

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 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

董事局宣佈，於二零一九年五月十四日，本公司之全資附屬公司上海朗昆與(i)北京融匯；(ii) 陽光融匯；及(iii)上海融懋訂立該協議，雙方約定通過各自持有上海融懋 50%的股權來共同投資北京東三環的船舶重工大廈項目，並對標的項目進行裝修改造和租賃運營管理。

據此，上海朗昆及北京融匯同意合作經營由目標公司持有的標的項目，北京融匯及陽光融匯各自有條件同意分別出售銷售股份 I 及銷售股份 II，及上海朗昆有條件同意收購目標股權，總代價為人民幣 2 元，同時北京融匯和上海朗昆有條件同意向上海融懋及/或目標公司提供股東貸款，以協助上海融懋收購目標公司全部股權所需的轉讓價款及後續其他相關費用。上海朗昆出資人民幣 200,000,000 元，其中人民幣 500,000 元作為上海朗昆向上海融懋實繳出資款項，其餘人民幣 199,500,000 元作為上海朗昆向上海融懋所提供的股東借款。

本集團看好中國核心城市存量資產領域的發展機遇，積極尋找合適的項目，進行存量資產的收購、重新定位、設計改造和租賃運營，顯著提升物業價值並獲得物業增值回報。標的物業緊鄰北京東三環，地理位置優越，交通十分便利，標的物業本身具有較大的改造和租金提升的潛力。北京融匯為陽光保險集團旗下地產基金平台，本集團旗下地產基金平台青杉資本通過與北京融匯設立聯合投資平台，共同投資並管理標的項目資產，標誌著本公司首次進入北京核心區域，有助為本集團帶來未來的資產出租和升值收益。本公司計劃對資產進行重新定位、應用差異化產品能力對標的物業進行改造提升，並重新進行招租運營及管理，提升租金回報，本公司亦可就上述服務獲得資產管理收入。

上市規則涵義

由於該協議項下擬進行之交易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%，該協議項下之交易根據上市規則第 14.06 條構成本公司的一項須予披露交易，因此須根據上市規則第 14 章遵守於申報及公告之規定。

董事局宣佈，於二零一九年五月十四日，本公司之全資附屬公司上海朗昆與(i)北京融匯；(ii)陽光融匯；及(iii)上海融懋訂立該協議，據此，上海朗昆及北京融匯同意合作投資並經營由目標公司持有標的項目，北京融匯及陽光融匯各自有條件同意分別出售銷售股份 I 及銷售股份 II，及上海朗昆有條件同意收購目標股權，總代價為人民幣 2 元，以及上海朗昆有條件同意向上海融懋及/或目標公司提供股東貸款人民幣 200,000,000 元，以協助上海融懋收購目標公司全部股權所需的轉讓價款及其他一切相關費用，股東貸款中人民幣 500,000 元須作為上海朗昆向上海融懋實繳出資款項，其餘人民幣 199,500,000 元須作為上海朗昆向上海融懋所提供的股東借款。

該協議

以下載列該協議之主要條款：

日期

二零一九年五月十四日

訂約方

- (i) 上海朗昆，本公司之全資附屬公司
- (ii) 北京融匯
- (iii) 陽光融匯
- (iv) 上海融懋

據各董事於作出一切合理查詢後所深知、知悉及確信，北京融匯、陽光融匯、上海融懋及其各自的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

根據該協議的條款，上海朗昆及北京融匯同意合作經營將由上海融懋通過目標公司間接持有的標的項目，北京融匯及陽光融匯各自有條件同意分別出售銷售股份 I 及銷售股份 II，及上海朗昆有條件同意收購目標股權，總代價為人民幣 2 元，以及上海朗昆有條件同意向上海融懋及/或目標公司提供股東貸款人民幣 200,000,000 元，以協助上海融懋收購目標公司全部股權所需的轉讓價款及其他一切相關費用，股東貸款中人民幣 500,000 元須作為上海朗昆向上海融懋實繳出資款項，其餘人民幣 199,500,000 元須作為上海朗昆向上海融懋所提供的股東借款。

於本公告日期，上海融懋已競得目標公司 100%股權。

目標股權相當於上海融懋 50%股權。於本公告日期，上海融懋由北京融匯擁有 99%及由陽光融匯擁有 1%。

代價

轉讓目標股權之總代價為人民幣 2 元，上海朗昆收購北京融匯所持上海融懋 49% 的代價為人民幣 1 元，上海朗昆收購陽光融匯所持上海融懋 1% 的代價亦為人民幣 1 元。代價乃經訂約方協商同意，並經參考上海融懋於二零一九年四月三十日之資產淨值和當前市況而釐定。

提供股東貸款

根據該協議，上海朗昆和北京融匯將各自向上海融懋出資人民幣 200,000,000 元，同時北京融匯額外向上海融懋以股東貸款形式提供剩餘資金，用於支付上海融懋受讓目標公司的轉讓對價及相應費用。其中由上海朗昆向上海融懋出資中，人民幣 500,000 元作為上海朗昆向上海融懋實繳出資款項，其餘人民幣 199,500,000 元作為上海朗昆向上海融懋所提供的股東借款。就雙方共同出資的部分，上海融懋無需向上海朗昆及北京融匯支付任何利息。然而，就北京融匯額外提供的股東貸款，上海融懋須向北京融匯按 8% 的年利率支付利息。

目標股權轉讓的先決條件

目標股權轉讓須待（其中包括）以下條件獲滿足或由上海朗昆書面豁免後方可達成：

- (1) 該協議已簽署生效；
- (2) 北京融匯、陽光融匯及上海融懋於該協議作出的所有承諾、陳述、聲明和保證均為真實、準確及完整的；
- (3) 共管安排中關於上海融懋共管事項的安排已經得到執行；
- (4) 上海融懋已按法定程序及其他上海融懋章程約定或法律規定的程序作出合法有效的股東會決議，一致通過批准上海朗昆與北京融匯已經簽署作為該協議中的上海融懋章程；
- (5) 上海融懋已按法定程序及其他上海融懋章程約定或法律規定的程序作出合法有效的股東會決議，一致通過按照該協議批准上海融懋董事、監事、總經理及副總經理等人選；及

(6) 上海朗昆、北京融匯以及陽光融匯已共同出具確認該協議中列明的先決條件已全部獲得滿足的確認函。

支付目標股權轉讓代價之方式

上海朗昆、北京融匯及陽光融匯須於簽訂該協議之日起五日內促成以上先決條件全部達成，先決條件全部達成之日起五個工作日內須完成股權工商變更登記所需手續。股權工商變更登記完成之日起五個工作日內，上海朗昆須分別向北京融匯與陽光融匯支付代價，將股權轉讓價款分別匯入北京融匯及陽光融匯的指定賬戶內。

完成

完成將於完成股權轉讓的工商變更登記手續完成之日進行。

於完成目標股權的轉讓後，上海融懋將由上海朗昆及北京融匯分別擁有50%股權，並將由上海朗昆及北京融匯共同管理。

於完成目標股權的轉讓後，上海融懋不會成為本公司之附屬公司，上海融懋之業績將不會合併至本集團財務報表。

上海融懋之治理

上海融懋將由上海朗昆及北京融匯共同管理。由本公司負責對標的項目進行項目改造裝修及租賃運營管理。

上海融懋之董事會由四名董事組成，北京融匯委任兩名，上海朗昆委任兩名。法人代表由上海朗昆提名的董事擔任，董事長由北京融匯提名的董事擔任。董事會決議須經全體董事一致通過。

訂約方之資料

上海朗昆為一間依據中國法律設立的有限責任公司，為本公司地產基金平台青杉資本之全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

北京融匯為一間於中國註冊成立之有限合夥企業，擁有上海融懋99%的股權，為陽光保險集團旗下房地產投資基金，其主要業務為項目投資和資產管理。

陽光融匯為一間於中國註冊成立之有限責任公司，為北京融匯的基金管理人，擁有上海融懋1%的股權，其主要業務為項目投資和資產管理。

上海融懋為一間於中國註冊成立之有限責任公司，已競得目標公司100%股權，主要從事企業管理、物業管理、停車場管理、公共租賃住房的投資、建設及租賃經營管理。

據上海融懋於二零一八年十二月三十一日未經審核賬目之摘錄，其淨負債及總資產分別約為人民幣 2,720 元及人民幣 230 元。

據上海融懋於二零一九年四月三十日未經審核賬目之摘錄，其淨負債及總資產分別約為人民幣 4,570 元及人民幣 110,001,380 元。

據上海融懋截至二零一八年的賬目之摘錄，其財務業績如下：

	由二零一八年 三月五日(成立 日)至二零一八 年十二月三十 一日止期間 (未經審核) (人民幣千元)
除稅及非常項目前淨虧損	3
除稅及非常項目後淨虧損	3

目標公司之資料

目標公司為一間依據中國法律設立的有限責任公司，擁有標的項目的所有權，其主要業務為酒店經營管理。

據目標公司於二零一八年十二月三十一日未經審核賬目之摘錄，其淨負債及總資產分別約為人民幣 238,788,295 元及人民幣 308,030,345 元。

據目標公司於二零一九年二月二十八日未經審核賬目之摘錄，其淨負債及總資產分別約為人民幣 315,412,859 元及人民幣 220,444,771 元，總資產減少是由於其他應收款中判斷預期可收回可能性低，故此全額計提壞賬。

據目標公司截至二零一七年、二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度賬目的摘錄，其財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七	二零一八
	(經審核)	(未經審核)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅及非常項目前淨虧損	10,066	21,030
除稅及非常項目後淨虧損	9,858	21,233

標的項目及標的物業之資料

標的項目的詳情如下：

名稱：北京船舶重工大廈項目

標的物業的詳情如下：

地址：中國北京市朝陽區十里河東三環南路100號

用途：商業

土地使用權面積：5,273.58平方米

建築面積：21,906.48平方米

該協議及其項下之交易的理由及裨益

本集團看好中國核心城市存量資產領域的發展機遇，積極尋找合適的項目，進行存量資產的收購、重新定位、設計改造和租賃運營，顯著提升物業價值並獲得物業增值回報。標的物業緊鄰北京東三環，地理位置優越，交通十分便利，標的物業本身具有較大的改造和租金提升的潛力。北京融匯為陽光保險集團旗下地產基金平台，本集團旗下地產基金平台青杉資本通過與北京融匯設立聯合投資平台，共同投資並管理標的項目資產，標誌著本公司首次進入北京核心區域，有助為本集團帶來未來的資產出租和升值收

益。本公司計劃對資產進行重新定位、應用差異化產品能力對標的物業進行改造提升，並重新進行招租運營及管理，提升租金回報，本公司亦可就上述服務獲得資產管理收入。

基於以上原因，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

由於該協議項下擬進行之交易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%，該協議項下之交易根據上市規則第14.06條構成本公司的一項須予披露交易，因此須根據上市規則第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	由上海朗昆、北京融匯、陽光融匯及上海融懋於二零一九年五月十四日訂立的合作協議，有關上海朗昆及北京融匯同意合作經營由目標公司持有的標的項目，北京融匯及陽光融匯各自有條件同意分別出售銷售股份I及銷售股份II，及上海朗昆有條件同意收購目標股權，總代價為人民幣2元，以及上海朗昆有條件同意向上海融懋及/或目標公司提供股東貸款人民幣200,000,000元
「北京融匯」	指	北京融匯嘉智投資管理中心（有限合夥），一間於中國註冊成立之有限合夥企業，於本公告日期，擁有上海融懋99%的股權
「董事局」	指	董事局

「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）
「完成」	指	根據該協議之條件及條款完成上海融懋股權轉讓
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓價款」	指	收購目標股權之總代價人民幣2元，由上海朗昆分別支付人民幣1元予北京融匯及人民幣1元予陽光融匯
「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
「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）
「銷售股份I」	指	上海融懋49%股權
「銷售股份II」	指	上海融懋1%股權
「上海朗昆」	指	上海朗昆企業管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之全資附屬公司
「上海融懋」	指	上海融懋商業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，於本公告日期，已競得目標公司100%股權

「股東貸款」	指	將由上海朗昆向上海融懋及/或目標公司提供的股東貸款人民幣200,000,000元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的項目」	指	北京船舶重工大廈項目，由上海朗昆及北京融匯合作經營的標的項目
「標的物業」	指	位於中國北京市朝陽區十里河東三環南路100號之酒店物業，為商業用途
「陽光融匯」	指	陽光融匯資本投資管理有限公司，於本公告日期，擁有上海融懋1%的股權
「目標公司」	指	船舶重工大廈有限公司，一間依據中國法律設立的有限責任公司，擁有標的項目的所有權
「目標股權」	指	北京融匯持有上海融懋49%的股權及陽光融匯持有上海融懋1%的股權，合共上海融懋50%的股權
「%」	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，二零一九年五月十四日

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。