

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依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)

**有關可能透過司法拍賣收購物業之
潛在主要及關連交易**

可能收購事項

南京朗詩(本公司的間接全資附屬公司)擬於司法拍賣中競標該等物業，該等物業現由朗詩集團擁有。

根據估值師按市值基準對該等物業進行的估值，該等物業於二零二五年三月三十一日之估值總額約為人民幣26,600,000元。南京朗詩願意於司法拍賣中就可能收購事項競標的最高代價為人民幣27,000,000元(相當於約29,033,100港元)。

上市規則的涵義

由於有關基於最高代價計算之可能收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，可能收購事項(倘落實)將構成本公司的主要交易。

於本公告日期，(i)本公司董事長、執行董事兼控股股東田明先生為本公司之關連人士；及(ii)朗詩集團由田明先生直接及間接持有50.00%的權益。朗詩集團為田明先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，可能收購事項構成本公司的一項關連交易且須遵守上市規則第14章及第14A章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就可能收購事項向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲委任，以就可能收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准可能收購事項。由於需要更多時間編製須載入通函之資料，一份載有(其中包括)(1)可能收購事項之進一步詳情；(2)該等物業之估值報告；(3)獨立董事委員會致獨立股東之函件，當中載列其就可能收購事項的推薦建議；(4)獨立財務顧問函件，當中載有其就可能收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(5)股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年五月三十日或之前寄發予股東。

可能收購事項

南京朗詩(本公司的間接全資附屬公司)擬於司法拍賣中競標該等物業，該等物業現由朗詩集團擁有。

有關該等物業之資料

該等物業位於中國南京市秦淮區建鄴路108號及中國南京市秦淮區豐富路18號10-11幢，總建築面積約為3,479.97平方米。該等物業之土地使用權已授出，於二零四七年九月二十一日到期，作商業及金融用途。由於該等物業由朗詩集團開發，故並無朗詩集團收購該等物業之初始收購成本。

截至本公告日期，該等物業由朗詩集團擁有，並由朗詩集團及其關連方佔用，作辦公用途，惟位於中國南京市秦淮區建鄴路108號的501室部分(426平方米中約170平方米)(「租賃部分」)已自二零二二年八月一日起出租予本集團。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年，本集團就租賃部分應付之租金總額分別為人民幣39,000元、人民幣93,000元及人民幣93,000元。根據董事可得資料，截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度該等物業應佔虧損淨額(除稅及非經常性項目前後)分別約為人民幣2,053,000元及人民幣991,000元。

代價

於本公告日期，該等物業的確切代價尚屬未知，司法拍賣的起拍價及底價僅可於司法拍賣開始時確定。然而，根據估值師對該等物業進行的估值，按市值基準計算，該等物業於二零二五年三月三十一日的估值總額約為人民幣26,600,000元。經考慮估值師對該等物業作出的估值以及本集團對潛在競爭對手在司法拍賣中可能作出的中標價估計後，南京朗詩願意於司法拍賣中就可能收購事項競標的最高代價為人民幣27,000,000元（相當於約29,033,100港元）。可能收購事項之代價將由本公司內部資源撥付。

該等物業之估值乃根據以下基準及假設作出：

- (i) 估值師已採用收入法對該等物業進行估值，通過考慮現有租約所得該等物業租金收入及／或在現有市場中可獲得的租金收入，並適當考慮租約的復歸收入潛力，將該等收入資本化，以適當資本化率釐定市值；
- (ii) 估值乃假設賣方可在市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值；
- (iii) 並無考慮所估物業權益所涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明外，假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷；
- (iv) 估值師於計算市場租金時，已考慮現有租賃協議的實際租金，亦比較同區域類似發展項目，並考慮(1)已出租區域現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；
- (v) 該等可比較辦公單位的單位租金介乎每平方米每天人民幣2.0元至人民幣2.3元；及
- (vi) 根據估值師對該等物業周邊區域辦公市場的研究，辦公單位的穩定市場收益率介乎5.5%至6.5%。

將予提交之該等物業之最終中標價將取決於（其中包括）本集團對司法拍賣當日之物業市場及其前景之看法以及本集團對潛在競爭對手可能於司法拍賣中作出的中標價估計（經參考潛在競爭對手的背景及財務信譽），但無論如何將不會超過最高代價。

董事經考慮該等物業的位置及潛在價值以及估值師對該等物業作出的總估值後，認為最高代價屬公平合理。

倘南京朗詩透過司法拍賣成功競得該等物業，其將訂立銷售確認書及取得建鄴區人民法院之拍賣成交裁定書，並將按當中所載條款及條件支付代價。

根據司法拍賣程序，如南京朗詩競標成功，其須預繳賣方就出售該等物業應承擔的稅款約人民幣1.45百萬元，而建鄴區人民法院將於南京朗詩取得相關稅務機關開具的稅款收據後透過自代價中扣減該等預繳稅款予以退還。

估計時間

司法拍賣由建鄴區人民法院於二零二五年三月二十六日及二零二五年三月二十七日頒令進行。司法拍賣之確切時間表於本公告日期尚屬未知。本公司將於適當時候刊發公告向本公司股東及潛在投資者告知任何其他重大進展或變動。

可能收購事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及公寓經營及管理服務。可能收購事項符合本集團的整體發展策略，原因為本集團將負責經營及向該等物業繼續提供物業管理服務。

該等物業位於南京市秦淮區中心地段，公共交通便利。倘成功收購該等物業，本集團擬保留402室、501室自用，並將該等物業其餘部分出租予朗詩集團及其關連方或其他獨立第三方（具體條款將於完成後協商），以獲取租金收入。董事認為可能收購事項一方面將擴大本集團的資產及經常性收入基礎並對本公司及股東整體有利；另一方面，本集團將能節省物色合適搬遷場所可能所需時間及減少所需成本。

經考慮上文所載因素後，董事（不包括將在考慮獨立財務顧問意見後發表意見的獨立非執行董事）認為可能收購事項按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

有關可能收購事項訂約方的資料

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、非業主增值服務及公寓經營及管理服務。

南京朗詩為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業管理業務。南京朗詩為本公司之間接全資附屬公司。

朗詩集團為一家於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，朗詩集團由(i)田明先生擁有約15.85%權益；(ii)南京鼎重投資管理顧問有限公司(一家由田明先生全資實益擁有的公司)擁有約34.15%權益；(iii)南京商貿旅遊股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600250)擁有約26.20%權益；(iv)深圳市盈信國富實業有限公司擁有約20.12%權益，該公司分別由其最終實益擁有人許雲霞及孫再花持有約68.61%及30.38%權益；及(v)兩名個人及一家公司擁有約3.68%權益。

上市規則的涵義

由於有關基於最高代價計算之可能收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，可能收購事項(倘落實)將構成本公司的主要交易。

於本公告日期，(i)本公司董事長、執行董事兼控股股東田明先生為本公司之關連人士；及(ii)朗詩集團由田明先生直接及間接持有50.00%的權益。朗詩集團為田明先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，可能收購事項構成本公司的一項關連交易且須遵守上市規則第14章及第14A章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

為強制執行朗詩集團之債務，建鄴區人民法院已頒令透過司法拍賣處置目前由朗詩集團持有的該等物業。因此，南京朗詩僅可透過司法拍賣向朗詩集團收購該等物業。

倘南京朗詩競標成功，其將因此無條件承擔購買該等物業的責任，而其於中標後方尋求上市規則第14A章項下獨立股東的批准將為時已晚。因此，董事現正就可能收購事項尋求獨立股東的事先批准。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就可能收購事項向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲委任，以就可能收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准可能收購事項。由於需要更多時間編製須載入通函之資料，一份載有(其中包括)(1)可能收購事項之進一步詳情；(2)該等物業之估值報告；(3)獨立董事委員會致獨立股東之函件，當中載列其就可能收購事項的推薦建議；(4)獨立財務顧問函件，當中載有其就可能收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(5)股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年五月三十日或之前寄發予股東。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「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，其已發行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；
「股東特別大會」	指	本公司即將召開的股東特別大會，以批准可能收購事項；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事魯梅女士、黎樹深先生及 Katherine Rong Xin 女士組成的董事局獨立委員會，成立目的為就可能收購事項向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	燃亮資本(亞太)有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就可能收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准可能收購事項放棄投票的股東；
「建鄴區人民法院」	指	南京市建鄴區人民法院；
「司法拍賣」	指	根據建鄴區人民法院於二零二五年三月二十六日及二零二五年三月二十七日的頒令，就出售該等物業而進行的該等物業司法拍賣；
「朗詩集團」	指	朗詩集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司；
「租賃部分」	指	具有本公告「有關該等物業之資料」一節賦予該詞的涵義；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最高代價」	指	人民幣27,000,000元(相當於約29,033,100港元)，即南京朗詩願意於司法拍賣中就該等物業競標的最高金額；
「南京朗詩」	指	南京朗詩物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「可能收購事項」	指	南京朗詩可能透過司法拍賣收購該等物業；
「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；

「該等物業」	指	(i)中國南京市秦淮區建鄴路108號501室、601室、701室、801室及901室；及(ii)中國南京市秦淮區豐富路18號10-11幢402室的統稱；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司每股面值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；
「估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，本公司委任之獨立專業估值師；及
「%」	指	百分比

承董事局命
朗詩綠色生活服務有限公司
執行董事兼董事長
田明

香港，二零二五年五月二日

於本公告日期，董事局由執行董事田明先生、吳旭先生及薛媛女士，非執行董事Liu Yong先生及劉燕女士，以及獨立非執行董事魯梅女士、黎樹深先生及Katherine Rong Xin女士組成。