

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)

持續關連交易

訂立場地、設施設備租賃及宣傳展示服務之持續關連交易

於二零一八年十一月二日，本公司與朗詩集團訂立服務框架協議，據此，本集團將委托朗詩集團或其附屬公司提供場地、設施設備租賃進行綠色住宅產品的應用測試及宣傳展示服務。

朗詩集團為本公司之控股股東，於本公告日期視為於本公司已發行股本約51%擁有權益。因此，朗詩集團為本公司之關連人士，故服務框架協議項下交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

上市規則涵義

謹此提述(i)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（其中包括）該協議；及(ii)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）裝修裝飾服務協議。由於該協議及裝飾裝修服務協議訂約方之一為朗詩集團，因此，根據上市規則第14A.83條，服務框架協議項下擬進行之交易應與該協議及裝飾裝修服務協議合併計算。由於按服務框架協議連同該協議及裝飾裝修服務協議項下之合併年度交易金額計算之適用百分比率超過0.1%但低於5%，服務框架協議項下之交易須遵守上市規則第14A章之呈報及公告規定，但獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

服務框架協議之持續關連交易

日期

二零一八年十一月二日

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托朗詩集團或其附屬公司，其中包括長興公司，以其在中國浙江省長興縣的綠色住宅產品展示基地（「**長興基地**」）為本集團開展綠色住宅產品系統整合業務提供應用測試場地、相關設施設備租賃及相關設施設備的維護服務及為本集團的綠色住宅產品及品牌提供宣傳展示服務。

場地、設施設備租賃及宣傳展示服務包括：

- (1) 提供長興基地內建築實驗樓、低密度實驗樓、綠家實驗樓等應用測試場地的租賃、相關設施設備的租賃並提供相應設施設備的維護保養服務；及
- (2) 在長興基地內按場次對本集團的綠色住宅產品應用成果和歷程、綠色產品發展歷程及綠色理念進行宣傳展示。

價格及付款

朗詩集團根據服務框架協議提供之場地、設施設備租賃及宣傳展示服務的收費將依據通行市價為定價標準及基礎。

場地、設施設備租賃及宣傳展示服務之付款條款將按一般商業條款及慣常條款擬定，對本集團而言不高於本集團支付予獨立第三方之條款。

有關價格及付款條款主要按本集團將自獨立第三方獲得之類似服務之市價公平磋商而釐定。為確保朗詩集團收取的服務費乃按一般商業條款及不高於給予獨立第三方之條款釐定，本集團將於訂立任何新交易前向獨立第三方索取報價並進行檢查以檢討及評估服務是否根據相關協議及不高於給予獨立第三方之條款。

年期

服務框架協議期限由二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日。

年度上限

服務框架協議項下場地、設施設備租賃及宣傳展示服務由二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之上限金額如下：

期間	年度上限 人民幣百萬元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	12
截至二零二零年十二月三十一日止年度	14
截至二零二一年十二月三十一日止年度	16

年度上限乃經參考本集團所需截至二零二一年十二月三十一日止三個年度之預期需求後釐定。

訂立服務框架協議之原因

本集團主要在中國和美國從事房地產開發服務、長租公寓、養老服務，以及綠色設計、裝飾、物業服務、地產金融等業務。

綠色住宅產品的應用測試及對外宣傳乃本集團日常業務的正常所需，其目的在於打造本集團的核心能力，提升本集團的產品品質，為使用者提供更加健康、舒適、節能、環保的產品體驗，從而增加本集團產品的溢價能力。長興基地由朗詩集團投資 2.2 億元興建，基地占地 60 畝，全部規劃設計由德國和日本兩國專業團隊聯合完成，集科創、檢測、展示、生活於一體。基地具有綠色建築整合設計、建築裝修裝飾一體化等能力，並提供會務、培訓和展示一體化服務。因此，通過租賃長興公司場地及設施設備進行綠色住宅產品的應用測試，並委託其對外宣傳本集團的綠色產品成果及理念，有利於提升本集團的品牌影響力，吸引潛在客戶與合作方，長遠而言，更能夠為本集團帶來收益，對本公司及其整體股東而言為有利。

基於以上原因，董事（包括獨立非執行董事，但不包括田先生）認為服務框架協議乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且服務框架協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

一般事項

於批准服務框架協議舉行之董事局會議上，本公司主席及執行董事田先生實益擁有朗詩集團約43.28%權益，被視為服務框架協議項下擬進行交易利益相關。因此，田先生就批准服務框架協議之決議案放棄表決。

上市規則涵義

謹此提述(i)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（其中包括）本公司與朗詩集團訂立的物業服務與物業諮詢框架協議（「**該協議**」）；及(ii)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）裝修裝飾服務協議。由於該協議及裝飾裝修服務協議訂約方之一為朗詩集團，因此，根據上市規則第14A.83條，服務框架協議項下擬進行之交易應與該協議及裝飾裝修服務協議合併計算。由於按服務框架協議連同該協議及裝飾裝修服務協議項下之合併年度交易金額計算之適用百分比率超過0.1%但低於5%，服務框架協議項下之交易須遵守上市規則第14A章之呈報及公告規定，但獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

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：

「董事局」	指	董事局
「長興公司」	指	長興朗詩綠建科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為朗詩集團的全資附屬公司
「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
「裝飾裝修服務協議」	指	本公司與朗詩集團於二零一八年二月十三日簽訂之裝飾裝修服務框架協議
「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，被視為於本公司股本中擁有約51%權益，為本公司最終控股股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「田先生」	指	本公司主席及執行董事田明先生

「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）
「服務框架協議」	指	本公司與朗詩集團於二零一八年十一月二日簽訂之提供場地、設施設備租賃及宣傳展示服務框架協議
「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
「場地、設施設備租賃及宣傳展示服務」	指	根據服務框架協議之條款，由朗詩集團或其附屬公司向本集團提供的場地、設施設備租賃及宣傳展示服務
「%」	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，二零一八年十一月二日

於本公告日期，董事局由五名執行董事田明先生、向炯先生、申樂瑩女士、謝遠建先生及周勤女士，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。