

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)

主要交易

收購事項

於美國太平洋標準時間二零二二年一月十八日，買方及Landsea Homes (均為本公司的非全資附屬公司)、該等賣方、賣方A股東及Orosz主事人訂立該協議，據此買方有條件同意收購而該等賣方有條件同意出售該權益。

於交割後，目標公司將成為買方的全資附屬公司，而其業績將於本集團綜合入賬。

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)為25%或以上，且所有該等比率均低於100%，因此收購事項構成上市規則第14.06條項下本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章所規定之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，如召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行交易，概無股東須放棄投票。於本公告日期，根據上市規則第14.44條，田明先生、Greensheid、Landsea International及Easycorps就該協議及其項下擬進行交易分別持有8,901,500股、2,011,049,187股、367,914,894股及376,017,785股股份，合共相當於賦予權利出席本公司股東大會並於會上投票的本公司約58.52%權益。根據上市規則第14.44(2)條，田明先生、Greensheid、Landsea International及Easycorps發出的股東書面批准將獲接納代替舉行本公司股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行交易。

一般事項

載有(其中包括)該協議及其項下擬進行交易進一步詳情以及目標公司財務資料的通函須於二零二二年二月十四日或之前寄交股東。由於本公司預期需要超過15個營業日編製載入通函的財務及其他資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將向股東寄交通函的日期延遲至二零二二年三月三十一日或之前。

收購事項

於美國太平洋標準時間二零二二年一月十八日，買方及Landsea Homes(均為本公司的非全資附屬公司)與該等賣方、賣方A股東及Orosz主事人訂立該協議，據此買方同意收購而該等賣方同意出售該權益。

該協議

該協議的主要條款載列如下：

訂約方

- (i) 買方(本公司的非全資附屬公司)；
- (ii) Landsea Homes(本公司的非全資附屬公司)；
- (iii) 該等賣方；
- (iv) 賣方A股東；及
- (v) Orosz主事人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等賣方及彼等各自的最終實益擁有人(包括賣方A股東及Orosz主事人)均為獨立於本公司及本公司的關連人士的第三方。

標的事項

該協議規管買方據此收購該權益的條款及條件，該權益指目標公司所有已發行的股本權益。

基礎購買價

基礎購買價為179,241,431美元，乃由訂約各方經考慮(i)目標公司所擁有物業的鄰近物業基準市值及(ii)基礎購買價相對目標公司於二零二零年十二月三十一日之淨收益(即約16,388,000美元)，相當於市盈率約10.9倍(「**市盈率**」)後公平磋商釐定。市盈率處於二零二零年美國收購物業發展公司所採用市盈率倍數範圍內。市場上可資比較公司的市盈率倍數介乎約10.5倍至約20.5倍不等，平均約為14.6倍。

購買價的支付方式

於交割日期，買方向該等賣方以現金支付估計交割日期購買價。

於交割日期後150日內，該等賣方及買方將透過釐定目標公司或其附屬公司產生的實際交易開支協定交割日期購買價，任何爭議項目將由該等賣方與買方委聘的獨立會計公司釐定。倘調整金額為正數，於有關釐定日期後五(5)個營業日內，買方將向各名賣方以現金支付按比例計算的調整金額部分。倘調整金額為負數(「**差額**」)，於有關釐定日期後五(5)個營業日內，各名賣方將向買方以現金支付各名賣方按比例計算的差額部分。

購買價預期將由Landsea Homes內部資源撥付。

交割

交割於交割日期進行。

於交割後，目標公司已成為買方的全資附屬公司，而其業績將於本集團綜合入賬。

交割後僱用Orosz主事人

訂約方同意，Orosz主事人將繼續受僱於目標公司，除非訂約方延長期限，否則自交割起六(6)個月內的過渡期間，在自由僱傭(at will)的基礎上擔任實質上同等的職務，整體而言薪酬結構實質上相稱。J. Matthew Orosz及Stephen Orosz將繼續擔任現有的聯席總裁(佛羅里達分部)職務，而Andrew Orosz將擔任法律顧問(佛羅里達分部)。

有關訂約方的資料

買方

買方於特拉華州註冊成立，主要從事房地產開發。

Landsea Homes

Landsea Homes為本公司的非全資附屬公司，於美國特拉華州註冊成立，其普通股自二零二一年一月起於納斯達克上市。Landsea Homes主要從事房地產開發，並直接全資擁有買方。

本公司

本公司為投資控股公司。本集團主要從事房地產開發與銷售。

該等賣方

賣方A於美國特拉華州註冊成立，主要從事房地產開發。於本公告日期，賣方A由SWO Holdings Irrevocable Trust(「**SWO Trust**」)、AJO Holdings Irrevocable Trust(「**AJO Trust**」)及JMO Holdings Irrevocable Trust(「**JMO Trust**」)擁有。SWO Trust的信託人及受益人為Stephen William Orosz；AJO Trust的信託人及受益人為Andrew J. Orosz；及JMO Trust的信託人及受益人為John Matthew Orosz。

賣方B於美國特拉華州註冊成立，主要從事房地產開發及投資。賣方B由Emerson Investments International, Inc擁有，Emerson Investments International, Inc為由Anthony Jones及Mark Jones擁有的實體。

於本公告日期，賣方A及賣方B分別持有目標公司全部股東權益的75%及25%。

賣方A股東

賣方A股東為居於美國的個別人士。

Orosz主事人

Orosz主事人均為居於美國的個別人士，彼等為營運目標公司的主要管理人員。

目標公司

目標公司為一家於美國佛羅里達州註冊成立的有限責任公司。目標公司的業務主要包括土地收購及開發、建設及佛羅里達州中部及奧蘭多市場的單戶住宅銷售。

摘錄自目標公司於二零二一年十月三十一日根據美國公認會計準則編製的綜合未經審核財務報表，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51,478,446美元及146,635,518美元。

摘錄自截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的綜合經審核財務報表，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	
	二零二零年 (經審核) (美元)	二零一九年 (經審核) (美元)
除稅及非經常性項目前純利	16,387,576	13,956,550
除稅及非經常性項目後純利(附註)	16,387,576	13,956,550

附註：目標公司毋須繳納企業所得稅

進行收購事項的理由及裨益

本公司積極開拓更多優質項目及新市場，繼續深化戰略佈局，完善在美國的業務格局。

目標公司的開發項目位於佛羅里達州中部及奧蘭多地區。收購事項讓本公司得以將其品牌戰略性擴展至佛羅里達州中部及奧蘭多市場，並提升其在美國高性價比住宅市場的佔有率。

基於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東整體最佳利益。

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)為25%或以上，且所有該等比率均低於100%，因此收購事項構成上市規則第14.06條項下本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章所規定之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，如召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行交易，概無股東須放棄投票。於本公告日期，(i) Greensheid 由 Landsea International 全資擁有；(ii) Landsea International 由朗詩集團股份有限公司全資擁有，朗詩集團股份有限公司則由南京鼎重投資管理顧問有限公司(由田先生全資實益擁有的公司)擁有34.15%權益，並由田先生擁有15.85%權益；及(iii) Easycorps 由田先生全資實益擁有，根據上市規則第14.44條，田明先生、Greensheid、

Landsea International及Easycorps就該協議及其項下擬進行交易分別持有8,901,500股、2,011,049,187股、367,914,894股及376,017,785股股份，合共相當於賦予權利出席本公司股東大會並於會上投票的本公司約58.52%權益。根據上市規則第14.44(2)條，田明先生、Greensheid、Landsea International及Easycorps發出的股東書面批准將獲接納代替舉行本公司股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行交易。

一般事項

載有(其中包括)該協議及其項下擬進行交易進一步詳情以及目標公司財務資料的通函須於二零二二年二月十四日或之前寄交股東。由於本公司預期需要超過15個營業日編製載入通函的財務及其他資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將向股東寄交通函的日期延遲至二零二二年三月三十一日或之前。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義。

「收購事項」	指	買方根據該協議向該等賣方收購該權益
「調整金額」	指	相等於交割日期購買價減估計交割日期購買價的金額
「該協議」	指	買方、Landsea Homes、該等賣方、賣方A股東及Orosz主事人所訂立日期為美國太平洋標準時間二零二二年一月十八日的股東權益購買協議
「基礎購買價」	指	相等於179,241,431美元的金額
「董事局」	指	董事局
「交割」	指	根據該協議完成收購事項
「交割日期」	指	交割當日，即該協議日期

「交割日期購買價」	指	金額相等於基礎購買價減目標公司或其附屬公司於交割日期產生的實際交易開支另加交割營運資金超逾目標營運資金的金額(如有)的總和
「交割營運資金」	指	於緊接交割日期前當日東岸時間下午11時59分的營運資金，即金額46,059,369美元
「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	具有上市規則定義的涵義
「董事」	指	本公司董事
「Easycorps」	指	Easycorps Group Limited，於本公告日期為由田明先生全資擁有的公司
「估計交割日期購買價」	指	相等於基礎購買價減目標公司或其附屬公司於交割日期產生的估計交易開支的金額
「Greensheid」	指	Greensheid Corporation，於本公告日期為Landsea International的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該權益」	指	目標公司的所有已發行股本權益
「Landsea Homes」	指	Landsea Homes Corporation，一家於美國特拉華州註冊成立的公司，其普通股於納斯達克上市，並為本公司的非全資附屬公司
「Landsea International」	指	Landsea International Holdings Limited，於本公告日期為本公司的控股股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「納斯達克」	指	全國證券交易商協會自動報價系統資本市場
「Orosz 主事人」	指	J. Matthew Orosz、Andrew Orosz 及 Stephen Orosz
「中國」	指	中華人民共和國
「購買價」	指	該權益的購買價，其將不會超過185,000,000美元
「買方」	指	Landsea Homes of Florida LLC，一家於美國特拉華州註冊成立的公司，為本公司的非全資附屬公司
「賣方A」	指	SAM Building Partners, LLC，一家於美國特拉華州註冊成立的公司
「賣方A股東」	指	SWO Holdings Irrevocable Trust、AJO Holdings Irrevocable Trust及JMO Holdings Irrevocable Trust
「賣方B」	指	Edge Creek Ventures, LLC，一家於美國特拉華州註冊成立的公司
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「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	Hanover Family Builders, LLC，一家於美國佛羅里達州註冊成立的有限責任公司
「目標營運資金」	指	相等於46,059,369美元的金額
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國公認會計原則」	指	美國公認會計原則
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「營運資金」	指	截至任何釐定日期，目標公司按綜合基準計算的流動資產超出目標公司流動負債總額的部分，其乃根據目標公司採納的美國公認會計原則釐定

「%」

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，二零二二年一月十九日

於本公告日期，本公司執行董事為田明先生、黃征先生及蔣超先生，本公司非執行董事為申樂瑩女士及劉鵬鵬先生，以及本公司獨立非執行董事為許小年先生、陳泰元先生及芮萌先生。