

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 合作框架協議

董事局宣佈，於二零一九年二月二十一日，本公司之全資附屬公司南京朗銘、西安朗詩銘、項目公司及德寧基金訂立該協議，據此，德寧基金同意透過收購銷售股份投資於項目公司持有的標的項目，銷售股份代價為人民幣 14,000,000 元。

此外，德寧基金同意將與項目公司簽訂股東貸款合同，德寧基金有條件同意提供德寧基金股東貸款不超過人民幣 126,000,000 元。

於滿足約定條件下，西安朗詩銘同意對銷售股份及德寧基金股東貸款進行回購，最高金額上限為人民幣 280,000,000 元。

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。透過引入德寧基金作為合作伙伴，共同投資開發標的項目，有助本集團分散投資風險、提升資金效率及帶來出售收益。同時，透過項目公司與西安朗詩樾簽訂委託開發管理合同為本集團鎖定於標的項目提供項目操盤管理之權利，有助於本集團加大輸出項目開發管理服務，拓展業務管理規模，優化收入結構，提升盈利能力，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

由於該協議項下擬進行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，因此須根據上市規則第14章遵守於申報及公告之規定。

然而，該協議項下之出售銷售股份並不構成本公司任何須予公佈的交易。

董事局宣佈，於二零一九年二月二十一日，本公司之間接全資附屬公司南京朗銘、西安朗詩銘、項目公司及德寧基金訂立該協議，據此，德寧基金同意透過收購銷售股份投資於項目公司持有的標的項目，銷售股份代價為人民幣 14,000,000 元。

此外，德寧基金有條件同意向項目公司提供德寧基金股東貸款不超過人民幣 126,000,000 元。

該協議

以下載列該協議之主要條款：

日期

二零一九年二月二十一日

訂約方

- (i) 南京朗銘，本公司之間接全資附屬公司
- (ii) 西安朗詩銘，本公司之間接全資附屬公司
- (iii) 項目公司，本公司之間接全資附屬公司
- (iv) 德寧基金

據各董事於作出一切合理查詢後所深知、知悉及確信，德寧基金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

根據該協議的條款，德寧基金同意透過收購銷售股份投資於項目公司持有的標的項目，銷售股份代價為人民幣 14,000,000 元。於本公告日期，西安朗詩銘持有項目公司全部股權，項目公司之註冊資本為人民幣 20,000,000 元，實繳人民幣 20,000,000 元全由西安朗詩銘繳納。此外，德寧基金同意將與項目公司簽訂股東貸款合同，德寧基金有條件同意提供德寧基金股東貸款不超過人民幣 126,000,000 元。連同銷售股份代價人民幣 14,000,000 元，德寧基金於項目公司合共投資不超過人民幣 140,000,000 元（「**德寧基金投資**」）。

項目公司之主要業務為房地產開發經營。項目公司持有標的項目，有關之資料載於下文題為「標的項目之資料」一節。

股權轉讓款

轉讓銷售股份之代價為人民幣 14,000,000 元，乃根據西安朗詩銘持有之項目公司 70%股權而定。

德寧基金股東貸款

德寧基金將向項目公司提供德寧基金股東貸款不超過人民幣 126,000,000 元，作為標的項目開發建設或德寧基金同意的其它用途。

德寧基金股東貸款之年息為 12%。

支付銷售股份代價及提供德寧基金股東貸款之先決條件

德寧基金支付銷售股份代價及提供德寧基金股東貸款須待（其中包括）以下條件獲滿足後方可達成：

- (1) 項目公司就標的項目已經獲有關主管政府部門確認為標的項目的唯一開發建設主體，並已簽訂國有土地出讓合同；
- (2) 該協議已簽署並生效；
- (3) 項目公司與本公司之全資附屬公司西安朗詩樾企業管理諮詢有限公司（「**西安朗詩樾**」）另行簽署的委託開發管理合同已簽署並生效；

- (4) 南京朗銘已向項目公司提供金額不低於人民幣 54,000,000 元的股東借款；
- (5) 西安朗詩銘及項目公司確認在該協議所披露的資訊及陳述與保證仍然全部有效、準確、無誤導性陳述、無遺漏；
- (6) 西安朗詩銘及項目公司在該協議項下不存在任何違約情形；及
- (7) 不存在現有的或潛在的任何對西安朗詩銘、項目公司及／或標的項目有重大不利影響的情形。

西安朗詩銘及項目公司應盡最大努力促使以上的先決條件在 2019 年 2 月 28 日或之前全部得到滿足。否則（但是因德寧基金原因造成的除外），德寧基金有權選擇：

- (1) 在不影響德寧基金在該協議項下任何權利的前提下，要求該協議其他各方根據德寧基金放棄或修改後的任何先決條件繼續履行該協定及其附件；或
- (2) 書面通知該協定其他訂約方終止該協議。德寧基金行使權利，並不減損其向違約方依法及依據該協議約定提出任何（包括但不限於違約賠償）主張和請求的權利。

支付股權轉讓代價及提供德寧基金股東貸款之方式

於上述先決條件已全部得到滿足日起兩個工作日內，德寧基金向以西安朗詩銘名義設立的共管賬戶（「**股份轉讓款共管賬戶**」）支付銷售股份代價。

在支付銷售股份代價後二十個工作日內，在西安朗詩銘及項目公司負責完成銷售股份股權轉讓及德寧基金委派董事所涉及的工商變更登記後兩個工作日內解除股份轉讓款共管賬戶，西安朗詩銘可自由處理銷售股份代價。

於上述先決條件已全部得到滿足日起兩個工作日內，德寧基金向股份轉讓款共管帳戶提供德寧基金股東貸款，再由西安朗詩銘在一個工作日內以德寧基金股東貸款的名義將全部款項一致性支付至以項目公司名義設立的共管帳戶。

於完成銷售股份轉讓後，項目公司將不再是本公司之附屬公司，將由本集團擁有 30%及由德寧基金擁有 70%而被視作本公司合營公司，項目公司之業績將不再合併至本集團財務報表。

項目公司之治理

項目公司之董事會由三名董事組成，德寧基金委任一名，西安朗詩銘委任兩名。董事長由西安朗詩銘提名的董事擔任。

回購

於下列任何一條約定條件的情況下，西安朗詩銘同意對德寧基金投資款進行回購，最高金額上限為人民幣280,000,000元，最高金額上限乃根據銷售股份代價、德寧基金對項目公司提供德寧基金股東貸款之最高總金額以及應收利息及估計餘下標的項目未銷售貨值而定。

回購將根據以下日期中孰先者進行：

- 1) 標的項目銷售率達到95%且已收回全部銷售款；或
- 2) 自德寧基金投資款交割日起滿二十二個月之日。

回購擔保

南京朗銘將向德寧基金出具承諾函，如西安朗詩銘及/或其指定的第三方未按照該協議回購約定條件下履行回購的義務，南京朗銘同意無條件承擔相應的連帶擔保責任。

訂約方之資料

德寧基金為一間於中國註冊成立之有限合夥企業，其主要業務為房地產投資、企業管理諮詢及財務管理諮詢。

項目公司為一間於中國成立之有限責任公司。項目公司之主要業務為持有標的項目進行房地產開發經營。

據項目公司於二零一八年十二月三十一日未經審核賬目之摘錄，其淨資產及總資產分別約為人民幣 16,051,000 元及人民幣 90,151,000 元。

據項目公司截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度未經審核賬目的摘錄，其財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七 (人民幣元)	二零一八 (人民幣元)
除稅及非常項目前淨虧損	120,000	103,000
除稅及非常項目後淨虧損	90,000	78,000

標的項目之資料

標的項目為項目公司持有之房地產開發項目，詳情如下：

地址：中國陝西省西安市未央區西戶鐵路以東、昆明路以北，宗地編號FD2-14-32

土地性質：住宅及商業用地

宗地面積：22,567.72平方米

總建築面積：89,629.50平方米

該協議及其項下之交易的理由及裨益

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。透過引入德寧基金作為合作伙伴，共同投資開發標的項目，有助本集團分散投資風險、提升資金效率及帶來出售收益。同時，透過項目公司與西安朗詩樾簽訂委託開發管理合同為本集團鎖定於標的項目提供項目操盤管理之權利，有助於本集團加大輸出項目開發管理服務，拓展業務管理規模，優化收入結構，提升盈利能力，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。

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。

然而，該協議項下之出售銷售股份並不構成本公司任何須予公佈的交易。

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	由南京朗銘、西安朗詩銘、項目公司及德寧基金於二零一九年二月二十一日訂立的合作框架協議，有關德寧基金同意透過收購銷售股份及提供德寧基金股東貸款投資於項目公司持有的標的項目
「董事局」	指	董事局
「回購」	指	西安朗詩銘按約定條件回購德寧基金投資，最高金額上限為人民幣280,000,000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）
「德寧基金」	指	南京洛德德寧房地產投資合伙企業（有限合伙），一間於中國成立的有限合伙企業
「德寧基金股東貸款」	指	將由德寧基金向項目公司提供之股東貸款，不超過人民幣126,000,000元
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京朗銘」	指	南京朗銘地產集團有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「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」	指	項目公司70%之股權
「股東貸款合同」	指	由項目公司及德寧基金訂立的股東貸款合同，有關德寧基金向項目公司提供德寧基金股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「項目公司」	指	西安嘉鵬房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期由西安朗詩銘全資擁有，並為標的項目之唯一法定及實益擁有方
「標的項目」	指	項目公司持有的陝西省西安市未央區西戶鐵路以東、昆明路以北，宗地編號FD2-14-32之房地產開發項目
「西安朗詩銘」	指	西安朗詩銘房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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，二零一九年二月二十一日

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。