

此乃要件 請即處理

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有朗詩綠色管理有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



朗詩綠色管理

LANDSEA GREEN MANAGEMENT

LANDSEA GREEN MANAGEMENT LIMITED

朗詩綠色管理有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

有關收購一間目標公司的主要交易

本公司財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
瑞博資本有限公司

董事局函件載於本通函第5至12頁。

二零二二年十一月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件.....	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的會計師報告	II-1
附錄三 — 收購事項完成後本集團的未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 目標公司的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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	朗詩綠色管理有限公司，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	具有上市規則所界定的涵義
「董事」	指	本公司董事
「Easycorps」	指	Easycorps Group Limited，為由田明先生全資擁有的公司
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「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

釋 義

「財務顧問」	指	宏博資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司就營運資金是否充足聘請的財務顧問
「Greensheid」	指	Greensheid Corporation，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
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「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，為本公司的控股股東
「最後可行日期」	指	二零二二年十一月二十五日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「LHC」	指	Landsea Holdings Corporation，一家根據美國特拉華州法律註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LSEA股份」	指	Landsea Homes普通股
「中審眾環」	指	中審眾環(香港)會計師事務所有限公司
「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

釋 義

「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標營運資金」	指	相等於46,059,369美元的金額
「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
「美國」	指	美利堅合眾國

釋 義

「營運資金」 指 截至任何釐定日期，目標公司截至該日期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



朗詩綠色管理

LANDSEA GREEN MANAGEMENT

LANDSEA GREEN MANAGEMENT LIMITED

朗詩綠色管理有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

執行董事：

田明先生

黃征先生

非執行董事：

顧菁女士

獨立非執行董事：

許小年先生

陳泰元先生

芮萌先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要

營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

51樓5103室

敬啟者：

有關收購一間目標公司的主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年一月十九日、二零二二年一月二十四日、二零二二年三月三十一日、二零二二年四月二十八日及二零二二年六月三十日的公告，內容有關(其中包括)收購事項。本通函旨在向閣下提供收購事項的進一步詳情及上市規則規定的其他資料。

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。該等可資比較公司及其各自於二零二零年的市盈率列示如下：

可資比較公司(附註)	市盈率(二零二零年)
Beazer Homes USA, Inc.	13.0倍
D.R. Horton, Inc.	16.1倍
Meritage Homes Corporation	10.5倍
PulteGroup, Inc.	11.7倍
Taylor Morrison Home Corporation	18.2倍
Toll Brothers, Inc.	20.5倍
Tri Pointe Homes Inc.	12.1倍

董事局函件

附註：數據摘錄自美國小型投資銀行兼財務顧問Janney Montgomery Smith發佈日期為二零二二年一月六日的美國住宅建築行業報告。

買方認為，上述公司廣泛代表美國公共房屋建造商，其建造的產品與目標公司相若，因此與目標公司可資比較。

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。

自交割起，目標公司已成為買方的全資附屬公司，而其業績已於本集團綜合入賬。經擴大集團的綜合財務報表分別載於二零二二年八月三十一日及二零二二年九月二十九日在聯交所網站刊登的本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績公告及中期報告。

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。於最後可行日期，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。

於最後可行日期，賣方A及賣方B各自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。

摘錄自目標公司於二零二二年五月三十一日根據美國公認會計準則編製的綜合經審核財務報表，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158,177,882美元及199,199,468美元。

董事局函件

摘錄自截至二零二一年十二月三十一日止三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		
	二零二一年 (經審核) (美元)	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	30,725,531	16,387,576	13,956,550
除稅及非經常性項目後純利(附註)	30,725,531	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。於最後可行日期，(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為由田先生全資實益擁有的公司，根據上市規則第14.44條，田明先生、

董事局函件

Greensheid、Landsea International及Easycorps就該協議及其項下擬進行交易各自分別持有8,901,500股、2,011,513,187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條，本公司已取得田明先生、Greensheid、Landsea International及Easycorps發出的股東書面批准，以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。倘本公司召開股東大會以批准收購事項及須進行投票，董事將基於本函件所載的理由建議股東投票贊成有關決議案。

豁免嚴格遵守上市規則第4.03條所載的規定

根據上市規則第4.03條，所收購之任何公司之會計師報告須由根據香港法例第50章《專業會計師條例》（「專業會計師條例」）之合資格執業會計師編製。上市規則第4.03條亦訂明倘上市發行人就收購海外公司刊發通函，聯交所可準備批准不合資格但聯交所可接受之執業會計師事務所編製之會計師報告。有關事務所通常須擁有國際名聲及聲譽，且為公認會計師團體會員。

本公司建議，目標集團涵蓋有關期間以供載入通函的會計師報告（「會計師報告」）將由中審眾環根據國際會計準則理事會頒佈並由財務會計準則委員會採納的國際財務報告準則編製，並將根據國際審計準則進行審計。本公司基於以下理由申請豁免嚴格遵守上市規則第4.03條的規定：

- a) 目標公司為一家於美國佛羅里達州註冊成立的公司，並於佛羅里達州中部及奧蘭多市場經營業務。交割導致目標公司成為買方的全資附屬公司，其業績已於本公司的附屬公司Landsea Homes綜合入賬。Landsea Homes為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。目標公司及Landsea Homes各自的業績均按照美國公認會計原則編製；
- b) 中審眾環為中審眾環集團的一家獨立成員公司，該集團為一個國際審計、稅務及諮詢組織，業務遍及逾90個國家。中審眾環源自一九二一年的美國，該公司在戰略地區國內地位舉足輕重，無縫連接世界各地24,000名專業人士。中審眾環擁有行業專家，為個人、高增長的新興公司、私營企業和大型企業等各行各業的客戶提供量身定制的服務。董

董事局函件

事認為，委聘中審眾環而非專業會計師條例下合資格但並不熟悉目標集團業務的香港專業會計師事務所編製目標集團的會計師報告以載入通函，將更具成本和時間效益；

- c) 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。中審眾環在美國(包括佛羅里達州)11個地區設有辦事處，並有行業專家為該地區從事房屋建設服務的客戶提供定制審計服務。鑑於中審眾環於為美國從事房地產或房屋建設業務的企業進行審計方面擁有豐富相關實地經驗，中審眾環應該能夠進行所需工作。在上述基礎上，董事認為中審眾環熟悉目標集團的業務；
- d) 雖然中審眾環並無根據專業會計師條例註冊，但其於公認會計師團體(即美國註冊會計師協會)註冊。中審眾環為美國上市公司會計監督委員會(PCAOB)的註冊公眾會計師事務所成員；中審眾環是一家國際審計、稅務及諮詢公司，業務遍及全球。其香港分公司中審眾環(香港)會計師事務所有限公司為香港會計師公會的合資格審計機構。中審眾環及中審眾環(香港)會計師事務所有限公司均為中審眾環集團的獨立成員公司；
- e) 中審眾環有充足人力及員工執行所需必要工作。中審眾環(香港)會計師事務所有限公司或其他香港本地會計師事務所於美國並無任何必要的員工執行所需審計工作。倘該事務所必須在香港部署必要的員工往美國進行審計工作，董事認為委聘中審眾環(香港)會計師事務所有限公司或符合專業會計師條例規定的香港專業會計師事務所，於美國部署員工進行審計工作屬昂貴或不切實際；
- f) 由於國際財務報告準則為上市規則第4.11(b)條所允許，並且在所有重大方面已經與香港財務報告準則完全接軌，本公司認為會計師報告按照國際財務報告準則進行審計屬恰當；
- g) 本公司將審閱會計師報告，以確保符合上市規則及相關會計準則的規定；
- h) 本公司認為，與根據香港財務報告準則編製並由符合專業會計師條例的註冊會計師出具的會計師報告相比，會計師報告可提供大致相同水平的有關目標集團的資料，而通函整體上足以使股東及本公司潛在投資者對收購事項作出適當的知情評估；

董事局函件

- i) 目標公司的會計師報告將採用應與本公司所採納會計政策大致相同者編製，而中審眾環將對會計師報告進行品質控制審核；及
- j) 本公司嚴格遵守上市規則第4.03條的規定會造成過分沉重的負擔，且屬不切實際，放寬該規定將不會對股東及本公司潛在投資者造成過度的風險。

根據上述資料，聯交所同意豁免第4.03條的規定，允許中審眾環編製會計師報告。

一般資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
朗詩綠色管理有限公司
主席
田明
謹啟

二零二二年十一月三十日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年的財務資料載於本公司刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(http://www.landsea.hk/html/ir_report.php)的有關年度報告及本公司的有關中期報告。亦敬請見以下有關財務報告的快速鏈接：

- 本公司於二零二二年四月二十七日刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告(第125頁至130頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700781_c.pdf

- 本公司於二零二一年四月二十九日刊發截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告(第140頁至325頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900844_c.pdf

- 本公司於二零二零年四月二十四日刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告(第145頁至361頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042401700_c.pdf

- 本公司於二零二二年九月二十九日刊發截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告(第29頁至115頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0929/2022092900581.pdf>

上述本集團的各綜合財務報表乃載入本通函作參考及構成本通函的一部分。

2. 債務聲明

於二零二二年十月十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)，本集團之未償還債務約為人民幣8,004,433,000元，包括即期借款人民幣2,487,044,000元、非即期借款約人民幣5,404,099,000元、公開配售認股權證約人民幣16,532,000元及租賃負債約人民幣96,758,000元。

於二零二二年十月十日，目標公司之未償還租賃負債債務約為人民幣23,830,000元。

於二零二二年十月十日，本集團與多家金融機構合作就其物業買家安排按揭貸款融資，並就該等買家還款責任提供擔保。該等擔保項下未償還按揭貸款約為人民幣1,016,738,000元。有關擔保將於發出房地產擁有權證及償還相關按

揭貸款後(以較早者為準)由銀行解除。此外，於二零二二年十月十日，本集團就本集團的一間合營企業為數人民幣102,400,000元的銀行貸款提供擔保。

除上文另行披露者以及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零二二年十月十日營業時間結束時，本集團概無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式設立但未發行債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款或借款形式之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及抵押或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎仔細考慮後認為，考慮到財務資源(包括內部產生的資金及本集團可用貸款融資)以及該協議項下擬進行交易的影響，本集團將有充足營運資金應付其於本通函日期起計未來十二個月的需求。

4. 經擴大集團之財務及經營前景

多年來，本公司始終在探索從重資產的傳統內房模式向資產輕型化的轉型之路。

因疫情的持續蔓延及住房供應的極度短缺，二零二一年美國房屋銷售額達到了近15年以來的高點，平均新房售價上升了約近20%，增幅最快的是西部與南部的高增長市場。本集團於二零二一年四月進入佛羅里達州及德克薩斯州市場，連同此前已深耕的加利福尼亞州與亞利桑那州，Landsea Homes Incorporated於二零二一年在這四個高增長市場共售出房屋1,640套，幫助美國公司的總收入跨越了10億美元的門檻；售價的快速上漲也抵銷了原材料價值及人工成本的上漲，帶來利潤率的明顯提升。

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。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，本集團的財務或經營狀況自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來並無出現任何重大不利變動。

以下為本公司獨立申報會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。



有關 HANOVER FAMILY BUILDERS LLC 及其附屬公司過往財務資料的獨立申報會計師報告

朗詩綠色管理有限公司

董事

緒言

我們就第II-5至II-48頁所載 HANOVER FAMILY BUILDERS LLC (「目標公司」) 及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)的過往財務資料作出報告，該等資料包括目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年五月三十一日的綜合財務狀況表、目標集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二二年五月三十一日止五個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-5至II-48頁所載的過往財務資料構成本報告的一部分，乃為載入朗詩綠色管理有限公司(「貴公司」)日期為二零二二年十一月三十日有關 貴公司收購目標公司的通函(「通函」)而編製。

董事就過往財務資料承擔的責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公平的過往財務資料，並落實董事認為必要的內部監控，以確保編製過往財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對過往財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則要求我們遵守道德標準，並規劃及執行工作，以合理確定過往財務資料是否不存有重大錯誤陳述。

我們的工作涉及執程序以獲取有關過往財務資料金額及披露資料的憑證。所選定的程序取決於我們的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，我們考慮有關目標集團根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實而公平的過往財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非就目標集團內部監控的成效發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲取的憑證屬充分恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準真實而公平地反映目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年五月三十一日的綜合財務狀況以及目標集團於各有關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較過往財務資料

我們已審閱目標集團追加期間的比較過往財務資料，該等資料包括截至二零二一年五月三十一日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（統稱「追加期間的比較過往財務資料」）。目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間的比較過往財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對追加期間的比較過往財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2400號「審閱過往財務報表的委聘」進行審閱。審閱包括主要向負責財務

及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，追加期間的比較過往財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的其他事項

調整

於編製過往財務資料時，並無對第II-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

分派

我們提述過往財務資料附註13，當中載有目標公司於有關期間的分派資料。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

香港，二零二二年十一月三十日

目標集團的過往財務資料

編製過往財務資料

下文載列過往財務資料，其構成本會計師報告的一部分。

過往財務資料所依據的目標集團於有關期間的綜合財務報表乃由目標公司董事根據符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製，並由Mazars USA LLP根據美國公認審計準則及國際註冊專業會計師公會及國際審計與鑒證準則理事會分別頒佈的國際審計準則審核(「相關財務報表」)。目標集團的附屬公司於有關期間並無刊發法定財務報表。

過往財務資料以美元(「美元」)呈列，美元亦為目標公司的功能貨幣，而所有價值均以美元呈列。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元 (未經審核)	二零二二年 美元
收入	5	156,682,073	160,713,196	208,115,193	73,571,976	134,366,925
銷售成本		<u>(122,386,256)</u>	<u>(121,889,067)</u>	<u>(151,404,128)</u>	<u>(54,842,344)</u>	<u>(87,189,718)</u>
毛利		34,295,817	38,824,129	56,711,065	18,729,632	47,177,207
其他收入	6	60,154	110,178	1,457,615	1,046,618	51,675
廠房及設備以及 使用權資產折舊		(19,181)	(25,107)	(23,205)	(10,313)	(16,449)
建築監工費用		(1,560,170)	(1,776,839)	(2,565,054)	(973,934)	(99,442)
銷售及營銷費用		(13,029,129)	(13,320,393)	(15,451,803)	(6,042,803)	(12,150,696)
行政及其他經營費用		(5,703,191)	(7,333,892)	(8,995,323)	(3,718,046)	(4,991,458)
財務成本	7	<u>(87,750)</u>	<u>(90,500)</u>	<u>(407,764)</u>	<u>(48,881)</u>	<u>(614,630)</u>
除稅前利潤	8	13,956,550	16,387,576	30,725,531	8,982,273	29,356,207
所得稅費用	11	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度／期間利潤及 全面收益總額		<u>13,956,550</u>	<u>16,387,576</u>	<u>30,725,531</u>	<u>8,982,273</u>	<u>29,356,207</u>
以下人士應佔年度／ 期間利潤及 全面收益總額：						
目標公司擁有人		13,795,658	16,299,157	30,725,531	8,982,273	29,356,207
非控股性權益		<u>160,892</u>	<u>88,419</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>13,956,550</u>	<u>16,387,576</u>	<u>30,725,531</u>	<u>8,982,273</u>	<u>29,356,207</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			五月三十一日
		二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元
非流動資產					
廠房及設備	14	137,120	112,013	65,458	60,554
使用權資產	15	—	—	—	32,325
其他應收款	17	—	1,435,522	349,629	1,962,217
		<u>137,120</u>	<u>1,547,535</u>	<u>415,087</u>	<u>2,055,096</u>
流動資產					
存貨	16	55,502,709	79,292,696	146,726,021	166,159,312
貿易及其他應收款	17	3,566,255	3,811,147	5,941,334	14,793,450
銀行結餘及現金	18	1,467,379	1,527,680	6,975,619	16,191,610
		<u>60,536,343</u>	<u>84,631,523</u>	<u>159,642,974</u>	<u>197,144,372</u>
流動負債					
貿易及其他應付款	19	7,045,562	11,850,171	21,665,612	40,989,381
應付票據	20	—	—	6,291,026	—
計息借款	21	1,500,000	1,500,000	5,000,000	—
租賃負債	22	—	—	—	29,675
		<u>8,545,562</u>	<u>13,350,171</u>	<u>32,956,638</u>	<u>41,019,056</u>
流動淨資產		<u>51,990,781</u>	<u>71,281,352</u>	<u>126,686,336</u>	<u>156,125,316</u>
資產總值減流動負債		<u>52,127,901</u>	<u>72,828,887</u>	<u>127,101,423</u>	<u>158,180,412</u>
非流動負債					
應付票據	20	—	973,212	2,692,000	—
計息借款	21	25,471,548	37,123,842	61,914,151	—
租賃負債	22	—	—	—	2,530
		<u>25,471,548</u>	<u>38,097,054</u>	<u>64,606,151</u>	<u>2,530</u>
淨資產		<u>26,656,353</u>	<u>34,731,833</u>	<u>62,495,272</u>	<u>158,177,882</u>
資本及儲備					
目標公司擁有人應佔權益		24,656,353	34,731,833	59,795,272	158,177,882
非控股性權益		2,000,000	—	2,700,000	—
權益總額		<u>26,656,353</u>	<u>34,731,833</u>	<u>62,495,272</u>	<u>158,177,882</u>

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔			非控股性 權益 美元	總計 美元
	股本 美元 (附註i)	股東權益 美元	累計利潤 (虧損) 美元		
於二零一九年一月一日	—	15,000,000	513,716	—	15,513,716
年度利潤及全面收益總額	—	—	13,795,658	160,892	13,956,550
與擁有人的交易：					
供款及分派					
分派(附註13)	—	—	(4,653,021)	—	(4,653,021)
分派給非控股權益	—	—	—	(160,892)	(160,892)
退還股本	—	—	—	(2,000,000)	(2,000,000)
非控股權益供款	—	—	—	4,000,000	4,000,000
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	—	15,000,000	9,656,353	2,000,000	26,656,353
年度利潤及全面收益總額	—	—	16,299,157	88,419	16,387,576
與擁有人的交易：					
供款及分派					
分派(附註13)	—	—	(6,223,677)	—	(6,223,677)
擁有權權益變動					
收購一間附屬公司的 非控股性權益	—	—	—	(2,088,419)	(2,088,419)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	—	15,000,000	19,731,833	—	34,731,833
年度利潤及全面收益總額	—	—	30,725,531	—	30,725,531
與擁有人的交易：					
供款及分派					
分派(附註13)	—	—	(5,662,092)	—	(5,662,092)
非控股權益供款	—	—	—	2,700,000	2,700,000

	目標公司擁有人應佔			非控股性 權益 美元	總計 美元
	股本 美元 (附註i)	股東權益 美元	累計利潤 (虧損) 美元		
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	—	15,000,000	44,795,272	2,700,000	62,495,272
期間利潤及全面收益總額	—	—	29,356,207	—	29,356,207
與擁有人的交易：					
供款及分派					
注資	—	84,942,997	—	—	84,942,997
分派(附註13)	—	—	(15,916,594)	—	(15,916,594)
擁有權權益變動					
出售非控股權益(附註23(c)(ii))	—	—	—	(2,700,000)	(2,700,000)
於二零二二年五月三十一日	—	99,942,997	58,234,885	—	158,177,882
(未經審核)					
於二零二一年一月一日	—	15,000,000	19,731,833	—	34,731,833
期間利潤及全面收益總額	—	—	8,982,273	—	8,982,273
與擁有人的交易：					
注資及分派					
分派(附註13)	—	—	(2,789,283)	—	(2,789,283)
非控股權益供款	—	—	—	2,700,000	2,700,000
於二零二一年五月三十一日	—	15,000,000	25,924,823	2,700,000	43,624,823

附註i: 於美國佛羅里達州註冊成立的有限公司並無股本。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元 (未經審核)	二零二二年 美元
經營活動						
經營所得(所用)現金淨額	23(a)	2,965,673	(1,935,771)	(19,904,357)	(8,333,602)	(10,655,150)
投資活動						
出售物業及設備所得款項		—	—	23,350	—	—
購買物業及設備		(49,984)	—	—	—	—
出售附屬公司產生的 現金流出淨額		—	—	—	—	(316,121)
投資活動(所用)所得現金 淨額		(49,984)	—	23,350	—	(316,121)
融資活動						
發債成本		(135,455)	(212,558)	(799,420)	(204,612)	—
已付利息		(1,544,998)	(1,492,801)	(2,245,704)	(734,072)	—
新增計息借款		80,418,612	96,053,058	123,172,745	42,757,577	—
償還計息借款		(78,217,267)	(85,012,743)	(95,128,583)	(37,097,423)	(55,741,471)
新增應付票據		—	973,212	3,592,000	3,592,000	—
償還應付票據		—	—	(300,000)	—	(9,002,024)
租賃款項		—	—	—	—	(12,240)
注資		—	—	—	—	84,942,997
非控股權益供款		4,000,000	—	2,700,000	2,700,000	—
退還股本		(2,000,000)	—	—	—	—
收購非控股性權益產生的 現金流出淨額		—	(2,088,419)	—	—	—
分派給非控股權益		(160,892)	—	—	—	—
分派		(4,653,021)	(6,223,677)	(5,662,092)	(2,789,283)	—
融資活動(所用)所得 現金淨額		(2,293,021)	1,996,072	25,328,946	8,224,187	20,187,262
現金及現金等價物 增加(減少)淨額		622,668	60,301	5,447,939	(109,415)	9,215,991
於報告期初的現金及 現金等價物		844,711	1,467,379	1,527,680	1,527,680	6,975,619
於報告期末的現金及 現金等價物， 即銀行結餘及現金		1,467,379	1,527,680	6,975,619	1,418,265	16,191,610

1. 一般資料

HANOVER FAMILY BULIDERS, LLC (「目標公司」) 為於二零一七年四月二十五日在美國佛羅里達州註冊成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處及主要營業地點位於2420 S Lakemont Avenue Suite 450, Orlando, FL 32814。

目標公司及其附屬公司的主要業務為於佛羅里達州大奧蘭多地區的住宅區收購已開發土地，並以固定價格合約方式於該地區建造單戶住宅。

目標公司董事認為，自成立起至二零二二年一月十七日，目標公司由SAM Building Partner, LLC (「SBP」) 擁有75%權益及由Edge Creek Ventures, LLC (「Edge Creek」) 擁有25%權益，該等公司均根據佛羅里達州法律註冊成立為有限公司，最終控股方為William Orosz (「最終控股方」)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標公司為新開發項目成立Wiregrass Community Development, LLC (「Wiregrass」) 及PSH Partnership, LLC (「PSH」)。同年，兩名非控股投資者分別向Wiregrass及PSH出資2,000,000美元。同年，目標公司決定終止經營Wiregrass，並退回Wiregrass非控股投資者出資的2,000,000美元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標公司以2,088,419美元的代價收購PSH的非控股權益。收購完成後，PSH成為目標公司的全資附屬公司。

非控股投資者為Cloud Development Partners, LLC (「Cloud Development」) 提供的2,700,000美元出資已於截至二零二一年十二月三十一日止年度收取。

於二零二二年一月十八日，本公司以分派方式向最終控股方出售五家附屬公司，包括Cloud Development。詳情請參閱過往財務資料附註23(c)(ii)。同日，SBP及Edge Creek將目標公司的全部股權轉讓予Landsea Homes of Florida, LLC (「Landsea Homes」)，代價為179,241,431美元 (「收購事項」)。此外，Landsea Homes於收購事項後向目標集團注資84,942,997美元。Landsea Homes乃根據佛羅里達州法律註冊成立為有限公司，並為朗詩綠色管理有限公司 (其股份於香港聯合交易所有限公司上市) 的非全資附屬公司。交易完成後，目標公司成為Landsea Homes的全資附屬公司。

於本報告日期，目標公司於下列附屬公司擁有直接及間接權益，該等公司均為私人有限公司：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點及日期	擁有權權益比例				於本報告 日期	主要業務
		二零一九年	十二月三十一日 二零二零年	二零二一年	五月三十一日 二零二二年		
Cloud Development	美國佛羅里達州， 二零二一年 二月十一日	—	—	51%	—	—	開發及銷售 地塊
Hanover Sorrento Springs, LLC	美國佛羅里達州， 二零一六年 九月二十七日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
Hanover Sunrise Ridge, LLC	美國佛羅里達州， 二零一七年 五月二十三日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Ardmore Phase III, LLC	美國佛羅里達州， 二零一七年 七月二十七日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Bargrove, LLC	美國佛羅里達州， 二零二零年 八月二十六日	—	100%	100%	—	—	開發及銷售 單戶住宅
HFB Beresford Woods, LLC	美國佛羅里達州， 二零二一年 十一月二十二日	—	—	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Celery Avenue, LLC	美國佛羅里達州， 二零二零年 一月十五日	—	100%	100%	—	—	開發及銷售 單戶住宅
HFB Cypress Hammock, LLC	美國佛羅里達州， 二零二零年 十月一日	—	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Cypress Oaks, LLC	美國佛羅里達州， 二零一七年 八月二十三日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB First Place, LLC	美國佛羅里達州， 二零一九年 七月二十二日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Greenfield, LLC	美國佛羅里達州， 二零二零年 二月十九日	—	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Hammock Reserve, LLC	美國佛羅里達州， 二零二一年 十月十五日	—	—	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Horse Creek, LLC	美國佛羅里達州， 二零二一年 五月二十五日	—	—	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Kentucky Square, LLC	美國佛羅里達州， 二零二一年 一月二十五日	—	—	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Lake Lincoln, LLC	美國佛羅里達州， 二零二零年 十二月十八日	—	100%	100%	—	—	開發及銷售 單戶住宅
HFB Lakes, LLC	美國佛羅里達州， 二零一七年 十月二十六日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Legacy Landings, LLC	美國佛羅里達州， 二零二一年 二月二日	—	—	100%	—	—	開發及銷售 單戶住宅

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點及日期	擁有權權益比例				於本報告 日期	主要業務
		二零一九年	十二月三十一日 二零二零年	二零二一年	五月三十一日 二零二二年		
HFB Marion Ridge, LLC	美國佛羅里達州， 二零二一年 十二月一日	—	—	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Orchid Terrace LLC	美國佛羅里達州， 二零一九年 十一月十七日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Overlook Reserve, LLC	美國佛羅里達州， 二零一七年 八月二十三日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Pinewood Gardens, LLC	美國佛羅里達州， 二零一七年 十月二十六日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Preservation Pointe, LLC	美國佛羅里達州， 二零二一年 一月二十五日	—	—	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Ridgeview, LLC	美國佛羅里達州， 二零二零年 十月一日	—	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Sky Ventures, LLC	美國佛羅里達州， 二零二一年 二月十一日	—	—	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Storey Creek, LLC	美國特拉華州， 二零二二年 二月一日	—	—	—	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Sunrise, LLC	美國佛羅里達州， 二零一七年 八月二十三日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Trinity Lakes, LLC	美國佛羅里達州， 二零二一年 九月一日	—	—	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Trinity Place, LLC	美國佛羅里達州， 二零二一年 十一月二十二日	—	—	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Williams Preserve, LLC	美國佛羅里達州， 二零一七年 十月二十六日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Windsong, LLC	美國佛羅里達州， 二零一七年 九月二十五日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
HFB Wiregrass Partner, LLC	美國佛羅里達州， 二零一九年 六月十七日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
PSH	美國佛羅里達州， 二零一六年 十一月二十八日	50% (附註)	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 地塊
Thompson Road, LLC	美國佛羅里達州， 二零零五年 二月二十五日	—	—	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅
Williams Preserve Phase III, LLC	美國佛羅里達州， 二零一九年 九月二十日	100%	100%	100%	100%	100%	開發及銷售 單戶住宅

附註：目標公司為PSH的管理人及普通合夥人，且目標公司具有實際能力指導PSH的相關活動。

2. 過往財務資料的編製及呈列基準

過往財務資料呈列目標集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年五月三十一日止五個月(「有關期間」)的財務往績記錄，乃為載入朗詩綠色管理有限公司(「貴公司」)就收購目標公司向其股東發出的通函而編製。

過往財務資料乃由目標公司董事根據目標公司於有關期間的相關財務報表編製。於編製過往財務資料時，目標公司董事並無對相關財務報表作出調整。

過往財務資料乃根據附註3所載符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製。

過往財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

香港會計師公會已於有關期間頒佈多項新訂／經修訂香港財務報告準則。就編製過往財務資料而言，目標集團已貫徹採納所有與其營運相關並於有關期間生效的香港財務報告準則。目標集團並無採納於有關期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。於有關期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註3。

3. 主要會計政策

目標集團於編製過往財務資料時採納的主要會計政策概要載列如下。

計量基礎

編製過往財務資料所用的計量基準為歷史成本。

綜合基準

過往財務資料包括目標公司及其所有附屬公司於有關期間的財務報表。附屬公司的財務報表乃就與目標公司相同的報告年度使用一致的會計政策編製。

集團內公司間交易所產生的所有集團內公司間結餘、交易、收入及費用以及損益均悉數對銷。附屬公司的業績自目標公司取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

非控股性權益於綜合損益及其他全面收益表以及綜合財務狀況表的權益內與目標公司擁有人分開呈列。被收購方的非控股性權益(為現時擁有權權益，並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔被收購方淨資產)初步按公允價值或現時擁有權工具應佔被收購方可識別淨資產的已確認金額比例計量。計量基準的選擇乃按個別收購基準作出。

分配全面收益總額

損益及其他全面收益各組成部分歸屬於目標公司擁有人及非控股性權益。全面收益總額歸屬於目標公司擁有人及非控股性權益，即使此舉會導致非控股性權益出現虧絀結餘。

擁有權權益變動

目標集團於附屬公司的擁有權權益變動如不會導致失去控制權，則按權益交易入賬。控股及非控股性權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益的變動。非控股性權益調整金額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於目標公司擁有人。

當目標集團失去對附屬公司的控制權時，出售損益按以下兩者之間的差額計算：(i) 於失去控制權當日釐定的已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總和；及(ii) 附屬公司及任何非控股性權益於失去控制權當日的資產(包括商譽)及負債的賬面值。先前就已出售附屬公司於其他全面收益確認的金額按與母公司直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準入賬。於前附屬公司保留的任何投資及前附屬公司結欠或結欠前附屬公司的任何金額自失去控制權當日起入賬列作金融資產、聯營公司、合營企業或其他(如適用)。

附屬公司

附屬公司指目標集團控制的實體。當目標集團承受或享有參與實體業務所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則目標集團控制該實體。倘有事實及情況顯示一項或多項控制權要素出現變動，則目標集團重新評估其是否控制投資對象。

廠房及設備

廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運作狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。維修及保養於其產生期間自損益扣除。

折舊乃以直線法按其自廠房及設備可供使用當日起的估計可使用年期(如下文所載)及經計及其估計剩餘價值後撇銷廠房及設備的成本減累計減值虧損。倘部分廠房及設備項目的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配並單獨折舊：

傢俱、裝置及設備	8年
汽車及船舶	5至10年
電腦設備	3年

廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

金融工具

金融資產

確認及終止確認

金融資產於及僅於目標集團成為工具合約條文的訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於及僅於(i)目標集團自金融資產收取未來現金流量的合約權利屆滿或(ii)目標集團轉讓金融資產及(a)其轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，或(b)其並無轉讓或保留金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，但並無保留金融資產的控制權時終止確認。

倘目標集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則目標集團繼續確認該金融資產。

倘目標集團並無轉讓或保留擁有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則目標集團按其持續參與程度確認金融資產，並就可能須支付的金額確認相關負債。

分類及計量

金融資產(並無重大融資成分的應收賬款除外)初步按其公允價值加(倘金融資產並非按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)列賬)收購金融資產直接應佔的交易成本確認。該等應收賬款初步按其交易價格計量。

於初步確認時，金融資產分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)計量的債務投資；(iii)按公允價值計入其他全面收益計量的股權投資；或(iv)按公允價值計入損益計量。

金融資產於初步確認時的分類取決於目標集團管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵。金融資產於初步確認後不會重新分類，除非目標集團改變其管理業務模式，在此情況下，所有受影響的金融資產於業務模式變動後首個年度報告期間的首日重新分類。

(1) 按攤銷成本計量的金融資產

倘金融資產同時符合以下條件，且並無指定為按公允價值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- (i) 其由一個旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- (ii) 其合約條款於特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。減值、終止確認或攤銷過程中產生的收益及虧損於損益確認。

目標集團按攤銷成本計量的金融資產包括應收賬款及其他應收款以及銀行結餘及現金。

金融負債

確認及終止確認

金融負債於及僅於目標集團成為工具合約條文的訂約方時確認。

金融負債於及僅於負債消除時(即相關合約訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時)終止確認。

分類及計量

金融負債初步按其公允價值加(倘金融負債並非按公允價值計入損益列賬)發行金融負債直接應佔的交易成本確認。

目標集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款、應付票據、計息借款及租賃負債。所有金融負債(按公允價值計入損益的金融負債除外)初步按其公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本列賬。

香港財務報告準則第9號項下金融資產及其他項目之減值

目標集團就根據香港財務報告準則第9號適用減值規定及按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)確認虧損撥備。除下文詳述的特定處理外，於各報告日期，倘金融資產的信貸風險自初步確認以來大幅增加，則目標集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量該金融資產的虧損撥備。倘金融資產的信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，則目標集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量該金融資產的虧損撥備。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為金融工具預期年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺的現值)。

就金融資產而言，信貸虧損為根據合約應付實體的合約現金流量與實體預期收取的現金流量之間差額的現值。

全期預期信貸虧損指於金融工具預期年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能由金融工具違約事件產生的部分全期預期信貸虧損。

倘預期信貸虧損按集體基準計量，則金融工具按以下一項或多項共同信貸風險特徵分組：

- (i) 金融工具的性質
- (ii) 逾期資料

虧損撥備於各報告日期重新計量，以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險及虧損變動。虧損撥備產生的變動於損益確認為減值收益或虧損，並對金融工具的賬面值作出相應調整。

違約的定義

目標集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，原因為過往經驗表明，倘金融資產符合以下任何條件，目標集團可能無法悉數收取未償還合約金額：

- (i) 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向其債權人(包括目標集團)悉數還款(不考慮目標集團持有的任何抵押品)；或
- (ii) 交易對手違反財務契諾。

不論上述分析如何，目標集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則會發生違約事件，除非目標集團有合理且有理據的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

信貸風險大幅增加的評估

於評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅增加時，目標集團會比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，目標集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。具體而言，評估時會考慮以下資料：

- 債務人未能於到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的實際或預期變動對或可能對債務人履行其對目標集團責任的能力產生重大不利影響。

不論上述評估的結果如何，目標集團假定，倘合約付款逾期超過30天，則金融資產的信貸風險自初步確認以來已大幅增加，除非目標集團有合理且有理據的資料證明。

儘管存在上述情況，倘金融工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，則目標集團假設金融工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。

低信貸風險

在下列情況下，金融工具會被釐定為具有低信貸風險：

- (i) 其違約風險較低；
- (ii) 借款人有很強的能力履行近期的合約現金流量責任；及
- (iii) 長期經濟及業務狀況的不利變動可能但未必會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。

誠如過往財務資料附註25所詳述，銀行結餘被釐定為具有低信貸風險。

預期信貸虧損的簡化方法

就並無重大融資部分或目標集團就其應用可行權宜方法不核算重大融資部分的應收賬款而言，目標集團於計算預期信貸虧損時採用簡化法。目標集團於各報告日期根據全期預期信貸虧損計量虧損撥備，並已建立以其過往信貸虧損經驗為依據並就債務人及經濟環境特定之前瞻性因素作出調整之撥備矩陣。

信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下貸款人不予考慮之優惠條件；
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- (e) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失；或
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映發生信貸虧損。

撤銷

當目標集團並無合理預期收回全部或部分金融資產之合約現金流量時，則會撤銷金融資產。目標集團預期將不會收回大量已撤銷金額。然而，在考慮適當法律意見後，已撤銷金融資產仍可能受到強制執行活動之影響，以遵守目標集團收回應收金額之程序。其後任何收回金額會於損益中確認。

現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金等值物指短期高流通量投資，其可隨時轉換為已知金額之現金，且須承受之價值變動風險不屬重大。

收益確認

香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收益

貨物或服務的性質

目標集團所提供貨物或服務的性質為收購分區已開發地段及按定價合約建設單戶住宅。

識別履約責任

於合約開始時，目標集團評估客戶合約內承諾的貨品或服務，並釐定將以下各項轉移至客戶的各承諾為一項履約責任：

- (a) 一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)；或
- (b) 一系列大致相同並具有相同轉移至客戶的模式之明確貨品或服務。

倘同時符合以下準則，承諾向客戶轉移的貨品或服務即屬明確：

- (a) 客戶可自貨品或服務本身或連同客戶其他可即時使用的資源而獲益(即貨品或服務可屬明確)；及
- (b) 目標集團向客戶轉移貨品或服務的承諾可與合約的其他承諾分開識別(即轉移貨品或服務的承諾就合約而言屬明確)。

收益確認的時間

收益於(或就)目標集團透過向客戶轉移已承諾貨品或服務(即資產)而履行履約責任時確認。資產於(或就)客戶取得該資產的控制權時予以轉移。

倘符合以下其中一項準則，目標集團會隨時間轉移貨品或服務的控制權，並因此隨時間履行履約責任並確認收益：

- (a) 於目標集團履約時客戶同時取得並耗用目標集團履約所提供之利益；
- (b) 目標集團之履約行為創造或提升一項資產(例如在製品)，而該項資產於創造或提升時由客戶控制；或
- (c) 目標集團之履約行為並未產生對目標集團有替代用途的資產，且目標集團具有可強制執行的權利收取迄今已完成履約部分的款項。

倘履約責任並無隨時間獲履行，目標集團於客戶取得已承諾資產控制權的時間點履行履約責任。於釐定控制權獲轉移的時間時，目標集團考慮控制的概念及該資產的法定所有權、實質擁有、款項受付權、重大風險及擁有權回報及客戶接納等指標。

目標集團的住宅銷售交易乃根據合約進行，據此通常於達成交割條件時具有向置業者交付已竣工住宅之單一履約責任。住宅銷售所得收益於目標集團達成銷售合約之履約責任時確認，擁有權則於交割日期轉移至置業者。確認有關收益時涉及甚少或者並無涉及估計。

於交割時，資本化成本計入收益成本及客戶按金用作支付住宅購買價。倘客戶違反住宅購買協議，客戶定金將於違約期間被確認為收益。銷售、一般及行政部門產生的成本及已竣工住宅相關成本於產生時支銷。

倘資產不再符合目標集團的策略營運計劃，目標集團則定期選擇向第三方銷售地塊。土地銷售通常完全銷售指定地塊，並須於交割日期支付現金代價，交割日期通常為履行履約責任當日。

存在重大融資成份

於釐定交易價格時，如協定的付款時間(不論以暗示或明示方式)為客戶或目標集團帶來轉讓貨品或服務的重大融資利益，則目標集團會就貨幣時間價值的影響而調整已承諾的代價金額。在該等情況下，合約包含重大融資成份。無論融資承諾是在合約中明確規定，還是合約訂約方協定的付款條款所暗示，都可能存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的付款與轉讓期間少於一年的合約，目標集團採用不調整任何重大融資成份的交易價格的可行權宜方法。

就於轉移目標集團已就任何重大融資而調整已承諾之代價金額之相關貨品或服務前自客戶收取之預付款項而言，目標集團應用將於目標集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。於收取預付款項與轉讓相關貨品及服務相隔期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

取得合約的增量成本

取得合約的增量成本是目標集團為獲得與客戶簽訂的合約而產生的成本，如果未取得合約，則該等成本不會產生。

倘目標集團預期可收回該等成本，則會將該等成本確認為資產。如此確認的資產其後會有系統地與向客戶轉讓與資產相關的貨品或服務同步於損益攤銷。

倘該等成本可在一年內悉數於損益攤銷，則目標集團會採用可行權宜方法支銷所有取得合約的增量成本。

利息收入

金融資產之利息收入以實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信用減值之金融資產而言，就資產之總賬面值應用實際利率，而就出現信用減值之金融資產而言，就資產之攤銷成本(即總賬面值扣除虧損撥備)應用實際利率。

合約資產及合約負債

合約資產指目標集團就換取目標集團已向客戶轉讓的貨品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指目標集團無條件收取代價的權利，即僅需經過一段時間即到期支付有關代價。

合約負債指目標集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

與同一合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

存貨

存貨(包括已開發地段、板房及在建住宅)乃按成本(基於特定識別基準)及可變現淨值之較低者列賬。成本包括相關土地成本、已產生開發開支及(如適用)已資本化的借貸成本。

非金融資產減值

於各報告期末，目標集團會審閱內部及外部資料來源，以評估是否有任何跡象顯示廠房及設備以及使用權資產可能出現減值，或之前確認之減值虧損是否已不再存在或可能減少。倘出現任何有關跡象，將會根據資產之公允價值減出售成本及使用價值(以較高者為準)估計資產之可收回金額。倘無法估計個別資產之可收回金額，目標集團會估計獨立產生現金流量之最小組別資產(即現金產生單位)之可收回金額。

倘估計某項資產或現金產生單位之可收回金額將低於其賬面值，則該資產或現金產生單位之賬面值會減低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認為開支。

減值虧損之撥回以該資產或現金產生單位在過往期間並無確認減值虧損而釐定之賬面值為限。減值虧損之撥回即時於損益中確認為收入。

借貸成本

已產生之借貸成本(有關直接用於收購、建設或產生合資格資產(即須長時間方可用於擬定用途或出售的資產)，扣除該特定借貸之暫時投資所得之任何投資收入)須撥充資本，作為該等資產之部分成本。倘該等資產大致完成可作擬定用途或出售時，有關借貸成本將停止撥充資本。所有其他借貸成本於其產生期間確認為開支。

撥備

當目標集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任可能導致含有經濟利益的資源流出，且責任金額能可靠估計時，則確認撥備。已確認撥備的開支於產生開支的年度自相關撥備扣除。撥備於各報告期末檢討，並作出調整以反映當前最佳估計。倘貨幣時間價值的影響屬重大，則撥備金額為預期履行責任所需開支的現值。倘目標集團預期撥備可獲償付，則償付金額確認為獨立資產，惟僅於償付金額可實質確定時方會確認。

政府補助

政府補助於可合理確定將收取補助及將符合所有附帶條件時按公允價值確認。倘補助與開支項目有關，則於有系統地將補助與其擬補償的成本配對所需的年度內確認為收入。倘補助與資產有關，則公允價值計入遞延收入賬／確認為相關資產賬面值的扣減，並於相關資產的預期可使用年期內按等額年度分期撥至損益。

按低於市場利率收取的政府貸款的利益被視為政府補助。低於市場利率的利益應按貸款的初始公允價值與收到的所得款項之間的差額計量。

租賃

目標集團於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

目標集團將確認豁免應用於短期租賃及低價值資產租賃。與該等租賃相關的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

目標集團不產生單獨組成部分的應付款項被視為分配至合約單獨可識別組成部分的總代價的一部分。

目標集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產初始按成本計量，包括：

- (a) 租賃負債的初始計量金額；
- (b) 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何收取的租賃優惠；
- (c) 目標集團產生的任何初始直接成本；及
- (d) 目標集團於拆除及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

其後，使用權資產按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。折舊按租期及使用權資產的估計可使用年期(以較短者為準)以直線法計提撥備(除非租賃於租期結束前將相關資產的所有權轉讓予目標集團或倘使用權資產的成本反映目標集團將行使購買選擇權—在此情況下，折舊於相關資產的估計可使用年期內計提)如下：

辦公室 2年

租賃負債初步按於合約開始日期尚未支付的租賃付款的現值計量。

計入租賃負債計量的租賃付款包括下列於租賃期內使用相關資產的權利(如有)的付款(於開始日期尚未支付)：

- (a) 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- (b) 取決於指數或利率的可變租賃付款；
- (c) 根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- (d) 購買選擇權的行使價(倘目標集團合理確定行使該選擇權)；及
- (e) 支付終止租賃的罰款(倘租期反映目標集團行使終止租賃的選擇權)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現，或倘該利率不易釐定，則採用承租人的增量借款利率予以貼現。

其後，租賃負債透過增加賬面值以反映租賃負債的利息及透過減少賬面值以反映作出的租賃付款計量。

當租賃付款因租期變動或重新評估目標集團是否將合理確定行使購買選擇權而產生變動時，租賃負債使用經修訂貼現率重新計量。

當剩餘價值擔保、實質固定租賃付款或未來租賃付款因指數或利率(浮動利率除外)變動而出現變動時，租賃負債使用原貼現率重新計量。倘浮動利率變動出現變動導致未來租賃付款出現變動，目標集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債。

目標集團將租賃負債的重新計量金額確認為使用權資產的調整。倘使用權資產的賬面值減少至零，且租賃負債的計量進一步減少，則目標集團於損益確認重新計量的任何剩餘金額。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度花紅、帶薪年假及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務之期間內累計。

界定供款計劃

401(k)退休計劃的供款責任於產生時在損益確認為開支。該計劃的資產由獨立管理基金持有，與目標集團的資產分開持有。

稅項

作為有限責任公司，目標集團的應課稅收入或虧損乃根據成員公司各自的擁有權百分比分配予成員公司。因此，目標集團的過往財務資料並無包括所得稅撥備或負債。

關聯方

關聯方為與目標集團有關聯之人士或實體。

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與目標集團有關聯：

- (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標集團有重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或目標集團控股公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與目標集團有關聯：

- (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司(即各控股公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關聯之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘目標集團本身為該計劃，提供資助之僱主亦與目標集團有關聯。
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的控股公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標集團或目標集團之控股公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的家庭成員，包括：

- (a) 該人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (b) 該名人士配偶或同居伴侶之子女；及
- (c) 該名人士或該名人士之配偶或同居伴侶之受養人。

在關聯方的定義中，聯營公司包括聯營公司的附屬公司，而合營企業包括合營企業的附屬公司。

關鍵會計估計及判斷

管理層於編製過往財務資料時作出有關未來的估計及假設以及判斷。該等估計、假設及判斷會影響目標集團會計政策之應用、資產、負債、收入及開支之呈報金額以及所作出之披露。該等估計、假設及判斷乃根據經驗及相關因素(包括在有關情況下對未來事件的合理預期)持續進行評估。在適當情況下，會計估計的修訂會於修訂期間及未來期間(倘修訂亦影響未來期間)確認。

估計不確定性的主要來源

(i) 非金融資產減值

目標集團於各報告期末根據綜合財務報告附註3所披露的會計政策評估所有非金融資產(包括廠房及設備以及使用權資產)是否有任何減值跡象。於釐定資產是否減值或過往導致減值之事件是否不再存在時，管理層須評估是否已發生可能影響資產價值之事件或影響資產價值之有關事件是否不再存在。倘存在任何有關跡象，則資產的可收回金額將按公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者釐定，其計算涉及使用估計。由於估計未來現金流量及公允價值減出售成本的時間及金額存在固有風險，故資產的估計可收回金額可能有別於實際收取的金額，而損益可能受估計的準確性影響。

(ii) 預期信貸虧損之虧損撥備

目標集團管理層使用多項輸入數據及假設(包括違約風險及預期虧損率)估計貿易應收款項及其他資產的虧損撥備。估計涉及高度不確定性，乃基於目標集團的歷史資料、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計。倘預期有別於原先估計，則有關差額將影響貿易應收款項及其他資產的賬面值。

(iii) 存貨撥備

目標集團管理層於各報告期末檢討存貨狀況，並就識別為陳舊、滯銷或不可收回的存貨作出撥備。目標集團按個別產品基準進行存貨檢討，並參考最新市價及當前市況作出撥備。

(iv) 勞工及間接成本的應用

目標集團管理層對勞工及間接成本應用的估計乃根據適用成本的估值及分配。可予分配的成本組合包括直接勞工以及按正常產能計算的可變及固定間接開支。

(v) 工程質保金

產品保修撥備的確認及計量一般與估計有關。目標集團管理層對建築保修的估計乃基於對過往及預期未來保修及索賠經驗的審閱。根據過往保修索賠經驗，須就未來保修索賠的類型及程度以及客戶商譽作出假設。撥備會定期調整以反映新資料。

香港財務報告準則的未來變動

於批准過往財務資料當日，香港會計師公會已頒佈下列與目標集團有關但於有關期間尚未生效且目標集團並無提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修改)	負債分類為流動或非流動 ⁽¹⁾
香港會計準則第1號(修改)	會計政策披露 ⁽¹⁾
香港會計準則第8號(修改)	會計估計的定義 ⁽¹⁾
香港會計準則第12號(修改)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第16號(修改)	售後租回交易中的租賃負債 ⁽²⁾
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁽³⁾

⁽¹⁾ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁽³⁾ 生效日期待定

目標集團管理層預期，於未來期間採納新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團之過往財務資料造成任何重大影響。

4. 分部資訊

目標集團主要從事收購分區內已發展地段及根據定價合約建造單戶住宅。就資源分配及表現評估向目標公司董事(即主要經營決策者)報告的資料，尤其集中於按目標集團主要業務類別劃分的收入分析及目標集團的整體損益。

目標公司董事視目標集團的業務為單一經營分部，並相應審閱財務報表。由於根據香港財務報告準則第8號，目標集團僅有一個經營分部合資格作為報告分部，且目標公司董事就分配資源及評估經營分部表現而定期審閱的資料為目標集團的財務報表，故過往財務資料並無呈列獨立分部分析。董事根據目標集團的除稅前溢利或虧損評估表現。總資產及總負債按與綜合財務狀況表一致的方式計量。

5. 收入

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元
香港財務報告準則第15號 範圍內的客戶合約收入					
銷售單戶住宅	152,514,023	160,713,196	208,115,193	73,571,976	134,366,925
銷售土地	4,168,050	—	—	—	—
於某一時間點確認的收入	<u>156,682,073</u>	<u>160,713,196</u>	<u>208,115,193</u>	<u>73,571,976</u>	<u>134,366,925</u>

所有收入均從美國所得，於有關期間並無單一客戶貢獻本集團收益10%或以上。

6. 其他收益

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元
利息收入	40,519	6,640	8,146	7,932	2,051
免除應付票據(附註20(i))	—	—	973,212	973,212	—
僱員保留抵稅額(附註i)	—	—	396,048	—	—
其他	19,635	103,538	80,209	65,474	49,624
	<u>60,154</u>	<u>110,178</u>	<u>1,457,615</u>	<u>1,046,618</u>	<u>51,675</u>

附註：

- (i) 該金額指年內美國財政部頒佈的僱員保留抵稅額(「僱員保留抵稅額」)。僱員保留抵稅額計劃提供可退還稅項抵免，即每名僱員合資格工資(最多10,000美元)的50%，以鼓勵僱主穩定僱員工資水平以應對COVID-19疫情。

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元
下列各項的利息開支：					
— 租賃負債	—	—	—	—	575
— 應付票據	—	—	407,764	48,881	18,998
— 銀行及其他借貸	1,990,660	2,021,580	2,491,465	734,072	2,257,709
	<u>1,990,660</u>	<u>2,021,580</u>	<u>2,899,229</u>	<u>782,953</u>	<u>2,277,282</u>
減：於發展中物業資本化之借貸成本	(1,902,910)	(1,931,080)	(2,573,095)	(734,072)	(1,663,227)
	87,750	90,500	326,134	48,881	614,055
其他融資成本	—	—	81,630	—	575
	<u>87,750</u>	<u>90,500</u>	<u>407,764</u>	<u>48,881</u>	<u>614,630</u>

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年五月三十一日止五個月，用於釐定合資格資本化的借貸成本金額的資本化比率分別為7.1%、4.9%、3.4%、1.6%及2.4%。

8. 除稅前利潤

經扣除下列各項後列賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元
(a) 員工成本(包括董事酬金)：					
薪金、津貼及其他實物利益	5,687,254	6,200,405	8,081,401	3,004,612	3,600,498
酌情花紅	1,346,519	2,278,155	3,114,534	1,314,335	2,212,577
稅項及利益	487,272	532,466	537,154	260,833	323,391
定額供款計劃供款	—	—	188,489	87,129	112,727
	<u>7,521,045</u>	<u>9,011,026</u>	<u>11,921,578</u>	<u>4,666,909</u>	<u>6,249,193</u>
(b) 其他項目					
核數師酬金	59,184	55,290	92,993	26,750	80,250
存貨成本(附註)	118,121,320	121,332,552	150,426,446	54,654,330	86,940,182
折舊					
— 廠房及設備	19,181	25,107	23,205	10,313	4,904
— 使用權資產	—	—	—	—	11,545
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：存貨成本包括分包費用、員工成本及在建土地。

9. 董事酬金

目標公司董事於有關期間已收及應收薪酬金額載列如下。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	薪金、 津貼及其他 董事袍金	薪金、 津貼及其他 實物利益	酌情花紅	定額供款 計劃供款	合計
	美元	美元	美元	美元	美元
Franks, William C.	—	275,779	123,750	—	399,529
Orosz, Andrew	—	195,941	86,250	—	282,191
Orosz, John M.	—	240,845	107,813	—	348,658
Orosz, Stephen W.	—	240,941	107,813	—	348,754
	<u>—</u>	<u>953,506</u>	<u>425,626</u>	<u>—</u>	<u>1,379,132</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	董事袍金 美元	薪金、 津貼及其他 實物利益 美元	酌情花紅 美元	定額供款 計劃供款 美元	合計 美元
Franks, William C.	—	291,466	130,000	—	421,466
Orosz, Andrew	—	217,011	182,000	—	399,011
Orosz, John M.	—	316,532	311,250	—	627,782
Orosz, Stephen W.	—	316,627	311,250	—	627,877
	<u>—</u>	<u>1,141,636</u>	<u>934,500</u>	<u>—</u>	<u>2,076,136</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	董事袍金 美元	薪金、 津貼及其他 實物利益 美元	酌情花紅 美元	定額供款 計劃供款 美元	合計 美元
Franks, William C.	—	300,524	279,125	6,031	585,680
Orosz, Andrew	—	367,819	479,000	9,600	856,419
Orosz, John M.	—	467,340	1,245,000	8,160	1,720,500
Orosz, Stephen W.	—	467,819	1,245,000	8,111	1,720,930
	<u>—</u>	<u>1,603,502</u>	<u>3,248,125</u>	<u>31,902</u>	<u>4,883,529</u>

截至二零二一年五月三十一日止五個月(未經審核)

	董事袍金 美元	薪金、 津貼及其他 實物利益 美元	酌情花紅 美元	定額供款 計劃供款 美元	合計 美元
Franks, William C.	—	125,219	137,500	4,771	267,490
Orosz, Andrew	—	153,258	29,000	3,590	185,848
Orosz, John M.	—	194,725	45,000	7,400	247,125
Orosz, Stephen W.	—	194,925	45,000	6,186	246,111
	<u>—</u>	<u>668,127</u>	<u>256,500</u>	<u>21,947</u>	<u>946,574</u>

截至二零二二年五月三十一日止五個月

	薪金、 津貼及其他 董事袍金	實物利益	酌情花紅	定額供款 計劃供款	合計
	美元	美元	美元	美元	美元
Franks, William C.	—	—	—	—	—
Orosz, Andrew	—	—	—	—	—
Orosz, John M.	—	205,743	—	7,481	213,224
Orosz, Stephen W.	—	205,743	—	7,681	213,424
	<u>—</u>	<u>411,486</u>	<u>—</u>	<u>15,162</u>	<u>426,648</u>

Franks, William C. 於二零一七年八月二十一日獲委任為目標公司董事，並於二零二二年六月三十日辭任。

Orosz, Andrew 於二零一七年八月二十一日獲委任為目標公司董事，並於二零二二年七月十五日辭任。

Orosz, John M. 於二零一七年八月二十一日獲委任為目標公司董事，並於二零二二年七月十五日辭任。

Orosz, Stephen W. 於二零一七年八月二十一日獲委任為目標公司董事，並於二零二二年七月十五日辭任。

上文所示之董事酬金乃就彼等管理目標集團事務之服務而支付。

於有關期間，目標集團並無向董事支付任何酬金，作為加入目標集團或於加入目標集團時之獎勵或作為離職補償。於有關期間，概無唯一董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

10. 五名最高薪酬人士

於有關期間，五名最高薪酬人士的分析如下：

	人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
董事	4	4	4	4	2
非董事	1	1	1	1	3
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

(未經審核)

上述最高薪酬非董事人士的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元
薪金、津貼及其他實物利益	307,222	264,849	396,312	222,238	627,327
定額供款計劃供款	13,660	12,961	16,367	12,276	36,726
	<u>320,882</u>	<u>277,810</u>	<u>412,679</u>	<u>234,514</u>	<u>664,053</u>

酬金介乎下列酬金範圍的該等非董事人士數目如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	—	—	—	1	3
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	1	—	—	—
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	—	—	1	—	—

於有關期間，目標集團並無向任何該等最高薪非董事人士支付任何薪酬，作為加入目標集團或於加入目標集團時的獎勵或作為離職補償。於有關期間，概無任何該等最高薪非董事人士放棄或同意放棄任何酬金的安排。

11. 所得稅費用

由於目標集團的應課稅收入乃根據成員公司各自的擁有權百分比分配予成員公司，故並無就企業所得稅計提撥備。

12. 每股盈利

由於就過往財務資料而言，載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

13. 向股東分派

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元
目標公司宣派的分派	<u>4,653,021</u>	<u>6,223,677</u>	<u>5,662,092</u>	<u>2,789,283</u>	<u>15,916,594</u>

14. 廠房及設備

	傢俬、裝置 及設備 美元	汽車及 船舶 美元	電腦設備 美元	合計 美元
賬面值對賬 — 截至二零一九年 十二月三十一日止年度				
於二零一九年一月一日	74,584	27,592	4,141	106,317
添置	6,876	43,108	—	49,984
折舊	(11,379)	(6,027)	(1,775)	(19,181)
於二零一九年十二月三十一日	<u>70,081</u>	<u>64,673</u>	<u>2,366</u>	<u>137,120</u>
賬面值對賬 — 截至二零二零年 十二月三十一日止年度				
於二零二零年一月一日	70,081	64,673	2,366	137,120
折舊	(11,916)	(11,416)	(1,775)	(25,107)
於二零二零年十二月三十一日	<u>58,165</u>	<u>53,257</u>	<u>591</u>	<u>112,013</u>
賬面值對賬 — 截至二零二一年 十二月三十一日止年度				
於二零二一年一月一日	58,165	53,257	591	112,013
處置	—	(23,350)	—	(23,350)
折舊	(11,916)	(10,698)	(591)	(23,205)
於二零二一年十二月三十一日	<u>46,249</u>	<u>19,209</u>	<u>—</u>	<u>65,458</u>
賬面值對賬 — 截至二零二二年 五月三十一日止五個月				
於二零二二年一月一日	46,249	19,209	—	65,458
折舊	(3,973)	(931)	—	(4,904)
於二零二二年五月三十一日	<u>42,276</u>	<u>18,278</u>	<u>—</u>	<u>60,554</u>

	傢俬、裝置 及設備 美元	汽車及 船舶 美元	電腦設備 美元	合計 美元
於二零一九年十二月三十一日				
成本	95,331	71,049	5,324	171,704
累計折舊	(25,250)	(6,376)	(2,958)	(34,584)
	<u>70,081</u>	<u>64,673</u>	<u>2,366</u>	<u>137,120</u>
於二零二零年十二月三十一日				
成本	95,331	71,049	5,324	171,704
累計折舊	(37,166)	(17,792)	(4,733)	(59,691)
	<u>58,165</u>	<u>53,257</u>	<u>591</u>	<u>112,013</u>
於二零二一年十二月三十一日				
成本	95,331	27,941	5,324	128,596
累計折舊	(49,082)	(8,732)	(5,324)	(63,138)
	<u>46,249</u>	<u>19,209</u>	<u>—</u>	<u>65,458</u>
於二零二二年五月三十一日				
成本	95,331	27,941	5,324	128,596
累計折舊	(53,055)	(9,663)	(5,324)	(68,042)
	<u>42,276</u>	<u>18,278</u>	<u>—</u>	<u>60,554</u>

15. 使用權資產

	辦公室物業 美元
成本	
於二零一九年一月一日、二零一九年、二零二零年及 二零二一年十二月三十一日以及二零二二年一月一日	—
添置	43,870
	<u>43,870</u>
於二零二二年五月三十一日	<u>43,870</u>
累計折舊	
於二零一九年一月一日、二零一九年、二零二零年及 二零二一年十二月三十一日以及二零二二年一月一日	—
折舊	11,545
	<u>11,545</u>
於二零二二年五月三十一日	<u>11,545</u>
	辦公室物業 美元
賬面值	
於二零一九年十二月三十一日	—
	<u>—</u>
於二零二零年十二月三十一日	—
	<u>—</u>
於二零二一年十二月三十一日	—
	<u>—</u>
於二零二二年五月三十一日	<u>32,325</u>

16. 存貨

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 五月三十一日 美元
原材料	15,094,789	28,950,455	58,327,651	66,524,651
在製品	27,463,094	37,748,840	80,535,862	90,720,458
製成品	12,944,826	12,593,401	7,862,508	8,914,203
	<u>55,502,709</u>	<u>79,292,696</u>	<u>146,726,021</u>	<u>166,159,312</u>

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年五月三十一日止五個月，並無確認存貨撇減。所有餘額預計在一年內變現。

17. 貿易及其他應收款

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 五月三十一日 美元
來自第三方的 貿易應收款		18,544	25,548	25,548	32,174
減：虧損撥備		—	—	—	—
		<u>18,544</u>	<u>25,548</u>	<u>25,548</u>	<u>32,174</u>
其他應收款					
按金	(a)	2,920,238	3,950,477	3,340,369	15,344,579
其他應收款		546,973	1,160,350	2,538,365	948,690
預付款		80,500	110,294	386,681	430,224
		<u>3,566,255</u>	<u>5,246,669</u>	<u>6,290,963</u>	<u>16,755,667</u>
減：非流動部分	(b)	—	(1,435,522)	(349,629)	(1,962,217)
流動部分		<u><u>3,566,255</u></u>	<u><u>3,811,147</u></u>	<u><u>5,941,334</u></u>	<u><u>14,793,450</u></u>

有關目標集團所面臨信貸風險以及應收賬款及其他應收款虧損撥備的資料載於過往財務資料附註25。

(a) 截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年五月三十一日止五個月，結餘2,770,679美元、3,654,924美元、2,958,636美元及14,068,140美元均為土地按金，主要包括作為首期支付予第三方的資金，用於未來購買已開發土地。目標集團擁有購買及開發單戶住宅的合同權利。按金根據各自合同的條款及條件按比例用於購買土地的購買價格。

(b) 該結餘為預計於一年或以上回收的土地按金。

18. 銀行結餘及現金

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 五月三十一日 美元
如綜合現金流量表所述	<u>1,467,379</u>	<u>1,527,680</u>	<u>6,975,619</u>	<u>16,191,610</u>

存放於銀行的現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行透支按現行市場利率計息。

19. 應付賬款及其他應付款

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 五月三十一日 美元
應付賬款	(a)	<u>3,132,138</u>	<u>5,372,405</u>	<u>8,905,076</u>	<u>6,301,564</u>
其他應付款					
合約負債	(b)	2,264,120	3,101,720	11,048,795	16,603,164
應計費用		60,621	190,500	192,838	258,331
應付薪金及津貼		1,271,984	1,989,344	1,033,382	2,931,655
保修撥備	(c)	316,699	364,144	485,521	546,570
應付關聯方款項	(d)	—	832,058	—	—
應付直系控股公司款項	(d)	—	—	—	14,348,097
		<u>3,913,424</u>	<u>6,477,766</u>	<u>12,760,536</u>	<u>34,687,817</u>
		<u>7,045,562</u>	<u>11,850,171</u>	<u>21,665,612</u>	<u>40,989,381</u>

附註：

(a) 應付賬款

目標集團購買貨品的信貸期為15至30日。

於各報告期末，按發票日期及到期日的應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 五月三十一日 美元
30日內	3,132,138	4,975,055	8,135,152	6,107,128
31至60日	—	90,008	42,440	121,094
61至90日	—	—	62,578	58,653
超過90日	—	307,342	664,906	14,689
	<u>3,132,138</u>	<u>5,372,405</u>	<u>8,905,076</u>	<u>6,301,564</u>

(b) 合約負債

於有關期間，香港財務報告準則第15號內來自客戶合約的合約負債變動(不包括於同一年度內增加及減少所產生者)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二二年 五月三十一日 止五個月
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	美元
於報告期初	2,383,775	2,264,120	3,101,720	11,048,795
確認為收入	(2,383,775)	(2,264,120)	(3,101,720)	(9,324,164)
預收款項或確認應收款項	<u>2,264,120</u>	<u>3,101,720</u>	<u>11,048,795</u>	<u>14,878,533</u>
於報告期末	<u>2,264,120</u>	<u>3,101,720</u>	<u>11,048,795</u>	<u>16,603,164</u>

目標集團應用可行權宜方法，並無披露有關原預期期限為一年或以下的餘下履約責任的資料。

(c) 保養撥備

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二二年 五月三十一日 止五個月
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	美元
於報告期初	187,160	316,699	364,144	485,521
年/期內撥備，淨額	400,500	675,551	1,102,106	1,225,980
已動用款項	<u>(270,961)</u>	<u>(628,106)</u>	<u>(980,729)</u>	<u>(1,164,931)</u>
	<u>316,699</u>	<u>364,144</u>	<u>485,521</u>	<u>546,570</u>

保修撥備指管理層根據以往經驗及行內次貨的平均值，對目標集團就房屋銷售給予的12個月保修責任的最佳估計。預計大部分撥備將於下一年度動用。

(d) 應付關聯方/直系控股公司款項

應付款項為無擔保、免息，並無固定還款期限。關聯方為由最終控股方控制的公司。

20. 應付票據

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 五月三十一日 美元
薪資保護計劃的					
應付票據	(i)	—	973,212	—	—
應付票據	(ii)	—	—	3,292,000	—
關聯方的應付票據	(iii)	—	—	5,691,026	—
		<u>—</u>	<u>973,212</u>	<u>8,983,026</u>	<u>—</u>
應付票據		—	973,212	8,983,026	—
應付票據總額須 償還如下：					
須即時或於一年內償還		—	—	6,291,026	—
須於一年以上償還		—	973,212	2,692,000	—
		<u>—</u>	<u>973,212</u>	<u>8,983,026</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 就截至二零二零年十二月三十一日止年度的結餘而言，目標集團根據冠狀病毒援助、救濟及經濟安全法（「冠狀病毒援助、救濟及經濟安全法」）下 American Momentum Bank 的薪資保護計劃（「薪資保護計劃」）訂立應付票據協議，總額為 973,212 美元。該票據以 1% 的年利率計息，須於兩年內償還。於二零二一年一月，根據薪資保護計劃的條款，該貸款被免除。免除該應付票據的收入為 973,212 美元，該收入計入截至二零二一年十二月三十一日止年度的其他收入。
- (ii) 該金額指有關於二零二一年二月購買土地的應付票據。該金額按年利率 4.5% 計息，以土地作抵押並將於二零二三年八月到期。餘額已於二零二二年一月償還。
- (iii) 該金額指與由最終控股方控制的關聯方就於二零二一年七月購買土地訂立的應付票據協議。該金額按年利率 6% 計息，須於一年內償還。餘額已於二零二二年一月償還。

21. 計息借款

於各報告期末，有關目標集團銀行借款的詳情如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 五月三十一日 美元
計息借款				
有抵押(附註a)	25,471,548	37,123,842	61,914,151	—
無抵押(附註b)	1,500,000	1,500,000	5,000,000	—
	<u>26,971,548</u>	<u>38,623,842</u>	<u>66,914,151</u>	<u>—</u>
借款總額須償還如下：				
須即時或於一年內償還	1,500,000	1,500,000	5,000,000	—
須於一年以上償還	25,471,548	37,123,842	61,914,151	—
	<u>26,971,548</u>	<u>38,623,842</u>	<u>66,914,151</u>	<u>—</u>
固定利率借款	1,500,000	1,500,000	5,000,000	—
浮動利率借款	25,471,548	37,123,842	61,914,151	—
	<u>26,971,548</u>	<u>38,623,842</u>	<u>66,914,151</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，結餘以浮動利率計息，利率介乎最優惠利率另加0.5%至0.75%及倫敦銀行間同業拆放利率另加每年0.45%至4.25%，並須於二零二二年至二零二四年的各自到期日償還。全部餘額已於二零二二年一月償還。
- (b) 結餘來自受最終控股方控制的關聯方，以固定利率計息，並須截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度按要償還。全部餘額已於二零二二年一月償還。

有關質押的詳情載於過往財務資料附註24。

根據貸款融資函件按還款時間表計算的計息借款到期期限(並不計及任何按要還款條款的影響，如有)如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 五月三十一日 美元
按要償還或一年內	1,500,000	1,500,000	5,000,000	—
第二年	—	2,932,805	53,014,356	—
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	25,471,548	34,191,037	8,899,795	—
	<u>26,971,548</u>	<u>38,623,842</u>	<u>66,914,151</u>	<u>—</u>

22. 租賃負債

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 五月三十一日 美元
使用權資產(附註15)				
租賃物業	—	—	—	32,325
租賃負債				
流動	—	—	—	29,675
非流動	—	—	—	2,530
	—	—	—	32,205

目標集團於有關期間與已於損益確認的租賃有關的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元
租賃負債的推算利息(附註7)	—	—	—	—	575
使用權資產折舊費用 (附註15)	—	—	—	—	11,545

目標集團為其日常營運租賃辦公物業，租賃期為2年。該租約為目標集團提供選擇權，可於租賃期屆滿前向業主發出6個月的書面通知，將租約續期3年。租約亦為目標集團提供選擇權，可透過向業主發出通知隨時終止租約。租賃負債的利息開支載於過往財務資料附註7。

租賃亦施加一項限制，即除非獲出租人批准，否則使用權資產僅可由目標集團使用，且目標集團不得出售或抵押相關資產。

目標集團已於有關期間確認以下金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元
租賃款項：					
短期租賃／低價值資產租賃	<u>68,620</u>	<u>160,409</u>	<u>184,588</u>	<u>66,394</u>	<u>21,359</u>
於損益確認的開支	<u>68,620</u>	<u>160,409</u>	<u>184,588</u>	<u>66,394</u>	<u>21,359</u>
租賃負債的租賃款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,240</u>
租賃現金流出總額	<u>68,620</u>	<u>160,409</u>	<u>184,588</u>	<u>66,394</u>	<u>33,599</u>

於二零二二年五月三十一日，所採用的加權平均貼現率為每年3.75%。

承擔及租賃負債現值：

	最低 租賃款項 於 二零二二年 五月三十一日 美元		最低 租賃款項 現值 於 二零二二年 五月三十一日 美元
	應付金額：		
一年內	30,283	29,675	
超過一年但於兩年內	<u>2,530</u>	<u>2,530</u>	
	32,813	<u>32,205</u>	
減：未來融資費用	<u>(608)</u>		
租賃負債總額	<u>32,205</u>		

23. 有關現金流量的額外資料

23(a) 經營所得(所用)現金

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元
除稅前溢利	13,956,550	16,387,576	30,725,531	8,982,273	29,356,207
就以下各項作出調整：					
廠房及設備折舊	19,181	25,107	23,205	10,313	4,904
使用權資產的攤銷	—	—	—	—	11,545
遞延融資成本的攤銷	512,612	295,758	392,042	131,568	594,877
財務成本	87,750	90,500	326,134	48,881	614,055
應付票據免除	—	—	(973,212)	(973,212)	—
營運資金變動：					
庫存	(9,650,366)	(21,858,907)	(59,169,204)	(17,396,991)	(49,782,548)
應收賬款及其他					
應收款	(2,555,942)	(1,680,414)	(1,044,294)	(105,352)	(12,071,102)
應計費用及其他					
應付款	595,888	4,804,609	9,815,441	968,918	20,616,912
經營所得(所用)現金	<u>2,965,673</u>	<u>(1,935,771)</u>	<u>(19,904,357)</u>	<u>(8,333,602)</u>	<u>(10,655,150)</u>

23(b) 融資活動產生的負債對賬

目標集團融資活動產生的負債於有關期間的變動如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	於 二零一九年 一月一日 美元	現金流量 淨額 美元	應計 利息開支 美元	債務 發行成本 的攤銷 美元	於 二零一九年 十二月 三十一日 美元
計息借款	<u>23,947,384</u>	<u>520,892</u>	<u>1,990,660</u>	<u>512,612</u>	<u>26,971,548</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	於 二零二零年 一月一日 美元	現金流量 淨額 美元	應計 利息開支 美元	債務 發行成本 的攤銷 美元	於 二零二零年 十二月 三十一日 美元
應付票據	—	973,212	—	—	973,212
計息借款	26,971,548	9,334,956	2,021,580	295,758	38,623,842
	<u>26,971,548</u>	<u>10,308,168</u>	<u>2,021,580</u>	<u>295,758</u>	<u>39,597,054</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	於 二零二一年 一月一日 美元	現金流量 淨額 美元	應付 利息開支 美元	與關聯方 購買庫存 美元 (附註23 (c)(i))	債務 發行成本 的攤銷 美元	薪資保護 計劃貸款 免除 美元 (附註20(i))	於 二零二一年 十二月 三十一日 美元
應付票據	973,212	2,884,236	407,764	5,691,026	—	(973,212)	8,983,026
計息借款	38,623,842	25,406,802	2,491,465	—	392,042	—	66,914,151
	<u>39,597,054</u>	<u>28,291,038</u>	<u>2,899,229</u>	<u>5,691,026</u>	<u>392,042</u>	<u>(973,212)</u>	<u>75,897,177</u>

截至二零二一年五月三十一日止五個月(未經審核)

	於 二零二一年 一月一日 美元	現金流量 淨額 美元	應計 利息開支 美元	債務發行 成本的攤銷 美元	薪資保護 計劃貸款 免除 美元 (附註20(i))	於 二零二一年 五月三十一日 美元
應付票據	973,212	3,543,119	48,881	—	(973,212)	3,592,000
計息借款	38,623,842	4,770,351	734,072	131,568	—	44,259,833
	<u>39,597,054</u>	<u>8,313,470</u>	<u>782,953</u>	<u>131,568</u>	<u>(973,212)</u>	<u>47,851,833</u>

截至二零二二年五月三十一日止五個月

	於 二零二二年 一月一日 美元	現金流量 淨額 美元	應計 利息開支 美元	債務 發行成本 的攤銷 美元	新增租賃 美元	出售 附屬公司 美元 (附註23(c)(ii))	於 二零二二年 五月 三十一日 美元
應付票據	8,983,026	(9,002,024)	18,998	—	—	—	—
租賃負債	—	(12,240)	575	—	43,870	—	32,205
計息借款	66,914,151	(55,741,471)	2,257,709	594,877	—	(14,025,266)	—
	<u>75,897,177</u>	<u>(64,755,735)</u>	<u>2,277,282</u>	<u>594,877</u>	<u>43,870</u>	<u>(14,025,266)</u>	<u>32,205</u>

23(c) 非現金交易

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，關聯方應付票據金額5,691,026美元的所得款項(詳情載於過往財務資料附註20(iii))來自土地購買。
- (ii) 於二零二二年一月十八日，本公司以分派方式向最終控股方出售五家附屬公司。出售附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

	美元
銀行結餘及現金	316,121
庫存	32,012,484
其他資產	1,606,398
應付款項	(1,293,143)
其他計息借款	<u>(14,025,266)</u>
淨資產	18,616,594
非控股權益	<u>(2,700,000)</u>
	<u>15,916,594</u>
	美元
以分派方式出售附屬公司(附註13)	<u>15,916,594</u>
	美元
已出售銀行結餘及現金	<u>316,121</u>

24. 銀行融資

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年五月三十一日，目標集團獲美國的金融機構授出的銀行融資分別合共約48,658,884美元、72,692,082美元、116,284,705美元及零美元。該等銀行融資以土地及裝修作抵押，其計入各報告期末的庫存。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年五月三十一日，目標集團於該等銀行融資項下的未提取金額分別約為21,687,336美元、34,068,240美元、49,370,554美元及零美元。

25. 金融風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括銀行結餘及現金、應付票據及計息借款。該等金融工具的主要目標旨在為目標集團的營運籌集資金及維持融資。目標集團有多種其他金融工具，例如應收賬款及其他應收款以及應付賬款及其他應付款，乃直接產生自其業務活動。

目標集團金融工具所產生的主要風險為信貸風險、流動資金風險及利率風險。董事一般於其風險管理方面採納審慎策略，並將目標集團所面臨的該等風險降至最低水平。目標公司董事審閱及同意下文所概述的管理各項風險的政策，並管理及監察該等風險，以確保及時有效採取適當措施。

信貸風險

於綜合財務狀況表所確認的金融資產的賬面值(扣除減值虧損)指目標集團的信貸風險，惟並無計及所持有任何抵押品或其他信貸增值的價值。

目標集團於報告期末會檢討每項個別金融資產的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，目標公司的董事認為，目標集團的信貸風險已大幅降低。

其他應收款

於估計預期信貸風險以及釐定信貸風險自初步確認起是否有顯著增加及金融資產是否出現信貸減值時，目標集團已將對手方按共同風險特徵分類，有關特徵代表對手方的還款財務能力，而當中已參考(其中包括)其管理或經審核賬目及可得報刊資料，並已就債務人特定前瞻性因素及對手方經營所在行業的一般經濟狀況作出調整，以估計該等金融資產的違約概率以及各情況下違約的損失。於有關期間，估計方法或所作出的重大假設並無變動。

經考慮以上因素後，管理層評估所有其他應收款的信貸風險並無顯著增加，而12個月預期信貸虧損將予確認。目標集團管理層認為其他應收款的12個月預期信貸虧損並不重大，故於有關期間並無確認虧損撥備。

銀行結餘

由於大部分對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級及信譽良好的金融機構，故銀行結餘的信貸風險有限。於有關期間並無確認虧損撥備。

流動資金風險

目標集團的目標為在資金持續性與靈活性之間保持平衡。目標集團透過維持足夠儲備，以及持續監察預測及實際現金流量以及配對金融資產及金融負債的到期情況，從而管理流動資金風險。

於各報告期末，根據剩餘合約未貼現付款，目標集團金融負債的到期情況概述如下：

於二零一九年十二月三十一日

	按要求或 少於一年 美元	超過一年 但少於兩年 美元	超過兩年 但少於五年 美元	合約 未貼現現金 流量總額 美元	總賬面值 美元
應付賬款及其他應付款	4,464,743	—	—	4,464,743	4,464,743
計息借款	1,500,000	—	27,565,481	29,065,481	26,971,548
	<u>5,964,743</u>	<u>—</u>	<u>27,565,481</u>	<u>33,530,224</u>	<u>31,436,291</u>

於二零二零年十二月三十一日

	按要求或 少於一年 美元	超過一年 但少於兩年 美元	超過兩年 但少於五年 美元	合約 未貼現現金 流量總額 美元	總賬面值 美元
應付賬款及其他應付款	8,384,307	—	—	8,384,307	8,384,307
應付票據	—	992,676	—	992,676	973,212
計息借款	1,500,000	3,182,093	38,584,702	43,266,795	38,623,842
	<u>9,884,307</u>	<u>4,174,769</u>	<u>38,584,702</u>	<u>52,643,778</u>	<u>47,981,361</u>

於二零二一年十二月三十一日

	按要求或 少於一年 美元	超過一年 但少於兩年 美元	超過兩年 但少於五年 美元	合約 未貼現現金 流量總額 美元	總賬面值 美元
應付賬款及其他應付款	10,131,296	—	—	10,131,296	10,131,296
應付票據	6,659,488	2,893,900	—	9,553,388	8,983,026
計息借款	5,314,384	58,244,118	10,161,561	73,720,063	66,914,151
	<u>22,105,168</u>	<u>61,138,018</u>	<u>10,161,561</u>	<u>93,404,747</u>	<u>86,028,473</u>

於二零二二年五月三十一日

	按要求或 少於一年 美元	超過一年 但少於兩年 美元	超過兩年 但少於五年 美元	合約 未貼現現金 流量總額 美元	總賬面值 美元
應付賬款及其他應付款	23,839,647	—	—	23,839,647	23,839,647
租賃負債	30,283	2,530	—	32,813	32,205
	<u>23,869,930</u>	<u>2,530</u>	<u>—</u>	<u>23,872,460</u>	<u>23,871,852</u>

利率風險

目標集團面臨與目標集團銀行結餘及浮息銀行借款有關的現金流量利率風險。

目標集團現時並無利率風險對沖政策。然而，目標集團管理層密切監察因市場利率變動而產生的未來現金流量利率風險，並將於有需要時考慮對沖市場利率變動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於銀行借款的利率風險釐定。敏感度分析乃假設於報告期末尚未償還的銀行借款於整段期間尚未償還而編製。由於管理層認為銀行結餘及人壽保單付款的利率波動極微，且利率風險敏感度的影響被視為微不足道，故並無就銀行結餘及人壽保單付款提供敏感度分析。

於各報告期末，倘利率上升或下跌100個基點，而所有其他變數維持不變，則目標集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年五月三十一日止五個月的除稅前溢利將分別減少或增加約231,844美元、424,987美元、619,142美元及零美元。

26. 公允價值計量

目標集團董事認為，金融資產及金融負債的賬面值與其於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年五月三十一日的公允價值並無重大差異。

27. 關聯方交易

(a) 關聯方交易

除過往財務資料其他部分所披露的交易／資料外，於有關期間，目標集團與關聯方有以下交易：

關聯方關係	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
		二零一九年 美元	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元
關聯方	辦公室租賃費用	(113,250)	(115,830)	(187,004)	(77,918)	—
關聯方	利息開支	(87,750)	(90,500)	(326,134)	(11,750)	—
關聯方	結算費用	(23,946)	(18,018)	(15,834)	(6,552)	—
關聯方	購買的影響費 抵免	—	1,500,000	—	—	—
關聯方	購買開發地塊	(31,585,023)	(21,538,976)	(34,231,811)	(21,538,976)	—
直系控股公司	購買開發地塊	—	—	—	—	(28,748,547)
直系控股公司	分配財務成本	—	—	—	—	(1,599,550)
直系控股公司	償還直系控股 公司	—	—	—	—	16,000,000
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,000,000</u>

(b) 目標集團主要管理人員的薪酬

於有關期間，除附註9所披露的目標公司董事外，概無向主要管理層人員支付薪酬。

28. 資本管理

目標集團資本管理的目標為保障目標集團持續經營業務的能力，並向權益擁有人提供回報。目標集團管理其資本架構及作出調整，包括向權益擁有人作出分派、向權益擁有人催收額外資本或出售資產，以減少債務。於有關期間，有關目標、政策或程序並無變動。

29. 報告期後事項

於二零二二年五月三十一日後，除本過往財務資料其他部分所披露者外，目標集團並無重大期後事項。

30. 其後財務報表

目標公司或其任何附屬公司概無就二零二二年五月三十一日後任何期間根據香港財務報告準則及／其他適用財務報告準則編製經審核財務報表。

(A) 就收購事項完成後本集團未經審核備考財務資料之報告

以下為永拓富信會計師事務所有限公司(香港執業會計師及本公司申報會計師)就本集團未經審核備考財務資料所發出之獨立申報會計師核證報告全文，乃為載入本供通函而編製。



永拓富信會計師事務所有限公司
YONGTUO FUSON CPA LIMITED

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

致朗詩綠色管理有限公司列位董事

吾等已對朗詩綠色管理有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及Hanover Family Builders, LLC及其附屬公司(統稱「目標集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成受聘進行之核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購目標公司(「收購事項」)刊發日期為二零二二年十一月三十日的通函(「通函」)中第III-4至III-8頁內所載有關 貴集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料基準的適用標準載於通函附錄三(B)節。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明收購事項對於二零二一年十二月三十一日之 貴集團財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零二一年十二月三十一日進行。作為有關程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自截至二零二一年十二月三十一日止年度之 貴公司綜合財務報表，而有關核數師報告已獲刊發。

董事就未經審核備考財務資料承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函內(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之專業會計師道德守則有關獨立性及其他道德之規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為之基本原則而制定。

吾等應用香港會計師公會所頒佈之香港質量控制準則第1號，並相應設有全面質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就編製供股章程內之備考財務資料作出報告之核證委聘進行工作。該準則規定申報會計師計劃及執程序，以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等獲委聘進行核證之過程當中亦不就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件已發生或該交易已於供說明用途所選定之較早日期進行。故此，吾等概不保證收購事項於二零二一年十二月三十一日之實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的核證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準

是否提供合理基準，以呈列事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對實體性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信吾等取得之憑證屬充分且恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之調整乃屬恰當。

永拓富信會計師事務所有限公司
執業會計師

Fok Tat Choi
執業證書編號：P06895
香港，二零二二年十一月三十日
謹啟

(B) 經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

緒言

以下為董事根據上市規則第4.29段編製的經擴大集團未經審核備考綜合資產與負債表(「未經審核備考財務資料」)，旨在說明通函所述建議收購Hanover Family Builders, LLC(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)(「收購事項」)的影響，猶如其已於二零二一年十二月三十一日進行。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料按以下附註基準編製。因此，未經審核備考財務資料不擬描述假設收購事項於本通函所載日期實際進行而產生的經擴大集團實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦不擬預測經擴大集團的未來財政狀況。

未經審核備考財務資料由董事編製，僅供說明用途，基於其假設性質，未必如實反映倘收購事項於二零二一年十二月三十一日(如適用)或任何未來日期完成時本集團的財政狀況。經擴大集團的未經審核備考財務資料須與通函另行載列的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產與負債表

	備考調整										本集團於 二零二一年 十二月 三十一日 的未經審核 備考綜合資產 與負債表	
	本集團於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2(a)	人民幣千元 附註2(b)	人民幣千元 附註2(c)	人民幣千元 附註2(d)	人民幣千元 附註2(e)	人民幣千元 附註2(f)	人民幣千元 附註2(g)	人民幣千元 附註2(h)	人民幣千元 附註2(i)	人民幣千元 附註2(j)	人民幣千元
資產												
非流動資產												
投資性物業	687,500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	687,500
不動產、工廠及設備	201,044	417	—	—	—	—	—	—	—	—	—	201,461
使用權資產	89,085	—	—	—	—	—	279	—	—	—	—	89,364
無形資產	—	—	—	—	—	—	—	10,137	—	—	—	10,137
於聯營公司的權益	1,263,464	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,263,464
於合營企業的權益	2,538,674	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,538,674
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	280,690	2,229	—	—	—	—	—	—	—	—	—	282,919
遞延所得稅資產	709,043	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	709,043
商譽	155,928	—	—	—	—	—	—	—	—	—	261,638	417,566
	<u>5,925,428</u>	<u>2,646</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>279</u>	<u>10,137</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>261,638</u>	<u>6,200,128</u>
流動資產												
持作銷售物業	479,426	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	479,426
開發中物業	11,402,110	935,481	—	(40,063)	(164,037)	710,777	—	—	—	—	—	12,844,268
庫存	32,320	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	32,320
合約資產	318,822	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	318,822
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	5,440,451	37,880	20,732	—	(8,230)	—	—	—	—	—	—	5,490,833
按公允價值計入損益的 金融資產	63,747	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	63,747
受限制現金	189,739	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	189,739
現金及現金等價物	4,031,310	44,474	(1,684,361)	(2,015)	—	—	—	—	—	—	—	2,389,408
	<u>21,957,925</u>	<u>1,017,835</u>	<u>(1,663,629)</u>	<u>(42,078)</u>	<u>(172,267)</u>	<u>710,777</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,808,563</u>
總資產	<u>27,883,353</u>	<u>1,020,481</u>	<u>(1,663,629)</u>	<u>(42,078)</u>	<u>(172,267)</u>	<u>710,777</u>	<u>279</u>	<u>10,137</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>261,638</u>	<u>28,008,691</u>

附錄三

收購事項完成後本集團的未經審核備考財務資料

	備考調整										本集團於 二零二一年 十二月 三十一日 的未經審核 備考綜合資產 與負債表																																																																																																																																			
	本集團於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2(a)	人民幣千元 附註2(b)	人民幣千元 附註2(c)	人民幣千元 附註2(d)	人民幣千元 附註2(e)	人民幣千元 附註2(f)	人民幣千元 附註2(g)	人民幣千元 附註2(h)	人民幣千元 附註2(i)	人民幣千元 附註2(j)	人民幣千元																																																																																																																																		
負債																																																																																																																																														
非流動負債																																																																																																																																														
應付賬款及其他應付款 按公允價值計入損益的	251,004	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	251,004																																																																																																																																		
金融負債	50,103	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,103																																																																																																																																		
來自承租人的墊款	23,106	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	23,106																																																																																																																																		
租賃負債	56,417	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	56,417																																																																																																																																		
借款	4,650,617	411,909	—	(16,606)	(68,573)	—	—	—	—	(326,730)	—	4,650,617																																																																																																																																		
遞延所得稅負債	186,855	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	186,855		<u>5,218,102</u>	<u>411,909</u>	<u>—</u>	<u>(16,606)</u>	<u>(68,573)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(326,730)</u>	<u>—</u>	<u>5,218,102</u>	流動負債													應付賬款及其他應付款	8,565,304	67,689	—	(8,258)	(4,816)	—	—	—	2,520	—	—	8,622,439	來自承租人的墊款	2,692	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,692	合約負債	4,029,269	70,444	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,099,713	租賃負債	37,555	—	—	—	—	—	279	—	—	—	—	37,834	借款	3,839,002	71,988	—	—	—	—	—	—	—	(71,988)	—	3,839,002	即期所得稅負債	610,167	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	610,167		<u>17,083,989</u>	<u>210,121</u>	<u>—</u>	<u>(8,258)</u>	<u>(4,816)</u>	<u>—</u>	<u>279</u>	<u>—</u>	<u>2,520</u>	<u>(71,988)</u>	<u>—</u>	<u>17,211,847</u>	總負債	<u>22,302,091</u>	<u>622,030</u>	<u>—</u>	<u>(24,864)</u>	<u>(73,389)</u>	<u>—</u>	<u>279</u>	<u>—</u>	<u>2,520</u>	<u>(398,718)</u>	<u>—</u>	<u>22,429,949</u>
	<u>5,218,102</u>	<u>411,909</u>	<u>—</u>	<u>(16,606)</u>	<u>(68,573)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(326,730)</u>	<u>—</u>	<u>5,218,102</u>																																																																																																																																		
流動負債																																																																																																																																														
應付賬款及其他應付款	8,565,304	67,689	—	(8,258)	(4,816)	—	—	—	2,520	—	—	8,622,439																																																																																																																																		
來自承租人的墊款	2,692	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,692																																																																																																																																		
合約負債	4,029,269	70,444	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,099,713																																																																																																																																		
租賃負債	37,555	—	—	—	—	—	279	—	—	—	—	37,834																																																																																																																																		
借款	3,839,002	71,988	—	—	—	—	—	—	—	(71,988)	—	3,839,002																																																																																																																																		
即期所得稅負債	610,167	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	610,167		<u>17,083,989</u>	<u>210,121</u>	<u>—</u>	<u>(8,258)</u>	<u>(4,816)</u>	<u>—</u>	<u>279</u>	<u>—</u>	<u>2,520</u>	<u>(71,988)</u>	<u>—</u>	<u>17,211,847</u>	總負債	<u>22,302,091</u>	<u>622,030</u>	<u>—</u>	<u>(24,864)</u>	<u>(73,389)</u>	<u>—</u>	<u>279</u>	<u>—</u>	<u>2,520</u>	<u>(398,718)</u>	<u>—</u>	<u>22,429,949</u>																																																																																																								
	<u>17,083,989</u>	<u>210,121</u>	<u>—</u>	<u>(8,258)</u>	<u>(4,816)</u>	<u>—</u>	<u>279</u>	<u>—</u>	<u>2,520</u>	<u>(71,988)</u>	<u>—</u>	<u>17,211,847</u>																																																																																																																																		
總負債	<u>22,302,091</u>	<u>622,030</u>	<u>—</u>	<u>(24,864)</u>	<u>(73,389)</u>	<u>—</u>	<u>279</u>	<u>—</u>	<u>2,520</u>	<u>(398,718)</u>	<u>—</u>	<u>22,429,949</u>																																																																																																																																		

未經審核備考財務資料附註

1. 有關數字乃摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的已刊發年報所載本集團於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表。
2. 已對未經審核備考財務資料作出下列備考調整，並假設收購事項已於二零二一年十二月三十一日進行：
 - (a) 該調整反映計入目標集團的資產與負債。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團根據國際財務報告準則所編製於二零二一年十二月三十一日的經審核財務資料，並作出重新分類調整以符合本集團的財務報表列報方式，結算匯率為1美元兌人民幣6.3757元。
 - (b) 該調整指支付的代價現金264,184,000美元(相當於約人民幣1,684,361,000元)，以及應收賣方款項3,251,000美元(相當於約人民幣20,732,000元)，與估計營運資金調整有關。
 - (c) 該調整指目標集團就收購事項將Cloud Development Partners, LLC(目標集團擁有51%的前附屬公司)的股東權益轉讓予當時股東的關聯公司，因此並無被本集團收購。
 - (d) 該調整指移除不屬收購事項範圍內的資產及負債，因此並無被本集團收購。
 - (e) 該調整指由獨立專業估值師進行估值的收購事項中對開發中物業的公允價值調整。
 - (f) 該調整指截至二零二一年十二月三十一日與目標集團辦公室相關的租賃負債及使用權資產，使用本集團的加權平均貼現率進行重新計量。
 - (g) 該調整指獨立專業估值師對所收購的商號無形資產進行估值的估計公允價值。該商號將在剩餘的估計使用壽命內以直線法攤銷。
 - (h) 該調整指本集團就收購事項應付交易成本。
 - (i) 該調整指償還目標集團有關收購事項的借款。
 - (j) 於收購事項完成後，本集團將持有Hanover Family Builders, LLC的全部已發行股本，而目標集團的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」的收購法規定，按其公允價值於經擴大集團的綜合財務報表中列賬。就編製未經審核備考財務資料而言，董事已根據收購事項於二零二一年十二月三十一日完成的假設，估計目標集團的可識別資產及負債的公允價值。

附錄三 收購事項完成後本集團的未經審核備考財務資料

收購事項產生的商譽詳情如下：

	千美元	人民幣千元
總代價	260,933	1,663,629
所收購可識別資產及負債的公允價值	<u>(219,896)</u>	<u>(1,401,991)</u>
收購事項產生的商譽	<u>41,037</u>	<u>261,638</u>

董事認為，根據彼等的評估，假設收購事項於二零二一年十二月三十一日完成，則不應確認商譽減值。

3. 除上文所述外，並無於未經審核備考財務資料作出調整，以反映本集團於二零二一年十二月三十一日後進行的任何交易結果或其他交易。
4. 由於完成時目標集團可識別淨資產的公允價值可能與編製未經審核備考財務資料所採用公允價值出現重大差異，故此就收購事項確認的目標集團的商譽及可識別淨資產的最終金額可能有別於上文所呈列金額且有關差異可能屬重大。

目標公司的管理層討論及分析

下文載列目標公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度各年以及自二零二二年一月一日至二零二二年五月三十一日止期間的管理層討論及分析。以下討論及分析應與本通函附錄二所載目標公司的會計師報告一併閱讀。目標公司管理層討論及分析所載若干數字已作出四捨五入調整。因此，圖表內總金額與所列金額總和可能因而有所不同。

業務回顧

目標公司為於二零一七年四月二十五日於美國佛羅里達州註冊成立的有限責任公司。目標公司成立旨在於分區內所收購已開發地塊上建設單戶住宅。

財務回顧

年度溢利或虧損

目標公司於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度錄得淨收入約13,956,550美元，於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度錄得淨收入16,387,576美元，於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度錄得淨收入30,725,531美元。

流動資金、財務資源及資本架構

流動資金

於二零一九年十二月三十一日，目標公司的流動資產及流動負債分別約為60,536,343美元及8,545,562美元。

於二零二零年十二月三十一日，目標公司的流動資產及流動負債分別約為84,631,523美元及13,350,171美元。

於二零二一年十二月三十一日，目標公司的流動資產及流動負債分別約為159,642,974美元及32,956,638美元。

於二零二二年五月三十一日，目標公司的流動資產及流動負債分別約為197,144,372美元及41,019,056美元。

財務資源

於二零一九年十二月三十一日，目標公司的現金及銀行結餘總額約為1,467,379美元。

於二零二零年十二月三十一日，目標公司的現金及銀行結餘總額約為1,527,680美元。

於二零二一年十二月三十一日，目標公司的現金及銀行結餘總額約為6,975,619美元。

於二零二二年五月三十一日，目標公司的現金及銀行結餘總額約為16,191,610美元。

資產負債比率

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年五月三十一日，目標公司的資產負債比率分別約為95.7%、109.6%、110.3%及0%，有關比率乃按債務淨額(總借款減現金及銀行結餘)除以總權益計算。

資本架構

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年五月三十一日，目標公司股本總額分別約為26,656,353美元、34,731,833美元、62,495,272美元及158,177,882美元。

重大投資

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及自二零二二年一月一日至二零二二年五月三十一日止期間，目標公司並無持有任何重大投資及概無投資於任何投資對象公司。

重大收購及出售

截至二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日止財政年度及自二零二二年一月一日至二零二二年五月三十一日止期間，目標公司並無對附屬公司進行任何重大收購或出售。

外匯風險

截至二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日止財政年度及自二零二二年一月一日至二零二二年五月三十一日止期間，目標公司並無面對任何外匯風險。

資產抵押

截至二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日止財政年度及自二零二二年一月一日至二零二二年五月三十一日止期間，目標公司並無任何資產抵押。

或然負債

於二零二二年五月三十一日，目標公司並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

目標集團採納與同業相近的薪酬政策。應付目標集團員工的薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向僱員支付酌情表現花紅作為彼等所作貢獻的獎勵。

於二零二一年十二月三十一日，目標集團有24名僱員。

以下為獨立物業估值師Andersen Tax LLC就其對朗詩綠色管理有限公司的物業權益於二零二二年八月三十一日的估值意見而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。

遞交

朗詩綠色管理有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心51樓5103室



ANDERSEN
Andersen Tax, LLC
350 South Grand Ave
Suite 2000
Los Angeles, CA 90071
USA
Tel: +1 213 593 2300
Fax: +1 213 593 2301
www.Andersen.com

關於：有關收購Hanover Family Builders之估值分析

Gao女士：

根據閣下的要求及授權，我們已經完成有關近期收購37個獨戶住宅社區的估值，其與客戶的美國附屬公司(Landsea Homes Incorporated)最近進行的收購(「交易」)相關。於二零二二年一月十八日，貴公司的美國附屬公司(Landsea Homes Incorporated)收購Hanover Family Builders(「目標公司」)，該公司為一家以佛羅里達州中部為基地的房屋建築公司，活躍於佛羅里達州中部／奧蘭多市場。我們估值分析的目的為釐定所收購社區(「標的物業」)的公允價值，供貴公司的內部管理規劃及財務報告用途。本評估報告的擬定用途乃協助朗詩綠色管理有限公司(「客戶」)進行管理規劃及財務報告活動。本報告的預期使用者為朗詩綠色管理有限公司，簡稱「客戶」。未經特別書面授權，其他人士不得使用。標的物業指佛羅里達州中部／奧蘭多市場37個社區的1,740塊自有地塊及1,498塊授權地塊、持作發展中物業及持作待售物業(「標的物業」或統稱「標的」)，合共約18,012,405平方呎或413.5英畝，於下文進一步描述。Andersen Tax LLC。¹(「Andersen」或「我們」或「我們的」)欣然以日期為二零二二年八月十六日的委聘函所述服務就其管理規劃活動方面協助客戶。

¹ 在本報告中，「Andersen」指Andersen Tax LLC。

標的社區一般位於大奧蘭多地區的郊區社區內。根據Orlando Regional Realtor Association所公佈二零二二年五月的資料：

銷路

- 庫存自二零二二年四月至二零二二年五月增加44.2%，五月較四月增加逾1,200額外房屋推出市場—此乃迄今奧蘭多庫存的最高按月增幅。
- 五月的房價中位數錄得379,950美元，較二零二二年四月的370,000美元增加2.7%；此創下連續第四個月的最高記錄。
- 利率自二零二二年四月的4.9%升至二零二二年五月的5.3%。此乃奧蘭多地區自二零零九年以來的最高利率。奧蘭多的利率亦自二零一零年四月以來首次超過5%，當時利率錄得5.1%。
- 五月份整體銷量增加3.8%，合共售出3,946個，而二零二二年四月為3,800間，較二零二一年五月增加1.9%，當時整體銷量為3,872間。
- 房屋於五月份在市場上平均停留21天，較二零二二年四月下降12.5%，當時平均為24天。
- 自二零二二年四月至二零二二年五月，新上市房屋增加10.7%，五月份合共4,822間新房屋推出市場。
- Orlando Regional REALTOR® Association主席Tansey Soderstrom說：「此新庫存激增表示奧蘭多房屋市場開始趨於平穩，對買家及賣家而言均屬好消息。買家發現將有更多房屋可供選擇，而賣家仍可獲得最高價格，原因為奧蘭多的房屋中位價繼續上升。」

市場快訊

- 利率繼續上升，原因為二零二二年五月的平均利率錄得5.3%。與二零二一年五月的3%利率相比，此乃明顯升幅。
- 自二零二二年四月至二零二二年五月，待售房屋減少7.9%，合共4,645間待售。
- 於二零二二年五月，24間不良房產(銀主盤及短期銷售)佔所有房屋銷售的0.6%，較二零二二年四月減少7.7%，當時有26個不良房產出售。

存貨

- 奧蘭多地區的庫存自二零二二年四月的2,670間增加44.2%至二零二二年五月的3,851間。二零二二年五月的庫存較二零二一年五月高出36.5%。
- 二零二二年五月的房屋供應維持於接近一個月的水平。市場平衡為六個月的供應。
- 二零二二年五月的新上市房屋數量較二零二二年四月增加10.7%至4,822間。

根據國際評估標準委員會(「國際評估標準委員會」)(International Valuation Standards Council)有關評估報告的規定，所附報告包括物業描述及評估分析。於編製本報告時，我們採用符合國際評估標準委員會頒佈的國際估值準則指引的標準估值技術。我們進一步注意到，我們須遵守《專業評估實務統一準則》(「專業評估實務統一準則」)頒佈的當地司法慣例，所附報告不但符合國際評估標準有關估值報告的規定，而且符合評估基金會有關受限制估值報告的規定。務請進一步注意，本報告中我們指稱「估值師」或「評估師」的提述應被理解為相互的同義詞。同樣，任何將我們的分析及工作成果稱為「評估」或「評估工作」的提述亦應同樣被理解為國際評估標準所泛指之「估值報告」或「估值工作」。

使用本報告前，閣下有責任閱讀本報告的全部內容，並告知評估師閣下知悉的任何錯誤或遺漏。本次估值的估值生效日期為二零二二年八月三十一日。本次評估工作的分析於二零二二年九月進行。根據我們的調查及評估分析，我們對標的物業於二零二二年八月三十一日的估計公允價值構成意見如下：

#	社區代碼	社區名稱	地址、城市、州份	剩餘地塊	已選地塊	自有地塊	最少地塊闊度 (呎)	最少地塊深度 (呎)	地塊總面積 (平方呎)	社區公允價值 (DCF)	貼現率%
1	A5	Ardmore Reserve 50s	1860 Bonser Road, Minneola, FL 34715	36	1	35	50	120	216,000	\$8,393,222	20.00%
2	A7	Ardmore Reserve 70s	1924 Bonser Road, Minneola, FL 34715	50	1	49	70	120	420,000	\$11,471,884	20.00%
3	BG	Bargrove	5131 N ORANGE BLOSSOM TRAIL MOUNT DORA, FL 32757	186	126	60	70	125	1,627,500	\$3,710,502	26.50%
4	B4	Beresford Woods 40s	SOUTH SPRING GARDEN AVE DELAND, FL 32720	166	166	0	40	115	763,600	\$2,794,066	27.00%
5	B5	Beresford Woods 50s	SOUTH SPRING GARDEN AVE DELAND, FL 32720	77	75	2	50	115	442,750	\$1,456,243	27.00%
6	B6	Beresford Woods 60s	SOUTH SPRING GARDEN AVE DELAND, FL 32720	46	46	0	60	115	317,400	\$0	27.00%
7	CY	Celery Oaks	1257 Celery Oaks Lane, Sanford, FL 32771	60	2	58	50	120	360,000	\$14,139,538	20.00%
8	CH	Cypress Hammock — SF	1237 REGAL KING DRIVE KISSIMMEE, FL 34746	83	0	83	40	115	381,800	\$11,127,535	21.00%
9	CT	Cypress Hammock — TH	1298 Wispy Cypress Dr., Kissimmee, FL 34746	101	0	101	20	115	232,300	\$16,388,861	22.00%
10	DE	Davenport Estates	405 Tisonne Lane, Davenport, FL 33837	19	0	19	50	110	104,500	\$3,401,244	20.00%
11	EL	Eagle Tail Landings	McElyea Ln, Howey In The Hills, FL 34737	105	105	0	40, 50	100	472,500	\$203,474	27.00%
12	GF	Greenfield	508 Meadow Bend Dr, Davenport, FL 33837	91	13	78	50	115	523,250	\$10,471,308	21.50%
13	HR	Hammock Reserve	3525 YARIAN DRIVE HAINES CITY, FL 33844	102	4	98	50	115	586,500	\$5,044,409	24.00%
14	H4	Hanover Lakes 50s — Non-Water	3196 Wausson Drive, St. Cloud, FL 34772	21	0	21	50	115	120,750	\$2,432,051	20.00%
15	H5	Hanover Lakes 50s — Water	4918 Chase Court, St. Cloud, FL 34772	48	11	37	50	115	276,000	\$6,606,752	22.00%
16	H6	Hanover Lakes 60s — Water	4923 Chase Court, St. Cloud, FL 34772	51	6	45	60	120	367,200	\$15,403,473	20.50%
17	HC	Horse Creek	US-17 DAVENPORT, FL 33837	107	0	107	40	115	492,200	\$13,199,996	23.00%
18	KS	Kentucky Square	Kentucky St & Sipes Ave S, Sanford, FL 32773	149	0	149	50	120	894,000	\$1,744,218	24.00%
19	LK	Lake Lincoln	LAKE LINCOLN LANE EUSTIS, FL 32736	111	67	44	55	120	732,600	\$3,831,027	25.00%
20	LL	Legacy Landings	COUNTY RD 547 DAVENPORT, FL 33837	97	60	37	20	112, 152	256,080	\$7,207,130	24.00%

#	社區代碼	社區名稱	地址、城市、州份	剩餘地塊	已選地塊	自有地塊	最少地塊闊度 (呎)	最少地塊深度 (呎)	地塊總面積 (平方呎)	社區公允價值 (DCF)	貼現率%
21	LB	Liberty Bluff	E Hinson Ave and Powerline Rd, Haines City, FL 33844	81	0	81	42, 52	110	418,770	\$174,875	22.00%
22	MR	Marion Ridge	S 30th St & Marion Rd, Haines City, FL 33844	127	64	63	52, 62	115	832,485	\$3,347,377	26.50%
23	HM	Hills at Minneola	N Hancock Rd & Briar Rose Blvd, Minneola, FL 34737	146	143	3	50	120	876,000	\$505,336	27.00%
24	PP	Preserve at Pointe	309 PRESERVE POINTE BLVD, DAVENPORT, FL 33837	146	105	41	40	110	642,400	\$7,866,246	25.50%
25	PS	Preserve at Sunrise	326 Irving Bend Drive, Groveland, FL 34736	74	18	56	50	115	425,500	\$7,744,268	22.00%
26	R4	Ridgeview 40s	7504 CATANIA LOOP CLERMONT, FL 34714	70	49	21	40	120	336,000	\$4,904,458	25.50%
27	R5	Ridgeview 50s	7504 CATANIA LOOP CLERMONT, FL 34714	71	48	23	50	120	426,000	\$4,809,965	25.50%
28	R6	Ridgeview 60s	7509 Catania Loop, Clermont, FL 34714	95	28	67	60	120	684,000	\$21,979,499	22.50%
29	SL	Sky Lake Estates — SF	MISSOURI AVE SAINT CLOUD, FL 34769	53	53	0	50	125	331,250	\$1,222,287	26.00%
30	ST	Sky Lake Estates — TH	MISSOURI AVE SAINT CLOUD, FL 34769	80	0	80	20	125	200,000	\$17,322,822	22.00%
31	SC	Storey Creek	1925 Ham Brown Rd, Kissimmee, FL 34746	107	0	107	60, 70	120	834,600	\$1,241,327	22.00%
32	TR	Thompson Road	E 1st St & Roger Williams Rd, Apopka, FL 32703	92	0	92	24	65	143,520	\$1,160,051	23.00%
33	T4	Trinity Lakes 40s	7104 HONEYCUT LAKE STREET GROVELAND, FL 34736	104	45	59	40	120	499,200	\$11,203,126	24.00%
34	T5	Trinity Lakes 50s	7104 HONEYCUT LAKE STREET GROVELAND, FL 34736	90	87	3	50	120	540,000	\$160,496	27.00%
35	T6	Trinity Lakes 60s	7104 HONEYCUT LAKE STREET GROVELAND, FL 34736	75	75	0	60	120	540,000	\$112,512	27.00%
36	TP	Trinity Place	Lake Lizzie Dr & Pine Grove Rd, St. Cloud, FL 34771	100	100	0	30, 50, 70	115	575,000	\$2,406,326	27.00%
37	WG	Wiregrass 50s	5513 Sabal Drive, St. Cloud, FL 34771	21	0	21	50	115	120,750	\$4,705,406	20.00%
				3,238	1,498	1,740				18,012,405	23.68%
				總計/平均值							

* 我們利用平均地段寬度/深度計算以下社區的總面積(平方呎) : Eagle Tail Landings、Legacy Landings、Liberty Bluff、Marion Ridge、Storey Creek及Trinity Place。

標的物業的現有用途乃活躍的單戶住宅開發社區。標的社區內成品庫存的概約樓齡一般為全新(即樓齡為零)，原因為開發中房屋通常受合約約束，竣工後立即出售／關閉。

以下的估值報告載述獲估物業的識別、獲估物業、獲估物業權利、本分析及報告的限制條件及假設、有關物業的相關事實、可資比較物業的分析及本數據的分析，從而得出所述估值的結論。

感謝閣下讓我們有機會為閣下完成此項有趣而富有挑戰性的評估工作。如有任何關於本報告的問題或意見，請聯繫Daniel Provencio，電話為(213) 593-2330。

恭敬地提交

Andersen Tax LLC

二零二二年十一月三十日

報告

估值基準

我們對該物業之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。我們確認估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版）進行。

報告類型

該評估類型屬國際評估標準所定義的估值報告及專業評估實務統一準則所定義的受限制評估報告格式。在此份受限制評估報告中，我們已提供對解決評估問題屬重大的所有資料摘要。本報告呈列相關資料的重點及概覽，並經常包括概述資料的表格、圖表及要點。閱讀載入我們工作檔案中的其他資料方可正確理解本受限制報告中提出的意見及結論。我們相信受限制評估報告的格式及內容符合我們客戶的需求及擬定用途。

預期使用者

本報告的預期使用者為朗詩綠色管理有限公司，簡稱「客戶」。未經特別書面授權，其他人士不得使用。

擬定用途

本評估報告的擬定用途為協助客戶進行與標的物業有關的管理規劃及財務報告活動。

估值的不動產權益

假設估價物業權利為客戶於估價日期擁有或控制的單戶已完工及未完工土地上的收費所有權。估價物業毋須繳納政府地租／地稅。標的物業指佛羅里達州中部各種住宅區的單戶家庭完工及未完工地段部分。

絕對權益 — 不受任何其他權益或物業約束的絕對所有權，僅須受政府稅收、徵用權、警權及遺贈權等權力限制。

估值類型及定義以及定義的來源

在我們的分析中使用的估值準則乃根據《國際財務報告準則》第13條及財務會計準則委員會的會計準則編纂(ASC)主題820，美國公認會計原則下的公允價值計量。根據《國際財務報告準則》第13條及美國公認會計原則，公允價值的定義為：

「公允價值指市場參與者之間於計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格。」

評估條件

進行本次評估引用以下假設及特別假設：

假設：務請注意，標的的大部分庫存為空地，配置上相當統一及商品化。我們引用一個重大假設，即標的物業的實際配置及屬性如管理層所述，且標的物業概無設立任何產權負擔。

特別假設：我們於進行本次估值時並無援引任何特別假設。

工作範圍

誠如此項工作開展時所傳達，此項任務的工作範圍概述如下：

1. 確定評估師。

評估師確定為 Daniel Provencio, MAI。

2. 披露評估師與評估工作標的或評估工作的其他人士是否有任何重大關連。

評估師與評估工作標的概無任何重大關連。

3. 倘評估師需要他人的實質協助，說明有關協助的性質及對有關協助的依賴程度。

所得的任何協助僅限於本報告證明內所描述的內容。

4. 確定客戶。

客戶確定為朗詩綠色管理有限公司(「客戶」)。

5. 確定任何其他預期用戶。

客戶確定為本報告的唯一預期用戶。

6. 確定將獲估值的資產或負債。

將獲估值的標的為位於佛羅里達州中部的一組住宅地塊庫存，於本報告的遞交函件進一步詳述。

7. 說明估值所用貨幣。

本估值的價值結論以於二零二二年八月三十一日的美元計值。

8. 說明估值目的。

我們進行估值分析旨在釐定所收購社區(「標的物業」)的公允價值，供 貴公司內部管理規劃及財務報告用途。

9. 說明估值基準／依據。

我們對該物業之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。我們確認估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)進行。

10. 說明估值日期。

估值日期或生效日期確定為二零二二年八月三十一日。

11. 說明評估師工作的性質及範圍。

我們的分析包括但未必限於以下各項：

- 與管理層面談，內容有關標的社區的歷史；其業務及資產的性質；以及其未來計劃，包括對經營業績及財務狀況的預期
- 對標的社區的歷史及未來的財務數據進行分析
- 研究有關：
 - 被收購公司，其財務及經營歷史，其產品及／或服務的性質，以及其在市場上的競爭地位
 - 當前經濟狀況及國家經濟前景，以及適用的全球經濟狀況
 - 被收購公司所處行業
 - 奧蘭多地區的房屋建築市場及行業基本因素，包括以下各項：
 - ▷ 房價
 - ▷ 建築成本
 - ▷ 吸納能力
 - ▷ 價格及成本上脹
 - 佛羅里達州中部已完成土地及未施工土地的可資比較土地銷售情況
 - 與預期毛利率及用作減值的貼現率有關的公共房屋建造商數據。
 - 對現有垂直WIP的分析，包括尾盤、規格及示範單位。
- 考慮、甄選及應用估值方針及方法
- 對資產於生效日期的公允價值估計

12. 確定估值工作中對檢查調查及／或分析的任何限制或約束。

限制條件的聲明於本報告較後章節中詳述。

13. 確定由於工作條件及假設以及因此而作出的特別假設而無法獲得的相關資料。

概無發現。

14. 確定假設及特別假設。

於進行本次估值時引用下列假設及特別假設：

假設：我們的估值分析乃基於管理層提供給我們的業務計劃及發展預算。我們並無獨立核實於估值日期的每項物業的狀況及性質(包括但不限於未售出的地段數量，以及CIP的狀況)，任何地塊的分區／批准，未來地塊計劃發展的可行性，上述各項均對我們的估值結論產生重大影響。

我們的估值並無就該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無就出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，我們假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們並無進行詳細實地測量，以核實該物業佔地面積的準確性，惟假設 貴公司向我們提供的文件及／或正式圖則所示的佔地面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地測量。

特別假設：在執行本估值時並無引用任何特別假設。

15. 倘標的與其他資產一併使用，請說明其他資產是否包括在內，不包括在內但假設可用或假設不可用。

標的資產由 貴公司的美國附屬公司所收購，連同其他各種營運資金資產及負債(例如貿易應收款項及應付款項)以及商標名稱。該等其他資產明確排除於本估值工作之外，並假設為可用。

16. 說明對考察、詢問及分析的任何限制或約束。

Jay Chung 及 Eric Dicus 於二零二二年九月二十三日對標的物業進行外部檢查，並無注意到檢查設有限制或約束。

17. 擬依賴的任何相關資料的性質及來源，以及在評估過程中將進行的任何核查的範圍。確定所有重大假設及特別假設。

我們並無進行詳細實地測量，以核實該物業地盤面積的準確性，惟假設 貴公司向我們提供的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地測量。

估值報告所載尺寸、測量及面積乃基於貴公司向我們提供的文件副本或其他資料，因此僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑貴公司向我們提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。貴公司亦告知我們，所提供資料概無遺漏任何重大事實。

18. 描述報告格式。客戶應同意報告格式。

本報告的格式及內容視為適合用作客戶的擬定用途。

19. 告知對估值報告於使用、分發及刊載方面的任何限制以及對其依賴的人士。

本評估報告僅供朗詩綠色管理有限公司參考之用及朗詩綠色管理有限公司內部用途，並不擬供任何其他人士或實體使用。

20. 關於符合國際評估標準的聲明。

估值乃遵照國際評估標準編製，評估師已評估所有重大輸入數據是否適當。

21. 說明任何偏離的性質。

本次估值概無知悉任何司法管轄範圍內的例外或偏離情況。

22. 確認獨立性

我們已於二零二二年八月三十一日為朗詩綠色管理有限公司就財務報告目的對該物業進行估值，金額與本報告所呈報相同。

我們謹此確認，Andersen Tax LLC及簽署人並無任何金錢利益或其他利益可能與該物業的適當估值存在衝突，或可能合理被視為能夠影響我們提供無所偏頗意見的能力。

23. 確定標的物業目前的規劃或分區用途

除以下分區法規所規管外，標的物業的用途概無任何限制。

1. R-1至R-7(市區多戶住宅) — Volusia County, FL
2. 市區低密度(住宅) — Lake County, FL
3. 單戶家庭住宅 — Osceola County, FL
4. R-1(單戶家庭住所)、R-2(單戶及雙戶家庭住所) — Seminole County, FL
5. RL-1至RL-4(低密度住宅)、RM(中型住宅) — Polk County, FL
6. R-1(單戶家庭住宅區) — Orange County, FL

銷售及上市歷史

標的物業於二零二二年一月十八日被收購。對過去三年物業歷史的審查被視為與當前分析無關，原因為被收購公司於自未開發土地至完工地塊的所有開發階段均收購土地，於正常業務過程中繼續於經濟及實際方面有所改善，並部分出售(通過房屋銷售)該等地塊。因此，我們的評估並無考慮被收購公司在過去三年中對任何不動產資產的先前收購價格。

業權調查

我們已獲提供有關該物業業權的文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本，以核實是否有任何並無載於我們所獲文件的修訂。我們亦無法核證業權證書或確定該物業的業權，因此，我們依賴法律顧問就目標公司於該物業之權益所提供的意見。

最高及最佳用途

標的物業的最高及最佳用途為單戶住宅發展。

宣傳時間

宣傳時間定義為被評估的物業權益按於評估生效日期的估值於假設完成銷售前在市場上出售的估計時間。宣傳時間被推定為在有效評估日期之前。我們根據可資比較的銷售數據及與當地經紀的交談，估計宣傳時間為6至12個月。

估值的生效日期及報告日期

本受限制評估報告的有效估值日期及報告日期如下：

估值的生效日期：二零二二年八月三十一日。大部分的評估工作於二零二二年九月完成。

報告日期：與遞交函件相同

估值方針的結果：

#	社區代碼	社區名稱	地址、城市、州份	剩餘地塊	已選地塊	自有地塊	地塊闊度 (呎)	最少 地塊深度 (呎)	地塊 總面積 (平方呎)	社區 公允價值 (DCF)	貼現率%
1	A5	Ardmore Reserve 50s	1860 Bonser Road, Minneola, FL 34715	36	1	35	50	120	216,000	\$8,393,222	20.00%
2	A7	Ardmore Reserve 70s	1924 Bonser Road, Minneola, FL 34715	50	1	49	70	120	420,000	\$11,471,884	20.00%
3	BG	Bargrove	5131 N ORANGE BLOSSOM TRAIL MOUNT DORA, FL 32757	186	126	60	70	125	1,627,500	\$3,710,502	26.50%
4	B4	Beresford Woods 40s	SOUTH SPRING GARDEN AVE DELAND, FL 32720	166	166	0	40	115	763,600	\$2,794,066	27.00%
5	B5	Beresford Woods 50s	SOUTH SPRING GARDEN AVE DELAND, FL 32720	77	75	2	50	115	442,750	\$1,456,243	27.00%
6	B6	Beresford Woods 60s	SOUTH SPRING GARDEN AVE DELAND, FL 32720	46	46	0	60	115	317,400	\$0	27.00%
7	CY	Celery Oaks	1257 Celery Oaks Lane, Sanford, FL 32771	60	2	58	50	120	360,000	\$14,139,538	20.00%
8	CH	Cypress Hammock — SF	1237 REGAL KING DRIVE KISSIMMEE, FL 34746	83	0	83	40	115	381,800	\$11,127,535	21.00%
9	CT	Cypress Hammock — TH	1298 Wispy Cypress Dr., Kissimmee, FL 34746	101	0	101	20	115	232,300	\$16,388,861	22.00%
10	DE	Davenport Estates	405 Tisonie Lane, Davenport, FL 33837	19	0	19	50	110	104,500	\$3,401,244	20.00%
11	EL	Eagle Tail Landings	McElyea Ln, Howey In The Hills, FL 34737	105	105	0	40, 50	100	472,500	\$203,474	27.00%
12	GF	Greenfield	508 Meadow Bend Dr, Davenport, FL 33837	91	13	78	50	115	523,250	\$10,471,308	21.50%
13	HR	Hammock Reserve	3525 YARIAN DRIVE HAINES CITY, FL 33844	102	4	98	50	115	586,500	\$5,044,409	24.00%
14	H4	Hanover Lakes 50s — Non-Water	3196 Wauson Drive, St. Cloud, FL 34772	21	0	21	50	115	120,750	\$2,432,051	20.00%
15	H5	Hanover Lakes 50s — Water	4918 Chase Court, St. Cloud, FL 34772	48	11	37	50	115	276,000	\$6,606,752	22.00%
16	H6	Hanover Lakes 60s — Water	4923 Chase Court, St. Cloud, FL 34772	51	6	45	60	120	367,200	\$15,403,473	20.50%
17	HC	Horse Creek	US-17 DAVENPORT, FL 33837	107	0	107	40	115	492,200	\$13,199,996	23.00%
18	KS	Kentucky Square	Kentucky St & Sipes Ave S, Sanford, FL 32773	149	0	149	50	120	894,000	\$1,744,218	24.00%
19	LK	Lake Lincoln	LAKE LINCOLN LANE EUSTIS, FL 32736	111	67	44	55	120	732,600	\$3,831,027	25.00%
20	LL	Legacy Landings	COUNTY RD 547 DAVENPORT, FL 33837	97	60	37	20	112, 152	256,080	\$7,207,130	24.00%

#	社區代碼	社區名稱	地址、城市、州份	剩餘地塊	已選地塊	自有地塊	最少地塊闊度 (呎)	最少地塊深度 (呎)	地塊總面積 (平方呎)	社區公允價值 (DCF)	貼現率%
21	LB	Liberty Bluff	E Hinson Ave and Powerline Rd, Haines City, FL 33844	81	0	81	42, 52	110	418,770	\$174,875	22.00%
22	MR	Marion Ridge	S 30th St & Marion Rd, Haines City, FL 33844	127	64	63	52, 62	115	832,485	\$3,347,377	26.50%
23	HM	Hills at Minneola	N Hancock Rd & Briar Rose Blvd, Minneola, FL 34737	146	143	3	50	120	876,000	\$505,336	27.00%
24	PP	Preservation Pointe	309 PRESERVE POINTE BLVD, DAVENPORT, FL 33837	146	105	41	40	110	642,400	\$7,866,246	25.50%
25	PS	Preserve at Sunrise	326 Irving Bend Drive, Groveland, FL 34736	74	18	56	50	115	425,500	\$7,744,268	22.00%
26	R4	Ridgeview 40s	7504 CATANIA LOOP CLERMONT, FL 34714	70	49	21	40	120	336,000	\$4,904,458	25.50%
27	R5	Ridgeview 50s	7504 CATANIA LOOP CLERMONT, FL 34714	71	48	23	50	120	426,000	\$4,809,965	25.50%
28	R6	Ridgeview 60s	7509 Catania Loop, Clermont, FL 34714	95	28	67	60	120	684,000	\$21,979,499	22.50%
29	SL	Sky Lake Estates — SF	MISSOURI AVE SAINT CLOUD, FL 34769	53	53	0	50	125	331,250	\$1,222,287	26.00%
30	ST	Sky Lake Estates — TH	MISSOURI AVE SAINT CLOUD, FL 34769	80	0	80	20	125	200,000	\$17,322,822	22.00%
31	SC	Storey Creek	1925 Ham Brown Rd, Kissimmee, FL 34746	107	0	107	60, 70	120	834,600	\$1,241,327	22.00%
32	TR	Thompson Road	E 1st St & Roger Williams Rd, Apopka, FL 32703	92	0	92	24	65	143,520	\$1,160,051	23.00%
33	T4	Trinity Lakes 40s	7104 HONEYCUT LAKE STREET GROVELAND, FL 34736	104	45	59	40	120	499,200	\$11,203,126	24.00%
34	T5	Trinity Lakes 50s	7104 HONEYCUT LAKE STREET GROVELAND, FL 34736	90	87	3	50	120	540,000	\$160,496	27.00%
35	T6	Trinity Lakes 60s	7104 HONEYCUT LAKE STREET GROVELAND, FL 34736	75	75	0	60	120	540,000	\$112,512	27.00%
36	TP	Trinity Place	Lake Lizzie Dr & Pine Grove Rd, St. Cloud, FL 34771	100	100	0	30, 50, 70	115	575,000	\$2,406,326	27.00%
37	WG	Wiregrass 50s	5513 Sabal Drive, St. Cloud, FL 34771	21	0	21	50	115	120,750	\$4,705,406	20.00%
				3,238	1,498	1,740				18,012,405	23.68%
						總計/平均值					

估值分析與核對：

我們分別考慮三種傳統估值方法：收入法、銷售比較法(市場比較法)及成本法。我們依靠收入法(貼現現金流量法)對標的物業進行估值，原因為我們相信(1)其適合估值分析，及(2)充足資料可供使用。我們並無進行市場比較法，原因為標的物業由將被開發為住宅的地塊、在建住宅及最近建造的新房屋的擁有權權益組成。住宅建造業務出售成品住宅。因此標的物業每月均會發生變化，原因為新房屋出售、在建房屋落成待售，而地塊開始有房屋建造於其上。淨影響是為所收購房地產屬清算資產，所擁有的總資產隨著銷售完成而減少。最終整個資產將被開發及出售；最常見為一次出售一間房屋。在此情況下，資產出售與一般收購及適用於一般商業房地產的出售週期不同，即以一個價格購買商廈，然後以另一個價格出售該物業。標的資產與於正常業務過程中出售的庫存更類近。整體而言，剩餘的收入及成本預計如下：

- 房屋出售收入：1,605,845,408 美元
- 土地收購成本：161,055,082 美元
- 直接施工成本：911,474,339 美元
- 銷售成本：215,395,606 美元
- 其他間接成本：18,384,878 美元
- 融資成本：72,608,896 美元
- 合計淨現金流：350,299,239 美元

預計最後一個地段的拋售將於二零二七年第一曆季季度發生。

標的社區將被開發為獨立單戶住宅，緊接竣工後出售。建築計劃及規劃同意書據了解已獲批准，且概無對該等批准施加任何條件。概無任何影響該物業開發的重大特別或一般條件，包括建築契約及完成開發的時間限制。此外，概無對道路、路徑、排水、排污及其他公共設施或服務的建設施加任何條件。鑑於物業類型(單戶住宅發展)及權益估值(收費)獨特，我們並無依賴成本法。

結語

本評估委聘乃根據我們對評估基金會的《專業評估實務統一準則》的理解及詮釋進行，本報告亦按該準則編製。根據專業評估實務統一準則準則2的定義，本報告被識別為受限制評估報告。

本報告所載一切結果、意見、建議或結論均受制於所提出的假設以及限制條件及證明。

以下頁數提供有關本報告所述分析的更詳盡資料，以及下列各項：

- 限制條件的聲明
- 證書
- 主要顧問的資格
- 估值附表

我們並無義務更新本報告或我們對於本受限制評估報告日期後垂注的資料的估值意見。

限制條件的聲明

於我們的受限制評估報告／可交付文件(以下簡稱「分析」)中列明的資產、物業、商業實體或商業利益(「標的資產」)相關的估值結論受以下限制條件規管：

1. 我們不會對法律描述或事項進行調查，包括所有權或產權負擔，並假定擁有人對標的資產的主張屬有效及可供銷售。此外，除非另有具體說明，我們已作出以下假設：(i)標的資產概無任何留置權或產權負擔；(ii)標的資產完全符合所有適用聯邦、州份及地方分區，以及使用、環境及類似的法例及法規；及(iii)任何地方、州份、聯邦政府或私人實體的所有許可證、證書、同意書或其他立法或行政授權已經或可以獲得或更新，用於分析中估值結論所基於的任何用途。
2. Andersen Tax LLC (「Andersen」) 依賴他人提供的資料，該等資料被視為可靠。我們並無獨立核實資料的準確性或完整性。

3. 在我們的分析過程中，我們獲得管理層提供的若干財務資料，包括對現金流量的估計。我們並無按照美國註冊會計師協會規定的準則進行檢查、審查或編製，因此，我們不會對現金流量數據或其基本假設發表意見或提供任何形式的保證。
4. 估值結論並不擬代表標的資產於分析中指定估值日期以外的任何日期的價值。我們概不對市場條件或物理因素的變化可能會影響標的資產於較後日期的價值或擁有人無法按分析中指定的價值出售標的資產承擔任何責任。
5. 該分析僅為所述目的而編製，不應用於任何其他用途，亦不應由任何其他人士使用，除非為收件人或為其編製的對象。我們的估值結論並不擬構成任何形式的投資建議，亦不構成對標的資產的購買價格或銷售的建議。
6. 未經Andersen事先書面同意，不得通過廣告、公共關係、新聞、銷售、郵件、直接傳送、證券交易委員會披露文件或任何其他媒體向公眾或第三方傳播該分析或其任何部分(包括但不限於關於估值的任何結論、評估師的身份或Andersen的身份)。擁有本分析或其副本並不意味著持有人擁有出版權。未經Andersen正式書面同意，不得使用該分析。
7. 除非另有安排，否則我們的參與團隊毋須就標的資產提供進一步諮詢、證詞或出庭，或更新任何報告、建議、分析、結論或其他與我們的服務有關的文件。
8. 我們假設負責任的所有權及合資格的物業／資產管理。
9. 所有工程假定為正確。本報告所載平面圖及說明材料僅為協助讀者可視化該物業。
10. 假設該物業、底土或結構概無任何隱藏或不明顯的狀況，使其價值增減。對於該等情況或安排可能需要發現該等情況的工程研究，概不承擔任何責任。

11. 假設已遵守所有適用的分區及土地使用法規及限制。任何不符合規定的情況均已被說明、定義及考慮。
12. 假設土地使用及改進屬所述物業的邊界或物業線內，除非報告另有說明，否則概無出現侵佔或侵入的情況。
13. 除非另有說明，本報告並不考慮地下權利(礦物、水及石油)。
14. 除非地役權或記錄的契約證明相反，否則根據調查、地圖或版圖，假設河岸權及／或沿岸權與該物業相連。
15. 除非本報告另有說明，否則評估師並無觀察到標的可能存在的任何危險物料或狀況。該評估師並不知悉該物業上或其中是否存在此類物料。然而，該評估師不符合資格檢測此類物質。存在石棉、脛醛泡沫絕緣材料等物質或其他潛在危險材料可能會影響該物業的價值。估值評估的前提為假設物業上或物業中不存在會導致價值損失的此類物料。對於任何此類情況，或發現此類情況所需的任何專業知識或工程知識，我們概不承擔任何責任。如需要，請客戶委聘該領域專家。
16. 本評估符合併須遵守評估協會的《職業道德規範及職業操守準則》以及《專業評估實務統一準則》的規定。
17. 《美國殘疾人士法案》(ADA)於一九九二年一月二十六日生效。我們並無對該物業進行具體合規調查及分析，以確定其是否符合ADA的各項詳細規定。在對該物業進行合規調查以及對ADA規定進行詳細研究的同時，可能發現該物業並不符合該法案規定。倘屬實，將對物業價值產生不利影響。我們並無獲取任何合規調查或任何其他與此問題有關的文件，因此在估算該物業價值時並無考慮是否符合ADA規定。

認證

認證 — 佛羅里達州

我Daniel Provencio，據我所知及所信，謹此證明有關本報告所載不動產的以下陳述。

1. 本報告中所載事實陳述真確。
2. 報告中的分析、意見及結論僅受制於報告中的假設及限制條件，屬我個人、公正、無偏見的專業分析、意見及結論。
3. 我在作為本報告標的物業中概無任何當前或未來權益，並且與相關各方概無任何個人利益。
4. 我對作為本報告標的物業或與本工作有關的各方沒有任何偏見。
5. 參與此項工作並不以開發或報告預定結果為條件。
6. 我完成此項工作的報酬並不取決於開發或報告有利於客戶事業的預定估值或估值方向、估值意見的數額、規定結果的實現或發生與本報告擬定用途直接相關的後續事件。
7. 報告中的分析、意見及結論乃按照《職業道德守則》及《專業評估準則》的規定編製，而本報告亦按照該等規定編製，其包括《職業評估實務統一準則》。
8. 我已經符合保持我的專業稱號所需持續專業教育規定。
9. 由於我的背景、經驗、教育及專業協會的成員資格，我合資格對本報告所涉及的物業類型進行評估。
10. Jay Chung及Nathan Rad為我提供與該等物業有關的重大不動產評估協助：彼等協助財務建模、報告撰寫、市場研究、最高及最佳用途分析、銷售比較法、收入法以及價值評估與核對(如適用)。
11. Jay Chung及Eric Dicus於二零二二年九月二十三日對標的物業進行外部檢查。

12. 如下文所示，我已獲得對本證書所述不動產進行評估的認證或許可：

姓名	州份	許可證編號	屆滿日期
Daniel Provencio	FL	RZ3854	二零二二年十一月三十日

13. 使用本報告須符合評估協會有關由其正式授權代表進行審查的規定。

14. 於本報告日期，我已完成評估協會的持續教育計劃。

15. 於接受此項工作前三年內，我曾提供涉及標的物業的服務。我曾為協助管理層進行財務報表報告而進行購買價格分配研究。

Daniel Provencio

主要顧問的資格

Daniel Provencio, MAI, CRE, ASA

常務董事

南加州大學會計學學士

Daniel為房地產策略及估值服務業務的常務董事。Daniel一直為國內及國際律師事務所、公司、住宅及商業開發商、業主、金融機構及政府(聯邦、州及市)實體提供房地產服務超過25年。Daniel的行業經驗包括訴訟支援、房地產開發諮詢、投資分析、收購及出售的盡職調查及徵收。於加入Andersen前，Daniel為一家四大會計師事務所的合夥人／負責人，負責西部地區的房地產評估諮詢業務。於此職位上，彼管理房地產顧問團隊提供與商業房地產資產類別有關的評估服務，彼亦擔任審計團隊有關財務報表報告中的公允價值議題以及公允市場價值爭議相關稅務的主題專家。其他房地產經驗包括商業房地產經紀銷售、總承包／建造開發以及四大會計師事務所的會計及房地產合夥集團的所得稅合規(多州)。

房地產經驗

房地產估值及諮詢業務涉及複雜的物業及交易，例如：

- 華盛頓州天然資源部 — 分析不同投資組合，包括逾3,000,000英畝的森林高地、農業、商業房地產、通信場地及其他各種股份。分析包括估算信託價值及公共利益價值。信託價值提供價值估算於國家憲法層面及聯邦土地保護層面施加的各種限制及約束的因素。公共利益價值依賴於生態系統服務評估(ESV)及康樂分析以確定、量化及評估所識別資產類別的生態系統服務及康樂裨益(國家信託績效評估)；
- 私募股權房地產投資基金 — 每年為擁有遍佈美國各地的資產的房地產投資基金提供127份公允價值商業房地產評估。投資者基礎主要為機構投資者，包括州養老金、保險公司、金融機構等(公允價值基金)；
- 私人牧場 — 275,000英畝牧場的公允市場價值評估，該牧場跨越三個州份邊界(饋贈及遺產規劃)；

- 不良商業房地產貸款 — 房地產諮詢服務業務，包括受損貸款組合／銀主盤的證券化、資本重組交易、大宗貸款銷售及累計貸款虧損研究(社區銀行、儲蓄與貸款、保險公司、養老金受託人)；
- 夏威夷私人房地產開發用地(有關住宅用地及工業用地的夏威夷反壟斷訴訟)；
- 於夏威夷主要度假村的夏威夷淹沒土地(夏威夷最高法院有關侵佔夏威夷本土公共土地的裁決)；
- 加州科斯塔梅薩山的國際頂級超級區域購物中心(家庭合夥單位價值糾紛)；
- 華盛頓州五百萬英畝的高地及水上房地產組合，包括逾600,000英畝的農業用地、逾3,000,000林地及該州內所有可航行的水域(供州議會審查的經濟分析)；
- 洛杉磯逾377,000,000美元的高中發展(律師失職)；
- 加州教區的房地產組合評估(破產法庭)；
- 矽谷的1,100,000平方英尺的科技總部及三個數據中心(業務合併)；
- 住宅及多戶建築商的組合估值(破產法庭)；
- 新加坡的300毫米微型晶片(「FAB」)設施(合資企業撤資定價糾紛)；
- 中國及馬來西亞的工業及辦公室投資組合(ASC 805業務合併)；
- 加州的化學生產廠房(破產法庭)；
- 加州的大型國家啤酒廠(財產稅上訴)；
- 緬甸的290個商業地產投資組合 — 緬甸的公允價值估算(國際財務報告準則轉換)；
- 住宅房地產權利諮詢，包括為期兩年的工作，就配備逾1,100個住宅單位的大型綜合發展項目制定財務預測及財務影響計算方法；
- 就公共房屋建造商項目提供住宅分區現金流量預測及估值；

- 為國家住宅建造商進行住宅分區土地估值提供支援，以取代園費交易、反向徵用訴訟以及最高及最佳用途結論；
- 評估及評估審查(市場價值、公允價值、ASC 805購買價格分配、ASC 360及SFAS 144的長期資產減值)，涉及住宅分區、高層住宅項目、辦公物業、零售物業、工業物業及特殊用途物業(半導體製造廠、化學製造、汽車零件製造、釀酒等)；
- 與經推薦房地產合資企業及合夥企業有關的房地產諮詢，包括特殊分配、優先回報、賬面／稅務差異、內部基礎／外部基礎問題及商業及住宅開發瀑布預測；
- 經修葺物業的市場租金重置爭議、地租重設爭議、零售重新定位研究及破產諮詢；
- 征地／賠償估值工作，包括全部徵用、部分徵用、附屬地役權及臨時施工地役權；
- 內部房地產建造／開發部門、內部租賃部門及內部評估部門的房地產運營績效研究，從而確定加強控制、投資決策改善、流程改進、人員配置計劃、技術解決方案等；
- 對加州及亞利桑那州的物業權益進行水權研究，用作內部管理規劃；
- 購買與租賃研究

專業協會

- 評估協會(Appraisal Institute)，MAI認證，AI-GRS認證
- 房地產顧問(Counselors of Real Estate)，CRE認證
- 美國估值師協會(American Society of Appraisers)，ASA認證
- 皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)，MRICS認證
- 破產與重組顧問協會(Association of Insolvency & Restructuring Advisors)成員
- 全國房地產經紀人協會(National Associations of Realtors)成員

執照

- 註冊一般房地產估值師執照(亞利桑那州、加州、康涅狄格州、佛羅里達州、佐治亞州、夏威夷州、愛達荷州、伊利諾州、馬里蘭州、密歇根州、新澤西州、內華達州、新墨西哥州、紐約州、北卡羅來納州、俄勒岡州、賓夕法尼亞州、德克薩斯州、猶他州、弗吉尼亞州、華盛頓州)
- 房地產經紀人執照(加州)
- 建造總承包商B級執照(加州)

Provencio先生為MAI及佛羅里達州持牌一般商業估值師，於美國及大中華在內多個海外國家擁有超過25年專業物業評估及諮詢服務經驗。Provencio先生具備充分的全國目前市場知識以及技能及理解能力勝任估值工作。

支持證據

朗詩綠色管理有限公司
縱向成本估算及支持

資料來源(MVS)	基本成本	現行倍數	當地倍數	經調整 基本成本
一二零二二年八月手冊				
單戶住宅I類別DI 良好I佛羅里達州，第12節，第25頁	\$176.00	1.01	0.98	\$174.20
單戶住宅I類別DI 平均I佛羅里達州，第12節，第25頁	\$127.00	1.01	0.98	\$125.70
單戶住宅I類別DI 一般I佛羅里達州，第12節，第25頁	\$109.00	1.01	0.98	\$107.89
單戶住宅I類別DI 低價I佛羅里達州，第12節，第25頁	\$92.00	1.01	0.98	\$91.06

DEV代碼	社區名稱	發展中社區預算成本(\$/PSF)		
		低	高	平均數
A5	Ardmore Reserve 50s	\$72.90	\$121.34	\$93.97
A7	Ardmore Reserve 70s	\$54.16	\$120.55	\$94.16
BG	Bargrove	\$59.71	\$141.39	\$98.46
B5	Beresford Woods 50s	\$72.23	\$101.85	\$85.55
CY	Celery Oaks	\$80.01	\$143.69	\$101.78
CH	Cypress Hammock — SF	\$72.39	\$124.51	\$100.77
CT	Cypress Hammock — TH	\$90.33	\$115.25	\$101.23
DE	Davenport Estates	\$78.54	\$127.92	\$96.70
GF	Greenfield	\$67.40	\$111.85	\$90.74
HR	Hammock Reserve	\$76.26	\$112.34	\$91.24
H4	Hanover Lakes 50s — Non-Water	\$72.92	\$108.75	\$86.48
H5	Hanover Lakes 50s — Water	\$72.72	\$116.60	\$99.67
H6	Hanover Lakes 60s — Water	\$65.45	\$123.40	\$96.35
HC	Horse Creek	\$73.53	\$126.26	\$95.55
LK	Lake Lincoln	\$77.73	\$117.93	\$90.62
LL	Legacy Landings	\$76.35	\$106.83	\$88.51
PP	Preservation Pointe	\$71.95	\$115.99	\$94.81
PS	Preserve at Sunrise	\$83.15	\$141.02	\$100.46
R4	Ridgeview 40s	\$76.36	\$96.55	\$85.17
R5	Ridgeview 50s	\$62.35	\$102.23	\$82.22
R6	Ridgeview 60s	\$59.63	\$114.78	\$87.87
SL	Sky Lake Estates — SF	\$84.30	\$124.04	\$103.49

DEV代碼	社區名稱	發展中社區預算成本(\$/PSF)		
		低	高	平均數
ST	Sky Lake Estates — TH	\$95.36	\$103.78	\$100.99
T4	Trinity Lakes 40s	\$78.78	\$132.21	\$101.28
T6	Trinity Lakes 60s	\$136.57	\$136.57	\$136.57
WG	Wiregrass 50s	\$83.05	\$120.40	\$102.89

* 上文所示預算成本包括預算選擇權及影響費成本以及於二零二二年八月三十一日的估計。

毛利率及貼現率行業數據

公共房屋建造商的毛利率及貼現率(10K)								
房屋建造商	報價單	期限	毛利率百分比	貼現率			10-K頁 毛利率	10-K頁 (貼現率)
				低	高	中位數		
Toll Brothers	TOL	二零二一年	22.50%	—	—	14.0%	115/118	35/118
TRI Pointe Group	TPH	二零二一年	24.90%	10.0%	16.0%	—	44/107	81/107
PulteGroup	PHM	二零二一年	26.40%	—	—	—	23/98	—
NVR	NVR	二零二一年	22.30%	—	—	—	15/71	—
Meritage Homes	MTH	二零二一年	27.80%	—	—	—	37/83	—
M/I Homes	MHO	二零二一年	22.10%	13.0%	16.0%	14.5%	37/126	29/126
MDC Holdings	MDC	二零二一年	23.10%	—	—	—	18/126	—
LGI Homes	LGIH	二零二一年	26.80%	—	—	—	37/94	—
Century Communities	CCS	二零二一年	24.20%	—	—	—	71/129	—
Lennar	LEN	二零二一年	26.80%	10.0%	20.0%	15.0%	27/119	55/119
Taylor Morrison	TMHC	二零二一年	20.30%	—	—	—	40/176	—
Beazer	BZH	二零二一年	18.90%	—	—	—	36/110	—
D.R. Horton	DHI	二零二一年	25.50%	—	—	—	38/128	—
K. Hovnanian	HOV	二零二一年	18.60%	18.3%	19.3%	18.8%	38/130	41/130
Ashton Woods	N/App	二零二一年	22.30%	—	—	—	29/80	—
KB	KBH	二零二一年	21.60%	18.0%	19.0%	18.5%	29/115	72/115
最低：			18.6%	10.0%	16.0%	14.0%		
最高：			27.8%	18.3%	20.0%	18.8%		
平均數：			23.4%	13.9%	18.1%	16.2%		

	二零二二年 七月一日	Hanover 歷史毛利率		
		迄今 (二零二一年 八月)	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
房屋銷售收入(千元)	28,730	113,471	160,713	156,682
房屋銷售成本(千元)	18,319	81,720	121,889	122,386
房屋銷售毛利率(千元)	10,411	31,751	38,824	34,296
房屋銷售毛利率%	36.2%	28.0%	24.2%	21.9%

資料來源	日期	貼現率調查數據		
		低	高	平均
PwC Investor Survey National Development Land	二零二一年 第四季	10.00%	30.00%	16.80%
PwC Investor Survey National Development Land	二零二二年 第二季	10.00%	30.00%	17.20%
Realty Rates — Florida/Caribbean — Site-Built Residential (實際比率)	二零二二年 第二季	20.10%	46.42%	30.83%
Realty Rates — Florida/Caribbean — Site-Built Residential (實際比率)	二零二二年 第三季	21.08%	47.57%	31.83%

公共房屋建造商的毛利率及貼現率(10Q)

房屋建造商	報價單	期限	毛利率百分比	期限	毛利率百分比	貼現率		中位數	10Q頁 毛利率 T6或T9	10Q頁 毛利率T3	10Q頁 (貼現率)
						低	高				
Toll Brothers	TOL	二零二二年第三季—T9	23.19%	二零二二年第三季—T3	23.83%	—	—	6/62	6/62	22/62	
TRI Pointe Group	TPH	二零二二年第二季—T6	27.00%	二零二二年第二季—T3	27.20%	—	—	32/107	32/107	29/107	
PulteGroup	PHM	二零二二年第二季—T6	30.10%	二零二二年第二季—T3	30.90%	—	—	25/47	25/47	25/47	
NVR	NVR	二零二二年第二季—T6	27.30%	二零二二年第二季—T3	26.30%	—	—	27/141	27/141	27/141	
Meritage Homes	MTH	二零二二年第二季—T6	31.00%	二零二二年第二季—T3	31.60%	—	—	33/46	33/46	33/46	
M/I Homes	MHO	二零二二年第二季—T6	26.16%	二零二二年第二季—T3	27.32%	—	—	28/51	28/51	28/51	
MDC Holdings	MDC	二零二二年第二季—T6	26.30%	二零二二年第二季—T3	26.80%	—	—	25/47	25/47	25/47	
LGI Homes	LGIH	二零二二年第二季—T6	30.07%	二零二二年第二季—T3	32.00%	—	—	21/44	21/44	21/44	
Century Communities	CCS	二零二二年第二季—T6	28.20%	二零二二年第二季—T3	28.20%	—	—	20/52	20/52	20/52	
Lennar	LEN	二零二二年第二季—T6	28.40%	二零二二年第二季—T3	29.50%	—	20.0%	33/51	33/51	23/51	
Beazer	BZH	二零二二年第二季—T9	23.30%	二零二二年第二季—T3	25.10%	—	—	30/50	30/50	30/50	
D.R. Horton	DHI	二零二二年第三季—T9	28.90%	二零二二年第三季—T3	30.10%	—	—	36/71	36/71	34/71	
K. Hovnanian	HOV	二零二二年第三季—T9	22.30%	二零二二年第三季—T3	23.10%	18.3%	19.3%	49/99	49/99	49/99	
Ashton Woods	N/App	二零二二年第三季—T9	25.90%	二零二二年第三季—T3	28.20%	—	—	37/54	37/54	37/54	
KB	KBH	二零二二年第二季—T6	24.00%	二零二二年第二季—T3	25.30%	—	—	28/53	28/53	28/53	
Taylor Morrison	TMHC	二零二二年第二季—T6	25.00%	二零二二年第二季—T3	26.60%	—	—	27/200	27/200	27/200	
最低：			22.3%		23.1%	18.3%	19.3%	18.3%	18.3%	18.8%	
最高：			31.0%		32.0%	18.3%	19.3%	18.3%	19.3%	20.0%	
平均數：			26.7%		27.6%	18.3%	19.3%	18.3%	19.3%	19.4%	

吸收率(銷售速度)支持

可資比較社區定價數據(MetroStudy數據摘要)

位置	開售日平均	計劃單位 總數之和	已售單位 總數之和	剩餘單位 總數之和	三個月 平均銷售率	平均銷售率 (自開售 之日起)
Brevard County	二零二零年五月二十二日	6,095	3,329	2,766	3.98	3.35
Cocoa	二零二零年二月二十一日	1,542	436	1,106	5.67	4.83
Melbourne	二零一九年三月二十三日	2,070	1,565	505	3.45	2.54
Merritt Island	二零二一年九月二十一日	163	61	102	2.50	2.69
Mims	二零二一年十月二日	158	118	40	12.00	10.09
Palm Bay	二零二一年一月十四日	1,790	1,080	710	4.00	3.52
Satellite Beach	二零二二年四月一日	72	12	60	2.00	2.20
Viera	二零二二年四月十三日	300	57	243	3.50	3.97
Lake County	二零一九年二月八日	55,990	39,982	16,008	6.99	5.14
Clermont	二零一八年十二月二十七日	4,914	3,436	1,478	3.03	3.68
Deer Island	二零二一年三月八日	24	21	3	不適用	1.15
Eustis	二零二二年三月九日	236	55	181	5.67	5.62
Four Corners	二零二一年三月二十日	147	142	5	3.00	3.89
Groveland	二零二零年十一月十四日	909	563	346	4.50	4.38
Howey-in-the-Hills	二零二一年三月二十六日	134	99	35	0.67	2.27
Lady Lake	二零一零年一月二十三日	45,423	32,995	12,428	66.20	19.92
Leesburg	二零二一年一月二十五日	1,016	613	403	1.93	3.17
Mascotte	二零一八年八月十五日	314	230	84	3.00	4.75
Minneola	二零一九年九月二十三日	795	652	143	3.20	3.93
Montverde	二零二一年十月十日	302	92	210	0.92	1.09
Mount Dora	二零一八年四月二十五日	869	489	380	1.07	2.61
Oakland	二零二零年十月十一日	260	203	57	1.00	3.87
Okahumpka	二零二零年十一月一日	128	109	19	2.67	4.82
Sorrento	二零一六年八月二十日	99	99	0	不適用	1.35
Tavares	二零二二年一月十日	420	184	236	6.83	5.86
Orange County	二零二零年三月八日	12,409	7,905	4,504	2.93	3.84
Apopka	二零二一年七月四日	1,108	775	333	3.15	4.81
Gotha	二零二二年七月二十三日	42	15	27	不適用	7.92
Kissimmee	二零二二年一月四日	240	52	188	6.00	6.75
Mount Dora	二零二一年九月十六日	274	131	143	4.84	5.67
Ocoee	二零二零年一月二十五日	263	207	56	1.67	3.01
Orlando	二零一九年四月十三日	7,413	4,579	2,834	2.94	3.23
Winter Garden	二零二零年八月三日	3,069	2,146	923	2.50	3.91

可資比較社區定價數據(MetroStudy數據摘要)

位置	開售日平均	計劃單位 總數之和	已售單位 總數之和	剩餘單位 總數之和	三個月 平均銷售率	平均銷售率 (自開售 之日起)
Osceola County	二零二零年八月二十五日	14,318	9,371	4,947	3.46	4.51
Celebration	二零二一年十月一日	285	155	130	1.56	3.56
Harmony	二零二零年八月十三日	330	236	94	2.11	3.35
Kissimmee	二零二零年一月二十六日	7,332	5,146	2,186	4.08	4.38
Poinciana	二零二一年五月一日	224	115	109	7.00	7.15
Reunion	二零一六年十二月二十三日	73	69	4	0.33	1.01
St. Cloud	二零二一年三月二日	6,074	3,650	2,424	3.04	4.83
Polk County	二零二一年一月三日	13,781	8,981	4,800	3.93	4.45
Auburndale	二零二一年三月二十一日	787	371	416	3.38	3.82
Bartow	二零二一年九月十五日	335	232	103	不適用	6.02
Davenport	二零二一年二月二十七日	4,497	2,999	1,498	3.92	4.74
Frostproof	二零二一年八月二十一日	20	16	4	不適用	0.65
Fussels Corner	二零二二年一月二十九日	34	30	4	7.00	6.84
Haines City	二零二一年二月十一日	2,503	1,448	1,055	3.52	4.53
Kissimmee	二零一八年十月八日	654	586	68	4.55	4.13
Lake Alfred	二零二一年十二月二十五日	243	135	108	1.34	6.19
Lake Hamilton	二零二一年三月十五日	24	23	1	1.33	1.34
Lake Wales	二零二一年九月一日	55	10	45	2.00	0.86
Lakeland	二零二零年十一月二十七日	1,771	1,258	513	3.97	4.11
Poinciana	二零一五年五月二十五日	284	146	138	不適用	0.83
Winter Haven	二零二一年二月九日	2,574	1,727	847	4.88	4.78
Volusia County	二零二零年三月二日	8,972	6,198	2,774	3.83	3.90
Daytona Beach	二零一九年十一月十二日	2,798	2,193	605	9.00	5.54
DeBary	二零二零年七月二十九日	626	455	171	1.87	3.67
DeLand	二零二零年七月十一日	2,179	1,144	1,035	3.18	3.73
Deltona	二零一九年一月四日	481	282	199	4.00	3.47
Edgewater	二零二零年一月一日	468	350	118	11.33	3.39
Lake Helen	二零一八年十月一日	93	85	8	不適用	1.77
New Smyrna Beach	二零二零年五月二十四日	958	824	134	2.78	3.84
Oak Hill	二零一七年一月一日	41	39	2	不適用	0.59
Ormond Beach	二零二零年十二月二十四日	898	536	362	2.28	4.23
Osteen	二零二一年九月三十日	32	22	10	1.33	2.96
Port Orange	二零一八年十二月四日	398	268	130	1.92	2.35

平均銷售價格結論及支持

位置	可資比較社區定價數據 (MetroStudy 數據摘要)					
	可資比較社區售價			每平方呎價格		
	低	高	平均數	低	高	平均數
Brevard County	\$431,273	\$536,454	\$483,864	\$179	\$222	\$200
Cocoa	\$302,627	\$389,960	\$346,293	\$135	\$174	\$155
Melbourne	\$513,122	\$631,295	\$572,208	\$203	\$250	\$226
Merritt Island	\$462,645	\$614,345	\$538,495	\$153	\$204	\$179
Mims	\$308,990	\$365,990	\$337,490	\$141	\$167	\$154
Palm Bay	\$320,955	\$407,295	\$364,125	\$148	\$188	\$168
Satellite Beach	\$774,900	\$989,900	\$882,400	\$270	\$345	\$307
Viera	\$516,233	\$665,233	\$590,733	\$196	\$252	\$224
Lake County	\$440,889	\$541,380	\$491,134	\$181	\$222	\$202
Clermont	\$475,196	\$538,615	\$506,906	\$196	\$222	\$209
Deer Island	\$309,990	\$432,990	\$371,490	\$121	\$169	\$145
Eustis	\$340,995	\$417,495	\$379,245	\$155	\$190	\$173
Four Corners	\$429,490	\$502,990	\$466,240	\$201	\$236	\$218
Groveland	\$349,615	\$450,949	\$400,282	\$153	\$198	\$175
Howey-in-the-Hills	\$442,490	\$529,490	\$485,990	\$150	\$179	\$164
Lady Lake	\$343,120	\$637,213	\$490,166	\$169	\$313	\$241
Leesburg	\$313,819	\$383,447	\$348,633	\$149	\$182	\$166
Mascotte	\$317,990	\$406,990	\$362,490	\$140	\$179	\$159
Minneola	\$458,495	\$571,493	\$514,994	\$173	\$215	\$194
Montverde	\$787,325	\$907,325	\$847,325	\$221	\$255	\$238
Mount Dora	\$433,312	\$520,112	\$476,712	\$172	\$206	\$189
Oakland	\$627,990	\$755,990	\$691,990	\$207	\$249	\$228
Okahumpka	\$303,950	\$396,950	\$350,450	\$143	\$186	\$165
Sorrento	\$555,990	\$704,900	\$630,445	\$191	\$242	\$216
Tavares	\$318,739	\$369,813	\$344,276	\$164	\$190	\$177
Orange County	\$531,492	\$623,691	\$577,592	\$211	\$248	\$230
Apopka	\$433,526	\$501,664	\$467,595	\$176	\$204	\$190
Gotha	\$909,995	\$1,095,995	\$1,002,995	\$213	\$257	\$235
Kissimmee	\$455,990	\$484,990	\$470,490	\$241	\$256	\$248
Mount Dora	\$449,995	\$541,495	\$495,745	\$152	\$183	\$167
Ocoee	\$422,245	\$485,245	\$453,745	\$181	\$207	\$194
Orlando	\$549,523	\$659,771	\$604,647	\$212	\$254	\$233
Winter Garden	\$558,166	\$636,612	\$597,389	\$238	\$271	\$255

位置	可資比較社區定價數據 (MetroStudy 數據摘要)					
	可資比較社區售價			每平方呎價格		
	低	高	平均數	低	高	平均數
Osceola County	\$464,009	\$552,220	\$508,115	\$196	\$233	\$215
Celebration	\$624,240	\$725,115	\$674,678	\$259	\$301	\$280
Championsgate	\$533,990	\$562,990	\$548,490	\$216	\$228	\$222
Harmony	\$426,323	\$505,990	\$466,157	\$197	\$234	\$216
Kissimmee	\$442,747	\$513,967	\$478,357	\$187	\$217	\$202
Poinciana	\$365,000	\$412,700	\$388,850	\$193	\$218	\$205
Reunion	\$1,727,930	\$2,892,500	\$2,310,215	\$342	\$573	\$457
St. Cloud	\$441,709	\$523,701	\$482,705	\$190	\$225	\$208
Polk County	\$335,943	\$423,715	\$379,829	\$155	\$195	\$175
Auburndale	\$341,233	\$440,219	\$390,726	\$142	\$183	\$162
Bartow	\$323,990	\$412,990	\$368,490	\$133	\$169	\$151
Davenport	\$371,476	\$455,872	\$413,674	\$173	\$213	\$193
Frostproof	\$283,400	\$357,400	\$320,400	\$142	\$179	\$160
Fussels Corner	\$298,240	\$411,990	\$355,115	\$122	\$169	\$146
Haines City	\$312,676	\$388,665	\$350,671	\$154	\$191	\$172
Kissimmee	\$343,764	\$495,281	\$419,523	\$185	\$266	\$225
Lake Alfred	\$324,208	\$411,208	\$367,708	\$147	\$187	\$167
Lake Hamilton	\$28,900	\$489,900	\$259,400	\$12	\$201	\$106
Lake Wales	\$285,900	\$395,900	\$340,900	\$126	\$174	\$150
Lakeland	\$349,089	\$438,667	\$393,878	\$148	\$186	\$167
Poinciana	\$230,700	\$255,200	\$242,950	\$118	\$131	\$125
Winter Haven	\$322,444	\$400,249	\$361,346	\$152	\$188	\$170
Volusia County	\$415,337	\$490,722	\$453,030	\$189	\$223	\$206
Daytona Beach	\$371,713	\$465,990	\$418,852	\$170	\$213	\$192
DeBary	\$388,490	\$498,075	\$443,282	\$167	\$214	\$191
DeLand	\$423,363	\$486,011	\$454,687	\$206	\$236	\$221
Deltona	\$388,993	\$556,327	\$472,660	\$172	\$245	\$208
Edgewater	\$607,945	\$700,395	\$654,170	\$215	\$247	\$231
Lake Helen	\$381,900	\$404,000	\$392,950	\$210	\$222	\$216
New Smyrna Beach	\$373,406	\$431,691	\$402,549	\$177	\$205	\$191
Oak Hill	\$500,900	\$500,900	\$500,900	\$257	\$257	\$257
Ormond Beach	\$426,911	\$492,133	\$459,522	\$201	\$232	\$216
Osteen	\$438,990	\$488,990	\$463,990	\$171	\$191	\$181
Port Orange	\$475,556	\$531,695	\$503,626	\$184	\$206	\$195

朗詩 | Hanover 社區合約定價支持

DEV代碼	社區名稱	地址	平均平方呎	平均合約 價格(儲備)	元/平方呎
A5	Ardmore Reserve 50s	1860 Bonser Road, Minneola, FL 34715	2,485	\$433,595	\$174.48
A7	Ardmore Reserve 70s	1924 Bonser Road, Minneola, FL 34715	3,540	\$560,531	\$158.34
CY	Celery Oaks	1257 Celery Oaks Lane, Sanford, FL 32771	2,122	\$416,476	\$196.27
CH	Cypress Hammock — SF	1237 REGAL KING DRIVE KISSIMMEE, FL 34746	2,152	\$406,261	\$188.78
CT	Cypress Hammock — TH	1298 Wispy Cypress Dr., Kissimmee, FL 34746	1,890	\$359,835	\$190.39
DE	Davenport Estates	405 Tisone Lane, Davenport, FL 33837	2,172	\$388,060	\$178.66
GF	Greenfield	508 Meadow Bend Dr, Davenport, FL 33837	2,219	\$376,216	\$169.54
H4	Hanover Lakes 50s — Non-Water	3196 Wauseon Drive, St. Cloud, FL 34772	2,470	\$421,908	\$170.81
H5	Hanover Lakes 50s — Water	4918 Chase Court, St. Cloud, FL 34772	2,575	\$470,336	\$182.65
H6	Hanover Lakes 60s — Water	4923 Chase Court, St. Cloud, FL 34772	3,365	\$598,396	\$177.83
HC	Horse Creek	US-17 DAVENPORT, FL 33837	2,107	\$398,393	\$189.08
LK	Lake Lincoln	LAKE LINCOLN LANE EUSTIS, FL 32736	2,069	\$381,921	\$184.59
LL	Legacy Landings	COUNTY RD 547 DAVENPORT, FL 33837	1,825	\$336,874	\$184.59
PP	Preservation Pointe	309 PRESERVE POINTE BLVD. DAVENPORT, FL 33837	2,162	\$367,195	\$169.84
PS	Preserve at Sunrise	326 Irving Bend Drive, Groveland, FL 34736	2,082	\$395,048	\$189.74
R6	Ridgeview 60s	7509 Catania Loop, Clermont, FL 34714	3,964	\$625,303	\$157.75
T4	Trinity Lakes 40s	7104 HONEYCUT LAKE STREET GROVELAND, FL 34736	2,003	\$396,363	\$197.88
WG	Wiregrass 50s	5513 Sabal Drive, St. Cloud, FL 34771	2,557	\$457,211	\$178.81

附註： Andersen Tax LLC 注意到上述社區的平均合約價格相當於二零二二年二月至八月的平均合約價格。

朗詩 | Hanover 社區掛牌價格資料

DEV 代碼	社區名稱	睡房	浴室	最低 基本起價	最高 基本起價	平均 基本起價	最小平方呎	最大平方呎	平均平方呎	平均數/ 平方呎 (基本起價)
A5, A7	Ardmore Reserve 50s, 70s	4 至 5	2 至 3.5	\$430,999	\$611,999	\$521,499	1,819	4,417	3,118	\$167
BG	Bargrove	4 至 5	2 至 3.5	\$431,999	\$577,999	\$504,999	2,103	4,417	3,260	\$155
B4, B5, B6	Beresford Woods 40s	4 至 5	2 至 3.5	—	—	—	1,509	4,417	2,963	—
CY	Celery Oaks	4 至 6	2 至 3.5	\$429,999	\$477,999	\$453,999	2,103	2,737	2,420	\$188
CH	Cypress Hammock — SF	3 至 4	2.0 至 2.5	\$376,999	\$487,999	\$432,499	1,509	2,903	2,206	\$196
CT	Cypress Hammock — TH	3 至 4	3	\$376,999	\$385,999	\$381,499	1,876	1,918	1,897	\$203
GF	Greenfield	4 至 5	2 至 3	\$373,999	\$450,999	\$412,499	1,711	3,198	2,455	\$184
HR	Hammock Reserve	3 至 4	2.0 至 2.5	\$328,999	\$405,999	\$367,499	1,635	2,737	2,186	\$168
H4, H5, H6	Hanover Lakes 50s — Non-Water/Water, Hanover Lakes 60s — Water	4 至 6	2 至 4	\$438,999	\$668,999	\$553,999	1,900	4,417	3,159	\$175
HC	Horse Creek	4	2.0 至 2.5	\$332,999	\$414,999	\$373,999	1,509	2,903	2,206	\$170
LK	Lake Lincoln	3 至 5	2.0 至 3.0	\$340,999	\$437,999	\$389,499	1,635	3,198	2,417	\$161
LL	Legacy Landings	3 至 4	2.5 至 3.0	\$288,999	\$299,999	\$294,499	1,603	1,982	1,793	\$164
HM	Hills at Minneola	4 至 5	2 至 3.5	—	—	—	1,819	4,417	3,118	—
PP	Preservation Pointe	4	2.0 至 2.5	\$333,999	\$408,999	\$371,499	1,509	2,903	2,206	\$168
PS	Preserve at Sunrise	3 至 5	2.0 至 3.0	\$356,999	\$434,999	\$395,999	1,704	3,198	2,451	\$162
R4, R5, R6	Ridgeview 40s, 50s, 60s	4 至 5	2 至 3.5	\$483,999	\$655,999	\$569,999	1,819	4,417	3,118	\$183
SL	Sky Lake Estates — SF	3 至 5	2.0 至 3.0	\$399,999	\$489,999	\$444,999	1,635	3,198	2,417	\$184
T4, T5, T6	Trinity Lakes 40s, 50s, 60s	4	2 至 2.5	\$334,999	\$445,999	\$390,499	1,509	2,903	2,206	\$177

Hanover Family Builders 於二零二二年八月三十一日相關的估值分析

現金流類別	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二六年		二零二七年		總計
	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	
A5													
單位一銷售	3	9	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
單位一期初	2	5	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
單位一期末	5	7	9	6	7	2	0	0	0	0	0	0	36
單位一撤銷	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
L收入	\$2,492,944	\$3,394,521	\$4,488,090	\$3,065,251	\$1,000,487	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$18,027,006
2.土地成本	(\$75,314)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$75,314)
3.直接勞工	(\$397,455)	(\$1,303,232)	(\$1,890,215)	(\$1,421,871)	(\$80,697)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$5,293,489)
4.銷售成本	(\$341,593)	(\$478,230)	(\$616,333)	(\$413,182)	(\$484,657)	(\$138,892)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$2,472,888)
5.間接費用	(\$12,801)	(\$27,272)	(\$27,532)	(\$33,774)	(\$22,979)	(\$2,300)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$116,338)
6.融資一利息	(\$7,088)	(\$18,934)	(\$14,016)	(\$18,531)	(\$9,828)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$68,398)
6.融資一資金	\$394,891	\$977,424	\$1,417,661	\$1,066,403	\$60,523	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$4,026,603
6.融資一解除	(\$842,438)	(\$1,179,413)	(\$1,516,389)	(\$1,179,413)	(\$336,975)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$6,065,554)
7.淨現金流	\$1,316,623	\$1,748,978	\$2,194,433	\$1,419,862	\$2,085,989	\$611,766	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$9,378,051
A7													
單位一銷售	3	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
單位一期初	1	12	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
單位一期末	2	16	12	11	9	0	0	0	0	0	0	0	50
單位一撤銷	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
L收入	\$1,219,298	\$9,703,388	\$7,248,382	\$6,715,961	\$5,319,981	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$30,447,010
2.土地成本	\$0	(\$103,189)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$103,189)
3.直接勞工	(\$1,253,770)	(\$4,699,308)	(\$3,631,793)	(\$1,109,152)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$10,694,024)
4.銷售成本	(\$162,170)	(\$1,297,361)	(\$976,488)	(\$899,671)	(\$739,368)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$4,075,058)
5.間接費用	(\$11,733)	(\$56,008)	(\$38,711)	(\$46,874)	(\$21,546)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$174,871)
6.融資一利息	(\$21,107)	(\$60,904)	(\$58,006)	(\$41,863)	(\$9,549)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$391,429)
6.融資一資金	\$940,328	\$3,601,873	\$2,723,845	\$3,318,684	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$8,097,999
6.融資一解除	(\$309,301)	(\$4,074,408)	(\$3,055,806)	(\$2,801,155)	(\$2,291,854)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$12,732,523)
7.淨現金流	\$294,630	\$3,758,763	\$2,811,668	\$3,164,946	\$2,881,347	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$12,911,354

現金流摘要	2022年				2021年				2020年				2019年				總計
	第一	第二	第三	第四													
EL																	
單位一銷售	0	8	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一開初	0	0	12	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一開末	0	0	0	0	8	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一撤銷	0	0	12	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
1.收入	\$0	\$34,000	\$30,000	\$27,000	\$2,624,666	\$3,287,439	\$2,976,921	\$2,991,947	\$3,991,947	\$3,066,921	\$3,066,921	\$3,066,921	\$3,066,921	\$3,066,921	\$3,066,921	\$3,066,921	
2.土地成本	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
3.直接施工	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
4.銷售成本	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
5.間接費用	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
6.融資一利息	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
6.融資一資金	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
7.淨現金流	\$0	\$17,333	\$813,928	\$801,781	\$88,385	\$200,566	\$113,545	\$121,154	\$128,488	\$155,544	\$155,544	\$155,544	\$155,544	\$155,544	\$155,544	\$155,544	
GF																	
單位一銷售	3	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一開初	4	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一開末	7	15	11	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一撤銷	0	4	0	4	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.收入	\$2,896,759	\$6,215,055	\$4,583,921	\$4,186,877	\$3,790,537	\$3,809,452	\$3,807,566	\$3,820,580	\$3,839,594	\$3,849,090	\$3,849,090	\$3,849,090	\$3,849,090	\$3,849,090	\$3,849,090	\$3,849,090	
2.土地成本	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
3.直接施工	\$800,229	\$1,029,139	\$1,266,735	\$1,343,277	\$1,373,082	\$1,402,888	\$1,432,693	\$1,462,500	\$1,492,307	\$1,522,114	\$1,551,921	\$1,581,728	\$1,611,535	\$1,641,342	\$1,671,149	\$1,700,956	
4.銷售成本	\$383,801	\$822,431	\$606,550	\$552,704	\$499,949	\$450,383	\$398,816	\$350,250	\$303,684	\$259,118	\$218,552	\$177,986	\$137,420	\$96,854	\$56,288	\$15,722	
5.間接費用	\$20,793	\$53,824	\$47,636	\$42,347	\$37,055	\$31,764	\$26,473	\$21,182	\$15,891	\$10,600	\$5,409	\$2,218	\$1,027	\$482	\$213	\$94	
6.融資一利息	\$14,943	\$41,448	\$38,634	\$35,308	\$31,982	\$28,656	\$25,330	\$22,004	\$18,678	\$15,352	\$12,026	\$8,700	\$5,374	\$2,048	\$862	\$375	
6.融資一資金	\$600,172	\$2,458,631	\$1,700,051	\$1,948,904	\$2,023,789	\$2,098,674	\$2,173,559	\$2,248,444	\$2,323,329	\$2,398,214	\$2,473,099	\$2,547,984	\$2,622,869	\$2,697,754	\$2,772,639	\$2,847,524	
6.融資一撤銷	\$1,382,390	\$2,962,692	\$2,172,641	\$1,975,128	\$1,777,615	\$1,580,102	\$1,382,589	\$1,185,076	\$987,563	\$790,050	\$592,537	\$395,024	\$197,511	\$99,998	\$0	\$0	
7.淨現金流	\$1,121,475	\$2,001,332	\$1,510,651	\$1,260,016	\$1,057,696	\$1,147,702	\$1,137,845	\$1,128,000	\$1,118,154	\$1,108,308	\$1,098,462	\$1,088,616	\$1,078,770	\$1,068,924	\$1,059,078	\$1,049,232	

現金流量摘要	2011年		2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		總計
	單位一	單位二	單位一	單位二	單位一	單位二	單位一	單位二	單位一	單位二	單位一	單位二	單位一	單位二	單位一	單位二	
H4																	
單位一銷售	2	6	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
單位一開初	0	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
單位一期末	0	5	2	6	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
單位一撤銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 收入	\$6,000	\$2,472,145	\$995,161	\$2,973,332	\$3,978,381	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$30,423,036
2. 土地成本	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
3. 直接施工	(\$942,831)	(\$1,219,164)	(\$1,518,215)	(\$503,457)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
4. 銷售成本	\$0	(\$335,376)	(\$134,480)	(\$406,191)	(\$543,422)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$4,183,668)
5. 間接費用	(\$6,457)	(\$24,750)	(\$20,407)	(\$24,384)	(\$17,665)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$93,644)
6. 融資一利息	(\$13,645)	(\$41,249)	(\$39,229)	(\$37,785)	(\$6,792)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$138,697)
6. 融資一資金	\$707,124	\$914,373	\$1,138,661	\$377,593	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$3,137,751
6. 融資一撤銷	\$0	(\$1,338,310)	(\$543,324)	(\$1,629,972)	(\$2,173,296)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$5,704,903)
7. 淨現金流	(\$249,788)	\$612,855	(\$41,595)	\$977,251	\$1,568,917	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$2,887,642
H5																	
單位一銷售	2	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	30
單位一開初	1	4	6	6	6	6	6	6	2	0	0	0	0	0	0	0	31
單位一期末	0	10	10	3	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	48
單位一撤銷	2	6	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
1. 收入	\$6,000	\$5,461,782	\$5,475,304	\$1,664,657	\$3,327,539	\$3,337,766	\$3,341,992	\$3,382,219	\$56,516	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$26,534,765
2. 土地成本	(\$174,890)	(\$523,170)	(\$264,201)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$961,761)
3. 直接施工	(\$912,377)	(\$1,617,502)	(\$1,722,531)	(\$2,148,389)	(\$2,174,658)	(\$2,200,947)	(\$1,889,154)	(\$344,912)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$13,010,451)
4. 銷售成本	\$0	(\$998,796)	(\$700,470)	(\$211,313)	(\$424,655)	(\$426,645)	(\$428,652)	(\$430,661)	(\$72,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$3,393,171)
5. 間接費用	(\$7,671)	(\$33,222)	(\$29,163)	(\$31,618)	(\$24,675)	(\$23,747)	(\$22,682)	(\$20,263)	(\$1,150)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$84,191)
6. 融資一利息	(\$15,177)	(\$37,264)	(\$13,861)	(\$31,400)	(\$24,379)	(\$24,139)	(\$24,765)	(\$10,104)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$169,088)
6. 融資一資金	\$815,075	\$1,605,504	\$1,490,049	\$1,611,277	\$1,630,984	\$1,650,710	\$1,416,865	\$28,684	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$30,479,159
6. 融資一撤銷	\$0	(\$2,772,225)	(\$831,688)	(\$1,663,335)	(\$1,663,335)	(\$1,663,335)	(\$1,663,335)	(\$277,223)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$13,306,682)
7. 淨現金流	(\$288,541)	\$1,824,505	\$1,903,136	\$1,742,222	\$913,168	\$916,987	\$1,000,596	\$1,416,958	\$256,133	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$8,117,166

現金流摘要	2022年				2021年				2020年				2019年				總計
	第一	第二	第三	第四	第一	第二	第三	第四	第一	第二	第三	第四	第一	第二	第三	第四	
PS																	
單位一銷售	4	12	12	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
單位一開初	5	10	12	12	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
單位一開末	5	12	9	12	11	12	12	12	1	0	0	0	0	0	0	0	
單位一撤銷	3	12	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.收入	\$1,900,009	\$4,759,220	\$3,593,059	\$4,786,492	\$4,388,838	\$4,811,081	\$4,835,043	\$498,251	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
2.土地成本	(\$160,317)	(\$641,268)	(\$161,119)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
3.直接施工	(\$644,966)	(\$2,907,656)	(\$2,764,538)	(\$2,990,828)	(\$2,943,235)	(\$1,343,246)	(\$32,967)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
4.銷售成本	(\$272,201)	(\$653,283)	(\$91,916)	(\$658,322)	(\$606,745)	(\$665,044)	(\$668,200)	(\$55,861)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
5.間接費用	(\$16,253)	(\$45,203)	(\$43,051)	(\$44,225)	(\$41,788)	(\$52,962)	(\$35,040)	(\$1,150)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
6.融資一利息	(\$12,106)	(\$36,688)	(\$48,341)	(\$45,205)	(\$47,819)	(\$38,014)	(\$11,996)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
6.融資一資金	\$663,962	\$2,661,678	\$2,194,242	\$2,243,121	\$2,207,426	\$1,007,455	\$24,725	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
6.融資一解除	(\$959,711)	(\$2,303,306)	(\$1,727,480)	(\$2,303,306)	(\$2,111,864)	(\$2,303,306)	(\$319,942)	(\$319,942)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
7.淨現金流	\$674,518	\$1,208,156	\$832,816	\$1,564,788	\$1,192,706	\$1,796,466	\$2,190,259	\$187,229	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
R4																	
單位一銷售	3	9	9	9	9	9	9	2	0	0	0	0	0	0	0	0	
單位一開初	1	6	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一開末	0	0	0	4	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一撤銷	0	15	15	15	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.收入	\$9,000	\$27,000	\$27,000	\$21,852,205	\$4,925,974	\$4,950,591	\$4,975,208	\$4,978,824	\$4,997,441	\$5,022,058	\$5,046,674	\$1,687,695	\$0	\$0	\$0	\$0	
2.土地成本	\$0	(\$1,141,410)	(\$1,152,824)	(\$1,169,945)	(\$315,029)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
3.直接施工	(\$37,777)	(\$650,999)	(\$2,524,354)	(\$2,965,365)	(\$2,991,118)	(\$3,042,624)	(\$3,068,377)	(\$3,068,377)	(\$3,094,130)	(\$2,009,402)	(\$3,177,778)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
4.銷售成本	\$0	\$0	(\$256,624)	(\$395,575)	(\$398,400)	(\$601,385)	(\$604,289)	(\$607,194)	(\$610,099)	(\$613,004)	(\$613,984)	(\$294,980)	\$0	\$0	\$0	\$0	
5.間接費用	(\$7,764)	(\$26,024)	(\$31,704)	(\$41,965)	(\$48,302)	(\$66,586)	(\$44,698)	(\$42,839)	(\$41,099)	(\$38,589)	(\$33,984)	(\$3,450)	\$0	\$0	\$0	\$0	
6.融資一利息	(\$118)	(\$10,613)	(\$39,201)	(\$70,125)	(\$75,457)	(\$70,713)	(\$66,230)	(\$61,988)	(\$57,988)	(\$49,073)	(\$21,051)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
6.融資一資金	\$28,333	\$1,343,707	\$2,757,884	\$3,101,483	\$2,479,610	\$2,262,653	\$2,281,968	\$2,301,283	\$2,320,598	\$1,507,051	\$103,334	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
6.融資一解除	\$0	\$0	\$0	(\$1,707,737)	(\$2,634,159)	(\$2,634,159)	(\$2,634,159)	(\$2,634,159)	(\$2,634,159)	(\$2,634,159)	(\$2,634,159)	(\$378,053)	\$0	\$0	\$0	\$0	
7.淨現金流	(\$8,327)	(\$457,539)	(\$963,199)	(\$333,260)	\$1,088,552	\$1,170,676	\$1,213,773	\$1,215,599	\$1,232,155	\$1,537,836	\$2,060,633	\$718,702	\$0	\$0	\$0	\$0	

現金流摘要	2011年		2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		總計
	單位一	單位二	單位一	單位二	單位一	單位二									
單位一銷售	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
單位一開初	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
單位一期末	0	0	3	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	80
單位一撤銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 收入	\$0	\$27,000	\$1,032,897	\$3,054,888	\$3,070,184	\$3,085,479	\$3,100,775	\$3,116,070	\$3,131,366	\$3,146,661	\$3,161,957	\$3,178,441	\$0	\$0	\$27,045,716
2. 土地成本	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
3. 直接施工	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
4. 銷售成本	\$0	\$0	(\$144,631)	(\$426,270)	(\$428,335)	(\$430,400)	(\$432,465)	(\$434,529)	(\$436,594)	(\$438,659)	(\$440,724)	(\$442,788)	\$0	\$0	(\$3,853,372)
5. 間接費用	\$0	\$0	(\$3,300)	(\$9,000)	(\$7,650)	(\$6,300)	(\$4,950)	(\$3,600)	(\$2,250)	(\$900)	\$450	\$2,150	\$0	\$0	(\$53,350)
6. 融資一利息	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
6. 融資一資金	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
6. 融資一排除	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
7. 淨現金流	\$0	\$27,000	\$970,781	\$2,868,753	\$2,884,566	\$2,899,979	\$2,915,592	\$2,931,205	\$2,946,818	\$2,959,431	\$2,971,044	\$1,647,708	\$0	\$0	\$26,002,680
單位一銷售	3	9	9	9	9	9	2	0	0	0	0	0	0	0	59
單位一開初	5	6	9	9	9	9	9	5	0	0	0	0	0	0	70
單位一期末	3	16	9	8	9	9	9	9	9	8	0	0	0	0	104
單位一撤銷	2	7	9	9	9	3	0	6	0	0	0	0	0	0	45
1. 收入	\$1,186,349	\$6,306,933	\$3,950,970	\$3,601,303	\$3,231,994	\$3,683,818	\$3,689,983	\$3,713,148	\$3,740,314	\$3,747,864	\$0	\$0	\$0	\$0	\$42,114,588
2. 土地成本	(\$124,518)	(\$453,813)	(\$565,934)	(\$574,339)	(\$582,744)	(\$596,116)	\$0	(\$404,372)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$2,883,837)
3. 直接施工	(\$1,086,931)	(\$3,441,175)	(\$1,906,580)	(\$2,268,204)	(\$2,328,121)	(\$2,336,303)	(\$2,344,885)	(\$2,413,267)	(\$2,228,889)	(\$2,199,612)	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$21,156,167)
4. 銷售成本	(\$338,935)	(\$874,654)	(\$799,207)	(\$482,290)	(\$432,315)	(\$489,734)	(\$496,260)	(\$496,786)	(\$500,312)	(\$503,838)	(\$503,860)	\$0	\$0	\$0	(\$5,655,492)
5. 間接費用	(\$65,065)	(\$146,023)	(\$45,081)	(\$36,713)	(\$50,949)	(\$38,744)	(\$37,726)	(\$37,868)	(\$37,045)	(\$34,829)	(\$23,557)	\$0	\$0	\$0	(\$553,856)
6. 融資一利息	(\$1,619)	(\$7,917)	(\$5,255)	\$305	(\$11,700)	(\$17,865)	(\$20,631)	(\$26,821)	(\$29,959)	(\$27,739)	(\$33,656)	\$0	\$0	\$0	(\$49,235)
6. 融資一資金	\$908,837	\$2,907,741	\$1,853,886	\$2,131,907	\$2,183,149	\$1,914,464	\$1,788,664	\$2,113,229	\$1,671,667	\$554,709	\$0	\$0	\$0	\$0	\$18,030,003
6. 融資一排除	(\$20,096)	(\$2,773,847)	(\$2,600,481)	(\$1,560,289)	(\$1,386,923)	(\$1,560,289)	(\$1,560,289)	(\$1,560,289)	(\$1,560,289)	(\$1,386,923)	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$18,030,003)
7. 淨現金流	\$231,339	\$2,065,331	\$2,256,771	\$1,097,826	\$879,194	\$1,203,733	\$1,129,202	\$1,223,478	\$1,730,636	\$1,746,898	\$0	\$0	\$0	\$0	\$15,063,727

現金流摘要

T5	2022年				2021年				2020年				2019年				總計
	三	二	一	四	三	二	一	四	三	二	一	四	三	二	一	四	
單位一銷售	0	0	0	0	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一開初	0	0	0	0	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一開末	0	0	0	0	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一撤銷	0	0	0	0	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
1.收入	\$0	\$0	\$0	\$0	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	
2.土地成本	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$17,960)	(\$679,320)	(\$693,310)	(\$699,300)	(\$709,290)	(\$719,280)	(\$729,270)	(\$739,260)	(\$749,250)	(\$759,240)	(\$769,230)	(\$779,220)	
3.直接施工	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$109,241)	(\$1,313,153)	(\$2,113,669)	(\$2,139,780)	(\$2,165,892)	(\$2,192,004)	(\$2,218,116)	(\$2,244,227)	(\$2,270,339)	(\$2,296,451)	(\$3,208,969)	(\$3,883,203)	
4.銷售成本	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$444,260)	(\$447,453)	(\$450,647)	(\$453,841)	(\$457,034)	(\$460,228)	(\$463,421)	(\$466,615)	(\$469,808)	(\$473,002)	
5.間接費用	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$13,897)	(\$176,920)	(\$27,983)	(\$39,782)	(\$39,730)	(\$39,718)	(\$40,566)	(\$39,334)	(\$39,444)	(\$39,595)	(\$39,006)	(\$34,841)	
6.購買一利息	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$1,972)	(\$15,715)	(\$40,694)	(\$49,013)	(\$48,580)	(\$48,485)	(\$48,219)	(\$47,783)	(\$48,704)	(\$49,962)	(\$48,797)	(\$34,944)	
6.購買一資金	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$36,651)	(\$1,494,355)	\$2,102,234	\$2,129,310	\$2,156,387	\$2,183,463	\$2,088,439	\$2,237,615	\$2,264,692	\$2,291,768	\$1,848,202	\$662,402	
6.購買一撤銷	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$2,182,052)	(\$2,182,052)	(\$2,182,052)	(\$2,182,052)	(\$2,182,052)	(\$2,182,052)	(\$2,182,052)	(\$2,182,052)	(\$2,182,052)	
7.淨現金流	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$109,420)	(\$663,814)	(\$742,422)	(\$84,715)	\$98,699	\$112,303	\$156,899	\$40,385	\$12,853	\$164,942	\$310,076	\$744,731	

T6	2022年				2021年				2020年				2019年				總計
	三	二	一	四	三	二	一	四	三	二	一	四	三	二	一	四	
單位一銷售	0	0	0	0	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一開初	0	0	0	0	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一開末	0	0	0	0	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
單位一撤銷	0	0	1	6	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
1.收入	\$0	\$0	\$0	\$0	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	
2.土地成本	\$0	\$0	(\$89,100)	(\$590,788)	(\$820,463)	(\$842,738)	(\$853,875)	(\$865,013)	(\$876,150)	(\$887,288)	(\$898,425)	(\$909,563)	(\$920,700)	(\$931,838)	(\$942,975)	(\$954,113)	
3.直接施工	\$0	\$0	\$0	(\$111,535)	(\$1,387,752)	(\$2,243,648)	(\$2,271,511)	(\$2,299,374)	(\$2,327,236)	(\$2,355,099)	(\$2,382,962)	(\$2,410,825)	(\$2,438,688)	(\$2,466,551)	(\$2,494,414)	(\$2,522,277)	
4.銷售成本	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$489,189)	(\$492,711)	(\$496,233)	(\$499,755)	(\$503,277)	(\$506,800)	(\$510,322)	(\$513,844)	(\$517,366)	(\$520,888)	
5.間接費用	(\$6,750)	(\$20,250)	(\$23,667)	(\$127,925)	(\$74,518)	(\$29,172)	(\$41,074)	(\$41,027)	(\$41,025)	(\$41,023)	(\$41,021)	(\$41,019)	(\$41,017)	(\$41,015)	(\$41,013)	(\$41,011)	
6.購買一利息	\$0	\$0	(\$278)	(\$3,717)	(\$19,470)	(\$46,846)	(\$56,034)	(\$55,645)	(\$55,621)	(\$55,593)	(\$55,565)	(\$55,537)	(\$55,509)	(\$55,481)	(\$55,453)	(\$55,425)	
6.購買一資金	\$0	\$0	\$66,825	\$489,257	\$1,656,161	\$2,306,436	\$2,335,686	\$2,364,937	\$2,394,187	\$2,423,437	\$2,452,687	\$2,481,937	\$2,511,187	\$2,540,437	\$2,569,687	\$2,600,000	
6.購買一撤銷	(\$6,750)	(\$20,250)	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$2,386,336)	(\$2,386,336)	(\$2,386,336)	(\$2,386,336)	(\$2,386,336)	(\$2,386,336)	(\$2,386,336)	(\$2,386,336)	(\$2,386,336)	(\$2,386,336)	
7.淨現金流	(\$6,750)	(\$20,250)	(\$46,220)	(\$360,728)	(\$619,941)	(\$810,202)	(\$135,731)	\$150,630	\$155,559	\$205,005	\$264,451	\$323,897	\$383,343	\$442,789	\$502,235	\$561,681	

現金及現金等價物	2022年12月31日		2022年9月30日		2022年6月30日		2022年3月31日		2021年12月31日		2021年9月30日		2021年6月30日		2021年3月31日		總計						
	單位—銷售	單位—期初	單位—期末	單位—期初	單位—期末	單位—期初	單位—期末	單位—期初	單位—期末	單位—期初	單位—期末	單位—期初	單位—期末	單位—期初	單位—期末	單位—期初		單位—期末					
WG																							
單位—銷售	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
單位—期初	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2					
單位—期末	6	4	9	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21					
單位—撤銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
1. 收入	\$2,840,400	\$1,893,600	\$4,271,868	\$933,239	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$9,959,108					
2. 土地成本	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0					
3. 直接施工	(682,881)	(\$1,176,690)	(\$75,821)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0					
4. 銷售成本	(\$400,356)	(\$267,037)	(\$602,372)	(\$134,398)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$1,935,392)					
5. 開發費用	(\$17,002)	(\$47,697)	(\$37,569)	(\$2,300)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$1,404,363)					
6. 開發—利息	(\$7,099)	(\$23,306)	(\$8,076)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$104,368)					
6. 開發—資金	\$512,161	\$882,518	\$58,865	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$38,481)					
6. 開發—撥除	(\$1,057,226)	(\$704,818)	(\$1,585,839)	(\$32,409)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,451,544					
7. 淨現金流	\$1,818,076	\$710,089	\$2,365,442	\$541,331	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$3,700,292)					
總計	\$3,291,043	\$4,931,746	\$51,030,033	\$379,40987	\$39,243,430	\$36,143,326	\$42,676,078	\$48,399,075	\$46,992,486	\$43,899,914	\$42,652,308	\$23,962,344	\$21,572,857	\$15,940,838	\$18,173,696	\$15,735,627	\$6,414,795	\$7,452,760	\$7,439,775	\$5,468,139	\$3,646,648	\$1,488,149	\$568,434,654

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法聯的股份、相關股份及債券中的權利及淡倉

於最後可行日期，除下文所披露者外，董事或本公司主要行政人員或其任何聯繫人概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊內之任何權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉：

於股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
田明先生	受控制法團權益	2,755,445,866 (附註1及2)	58.35%
	實益擁有人	8,901,500	0.19%
黃征先生	實益擁有人	25,000,000 (附註3)	0.52%
顧菁女士	實益擁有人	36,000	0.00%

附註：

1. 包括(i)2,011,513,187股透過Greensheid Corporation(「**Greensheid**」)所持有之股份；(ii)376,017,785股透過Easycorps Group Limited(「**Easycorps**」)所持有之普通股；及(iii)367,914,894股透過Landsea International Holdings Limited(「**Landsea International**」)所持有之普通股。
2. Greensheid由Landsea International全資擁有，而Landsea International由朗詩集團股份有限公司(「**朗詩集團**」)全資擁有。朗詩集團分別由南京鼎重投資管理顧問有限公司(「**南京鼎重**」)及田明先生分別擁有34.15%及15.85%權益。南京鼎重為田明先生全資實益擁有之公司。田明先生被視為朗詩集團之控股股東。Easycorps為田明先生全資實益擁有之公司。因此，根據證券及期貨條例，田明先生被視為於2,755,445,866股股份中擁有權益。
3. 20,000,000股股份為本公司根據董事會於二零一四年七月二日採納的受限制股份獎勵計劃授出的受限制股份。根據本公司於二零一二年四月二十五日採納的購股權計劃，黃征先生於二零一二年四月一日獲授5,000,000份購股權。上述購股權可於二零一三年四月一日至二零一三年三月三十一日期間行使，以每股0.242港元的行使價認購本公司5,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於最後可行日期，除下文所披露者外，身為另一間公司董事或僱員之其他董事概無於股份及相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

董事姓名	職銜	公司
田明先生	董事長兼總裁	朗詩集團股份有限公司

(b) 主要股東之權益

於最後可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊顯示，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	所持股份數目	佔已發行股份總數之概約百分比
朗詩集團股份有限公司(附註1)	好倉	受控制法團權益	2,379,428,081	50.39%

股東 姓名／名稱	好倉／ 淡倉	身份	所持 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
Landsea International (附註1)	好倉	受控制法團 權益	2,011,513,187	42.60%
		實益權益	367,914,894	7.79%
南京鼎重(附註1)	好倉	受控制法團 權益	2,379,428,081	50.39%
Greensheid(附註1)	好倉	實益權益	2,011,513,187	42.60%
Easycorps(附註2)	好倉	實益權益	376,017,785	7.96%
中國平安保險(集團) 股份有限公司 (附註3)	好倉	受控制法團 權益	327,002,604	6.92%
		淡倉	受控制法團 權益	327,002,604
中國平安人壽保險 股份有限公司 (附註3)	好倉	受控制法團 權益	327,002,604	6.92%
		淡倉	受控制法團 權益	327,002,604
中國平安財產保險 股份有限公司 (附註3)	好倉	受控制法團 權益	327,002,604	6.92%
		淡倉	受控制法團 權益	327,002,604

股東 姓名／名稱	好倉／ 淡倉	身份	所持 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
平安不動產有限公司 (附註3)	好倉	受控制法團 權益	327,002,604	6.92%
	淡倉	受控制法團 權益	327,002,604	6.92%
平安不動產資本 有限公司(附註3)	好倉	受控制法團 權益	327,002,604	6.92%
	淡倉	受控制法團 權益	327,002,604	6.92%
富吉投資管理 有限公司(附註3)	好倉	實益權益	327,002,604	6.92%
	淡倉	實益權益	327,002,604	6.92%
丁宏(附註4)	好倉	受控制法團 權益	331,376,970	7.02%
南京市人民政府國 有資產監督管理 委員會(附註5)	好倉	受控制法團 權益	314,507,927	6.66%
南京市城市建設投資 控股(集團)有限 責任公司(附註5)	好倉	受控制法團 權益	314,507,927	6.66%

股東 姓名／名稱	好倉／ 淡倉	身份	所持 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
南京市國有資產投資 管理控股(集團) 有限責任公司 (附註5)	好倉	受控制法團 權益	314,507,927	6.66%
南京旅遊集團有限 責任公司(附註5)	好倉	受控制法團 權益	314,507,927	6.66%
南京紡織品進出口 股份有限公司 (附註5)	好倉	受控制法團 權益	314,507,927	6.66%
Hong Kong Newdawn International Co., Limited(附註5)	好倉	實益權益	314,507,927	6.66%

附註：

- 包括(i)2,011,513,187股透過Greensheid所持有之普通股及(ii)367,914,894股透過Landsea International所持有之普通股。Greensheid由Landsea International全資擁有，而Landsea International由朗詩集團全資擁有。朗詩集團由南京鼎重(田先生全資實益擁有的公司)及田先生分別擁有34.15%及15.85%權益。因此，根據證券及期貨條例，Landsea International被視為於Greensheid所持有之股份中擁有權益，而朗詩集團被視為於Landsea International及Greensheid所持有之股份中擁有權益以及南京鼎重被視為於Greensheid及Landsea International所持有之股份中擁有權益。
- Easycorps為田先生全資實益擁有之公司。
- 包括(i)327,002,604股由富吉投資管理有限公司持有之普通股。富吉投資管理有限公司由平安不動產資本有限公司全資擁有，而平安不動產資本有限公司由平安不動產有限公司全資擁有。平安不動產有限公司由中國平安人壽保險股份有限公司擁有49.5%，並由中國平安財產保險股份有限公司擁有35%。中國平安人壽保險股份有限公司及中國平安財產保險股份有限公司均由中國平安保險(集團)股份有限公司擁有99.51%。因此，根據證券及期貨條例，中國平安保險(集團)股份有限公司、中國平安人壽保險股份有限公司、中國平安財產保險股份有限公司、平安不動產有限公司及平安不動產資本有限公司各自被視為於富吉投資管理有限公司所持有之股份中擁有權益。
- 包括丁宏先生(「丁先生」)實益擁有之252,608,635股普通股及透過Ding Capital Management Limited(「Ding Capital」)持有之78,768,335股普通股。Ding Capital由丁先生全資擁有。

5. Hong Kong Newdawn International Co., Limited由南京紡織品進出口股份有限公司全資擁有。南京紡織品進出口股份有限公司由南京旅遊集團有限責任公司擁有34.99%權益。南京旅遊集團有限責任公司由南京市城市建設投資控股(集團)有限責任公司擁有60%權益及由南京市國有資產投資管理控股(集團)有限責任公司擁有40%權益。南京市國有資產投資管理控股(集團)有限責任公司及南京市城市建設投資控股(集團)有限責任公司均由南京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，南京市人民政府國有資產監督管理委員會、南京市國有資產投資管理控股(集團)有限責任公司、南京市城市建設投資控股(集團)有限責任公司、南京旅遊集團有限責任公司及南京紡織品進出口股份有限公司各自被視為於Hong Kong Newdawn International Co., Limited持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊顯示，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人現時及過往於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

4. 董事於資產之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)起至最後可行日期所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 董事於重大合約或安排之權益

於最後可行日期，除下文(i)至(v)項所述田先生被視為擁有權益的該等協議外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

- (i) 本公司與朗詩集團簽訂日期為二零一五年十二月三十一日的股東貸款框架協議(「**框架協議**」)，據此朗詩集團同意在二零一七年十二月三十一日之前的兩年內向本公司及/或其附屬公司授出合共本金額不超過人

民幣4,000,000,000元(或等值港元)之股東貸款，按年利率5.5%計息及自二零一八年一月一日起不計息。於二零二一年十二月三十一日，朗詩集團全資附屬公司Landsea International向本公司授出的合共人民幣70,417,000元仍未償還。除根據上述框架協議授出股東貸款外，朗詩集團亦向本公司間接全資附屬公司LHC授出本金總額為人民幣1,665,000,000元的若干貸款，年利率介乎5.294%至6.6345%，須於各自支取日期起計5年內償還。於二零二一年十二月三十一日，總額人民幣917,577,000元仍未償還；

- (ii) 由本公司與南京朗詩物業管理有限公司訂立的日期為二零二零年十二月二十八日之框架協議，據此南京朗詩物業管理有限公司及其附屬公司向本集團提供物業管理服務及物業諮詢服務，年期自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日為期三年，年度上限分別為人民幣75,000,000元、人民幣78,000,000元及人民幣82,000,000元；
- (iii) 由本公司與朗詩集團訂立的日期為二零二零年十二月二十八日之框架協議，據此本集團向朗詩集團及其附屬公司提供項目管理服務，自二零二零年十二月二十八日起至二零二三年十二月二十七日為期三年，年度上限為每年人民幣85,000,000元；
- (iv) 由本公司與上海朗綠建築科技股份有限公司訂立的日期為二零二零年十二月二十八日之框架協議，據此上海朗綠建築科技股份有限公司繼續向本集團提供綠建技術服務，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日為期三年，年度上限分別為人民幣25,000,000元、人民幣28,000,000元及人民幣31,000,000元；及
- (v) 本公司與朗詩綠色生活服務有限公司(「朗詩綠色生活」)訂立日期為二零二一年十一月二十二日的框架協議，據此，本公司同意聘請朗詩綠色生活及其附屬公司(「朗詩綠色生活集團」)作為獨家銷售代理，直至二零二三年十二月三十一日，為本集團持有的物業提供物業代理服務；及朗詩綠色生活集團須就朗詩綠色生活集團履行該協議項下的義務向本集團支付保證金。

6. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事已經或建議與本集團任何成員公司訂立不可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的服務合約。

7. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內曾訂立下列屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- i. 南京朗銘地產集團有限公司(「南京朗銘」)、西安嘉鵬房地產開發有限公司(「西安嘉鵬」)、民生加銀資產管理有限公司(「民生加銀資產管理」)及南京鑫輝盛投資管理有限公司(「南京鑫輝盛」)所訂立日期為二零二零年十二月十八日的股權轉讓協議，據此，民生加銀資產管理(作為資產管理人)同意代表民生加銀資產管理的資產管理計劃轉讓南京鑫輝盛的全部股權，及南京朗銘及西安嘉鵬分別同意購買南京鑫輝盛的74%及26%股權，總代價為人民幣531,783,806.66元，其中南京朗銘同意支付人民幣393,520,016.93元；
- ii. 中國信息產業有限公司(「中國信息」)、南京朗銘、深圳市科發工貿集團有限公司(「深圳科發」)及曙光信息產業(深圳)有限公司(「標的公司」)所訂立日期為二零二零年十二月二十九日的股權轉讓協議，據此，中國信息同意出售而深圳科發同意購入標的公司的100%股權，初步代價為人民幣500,000,000元(可予調整)；
- iii. 上海朗毓商業管理有限公司(「上海朗毓」)、南京洛德德寧房地產投資合夥企業(「德寧基金」)及西安嘉鵬房地產開發有限公司(「目標公司」)所訂立日期為二零二一年二月八日的股權轉讓協議，據此，德寧基金同意轉讓而上海朗毓同意購入目標公司的70%股權，代價為人民幣42,000,000元；
- iv. Landsea Homes US Corporation、Landsea Homes Corporation、Mercedes Premier Homes, LLC以及Keith Buescher先生、Scott Buescher先生、Susan Girard女士、Linda Swain女士及Tom Buescher先生(統稱「該等賣方」)所訂立日期為二零二一年四月二十七日的股東權益購買協議，據此Landsea Homes US Corporation有條件同意向該等賣方收購Mercedes Premier Homes, LLC的全部股東權益，初步購買價為54,600,000美元(可予調整)；

- v. 成都朗鐸企業管理諮詢有限公司(「成都朗鐸」)、成都德商置業有限公司及成都德商榮達置業有限公司所訂立日期為二零二一年十二月十五日的增資協議，內容有關建議由成都朗鐸注資合共人民幣30,000,000元；
- vi. 就蘇州朗坤置業有限公司(「蘇州朗坤」)與江蘇國泰華鼎投資有限公司所訂立日期為二零一七年十二月二十九日的該等貸款協議I所訂立日期為二零二一年十二月十六日的第二份補充協議；及就蘇州朗坤與江蘇國泰紫金科技發展有限公司所訂立日期為二零一七年十二月二十九日的該等貸款協議II所訂立日期為二零二一年十二月十六日的第二份補充協議，據此蘇州朗坤同意調整該等貸款協議I及該等貸款協議II之若干條款；
- vii. 該協議；
- viii. LHC(作為借款人)與1103849 B.C. LTD.(作為貸款人)所訂立日期為二零二二年五月十二日的信貸協議(「信貸協議」)，據此，貸款人有條件同意根據信貸協議的條款及條件向借款人提供本金額為45,000,000美元的貸款；
- ix. 本公司間接全資附屬公司南京朗銘地產集團有限公司(作為賣方)與南京玖富星海置業有限公司(作為買方)所訂立日期為二零二二年五月十七日的股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買本公司間接全資附屬公司南京鑫貝盛投資管理有限公司的全部股權，代價為人民幣85,500,000元；
- x. LHC與買方所訂立日期為二零二二年五月三十一日的購股協議，內容有關建議以45,000,000美元總代價出售4,838,710股LSEA股份；
- xi. LHC與買方所訂立日期為二零二二年五月三十一日的認沽期權協議，據此，買方有權(但無義務)促使LHC以每股LSEA股份9.30美元的價格購買全部或部分4,838,710股LSEA股份；
- xii. 上海朗毓、江蘇國泰華鼎投資有限公司與蘇州朗坤所訂立日期為二零二二年五月三十一日的股權轉讓協議，內容有關以人民幣41,377,657.50元代價購入蘇州朗坤的22.5%股權；

- xiii. 上海朗毓與江蘇國泰紫金科技發展有限公司所訂立日期為二零二二年五月三十一日的股權轉讓協議，內容有關以人民幣41,377,657.50元代價購入蘇州朗坤的22.5%股權；
- xiv. LHC與Landsea Homes所訂立日期為二零二二年六月一日(美國東部夏令時間)的購股協議，內容有關建議以回購價每股LSEA股份6.82美元購回4,398,826股LSEA股份，總代價約為30,000,000美元；
- xv. 由(其中包括)本公司間接全資附屬公司上海朗昆企業管理有限公司(作為賣方)與北京融匯嘉智投資管理中心(有限合夥)及廈門嘉晟融懋管理諮詢有限公司(作為買方)所訂立日期為二零二二年八月二十五日的協議，內容有關買賣上海融懋商業管理有限公司的50%股權，總代價為人民幣137,575,942.05元；及
- xvi. 由(其中包括)本公司間接全資附屬公司上海朗緒企業管理諮詢有限公司(作為賣方)、南京朗銘地產集團有限公司及上海朗青投資管理有限公司(作為賣方擔保人)與LAO VI CN Company VI Pte. Ltd. (作為買方)所訂立日期為二零二二年十月二十四日的協議，內容有關買賣上海朗松實業有限公司的全部股權，初步代價為人民幣102,489,655.35元(可予調整)。

8. 專家及同意書

以下為於本通函內引述其名稱或於本通函內載列其意見、函件或建議之專家資格：

名稱	資格
Mazars USA LLP	美國上市公司會計監管委員會的註冊會計師事務所會員
Andersen Tax LLC.	物業估值師
永拓富信會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後可行日期，上述專家各自(i)並無持有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；(ii)並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函發出其同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

9. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團之任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港皇后大道中99號中環中心51樓5103室。
- (c) 本公司之公司秘書為陳婉縈女士(「陳女士」)。陳女士於二零零六年十一月一日獲委任為本公司公司秘書及授權代表。陳女士為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許治理公會的資深會士。彼亦為香港董事學會之會員。陳女士擁有超過二十五年處理上市公司秘書實務經驗。
- (d) 本公司百慕達主要股份過戶登記處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 4th floor North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 本通函以英文及中文編製。除另有指明者外，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

下列各文件的文本於本通函日期起計14日內透過電子呈交系統於聯交所網站以及於本公司網站在線上展示：

- (a) 該協議；
- (b) Andersen Tax LLC.所編製物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；及
- (d) 本通函。