

於二零二四年三月十九日，買方成功從賣方競得該土地之土地使用權，即三門土地第二期，現金代價為人民幣34,230,000元（相當於約37,653,000港元）。買方與賣方隨後於二零二四年三月二十五日就收購事項訂立土地使用權出讓合同。

土地使用權出讓合同之主要條款載列如下：

土地使用權出讓合同

日期： 二零二四年三月二十五日

訂約方： (i) 浙江歸仁科技有限公司（作為買方）

(ii) 三門縣自然資源和規劃局（作為賣方）

賣方是中國三門縣的一個政府部門，負責自然資源和規劃。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

主體事項

位於中國三門縣濱海科技城之該土地之土地使用權，估計總面積為126,981平方米，地段編號為XE-01-02-03。

代價及付款

該土地之土地使用權之總代價為人民幣34,230,000元（相當於約37,653,000港元），即三門縣人民政府進行之法定招標中之最低及最終拍賣價，買方須於二零二四年四月十八日或之前以現金支付予賣方。於本公告日期，代價已經以本集團之內部資源及外部融資悉數支付。

由於本集團根據適用之中國法律及法規透過招標程序中標，因此收購事項之代價乃按公平基準釐定。考慮到(i)該土地周邊及鄰近地區土地當時之市場價格；(ii)該土地之位置及發展潛力切合本集團之業務策略；及(iii)法定招標之最低投標價（亦即三門縣人民政府確定之最終中標價）及代價，董事會認為投標價屬公平合理。

完成

於本公告日期，收購事項已完成，而該土地已於二零二四年五月九日交付買方。

有關該土地之資料

該土地位於中國三門縣濱海科技城，估計總面積為126,981平方米，地段編號為XE-01-02-03。該土地之土地使用權自交付之日起為期50年，指定作工業用途。於簽署土地使用權出讓合同時，該土地空置。

進行收購事項之理由及益處

作為中國幾家首屈一指的氣霧劑生產商之一，本集團主要從事研發、生產及銷售家居及汽車護理、空氣清新劑、個人護理產品、殺蟲劑氣霧劑產品、批發個人護理產品及生產相關材料。

誠如該公告所披露，為改善自動化水平及整體產品質量，本集團計劃通過升級現有生產線提升其生產能力，並投資及開發有關研發、生產及銷售藥用及食用氣霧劑產品之項目。該公告中亦披露，若成功中標，本集團擬將三門土地（包括該土地）用作建設本集團多種氣霧劑產品之生產設施及配套設施。此外，三門縣人民政府通過提供稅收優惠及其他福利積極鼓勵當地投資，為本集團於該土地之開發工作提供支持。

本集團認為收購事項是把握有利監管環境促進業務發展的絕佳機會。於建設工程完工後，新生產設施將有助本集團升級其現有生產線，提升營運的自動化水平及生產質量，增強資產完整性，從而為本集團的經營發展及長遠增長前景作出積極貢獻。

因此，董事認為，土地使用權出讓合同及其下擬進行之交易乃按一般商業條款進行，該等條款屬公平合理，且訂立土地使用權出讓合同符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於就收購事項（不論按獨立基準或合併基準）計算之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易（先前被錯誤歸類為無須公佈之交易（所有適用百分比率均低於5%）），並因此須遵守上市規則項下申報及公告之規定。

錯誤歸類導致本公司因疏忽未能及時就收購事項遵守上市規則之規定，構成違反上市規則第14章。

本公司對違反上市規則深表遺憾。本公司謹此強調，本公司確實已根據上市規則評估有關收購事項之合規要求，但因人為失誤而無意中算錯了規模測試，導致發生不合規情況。本公司最近準備若干財務更新資料時，發現有關收購事項的規模測試計算錯誤。本公司確認延遲刊發本公告並非有意為之，實屬無心之失。於獲悉土地使用權出讓合同項下擬進行交易之須予披露性質後，管理層即時採取措施，以遵守上市規則項下申報及公告規定。

為防止日後再次發生類似事件，本公司已採取並將繼續採取以下措施及行動：(i) 本公司秘書部門將繼續監督及監察持續遵守上市規則的情況；(ii) 本公司將加強內部監控，指定本公司管理層負責審查及監察須予公佈交易，而非將與須予公佈交易有關的準備及審查工作分配予單一部門進行；(iii) 加強對相關員工的培訓及提醒，特別是有關須予公佈交易的相關規定及程序，強調識別此類交易並確保於執行前進行準確分類的重要性；及(iv) 委聘法律顧問協助檢查本公司日後所進行交易的規模測試計算及評估相關合規要求。

董事相信，實施本公告中披露的補救措施將有效糾正此類誤解，加強及鞏固負責員工及管理層、高級管理層及董事對上市規則項下須予公佈交易的認識，並在適當的外部顧問協助下，改進本公司在識別及申報相關事宜方面的監管合規能力。

定義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙將具有下文所載之相同涵義：

「收購事項」	指	買方根據土地使用權出讓合同之條款及條件向賣方收購該土地之土地使用權
「該公告」	指	本公司日期為二零一九年五月二十一日有關三門土地投資建議書之自願性公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國綠島科技有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司不時之董事
「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
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士（定義見上市規則）並無關連的獨立第三方
「該土地」	指	位於三門縣濱海科技城的一幅土地，估計總面積為126,981平方米，地段編號為XE-01-02-03
「土地使用權出讓合同」	指	買方與賣方就收購事項訂立的日期為二零二四年三月二十五日的國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	浙江歸仁科技有限公司，一間於中國成立的外商獨資企業，並為本公司的間接附屬公司，為收購事項的買方

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	三門縣自然資源和規劃局，為中國三門縣的政府部門，負責自然資源和規劃，為收購事項的賣方
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

除另有指明者外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.1港元的匯率換算為港元。概不表示任何人民幣及港元金額已經或可能於有關日期按上述匯率或其他匯率換算。

承董事會命
中國綠島科技有限公司
主席兼執行董事
虞岳榮

二零二五年二月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括三名執行董事，即虞岳榮先生、王小兵先生及潘伊莉女士；以及三名獨立非執行董事，即陳彥聰先生、阮連法先生及丘潔娟女士。