

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)

回購項目公司70%股權

回購

於二零二一年二月八日，上海朗毓、德寧基金及項目公司訂立股權轉讓協議，據此，德寧基金同意轉讓而上海朗毓同意回購銷售權益，轉讓代價為人民幣42,000,000元。於本公告日期，德寧基金股東貸款並無任何尚欠結餘。

轉讓銷售權益交割完成後，項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將併入本公司的財務報表。

上市規則的涵義

行使回購的選擇權(並非由本公司酌情決定)先前根據上市規則第14章的規定於二零一九年二月二十一日公佈。本公告乃根據上市規則第14.74 (2)條刊發。

回購

茲提述內容有關由南京朗銘、西安朗詩銘、項目公司及德寧基金訂立該協議的該公告。根據該協議的條款及在若干條件規限下，德寧基金同意透過收購銷售權益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。根據該協議的條款，德寧基金可在以下任一情況下(以較早者為準)要求退出標的項目，而西安朗詩銘及／或其指定第三方須同意按最高金額人民幣280,000,000元進行回購：(i)標的項目的銷售率達到95%，並已收訖全部銷售所得款項；或(ii)自完成支付德寧基金投資起計滿二十二個月之日。

於本公告日期，回購的兩項條件經已達成。

於二零二一年二月八日，上海朗毓、德寧基金及項目公司訂立股權轉讓協議，據此，德寧基金同意轉讓而上海朗毓同意回購銷售權益，轉讓代價為人民幣42,000,000元。於本公告日期，德寧基金股東貸款並無任何尚欠結餘。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：

二零二一年二月八日

訂約方：

- (i) 上海朗毓，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
- (ii) 德寧基金
- (iii) 項目公司

標的事項

根據股權轉讓協議，德寧基金同意轉讓而上海朗毓同意回購銷售權益，轉讓代價為人民幣42,000,000元。

轉讓代價

轉讓代價為人民幣42,000,000元，乃參考(其中包括)項目公司全部股權於估值日期的公平值(以獨立專業估值師北京浩博鴻遠資產評估有限公司發出的估值報告為依據)釐定。轉讓代價由股權轉讓協議訂約方經公平磋商後達致。

支付轉讓代價

於本公告日期，德寧基金結欠項目公司人民幣42,000,000元(「預付款」)。預付款乃根據項目公司股東股權比例作出。

轉讓代價的支付方式為將預付款由德寧基金更替至上海朗毓。支付預付款所需資金將來自本集團內部資源。

交割

股權轉讓協議交割將於展開工商登記程序及交付項目公司的公章當日實現。

轉讓銷售權益交割完成後，項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將併入本公司的財務報表。

有關項目公司及德寧基金的資料

項目公司為一間於中國成立的有限責任公司。項目公司的主要業務為持有標的項目以進行房地產開發經營。項目公司為一間合營公司，其股權分別由本集團及德寧基金擁有30%及70%。

德寧基金為一間於中國成立的有限合夥企業，主要業務為房地產投資、業務管理諮詢及財務管理諮詢。德寧基金的股權分別由上海淨璽投資管理合夥企業(有限合夥)、江蘇寧滬投資發展有限責任公司、蘇州蘇投股權投資管理有限公司及江蘇洛德股權投資基金管理有限公司持有43.9560%、32.9670%、21.9780%及1.0989%。上海淨璽投資管理合夥企業(有限合夥)的股權由上海淨哲投資管理合夥企業(有限合夥)持有48%，而其餘股東的持股量均少於30%。上海淨哲投資管理合夥企業(有限合夥)概無股東持有其股權逾30%。江蘇寧滬投資發展有限責任公司由江蘇寧滬高速公路股份有限公司(於聯交所主板及上海證券交易所上市，股份代號為177及600377)全資擁有。

據董事局經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，德寧基金及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司的關連人士(定義見上市規則)的第三方。

以下為項目公司的財務業績(摘自其截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務報表及截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零二零年
	(經審核)	(未經審核)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅及非經常性項目前淨虧損	(44,958)	(14,103)
除稅及非經常性項目後淨虧損	(33,719)	(10,577)

項目公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核虧絀淨額約為人民幣28,245,017.65元。

有關上海朗毓的資料

上海朗毓為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。

進行轉讓的理由及裨益

本公司主要從事物業開發及銷售業務。

於本公告日期，項目公司持有已發展為住宅、泊車位及商用物業的標的項目。標的項目屬下全部住宅物業經已售罄，泊車位及商用物業則仍有存貨，而該協議規定的兩個回購條件均已達成。標的項目的同等權利可透過回購項目公司的股權而取得。

項目公司產生之現金流已足夠覆蓋股東前期投入，故回購項目公司的股權不會對本公司的現金流狀況造成壓力。

股權轉讓協議項下擬進行交易乃根據該協議就德寧基金退出標的項目所規定的機制進行。基於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議的條款建基於一般商業條款、屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

上市規則的涵義

行使回購的選擇權(並非由本公司酌情決定)先前根據上市規則第14章的規定於二零一九年二月二十一日公佈。本公告乃根據上市規則第14.74 (2)條刊發。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用下列詞彙具備以下涵義：

「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，據此，德寧基金同意透過收購銷售權益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
「該公告」	指	本公司就該協議所刊發日期為二零一九年二月二十一日的公告
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	中國境內商業銀行開放營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「回購」	指	西安朗詩銘及／或其指定第三方按協定條款以最高金額人民幣280,000,000元回購德寧基金投資
「本公司」	指	朗詩綠色地產有限公司，於百慕達註冊成立的有限責任公司，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夥企業，一間於中國成立的有限合夥企業
「德寧基金投資」	指	投資總額不超過人民幣140,000,000元，包括提供不超過人民幣126,000,000元的德寧基金股東貸款及銷售權益的代價人民幣14,000,000元
「德寧基金股東貸款」	指	德寧基金向項目公司提供的股東貸款
「董事」	指	本公司董事

「股權轉讓協議」	指	上海朗毓、德寧基金及項目公司所訂立日期為二零二一年二月八日的股權轉讓協議，據此，德寧基金同意在其所載條款及條件規限下轉讓而上海朗毓同意購買銷售權益，代價為人民幣42,000,000元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	西安嘉鵬房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期為一間合營公司，其股權分別由本集團及德寧基金擁有30%及70%，後者為標的項目的唯一合法及實益擁有人
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	項目公司70%股權
「上海朗毓」	指	上海朗毓商業管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的項目」	指	位於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的房地產開發項目
「轉讓代價」	指	人民幣42,000,000元
「估值日期」	指	二零二零年十一月三十日

「西安朗詩銘」 指 西安朗詩銘房地產開發有限公司，一間於中國成立的
有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

「%」 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，二零二一年二月八日

於本公告日期，董事局由三名執行董事田明先生、黃征先生及蔣超先生，兩名非執行董事申樂瑩女士及鄒益民先生，以及三名獨立非執行董事許小年先生、陳泰元先生及芮萌先生組成。