

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)

須予披露交易 合作協議

董事局宣佈，於二零一九年二月十五日，本公司之全資附屬公司西安朗詩銘與百瑞信託訂立該協議，據此，西安朗詩銘與百瑞信託合作開發西安名京持有的目標地塊，於滿足約定條件的情況下，西安朗詩銘同意按約定條件對目標股權及信託債權進行回購，最高金額上限為人民幣 600,000,000 元。

根據該協議，西安名京將設立目標公司以開發目標地塊項目，目標公司設立後，西安名京將向西安朗詩意轉讓目標公司 100%股權。百瑞信託設立信託計劃以信託資金收購西安朗詩銘持有的西安朗詩意 49%股權，及進行債權融資，西安朗詩銘與百瑞信託按各自持股比例向西安朗詩意實繳出資資本、增資以及向西安朗詩意及/或目標公司投入債權，以共同開發目標地塊。於滿足約定條件下，西安朗詩銘同意對目標股權及信託債權進行回購，最高金額上限為人民幣 600,000,000 元，並由朗詩集團對支付回購價款的履行承擔共同連帶責任。

目標項目位於中國陝西省省會西安市未央區，屬於二環內城市核心。目標項目緊鄰城市中軸未央路，距離地鐵二號線大明宮西站僅 500 米，交通網路完善，四通八達，由多條主幹道環繞，區域發展成熟，商業、教育、醫

療配套齊全。目標項目將利用地緣優勢，營造健康、舒適、智慧、節能、環保的綠色人居產品，打造城市核心區的綠色科技住宅。目標項目將是本集團深耕西安市戰略的開始，未來將在這座城市持續發展。

本集團致力於為拓展在中國的房地產開發業務尋找合適的項目。透過引入百瑞信託作為合作伙伴，共同投資開發目標項目，有助本集團分散投資風險、提升資金效率及帶來出售收益，且目標項目將由本集團負責操盤管理，貫徹本集團「產品差異化、資產輕型化、盈利多樣化」的整體戰略。

上市規則涵義

由於該協議項下之回購的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，該協議項下之回購根據上市規則第14.06條構成本公司的一項須予披露交易，須根據上市規則第14章遵守於申報及公告之規定。

董事局宣佈，於二零一九年二月十五日，本公司之全資附屬公司西安朗詩銘與百瑞信託訂立該協議，據此，西安朗詩銘與百瑞信託合作開發西安名京持有的目標地塊，於滿足約定條件的情況下，西安朗詩銘同意按約定條件對目標股權及信託債權進行回購，最高金額上限為人民幣600,000,000元。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年二月十五日

訂約方

1. 西安朗詩銘（本公司之全資附屬公司）
2. 百瑞信託

據各董事於作出一切合理查詢後所深知、知悉及確信，百瑞信託及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）。

標的事項

根據該協議之條款，西安朗詩銘及百瑞信託同意共同開發由西安名京持有的目標地塊。

根據該協議，西安名京將設立目標公司以開發目標地塊項目，目標公司設立後，西安名京擬向西安朗詩意轉讓目標公司 100%股權。百瑞信託設立信託計劃以信託資金收購西安朗詩銘持有的西安朗詩意 49%股權，及進行債權融資，西安朗詩銘與百瑞信託按各自持股比例向西安朗詩意實繳出資資本、增資以及向西安朗詩意及/或目標公司投入債權，以共同開發目標地塊。於滿足約定條件下，西安朗詩銘同意對目標股權及信託債權進行回購，最高金額上限為人民幣 600,000,000 元。

目標股權及信託債權

於本公告日期，西安朗詩意的註冊資本為人民幣 500 萬元。

百瑞信託和西安朗詩銘按照各自持股比例分別為 49%及 51%的比例，對西安朗詩意進行股權投資、增資、債權融資以及對目標公司進行債權融資、受讓目標公司債權，惟百瑞信託提供資金的存續總規模不得超過人民幣 300,000,000 元。

西安朗詩意及目標公司之管理

西安朗詩意不設董事會，設執行董事一名，將由西安朗詩銘委派；亦不設監事會，設監事一名，由百瑞信託委派；高級管理人員由西安朗詩銘委派；法定代表人由西安朗詩銘委派的執行董事或總經理擔任。

目標公司設董事會，董事會成員三名，由西安朗詩銘委派的兩名董事和百瑞信託委派的一名董事，董事長由西安朗詩銘委派董事擔任。

西安朗詩銘的回購代價及先決條件

於下列任何一條約定條件的情況下，西安朗詩銘同意對目標股權及信託債權進行回購，最高金額上限為人民幣600,000,000元，最高金額上限乃根據百瑞信託對西安朗詩意及/或目標公司進行股權投資、增資及債權融資之最高總金額以及應收利息而定。

- (1) 截至二零一九年九月三十日，西安朗詩意未能按該協議約定取得目標公司100%股權（以完成工商變更登記手續為準）；
- (2) 百瑞信託支付目標股權出資款之日起至目標項目首次開盤（以第一次取得《商品房預售許可證》之日為準）超過10個月且百瑞信託和西安朗詩銘在該情形發生之日起30個工作日內未就相關解決方案協商一致；
- (3) 目標項目的銷售率（以已簽訂且在當地房地產管理部門已經登記備案的《商品房買賣合同》的銷售面積佔目標項目所有類型物業全部可銷售面積（含車位）計算）達到95%與百瑞信託投資目標項目存續滿34個月孰早發生之後；
- (4) 西安朗詩銘違反於該協議訂立日，西安朗詩意無任何負債、或有負債且並未提供任何形式的擔保之承諾；
- (5) 西安朗詩銘違反百瑞信託投資目標項目存續期間，確保其向西安朗詩意和目標公司委派的法定代表人，不得未經百瑞信託同意代表西安朗詩意或目標公司對外負債及提供擔保之承諾；
- (6) 西安朗詩銘違反股權投資及債權融資約定的安排，未按約定比例按時提供對西安朗詩意及目標公司的任何一筆股權或債權款項；及
- (7) 西安朗詩銘違反約定，未按期足額受讓西安朗詩意持有的對西安名京的回購款債權。

回購擔保

百瑞信託與朗詩集團另行簽訂協議，朗詩集團對上述支付回購價款的履行承擔共同連帶責任，即西安朗詩銘及朗詩集團共同連帶履行回購義務，確保百瑞信託足額收到全部回購價款。回購價款支付完畢後，百瑞信託將目標股權及信託債權交付給西安朗詩銘。

訂約方之資料

西安朗詩銘為一間於中國註冊成立並有效存續之有限公司，為本公司之全資附屬公司。

百瑞信託為一家依據中國法律合法成立並有效存續的有限責任公司，為一家經中國銀行業監督管理委員會批准設立的非銀行金融機構，其主要業務為發行信託計劃。

目標地塊之資料

目標地塊的詳情如下：

地址：中國西安市未央區北二環以南，文景路以東，國有土地使用權證編號為「西未國用（2013出）第161號」及「西未國用（2013出）第163號」

土地性質：城鎮住宅及批發零售用地

土地使用權面積：9,935.5平方米

該協議及其項下之回購的理由及裨益

本公司是一家以人為本，堅持以綠色科技為核心，致力於為客戶打造覆蓋全生命週期綠色生活體系的開發運營商及生活服務商。業務涵蓋五大事業部：中國地產事業部、美利堅合眾國地產事業部、長租公寓事業部、綠色

金融事業部和綠色物業事業部，形成「集團總部 — 事業部二級管控模式」，持續打造在各細分市場縱向多元化的專業能力。

本集團致力於為拓展在中國的房地產開發業務尋找合適的項目。透過引入百瑞信託作為合作伙伴，共同投資開發目標項目，有助本集團分散投資風險、提升資金效率及帶來出售收益，且目標項目將由本集團負責操盤管理，貫徹本集團「產品差異化、資產輕型化、盈利多樣化」的整體戰略。

目標項目位於中國陝西省省會西安市未央區，屬於二環內城市核心。目標項目緊鄰城市中軸未央路，距離地鐵二號線大明宮西站僅 500 米，交通網路完善，四通八達，由多條主幹道環繞，區域發展成熟，商業、教育、醫療配套齊全。目標項目將利用地緣優勢，營造健康、舒適、智慧、節能、環保的綠色人居產品，打造城市核心區的綠色科技住宅。目標項目將是本集團深耕西安市戰略的開始，未來將在這座城市持續發展。

基於以上原因，董事（包括獨立非執行董事）認為該協議之條款為一般商業條款，公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

由於該協議項下之回購的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，該協議項下之回購根據上市規則第14.06條構成本公司的一項須予披露交易，須根據上市規則第14章遵守於申報及公告之規定。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，以下詞彙具備以下列出的釋義：

「該協議」	指	日期為二零一九年二月十五日由西安朗詩銘及百瑞信託訂立之合作協議，有關西安朗詩銘與百瑞信託共同開發目標地塊，於滿足約定條件的情況下，西安朗詩銘同意對目標股權及信託債權進行回購
「董事局」	指	董事局
「百瑞信託」	指	百瑞信託有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司
「回購」	指	西安朗詩銘按約定條件回購百瑞信託持有的目標股權及信託債權，最高金額上限為人民幣600,000,000元
「本公司」	指	朗詩綠色集團有限公司，一間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	具有上市規則所指含義
「董事」	指	本公司董事
「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
「朗詩集團」	指	朗詩集團股份有限公司，於中國成立之股份有限公司，為本公司最終控股股東
「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）
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	為開發目標地塊而由西安名京出資設立的新公司
「目標股權」	指	百瑞信託收購西安朗詩銘持有的西安朗詩意49%的股權
「目標地塊」	指	中國西安市未央區北二環以南，文景路以東，國有土地使用權證編號為「西未國用（2013出）第161號」及「西未國用（2013出）第163號」
「目標項目」	指	開發西安名京持有的目標地塊之項目
「信託債權」	指	百瑞信託將對西安朗詩意和目標公司以貸款、受讓債權等形式運用信託資金所取得的各項債權
「西安朗詩銘」	指	西安朗詩銘房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「西安朗詩意」	指	西安朗詩意企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立之公司，為西安朗詩銘之全資附屬公司

「西安名京」	指	西安名京房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限責任公司及據各董事於作出一切合理查詢後所深知、知悉及確信，其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）。於本公告日期，持有目標地塊之國有土地使用權
「%」	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，二零一九年二月十五日

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，以及三名獨立非執行董事許小年先生、丁遠先生及李均雄先生組成。