

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

收購事項

董事局宣佈，於二零一七年十二月十八日，本公司之全資附屬公司廣州朗秀與該等賣方訂立該協議，據此，(i)廣州朗秀有條件同意收購，及賣方 I 有條件同意出售標的公司全部股權，股權代價為人民幣 230,000,000 元(須予調整)，及(ii)廣州朗秀有條件同意受讓及賣方 II 有條件同意轉讓該債權，債權代價為人民幣 30,000,000 元。

上市規則涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分率(定義見上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，收購事項根據上市規則第14.06(2)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。

收購事項

董事局宣佈，於二零一七年十二月十八日，本公司之全資附屬公司廣州朗秀與該等賣方訂立該協議，據此，(i)廣州朗秀有條件同意收購，及賣方I有條件同意出售標的公司全部股權，股權代價為人民幣230,000,000元（須予調整），及(ii)廣州朗秀有條件同意受讓及賣方II有條件同意轉讓該債權，債權代價為人民幣30,000,000元。

該協議

以下載列該協議之主要條款：

日期

二零一七年十二月十八日

訂約方

買方： 廣州朗秀

賣方： 建昭有限公司（「賣方 I」）

 漢國置業（深圳）有限公司廣州分公司（「賣方 II」）

買方擔保方： 南京朗銘

賣方擔保方： 漢國置業（中國）有限公司（「擔保方」）

監管賬戶協辦
方： 上海朗青（代表買方）

 漢國置業（深圳）有限公司（代表該等賣方）

賣方 I、賣方 II 及擔保方均為漢國置業有限公司（「漢國置業」）（其股份於聯交所主板上市，股份代號：160）的全資附屬公司，而漢國置業為建業實業有限公司（「建業實業」）（其股份於聯交所主板上市，股份代號：216）的附屬公司。據各董事於作出一切合理查詢後所深知、知悉及確信，賣方 I、賣方 II、擔保方、漢國置業、建業實業及其控股股東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，(i)廣州朗秀有條件同意收購，及賣方 I 有條件同意出售標的公司全部股權，股權代價為人民幣 230,000,000 元（須予調整），及(ii)廣州朗秀有條件同意受讓及賣方 II 有條件同意轉讓該債權，債權代價為人民幣 30,000,000 元。

標的物業

標的物業位於中國廣州越秀區解放南路 151 號地下室、1-14 樓、1501 房；解放南路 123 號負四層 103 號至 107 號車位。

先決條件

收購事項的交割須待以下先決條件（其中包括）獲滿足（或獲豁免），方可進行：

- (1) 聲明、保證和承諾。該協議各訂約方的聲明和保證在作出時並且截至交割日在所有方面均是真實和正確的，具有如同在交割日作出的同等效力和效果(但明確說明僅在特定日期作出的聲明和保證除外)，且該協議中所有須於交割日或之前履行的承諾和約定均已得到履行；
- (2) 該協議和關於開立監管帳戶的託管協議已經各訂約方簽署並生效，及彼等各自的授權代表已獲得合法、有效的授權以簽署、遞交並履行；
- (3) 監管帳戶已根據該協議開立，並且廣州朗秀及／或上海朗青已根據該協議的規定向監管帳戶轉入足額資金；
- (4) 標的公司已就收購事項完成標的股東變更、章程變更、高級管理人員組成變更、法定代表人變更的工商變更登記及商務部門備案手續，並且已取得新營業執照；
- (5) 任何政府部門均未制定、發佈、頒佈、實施或通過會導致收購事項不合法或另外限制或禁止收購事項的任何法律或政府命令；

- (6) 不存在針對標的公司、標的股權和標的物業已發生或可能發生的法律程式或訴訟，並且該等法律程式或訴訟旨在限制股權轉讓、或對該協議的條款和條件造成重大改變，或根據廣州朗秀的合理和善意且基於客觀證據的判斷，可能致使本次股權轉讓的完成無法實現或不合法，或不宜繼續進行本次股權轉讓或可能對公司、標的股權和標的物業構成重大不利影響；
- (7) 標的公司、標的股權和標的物業沒有發生重大不利變化，亦不曾發生過單獨或共同造成重大不利變化的一項或多項事件，並且合理預期不會發生可能單獨或共同造成重大不利影響的該等事件；
- (8) 標的公司已經獲得所有為簽署並履行該協議所需的第三方主體許可(包括但不限於銀行債權人(如有))，且簽署及履行交易協定不會導致標的公司違反任何適用中國法律；
- (9) 標的公司已解除與員工的勞動關係且與其不存在任何勞動糾紛，且員工的社會保險和住房公積金已停繳封存；並且截至交割日，標的公司無其他員工；
- (10) 除廣州朗秀已同意的有關出租標的物業的租約至二零一八年十二月三十一日外，標的公司已與目標物業的租戶解除租賃關係，且目標物業上不存在其他租戶和租賃合同關係（標的物業的負一層、第十六樓以及相關車位物業除外）；並且截至交割日標的公司與租戶之間不存在任何租賃相關仲裁或訴訟；
- (11) 標的公司於二零一五年十一月十六日簽訂的關於承租廣州市解放南路151號1502房的租賃合同（非住宅）仍然有效，其主要條款未被實質修改至不利於標的公司的情形或被終止；
- (12) 賣方 I 已就收購事項向廣州朗秀出具確認上述各項交割先決條件已全部獲得滿足的確認函。

廣州朗秀可以書面豁免上述第(1)至(12)條，而賣方 I 可以書面豁免以上第(1)至(4)條。

交割在以上所有先決條件獲滿足或（倘適用）被豁免之日起三個工作日內完成。各訂約方應盡最大努力促使交割不得遲於二零一八年一月三十一日完成。

總代價

收購標的公司的股權代價為人民幣 230,000,000 元（須予調整）及債權代價為人民幣 30,000,000 元。

股權代價須經交割日財務報表調整額作調整，計算方式如下：

交割日財務報表載明的應收款項總和

加

交割日財務報表載明的現金總和

減

交割日財務報表載明的應付帳款、應付職工薪酬、應交稅費、其它應付款總和

- (i) 如果所得的交割日財務報表調整額在正負人民幣 200,000 元以內的（含本數），交割日財務報表調整額計為零；
- (ii) 如果所得的交割日財務報表調整額超出正負人民幣 1,000,000 元的，則按人民幣 1,000,000 元計，即交割日財務報表調整額上限為人民幣 1,000,000 元；
- (iii) 如果所得的交割日財務報表調整額在小於人民幣負 200,000 元（不含本數）而大於人民幣負 1,000,000 元（含本數），或大於人民幣 200,000 元（不含本數）而小於人民幣 1,000,000 元（含本數）的，交割日財務報表調整額按實額計算。

總代價由廣州朗秀按標的物業的市場價值經各訂約方公平磋商而釐定。

收購事項的總代價將會以其中包括（但不限於）本集團內部資源以及銀行融資支付。本公司亦將會物色合作伙伴共同發展標的物業。

總代價之支付

廣州朗秀將按以下方式支付總代價：

(1)上海朗青與賣方 II 已於中國工商銀行廣州市芳村支行（「**托管行**」）設立了一個監管賬戶（「**監管賬戶 A**」），並已存入人民幣 52,000,000 元；

(2)在簽訂該協議起五個工作日內，廣州朗秀與賣方 II 和托管行簽訂托管協議，並以廣州朗秀名義在托管行開設一個監管賬戶（「**監管賬戶 B**」）。並在下列先決條件均獲滿足且賣方 I 已向廣州朗秀提供相應證據材料，廣州朗秀檢查無誤的情況下，廣州朗秀應在標的公司工商變更登記申請文件提交前三個工作日內向監管賬戶 B 轉入一筆金額為人民幣 208,000,000 元的款項：

- (i) 賣方 I 的間接上市公司股東及本公司已就收購事項進行公告；
- (ii) 標的公司、標的物業、標的股權和該債權的法律狀況（包括但不限於權屬狀況）以及標的公司的經營狀況、標的物業的物理狀況未發生不利變化；未出現其他可能導致廣州朗秀無法實現收購事項目的的情形；
- (iii) 該協議規定的共管資料和物品已按約定方式共管；及
- (iv) 標的公司、賣方 I 及關聯方未出現違反該協議約定的情形。

(3)在交割手續完成的交割日後五個工作日內：

(i) 賣方 II 及上海朗青應將監管賬戶 A 中的全部資金，即人民幣 52,000,000 元轉入以賣方 II 名義開立的指定銀行帳戶（「**指定銀行帳戶**」）；及

(ii) 廣州朗秀和賣方 II 應將監管賬戶 B 中的全部資金在扣除金額為人民幣 25,000,000 元的預留款項（「**預留款項**」）後的剩餘款項（即人民幣 183,000,000 元）轉入指定銀行帳戶。預留款項只得用於(i)廣州朗秀代扣代繳根據中國法律應由賣方 I 承擔的，與收購事項相關的稅費；或(ii)根據該協議條款中的劃轉相應款項（定義見下文）。；

- (iii) 在確定交割日財務報表調整額之後三個工作日內，若交割日財務報表調整額為正數，廣州朗秀及／或上海朗青應向監管帳戶 B 轉入一筆金額等同於交割日財務報表調整額的款項（不超過人民幣 1,000,000 元），廣州朗秀和賣方 II 應協助辦理監管帳戶 B 的相關變更手續；若交割日財務報表調整額為負數，則廣州朗秀和賣方 II 應將金額等同於交割日財務報表調整額絕對值的款項（不超過人民幣 1,000,000 元）從監管帳戶 B 劃轉至上海朗青的銀行帳戶或上海朗青事先書面指定的其他銀行帳戶（「劃轉相應款項」）。

總代價乃參考標的物業的市場價值及租金回報，並經廣州朗秀與該等賣方公平磋商後釐定。

標的公司之資料

標的公司為一間於中國成立之有限責任公司，主要業務為房地產開發、銷售、物業管理。

據標的公司於二零一七年九月三十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 37,284,288 元及人民幣 67,323,137 元。

據標的公司截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度經審核賬目的摘錄，其財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六	二零一五
	(人民幣元)	(人民幣元)
除稅及非常項目前淨(虧損)/溢利	(513,538)	2,580,421
除稅及非常項目後淨(虧損)/溢利	(513,538)	1,938,118

於收購事項完成後，標的公司將成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將合併至本集團之財務報表。

該等賣方之資料

賣方 I 為一家在香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

賣方 II 為一家依照中國法律組建的有限責任公司之分公司，其為賣方 I 之關聯方，其主要業務為房地產諮詢服務及企業管理諮詢服務。

擔保方為一家在香港註冊成立的有限公司，其間接持有賣方I 100%的股權，為賣方I履行該協議項下的義務承擔保證責任，其主要業務為投資控股。

漢國置業（深圳）有限公司為一家依照中國法律組建的有限責任公司，其為擔保方一的間接全資子公司，其主要業務為從事房地產開發經營業務、自有物業管理、機動車停放業務、房地產資訊諮詢，及房地產企業諮詢管理。其為按該協議約定辦理相關監管賬戶事宜。

收購事項的理由及裨益

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從事綠色住宅物業開發業務的上市平台。

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。標的物業位於廣州市中心，交通、生活及商務配套便利。所處區域為城市更新的重點區域，具有較好的升值潛力。本集團通過收購事項取得標的物業的相關權益，通過改造升級，將標的物業轉換成精品長租公寓，獲得投資回報。

基於以上原因，董事相信該協議的條款為公平及合理，以及符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分率（定義見上市規則）超過5%但所有適用百份比率均低於25%，收購事項根據上市規則第14.06(2)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：

「收購事項」	指	廣州朗秀透過該協議收購標的公司的全部股權及該債權
「該協議」	指	日期為二零一七年十二月十八日由廣州朗秀及該等賣方訂立之收購協議，有關收購標的公司全部股權

「董事局」	指	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，其股份於聯交所主機板上市（股份代號：106）
「董事」	指	本公司董事
「股權代價」	指	根據該協議，廣州朗秀收購標的公司全部權益之代價人民幣230,000,000元（須予調整）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州朗秀」	指	廣州朗秀企業管理諮詢有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「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
「該債權」	指	標的公司結欠賣方II的債權，於該協議日期，債權金額為人民幣30,000,000元
「債權代價」	指	受讓該債權的代價人民幣30,000,000元
「南京朗銘」	指	南京朗銘地產集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期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）
「上海朗青」	指	上海朗青投資管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的公司」	指	廣州市建昭置業有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「標的股權」	指	標的公司之全部股權
「標的物業」	指	中國廣州越秀區解放南路151號地下室、1-14樓、1501房；解放南路123號負四層103號至107號車位
「總代價」	指	股權代價受債權代價的總額
「該等賣方」	指	賣方I及賣方II的統稱
「%」	指	百分比

承董事局命
朗詩綠色地產有限公司
公司秘書
陳婉瑩

香港，二零一七年十二月十八日

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。