

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**

—— 朗朗乾坤 詩意人生 ——

**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)

## 收購合伙企業之須予披露的交易

### 轉讓協議

董事局宣佈，於二零一八年二月七日（交易時段後），本公司全資附屬公司上海朗青及南京朗銘，與中信資本及平安闔鼎訂立轉讓協議，據此，(i) 中信資本有條件同意出售，上海朗青有條件同意收購合伙企業的全部普通合伙人財產份額，合伙人財產份額代價為人民幣10,000元；及(ii)平安闔鼎有條件同意出售，及南京朗銘有條件同意收購合伙企業的全部有限合伙人財產份額，有限合伙人財產份額代價為人民幣221,000,000元。

### 上市規則之涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條），高於5%但所有適用百分比率均低於25%，轉讓協議根據上市規則第14.06條構成本公司之須予披露交易，因而須遵守上市規則的申報及公告規定。

董事局宣佈，於二零一八年二月七日（交易時段後），本公司全資附屬公司上海朗青及南京朗銘，與中信資本及平安闔鼎訂立轉讓協議，據此，(i) 中信資本有條件同意出售，上海朗青有條件同意收購合伙企業的全部普通合伙人財產份額，普通合伙人財產份額代價為人民幣10,000元；及(ii)平安闔鼎有條件同意出售，及南京朗銘有條件同意收購合伙企業的全部有限合伙人財產份額，有限合伙人財產份額代價為人民幣221,000,000元。

轉讓協議之詳情如下：

**日期**

二零一八年二月七日

**訂約方**

1. 上海朗青（本公司全資附屬公司）；
2. 南京朗銘（本公司全資附屬公司）；
3. 中信資本；及
4. 平安闔鼎

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中信資本、平安闔鼎及其各自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**

合伙企業持有Best Benefit 100%股權，而Best Benefit與本公司分別持有Silver Knight 61.54%及38.46%股權，Silver Knight為本公司之合營公司。Best Benefit及本公司均以權益會計法入賬Silver Knight集團業績。

Silver Knight間接持有該物業。

根據轉讓協議，(i)中信資本有條件同意出售，上海朗青有條件同意收購合伙企業的全部普通合伙人財產份額，普通合伙人財產份額代價為人民幣10,000元；及(ii)平安闔鼎有條件同意出售，及南京朗銘有條件同意收購合伙企業的全部有限合伙人財產份額，有限合伙人財產份額代價為人民幣221,000,000元。

## Silver Knight之業務

Silver Knight的主要業務為控股公司，透過其全資附屬公司持有及重新開發於上海之該物業。該物業將於改造及翻新後再分批銷售。該物業之進一步資料載列於下述題為「該物業資料」一節。

### 代價

普通合伙人財產份額代價為人民幣 10,000 元；及有限合伙人財產份額代價為人民幣 221,000,000 元。

普通合伙人財產份額代價及有限合伙人財產份額代價由訂約方公平磋商，並經參考合伙企業的實繳金額及該物業於二零一七年十二月三十一日之資產淨值和當前市況而決定。基於以上，董事認為代價公平合理。支付普通合伙人財產份額代價及有限合伙人財產份額代價將由本公司內部資源撥付。

### 先決條件

轉讓合伙企業財產份額須待以下先決條件獲滿足後，方可作實。

(1) 上海朗青及南京朗銘滿意就合伙企業及 **Best Benefit** 的盡職調查（須於簽署轉讓協議後兩日內完成）；及

(2) 完成轉讓合伙企業財產份額的工商變更登記。

在滿足以上先決條件第(1)條後，中信資本及平安闔鼎將促使 **Best Benefit** 將其持有的 **Silver Knight** 全部股權（即 61.54% 股權）以 1 美元之代價轉讓予本公司或其指定的主體。在完成 **Silver Knight** 股權轉讓的工商登記變更手續後，上海朗青及南京朗銘將會支付普通合伙人財產份額代價及有限合伙人財產份額代價。

如果未能在完成轉讓 **Silver Knight** 股權後的 15 日內完成第(2)條先決條件，合約方應協商另定一個最後完成日期。

於完成後，合伙企業、Best Benefit、Silver Knight集團將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績將會綜合於本集團合併財務報表。

### 合伙企業之資料

合伙企業為一間於中國成立之有限合伙企業。平安闔鼎為合伙企業的有限合伙人，認繳出資額為人民幣165,750,000元，並實繳出資額為人民幣165,616,000元。中信資本為普通合伙人，認繳及實繳出資額為人民幣10,000元。

根據合伙企業於二零一七年十二月三十一日的未經審核賬目之摘錄，其淨資產及總資產約為人民幣161,357,811元。

根據合伙企業截至二零一七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	二零一六
	(人民幣元)	(人民幣元)
除稅及非常項目前淨虧損	(515,626)	(3,943,455)
除稅及非常項目後淨虧損	(515,626)	(3,943,455)

根據Silver Knight集團於二零一七年十二月三十一日的未經審核綜合賬目之摘錄，其淨負債及總資產分別約為人民幣216,448,018元及人民幣914,582,531元。

根據Silver Knight集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度未經審核綜合賬目的摘錄，其財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七	二零一六
	(人民幣元)	(人民幣元)
除稅及非常項目前淨(虧損)/收益	(22,141,344)	25,569,621
除稅及非常項目後淨(虧損)/收益	(22,141,344)	25,569,621

## 轉讓協議及其項下擬進行之交易的理由及裨益

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。

根據由本公司、Silver Knight 及 Best Benefit 就合作開發開該物業於二零一五年十月十三日訂立之股東協議（「該協議」），Best Benefit 有權要求本公司購買 Best Benefit 於 Silver Knight 的權益。收購 Best Benefit 於 Silver Knight 股權之代價將基於該物業之估值扣除開發、管理及銷售該物業及其他相關成本決定，並以人民幣 400,000,000 元為上限。

轉讓協議透過出售合伙企業形式完成將 Silver Knight 的權益轉讓予本集團，體現了各方在該協議中之約定。

董事認為轉讓協議是根據一般商業條款作出以及轉讓協議之條款均為公平及合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## Silver Knight 之資料

Silver Knight 為一間於二零一五年三月十六日在英屬處女群島成立的公司。Silver Knight 的主要業務為收購、持有及重新開發該物業。Silver Knight 為一間旨在持有及開發該物業的特殊目的公司，屬於本公司盈利性質的日常業務。

## 該物業之資料

該物業的詳細載列如下：

地址： 中國上海市長寧區青溪路770弄25號

物業： 尚未銷售的40套住宅單位、停車場及公共設施

佔地面積： 13,433平方米

容積率： 1.18

建築面積： 15,787平方米

竣工年： 2000年

### **Best Benefit 之資料**

Best Benefit為中信資本為與本公司合作開發該物業而設立的特殊目的公司，其主要業務為投資控股。

### **上市規則之涵義**

由於收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條），高於5%但所有適用百分比率均低於25%，轉讓協議根據上市規則第14.06條構成本公司之須予披露交易，因而須遵守上市規則的申報及公告規定。

### **釋義**

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據轉讓協議，由上海朗青及南京朗銘向中信資本及平安闔鼎收購合伙企業全部權益
「Best Benefit」	指	Best Benefit Limited，於開曼群島註冊成立之公司
「董事局」	指	董事局
「中信資本」	指	中信資本控股有限公司，於香港成立之有限公司
「本公司」	指	朗詩綠色地產有限公司，為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	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港之法定貨幣港幣
「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，一間於中國成立之股份有限公司，為本公司之最終控股股東
「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，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「合伙企業」	指	上海睿開投資合伙企業（有限合伙）
「平安闔鼎」	指	上海平安闔鼎投資管理有限責任公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	於中國上海市長寧區青溪路770弄25號之尚未銷售的40套住宅單位、停車場及公共設施
「普通合伙人財產份額」	指	合伙企業中的普通合伙人財產份額
「有限合伙人財產份額」	指	合伙企業中的有限合伙人財產份額
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣

「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公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「Silver Knight」	指	Silver Knight Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Silver Knight集團」	指	Silver Knight及其全資附屬公司，包括持有該物業的物業公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓協議」	指	由上海朗青、南京朗銘、中信資本及平安闔鼎於二零一八年二月七日訂立合伙企業財產份額協議，內容有關由上海朗青及南京朗銘向中信資本及平安闔鼎收購合伙企業全部權益
「美國」	指	美國
「美元」	指	美國之法定貨幣美元
「%」	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，二零一八年二月七日

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。