

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 PROPERTIES CO., LTD.

朗詩綠色地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 106)

須予披露交易及 成立合營企業

該協議

董事局欣然宣佈，於二零一七年四月三日（美國時間），LS-NJ與PL North America訂立該協議，據此，LS-NJ及PL North America同意合作開發由項目公司持有的該項目。於完成該協議項下之交易後，標的公司將由LS-NJ擁有51%及由PL North America擁有49%。

根據該協議，PL North America可於項目公司完成銷售該項目95%之住宅單位後任何時間，行使該權利以要求標的公司以總額不超過25,000,000美元從PL North America收購其於標的公司之股權。

於完成該協議項下之交易後，本集團於標的公司持有之有效股權將由100%減少至51%。標的公司將不再為本公司之附屬公司而將被視作本公司之合營企業，其財務業績將不再合併至本公司綜合財務報表。

上市規則涵義

由於該協議項下之交易連同該權利按上市規則計算的一項或多項相關適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5%，及所有的該等百分比均低於 25%，該協議項下之交易連同該權利構成本公司一項須予披露交易，並須要遵守上市規則所載的申報及公告規定。

董事局欣然宣佈，於二零一七年四月三日（美國時間），LS-NJ與PL North America訂立該協議，據此，LS-NJ及PL North America同意合作開發由項目公司持有的該項目。於完成該協議項下之交易後，標的公司將由LS-NJ擁有 51% 及由PL North America擁有 49%。

該協議的詳細資料載列如下：

該協議

日期

二零一七年四月三日（美國時間）

訂約方

1. LS-NJ，本公司全資附屬公司；及
2. PL North America

據各董事於作出一切合理查詢後所深知、知悉及確信，PL North America及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士。

標的事項

根據該協議，LS-NJ及PL North America將合作開發該項目。

成立合營企業

於本公告日期，標的公司由LS-NJ全資持有。

根據該協議，PL North America將於簽訂該協議後五個營業日內向標的公司以現金注資 45,666,654 美元（「**PL股本注資**」）。於完成該協議項下之交易後，標的公司將由LS-NJ擁有 51%及由PL North America擁有 49%，標的公司將被視作本公司之合營企業。

標的公司的業務

項目公司為標的公司一間間接全資附屬公司。項目公司持有該物業。有關該物業的進一步資料載列於下文標題為「該物業之資料」一節。

標的公司之管理

標的公司之業務及事務將由雙方通過由LS-NJ及PL North America委任的執行理事來管理。有四(4)位執行理事，LS-NJ及PL North America將各自委任兩(2)名執行理事。

PL North America的該權利

根據該協議，PL North America可於項目公司完成銷售該項目 95%之住宅單位後任何時間，行使該權利以要求標的公司以總額不超過 25,000,000 美元從PL North America收購其於標的公司之股權。

該協議及其項下之交易的原因及裨益

本集團主要在中國和美國從事房地產開發業務。本公司是朗詩集團旗下唯一從事綠色住宅物業開發業務的上市平台。

本集團秉承致力為房地產開發及拓展在美國的房地產開發業務尋找合適的地塊。本集團一直尋求機遇與其他機構（例如發展商及財務機構）成立股份合作企業，或參與其他發展商開發的項目。

董事認為該協議項下擬進行之交易符合本集團的發展戰略，代表著向美國境內某地項目投資的良好機會，本公司認為有益於本集團的發展。

基於以上原因，董事認為該協議的條款為一般商業條款，並為公平及合理，以及符合本公司及其股東的整體利益。

標的公司之資料

標的公司為一間於二零一六年十月二十四日根據特拉華有限公司條例成立之有限責任公司，標的公司間接持有項目公司全部股權。項目公司的業務範圍為房地產開發及經營，並為持有及開發該物業而設立。

根據標的公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合賬目之摘錄，其綜合淨資產及綜合總資產分別為約91,426,000美元及104,587,000美元。

項目公司在二零一六年十一月完成的一項重組後成為標的公司的間接全資附屬公司。

根據項目公司截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度之為經審核賬目之摘錄，其財務業績如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------|--------------|---------|
| | 二零一五 | 二零一六 |
| | (美元) | (美元) |
| 除稅及非常項目前淨虧損 | 30,153 | 920,300 |
| 除稅及非常項目後淨虧損 | 30,203 | 921,600 |

標的公司及項目公司將不再為本公司之全資附屬公司，及其各自資產及負債連同利潤及虧損將不再合併至本集團綜合財務報表。

該物業之資料

該物業之詳細資料載列如下：

位址： 美國紐澤西市威霍肯64.01區帝國港口大道800號

佔地面積： 1.97英畝

建築規劃： 十一層住宅項目，約347,029平方英尺，包含：

- (1) 184間可售住宅公寓，共計約256,522平方英尺淨可售面積；
- (2) 5,000平方英尺經可售面積零售單位；及
- (3) 245室內停車庫

PL North America之資料

PL North America為一間於特拉華成立的有限公司，從事發展及經營優質、大規模、綜合性商業及住宅物業。

視作出售事項之財務影響

預期本集團將自視作出售事項錄得約5,900,000美元之收益，乃經參考PL North America支付的總代價加上重新計算LS-NJ在標的公司餘下權益的公平值而計算。

上市規則涵義

於完成該協議項下之交易後，本集團於標的公司持有之有效股權將由100%減少至51%。標的公司將不再為本公司之附屬公司而將被視作本公司之合營企業，其財務業績將不再合併至本公司綜合財務報表。

由於該協議項下之交易連同該權利按上市規則計算的一項或多項相關適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，及所有的該等百分比均低於25%，該協議項下之交易連同該權利構成本公司一項須予披露交易，並須要遵守上市規則所載的申報及公告規定。

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 日期為二零一七年四月三日（美國時間）由LS-NJ與PL North America訂立之協議，內容有關彼等合作開發該項目

| | | |
|--------------------|---|--|
| 「董事局」 | 指 | 本公司董事局 |
| 「本公司」 | 指 | 朗詩綠色地產有限公司，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 | 具上市規則賦予之釋義 |
| 「視作出售事項」 | 指 | 根據該協議之條款及條件，PL North America 將通過向標的公司注資形成合營企業，於完成後本公司於標的公司之有效股權將攤薄至 51%，此舉構成對標的公司全部股權之視作出售事項 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「LS-NJ」 | 指 | LS-NJ Port Imperial Member, LLC.，一間於特拉華成立的有限公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司 |
| 「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） |
| 「PL North America」 | 指 | PL North America-NJ Port Imperial, Inc.，一間於特拉華成立的有限公司 |
| 「該項目」 | 指 | 開發該物業，並於其上建造十一(11)層住宅項目 |

| | | |
|--------|---|--|
| 「標的公司」 | 指 | LS-NJ Port Imperial JV, LLC，一間於特拉華成立的有限公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司 |
| 「該物業」 | 指 | 佔地面積 1.97 英畝，位於美國紐澤西市威霍肯 64.01 區帝國港口大道 800 號 |
| 「項目公司」 | 指 | LS-NJ Port Imperial LLC, 一間於特拉華成立的有限公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司，並為該物業之持有人 |
| 「該權利」 | 指 | 該協議項下可由 PL North America 行使之權利，以要求標的公司以總額不超過 25,000,000 美元收購 PL North America 於標的公司之股權 |
| 「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 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事局命
朗詩綠色地產有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零一七年四月四日

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。