

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

**非常重大收購事項
及
恢復買賣**

收購事項

於二零二四年一月八日(紐約時間)，Landsea Homes(本公司非全資附屬公司)、賣方及目標公司訂立該協議，據此Landsea Homes有條件同意購買，而賣方有條件同意出售權益。

於交割後，目標公司將成為Landsea Homes的全資附屬公司，其業績將於本公司業績綜合入賬。

上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率超過100%，因此收購事項構成上市規則第14章項下本公司的一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章所規定之申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購事項。

股東特別大會上有關收購事項的表決將以投票方式進行。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項相關決議案放棄投票。

寄發通函

由於本公司需要更多時間編製載入通函的有關資料，故此載有收購事項進一步詳情的通函預期於二零二四年四月三十日或之前（本公告刊發後超過15個營業日）寄交股東。本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以延遲向股東寄交通函。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零二四年一月二十九日（星期一）上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零二四年二月二日（星期五）上午九時正起恢復買賣。

收購事項

於二零二四年一月八日（紐約時間），Landsea Homes（本公司非全資附屬公司）、賣方及目標公司訂立該協議，據此Landsea Homes有條件同意購買，而賣方有條件同意出售權益。

該協議之主要條款載列如下：

標的事項

該協議訂明Landsea Homes收購權益（相當於目標公司全部已發行股權）之所有條款及條件。

代價及釐定基準

收購事項基礎購買價為185,000,000美元。

代價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二零二三年十二月三十一日之除利息、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)（即約23百萬美元），相當於市盈率約7.12倍（「**市盈率**」）後公平磋商釐定。市盈率處於二零二二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5.7倍至約13.1倍不等，中位數約為7.8倍。

按金

簽立該協議前：

- (i) Landsea Homes 已透過託管代理存入先前託管按金並已向賣方發放；及
- (ii) Landsea Homes 進一步將現有託管按金存入購買價託管賬戶。現有託管按金為延長該協議之擔保，在交割日期購買價以外額外支付，而非交割日期購買價之一部分，而現有託管按金將不會導致應付賣方之交割日期購買價減少。

於簽立該協議後，Landsea Homes 已將購買價按金存入購買價託管賬戶。Landsea Homes、目標公司及賣方須促使託管代理如下分派購買價按金：(i) 倘進行交割，則於交割時向賣方分派；(ii) 倘屬合資格終止，則以電匯方式將即時可得資金存入目標公司指定之一個或多個賬戶，前提是(A)倘Landsea Homes 於按金爭議期內發出按金爭議通知，而賣方獲裁定為勝訴方，則於裁決後三(3)個營業日內進行或(B)倘Landsea Homes 並無於按金爭議期內發出按金爭議通知，則於按金爭議期結束後三(3)個營業日內進行。

交割時付款

於交割日期：

- (i) Landsea Homes 將以現金按比例向各賣方支付或促使向各賣方支付估計交割日期購買價(扣除先前託管按金及購買價按金之和)；及
- (ii) Landsea Homes、目標公司及賣方將促使託管代理按比例向各賣方分配存放於購買價託管賬戶之購買價按金。

購買價調整

Landsea Homes 將在可行情況下盡快但不遲於交割日期後九十(90)日編製及向賣方交付書面報表(「交割報表」)，載列(i)交割股東權益總額；(ii)交割交易開支；及(iii) Landsea Homes 之真誠估計交割日期購買價。

倘大多數(按數目計)賣方對Landsea Homes 交付之交割報表所載計算共同提出異議，Landsea Homes 及賣方將以商業合理努力就爭議事項達成共識。倘訂約各方未能就全部爭議事項達成共識，彼等將共同委聘獨立會計師事務所並將待決爭議項目提交獨立會計師事務所仲裁。

倘交割日期購買價(根據該協議最終協定或釐定)低於估計交割日期購買價,賣方將向Landsea Homes支付差額,倘交割日期購買價(根據該協議最終協定或釐定)高於估計交割日期購買價,Landsea Homes將向賣方支付差額。

購買價預期以Landsea Homes內部資源撥付。

交割條件

交割須待(其中包括)下列條件於交割日期或之前獲達成後方可作實:

A. 可由賣方及Landsea Homes以書面形式共同豁免的條件

- (i) 已申請或取得須於交割日期前申請或取得之所有政府授權;
- (ii) 任何法院或對任何一方擁有司法管轄權的其他政府機關並無在任何訴訟中作出裁決,且任何法院或其他政府機關並無發出初步或永久禁令,致使(a)收購事項成為非法或(b)以其他方式阻止收購事項完成。
- (iii) Landsea Homes須取得及遵守併購陳述及保證保險保單;
- (iv) Landsea Homes已(i)與MC Title, LLC訂立專有產權服務協議;及(ii)與MC Mortgage 2, LLC/S3 Mortgage訂立專有市場推廣服務協議;
- (v) 目標公司及賣方已就目標公司所用樣板房及於交割時之業務訂立經修訂及重列租賃安排;
- (vi) 目標公司及賣方已訂立若干辦公室的商業租賃協議,目標公司及賣方促使各自聯屬實體訂立分租協議;
- (vii) 目標公司及除外業務已訂立雙向彌償協議;
- (viii) Landsea Homes悉數償付所有目標公司層面負債;

B. 僅賣方可以書面形式豁免的條件

- (i) Landsea Homes的每項聲明於該協議日期及交割日期在各方面均為真實正確(惟該等聲明及保證涉及特定日期的事項,在此情況下,該等聲明及保證於該等日期在各方面均為真實正確);

- (ii) Landsea Homes應通過交割在各重要方面履行並遵守其在該協議項下的所有契約；
- (iii) 賣方收到由Landsea Homes有關代表簽署日期為交割日期的證明書，確認上述第(i)及(ii)項條件在各方面均已達成；

C. 僅Landsea Homes可以書面形式豁免的條件

- (i) 目標公司及各賣方的每項聲明於該協議日期及交割日期在各方面均為真實正確(惟該等聲明及保證涉及特定日期的事項，在此情況下，該等聲明及保證於該等日期在各方面均為真實正確)；
- (ii) 賣方及目標公司應通過交割在各重要方面履行並遵守其在該協議項下各自的所有契約；
- (iii) 自該協議日期起，概無對目標公司造成重大不利影響；
- (iv) Landsea Homes收到由賣方及目標公司行政總裁有關代表簽署日期為交割日期的證明書，確認上述第(i)至(iii)項條件在各方面均已達成；
- (v) 目標公司已獲得所有有關債務的償付書及免責聲明，該等文件應符合該協議的條款，並以Landsea Homes滿意的形式及內容交付Landsea Homes；
- (vi) 目標公司將已獲得該協議的目標公司披露時間表所載所有同意書，並以Landsea Homes合理滿意的形式及內容交付Landsea Homes；
- (vii) 賣方應向Landsea Homes交付一份在各重要方面均屬真實準確的清單及說明，內容有關：(i)該協議所附表格中所列的所有自有房地產及受控房地產；及(ii)該協議的目標公司披露時間表中所列截至上月月底的所有遺留房屋；
- (viii) Landsea Homes收到由本公司經理按協定格式簽署的證明書；
- (ix) 賣方應於交割時向Landsea Homes交付Landsea Homes所購買的權益，除允許的留置權外，不附帶任何留置權及其他轉讓限制；
- (x) 賣方應於交割時根據該協議的條款向Landsea Homes交付估計交割報表；

- (xi) 應Landsea Homes的書面要求，Landsea Homes收到目標公司各高級職員、經理及董事正式簽署的辭職信；
- (xii) 賣方交付目標公司的良好信譽證明書(或同等文件)；及
- (xiii) 各賣方應向Landsea Homes交付一份證明書，說明該賣方並非一九八六年國內稅收法所指的「外國人」。

交割

交割將於交割日期進行。

於交割後，目標公司將成為Landsea Homes的全資附屬公司，其業績將於本公司業績綜合入賬。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要於中國及美國從事房地產開發及銷售、提供項目開發及管理服務以及辦公室房地產投資。

收購事項使本公司能夠戰略性地將其品牌擴展到達拉斯／沃斯堡地區，並加強其於美國經濟型優質住宅市場的份額。

根據上述者，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

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。於本公告日期，本公司擁有Landsea Homes約54.17%權益。

賣方

Tommy McAden及Lisa McAden各自均為獨立人士。

McAden Enterprises, Inc. 為根據美國德克薩斯州法例註冊成立的公司，主要從事持有多個實體，以支持Antares Homes(一間家庭式住宅建築商，於達拉斯-沃斯堡地區建造新住宅)的住宅建設業務，包括土地銀行、抵押貸款及產權服務。於本公告日期，McAden Enterprises, Inc.由Tommy McAden及Lisa McAden各持有50%。

於本公告日期，Tommy McAden、Lisa McAden及McAden Enterprises, Inc.分別各自持有目標公司全體股東利益49.5%、49.5%及1%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Tommy McAden、Lisa McAden及McAden Enterprises, Inc. 以及其彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

目標公司

目標公司為於美國德克薩斯州註冊成立的有限公司。目標公司為於達拉斯-沃斯堡地區的私營建築商，專注於規格戰略，針對入門級及升級產品。

摘錄自根據美國公認會計原則編製的目標公司於二零二三年九月三十日未經審核綜合財務報表的資產淨值及資產總值分別約為43.3百萬美元及95.9百萬美元。

摘錄自目標公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度經審核綜合財務報表的財務業績如下：

	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)
除稅前利潤	12,173,191	27,397,595
除稅後利潤	12,000,386	27,212,634

上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率超過100%，因此收購事項構成上市規則第14章項下本公司的一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章所規定之申報、公告、通函及股東批准規定。

收購事項乃Landsea Homes於其日常業務過程中進行的交易。Landsea Homes為納斯達克上市公司，由獨立於本公司管理層的管理團隊管理。Landsea Homes為本公司的附屬公司，因此需要遵守上市規則。由於Landsea Homes負責合規事宜的人員最近變更，Landsea Homes於簽立該協議前未有及時知會本公司。本公司知悉收購事項後隨即申請短暫停止買賣及促使刊發本公告。本公司將加強培訓Landsea Homes有關人員，確保彼等全面知悉上市規則項下合規規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購事項。

股東特別大會上有關收購事項的表決將以投票方式進行。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項相關決議案放棄投票。

寄發通函

由於本公司需要更多時間編製載入通函的有關資料，故此載有收購事項進一步詳情的通函預期於二零二四年四月三十日或之前(本公告刊發後超過15個營業日)寄交股東。本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以延遲向股東寄交通函。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零二四年一月二十九日(星期一)上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零二四年二月二日(星期五)上午九時正起恢復買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	Landsea Homes 根據該協議向賣方收購權益
「該協議」	指	Landsea Homes、賣方及目標公司所訂立日期為二零二四年一月八日(紐約時間)的股東權益購買協議
「基礎購買價」	指	185,000,000 美元
「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，即該協議各方指定的日期，(i)不得早於二零二四年一月八日，亦(ii)不得遲於(以較後者為準)二零二四年一月三日後的第三(3)個營業日及達成或放棄該協議規定各方義務的各項條件時(不包括各方在交割時採取的行動的條件，惟受限該等條件的達成或豁免)，或Landsea Homes及賣方可能書面協定的其他地點、時間及日期
「交割日期購買價」	指	金額相等於基礎購買價加交割股東權益總額減股東權益總額目標減交割交易開支
「交割股東權益總額」	指	Landsea Homes對目標公司截至交割時股東權益總額的計算
「交割交易開支」	指	Landsea Homes對目標公司截至交割日期交易開支各組成部分的誠信計算
「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)
「董事」	指	本公司董事
「估計交割日期購買價」	指	相等於基礎購買價加估計交割股東權益總額減股東權益總額目標減估計交割交易開支
「估計交割股東權益總額」	指	賣方對目標公司於緊接交割日期前一日營業時間結束時的股東權益總額的估計
「估計交割交易開支」	指	賣方對目標公司截至交割日期交易開支各組成部分的誠信估計
「現有託管按金」	指	300,000美元，Landsea Homes向託管代理存入的不可退還按金
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「權益」	指	目標公司的所有已發行股本權益

「Landsea Homes」	指	Landsea Homes Corporation，根據美國特拉華州法律註冊成立的公司，其普通股於納斯達克上市（股份代號：LSEA），並為本公司的非全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「納斯達克」	指	全國證券交易商協會自動報價系統資本市場
「中國」	指	中華人民共和國
「先前託管按金」	指	500,000美元，Landsea Homes向託管代理存入的不可退還按金，並已於該協議日期前發放予賣方
「購買價按金」	指	5,000,000美元（該金額連同其後獲得的任何及所有利息），由Landsea Homes於該協議簽署後一(1)個營業日內轉入購買價格託管賬戶的按金
「購買價託管賬戶」	指	由Landsea Homes及賣方共同委任的託管代理所持有的賬戶
「合資格終止」	指	該協議的任何終止，惟目標公司或賣方嚴重違反該協議而導致Landsea Homes終止該協議除外
「賣方」	指	Tommy McAden、Lisa McAden及McAden Enterprises, Inc.（根據美國特拉華州法律註冊成立的公司）的統稱
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）收購事項
「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	Antares Acquisition, LLC，根據美國特拉華州法律註冊成立的公司

「股東權益總額」	指	截至適用時間，目標公司股東權益總額(及其各組成部分)加目標公司根據美國公認會計原則誠信編製的資產負債表應付股東賬戶的餘額
「股東權益總額目標」	指	48,000,000美元
「美國公認會計原則」	指	美國公認會計原則
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

承董事會命
朗詩綠色管理有限公司
公司秘書
高媛

香港，二零二四年二月一日

於本公告日期，董事局由兩名執行董事田明先生及黃征先生，一名非執行董事顧菁女士，以及三名獨立非執行董事許小年先生、陳泰元先生及芮萌先生組成。