

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朗詩

— 引領綠色生活 —

LANDSEA GREEN GROUP CO., LTD.

朗詩綠色集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

(1) 主要及關連交易 — 出售目標公司

(2) 獲豁免持續關連交易

(1) 背景

誠如本公司日期為二零一九年三月二十二日之年度業績公告所述，本公司計劃於二零一九年將非地產開發相關業務剝離至控股集團，非地產開發相關業務包括長租公寓、物業管理、設計等業務。剝離之後，本集團將透過精簡業務聚焦綠色科技地產開發核心業務，釋放差異化產品核心能力之溢價空間，提升股東價值。

(2) 裨益

本次通過將處於虧損階段的長租公寓業務以及包括提供物業管理、建築設計及園林綠化景觀等的非地產業務進行剝離，有助於提高本公司的盈利能力，使得本公司成為業務清晰的專業化綠色地產公司，本公司將聚焦綠色科技地產核心業務，提升股東價值。

(3) 該等出售事項

- (a) 於二零一九年五月十日，上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資（均為本公司間接全資附屬公司）與朗詩集團（為本公司控股股東）以及第一目標公司訂立第一協議，據此，(i)上海朗毓有條件同意出售而朗詩集團有條件同意購買第一銷售股份，代價為人民幣271,000,000元；及(ii)上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資有條件同意按第一銷售債務於第一完成時之面值出售而朗詩集團有條件同意購買有關債務，上限為人民幣628,406,889元。於第一協議日期，第一銷售債務為人民幣628,406,889元。第一協議項下應付總代價不超過人民幣899,406,889元。預期本集團因出售第一目標公司而錄得除稅前收益約人民幣27,120,000元。

作為一個創新類業務，朗詩寓仍處於培育期，預計未來兩年將持續虧損，日後將產生持續資本開支，剝離至本公司控股股東朗詩集團，可以將朗詩寓發展成為專業化租賃業務公司，推動長租公寓業務健康發展，亦可減少朗詩寓虧損對本公司業績的影響，將本公司塑造成為業務清晰的專業化綠色地產公司，使本公司可以聚焦綠色科技地產核心業務，有利於提高盈利能力，提升股東價值。

- (b) 於二零一九年五月十日，上海朗詩投資及南京朗銘（均為本公司間接全資附屬公司）與第二買方（為朗詩集團全資附屬公司）及第二目標公司訂立第二協議，據此，上海朗詩投資及南京朗銘有條件同意出售而第二買方有條件同意購買第二銷售股份，代價為人民幣26,770,000元。預期本集團因出售第二目標公司而錄得除稅前收益約人民幣12,940,000元。

剝離此非核心業務，有助於本公司專注於綠色科技地產開發，成為業務清晰的專業化綠色地產公司，提升股東價值。

- (c) 於二零一九年五月十日，上海朗詩投資（為本公司間接全資附屬公司）與第三買方（為朗詩集團全資附屬公司）及第三目標公司訂立第三協議，據此，上海朗詩投資有條件同意出售而第三買方有條件同意購買第三銷售股份，代價為人民幣42,540,000元。預期本集團因出售第三目標公司而錄得除稅前收益約人民幣19,010,000元。

深綠物業成立於二零一四年，規模很小，目前的在管面積僅為22萬平方米，為物業管理國家二級資質企業；朗詩集團下屬朗詩物業管理公司成立於二零零五年，目前的在管面積為1,200萬平方米，擁有物業管理國家一級資質。此次剝離有助於本公司專注於綠色科技地產開發，成為業務清晰的專業化綠色地產公司，進一步提升股東價值。

- (d) 於二零一九年五月十日，上海朗昆及南京朗銘（均為本公司間接全資附屬公司）與第四買方（為朗詩集團全資附屬公司）及第四目標公司訂立第四協議，據此，(i)上海朗昆有條件同意出售而第四買方有條件同意購買第四銷售股份，代價為人民幣1元；及(ii)南京朗銘有條件同意按第四銷售債務於第四協議日期之面值人民幣5,730,000元出售而第四買方有條件同意購買有關債務。第四協議項下應付總代價為人民幣5,730,001元。預期本集團因出售第四目標公司而錄得除稅前收益約人民幣2,530,000元。

剝離此非核心業務，有助於本公司專注於綠色科技地產開發，成為業務清晰的專業化綠色地產公司，提升股東價值。

- (e) 於二零一九年五月十日，上海朗茂及南京朗銘（均為本公司間接全資附屬公司）與第五買方（為朗詩集團全資附屬公司）及第五目標公司訂立第五協議，據此，(i)上海朗茂有條件同意出售而第五買方有條件同意購買第五銷售股份，代價為人民幣1元；及(ii)南京朗銘有條件同意按第五銷售債務於第五協議日期之面值人民幣6,690,000元出售而第五買方有條件同意購買有關債務。第五協議項下應付總代價為人民幣6,690,001元。預期本集團因出售第五目標公司而錄得除稅前收益約人民幣200,000元。

剝離此非核心業務，有助於本公司專注於綠色科技地產開發，成為業務清晰的專業化綠色地產公司，提升股東價值。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條計算該等出售事項（按合併基準）所涉及之一項或多項適用百分比率超過25%，且所有有關比率均少於75%。該等出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

於本公告日期，朗詩集團透過其直接及間接全資附屬公司擁有2,802,697,771股股份之權益，相當於已發行股份總數約59.35%。朗詩集團為本公司控股股東及本公司關連人士。第二買方、第三買方、第四買方及第五買方均為朗詩集團之全資附屬公司，故屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，該等出售事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

朗詩集團及其聯繫人以及田先生（為執行董事，於朗詩集團中擁有權益）及其聯繫人將根據上市規則於股東特別大會上放棄就該等出售事項表決。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會以就獨立股東應如何就該等協議及其項下擬進行交易投票向彼等提供意見，獨立董事委員會之意見將載入即將寄發予股東之通函內。紅日已獲委任以就該等出售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考慮及酌情批准有關該等協議及其項下擬進行交易之決議案。

載有(其中包括)(i)有關該等出售事項之進一步資料；(ii)獨立財務顧問就該等出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iii)獨立董事委員會就該等出售事項致獨立股東之推薦建議；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函將於二零一九年六月三日或之前寄發予股東。

該等出售事項須待該等協議所載先決條件獲達成後方告完成，故未必一定會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

(2) 獲豁免持續關連交易

(a) 有關建築設計服務之關連交易及持續關連交易

於本公告日期，第二目標公司與本公司若干附屬公司訂立建築設計服務協議，內容有關第二目標公司向該等本公司附屬公司提供若干建築設計服務。於第二協議完成後，第二目標公司將成為本公司控股股東及本公司關連人士朗詩集團之全資附屬公司。故此第二目標公司將基於作為朗詩集團之聯繫人而成為本公司關連人士。因此，建築設計服務協議及其項下擬進行交易將構成上市規則項下本公司之持續關連交易。

於第二協議完成後，預期第二目標公司將繼續向本集團其他新項目提供建築設計服務。因此，於二零一九年五月十日，本公司與第二目標公司訂立框架建築設計服務協議，以規管第二目標公司於第二完成日期至二零二一年十二月三十一日之固定年期向本集團提供之建築設計服務。根據上市規則，框架建築設計服務協議及其項下擬進行交易將構成本公司持續關連交易。

(b) 有關物業管理服務之持續關連交易

於本公告日期，第三目標公司與本公司若干附屬公司訂立物業管理服務協議，內容有關第三目標公司向該等本公司附屬公司提供若干物業管理服務。於第三協議完成後，第三目標公司將成為本公司控股股東及本公司關連人士朗詩集團之全資附屬公司。故此第三目標公司將基於作為朗詩集團之聯繫人而成為本公司關連人士。因此，物業管理服務協議及其項下擬進行交易將構成上市規則項下本公司之持續關連交易。

茲提述本公司日期為二零一七年十二月二十五日之公告，內容有關物業管理服務及諮詢協議項下擬與朗詩集團進行之若干持續關連交易。於二零一七年十二月二十五日，本公司與朗詩集團訂立物業管理服務及諮詢協議，據此，朗詩集團及其附屬公司將向本集團提供物業管理服務及物業諮詢服務，固定年期由二零一八年一月一日至二零二零年十二月三十一日為期三年。

於二零一九年五月十日，本公司與朗詩集團訂立框架物業管理服務協議，據此，朗詩集團及其附屬公司將於第三完成日期起至二零二一年十二月三十一日之固定年期向本集團提供物業管理服務及物業諮詢服務。框架物業管理服務協議將自第三完成日期起取代及代替物業管理服務及諮詢協議。根據上市規則，框架物業管理服務協議及其項下擬進行交易將構成本公司持續關連交易。

(c) 有關南京朗詩寓與鑫貝盛之間租賃之持續關連交易

於二零一七年二月一日，本公司全資附屬公司鑫貝盛（作為業主）與第一目標公司全資附屬公司南京朗詩寓（作為承租人）訂立租賃協議，據此，鑫貝盛同意向南京朗詩寓出租該物業，由二零一七年二月一日至二零三一年一月三十日為期15年。於第一協議完成後，第一目標公司及其附屬公司（包括南京朗詩寓）將成為本公司控股股東及本公司關連人士朗詩集團之全資附屬公司。故此南京朗詩寓將基於作為朗詩集團之聯繫人而成為本公司關連人士。因此，租賃協議及其項下擬進行交易將構成上市規則項下本公司之持續關連交易。

上市規則之涵義

根據上市規則第14A.60條，本公司須就物業管理服務協議及租賃協議遵守上市規則第14A章項下之適用申報及披露規定。於更改或重續物業管理服務協議及／或租賃協議時，本公司將遵守上市規則第14A章項下所有適用申報、披露及（如適用）獨立股東批准規定。

茲提述(i)本公司日期為二零一八年二月十三日之公告，內容有關（其中包括）本公司與朗詩集團所訂立之裝飾裝修服務協議及(ii)本公司日期為二零一八年十一月二日之公告，內容有關（其中包括）本公司與朗詩集團所訂立之服務框架協議。由於裝飾裝修服務協議、服務框架協議、框架建築設計服務協議、框架物業管理服務協議及租賃協議之其中一名訂約方現為或將為朗詩集團或其附屬公司，上述各份協議項下擬進行交易將根據上市規則第14A.83條合併計算。由於計算上述協議項下各自之交易（按合併基準）所涉及之適用百分比率超過0.1%但少於5%，上述各份協議項下擬進行交易均須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(1) 該等出售事項

(a) 第一協議

於二零一九年五月十日，上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資（均為本公司間接全資附屬公司）與朗詩集團（為本公司控股股東）以及第一目標公司訂立第一協議，據此，(i)上海朗毓有條件同意出售而朗詩集團有條件同意購買第一銷售股份，代價為人民幣271,000,000元；及(ii)上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資有條件同意按第一銷售債務於第一完成時之面值出售而朗詩集團有條件同意購買有關債務。

第一協議之主要條款如下：

將出售之權益

- (a) 第一銷售股份：上海朗毓所持第一目標公司之全部股權。
- (b) 第一銷售債務：第一目標公司於第一完成時結欠上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資之未償還貸款，於第一協議日期有關貸款為數人民幣628,406,889元。

代價

第一銷售股份之代價為人民幣271,000,000元。

第一銷售債務之代價將為第一目標公司於第一完成時結欠上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資之所有未償還貸款之面值，上限為人民幣628,406,889元。於第一協議日期，第一銷售債務為數人民幣628,406,889元。

第一銷售股份及第一銷售債務之代價已參考（其中包括）按收入法及貼現現金流量法計算第一目標公司於估值日期之估值人民幣271,000,000元以及第一目標公司於第一完成時結欠上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資之所有未償還貸款之面值而釐定。

朗詩集團將於下文條件(a)獲達成日期後20個營業日內支付第一銷售股份及第一銷售債務之代價。

條件

第一完成須待(a)獨立股東於股東特別大會通過決議案批准第一協議及其項下擬進行交易；及(b)支付第一銷售股份及第一銷售債務之代價後，方告作實。

有關條件不可由第一協議訂約方豁免。倘有關條件未能於最後截止日期或訂約方可能協定之其他日期或之前獲達成，則第一協議將不再具有任何效力。

完成

第一完成將於有關條件獲達成當日落實。

第一完成後，本集團將不再擁有第一目標公司或其任何附屬公司之任何股權。

出售之裨益

作為一個創新類業務，朗詩寓仍處於培育期，預計未來兩年將持續虧損，剝離至本公司控股股東朗詩集團，可以將朗詩寓發展成為專業化租賃業務公司，推動長租公寓業務健康發展，亦可減少朗詩寓虧損對本公司業績的影響，將本公司塑造成為業務清晰的專業化綠色地產公司，使本公司可以聚焦綠色科技地產核心業務，有利於提高盈利能力，提升股東價值。

出售收益

預期本集團因出售第一目標公司而錄得除稅前收益約人民幣27,120,000元。

(b) 第二協議

於二零一九年五月十日，上海朗詩投資及南京朗銘（均為本公司間接全資附屬公司）與第二買方（為朗詩集團全資附屬公司）及第二目標公司訂立第二協議，據此，上海朗詩投資及南京朗銘有條件同意出售而第二買方有條件同意購買第二銷售股份，代價為人民幣26,770,000元。

第二協議之主要條款如下：

將出售之權益

第二銷售股份： 第二目標公司之全部股權，其中20%由上海朗詩投資持有及80%由南京朗銘持有

代價

第二銷售股份之代價為人民幣26,770,000元。

第二銷售股份之代價已參考(其中包括)按資產法計算第二目標公司於估值日期之估值人民幣14,770,000元以及於估值日期後之注資金額人民幣12,000,000元而釐定。

第二買方將於下文條件(a)獲達成後20個營業日內支付第二銷售股份之代價。

條件

第二完成須待(a)獨立股東於股東特別大會通過決議案批准第二協議及其項下擬進行交易；及(b)支付第二銷售股份之代價後，方告作實。

有關條件不可由第二協議訂約方豁免。倘有關條件未能於最後截止日期或訂約方可能協定之其他日期或之前獲達成，則第二協議將不再具有任何效力。

完成

第二完成將於有關條件獲達成當日落實。

第二完成後，本集團將不再擁有第二目標公司或其任何附屬公司之任何股權。

出售之裨益

剝離此非核心業務，有助於本公司專注於綠色科技地產開發，成為業務清晰的專業化綠色地產公司，提升股東價值。

出售收益

預期本集團因出售第二目標公司而錄得除稅前收益約人民幣12,940,000元。

(c) 第三協議

於二零一九年五月十日，上海朗詩投資（為本公司間接全資附屬公司）與第三買方（為朗詩集團全資附屬公司）及第三目標公司訂立第三協議，據此，上海朗詩投資有條件同意出售而第三買方有條件同意購買第三銷售股份，代價為人民幣42,540,000元。

第三協議之主要條款如下：

將出售之權益

第三銷售股份： 上海朗詩投資所持第三目標公司之全部股權

代價

第三銷售股份之代價為人民幣42,540,000元。

第三銷售股份之代價已參考（其中包括）按收入法及貼現現金流量法計算第三目標公司於估值日期之估值人民幣42,540,000元以及預期第三目標公司於估值日期之評估資產淨值將會高於第三完成日期之資產淨值而釐定。

第三買方將於下文條件(a)獲達成後20個營業日內支付第三銷售股份之代價。

條件

第三完成須待(a)獨立股東於股東特別大會通過決議案批准第三協議及其項下擬進行交易；及(b)支付第三銷售股份之代價後，方告作實。

有關條件不可由第三協議訂約方豁免。倘有關條件未能於最後截止日期或訂約方可能協定之其他日期或之前獲達成，則第三協議將不再具有任何效力。

完成

第三完成將於有關條件獲達成當日落實。

第三完成後，本集團將不再擁有第三目標公司或其任何附屬公司之任何股權。

出售之裨益

深綠物業成立於二零一四年，規模很小，目前的在管面積僅為22萬平方米，為物業管理國家二級資質企業；朗詩集團下屬朗詩物業管理公司成立於二零零五年，目前的在管面積為1,200萬平方米，擁有物業管理國家一級資質。此次剝離有助於本公司專注於綠色科技地產開發，成為業務清晰的專業化綠色地產公司，進一步提升股東價值。

出售收益

預期本集團因出售第三目標公司而錄得除稅前收益約人民幣19,010,000元。

(d) 第四協議

於二零一九年五月十日，上海朗昆及南京朗銘（均為本公司間接全資附屬公司）與第四買方（為朗詩集團全資附屬公司）及第四目標公司訂立第四協議，據此，(i)上海朗昆有條件同意出售而第四買方有條件同意購買第四銷售股份，代價為人民幣1元；及(ii)南京朗銘有條件同意按第四銷售債務於第四協議日期之面值出售而第四買方有條件同意購買有關債務。

第四協議之主要條款如下：

將出售之權益

- (a) 第四銷售股份：上海朗昆所持第四目標公司之全部股權。
- (b) 第四銷售債務：第四目標公司於第四協議日期結欠南京朗銘之未償還貸款人民幣5,730,000元。

代價

第四銷售股份之代價為人民幣1元。

第四銷售債務之代價為第四目標公司於第四協議日期結欠南京朗銘之所有未償還貸款之面值人民幣5,730,000元。

第四銷售股份及第四銷售債務之代價已參考（其中包括）第四目標公司於估值日期之評估負債淨額人民幣2,420,000元、自第四目標公司成立日期起至估值日期之累計虧損人民幣2,421,840元、第四目標公司可持續發展之不

確定因素以及第四目標公司於第四協議日期結欠南京朗銘之所有未償還貸款之面值而釐定。

第四買方將於下文條件(a)獲達成後20個營業日內支付第四銷售股份及第四銷售債務之代價。

條件

第四完成須待(a)獨立股東於股東特別大會通過決議案批准第四協議及其項下擬進行交易；及(b)支付第四銷售股份及第四銷售債務之代價後，方告作實。

有關條件不可由第四協議訂約方豁免。倘有關條件未能於最後截止日期或訂約方可能協定之其他日期或之前獲達成，則第四協議將不再具有任何效力。

完成

第四完成將於有關條件獲達成當日落實。

第四完成後，本集團將不再擁有第四目標公司或其任何附屬公司之任何股權。

出售之裨益

剝離此非核心業務，有助於本公司專注於綠色科技地產開發，成為業務清晰的專業化綠色地產公司，提升股東價值。

出售收益

預期本集團因出售第四目標公司而錄得除稅前收益約人民幣2,530,000元。

(e) 第五協議

於二零一九年五月十日，上海朗茂及南京朗銘（均為本公司間接全資附屬公司）與第五買方（為朗詩集團全資附屬公司）及第五目標公司訂立第五協議，據此，(i)上海朗茂有條件同意出售而第五買方有條件同意購買第五銷售股份，代價為人民幣1元；及(ii)南京朗銘有條件同意按第五銷售債務於第五協議日期之面值出售而第五買方有條件同意購買有關債務。

第五協議之主要條款如下：

將出售之權益

- (a) 第五銷售股份：上海朗茂所持第五目標公司之全部股權。
- (b) 第五銷售債務：第五目標公司於第五協議日期結欠南京朗銘之未償還貸款人民幣6,690,000元。

代價

第五銷售股份之代價為人民幣1元。

第五銷售債務之代價為第五目標公司於第五協議日期結欠南京朗銘之所有未償還貸款之面值人民幣6,690,000元。

第五銷售股份及第五銷售債務之代價已參考（其中包括）第五目標公司於估值日期之評估負債淨額人民幣200,000元、自第五目標公司成立日期起至估值日期之累計虧損人民幣2,238,310元、第五目標公司可持續發展之不確定因素以及第五目標公司於第五協議日期結欠南京朗銘之所有未償還貸款之面值而釐定。

第五買方將於下文條件(a)獲達成後20個營業日內支付第五銷售股份及第五銷售債務之代價。

條件

第五完成須待(a)獨立股東於股東特別大會通過決議案批准第五協議及其項下擬進行交易；及(b)支付第五銷售股份及第五銷售債務之代價後，方告作實。

有關條件不可由第五協議訂約方豁免。倘有關條件未能於最後截止日期或訂約方可能協定之其他日期或之前獲達成，則第五協議將不再具有任何效力。

完成

第五完成將於有關條件獲達成當日落實。

第五完成後，本集團將不再擁有第五目標公司或其任何附屬公司之任何股權。

出售之裨益

剝離此非核心業務，有助於本公司專注於綠色科技地產開發，成為業務清晰的專業化綠色地產公司，提升股東價值。

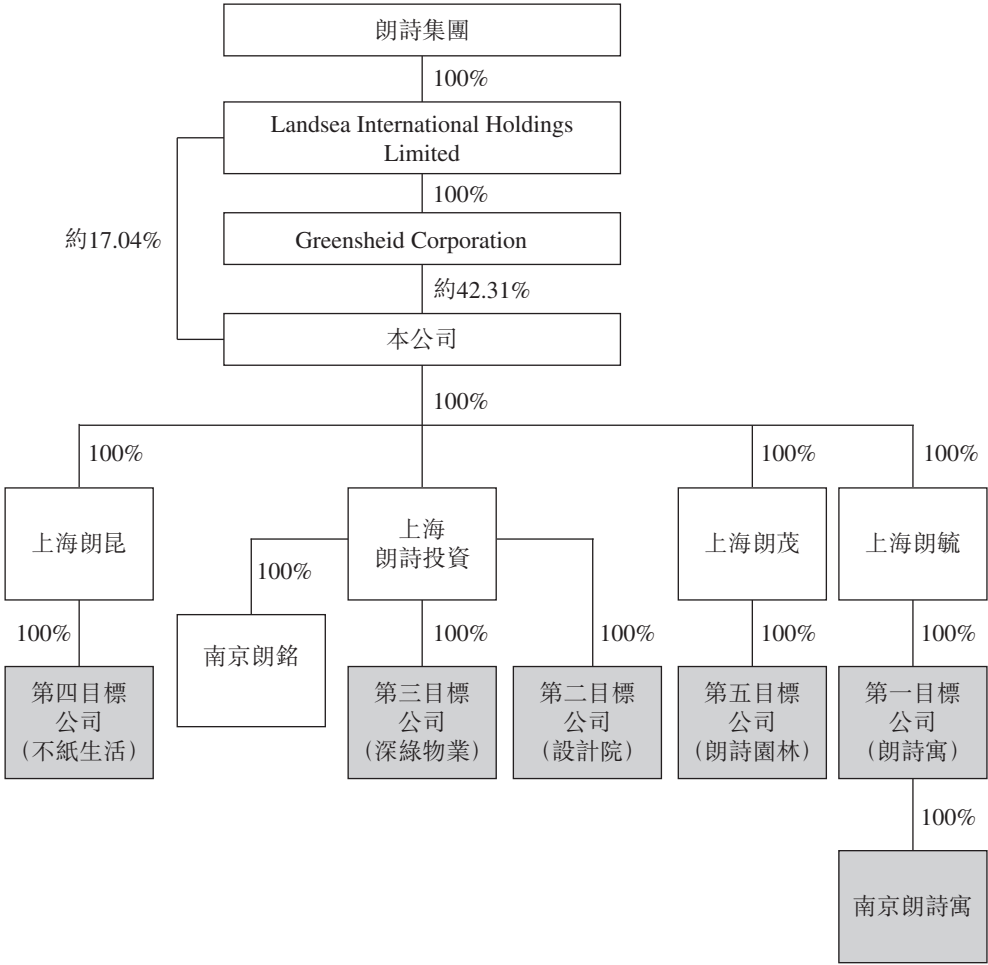
出售收益

預期本集團因出售第五目標公司而錄得除稅前收益約人民幣200,000元。

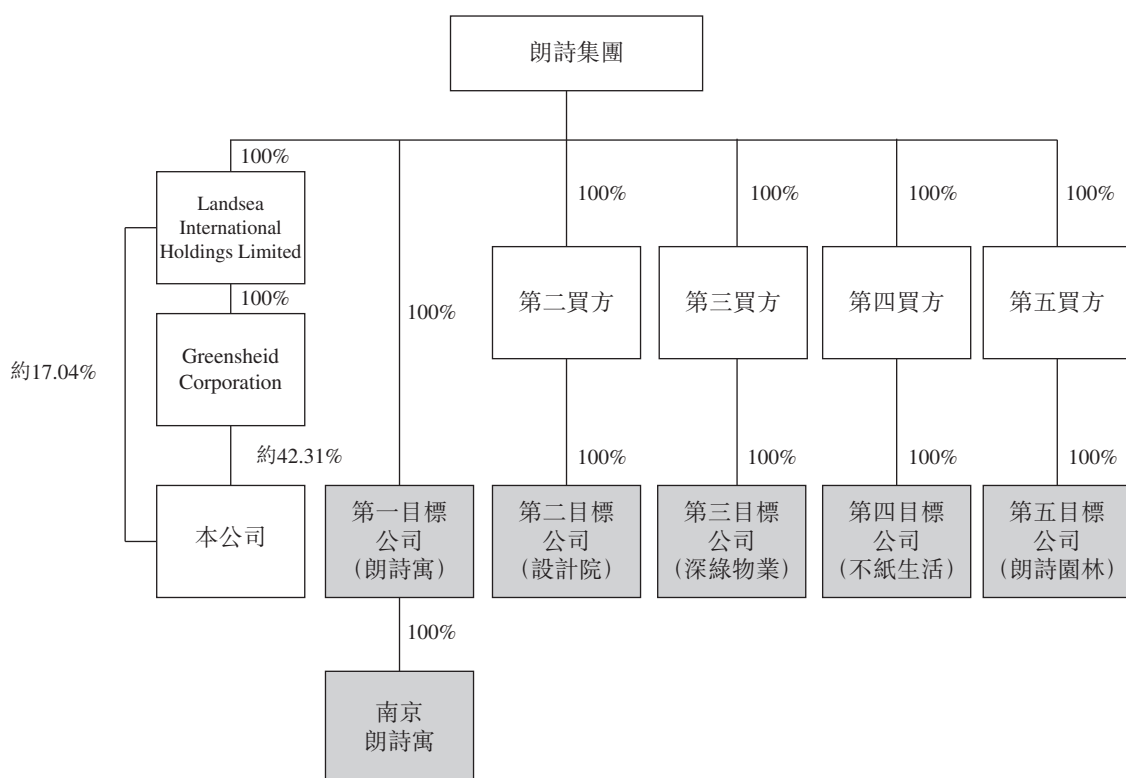
該等協議完成前後之簡化集團架構

該等協議完成前及該等協議完成後之簡化集團架構如下：

(a) 該等協議完成前



(b) 該等協議完成後



有關該等目標公司之資料

(a) 第一目標公司

第一目標公司為於中國成立之有限公司，其主要於中國從事長租公寓業務。

第一目標公司之未經審核綜合財務資料概要如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常性項目前利潤／（虧損）	(44,309)	(194,411)
除稅及非經常性項目後利潤／（虧損）	(33,263)	(146,151)
		於二零一九年 四月三十日 人民幣千元
資產總值		1,542,441
資產淨值		243,879

(b) 第二目標公司

第二目標公司為於中國成立之有限公司，其主要從事建築設計諮詢服務。

第二目標公司之未經審核綜合財務資料概要如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常性項目前利潤／(虧損)	(1,350)	617
除稅及非經常性項目後利潤／(虧損)	(622)	1,531
		於二零一九年 四月三十日 人民幣千元
資產總值		26,479
資產淨值		13,829

(c) 第三目標公司

第三目標公司為於中國成立之有限公司，其主要從事物業管理諮詢服務。

第三目標公司之未經審核綜合財務資料概要如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常性項目前利潤／(虧損)	4,304	14,972
除稅及非經常性項目後利潤／(虧損)	3,205	11,209

於二零一九年
四月三十日
人民幣千元

資產總值	34,647
資產淨值	23,526

(d) 第四目標公司

第四目標公司為於二零一七年十月二十四日在中國成立之有限公司，其主要從事提供綜合生活服務。

第四目標公司之未經審核綜合財務資料概要如下：

	自成立日期 起至 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常性項目前利潤／(虧損)	0	(1,554)
除稅及非經常性項目後利潤／(虧損)	0	(1,554)

於二零一九年
四月三十日
人民幣千元

資產總值	4,028
資產淨值	(2,526)

(e) 第五目標公司

第五目標公司為於中國成立之有限公司，其主要從事園林綠化景觀工程設計及施工服務。

第五目標公司之未經審核綜合財務資料概要如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常性項目前利潤／（虧損）	5	(1,628)
除稅及非經常性項目後利潤／（虧損）	4	(1,628)
		於二零一九年 四月三十日 人民幣千元
資產總值		6,561
資產淨值		(203)

該等出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

於本公告日期，該等目標公司均為本公司全資附屬公司。於該等協議完成後，該等目標公司將不再為本公司附屬公司，而該等目標公司之資產及負債以及經營業績將不再納入本公司財務報表綜合計算。

本集團預期因該等出售事項而錄得除稅前總收益約人民幣61,800,000元，即該等協議項下將予出售權益之代價與該等目標公司於二零一九年四月三十日之未經審核資產淨值兩者間之差額。有關該等出售事項之實際收益或虧損將於該等協議完成後評估，並須接受審核。

該等出售事項之所得款項淨額估計約為人民幣981,136,891元，董事擬將所得款項淨額用作投資於本公司主要地產業務及作為一般營運資金。

出售該等目標公司之理由及裨益

本集團連續九年蟬聯中國地產百強企業，是國內領先的綠色地產開發運營商。自二零零四年起，本集團開始實施聚焦綠色產品差異化發展戰略，業務已全面覆蓋中國主要經濟區域以及美利堅合眾國主要一線門戶地區。

誠如本公司日期為二零一九年三月二十二日之年度業績公告所述，本公司計劃於二零一九年將非地產開發相關業務剝離至控股集團，非地產開發相關業務包括長租公寓、物業管理、設計等業務。剝離之後，本集團將透過精簡業務聚焦綠色科技地產開發核心業務，釋放差異化產品核心能力之溢價空間，提升股東價值。

本次通過將處於虧損階段的長租公寓業務以及包括提供物業管理、建築設計、園林綠化景觀等的非地產業務進行剝離，有助於提高本公司的盈利能力，使得本公司成為業務清晰的專業化綠色地產公司，本公司將聚焦綠色科技地產開發核心業務，提升股東價值。

董事（不包括田先生及獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之推薦建議後方發表意見）認為，該等協議項下擬進行交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，符合本公司及股東整體利益，而相關條款及條件乃於公平磋商後釐定，對股東整體而言屬公平合理。

田先生於該等出售事項中擁有重大權益，故根據上市規則須就並已就有關批准該等出售事項之董事局決議案放棄表決。

有關該等買方之資料

朗詩集團為於中國成立之有限公司，透過其直接及間接全資附屬公司擁有2,802,697,771股股份之權益，相當於已發行股份總數約59.35%。朗詩集團為本公司控股股東。田先生為朗詩集團控股股東。

第二買方為於中國成立之有限公司，主要業務為提供建築設計服務。

第三買方為於中國成立之有限公司，主要業務為提供物業管理服務。

第四買方為於中國成立之有限公司，主要從事互聯網電子商務業務。

第五買方為於中國成立之有限公司，主要從事農業項目業務。

第二買方、第三買方、第四買方及第五買方均由朗詩集團全資擁有。

有關該等賣方之資料

上海朗毓為於中國成立之有限公司，主要從事投資控股，於本公告日期擁有第一目標公司全部已發行股本。

南京朗銘為於中國成立之有限公司，主要從事投資控股，持有第二目標公司80%股權，亦擁有第一銷售債務其中人民幣458,960,000元、第四銷售債務及第五銷售債務。

上海朗詩投資為於中國成立之有限公司，主要從事投資控股，於本公告日期擁有第二目標公司20%股權及第三目標公司全部已發行股本。

上海朗昆為於中國成立之有限公司，主要從事投資控股，於本公告日期擁有第四目標公司全部已發行股本。

上海朗茂為於中國成立之有限公司，主要從事投資控股，於本公告日期擁有第五目標公司全部股權。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條計算該等出售事項(按合併基準)所涉及之一項或多項適用百分比率超過25%，且所有有關比率均少於75%。該等出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

於本公告日期，朗詩集團透過其直接及間接全資附屬公司擁有2,802,697,771股股份之權益，相當於已發行股份總數約59.35%。朗詩集團為本公司控股股東及本公司關連人士。第二買方、第三買方、第四買方及第五買方均為朗詩集團之全資附屬公司，故屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，該等出售事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

朗詩集團及其聯繫人以及田先生(為執行董事，於朗詩集團中擁有權益)及其聯繫人將根據上市規則於股東特別大會上放棄就該等出售事項表決。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會以就獨立股東應如何就該等協議及其項下擬進行交易投票向彼等提供意見，獨立董事委員會之意見將載入即將寄發予股東之通函內。紅日已獲委任以就該等出售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考慮及酌情批准有關該等協議及其項下擬進行交易之決議案。

載有(其中包括)(i)有關該等出售事項之進一步資料；(ii)獨立財務顧問就該等出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iii)獨立董事委員會就該等出售事項致獨立股東之推薦建議；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函將於二零一九年六月三日或之前寄發予股東。

該等出售事項須待該等協議所載先決條件獲達成後方告完成，故未必一定會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

估值

根據北京天健興業資產評估有限公司就第一目標公司及第三目標公司所發出日期為二零一九年五月六日之天興蘇資字(2019)第0017號及第0018號估值報告，上述各公司全部股權於估值日期之估值乃按收入法連同貼現現金流量法編製。就此，根據上市規則第14.61條，有關估值構成盈利預測。上市規則第14.62條之規定適用。

為遵守上市規則第14.62條，盈利預測乃根據下列主要假設作出：

(a) 有關第一目標公司：

(1) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產均處於交易過程中。估值師根據模擬交易條款對該等資產進行估值。

2. 公開市場假設：公開市場假設是對擬進入市場之資產之條件以及資產在該等市場條件下將受到何種影響之假設。公開市場是指全面發展及完善之市場條件，並為有自願買方和賣方之競爭市場，在公開市場上，買方和賣方之地位平等，彼此均有獲取足夠市場信息之機會和時間，買賣雙方之交易均在自願、理智、非強制性且不受限制之條件下進行。
3. 持續使用假設：持續使用假設是有關擬進入市場之資產之條件以及資產在該等市場條件下之狀態之假設，首先假定被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態之資產將會繼續使用。在持續使用假設下，並無考慮資產用途變更或最佳使用條件，且評估結果之使用範圍有限。
4. 持續經營假設：對企業整體資產作為評估對象所作出之評估，指企業作為業務實體，在所處外部環境下按照其業務目標持續經營。企業經營者負責並有能力承擔責任；企業合法經營並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營之能力。

(2) 特定假設

1. 中國相關現行法律、規例及政策以及宏觀經濟狀況並無重大變動；是項交易各方所處地區之政治、經濟及社會環境並無重大變動；並無其他不可預見情況或不可抗力因素造成重大不利變動。
2. 假設朗詩寓之經營者盡責，且管理層及團隊之核心成員日後維持穩定。
3. 除另有說明外，假設朗詩寓全面遵守所有相關法律及規例。
4. 假設朗詩寓將於日後採納之會計政策與編製本估值時所採納之該等會計政策在重大方面基本一致。
5. 假設朗詩寓在現有管理方式和治理水平之基礎上，經營範圍及方式與現時方向保持一致。
6. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率以及政策性徵費並無重大變動。

7. 並無其他不可抗力因素及不可預見因素可對公司造成重大不利變動。
8. 假設朗詩寓簽訂的現有房屋租賃合同在未來經營過程中能夠持續履約，及經營現金流量基於現有房屋租賃合同進行預測。
9. 假設朗詩寓之預測全年現金流量乃按公平方式編製。
10. 評估第一銷售股份所用貼現率為12%。
11. 假設現金流量將從二零二四年開始以增長率3%持續增長。
12. 朗詩寓經營長租公寓所得收入包括租賃收入和其他服務收入。於二零一九年至二零二四年之預測期，朗詩寓的租金預計每年增長5%，其他服務收入是參照租金收入預測。二零一九年長租公寓的入住率乃參照目前實際入住率進行預測；對於位於核心區域的公寓，預計二零二零年至二零二二年之入住率為90%，並估計將於二零二三年至永久期間增至95%；對於其他城市和地區的公寓，預計二零二零年之入住率為85%，並估計將於二零二一年至二零二三年增至90%及於二零二三年至永久期間增至95%。
13. 假設朗詩寓與賣方簽訂的現有房屋租賃合同將繼續進行直至現有租賃合同結束為止。於現有租賃合同屆滿後，假設租賃將按與原訂租賃條款大致上相同的條款重續，直至與朗詩寓的租金收入預測期永久相符為止。
14. 銷售成本主要包括物業租賃開支、物業管理開支和其他運營成本。物業租賃開支和物業管理開支根據現有合同釐定；其他運營成本乃參照收入預測，並假設成本與收入比率維持於歷史水平。
15. 假設將於重續各個別房屋租賃合同後進行大型裝修以維持物業狀況。裝修成本乃根據租賃物業的地理位置、產品定位及現況依據按通脹調整的初步裝修成本不高於每平方米人民幣3,000元預測。

(b) 有關第三目標公司：

(I) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產均處於交易過程中。估值師根據模擬交易條款對該等資產進行估值。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對擬進入市場之資產之條件以及資產在該等市場條件下將受到何種影響之假設。公開市場是指全面發展及完善之市場條件，並為有自願買方和賣方之競爭市場，在公開市場上，買方和賣方之地位平等，彼此均有獲取足夠市場信息之機會和時間，買賣雙方之交易均在自願、理智、非強制性且不受限制之條件下進行。
3. 持續使用假設：持續使用假設是有關擬進入市場之資產之條件以及資產在該等市場條件下之狀態之假設，首先假定被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態之資產將會繼續使用。在持續使用假設下，並無考慮資產用途變更或最佳使用條件，且評估結果之使用範圍有限。
4. 持續經營假設：對企業整體資產作為評估對象所作出之評估，指企業作為業務實體，在所處外部環境下按照其業務目標持續經營。企業經營者負責並有能力承擔責任；企業合法經營並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營之能力。

(II) 特定假設

1. 中國相關現行法律、規例及政策或宏觀經濟狀況，以及是項交易各方所處地區之政治、經濟及社會環境並無重大變動；並無其他不可預見因素或不可抗力因素造成重大不利影響。
2. 假設公司之經營者盡責，且其管理層及團隊之核心成員日後維持穩定。
3. 除另有說明外，假設公司遵守所有相關法律及規例。
4. 假設公司將於日後採納之會計政策與編製本估值時所採納之該等會計政策在各重大方面一致。

5. 有關利率、匯率、賦稅基準、稅率及因政府政策而產生之費用並無重大變動。
6. 並無其他不可抗力因素或不可預見因素將對公司造成重大不利影響。
7. 假設深綠物業之預測全年現金流量乃按公平方式編製。
8. 假設公司之服務於基準日期後可維持現時之市場競爭地位。
9. 深綠物業的收入目前包括個人業主提供的物業管理服務和地產開發商提供的物業管理服務，彼等是本公司的同系附屬公司或合資企業和聯營公司。假設倘有物業管理合同簽訂，深綠物業將繼續向個人業主提供物業服務，但不再向地產開發商提供物業服務。個人業主的收入根據1)每平方米物業管理費和2)現有合同總平方米估算。
10. 評估第三銷售股份所用貼現率為12%。
11. 假設現金流量將從二零二四年開始以年增長率3%持續增長。
12. 銷售成本及運營費用主要包括員工成本和其他成本及開支。員工成本包括基本上維持不變的固定薪金及假設維持於歷史水平並經參照收入釐定之獎金。其他成本及開支乃參照收入預測，並假設維持於歷史水平。

董事局已審閱盈利預測所依據主要假設，並認為盈利預測乃經審慎周詳查詢後作出。

申報會計師亦已審閱估值師編製估值時所依據貼現現金流量法計算方式之準確性。

就上市規則第14.62條而言，董事局函件及申報會計師報告已載於本公告附錄內。

以下為於本公告內發表意見及建議之專家資格：

名稱	資格
北京天健興業資產 評估有限公司	獨立專業資產估值師。其為獲中國財政部批准成立的公司， 於中國提供資產估值服務
羅兵咸永道會計師 事務所	香港執業會計師

於本公告日期，估值師及申報會計師概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或任何權利（不論可依法強制執行與否）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

估值師及申報會計師均已就刊發載有各自報告之本公告發出同意書，並同意按本公告所示形式及內容引述其名稱，且至今並無撤回其同意書。

(2) 獲豁免持續關連交易

(a) 有關建築設計服務之關連及持續關連交易

1. 建築設計服務協議

於本公告日期，第二目標公司與本公司若干附屬公司訂立建築設計服務協議，內容有關第二目標公司向本集團提供若干建築設計服務。

於第二協議完成後，第二目標公司將成為本公司控股股東及本公司關連人士朗詩集團之全資附屬公司。故此第二目標公司將基於作為朗詩集團之聯繫人而成為本公司關連人士。因此，建築設計服務協議及其項下擬進行交易將構成上市規則項下本公司之關連交易。

建築設計服務協議之主要條款概述如下：

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
1. 二零一八年一月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣220萬元	人民幣60元／ 平方米
	(2) 深圳市惠創研科有限公司(附註)		第一次付費：付款比例20%，付款金額人民幣44萬元，合同簽訂之日起7個工作日內支付； 第二次付費：付款比例30%，付款金額人民幣66萬元，訂約(1)方提交建築、結構、機電施工圖設計成果，並經訂約(2)方確認後7個工作日內支付； 第三次付費：付款比例40%，付款金額人民幣88萬元，訂約(1)方提交室內精裝修施工圖設計成果，並經訂約(2)方批准後7個工作日內支付； 第四次付費：付款比例10%，付款金額人民幣22萬元，項目工程竣工並通過驗收後或實際使用後7日內支付。	
2. 二零一六年一月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣18.818萬元	不適用
	(2) 蘇州朗宏置業有限公司(附註)		第一次付費：人民幣60,000元，訂約(1)方完成戶型室內修改，提交文件並經訂約(2)方確認之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款金額人民幣12.818萬元，訂約(1)方提交全部大堂公區施工圖檔，並經訂約(2)方確認之日起10個工作日內支付。	

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
3. 二零一六年五月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣210萬元	人民幣46元／ 平方米
	(2) 上海昆宏實業有限公司(附註)		第一次付費：付款比例20%，付款金額人民幣42萬元，合同簽訂之日起7個工作日內支付； 第二次付費：付款比例35%，付款金額人民幣74萬元，訂約(1)方提樣板段施工圖完成，並經訂約(2)方確認後7個工作日內支付； 第三次付費：付款比例35%，付款金額人民幣74萬元，訂約(1)方提交項目施工圖完成，並經訂約(2)方確認後7個工作日內支付； 第四次付費：付款比例10%，付款金額20萬元，項目工程完工後，訂約(2)方現場驗收竣工後7日內支付。	
4. 二零一七年七月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣50萬元	人民幣88元／ 平方米
	(2) 深圳市惠創研科有限公司(附註)		訂約(2)方於補充協議簽訂之日起5個工作日內，將人民幣50萬元全數付給訂約(1)方。	

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
5. 二零一八年 六月二十八日	(1) 第二目標公司 (2) 蘇州高鐵新城朗詩 置業有限公司 (附註)	設計服務	合同總額：人民幣1,110萬元 (1)常規部分設計費用付款方式： 第一次付費：付款比例15%，付款金額人民幣119.6萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付（定金）； 第二次付費：付款比例15%，付款金額人民幣119.6萬元，訂約(1)方自政府取得方案批覆文件之日起10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例30%，付款金額人民幣239.2萬元，訂約(1)方提交全部建築施工圖設計檔之日起10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例8%，付款金額人民幣59.8萬元，訂約(1)方提交的全部建築施工圖設計檔通過施工圖審查之日起10個工作日內支付； 第五次付費：付款比例8%，付款金額人民幣59.8萬元，訂約(1)方取得項目所在地質監部門批准的建築工程竣工備案表之日起10個工作日內支付； 第六次付費：付款比例24%，付款金額人民幣185萬元，開盤銷售起計兩年後，可售部分達到90%銷售率時支付。 (2)專項部分設計費用付款方式： 第一次付費（定金）：付款比例20%，在項目啟動設計後10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例30%，該專項方案深化設計經訂約(2)方確認後10日內支付； 第三次付費：付款比例40%，該專項建築施工圖設計經訂約(2)方確認後10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例10%，該專項實地施工完成，並經訂約(2)方及政府驗收合格後10個工作日內支付。	人民幣40元／ 平方米

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
6. 二零一八年一月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣91.012萬元	不適用
	(2) 南京朗詩投資管理有限公司(附註)		(1)樣板房及門廳裝修設計付款 第一次付費：付款比例40%，付款金額人民幣30萬元，須在訂約(1)方完成方案設計後支付； 第二次付費：付款比例40%，付款金額人民幣30萬元，須在訂約(1)方提交施工圖設計後支付； 第三次付費：付款比例20%，付款金額人民幣15萬元，須在訂約(1)方提交全部建築方案設計含效果圖檔後支付； (2)材料展示廳裝修設計付款 第一次付費：付款比例50%，付款金額人民幣3萬元，須在訂約(1)方提交全部方案設計含效果圖檔後支付； 第二次付費：付款比例50%，付款金額人民幣3萬元，須在項目工程竣工驗收後支付。	
7. 二零一八年一月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣15.28萬元	人民幣80元／平方米
	(2) 中福頤養(天津)置業有限公司(附註)		第一次付費：付款比例20%，付款金額人民幣3.056萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例30%，付款金額人民幣4.584萬元，訂約(1)方提交建築施工圖設計檔後10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例40%，付款金額人民幣6.112萬元，建築施工圖設計檔通過訂約(2)方審核後10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例10%，付款金額人民幣1.528萬元，取得專案所在地質監部門批准的建築工程竣工備案表後10個工作日內支付。	

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
8. 二零一六年七月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣244萬元	人民幣27元／ 平方米
	(2) 中福頤養(天津)置業有限公司(附註)		第一次付費：付款比例20%，付款金額人民幣49萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例25%，付款金額人民幣61萬元，訂約(1)方提交建築施工圖設計檔後10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例25%，付款金額人民幣61萬元，建築施工圖設計檔通過施工圖審查後10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例20%，付款金額人民幣49萬元，項目通過主體驗收後10個工作日內支付； 第五次付費：付款比例10%，付款金額人民幣24萬元，取得專案所在地質監部門批准的建築工程竣工備案表後10個工作日內支付。	
9. 二零一八年一月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣1,730萬元	人民幣24元／ 平方米
	(2) 宿遷朗詩置業有限公司(附註)		第一次付費：付款比例17%，付款金額人民幣308.8萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例27%，付款金額人民幣463.2萬元，訂約(1)方自政府取得方案批覆文件之日起10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例27%，付款金額人民幣463.2萬元，訂約(1)方提交的全部建築施工圖設計檔通過施工圖審查之日起10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例9%，付款金額人民幣164.4萬元，項目通過主體驗收後10日內支付； 第五次付費：付款比例9%，付款金額人民幣164.4萬元，項目工程竣工驗收合格後7日內支付。	

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
10. 二零一七年三月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣1,383萬元	人民幣30元／ 平方米
	(2) 蘇州朗坤置業有限公司(附註)		第一次付費：付款比例20%，付款金額人民幣277萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例20%，付款金額人民幣277萬元，訂約(1)方自政府取得方案批覆文件之日起10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例30%，付款金額人民幣415萬元，訂約(1)方提交的全部建築施工圖設計檔通過施工圖審查之日起10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例20%，付款金額人民幣277萬元，項目通過主體驗收後10日內支付； 第五次付費：付款比例10%，付款金額人民幣138萬元，項目工程竣工驗收合格後7日內支付。	
11. 二零一八年七月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣82萬元	不適用
	(2) 天津朗詩管理諮詢有限公司		第一次付費：付款比例10%，付款金額人民幣8.2萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例50%，付款金額人民幣41萬元，訂約(1)方提交設計圖檔及通過外部檢查後22個工作日內支付； 第三次付費：付款比例30%，付款金額人民幣24.6萬元，所有霧霾清除及新風系統達至設計標準後22個工作日內支付； 第四次付費：付款比例10%，付款金額人民幣8.2萬元，在霧霾清除及新風系統正常運作1年後23日內支付。	

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
12. 二零一六年七月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣200萬元	人民幣27元／ 平方米
	(2) 中福頤養(天津) 置業有限公司		第一次付費：付款比例20%，付款金額人民幣40萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例25%，付款金額人民幣50萬元，訂約(1)方提交建築施工圖設計檔後10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例25%，付款金額人民幣50萬元，建築施工圖設計檔通過檢查後10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例20%，付款金額人民幣40萬元，項目通過主體驗收後10日內支付； 第五次付費：付款比例10%，付款金額人民幣20萬元，取得專案所在地質監部門批准的建築工程竣工備案表後10個工作日內支付。	
13. 二零一六年七月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣219萬元	人民幣26元／ 平方米
	(2) 中福頤養(天津) 置業有限公司		第一次付費：付款比例20%，付款金額人民幣44萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例25%，付款金額人民幣55萬元，訂約(1)方提交建築施工圖設計檔後10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例25%，付款金額人民幣55萬元，建築施工圖設計檔通過檢查後10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例20%，付款金額人民幣44萬元，項目通過主體驗收後10日內支付； 第五次付費：付款比例10%，付款金額人民幣21萬元，取得專案所在地質監部門批准的建築工程竣工備案表後10個工作日內支付。	

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
14. 二零一八年五月	(1) 第二目標公司	技術諮詢服務	合同總額：人民幣90萬元	不適用
	(2) 宿遷朗詩置業有限公司		第一次付費：付款比例20%，付款金額人民幣18萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例20%，付款金額人民幣18萬元，訂約(1)方向政府提交有關綠色建築住宅及公共建築三星設計之材料後10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例10%，付款金額人民幣9萬元，項目獲得綠色建築住宅及公共建築三星設計標誌後10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例20%，付款金額人民幣18萬元，訂約(1)方向政府提交有關綠色建築住宅及公共建築三星營運之材料後10日內支付； 第五次付費：付款比例30%，付款金額人民幣27萬元，項目獲得綠色建築住宅及公共建築三星營運標誌後10個工作日內支付；	
15. 二零一八年一月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣155萬元	不適用
	(2) 天津朗詩管理諮詢有限公司		第一次付費：付款比例10%，付款金額人民幣15.5萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例50%，付款金額人民幣75.5萬元，訂約(1)方向政府提交有關綠色建築住宅及公共建築三星設計之材料後10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例30%，付款金額人民幣46.5萬元，項目獲得綠色建築住宅及公共建築三星設計標誌後10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例10%，付款金額人民幣15.5萬元，訂約(1)方向政府提交有關綠色建築住宅及公共建築三星營運之材料後10日內支付；	

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
16. 二零一五年九月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣540萬元	人民幣28元／ 平方米
	(2) 南京學衡置業有限公司		第一次付費：付款比例20%，付款金額人民幣108萬元，合同簽訂之日起7個工作日內支付； 第二次付費：付款比例30%，付款金額人民幣163萬元，訂約(1)方提交最終規劃圖檔後7個工作日內支付； 第三次付費：付款比例20%，付款金額人民幣108萬元，最終規劃圖檔通過檢查後10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例20%，付款金額人民幣108萬元，訂約(1)方提交了地源埋地凹凸設計圖和計算機機房系統設計圖後7日內支付。訂約(2)方根據收費標準檢查地面區域和施工區域，決算設計費用，並支付應計金額與最終核算金額之間的差額； 最後付費：訂約(2)方在項目完成並通過最終核實檢查後7個工作日內支付按照上一點提述之方式確認之餘下費用；	

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
17. 二零一六年四月 二十三日	(1) 第二目標公司 (2) 南京朗詩投資管理 有限公司	設計服務	合同總額：人民幣130萬元 第一次付費：付款比例20%，付款金額人民幣26萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例20%，付款金額人民幣26萬元，訂約(1)方獲政府發出主要設計批准備註及計劃批准文件後10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例30%，付款金額人民幣39萬元，訂約(1)方所提交項目J版本差異化施工圖設計檔通過檢查後10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例20%，付款金額人民幣26萬元，項目主體部分通過核實檢查後10日內支付； 第五次付費：付款比例9%，付款金額人民幣154.4萬元，項目完成及通過最終核實檢查後7個工作日內支付。	人民幣25元／ 平方米

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
18. 二零一八年六月	(1) 第二目標公司	設計服務	合同總額：人民幣1,730萬元	人民幣24元／ 平方米
	(2) 宿遷朗詩置業有限公司		第一次付費：付款比例17%，付款金額人民幣308.8萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例27%，付款金額人民幣463.2萬元，訂約(1)方獲政府發出計劃批准文件後10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例27%，付款金額人民幣463.2萬元，項目建築施工圖設計檔通過檢查後10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例9%，付款金額人民幣154.4萬元，項目主體部分通過核實檢查後10日內支付； 第五次付費：付款比例9%，付款金額人民幣154.4萬元，項目完成及通過最終核實檢查後7個工作日內支付；	

日期	訂約方	服務	服務費	每平方米服務費
19. 二零一八年八月	(1) 第二目標公司	技術諮詢服務	合同總額：人民幣90萬元	不適用
	(2) 宿遷朗詩置業有限公司		第一次付費：付款比例20%，付款金額人民幣18萬元，合同簽訂之日起10個工作日內支付； 第二次付費：付款比例20%，付款金額人民幣18萬元，訂約(1)方向政府提交有關綠色建築住宅及公共建築三星設計之材料後10個工作日內支付； 第三次付費：付款比例10%，付款金額人民幣9萬元，項目獲得綠色建築住宅及公共建築三星設計標誌後10個工作日內支付； 第四次付費：付款比例20%，付款金額人民幣18萬元，訂約(1)方向政府提交有關綠色建築住宅及公共建築三星營運之材料後10日內支付； 第五次付費：付款比例30%，付款金額人民幣27萬元，項目獲得綠色建築住宅及公共建築三星營運標誌後10個工作日內支付。	

附註： 本公司之全資附屬公司

服務費已參考第二目標公司過往向獨立第三方所收取價格，及獨立第三方就類似服務收取之市價釐定。

理由及裨益

本集團訂立建築設計服務協議，以於本集團地產項目開發期間接受第二目標公司之建築設計服務及建築設計諮詢服務。本公司認為，第二目標公司在建築設計服務及建築設計諮詢方面具備豐富知識及經驗，透過第二目標公司根據建築設計服務協議向本集團提供服務，有助本集團發展地產項目。

董事(不包括田先生但包括獨立非執行董事)認為，建築設計服務協議之確認對本集團有利。董事(不包括田先生但包括獨立非執行董事)亦認為，建築設計服務協議建基於一般商業條款，於本公司日常及一般業務過程中訂立，因此屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

2. 框架建築設計服務協議

第二協議完成後，預期第二目標公司將繼續向本集團其他新項目提供建築設計服務。因此，於二零一九年五月十日，本公司及第二目標公司訂立框架建築設計服務協議，以規管第二目標公司於第二完成日期至二零二一年十二月三十一日之年期向本集團提供建築設計服務。框架建築設計服務協議及其項下擬進行交易將構成上市規則項下本公司之持續關連交易。

框架建築設計服務協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年五月十日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 第二目標公司。

主體事項

本公司及其附屬公司將委託第二目標公司於本集團地產項目開發及建設期間提供建築設計服務及建築設計諮詢服務。

定價及支付

第二目標公司根據框架建築設計服務協議提供建築設計服務及建築設計諮詢服務之價格將根據現行市價或第二目標公司向獨立第三方提供的定價標準釐定，並將不高於第二目標公司向獨立第三方提供之價格。

建築設計服務及建築設計諮詢服務之支付條款將建基於一般商業條款及慣例，且不會比本集團向獨立第三方提供之條款更為優惠。

定價及支付條款主要建基於(1)第二目標公司過往向獨立第三方收取之價格；及(2)考慮到第二目標公司就類似服務向獨立第三方收取之市價進行之公平磋商。

為確保第二目標公司收取的服務價格乃建基於一般商業條款且不遜於向獨立第三方提供之價格，本集團將向獨立第三方查詢報價，並於訂立任何新交易前進行調查以檢討及評估有關服務是否根據相關協議進行及是否不遜於向獨立第三方提供之條款。

條件

框架建築設計服務協議須待第二完成落實後，方告作實。

年期

框架建築設計服務協議之固定年期自第二完成日期起至二零二一年十二月三十一日止。

年度上限

框架建築設計服務協議項下建築設計服務及建築設計諮詢服務於第二完成日期至二零二一年十二月三十一日期間之年度上限如下：

期間	年度上限 人民幣百萬元
第二完成日期至二零一九年十二月三十一日	9
截至二零二零年十二月三十一日止年度	9
截至二零二一年十二月三十一日止年度	3.5

年度上限乃經參考自第二完成日期起至二零二一年十二月三十一日止期間本集團地產項目之建築設計服務預期需求、過往所收取服務費（詳情載於上文「(2)(a)1. 建築設計服務協議」一節之圖表內）及現行市價釐定。

理由及裨益

誠如上文所述，本公司認為，第二目標公司在建築設計服務及建築設計諮詢方面具備豐富知識及經驗，透過第二目標公司向本集團提供服務，有助本集團發展地產項目。

董事（不包括田先生但包括獨立非執行董事）認為，繼續接受第二目標公司根據框架建築設計服務協議提供建築設計服務及建築設計諮詢服務對本集團有利。董事（不包括田先生但包括獨立非執行董事）亦認為，框架建築設計服務協議建基於一般商業條款，於本公司日常及一般業務過程中訂立，因此屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

於就批准框架建築設計服務協議而舉行之董事局會議上，(i) 田先生被視為於框架建築設計服務協議項下擬進行交易中擁有權益；及(ii) 由於田先生為朗詩集團之控股股東，田先生亦被視為於框架建築設計服務協議項下擬進行交易中擁有權益。因此，田先生已就批准框架建築設計服務協議之決議案放棄表決。

(b) 有關物業管理服務之持續關連交易

1. 物業管理服務協議

於本公告日期，第三目標公司與本公司若干附屬公司訂立物業管理服務協議，內容有關第三目標公司向本公司有關附屬公司提供若干物業管理服務。

於第三協議完成後，第三目標公司將成為本公司控股股東及本公司關連人士朗詩集團之全資附屬公司。故此第三目標公司將基於作為朗詩集團之聯繫人而成為本公司關連人士。因此，物業管理服務協議及其項下擬進行交易將構成上市規則項下本公司之持續關連交易。

物業管理服務協議之主要條款概述如下：

日期	訂約方	年期	服務	服務費
1. 二零一九年 一月	(1) 第三目標公司 (2) 南京朗詩投資有限公司(附註)	二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日	辦公樓物業 管理服務	人民幣 3,600,000元
2. 二零一九年 一月	(1) 第三目標公司 (2) 南京朗詩寓商業管理有限公司(附註)	二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日	辦公樓物業 管理服務	人民幣 2,020,000元
3. 二零一八年 四月	(1) 第三目標公司 (2) 上海朗詩投資有限公司(附註)	直至銷售辦公室結束 為止	房屋維修及 管理服務	每月人民幣 130,000元

附註：本公司之全資附屬公司。

服務費已參考第三目標公司過往向獨立第三方所收取價格，及獨立第三方就類似服務收取之市價釐定。

理由及裨益

本集團訂立物業管理服務協議，以就本集團地產項目接受第三目標公司之物業管理服務。本公司認為，第三目標公司在物業管理服務方面具備豐富知識及經驗，透過第三目標公司根據物業管理服務協議向本集團提供服務，有助本集團發展及提升地產項目質素。

董事(不包括田先生但包括獨立非執行董事)認為，繼續訂立物業管理服務協議對本集團有利。董事(不包括田先生但包括獨立非執行董事)亦認為，物業管理服務協議建基於一般商業條款，於本公司日常及一般業務過程中訂立，因此屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

2. 框架物業管理服務協議

茲提述本公司日期為二零一七年十二月二十五日之公告，內容有關物業管理服務及諮詢協議項下擬進行與朗詩集團之若干持續關連交易。於二零一七年十二月二十五日，本公司與朗詩集團訂立物業管理服務及諮詢協議，據此，朗詩集團及其附屬公司須向本集團提供物業管理服務及物業諮詢服務，自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止固定為期三年。

於二零一九年五月十日，本公司與朗詩集團訂立框架物業管理服務協議，據此，朗詩集團及其附屬公司須於第三完成日期起至二零二一年十二月三十一日之固定年期向本集團提供物業管理服務及物業諮詢服務。框架物業管理服務協議將自第三完成日期起取代及代替物業管理服務及諮詢協議。根據上市規則，框架物業管理服務協議及其項下擬進行交易將構成本公司持續關連交易。

框架物業管理服務協議之主要條款概述如下：

日期

二零一九年五月十日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 朗詩集團。

主體事項

本公司及其附屬公司將委託朗詩集團及其附屬公司就本集團之地產項目提供物業管理服務及物業諮詢服務。

定價及支付

朗詩集團及其附屬公司根據框架物業管理服務協議提供之物業管理服務及物業諮詢服務之價格將根據現行市價或朗詩集團及其附屬公司向獨立第三方提供之定價標準釐定，並將不高於朗詩集團及其附屬公司向獨立第三方提供之價格。

物業管理服務及物業諮詢服務之支付條款將建基於一般商業條款及慣例，且不會比本集團向獨立第三方提供之條款更為優惠。

定價及支付條款主要建基於(1)朗詩集團過往向獨立第三方收取之價格；及(2)考慮到朗詩集團及其附屬公司就類似服務向獨立第三方收取之市價進行之公平磋商。

為確保朗詩集團及其附屬公司收取的服務價格乃建基於一般商業條款且不遜於向獨立第三方提供之價格，本集團將向獨立第三方查詢報價，並於訂立任何新交易前進行調查以檢討及評估有關服務是否根據相關協議進行及是否不遜於向獨立第三方提供之條款。

條件

框架物業管理服務協議須待第三完成落實後，方告作實。

年期

框架物業管理服務協議之固定年期自第三完成日期起至二零二一年十二月三十一日止。

年度上限

框架物業管理服務協議項下物業服務及物業諮詢服務於第三完成日期至二零二一年十二月三十一日期間之年度上限如下：

期間	年度上限 人民幣百萬元
第三完成日期至二零一九年十二月三十一日	50
截至二零二零年十二月三十一日止年度	50
截至二零二一年十二月三十一日止年度	50

年度上限乃經參考計及第三協議項下擬進行之建議向朗詩集團出售第三目標公司後於第三完成日期至二零二一年十二月三十一日期間就本集團地產項目向朗詩集團獲取物業管理服務及物業諮詢服務之需求增幅、過往所收取服務費以及現行市價釐定。

過往根據物業管理服務協議收取之服務費詳情載於上文「(2)(b)1.物業管理服務協議」一節之圖表內。

下表載列本公司過往根據物業管理服務及諮詢協議就本集團地產項目之物業管理服務及物業諮詢服務而向朗詩集團支付之服務費：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	二零一九年一月一日至 二零一九年五月九日
本公司就獲提供物業管理服務及物業諮詢服務而向朗詩集團支付之費用	人民幣5,507,000元	人民幣2,000,000元(由於尚未取得此期間本公司就獲提供物業管理服務及物業諮詢服務而向朗詩集團支付之費用之經審核數字，上述數字僅為估計金額。本公司確認，就此期間支付服務費金額尚未超過物業管理服務及諮詢協議項下截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度上限)
年度上限	人民幣700萬元(物業管理服務及諮詢協議項下截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度上限)	人民幣400萬元(物業管理服務及諮詢協議項下截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度上限)

理由及裨益

本公司認為，朗詩集團及其附屬公司在物業管理服務及物業諮詢方面具備豐富知識及經驗，透過朗詩集團及其附屬公司向本集團提供服務，有助本集團發展地產項目。

董事(不包括田先生但包括獨立非執行董事)認為，繼續接受朗詩集團及其附屬公司根據框架物業管理服務協議提供物業管理服務及物業諮詢服務對本集團有利。董事(不包括田先生但包括獨立非執行董事)亦認為，框架物業管理服務協議建基於一般商業條款，於本公司日常及一般業務過程中訂立，因此屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

於就批准框架物業管理服務協議而舉行之董事局會議上，(i)田先生被視為於框架物業管理服務協議項下擬進行交易中擁有權益；及(ii)由於田先生為朗詩集團之控股股東，田先生亦被視為於框架物業管理服務協議項下擬進行交易中擁有權益。因此，田先生已就批准框架物業管理服務協議之決議案放棄表決。

(c) 有關南京朗詩寓與鑫貝盛之間租賃之持續關連交易

於二零一七年二月一日，本公司全資附屬公司鑫貝盛(作為業主)與第一目標公司全資附屬公司南京朗詩寓(作為承租人)訂立租賃協議，據此，鑫貝盛同意向南京朗詩寓出租該物業，自二零一七年二月一日起至二零三一年一月三十日止為期15年。

於第一協議完成後，第一目標公司及其附屬公司(包括南京朗詩寓)將成為本公司控股股東及本公司關連人士朗詩集團之全資附屬公司。故此南京朗詩寓將基於作為朗詩集團之聯繫人而成為本公司關連人士。因此，租賃協議及其項下擬進行交易將構成上市規則項下本公司之持續關連交易。

租賃協議之主要條款概述如下：

日期：二零一七年二月一日

訂約方：(1) 鑫貝盛(作為業主)

(2) 南京朗詩寓(作為承租人)

年期：二零一七年二月一日至二零三一年一月三十日，為
期15年

物業：位於邁皋橋長營村之11幢大樓

面積：5,728.9平方米

租賃：

年度	每日 (人民幣／ 平方米) (含稅)	每月 (人民幣／ 平方米) (含稅)	每月 (人民幣) (含稅)
二零一七年	0.68	20.7	118,744.50
二零一八年至二零一九年	1.25	38	217,698.20
二零二零年至二零二二年	1.29	39.1	223,999.99
二零二三年至二零二五年	1.33	40.3	230,874.67
二零二六年至二零二八年	1.37	41.5	237,749.35
二零二九年至二零三一年	1.41	42.7	244,624.03

租金由訂約方經參考現行市場租金水平而釐定。

終止：

租賃協議可由訂約雙方發出書面同意予以終止。此外，倘發生以下任何事項，任何一方均可終止租賃協議：

- (a) 發生不可抗力事件導致無法在三個月或更長時間內履行租賃協議項下責任；
- (b) 有關該物業權利及權益受到政府限制或現行任何法例、法規或政府干預以致在任何重大方面喪失履行租賃協議的業務可行性；或
- (c) 承租人於裝修期間無法取得消防處相關許可。

理由及裨益

本集團可透過出租該物業收取合理租金收入。

租賃協議之條款由訂約方公平磋商後釐定。董事(不包括田先生但包括獨立非執行董事)認為，繼續根據租賃協議之條款出租該物業對本集團有利。董事(不包括田先生但包括獨立非執行董事)亦認為，租賃協議建基於一般商業條款，於本公司日常及一般業務過程中訂立，因此屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14A.60條，本公司須就物業管理服務協議及租賃協議遵守上市規則第14A章項下之適用申報及披露規定。於更改或重續物業管理服務協議及／或租賃協議時，本公司將遵守上市規則第14A章項下所有適用申報、披露及(如適用)獨立股東批准規定。

茲提述(i)本公司日期為二零一八年二月十三日之公告，內容有關(其中包括)本公司與朗詩集團所訂立之裝飾裝修服務協議及(ii)本公司日期為二零一八年十一月二日之公告，內容有關(其中包括)本公司與朗詩集團所訂立之服務框架協議。由於裝飾裝修服務協議、服務框架協議、框架建築設計服務協議、框架物業管理服務協議及租賃協議之其中一名訂約方現為或將為朗詩集團或其附屬公司，上述各份協議項下擬進行交易將根據上市規則第14A.83條合併計算。由於計算上述協議項下各自之交易(按合併基準)所涉及之適用百分比率超過0.1%但少於5%，上述各份協議項下擬進行交易均須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

「該等協議」	指	第一協議、第二協議、第三協議、第四協議及第五協議
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	朗詩綠色集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：106）
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「建築設計服務協議」	指	第二目標公司與本公司若干附屬公司就向本集團提供建築設計服務所訂立之建築設計服務協議，有關詳情載於本公告「(2)(a)1.建築設計服務協議」一節
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「裝飾裝修服務協議」	指	本公司與朗詩集團所訂立日期為二零一八年二月十三日之裝飾裝修服務框架協議
「董事」	指	本公司董事
「該等出售事項」	指	第一出售事項、第二出售事項、第三出售事項、第四出售事項及第五出售事項
「第五協議」	指	南京朗銘、上海朗茂、第五買方與第五目標公司就第五出售事項所訂立日期為二零一九年五月十日之協議
「第五完成」	指	完成第五出售事項
「第五出售事項」	指	出售第五銷售股份及第五銷售債務
「第五買方」	指	南京朗詩生態農業有限公司，於中國成立之有限公司，為朗詩集團全資附屬公司
「第五銷售債務」	指	於第五協議日期第五目標公司結欠南京朗銘之未償還貸款

「第五銷售股份」	指	第五目標公司全部股權
「第五目標公司」或「朗詩園林」	指	南京朗詩園林景觀有限公司，於中國成立之有限公司，於本公告日期為本公司間接全資附屬公司
「第一協議」	指	上海朗毓、南京朗銘、上海朗詩投資、朗詩集團與第一目標公司就第一出售事項所訂立日期為二零一九年五月十日之協議
「第一完成」	指	完成第一出售事項
「第一出售事項」	指	出售第一銷售股份及第一銷售債務
「第一銷售債務」	指	於第一完成時第一目標公司結欠上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資之未償還貸款
「第一銷售股份」	指	第一目標公司全部股權
「第一目標公司」或「朗詩寓」	指	上海朗詩寓實業發展有限公司，於中國成立之有限公司，於本公告日期為本公司間接全資附屬公司
「第四協議」	指	南京朗銘、上海朗昆、第四買方與第四目標公司就第四出售事項所訂立日期為二零一九年五月十日之協議
「第四完成」	指	完成第四出售事項
「第四出售事項」	指	出售第四銷售股份及第四銷售債務
「第四買方」	指	南京朗詩深綠電子商務有限公司，於中國成立之有限公司，為朗詩集團全資附屬公司
「第四銷售債務」	指	於第四協議日期第四目標公司結欠南京朗銘之未償還貸款
「第四銷售股份」	指	第四目標公司全部股權

「第四目標公司」或「不紙生活」	指	上海不紙商業管理有限公司，於中國成立之有限公司，於本公告日期為本公司間接全資附屬公司
「框架建築設計服務協議」	指	第二目標公司與本公司就第二目標公司向本集團提供建築設計服務所訂立日期為二零一九年五月十日之框架協議
「框架物業管理服務協議」	指	朗詩集團與本公司就朗詩集團及其附屬公司向本集團提供物業管理服務及物業諮詢服務所訂立日期為二零一九年五月十日之框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事局獨立董事委員會，其成立目的為就該等協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	獲委任以就該等協議及其項下擬進行交易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	除(i)朗詩集團及其聯繫人；(ii)田先生及其聯繫人；及(iii)上市規則規定須於股東特別大會放棄就有關該等協議及其項下擬進行交易之決議案表決之任何其他股東以外之股東
「朗詩集團」	指	朗詩集團股份有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司控股股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	相關協議日期起計90天

「田先生」	指	田明先生，本公司董事長兼執行董事
「南京朗詩寓」	指	南京朗詩寓商業管理有限公司，於中國成立之有限公司，於本公告日期為第一目標公司直接全資附屬公司
「南京朗銘」	指	南京朗銘地產集團有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「盈利預測」	指	就上市規則第14.61條而言之盈利預測，為第一目標公司及第三目標公司所構成估值
「該物業」	指	位於邁皋橋長營村之11幢樓宇
「物業管理服務及諮詢協議」	指	本公司與朗詩集團所訂立日期為二零一七年十二月二十五日有關物業管理服務及物業諮詢服務之框架協議
「物業管理服務協議」	指	第三目標公司與本公司若干附屬公司就向本集團提供物業管理服務所訂立之物業管理服務協議，有關詳情載於本公告「(2)(b)1.物業管理服務協議」一節
「該等買方」	指	朗詩集團、第二買方、第三買方、第四買方及第五買方
「紅日」	指	紅日資本有限公司，可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就該等出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

「租賃協議」	指	鑫貝盛(作為業主)與南京朗詩寓(作為承租人)就租賃該物業所訂立日期為二零一七年二月一日之租賃協議
「申報會計師」	指	羅兵咸永道會計師事務所，專業執業會計師
「第二協議」	指	南京朗銘、上海朗詩投資、第二買方與第二目標公司就第二出售事項所訂立日期為二零一九年五月十日之協議
「第二完成」	指	完成第二出售事項
「第二出售事項」	指	出售第二銷售股份
「第二買方」	指	上海朗詩建築科技有限公司，於中國成立之有限公司，為朗詩集團全資附屬公司
「第二銷售股份」	指	第二目標公司全部股權，分別由上海朗詩投資及南京朗銘持有20%及80%
「第二目標公司」或「設計院」	指	上海朗詩規劃建築設計有限公司，於中國成立之有限公司，於本公告日期為本公司間接全資附屬公司
「服務框架協議」	指	本公司與朗詩集團所訂立日期為二零一八年十一月二日有關場地、設施設備租賃及宣傳展示服務之框架協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准(其中包括)該等協議及其項下擬進行交易
「上海朗詩投資」	指	上海朗詩投資管理有限公司，於中國成立之公司，為本公司間接全資附屬公司

「上海朗昆」	指	上海朗昆企業管理有限公司，於中國成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「上海朗茂」	指	上海朗茂投資管理有限公司，於中國成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「上海朗毓」	指	上海朗毓商業管理有限公司，於中國成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指	第一目標公司、第二目標公司、第三目標公司、第四目標公司及第五目標公司
「第三協議」	指	上海朗詩投資、第三買方與第三目標公司就第三出售事項所訂立日期為二零一九年五月十日之協議
「第三完成」	指	完成第三出售事項
「第三出售事項」	指	出售第三銷售股份
「第三買方」	指	南京朗詩物業管理有限公司，於中國成立之有限公司，為朗詩集團全資附屬公司
「第三銷售債務」	指	於第三協議日期第三目標公司結欠南京朗銘之未償還貸款
「第三銷售股份」	指	第三目標公司全部股權
「第三目標公司」或「深綠物業」	指	南京朗詩深綠物業管理有限公司，於中國成立之有限公司，於本公告日期為本公司間接全資附屬公司
「估值日期」	指	二零一九年三月三十一日

「估值師」	指	北京天健興業資產評估有限公司，獨立專業估值師
「該等賣方」	指	上海朗毓、南京朗銘、上海朗詩投資、上海朗昆及上海朗茂
「鑫貝盛」	指	南京鑫貝盛投資管理有限公司，於中國成立之有限公司，於本公告日期為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

承董事局命
朗詩綠色集團有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零一九年五月十三日

於本公告日期，董事局由五名執行董事田明先生、申樂瑩女士、王磊先生、周勤女士及謝遠建先生，一名非執行董事鄒益民先生以及四名獨立非執行董事許小年先生、丁遠先生、李均雄先生及陳泰元先生組成。

附錄一 — 董事局函件

敬啟者：

吾等提述本公司日期為二零一九年五月十三日之公告(「**該公告**」，本函件構成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

吾等提述北京天健興業資產評估有限公司(「**估值師**」)就第一目標公司及第三目標公司全部股權於估值日期之估值(「**估值**」)所發出日期為二零一九年五月六日之估值報告(「**估值報告**」)，有關估值構成上市規則第14.61條項下界定之盈利預測(「**盈利預測**」)。

吾等已與估值師討論不同範疇，包括編製估值所依據基準及假設，並已審閱估值師所負責估值。吾等亦已考慮申報會計師就盈利預測之計算是否已按估值報告所載基準及假設妥善編製而發出日期為二零一九年五月十三日之報告。吾等注意到，估值內盈利預測已準確計算，並按在所有重大方面與本公司現時採納之會計政策一致之基準呈列。

吾等謹此確認，根據估值報告，盈利預測乃董事局經審慎周詳查詢後作出。

此 致

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2期12樓
香港聯合交易所有限公司 台照

代表董事局
朗詩綠色集團有限公司
董事
申樂瑩
謹啟

二零一九年五月十三日

附錄二 — 申報會計師就上海朗詩寓實業發展有限公司業務估值相關貼現未來估計現金流量發出之報告

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出之報告全文，以供載入本公告。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就上海朗詩寓實業發展有限公司業務估值相關貼現未來估計現金流量之計算發出之核證報告

致朗詩綠色集團有限公司董事局

吾等已對北京天健興業資產評估有限公司就評估上海朗詩寓實業發展有限公司(「**該出售公司**」)100%股權之公允價值所編製日期為二零一九年五月六日之業務估值(「**該估值**」)所依據貼現未來估計現金流量之計算完成核證委聘工作並作出報告。該估值乃關於朗詩綠色集團有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一九年五月十三日之公告(「**該公告**」)所載 貴公司出售該出售公司100%股權。該估值所依據貼現未來估計現金流量根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.61條被視為盈利預測。

董事對貼現未來估計現金流量須承擔之責任

貴公司董事須負責根據該公告第23至25頁所載由董事釐定之基準及假設編製貼現未來估計現金流量。該責任包括就該估值執行與編製貼現未來估計現金流量相關之適當程序並應用適當編製基準；以及在有關情況下作出合理估計。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒布之職業會計師道德守則(Code of Ethics for Professional Accountants)中對獨立性及其他道德之要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則制定。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

本所應用香港會計師公會頒布之香港質量控制準則第1號(Hong Kong Standard on Quality Control 1)，並據此維持全面質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求之政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第14.62(2)段之規定，就該估值所依據貼現未來估計現金流量之計算作出報告。吾等不會就貼現未來估計現金流量所依據基準及假設之適當性及有效性作出報告，且吾等之工作並不構成對該出售公司進行任何估值。

吾等已根據香港會計師公會頒布之香港核證委聘準則第3000號(修訂)(Hong Kong Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised))「歷史財務資料審核或審閱以外之核證委聘工作(Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information)」執行吾等之工作。該準則要求吾等計劃及執行核證委聘工作，以合理確定貼現未來估計現金流量之計算是否已按照該公告第23至25頁所載基準及假設妥善編製。吾等已根據此等基準及假設審閱貼現未來估計現金流量之算術計算及編製。

貼現現金流量不涉及採納任何會計政策。貼現現金流量取決於未來事項及多項假設，而此等事項及假設無法以與過往結果相同之方法確定及核實，且並非所有事項及假設均可在整個期間內維持有效。吾等執行之工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下作出報告，除此以外別無其他目的。吾等不會對任何其他人士就吾等之工作，或因吾等之工作而產生或與吾等之工作有關之事宜承擔任何責任。

意見

吾等認為，基於上文所述，貼現未來估計現金流量之計算已在所有重大方面按照該公告第23至25頁所載由貴公司董事作出之基準及假設妥善編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一九年五月十三日

附錄三 — 申報會計師就南京朗詩深綠物業管理有限公司業務估值相關貼現未來估計現金流量發出之報告

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出之報告全文，以供載入本公告。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就南京朗詩深綠物業管理有限公司業務估值相關貼現未來估計現金流量之計算發出之核證報告

致朗詩綠色集團有限公司董事局

吾等已對北京天健興業資產評估有限公司就評估南京朗詩深綠物業管理有限公司(「**該出售公司**」)100%股權之公允價值所編製日期為二零一九年五月六日之業務估值(「**該估值**」)所依據貼現未來估計現金流量之計算完成核證委聘工作並作出報告。該估值乃關於朗詩綠色集團有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一九年五月十三日之公告(「**該公告**」)所載 貴公司出售該出售公司100%股權。該估值所依據貼現未來估計現金流量根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.61條被視為盈利預測。

董事對貼現未來估計現金流量須承擔之責任

貴公司董事須負責根據該公告第26至27頁所載由董事釐定之基準及假設編製貼現未來估計現金流量。該責任包括就該估值執行與編製貼現未來估計現金流量相關之適當程序並應用適當編製基準；以及在有關情況下作出合理估計。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒布之職業會計師道德守則(Code of Ethics for Professional Accountants)中對獨立性及其他道德之要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則制定。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

本所應用香港會計師公會頒布之香港質量控制準則第1號(Hong Kong Standard on Quality Control 1)，並據此維持全面質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求之政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第14.62(2)段之規定，就該估值所依據貼現未來估計現金流量之計算作出報告。吾等不會就貼現未來估計現金流量所依據基準及假設之適當性及有效性作出報告，且吾等之工作並不構成對該出售公司進行任何估值。

吾等已根據香港會計師公會頒布之香港核證委聘準則第3000號(修訂)(Hong Kong Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised))「歷史財務資料審核或審閱以外之核證委聘工作(Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information)」執行吾等之工作。該準則要求吾等計劃及執行核證委聘工作，以合理確定貼現未來估計現金流量之計算是否已按照該公告第26至27頁所載基準及假設妥善編製。吾等已根據此等基準及假設審閱貼現未來估計現金流量之算術計算及編製。

貼現現金流量不涉及採納任何會計政策。貼現現金流量取決於未來事項及多項假設，而此等事項及假設無法以與過往結果相同之方法確定及核實，且並非所有事項及假設均可在整個期間內維持有效。吾等執行之工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下作出報告，除此以外別無其他目的。吾等不會對任何其他人士就吾等之工作，或因吾等之工作而產生或與吾等之工作有關之事宜承擔任何責任。

意見

吾等認為，基於上文所述，貼現未來估計現金流量之計算已在所有重大方面按照該公告第26至27頁所載由貴公司董事作出之基準及假設妥善編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一九年五月十三日