

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)

### 須予披露的交易

#### 收購事項

於二零二零年一月八日，買方及Landsea Homes，均為本公司的全資附屬公司，與該等賣方、該等個別人士及目標公司訂立該協議，據此，買方有條件同意收購及該等賣方有條件同意出售所有目標公司已發行及發行在外的股東權益。

#### 上市規則的涵義

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）超過5%，且所有該等比率均低於25%，因此收購事項構成根據上市規則第14.06條之規定本公司的一項須予披露之交易，須遵守上市規則第14章所規定之申報及公告規定。

#### 該協議

載列如下該協議的主要條款：

#### 訂約方

- (i) 買方（本公司全資附屬公司）
- (ii) Landsea Homes（本公司全資附屬公司）

(iii) 該等賣方

(iv) 該等個別人士

(v) 目標公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各賣方及其各自之最終實益擁有人（作為個別人士）均獨立於本公司及本公司的關連人士（定義見上市規則）。

### **標的事項**

該權益，代表目標公司所有已發行及發行在外的股東權益。

### **購買價**

總購買價約為 50,700,000 美元（可予調整），乃參考目標公司所擁有的物業之鄰近物業市價、賣方於目標公司的集體股權餘額及目標公司截至二零一九年十月三十一日之財務資料、目標公司的前景以及直至交割日期目標公司的預計交割交易費用。

購買價會根據目標公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的經審計財務報表中的股東權益以及目標公司的交割交易費用進行調整。若調整金額為正數，則買方應在五個工作天內向個別該等賣方按比例支付調整金額。若調整金額為負數，則個別該等賣方應在五個工作天內按個別該等賣方比例向買方支付該短缺金額，但應在該時間抵銷保留金額的任何剩餘部分。

### **購買價的支付方式**

在該協議簽訂後的一個營業日內，買方及該等賣方應與託管代理簽訂託管協議，在簽訂託管協議後的兩個營業日內，買方將向託管代理存入 10,000,000 美元的購買價保證金（「**購買價保證金**」）。

受限於該協議被終止，於交割日期，買方應促使託管代理按比例向個別該等賣方在減去購買價保證金及保留金額後分配購買價保證金及購買價餘額。

於交割日期的第一個周年，保留金額將退還給該等賣方（受限於買方根據該協議提出的任何待決或最終賠償要求）。

購買價（包括購買價保證金）將由本集團內部資源撥付。

## 交割條件

收購事項之交割須達成或獲豁免（其中包括）以下交割條件：

- (1) 必須於交割日期之前提交或獲得所有需要提交或獲得的政府授權書；
- (2) 在任何法院或其他政府機構進行的任何程序中，均不得作出(a)使收購事項成為不合法；或(b)阻止收購事項的完成之任何判決；
- (3) (a)買方、(b) Landsea Homes、(c)目標公司及(d)個別該等賣方的特定基本陳述及保證在該協議日期當日及交割日期當日在各方面均為真實正確；
- (4) (a)買方、(b) Landsea Homes、(c)目標公司及(d)個別該等賣方中的所有其他陳述及保證在該協議日期當日及交割日期當日在各方面均為真實正確；
- (5) 該等賣方及目標公司於該協議項下的全部責任均已在所有重大方面得到履行；
- (6) 買方履行推進完成該協議項下所有重大方面的全部責任；
- (7) 不會發生對目標公司造成重大不利影響或不會發生對目標公司造成重大不利影響的任何變更、影響、事件、事實或發展狀況；
- (8) 買方應已收到某些根據該協議要求交付給買方的可交付成果；
- (9) 與目標公司於收購事項完成時尚未償還的債務有關的所有還款書及發行本應由目標公司獲得並交付給買方，其格式及實質應令買方滿意；
- (10) 賣方應將所有留置權的利息無償交付給買方；及

(11) 指定保險公司應無條件且不可撤消地承諾以買方合理確定的金額及買方批准的形式向買方、目標公司或其買方指示的目標公司或其附屬公司（作為受保人）出具所有者產權保險（不得無故扣留或延遲）。

## 交割

交割應在(a)二零二零年一月十五日或(b)滿足或豁免上述條件後的三個營業日進行，或該協議訂約方同意的其他日期。

收購事項完成後，目標公司及其附屬公司將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績將合併至本公司的財務報表中。

## 訂約方資料

買方為一家特拉華州的有限責任公司，其主要業務為房地產開發。

Landsea Homes 為一家特拉華州的有限責任公司，持有買方全部發行在外的股東權益，其主要業務為房地產開發。

據董事所深知，個別該等賣方為一家懷俄明州的有限責任公司，其主要業務為房地產開發。

據董事所深知，個別人士 1、個別人士 2 及個別人士 3 各自分別為賣方 1、賣方 2 及賣方 3 的全部發行在外的股東權益持有人。

目標公司為一家亞利桑那州的有限責任公司。目標公司的業務主要包括土地收購和開發、建設以及單戶住宅的銷售。於二零一九年十月三十一日，目標公司擁有及控制約 1,917 塊位於美國亞利桑那州大鳳凰城地區的地塊。

摘錄自目標公司截至二零一八年十二月三十一日止年度根據美國公認會計準則編寫的經審核綜合財務報表，目標公司及其附屬公司的資產淨值及總資產價值分別約為 11,180,000 美元及 86,000,000 美元。

摘錄自截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核綜合財務報表的目標公司及其附屬公司的財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七 (經審核) (美元)	二零一八 (經審核) (美元)
淨收益 (附註)	5,098,807	6,540,456

附註：目標公司無需繳納企業所得稅

### 該協議及其項下之交易的理由及裨益

本集團連續九年蟬聯中國地產百強企業，是國內領先的綠色地產開發運營商。自二零零四年本集團開始實施聚焦綠色產品差異化發展戰略，業務已全面覆蓋中國主要經濟區域以及美國主要一線門戶地區。

本公司通過精簡業務，專注於綠色技術物業開發的核心業務，並釋放產品差異化利潤的潛力，以期為股東創造最大價值。

本公司於二零一三年在美國建立了 Landsea Homes 品牌。經過多年的發展，Landsea Homes 的項目遍及美國，包括西海岸的舊金山灣和洛杉磯地區的一線門戶城市以及東海岸的大紐約地區。

本集團通過收購事項繼續擴展亞利桑那州的住宅項目市場，有助進一步擴大了其住宅項目組合，是本公司在美國亞利桑那州的另一個重要里程碑。

在過去十年中，對房地產開發商具有戰略意義的亞利桑那州房地產市場保持了強勁的經濟增長。收購事項將輔助本公司現有的亞利桑那州業務、優化資產及業務結構，並增強本公司在亞利桑那州的市場競爭力，並將會本公司繼續在美國實施其戰略佈局的重要一步。

基於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議的條款是公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

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）超過5%，且所有該等比率均低於25%，因此收購事項構成根據上市規則第14.06條之規定本公司的一項須予披露之交易，須遵守上市規則第14章所規定之申報及公告規定。

倘若交割日購買價被調整至更高金額導致觸發根據上市規則第14章項下更高類別之交易，則本公司將在適當的時候遵守相關合規要求。

## 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	買方根據該協議收購目標公司全部股東權益
「該協議」	指	買方、Landsea Homes、目標公司、該等賣方及該等個別人士於二零二零年一月八日訂立的股東權益購買協議，根據該協議，買方有條件地同意向該等賣方收購該權益
「董事局」	指	董事局
「交割日期」	指	完成收購事項的日期，該日期為(a)二零二零年一月十五日，或(b)滿足或豁免所有條件以履行該協議各方責任後的第三個營業日，或買方及該等賣方書面同意的其他日期
「本公司」	指	朗詩綠色地產有限公司，一間於百慕達成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：106）
「關連人士」	指	上市規則賦予之定義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「保留金額」	指	2,000,000美元將由買方保留，以涵蓋所有未解決的索償要求，並將在交割日期一周年後向該等賣方退還
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「該權益」	指	目標公司的全部股東權益
「個別人士1」	指	<b>Jacob S. Walker</b> ，個人，賣方1的全部發行在外的股東權益持有人
「個別人士2」	指	<b>Jeffrey M. Garrett</b> ，個人，賣方2的全部發行在外的股東權益持有人
「個別人士3」	指	<b>F. Michael Geddes</b> ，個人，賣方3的全部發行在外的股東權益持有人
「該等個別人士」	指	個別人士1、個別人士2及個別人士3之統稱
「Landsea Homes」	指	<b>Landsea Homes Incorporated</b> ，一家特拉華州的公司，為本公司的間接全資附屬公司，並為買方的母公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「購買價」	指	收購該權益的購買價，為50,700,000美元（可予調整）
「買方」	指	<b>Landsea Homes of Arizona, LLC</b> ，一家特拉華州的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方1」	指	<b>Longhorn Wyoming, LLC</b> ，一家懷俄明州有限責任公司，並持有目標公司36.25%股東權益

「賣方2」	指	ZKL, LLC, 一家懷俄明州有限責任公司，並持有目標公司36.25%股東權益
「賣方3」	指	GGW Funding, LLC, 一家亞利桑那州有限責任公司，並持有目標公司27.50%股東權益
「該等賣方」	指	賣方1、賣方2及賣方3之統稱
「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	GWH Holdings, LLC, 一家亞利桑那州有限責任公司
「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  
陳婉瑩

香港，二零二零年一月八日

於本公告日期，董事局由四名執行董事田明先生、申樂瑩女士、周勤女士及謝遠建先生，一名非執行董事鄒益民先生，以及四名獨立非執行董事許小年先生、李均雄先生、陳泰元先生及芮萌先生組成。