

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)

有關出售  
於LANDSEA HOMES CORPORATION之  
若干上市證券之主要交易

本公司財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
泓博資本有限公司

董事局函件載於本通函第四至十頁。

本通函僅為供股東參考而寄發，且已根據上市規則已取得股東書面批准代替舉行本公司股東大會。

二零二三年七月五日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	4
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-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：

「B. Riley Securities」	指	B. Riley Securities, Inc.，一家根據美國特拉華州法律註冊成立之公司，為B. Riley Financial, Inc. (股份代號：RILY)之全資附屬公司，其普通股於納斯達克上市
「董事局」	指	董事局
「交割日期」	指	二零二三年六月十五日，承銷協議日期後第二個營業日(除非LHC、Landsea Homes及B. Riley Securities協定其他時間或日期)
「本公司」	指	朗詩綠色管理有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：106)
「關連人士」	指	具有上市規則所界定的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	LHC以每股LSEA股份7.5美元之公開發售價出售合共3,400,000股出售股份，總代價為25,500,000美元
「出售股份」	指	合共3,400,000股LSEA股份，即確定股份及配股權股份之總和
「DTC」	指	The Depository Trust Company
「Easycorps」	指	Easycorps Group Limited，為由田明先生全資擁有的公司
「財務顧問」	指	浚博資本有限公司，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
「確定股份」	指	合共2,956,522股LSEA股份
「Greensheid」	指	Greensheid Corporation，為Landsea International全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「朗詩集團」	指	朗詩集團股份有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，由田明先生全資實益擁有的公司南京鼎重投資管理顧問有限公司及田明先生分別擁有34.15%及15.85%
「Landsea Homes」	指	Landsea Homes Corporation，根據美國特拉華州法律註冊成立之公司，其普通股於納斯達克上市(股份代號：LSEA)，本公司之非全資附屬公司
「Landsea International」	指	Landsea International Holdings Limited，本公司控股股東
「最後可行日期」	指	二零二三年七月一日，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，根據美國特拉華州法律註冊成立之公司，本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LSEA 股份」	指	Landsea Homes 之普通股
「納斯達克」	指	美國全國證券交易商協會自動報價資本市場
「配股權交割日期」	指	二零二三年六月二十一日(紐約時間)
「配股權股份」	指	合共443,478股LSEA股份
「配股權股份通知」	指	具有本通函「完成」一段所界定的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「回購股份」	指	合共443,478股確定股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美國證券交易委員會」	指	美國證券交易委員會

## 釋 義

「證券法」	指	美國一九三三年證券法，經不時修訂
「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
「股份回購」	指	Landsea Homes根據承銷協議之條款建議回購回購股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「承銷商」	指	B. Riley Securities及Wedbush
「承銷協議」	指	LHC、Landsea Homes及B. Riley Securities（即承銷商代表）就出售事項及股份回購訂立日期為二零二三年六月十二日（紐約時間）之承銷協議
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國
「Wedbush」	指	Wedbush Securities Inc.，一家根據美國加利福尼亞州法律註冊成立的公司
「%」	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

灣仔

皇后大道東8號

4樓406室

敬啟者：

## 有關出售

### 於LANDSEA HOMES CORPORATION之 若干上市證券之主要交易

#### 1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年六月十三日的公告，內容有關(其中包括)出售事項及股份回購。本通函旨在向閣下提供承銷協議、出售事項、股份回購及其項下擬進行交易的進一步詳情及上市規則規定的其他資料。

#### 2. 出售事項及股份回購

於二零二三年六月十二日(紐約時間)，LHC、Landsea Homes及B. Riley Securities(作為承銷商代表)訂立承銷協議，據此，在承銷協議條款及條件規限下，LHC同意按公開發售價7.5美元出售而承銷商同意購買確定股份(相當於LSEA

## 董事局函件

股份於承銷協議日期之已發行及發行在外股份約7.42%)，總代價為22,173,915美元。

此外，LHC同意按公開發售價7.5美元向承銷商出售配股權股份，相當於額外443,478股LSEA股份(相當於確定股份約15%)，而承銷商則有權在承銷協議條款及條件規限下購買全部或部分配股權股份。承銷商可於承銷協議日期後第30日或之前隨時及不時行使配股權，承銷商亦已行使配股權。

承銷商同意公開發售出售股份。

受限於承銷協議條款及條件，承銷商同意按公開發售價每股LSEA股份7.5美元出售而Landsea Homes同意回購回購股份(相當於LSEA股份於承銷協議日期之已發行及發行在外股份約1.11%)。

### 承銷協議

承銷協議之主要條款載列如下：

#### 標的事項

出售股份包括確定股份及配股權股份，相當於LSEA股份於承銷協議日期之已發行及發行在外股份約8.54%。

回購股份相當於LSEA股份於承銷協議日期之已發行及發行在外股份約1.11%。

緊隨出售事項、股份回購及註銷回購股份完成後，LHC於Landsea Homes之股權由約58.1%減少至約50.1%。

#### 代價及釐定基準

出售確定股份的代價22,173,915美元將於交割日期以現金透過同日聯邦基金電匯向LHC支付，以透過DTC的設施向承銷商交付確定股份至承銷商的賬戶。

出售配股權股份之代價為3,326,085美元，並於結算時以現金支付。配股權股份之代價於配股權交割日期按與確定股份付款相同之方式在相同辦事處支付。

## 董事局函件

購回股份的代價3,326,085美元須於交割日期透過同日聯邦基金電匯至承銷商指定的賬戶支付予Landsea Homes。

公開發售價每股LSEA股份7.5美元相當於：

- (a) LSEA股份於緊接承銷協議日期前在納斯達克所報收市價每股8.39美元約89%；及
- (b) LSEA股份於緊接承銷協議日期前五(5)個連續交易日在納斯達克所報收市價每股7.71美元約97%。

公開發售價每股LSEA股份7.5美元乃經參考LSEA股份之現行市價、出售股份及回購股份數目以及承銷協議條款及條件後釐定，並由LHC、Landsea Homes及承銷商按公平基準磋商。

完成

出售確定股份及股份回購將於交割日期落實完成。2,513,044股LSEA股份已向公眾出售，443,478股LSEA股份已由Landsea Homes回購。

出售配股權股份已於二零二三年六月二十一日(紐約時間)落實完成。443,478股LSEA股份已向公眾出售。

禁售

Landsea Homes同意，於承銷協議日期起計90日期間內，未經B. Riley Securities事先書面同意，Landsea Homes不得直接或間接：

- (1) 提呈出售、出售、質押或以其他方式處理(或訂立任何旨在或合理預期會導致任何人士於未來任何時間作出處理之交易或工具)任何LSEA股份或可轉換為或可交換為LSEA股份之證券，或出售或授出與任何LSEA股份或可轉換為或可交換為LSEA股份之證券相關之配股權、權利或認股權證；
- (2) 訂立任何掉期或其他衍生工具交易，將有關LSEA股份之任何經濟利益或所有權風險全部或部分轉讓予另一方，不論任何有關交易是否透過交付LSEA股份或其他證券以現金或其他方式結算；

## 董事局函件

- (3) 提交或促使提交登記聲明(包括任何修訂)，當中涉及Landsea Homes根據證券法登記提呈發售及出售任何LSEA股份或可轉換、可行使或可交換為LSEA股份之證券或Landsea Homes之任何其他證券；或
- (4) 公開披露進行上述任何行為之意圖。

上述禁售不適用於下列任何一項或多項情況：

- (1) 出售股份及任何符合承銷協議條款之登記聲明之生效後修訂；
- (2) 根據證券法以S-8表格提交一份或多份登記聲明；
- (3) 根據於承銷協議日期生效之僱員福利計劃、合資格配股權計劃或其他僱員補償計劃或根據目前發行在外之受限制股份單位、配股權、認股權證或權利發行LSEA股份、受限制股份單位、購買LSEA股份之配股權或單位；及
- (4) 在並無根據證券法登記的情況下，就真誠併購、合營企業或其他類似策略交易而言，以私人配售方式發行或出售最多佔LSEA股份(或可轉換或可行使或可交換為LSEA股份的配股權、認股權證或其他證券)發行在外股份總數5%的LSEA股份數目，惟根據本分條款(4)如此發行的任何有關LSEA股份(或可轉換或可交換為LSEA股份的配股權、認股權證或其他證券)的收購人針對該禁售期的餘下期間，就有關LSEA股份(或配股權、認股權證或可轉換或可行使或可交換為LSEA股份的其他證券)訂立大致上按承銷協議所載形式的協議。

Landsea Homes同意促使其於承銷協議所載之高級職員及董事，而LHC(連同其聯屬公司)同意於承銷協議日期或之前向承銷商提供禁售協議。

### 出售事項之理由及裨益

本集團主要在中國及美國從事物業開發及銷售、提供項目發展及管理服務。董事認為，出售事項(連同股份回購)為本集團提供機會變現其於Landsea Homes之投資，並將增加本集團之整體流動資金。董事認為，出售事項(連同股份回購)按一般商業條款進行，且條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 出售事項之財務影響及所得款項用途

於承銷協議日期，Landsea Homes由LHC擁有約58.1%，並為本公司之附屬公司。緊隨出售事項、股份回購及註銷回購股份完成後，Landsea Homes由LHC擁有約50.1%，而Landsea Homes將繼續為本公司之間接非全資附屬公司，而其財務業績繼續於本集團之財務業績綜合入賬。

本公司於Landsea Homes之股權減少不會導致本公司不再控制Landsea Homes，且預期本公司將不會因該出售事項(連同股份回購及註銷回購股份)而須根據香港財務報告準則於綜合損益表錄得任何收益或虧損。

出售事項(連同股份回購)所得的銷售款項約25,500,000美元預期將用作償還本公司債務及本集團之一般營運資金。

### 3. 有關訂約方之資料

#### Landsea Homes

Landsea Homes為本公司之非全資附屬公司。其根據美國特拉華州法律註冊成立，其普通股自二零二一年一月起在納斯達克上市。Landsea Homes主要從事房地產開發。於最後可行日期，本公司擁有Landsea Homes約50.1%權益。

根據一九三四年證券交易法第13或15(d)條規定刊發Landsea Homes之年報，根據美國公認會計原則編製Landsea Homes截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務業績如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (美元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (美元)
除稅前溢利	66,730,000	101,065,000
除稅後溢利	52,735,000	75,665,000

於二零二二年十二月三十一日，Landsea Homes之經審核綜合資產淨值為710,319,000美元。

#### LHC

LHC於特拉華州註冊成立及主要從事投資控股。其由本公司間接全資擁有。

#### B. Riley Securities

B. Riley Securities以投資銀行公司營運，提供企業融資、諮詢、研究、銷售，以及交易服務。B. Riley Securities服務美國企業及機構客戶。其根據美國特拉華州法律註冊成立，為B. Riley Financial Inc. (股份代號：RILY)之全資附屬公司，其普通股於納斯達克上市。

#### Wedbush

Wedbush為一家提供證券經紀及投資銀行服務的投資公司。Wedbush為美國客戶提供服務。Wedbush根據美國加利福尼亞州法律註冊成立，為Wedbush Financial Services, LLC (「WFS」)的全資附屬公司，WFS為一家根據美國特拉華州法律註冊成立的公司。WFS由Wedbush Capital (「Wedcap」)持有大多數股權，Wedcap為一家根據美國加利福尼亞州法律註冊成立的公司，Wedcap的最終實益擁有人為Jean Wedbush女士。

## 董事局函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，B. Riley Securities 及Wedbush以及其彼等各自最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士。

### 4. 上市規則涵義

由於有關出售事項(連同股份回購)之一項或多項適用百分比率為25%或以上，且所有有關比率均低於75%，根據上市規則第14章，出售事項(連同股份回購)構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

### 5. 股東書面批准

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項及股份回購擁有重大權益。因此，倘召開股東大會以批准出售事項及股份回購，則概無股東須放棄投票。於最後可行日期，田明先生、Greensheid、Landsea International及Easycorps分別根據上市規則第14.44條，就出售事項及股份回購持有8,901,500股股份、2,011,513,187股股份、367,914,894股股份及376,017,785股股份(合共相當於本公司約58.53%表決權，賦予權利可出席本公司股東大會並於會上投票)。

根據上市規則第14.44(2)條，田明先生、Greensheid、Landsea International及Easycorps之股東書面批准已獲接納，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承銷協議及其項下擬進行之交易。

倘本公司召開股東大會以批准出售事項及股份回購而須投票表決，基於本函件所述理由，董事推薦股東投票贊成有關決議案。

### 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

二零二三年七月五日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二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](http://www.landsea.hk/html/ir_report.php)) 的有關年度報告。亦敬請見以下有關年度報告的快速鏈接：

- 本公司於二零二三年四月二十八日刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(第134頁至345頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042804402\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042804402_c.pdf)

- 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142頁至337頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700781\\_c.pdf](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129頁至325頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900844\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900844_c.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

於二零二三年五月三十一日(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7,127,190,000元，包括即期借款約人民幣1,392,480,000元、非即期借款約人民幣5,596,920,000元、公開配售認股權證約人民幣17,020,000元及租賃負債約人民幣120,770,000元。

於二零二三年五月三十一日，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990,000,000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，於二零二三年五月三十一日，本集團就本集團的一間合營企業為數人民幣86,000,000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，於二零二三年五月三十一日營業時間結束時，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)以及承銷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. 本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。公司希望自己不僅能夠成為一家具輕資產操盤能力的品牌服務商，也兼備一定的投資能力，能夠通過優質的小股操盤合資項目來提高收益水平。

本公司對於自身的定位是綠色開發服務商，亦作「地產投行+綠色建商」。公司有幸成為市場多元發展探索之路的先行者，並在綠色建築及存量建築改造等領域得到了較豐富的經驗。

本公司於2014年便踏上產品差異化、資產輕型化、收益多樣化的戰略轉型之路，至今已近十年。2022年，本公司正式更名為「朗詩綠色管理有限公司」，以更準確地體現綠色開發服務商的輕資產化戰略定位。2023年仍然處於行業的調整期，會十分困難，但本公司仍然擁有足夠的自信，相信在新時代能夠發揮自身獨特的優勢，找到最適合的發展道路。

### 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二零二二年十二月三十一日(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。

## 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團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

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港元的普通股。

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%

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
	淡倉	受控制法團 權益	327,002,604	6.92%
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%

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%
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。

4. 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二零二二年十二月三十一日(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) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 本公司非全資附屬公司Landsea Homes of Florida LLC(作為買方)；本公司非全資附屬公司Landsea Homes Corporation；SAM Building Partners, LLC及Edge Creek Ventures, LLC(統稱「賣方」)；SWO Holdings Irrevocable Trust、AJO Holdings Irrevocable Trust、JMO Holdings Irrevocable Trust(統稱「賣方A股東」)；及J. Matthew Orosz、Andrew Orosz及Stephen Orosz(統稱「Orosz主事人」)所訂立日期為二零二二年一月十八日(美國太平洋標準時間)的股東權益購買協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售Hanover Family Builders, LLC的全部已發行股權，購買價將不超過185,000,000美元；
- (iv) 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；

- (v) 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;
- (vi) LHC與Green Investment Alpha Limited所訂立日期為二零二二年五月三十一日的購股協議,內容有關以45,000,000美元總代價出售4,838,710股LSEA股份;
- (vii) LHC與Green Investment Alpha Limited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,Green Investment Alpha Limited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;
- (viii)上海朗毓商業管理有限公司(「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;
- (ix) 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;
- (x) 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;
- (xi) 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
- (xii)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)；及

(xiii) 承銷協議。

## 8. 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。

## 9. 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灣仔皇后大道東8號4樓406室。
- (c) 本公司之公司秘書為高媛女士(「高女士」)。高女士於二零二二年十二月三十日獲委任為本公司公司秘書及授權代表。高女士為香港公司治理公會資深會員，亦為特許秘書、公司治理師、註冊管理會計師(CMA)及特許金融分析師(CFA)持證人。
- (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。

## 10. 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) 承銷協議；及
- (b) 本通函。