

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)

可能非常重大出售事項  
可能出售於LANDSEA HOMES CORPORATION之上市證券  
及  
股東特別大會通告

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3至15頁。

股東特別大會將於二零二四年二月二十九日(星期四)上午十時正假座中國上海長寧區臨虹路280弄5樓朗詩綠色中心舉行，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。擬委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東，須依照隨附代表委任表格上印備之指示填寫表格，並將其盡快交回本公司香港股份過戶登記分處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17M樓)，且無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會指定時間前48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格被視為已撤銷。

二零二四年二月九日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件.....	3
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 朗詩的財務資料.....	II-1
附錄三 — 餘下集團的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 餘下集團的未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	SGM-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：

「該公告」	指	本公司日期為二零二四年二月五日的公告，內容有關(其中包括)可能出售事項
「董事局」	指	董事局
「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涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	LHC根據可能出售事項出售LSEA股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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 Homes Group」	指	Landsea Homes及其附屬公司
「最後交易日期」	指	二零二四年二月二日(紐約時間)，即該公告刊發前LSEA股份於納斯達克之最後一個完整交易日
「最後可行日期」	指	二零二四年二月六日，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

## 釋 義

「LSEA 股份」	指	Landsea Homes 之普通股
「最低出售價」	指	每股 LSEA 股份 9.35 美元
「納斯達克」	指	美國全國證券交易商協會自動報價資本市場
「可能出售事項」	指	LHC 建議出售最多 4,800,000 股 LSEA 股份
「中國」	指	中華人民共和國
「有關期間」	指	自股東特別大會上通過批准可能出售事項之相關決議案當日起計 6 個月期間
「餘下集團」	指	本集團(不包括 Landsea Homes)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)可能出售事項
「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
「美國公認會計原則」	指	在美國公認之會計原則
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

\* 僅供識別



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：

可能非常重大出售事項  
可能出售於LANDSEA HOMES CORPORATION之上市證券  
及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年二月五日之公告，內容有關可能出售事項。本通函目的為向閣下提供(其中包括)可能出售事項的進一步詳情、股東特別大會通告及上市規則所要求之其他資料。

## 可能出售事項

可能出售事項之主要條款如下：

### 將予出售之LSEA股份最大數目

本公司建議出售本集團所持有之最多4,800,000股LSEA股份，相當於LSEA股份於最後可行日期之已發行及發行在外股份總數約13.17%。

### 有關期間

本公司建議於股東特別大會批准可能出售事項當日起計6個月期間完成可能出售事項。

### 出售事項之方式

可能出售事項可能(i)透過納斯達克交易系統於納斯達克公開市場上向獨立第三方進行；(ii)透過投資銀行以包銷發售或配售的方式向獨立第三方進行；及／或(iii)在場外透過與配售代理訂立配售協議進行大宗交易，以向第三方買方出售LSEA股份，而第三方買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。於最後可行日期，尚未物色到LSEA股份之潛在買方。

LSEA股份之出售價將參考LSEA股份於相關關鍵時間之當時市價釐定，前提為：

- (i) 於有關期間，透過投資銀行以包銷發售或配售的方式向獨立第三方進行或在場外交易中各出售事項之市價均不得較於緊接各出售事項日期前五(5)個連續交易日LSEA股份在納斯達克所報平均收市價折讓超過20%；及
- (ii) 各出售事項之最低出售價不得低於最低出售價，即每股LSEA股份9.35美元。

較LSEA股份於緊接相關出售事項日期前連續五(5)個交易日之平均收市價最大折讓20%代表本公司就可能出售事項可能考慮之參考收市價折讓範圍，並經計及LSEA股份當時之現行股價表現及市場氣氛。在本公司將盡力按本公司可得之最佳價格出售LSEA股份之同時，較LSEA股份平均收市價之建議折讓將允許本公司擁有靈活性，倘市場氣氛不利，可於合理價格範圍內出售LSEA股份，於任何情況下，各出售事項出售價不得低於最低出售價。

## 董事局函件

最低出售價乃經參考於二零二三年十一月三十日之每股LSEA股份之資產淨值每股LSEA股份約17美元及該公告日期前連續五個交易日每股LSEA股份之平均收市價12.77美元釐定。

根據LSEA股份於緊接該公告日期前過去一年之收市價，最高收市價為每股13.505美元及最低收市價為每股5.83美元，而平均收市價約為每股8.87美元。LSEA股份之最高每日成交量為2,682,676股LSEA股份，LSEA股份之最低每日成交量為6,280股LSEA股份，而LSEA股份於過去一年之平均成交量約為156,950股LSEA股份。根據可能出售事項將予出售之最大數目為4,800,000股LSEA股份，相當於LSEA股份於過去一年之平均每日成交量約31倍。為使本集團持有之LSEA股份在大宗交易中更具吸引力，董事認為本公司提供較市價有若干百分比之折讓，屬公平合理。按於緊接該公告日期前LSEA股份五日平均收市價每股LSEA股份約12.77美元計算，倘LSEA股份按較LSEA股份五日平均收市價折讓20%出售，則建議出售價約為10.22美元，於任何情況下，各出售事項出售價不得低於最低出售價。因此，董事認為較緊接各出售事項日期前五日平均收市價有20%之建議折讓及最低出售價屬公平合理。

本公司進一步認為，最低出售價將為董事提供靈活性，以在市況有利時以更高價格出售LSEA股份，同時反映出售LSEA股份之最低可接受價格，因此對本公司及股東而言屬公平合理。

較LSEA股份五日平均收市價之建議折讓20%，將允許本集團靈活迅速出售LSEA股份，而最低出售價(每股LSEA股份之資產淨值折讓約45.0%)將保障本公司之利益，不會以LSEA股份每股資產淨值大幅折讓的價格出售LSEA股份。在本公司將盡力按本公司可得之最佳價格出售LSEA股份之同時，進行可能出售事項時保持靈活性乃屬必要。例如，倘市場氣氛及全球經濟均屬不利，將出現本公司可能須按較先前市場價格有所折讓出售LSEA股份之情況。20%折讓範圍已考慮市場波動及各出售事項須經本公司最少一名執行董事批准，以確保各出售事項將按本公司於相關出售事項時可得之最佳價格(不低於最低出售價)進行。因此，本公司認為可能出售事項之條款屬公平合理。

## 合規

可能出售事項須遵守相關適用法律及法規，包括紐約任何適用之交易法規。本集團亦將遵循上市規則，於本公司相關中期報告及年報內報告可能出售事項之進展。

## 最低出售價

最低出售價每股LSEA股份9.35美元相較於：

- (i) 緊接最後交易日前在納斯達克所報收市價每股LSEA股份12.54美元折讓約25.4%；
- (ii) 緊接最後交易日前連續五(5)個交易日在納斯達克所報收市價每股LSEA股份12.77美元折讓約26.8%；及
- (iii) LSEA股份於二零二三年十一月三十日每股資產淨值17美元折讓約45.0%。

最低出售價乃經參考(i)每股LSEA股份於二零二三年十一月三十日之資產淨值；(ii)緊接該公告日期前過去十二個月LSEA股份於納斯達克所報之市場表現，每股從5.83美元至13.505美元不等；及(iii)當前市況及全球經濟之不明朗因素而釐定。董事認為，最低出售價將使本公司可於進行可能出售事項時因應市況波動靈活調度，同時反映本公司出售LSEA股份之可接受最低價格，因此對本公司及股東而言屬公平合理。

## 進行出售事項之理由及裨益

經考慮現時市況，董事局認為可能出售事項將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。鑑於未來全球經濟的不確定性，經考慮本集團之資金需求，本公司認為可能出售事項為變現其投資及讓本集團將其資源重新分配至本集團核心業務的良機。

鑑於股市波動，按最佳可能價格出售股份須於適當時間即時進行出售，而就各出售事項事先尋求股東批准並不實際可行。為使日後於適當時間及按適當價格進行出售事項，從而為本集團及其股東帶來最大回報，本公司建議於股東特別大會上就可能出售事項尋求股東批准。



## 董事局函件

各出售事項將參考公開市場之市價進行。董事局認為，可能出售事項乃按一般商業條款進行，且該等條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 出售事項之財務影響及所得款項用途

於最後可行日期，Landsea Homes由LHC擁有約54.18%權益，並為本公司之附屬公司。可能出售事項完成後，Landsea Homes可能不再為本公司之附屬公司，而Landsea Homes集團之財務業績可能不再於本公司之業績綜合入賬。由LHC持有LSEA股份之餘下股份將予以保留。

根據納斯達克上市規則第IM-5615—(4c)條，「受控公司」指「一間公司，而選該公司董事之逾50%投票權由一名個人、一組或另一公司持有」。於可能出售事項完成後，本集團將擁有Landsea Homes投票權少於50%。倘Landsea Homes不再屬於受控公司，根據納斯達克上市規則，於可能出售事項完成後一年內，其將須具備(i)大部分成員屬獨立之董事局；及(ii)完全獨立之委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。現時，Landsea Homes董事局大部分成員屬獨立，審核委員會亦完全獨立，惟其薪酬委員會及提名委員會並非完全獨立，該等委員會之組成須於可能出售事項完成後一年內變更，以遵守納斯達克上市規則。本公司核數師同意本公司的意見，認為於可能出售事項完全落實後，本集團將不再持有Landsea Homes之50%或以上投票權，而於符合納斯達克上市規則後，亦不再對Landsea Homes董事局擁有控制權，故此Landsea Homes將不再為本公司附屬公司。

可能出售事項將對股東應佔收入淨額產生影響，有關收入淨額乃根據以下各項的差額計算：(i)本集團擁有的全部19,740,729股LSEA股份的賬面值(相當於LSEA股份於該公告日期已發行及發行在外股份約54.18%)；及(ii)按實際售價出售4,800,000股LSEA股份所收取的代價，連同根據LSEA股份當時每股市價計算的本集團所擁有的餘下14,940,729股LSEA股份的假設收益。

為說明可能出售事項的財務影響，假設全部4,800,000股LSEA股份將按最低出售價出售，本集團預期於該公告日期將確認虧損約103,355,651美元，乃根據以下各項的差額計算：(i)本集團擁有的19,740,729股LSEA股份的賬面值(即於該公告日期LSEA股份已發行及發行在外股份的54.18%)及(ii)從可能出售事項收取的代價44,880,000美元，連同187,356,742美元，即本集團擁有的LSEA股份已發行及發行在外股份餘下41.01%的現時市值。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之負債將不受影響。本集團因可能出售事項產生之實際重估收益／虧損將取決於每股LSEA股份實際出售事項價格及當時之市場價格，並將由本公

## 董事局函件

司核數師進行最終審核。本集團將盡力取得最佳可得條款，惟出售事項價格將受市場波動及經濟環境影響。本公司將於進行各出售事項時，盡力取得本公司可得之最佳價格。

本公司將動用可能出售事項所得約25百萬美元以償還貸款，而餘額將用作一般營運資金。

### 訂約方資料

#### Landsea Homes

Landsea Homes為本公司非全資附屬公司。其根據美國特拉華州法律註冊成立，其普通股於納斯達克上市。Landsea Homes主要從事房地產開發。於最後可行日期，Landsea Homes由LHC擁有約54.18%。

根據一九三四年證券交易法第13或15(d)條編製的Landsea Homes年報，Landsea Homes根據美國公認會計原則編製的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。

應付Landsea Homes董事薪酬及該等董事應收實物利益總額將不會出現變動。

## 董事局函件

Landsea Homes之經審核財務資料根據美國公認會計原則編製，而本公司之經審核財務資料根據香港財務報告準則編製。本公司注意到，根據美國公認會計原則編製之Landsea Homes經審核財務資料與根據香港財務報告準則編製之本公司經審核財務資料所用會計政策差異如下：

### a. 利息資本化

根據美國公認會計原則，Landsea Homes就合營企業(「合營企業」)承擔的利息可撥充資本。與根據香港財務報告準則編製的財務報表相比，該慣例將增加Landsea Homes根據美國公認會計原則編製的財務報表所載於合營企業的投資成本。香港財務報告準則不許可此慣例。因此，該利息資本化應在根據香港財務報告準則編製的財務報表中撥回，而該等報表將顯示較低的合營企業投資成本。出售合營企業的存貨時，根據香港財務報告準則計算於合營企業的投資成本較低，將導致根據香港財務報告準則編製的Landsea Homes財務報表所載來自合營企業的投資收入高於根據美國公認會計原則所編製者。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，上述調整導致確認Landsea Homes應佔於合營企業之額外除稅前投資收入人民幣39萬元(與根據美國公認會計原則計算者相比)，有關收入則導致須確認額外除稅前利潤人民幣39萬元及額外除稅後利潤人民幣28萬元(與根據美國公認會計原則計算者相比)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，新增除稅前及除稅後利潤分別佔Landsea Homes除稅前及除稅後利潤總額約0.06%及0.05%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，上述調整導致確認Landsea Homes應佔於合營企業之額外除稅前投資收入人民幣722萬元(與根據美國公認會計原則計算者相比)，有關收入則導致須確認額外除稅前利潤人民幣722萬元及額外除稅後利潤人民幣520萬元(與根據美國公認會計原則計算者相比)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，新增除稅前及除稅後利潤分別佔Landsea Homes除稅前及除稅後利潤總額約1.7%及1.2%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，該調整導致確認Landsea Homes應佔於合營企業之額外除稅前投資收入人民幣982萬元(與根據美國公認會計原則計算者相比)，有關收入則導致須確認額外除稅前利潤人民幣982萬元及額外除稅後利潤人民幣707萬元(與根據美國公認會計原則計算者相比)。Landsea Homes於二零二零年錄得虧損。

**b. 公眾認股權證**

Landsea Homes發行的公眾認股權證根據美國公認會計原則確認為權益，並根據香港財務報告準則確認為負債。根據香港財務報告準則，各財政期間的公允價值調整須確認為期內損益。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於確認公允價值變動收益，故額外873,000美元根據香港財務報告準則確認為利潤。截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於確認公允價值變動收益，故額外911,000美元根據香港財務報告準則確認為利潤。由於Landsea Homes於二零二一年一月在納斯達克上市後發行公眾認股權證，故二零二零年不存在有關調整。

除上述差異外，本公司並不知悉美國公認會計原則與香港財務報告準則之間於呈列Landsea Homes經審核財務資料方面有任何重大差異。

**本公司**

本公司為投資控股公司。本集團主要於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。

**LHC**

LHC於特拉華州註冊成立，主要從事投資控股。其由本公司間接全資擁有。

**上市規則之涵義**

假設本集團所持有之全部4,800,000股LSEA股份將於有關期間內以最低出售價出售，有關可能出售事項之最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)將超過75%，故可能出售事項將構成本公司之非常重大出售事項，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。

本公司將在股東特別大會上就可能出售事項之授權尋求股東批准。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於可能出售事項中擁有重大權益。因此，預期概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(A)(I)條

根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條，就有關非常重大出售事項所刊發的通函而言，(a) Landsea Homes；或(b)本集團連同Landsea Homes(單獨列示)的財務資料須載入有關建議出售事項的通函內，有關財務資料須由本公司核數師或申報會計師根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條所規定的相關會計準則(「規則規定」)審閱。

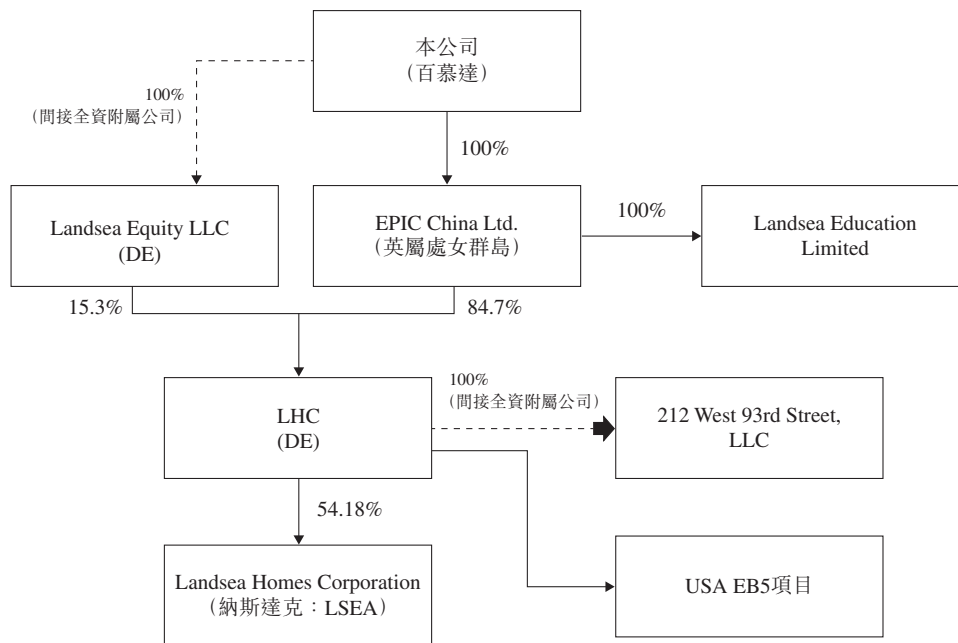
本公司已申請豁免嚴格遵守規則第14.68(2)(a)(i)條規定，理由如下：

- (a) 於最後可行日期，Landsea Homes為本公司非全資附屬公司，並由本公司間接非全資附屬公司LHC擁有約54.18%；
- (b) Landsea Homes為於納斯達克上市的公司，在相關監管規定下，Landsea Homes須每季根據美國公認會計原則公佈財務資料。股東可輕易獲得該等財務資料，且該等財務資料將使股東及公眾投資者對Landsea Homes過往財務表現作出適當知情評估；
- (c) 由於Landsea Homes為於納斯達克上市的公司，因此評估Landsea Homes財務狀況的最佳依據是其按美國公認會計準則編製的已公佈財務資料。根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條規定的相關標準編製的Landsea Homes財務資料不會向股東提供Landsea Homes的進一步資料；
- (d) Landsea Homes截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之已公佈經審核財務資料及Landsea Homes截至二零二三年九月三十日止九個月之已公佈經審閱財務資料(根據美國公認會計原則編製)為無保留意見；
- (e) Landsea Homes截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表分別由美國羅兵咸永道會計師事務所及美國德勤會計師事務所(「德勤美國」)審核，而截至二零二三年九月三十日止九個月之財務報表則由德勤美國審閱。審核及審閱乃根據美國上市公司會計監督委員會(PCAOB)的標準進行；

## 董事局函件

(f) Landsea Homes的財務報表根據美國公認會計原則編製，而本公司的財務報表則根據香港財務報告準則編製。鑑於Landsea Homes與本公司採納不同的財務報告準則，根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條的規定，聘請內部及外部資源編製有關Landsea Homes的會計師報告需要大量時間及成本，對本公司而言負擔過重；儘管Landsea Homes為本公司附屬公司，且其財務資料已併入於本公司之財務資料，惟由於下列原因，根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條規定編製Landsea Homes之財務資料將過於繁重：

(i) Landsea Homes為本公司間接非全資附屬公司。於最後可行日期，Landsea Homes由LHC擁有54.18%，而LHC則由本公司的直接全資附屬公司EPIC China Limited（「**EPIC China**」）擁有84.7%。除LHC的股權外，EPIC China持有Landsea Education Limited 100%的股權，而除Landsea Homes的股權外，LHC亦持有其他業務及資產，包括紐約公寓項目212 West 93rd Street項目及投資移民項目USA EB5項目。LHC的簡化組織結構圖如下：



(ii) LHC在銀行擁有其自身信貸業務，並與其母公司EPIC China有業務往來。

## 董事局函件

- (iii) 當本公司及核數師於每個財政年度末編製本公司的綜合財務報表時，本公司直接合併EPIC China的綜合財務報表，會計準則的過渡發生在EPIC China層面，而非Landsea Homes層面。
- (iv) 於編製本公司經審核綜合財務報表時，本公司核數師將向EPIC China於美國的核數師發出審計任務指示，該核數師將編製EPIC China的綜合財務報表，並根據美國公認會計原則下的審計程序進行審核。完成審核後，美國核數師將向本公司香港核數師發出經簽署的報告。香港核數師隨後將根據EPIC China的經審核綜合財務報表(將併入本公司的綜合財務報表)進行標準轉換。因此，本公司並無根據國際財務報告準則或香港財務報告準則編製的Landsea Homes財務報表。
- (v) 為編製上市規則第14.68(2)(a)(i)條規定的Landsea Homes財務資料，本公司須對Landsea Homes按美國公認會計原則編製的不少於三個財政年度(「期間」)的綜合財務報表進行標準轉換。因此，本公司將須委聘一間外部會計師事務所(會計師事務所A)，該事務所首先須完成內部程序，然後在開始轉換工作前進行內部風險控制審閱及測試，預計需時2個月。
- (vi) 本公司將須委聘另一間會計師事務所對會計師事務所A就期間編製的已完成工作文件中涵蓋的事項進行審閱程序，預計需時2至3個月。
- (vii) 由於Landsea Homes及本公司最近於二零二二年更換其核數師，可能需要額外時間及精力核實草稿，尤其是從已辭任核數師取得草稿資料。因此，這將可能進一步延長上述估計時間。
- (viii) 如須根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條提供Landsea Homes的財務資料，寄發本通函的時間將延遲4至6個月。鑒於該交易涉及出售上市證券的性質，加上市場波動，此舉並不可行。
- (g) 誠如上文「訂約方資料 — Landsea Homes」一段所披露，除「利息資本化」及「公眾認股權證」，Landsea Homes根據美國公認會計原則編製的經審核財務資料與本公司根據香港財務報告準則編製的經審核財務資料在會計政策上並無差異；及

## 董事局函件

- (h) 本公司已根據上市規則第14.68(2)(a)(ii)條於本通函載入餘下集團之備考報表。備考報表將根據上市規則第4.27條及第4.29條顯示可能出售事項的影響。股東將能評估可能出售事項的影響。

基於上述理由及鑑於本集團的過往財務資料(包括Landsea Homes的財務資料)已於本集團的已刊發業績公告及年報中獲得，按上市規則第14.68(2)(a)(i)條所規定根據香港財務報告準則編製Landsea Homes的獨立經審核財務報表成本高昂及耗時。在根據香港財務報告準則編製Landsea Homes會計師報告重置中，根據美國公認會計原則編製之Landsea Homes截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的已刊發經審核財務資料及Landsea Homes截至二零二三年九月三十日止九個月的已刊發經審閱財務資料已載於本通函內。此外，本通函載有Landsea Homes就其根據美國公認會計準則的會計政策與本公司根據香港財務報告準則的會計政策之間的差異而提供的財務資料逐行對賬。核數師已根據適用標準審閱對賬。

基於上文所述，聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條，因此，本公司毋須根據香港財務報告準則於本通函載入Landsea Homes之會計師報告。

### 股東特別大會

根據上市規則，建議出售事項構成本公司非常重大出售事項，須獲股東批准。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。根據上市規則規定，股東特別大會上所有表決將以投票方式進行。本公司將於股東特別大會後依照上市規則第13.39(5)條訂明之方式刊登有關投票表決結果之公告。



## 董事局函件

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。擬委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東，須依照隨附代表委任表格上印備之指示填寫表格，並將其盡快交回本公司香港股份過戶登記分處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17M樓)，且無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會指定時間前48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格被視為已撤銷。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於建議出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

### 推薦建議

董事局認為，建議出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准其項下擬進行之建議出售事項，董事建議股東投票贊成普通決議案。

### 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

二零二四年二月九日

## 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以及截至二零二三年六月三十日止六個月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九月二十二日刊發截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(第23至106頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0922/2023092200537\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0922/2023092200537_c.pdf)

- 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

於二零二三年十二月三十一日(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7,602.1百萬元，包括即期借款約人民幣1,423.3百萬元、非即期借款約人民幣6,029.7百萬元、公眾及私人配售認股權證約人民幣39.0百萬元以及租賃負債約人民幣110.1百萬元。即期借款及非即期借款(約人民幣7,453.0百萬元)中，有擔保債務約人民幣5,564.4百萬元，有抵押及無抵押債務分別約人民幣1,610.6百萬元及人民幣278.0百萬元。

於二零二三年十二月三十一日，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900.0百萬元。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。

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，於二零二三年十二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)以及出售事項的影響，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。本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」。本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。

本公司於二零一四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。二零二二年，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。二零二三年處於行業的調整期，是艱難的一年，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。

以下為根據美國公認會計原則所編製Landsea Homes Corporation截至二零二三年九月三十日止九個月之未經審核財務報表摘要，乃自Landsea Homes Corporation於二零二三年十一月二日發佈載於表格10-Q的二零二三年季度報告。

10-Q表格所載二零二三年季度報告已在納斯達克網站([www.nasdaq.com](http://www.nasdaq.com))上發佈，可通過以下網址查閱：

<https://ir.landseahomes.com/sec-filings/all-sec-filings/content/0001721386-23-000023/0001721386-23-000023.pdf>

## 第一部分財務資料

## 第1項.財務報表

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合資產負債表(未經審核)**  
(以千計, 股份及每股金額除外)

	二零二三年 九月三十日	二零二二年 十二月三十一日
<b>資產</b>		
現金及現金等價物	\$ 133,491	\$ 123,634
以託管方式持有的現金	10,956	17,101
房地產存貨	1,155,661	1,093,369
應收聯屬公司款項	4,232	3,744
商譽	68,639	68,639
其他資產	104,108	134,009
<b>資產總值</b>	<b>\$ 1,477,087</b>	<b>\$ 1,440,496</b>
<b>負債</b>		
應付賬款	\$ 72,287	\$ 74,445
應計開支及其他負債	150,079	149,426
應付聯屬公司款項	881	884
信貸融資額度, 淨額	317,010	505,422
優先票據淨值	235,383	—
<b>債務總額</b>	<b>775,640</b>	<b>730,177</b>
<b>承擔及或有事項(附註8)</b>		
<b>權益</b>		
股東權益:		
截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日, 優先股(每股面值0.0001美元)、50,000,000股法定股份、概無已發行及發行在外股份	—	—
普通股, 每股面值0.0001美元, 500,000,000股法定股份, 截至二零二三年 九月三十日已發行41,382,453股及37,795,191股流通在外, 截至二零二二年 十二月三十一日已發行42,110,794股及40,884,268股流通在外	4	4
額外實繳資本	477,837	497,598
保留盈利	175,109	158,348
<b>股東權益合計</b>	<b>652,950</b>	<b>655,950</b>
非控制性權益	48,497	54,369
<b>權益總額</b>	<b>701,447</b>	<b>710,319</b>
<b>債務總額及權益</b>	<b>\$ 1,477,087</b>	<b>\$ 1,440,496</b>

請參閱綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合經營報表(未經審核)**  
(以千計, 股份及每股金額除外)

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
<b>收入</b>				
住宅銷售	\$ 258,062	\$ 326,496	\$ 790,199	\$ 975,269
地段銷售及其他	19,286	9,089	22,133	45,222
<b>總收入</b>	<b>277,348</b>	<b>335,585</b>	<b>812,332</b>	<b>1,020,491</b>
<b>銷售成本</b>				
住宅銷售	209,753	258,362	647,642	770,220
地段銷售及其他	13,309	10,737	15,770	40,546
<b>總銷售成本</b>	<b>223,062</b>	<b>269,099</b>	<b>663,412</b>	<b>810,766</b>
<b>毛利率</b>				
住宅銷售	48,309	68,134	142,557	205,049
地段銷售及其他	5,977	(1,648)	6,363	4,676
<b>總毛利率</b>	<b>54,286</b>	<b>66,486</b>	<b>148,920</b>	<b>209,725</b>
銷售及營銷開支	16,930	21,063	51,672	64,366
一般及行政開支	25,463	21,111	74,223	70,734
營運開支總額	42,393	42,174	125,895	135,100
<b>營運收入</b>	<b>11,893</b>	<b>24,312</b>	<b>23,025</b>	<b>74,625</b>
其他收入(虧損)淨額	656	990	2,770	(654)
重新計量認股權證負債之虧損	—	—	—	(7,315)
<b>除稅前收入</b>	<b>12,549</b>	<b>25,302</b>	<b>25,795</b>	<b>66,656</b>
所得稅撥備	3,066	4,021	6,323	17,460
<b>收入淨額</b>	<b>9,483</b>	<b>21,281</b>	<b>19,472</b>	<b>49,196</b>
歸屬於非控制性權益的淨利潤	887	1,311	2,711	1,226
<b>歸屬於Landsea Homes Corporation的淨利潤</b>	<b>\$ 8,596</b>	<b>\$ 19,970</b>	<b>\$ 16,761</b>	<b>\$ 47,970</b>
<b>每股收入：</b>				
基本	\$ 0.22	\$ 0.49	\$ 0.43	\$ 1.10
攤薄	\$ 0.22	\$ 0.49	\$ 0.42	\$ 1.09
<b>發行在外的普通股加權平均數：</b>				
基本	38,336,100	39,935,152	39,402,507	42,768,269
攤薄	38,440,392	40,097,269	39,549,035	42,943,871

請參閱綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合權益變動表(未經審核)**  
(以千計, 股份除外)

	普通股		新增 實繳資本	保留 盈利	非控制性權益	股東權益 總額
	股份	金額				
於二零二三年六月三十日的結餘	39,183,181	\$ 4	\$ 490,741	\$ 166,513	\$ 54,348	\$ 711,606
已行使股票期權	3,877	—	37	—	—	37
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	879	—	—	879
回購普通股及相關稅項	(1,391,867)	—	(13,820)	—	—	(13,820)
分派予非控制性權益	—	—	—	—	(6,738)	(6,738)
收入淨額	—	—	—	8,596	887	9,483
於二零二三年九月三十日的結餘	37,795,191	\$ 4	\$ 477,837	\$ 175,109	\$ 48,497	\$ 701,447

	普通股		新增 實繳資本	保留 盈利	非控制性權益	股東權益 總額
	股份	金額				
於二零二二年十二月三十一日的結餘	40,884,268	\$ 4	\$ 497,598	\$ 158,348	\$ 54,369	\$ 710,319
根據以股份為基礎的獎勵發行的股份	267,782	—	—	—	—	—
已行使股票期權	3,877	—	37	—	—	37
為預扣稅款股份支付的現金	—	—	(695)	—	—	(695)
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	2,249	—	—	2,249
回購普通股及相關稅項	(2,360,736)	—	(21,352)	—	—	(21,352)
沒收及註銷獲利股份	(1,000,000)	—	—	—	—	—
分派予非控制性權益	—	—	—	—	(8,583)	(8,583)
收入淨額	—	—	—	16,761	2,711	19,472
於二零二三年九月三十日的結餘	37,795,191	\$ 4	\$ 477,837	\$ 175,109	\$ 48,497	\$ 701,447

請參閱綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合權益變動表(未經審核)**  
(以千計, 股份除外)

	普通股		新增 實繳資本	保留盈利	非控制性權益	股東權益 總額
	股份	金額				
於二零二二年六月三十日的結餘	40,925,579	\$ 4	\$ 496,170	\$ 112,797	\$ 56,165	\$ 665,136
根據以股份為基礎的獎勵發行的股份	24,464	—	—	—	—	—
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	908	—	—	908
分派予非控制性權益	—	—	—	—	(3,072)	(3,072)
收入(虧損)淨額	—	—	—	19,970	1,311	21,281
於二零二二年九月三十日的結餘	40,950,043	\$ 4	\$ 497,078	\$ 132,767	\$ 54,404	\$ 684,253

	普通股		新增 實繳資本	保留盈利	非控制性權益	股東權益 總額
	股份	金額				
於二零二一年十二月三十一日的結餘	46,281,091	\$ 5	\$ 535,345	\$ 84,797	\$ 1,250	\$ 621,397
根據以股份為基礎的獎勵發行的股份	228,529	—	—	—	—	—
為預扣稅款股份支付的現金	—	—	(848)	—	—	(848)
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	2,780	—	—	2,780
回購普通股	(5,559,577)	(1)	(40,199)	—	—	(40,200)
非控股權益注資	—	—	—	—	55,000	55,000
分派予非控制性權益	—	—	—	—	(3,072)	(3,072)
收入(虧損)淨額	—	—	—	47,970	1,226	49,196
於二零二二年九月三十日的結餘	40,950,043	\$ 4	\$ 497,078	\$ 132,767	\$ 54,404	\$ 684,253

請參閱綜合財務報表附註。



**Landsea Homes Corporation**  
**綜合現金流量表(未經審核)**  
(千元)

	截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年
	(千元)	
<b>經營活動產生的現金流量：</b>		
收入淨額	\$ 19,472	\$ 49,196
為收入淨額與經營活動所得現金淨額對賬所作調整：		
折舊及攤銷	3,778	4,445
重新計量認股權證負債之虧損	—	7,315
房地產存貨減值	4,700	—
以股份為基礎的薪酬	2,249	2,780
償還債務或免除債務的虧損	—	2,496
廢棄項目成本	745	324
撤銷發售成本	436	—
遞延稅項	(10)	(2,217)
經營資產及負債變動：		
以託管方式持有的現金	6,145	(3,111)
房地產存貨	(64,666)	(99,397)
應收聯屬公司款項	(491)	(715)
其他資產	31,790	(46,887)
應付賬款	(2,159)	2,284
應計開支及其他負債	123	287
<b>經營活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>2,112</b>	<b>(83,200)</b>
<b>投資活動產生的現金流量：</b>		
購買物業及設備	(5,530)	(4,062)
來自未綜合入賬合營企業的資本分派	—	578
業務收購付款(扣除所得現金)	—	(258,727)
<b>投資活動所用的淨現金</b>	<b>(5,530)</b>	<b>(262,211)</b>
<b>融資活動產生的現金流量：</b>		
應付票據及其他應付債務的借款	482,500	361,910
償還應付票據及其他債務	(429,300)	(240,526)
為預扣稅款股份支付的現金	(695)	(848)
回購認股權證的付款	—	(16,500)
行使股票期權所得款項	37	—
回購普通股	(21,160)	(40,200)
非控股權益注資	—	55,000
分派予非控制性權益	(8,583)	(3,072)
已付遞延發售成本	(224)	—
已付債務發行及償還債務成本	(9,300)	(3,414)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>13,275</b>	<b>112,350</b>
現金、現金等價物及受限制現金減少淨額	9,857	(233,061)
期初現金、現金等價物及受限制現金	123,634	343,253
期末現金、現金等價物及受限制現金	\$ 133,491	\$ 110,192

請參閱綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

**1. 公司及主要會計政策概要**

Landsea Holdings Corporation (「Landsea Holdings」) 擁有多數股權的附屬公司 Landsea Homes Corporation (連同其附屬公司統稱「Landsea Homes」或「本公司」) 於亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、紐約及德克薩斯州從事收購、開發及銷售住宅及地段。本公司的業務分為以下五個可報告分部：亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、紐約及德克薩斯州。

**呈列及合併基準** — 隨附綜合財務報表乃根據美國公認會計原則(「公認會計原則」)編製，並包括本公司及本公司擁有控制性權益的所有附屬公司、合夥企業及其他實體以及本公司被視為主要受益人的可變利益實體(「可變利益實體」)的賬目。本公司擁有重大但低於控制性權益的未合併實體及本公司不被視為主要受益人的可變利益實體的投資均按權益法入賬。所有公司間交易及結餘已於綜合賬目對銷。

隨附的未經審核綜合財務報表乃根據中期財務資料的公認會計原則及根據美國證券交易委員會(「美國證交會」)的規則及法規編製，並應與本公司於二零二三年三月九日向美國證交會提交的截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(表格10-K)所載的綜合財務報表及其附註一併閱讀。隨附的未經審核綜合財務報表包括對公平呈列本公司於所呈列中期期間的業績而言屬必要的所有調整(包括一般經常性項目)。由於季節性變化及其他因素，中期業績未必可作為全年預期業績的指標。

**使用估計** — 編製符合公認會計原則的綜合財務報表要求管理層作出影響綜合財務報表及隨附附註所呈報金額的估計及假設。實際結果可能與該等估計有重大差異。

**近期會計公告**

於二零二零年三月，美國財務會計準則委員會(「財務會計準則委員會」)頒佈會計準則更新(「會計準則更新」)2020-04，參考利率改革(專題848)：促進財務報告參考利率改革的影響，為當前有關合約修訂及對沖會計的指引提供暫時的可選擇的權宜方法及例外情況。該等變動旨在簡化市場由倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)過渡至替代參考利率。會計準則更新第2020-04號一般認為與參考利率改革有關的合約修訂為毋須於修訂日期重新計量合約或重新評估先前會計決定的事件。於二零二一年一月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2021-01號參考利率改革(專題第848號)：範圍，澄清會計準則更新第2020-04號的範圍及應用。於二零二二年十二月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2022-06號參考利率改革(專題848)：專題848的日落日期遞延，將參考利率改革指引的日落日期推遲至二零二四年十二月三十一日。隨著參考利率改革活動的發生，可能會隨著時間的推移而選擇會計準則更新第2020-04號的指引，直至二零二四年十二月三十一日。倘選擇會計準則更新第2020-04號，則該指引須前瞻應用於所有合資格合約修訂。於二零二二年六月，本公司修改其信貸融資，以使用擔保隔夜融資利率(「擔保隔夜融資利率」)作為參考利率而非倫敦銀行同業拆息。本公司選擇應用該指引，以保留貸款的呈列方式與修訂前的呈列方式一致。

於二零二一年十月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2021-08號，其要求應用會計準則匯編(「會計準則匯編」)第606號客戶合約收入，以確認及計量業務合併中收購的客戶合約的合約資產及負債。會計準則更新第2021-08號對會計準則匯編第805號業務合併中的一般確認及計量原則產生例外情況，並將導致確認與被收購方於緊接收購日期前記錄的合約資產及合約負債一致的合約資產及合約負債。該準則於二零二二年十二月十五日後開始的財政年度生效，並允許提早採納。該採納對本公司的綜合財務報表並無重大影響。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

於二零二三年三月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2023-01號，修訂了會計準則更新第2016-02號租賃(專題第842號)與共同控制實體的租賃有關的應用，亦稱為共同控制租賃。該更新的修訂要求實體從共同控制集團的角度考慮與共同控制租賃相關的租賃物業裝修的可使用年期，並於資產的可使用年期而非租賃年期內將租賃物業裝修攤銷至共同控制集團。租賃結束時租賃物業裝修的任何剩餘價值將通過權益進行調整。該準則於二零二三年十二月十五日後開始的財政年度生效，並允許提早採納。採納該準則預期不會對本公司的綜合財務報表產生重大影響。

## 2. 業務合併

於二零二二年一月十八日，本公司收購佛羅里達州住宅建築商Hanover Family Builders, LLC(「Hanover」)的100%權益，總現金購買價(扣除營運資金調整)為2.626億美元。總購買價包括支付Hanover所持債務相關的6,930萬美元及支付1,560萬美元用於土地相關按金。Hanover的資產總值包括約20個發展項目及3,800個處於不同發展階段所擁有或控制的地段。

根據會計準則匯編第805號，收購Hanover所收購資產及所承擔負債按截至收購日期的公允價值計量及確認，以反映已付購買價。

已收購存貨包括土地、土地按金及進行中工程存貨。就收購土地及土地選項而言，本公司通常在第三方估值專家的協助下使用銷售比較法。就進行中工程而言，本公司根據各單位的生產階段及管理層認為市場參與者完成餘下開發及必要銷售工作所需的毛利率估計公允價值。於收購日期，每個地段的生產階段從最近開始的地段到竣工的住宅不等。所收購的無形資產與Hanover商標有關，估計公允價值為160萬美元，並於一年內攤銷。商譽指購買價超出所收購資產及所承擔負債的公允價值的部分，主要與集合勞動力及業務協同效應有關。此項交易產生的商譽4,420萬美元計入綜合資產負債表，並預期可於15年內就稅務目的扣除。所收購商譽計入附註11一分部報告中的佛羅里達州可報告分部。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，本公司就Hanover收購事項產生的交易相關成本分別為10萬美元及70萬美元。

下文概述根據所收購資產及所承擔負債的公允價值分配的購買價(千元)。

<b>所收購資產</b>	
現金	\$ 3,857
房地產存貨	232,071
商譽	44,182
商標名稱	1,590
其他資產	378
資產總值	\$ 282,078
<b>所承擔負債</b>	
應付賬款	\$ 6,329
應計費用	13,165
債務總額	19,494
所收購資產淨值	\$ 262,584

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

未經審核備考財務資料

所呈列的以下期間的未經審核備考收入及淨利潤使收購Hanover的業績生效，猶如收購日期為二零二一年一月一日(即收購年度前年初)。未經審核備考收入淨額調整Hanover的業績，以反映假設於收購年度前年初已應用公允價值調整而應錄得的額外成本，包括所收購商標的稅務影響攤銷及交易相關成本。

	截至九月三十日 止三個月	截至九月三十日 止九個月
	二零二二年	二零二二年
	(千元)	
收入	\$ 335,585	\$ 1,025,600
除稅前收入	34,994	103,890
所得稅撥備	4,823	27,213
收入淨額	\$ 30,171	\$ 76,677

3. 可變利益實體

本公司將兩家合營企業(「JV」)可變利益實體綜合入賬。綜合可變利益實體包括一個位於紐約大都會地區的活躍項目(「14th Ave JV」)及一個旨在收購未開發土地的合營企業(「LCF JV」)。本公司已釐定其為該等可變利益實體的主要受益人，原因是其有權指示對其經濟表現影響最大的業務活動。

兩家合併可變利益實體均由本公司及合營夥伴的股權出資提供資金。14th Ave JV亦由第三方債務提供資金，該債務已於二零二二年四月以本公司提供的貸款所得款項償還。公司間貸款於綜合入賬時抵銷。

下表概述截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日綜合資產負債表中可變利益實體資產及負債的賬面值及分類。

	二零二三年 九月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	(千元)	
現金	\$ 4,407	\$ 4,697
房地產存貨	90,682	99,699
應收聯屬公司款項	719	329
其他資產	2,104	2,124
資產總值	\$ 97,912	\$ 106,849
應付賬款	\$ 288	\$ 1,577
應計開支及其他負債	4,950	5,616
債務總額	\$ 5,238	\$ 7,193

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

#### 4. 房地產存貨

房地產存貨概述如下：

	二零二三年 九月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	(千元)	
按金及收購前成本	\$ 101,429	\$ 101,395
持有土地及發展中土地	280,755	191,047
已竣工或在建住宅	720,265	779,352
樣板房	53,212	21,575
房地產存貨總額	\$ 1,155,661	\$ 1,093,369

按金及收購前成本包括土地按金及有關潛在收購土地的其他盡職審查成本。持有土地及開發中土地包括開發過程中產生的成本，如開發、間接成本及許可證。已竣工或在建房屋及樣板房包括與房屋建造有關的所有成本，包括土地、開發、間接成本、許可證、材料及勞工。

根據會計準則匯編第360號物業、廠房及設備，房地產存貨按成本列賬，除非賬面值釐定為不可收回，在此情況下，存貨撇減至其公允價值。本公司每季度或於出現減值跡象時在社區層面檢討各項房地產資產。本公司通常根據反映被評估社區風險的貼現率，基於估計未來現金流量，使用貼現現金流量法釐定每個社區的估計公允價值。貼現現金流量法可能受到本公司對未來住宅銷售收入、住宅建築成本、住宅銷售速度及適用貼現率的估計的重大影響。

截至二零二三年九月三十日止九個月，本公司錄得與加利福尼亞州分部一個社區有關的房地產存貨減值費用470萬美元。在此情況下，本公司釐定出售剩餘房屋需要額外獎勵及持續折扣，並為推動社區的估計未來現金流量低於其先前賬面值的主要原因。截至二零二三年九月三十日止三個月，並無錄得額外減值。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，本公司並無確認任何房地產存貨減值。房地產存貨減值費用計入綜合經營報表的住宅銷售成本。

下表提供於所示期間用於釐定減值存貨公允價值的第三級輸入數據的量化數據(如適用)。

	減值數據		量化數據	
	減值項目數量	房地產存貨減值	減值後存貨的 公允價值	貼現率
截至以下日期止三個月				
		(千元)		
二零二三年六月三十日	1	\$ 4,700	19,363	11 %
總計		\$ 4,700		

#### 5. 資本化利息

利息於開發期間及因其他合資格活動而資本化至房地產存貨。資本化為房地產存貨成本的利息於相關存貨交付時計入銷售成本。

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，本公司產生及資本化利息分別為1,440萬美元及3,760萬美元。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，本公司產生及資本化利息分別為1,380萬美元及2,860萬美元。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，計入銷售成本的先前資本化利息分別為1,000萬美元及2,190萬美元。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，計入銷售成本的先前資本化利息分別為1,020萬美元及3,130萬美元。該等金額包括若干關聯方交易的利息，有關更多資料，請參閱附註9—關聯方交易。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

## 6. 其他資產

截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，本公司與地段銷售及其他收入有關的合約資產分別為630萬美元及720萬美元。合約資產結餘計入本公司綜合資產負債表的其他資產，指就已進行的批量銷售工作及其他合約將收取的現金。截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，就未完全履行的履約責任而言，有待確認為收入的地段銷售及其他合約的交易價格金額分別為370萬美元及1,160萬美元。截至二零二三年九月三十日，本公司與地段銷售有關的遞延收入為100萬美元，其他收入計入本公司綜合資產負債表的應計開支及其他負債。截至二零二二年十二月三十一日，本公司並無與地段銷售及其他收入相關的遞延收入。本公司隨著開發進程及相關履約責任的完成而減少該等負債並確認收入。

## 7. 應付票據及其他債務淨額

應付票據及其他債務淨額項下的未償還款項包括以下各項：

	二零二三年 九月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	(千元)	
信貸額度	\$ 325,000	\$ 514,300
遞延貸款成本	(7,990)	(8,878)
信貸融資額度，淨額	<u>\$ 317,010</u>	<u>\$ 505,422</u>
	(千元)	
優先票據	\$ 250,000	\$ —
貼現及遞延貸款成本	(14,617)	—
優先票據淨值	<u>\$ 235,383</u>	<u>\$ —</u>

於二零二一年十月，本公司訂立信貸額度協議(「信貸協議」)。信貸協議規定優先無抵押借貸的最高金額為6.75億美元，其中截至二零二三年九月三十日的未償還金額為3.25億美元。在若干條件下，本公司可增加借貸能力至8.5億美元。信貸協議項下的可用資金須遵守借款基準規定，借款基準規定按房地產存貨的特定百分比計算。信貸協議項下的借款按擔保隔夜融資利率加3.35%或最優惠利率(定義見信貸協議)加2.75%計息。利率下限為3.85%。信貸協議於二零二二年進行三次修訂，導致借貸承擔由5.85億美元增加至6.75億美元，以擔保隔夜融資利率作為指數利率取代倫敦銀行同業拆息，並將到期日延長至二零二五年十月。截至二零二三年九月三十日，貸款利率為8.68%。於二零二三年七月，信貸協議已修訂以延長到期日，現於二零二六年十月到期。

於二零二三年七月，本公司訂立新優先無抵押票據(「票據購買協議」)。票據購買協議為本公司本金總額為2.5億美元11%優先票據(「優先票據」)的私人配售提供資金。本公司於二零二三年七月收到扣除折讓及費用後的所得款項。優先票據於二零二八年七月到期。

此外，本公司先前有一筆項目特定建築貸款。於二零二二年四月，建造貸款以信貸協議項下的借款所得款項悉數償還。就該收益而言，本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度產生債務清償費用250萬美元，計入綜合經營表中的其他收入淨額。

信貸協議及票據購買協議載有若干限制性財務契諾，例如要求本公司維持最低流動資金結餘、最低有形淨值以及槓桿及利息覆蓋比率。截至二零二三年九月三十日，本公司已遵守所有財務契諾。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

**8. 承諾及或有事項**

**法律** — 本公司目前涉及不時出現的各種法律行動及程序，日後可能面臨類似或其他法律及／或監管行動。本公司目前無法估計導致任何有關訴訟的不利結果的可能性，從而可能對本公司的業績、財務狀況或流動資金產生重大負面影響。

於二零二一年第四季度，若干保險公司代表本公司及其他方支付1,490萬美元，處理過失致死訴訟。保險公司聲稱彼等有權就部分或全部金額向本公司尋求賠償，本公司對此有所質疑。於二零二三年十月，其中一家保險公司提起訴訟尋求賠償，然而，本公司目前無法估計保險公司對本公司的索賠金額或結果。此外，本公司無法估計其對相關第三方採取追討行動的金額或結果。

**履約責任** — 於日常業務過程中，作為權利及開發過程的一部分，本公司的附屬公司須提供履約保證金，以確保完成若干公共設施。截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，本公司的未償還履約保證金分別為1.012億美元及1.149億美元。

**保修** — 估計未來直接保修成本於確認相關住宅樓宇收入期間累計並計入銷售成本。本公司應計保修的變動詳情載於下表：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	(千元)			
期初應計保修	\$ 46,227	\$ 18,010	\$ 46,657	\$ 15,692
保修撥備	2,988	1,359	5,162	4,602
保修金	(3,547)	(1,118)	(6,151)	(2,043)
期末應計保修金	\$ 45,668	\$ 18,251	\$ 45,668	\$ 18,251

**經營租賃** — 本公司主要就使用辦公空間、樣板房以及電腦及辦公設備的權利訂立經營租賃，其剩餘租期介乎1至8年，通常包括一個或多個續約選擇權。於二零二一年十二月，本公司出售樣板房並立即回租該等樣板房。若干該等樣板房於出售時尚未竣工。售後回租的所有租賃均入賬列作經營租賃，並於隨附的綜合資產負債表中反映為本公司使用權資產及租賃負債的一部分。若干該等銷售乃向一名關聯方作出；有關進一步詳情，請參閱附註9 — 關聯方交易。截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日的加權平均剩餘租期分別為5.8年及5.7年。倘合理確定將行使重續選擇權，則租期包括重續條款。

本公司根據於租賃開始日期或(倘其後修訂)活躍租賃的修訂日期的未來最低租賃付款現值建立使用權資產及租賃負債。由於各租賃隱含的利率不易釐定，故本公司的增量借款利率用於釐定截至開始日期的未來最低付款現值。截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日的加權平均利率分別為5.4%及4.6%。租賃部分及非租賃部分作為單一租賃部分入賬。截至二零二三年九月三十日，本公司擁有1,290萬美元及1,410萬美元分別確認為使用權資產及租賃負債，並分別於綜合資產負債表的其他資產及應計開支及其他負債內呈列。截至二零二二年十二月三十一日，本公司分別確認1,560萬美元及1,640萬美元的使用權資產及租賃負債。

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的經營租賃開支分別為90萬美元及280萬美元，計入綜合經營表的一般及行政開支。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，經營租賃開支分別為50萬美元及160萬美元。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

於二零二三年九月三十日生效的不可撤銷經營租賃項下的未來最低付款如下(千元)：

二零二三年	\$	1,042
二零二四年		3,481
二零二五年		2,582
二零二六年		2,332
二零二七年		2,101
此後		4,737
租賃付款總額		16,275
減：貼現		(2,217)
租賃負債現值	\$	14,058

### 9. 關聯方交易

本公司繼續代表Landsea Holdings支付若干成本。本公司就所有該等付款錄得應收聯屬公司結餘。截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，本公司應收聯屬公司款項淨額結餘分別為340萬美元及290萬美元。

於二零二三年八月，本公司按公開發售價每股股份9.75美元向包銷商購回800,000股普通股，該等普通股由本公司實益擁有人Green Investment Alpha Limited於註冊二次發售中出售，總購買價為780萬美元。Green Investment Alpha Limited於出售完成後不再符合關聯方資格。

於二零二三年六月，本公司按公開發售價每股7.50美元向包銷商購回443,478股普通股，該等普通股由本公司主要股東Landsea Holdings於註冊二次發售中出售，總購買價為330萬美元。

於二零二二年六月，本公司與Landsea Holdings訂立兩項交易。於二零二二年六月一日，董事局授權本公司回購Landsea Holdings持有的440萬股普通股。本公司按每股6.82美元的價格支付3,000萬美元，較二零二二年五月三十一日的收市價7.18美元折讓5%。此外，本公司購回所有550萬份未行使私人配售認股權證，其中Landsea Holdings持有220萬份。本公司按每份私人配售認股權證3.00美元向Landsea Holdings支付660萬美元。此外，280萬份已購回私人配售認股權證由Level Field Capital, LLC(由本公司董事局成員控制的關聯方)持有。本公司已按每份私人配售認股權證3.00美元向Level Field Capital, LLC支付840萬美元。本公司的普通股及認股權證於附註14—股東權益進一步討論。

於二零二二年六月，與本公司處於共同控制下的Landsea Capital Fund向LCF JV注資5,500萬美元。LCF JV(由本公司綜合入賬)將該等所得款項用於向本公司購買未開發土地。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，本公司向Landsea Capital Fund分別分派670萬美元及860萬美元。本公司與LCF JV之間的所有公司間交易已於綜合賬目時抵銷。

於二零二一年十二月，本公司向一名關聯方出售樣板房，總代價為1,520萬美元。若干該等樣板房於出售時尚未竣工。截至二零二二年九月三十日止九個月，本公司就於銷售日期仍在建的樣板房確認地段銷售及其他收入120萬美元。同期亦確認相應地段及其他銷售成本130萬美元。截至二零二二年九月三十日止三個月，並無確認與該交易有關的額外收入或銷售成本。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，本公司並無確認與該等樣板房有關的任何收入或其他銷售成本。作為該交易的一部分，本公司租回該等樣板房。於截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月內支付的租金總額分別為20萬美元及60萬美元。於截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月內支付的租金總額分別為20萬美元及60萬美元。截至二零二三年九月三十日，與該等租賃相關的使用權資產及租賃負債結餘分別為70萬美元及70萬美元，而截至二零二二年十二月三十一日分別為130萬美元及130萬美元。



**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

於二零二一年七月，本公司就加利福尼亞州分部的一個項目與一名關聯方訂立土地儲備協議。本公司將於土地開發時根據未開發土地成本的年化7%定期向關聯方付款，並可由本公司酌情以2,890萬美元的預定價格購買地段。於截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月內支付的利息總額分別為10萬美元及50萬美元。於截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月內支付的利息總額分別為20萬美元及80萬美元。於截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，本公司已向關聯方分別支付300萬美元及700萬美元(包括費用)以購買已開發地段。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，本公司已向關聯方分別支付170萬美元及790萬美元(包括費用)以購買已開發地段。截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，與該交易有關的計入綜合資產負債表房地產存貨的資本化利息分別為90萬美元及80萬美元。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，計入銷售成本的先前資本化關聯方利息分別為40萬美元及80萬美元。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，概無計入銷售成本的先前已資本化關聯方利息。

Landsea Holdings持有一系列應付其母公司聯屬實體的票據。Landsea Holdings從該債務收取的現金先前已用於為本公司的營運提供部分資金。Landsea Holdings產生的關聯方利息過往被下推至本公司，並反映於本公司的綜合資產負債表(主要為房地產存貨)及綜合經營報表的銷售成本中。有關進一步詳情，請參閱附註5—資本化利息。由於本公司並無擔保應付票據，亦無任何責任償還應付票據，且應付票據並無轉讓予本公司，故應付票據並不代表本公司的負債，因此並無於綜合資產負債表中反映。此外，就合併(定義見下文)而言，本公司不得向其母公司的聯屬實體償還Landsea Holdings的應付票據。因此，自二零二一年一月七日起，該等應付票據的額外利息不再下推至本公司。截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，與該交易有關的計入綜合資產負債表房地產存貨的資本化利息分別為60萬美元及220萬美元。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，計入銷售成本的先前資本化關聯方利息分別為30萬美元及160萬美元。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，計入銷售成本的過往資本化關聯方利息分別為70萬美元及380萬美元。

#### 10. 所得稅

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，本公司的實際稅率分別為24.4%及24.5%，而截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，本公司的實際稅率分別為15.9%及26.2%。截至二零二三年九月三十日止九個月，法定稅率與實際稅率之間的差異主要與扣除聯邦所得稅優惠的州所得稅、第162(m)條項下高級行政人員薪酬的估計扣減限制以及節能住宅的稅項抵免有關。截至二零二二年九月三十日止九個月，法定稅率與實際稅率之間的差異主要與扣除聯邦所得稅優惠的州所得稅、高級行政人員薪酬的估計扣減限制、認股權證公允市值調整及節能住宅的稅項抵免有關。

遞延稅項的會計處理乃基於對未來業績的估計。該等未來業績的預期及實際結果之間的差異可能會對本公司的綜合業績或財務狀況產生重大影響。此外，現行聯邦及州稅法及稅率的變動可能影響未來稅務結果及本公司遞延稅項資產的估值。

二零二二年通脹削減法案(「通脹削減法案」)於二零二二年八月十六日頒佈為法律。通脹削減法案對適用公司的平均年度經調整財務報表收入引入15%的企業替代最低稅，並對二零二二年十二月三十一日之後公開交易的美國公司進行的股票回購引入1%的消費稅。通脹削減法案亦追溯延長自二零二二年一月一日起二零三二年十二月三十一日交付的新建節能住宅的聯邦稅收抵免。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

### 11. 分部報告

本公司於全國多個州份從事收購、開發及銷售住宅及地塊業務。本公司按地理位置管理，五個地理區域各自的目標買家範圍廣泛，包括：首次、搬家及豪華購房者。

該五個地區的管理層向本公司主要經營決策者(「主要經營決策者」)、本公司的行政總裁及營運總裁報告。主要經營決策者審閱業績(包括收入總額及稅前收入)以評估盈利能力及分配資源。因此，本公司將其業務呈列為以下五個可報告分部：

- 亞利桑那州
- 加利福尼亞州
- 佛羅里達州
- 紐約大都會
- 德克薩斯州

本公司亦已識別企業營運為非經營分部，原因為其透過行政、財務、庫務、人力資源、會計及法律等職能部門支援建屋業務。大部分公司人員及資源主要用於與營運有關的活動，並根據各分部各自的資產百分比、收入及專職人員進行分配。

下表概述按分部劃分的收入及稅前收入總額：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	(千元)			
<b>收入</b>				
亞利桑那州	\$ 69,308	\$ 76,808	\$ 215,000	\$ 234,927
加利福尼亞州	103,982	118,977	270,756	343,466
佛羅里達州	104,058	103,564	320,740	320,358
紐約大都會	—	28,132	1,649	95,758
德克薩斯州	—	8,104	4,187	25,982
<b>總收入</b>	<b>\$ 277,348</b>	<b>\$ 335,585</b>	<b>\$ 812,332</b>	<b>\$ 1,020,491</b>
<b>稅前收入(虧損)</b>				
亞利桑那州	\$ 5,253	\$ 6,046	\$ 4,826	\$ 17,653
加利福尼亞州	9,795	20,059	17,184	68,085
佛羅里達州	4,378	4,172	23,993	8,028
紐約大都會	(917)	(810)	(1,818)	646
德克薩斯州	(1,383)	(215)	(4,144)	(93)
企業	(4,577)	(3,950)	(14,246)	(27,663)
<b>稅前收入總額</b>	<b>\$ 12,549</b>	<b>\$ 25,302</b>	<b>\$ 25,795</b>	<b>\$ 66,656</b>

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

下表概述按分部劃分的資產總值：

資產	二零二三年 九月三十日		二零二二年 十二月三十一日	
	(千元)			
亞利桑那州	\$	346,411	\$	357,788
加利福尼亞州		545,670		513,549
佛羅里達州		432,565		422,045
紐約大都會		42,249		45,277
德克薩斯州		54,669		26,923
企業		55,523		74,914
資產總值	\$	1,477,087	\$	1,440,496

截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，計入企業分部資產的現金及現金等價物分別為2,130萬美元及4,030萬美元。

截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，商譽4,790萬美元及2,070萬美元分別分配至佛羅里達州及亞利桑那州分部。

## 12. 公允價值

會計準則匯編第820號公允價值計量將公允價值界定為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓支付負債的價格，並要求按公允價值列賬的資產及負債於以下三個類別進行分類及披露：

第一級 — 相同工具於活躍市場的報價。

第二級 — 類似工具於活躍市場的報價；相同或類似工具於不活躍市場的報價；及模型衍生估值，當中所有重大輸入數據及重大價值推動因素於計量日期在活躍市場可觀察。

第三級 — 於計量日期，估值技術使用的一項或多項重大輸入數據或重大價值推動因素於活躍市場不可觀察。

下表呈列金融工具的賬面值及估計公允價值：

公允價值層級	二零二三年九月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	賬面值	公允價值	賬面值	公允價值
(千元)				
負債：				
信貸額度 <sup>(1)</sup>	\$	325,000	\$	325,000
優先票據 <sup>(2)</sup>	\$	250,000	\$	242,500
			514,300	\$ 514,300
			—	\$ —

(1) 由於該等貸款的浮動利率條款，賬面值與公允價值相若。賬面值不包括任何相關折讓或遞延貸款成本。

(2) 由於近期發行債務，賬面值(扣除折讓)與公允價值相若。賬面值不包括任何相關折讓或遞延貸款成本。

應收款項、按金及其他資產以及應付賬款及應計負債的賬面值與該等金融工具的公允價值相若，此乃基於對相關特徵、市場數據的評估及由於工具的產生與其預期變現之間的時間較短。現金及現金等價物的公允價值分類為公允價值層級的第一級。

非金融資產(如房地產存貨及商譽)使用貼現現金流量法按非經常性基準以公允價值計量，第三級輸入數據屬於公允價值層級。該計量於事件及情況顯示資產賬面值無法悉數收回時進行。截至二零二三年九月三十日止九個月，我們

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

釐定加利福尼亞州分部一個社區內賬面值為2,410萬美元的房地產存貨預期無法完全收回。因此，我們確認房地產存貨減值費用合共470萬美元，以反映社區的估計公允價值1,940萬美元。截至二零二三年九月三十日止三個月，並無錄得額外減值。本公司釐定，截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，概無房地產存貨或商譽需要減值。有關更多資料，請參閱附註4—房地產存貨。

本公司於二零二二年六月購買私人配售認股權證前，私人配售認股權證過往使用柏力克—舒爾斯期權定價模式按經常性基準以公允價值計量。

下表載列於所示期間第三級經常性公允價值計量的期初及期末結餘對賬：

	截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年
	(千元)	
<b>認股權證負債</b>		
期初餘額	\$ —	\$ 9,185
公允價值變動收益	—	7,315
回購認股權證	—	(16,500)
期末餘額	\$ —	\$ —

### 13. 以股份為基礎的薪酬

下表呈列本公司截至二零二三年九月三十日止九個月的未歸屬績效股份單位(「績效股份單位」)及受限制股份單位(「受限制股份單位」)概要：

	獎勵	加權平均授出日期 公允價值
	(以千計)	
於二零二三年十二月三十一日未歸屬	1,625	\$ 8.82
已授出	298	8.28
已歸屬	(375)	8.68
已沒收	—	—
於二零二三年九月三十日未歸屬	1,548	\$ 8.75

下表呈列本公司截至二零二三年九月三十日止九個月的購股權活動概要：

	股份數目	每股加權 平均行使價	加權平均剩餘 合約年期	總內在價值
	(以千計)		(年份)	(以千計)
於二零二二年十二月三十一日未行使的購股權	684	\$ 8.82		
已授出	228	6.46		
已行使	(4)	8.83		
已沒收	(205)	8.73		
於二零二三年九月三十日尚未行使的購股權	703	\$ 8.09	8.75	\$ 636
於二零二三年九月三十日可行使的購股權	163	\$ 8.82	8.36	\$ 28

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，以股份為基礎的薪酬開支總額分別為90萬美元及220萬美元，並計入綜合經營表中的一般及行政開支。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，以股份為基礎的薪酬開支為分別為90萬美元及280萬美元。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

下表呈列本公司尚未行使的受限制股份單位及績效股份單位的概要(假設目前估計的績效水平)(以千計, 年份除外):

	二零二三年九月三十日
	(以千計, 期間除外)
未歸屬單位	1,548
未歸屬單位的剩餘成本	\$ 2,995
剩餘歸屬期	3.25年

與未行使受限制股份單位及績效股份單位相關的以股份為基礎的薪酬開支使用授出日期的公允價值計量。與績效股份單位相關的開支亦包括於各報告期末直至績效期結束時既定績效標準的估計達成情況。

#### 14. 股東權益

本公司的法定股本包括5.0億股每股面值0.0001美元的普通股及5,000萬股每股面值0.0001美元的優先股。截至二零二三年九月三十日, 已發行普通股為4,140萬股及發行在外普通股為3,780萬股, 概無已發行或發行在外的優先股。所有發行在外的普通股均為有效發行、繳足及毋須課稅。

##### 股份回購

於二零二二年一月, 董事局批准一項股份回購計劃。該計劃允許回購價值高達1,000萬美元的普通股, 包括相關費用。回購股份的授權已於二零二二年六月三十日屆滿, 並無剩餘回購普通股的能力。於二零二二年四月, 董事局授權延長股份回購計劃, 以回購額外1,000萬美元的普通股, 該計劃於二零二二年十二月三十一日到期。於二零二二年六月, 董事局授權以3,000萬美元或每股價格6.82美元直接向本公司大股東回購4,398,826股普通股。

截至二零二二年九月三十日止九個月, 本公司購回5,559,577股普通股, 總額為4,000萬美元, 入賬列作額外實繳資本的減少。部分該等股份直接自本公司主要股東購回。有關更多資料, 請參閱附註9—關聯方交易。截至二零二二年九月三十日止三個月, 概無購回任何股份。截至二零二二年九月三十日, 本公司的剩餘授權額度約為1,000萬美元。

於二零二三年三月, 董事局授權股份回購計劃, 允許回購價值不超過1,000萬美元的普通股, 於二零二三年十二月三十一日到期。於二零二三年七月, 董事局授權新增額度約330萬美元, 到期日為二零二三年十二月三十一日, 以及新增無指定到期日的1,000萬美元。

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月, 本公司分別購回1,391,867股及2,360,736股普通股, 總額分別為1,370萬美元及2,120萬美元, 並入賬列作額外實繳資本的減少。部分該等股份直接自本公司主要股東購回。有關更多資料, 請參閱附註9—關聯方交易。截至二零二三年九月三十日, 本公司的剩餘授權額度約為210萬美元。

於二零二三年十月, 於本報告涵蓋期間後, 董事局授權額外額度2,000萬美元, 並無指定到期日。

回購的時間及金額乃基於本公司普通股的市價、企業及合約規定、市場及經濟狀況以及法律規定等多項因素。

二零二二年通脹削減法案包括自二零二三年起對股票回購(扣除新股發行)徵收1%的消費稅。該稅項預計每年支付, 本公司在中期間內計提稅項, 並抵銷綜合資產負債表中的額外實繳資本。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

### 合併交易

於二零二零年八月三十一日，Landsea Homes及Landsea Holdings與LF Capital Acquisition Corp. (「LF Capital」)及LFCA Merger Sub, Inc. (「Merger Sub」，LF Capital的直接全資附屬公司)訂立合併協議及計劃(「合併協議」)。合併協議規定(其中包括)Merger Sub與Landsea Homes Incorporated (「LHI」)(先前為Landsea Holdings的全資附屬公司)合併，而LHI則繼續作為存續公司(「合併」)。於二零二一年一月七日(「交割日期」)，合併已根據合併協議完成(「完成」)。LF Capital的名稱於當時更改為Landsea Homes Corporation。

於合併完成後，Level Field Capital, LLC (「保薦人」)持有100萬股股份，倘普通股於合併完成後24個月期間內未能達到若干門檻(「獲利股份」)，則可無償交回及沒收。保薦人將50萬股獲利股份轉讓予Landsea Holdings。於二零二三年一月，本公司認為獲利股份的門檻未獲達成，因此該等股份被沒收及註銷。此外，保薦人向Landsea Holdings轉讓220萬份私人配售認股權證(有關私人配售認股權證可按每股股份11.50美元的行使價購買一股普通股，稱為「私人配售認股權證」，連同本公司的公眾認股權證統稱為「認股權證」)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司已購回私人配售認股權證且不再發行在外。有關更多資料，請參閱下文。

### 認股權證

截至二零二三年九月三十日，共有15,525,000份未行使認股權證，全部由公眾認股權證組成。於合併時，認股權證協議已作出修訂，以使每份公眾認股權證可就普通股的十分之一按1.15元行使。作為修訂的一部分，各公眾認股權證持有人收取每份認股權證1.85美元，合共2,870萬美元，由本公司於合併事項完成後支付。認股權證將於合併完成後五年或贖回或清盤(以較早者為準)屆滿。

本公司可就贖回向公眾人士認股權證發出催繳通知

- 全部而非部分；
- 每份認股權證0.01元；
- 至少提前30天發出書面贖回通知；及
- 倘(及僅倘)股份的最後申報收市價於截至本公司向認股權證持有人寄發贖回通知當日前第三個交易日止30個交易日間內任何20個交易日等於或超過每股18.00美元。

倘本公司要求贖回公眾認股權證，管理層將有權選擇要求所有有意行使公眾認股權證的持有人按認股權證協議所述的「無現金基準」行使公眾認股權證。

行使認股權證的行使價格及行使可發行的普通股數目可在若干情況下予以調整，包括在股息股份的情況下或進行資本重組、重組、合併或整合。然而，認股權證將不會就按低於其行使價格的價格發行普通股作出調整。此外，在任何情況下，本公司均毋須以現金淨額結算認股權證股份。因此，認股權證可能屆滿及並無價值。

於二零二二年六月，本公司購回所有550萬份未行使私人配售認股權證，該等認股權證可按11.50美元行使，轉換為一股普通股。本公司已支付1,650萬美元或每份認股權證3.00美元，以購回所有未行使私人配售認股權證。該金額包括660萬美元用於購回由本公司主要股東Landsea Holdings持有的220萬份私人配售認股權證及向關聯方Level Field Capital, LLC購回280萬份私人配售認股權證支付840萬美元。有關更多資料，請參閱附註9 — 關聯方交易。購回私人配售認股權證所確認的虧損於本公司的綜合經營表中入賬為重新計量認股權證負債的虧損。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註(未經審核)

**15. 每股溢利**

下表載列截至二零二三年及二零二二年九月三十日止三個月及九個月的每股基本及攤薄收益(「每股收益」)的計算：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	(千元, 股份及每股金額除外)			
<b>分子</b>				
Landsea Homes Corporation應佔收入淨額	\$ 8,596	\$ 19,970	\$ 16,761	\$ 47,970
減：分配至參與股份之未分派收益	—	(487)	—	(1,094)
普通股股東應佔收入淨額	\$ 8,596	\$ 19,483	\$ 16,761	\$ 46,876
<b>分母</b>				
發行在外的普通股加權平均數—基本	38,336,100	40,935,152	39,402,507	43,768,269
就發行在外的加權平均參與股份作出調整	—	(1,000,000)	—	(1,000,000)
按兩種類別方法計算的發行在外經調整加權平均普通股—基本	38,336,100	39,935,152	39,402,507	42,768,269
認股權證的攤薄影響	—	—	—	—
以股份為基礎的獎勵的攤薄影響	104,292	162,117	146,528	175,602
根據兩種類別方法發行在外的經調整加權平均普通股—攤薄	38,440,392	40,097,269	39,549,035	42,943,871
<b>每股收益</b>				
基本	\$ 0.22	\$ 0.49	\$ 0.43	\$ 1.10
攤薄	\$ 0.22	\$ 0.49	\$ 0.42	\$ 1.09

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，本公司分別從攤薄每股收益中剔除與反攤薄認股權證、購股權及以股份為基礎的獎勵有關的200萬股及220萬股普通股等價物。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月各月，本公司從攤薄每股收益中排除160萬股普通股等價物。

**16. 現金流量資料的補充披露**

下表呈列若干補充現金流量資料：

	截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年
	(千元)	
<b>現金流量資料的補充披露</b>		
已付利息(扣除資本化金額)	\$ —	\$ —
已付所得稅	\$ 8,736	\$ 32,454
<b>非現金投資及融資活動的補充披露</b>		
新訂、經修訂或已終止經營租賃的使用權資產變動	\$ 338	\$ 3,660

**17. 期後事項**

於二零二三年十月十日，本公司通過收購Richfield Homes, LLC的若干資產，擴展至科羅拉多市場。本公司已支付總現金購買價2,250萬元，以收購科羅拉多州丹佛地區擁有或控制的約290個地段，包括該等段落的任何在建工程。

**第2項. 管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析**

以下討論應與本文件其他部分所載的綜合財務報表及其附註一併閱讀，且其完整性受本文件其他部分所載的綜合財務報表及其附註所限制。本項目包含涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。實際結果可能與該等前瞻性陳述所示者有重大差異。可能導致有關差異的因素包括但不限於我們於二零二三年三月九日向美國證券交易委員會（「美國證交會」）提交的10-K表格年度報告中「風險因素」一節所討論者。本節討論截至二零二三年及二零二二年九月三十日止三個月及九個月的若干項目以及該等期間的同比比較。凡提述「我們」、「Landsea Homes」、「本公司」、「我們」均指Landsea Homes Corporation。



## 綜合財務數據

下表概述截至二零二三年及二零二二年九月三十日止三個月及九個月的未經審核經營業績。

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	(千元，每股金額除外)		(千元，每股金額除外)	
<b>收入</b>				
住宅銷售	\$ 258,062	\$ 326,496	\$ 790,199	\$ 975,269
地段銷售及其他	19,286	9,089	22,133	45,222
<b>總收入</b>	<b>277,348</b>	<b>335,585</b>	<b>812,332</b>	<b>1,020,491</b>
<b>銷售成本</b>				
住宅銷售	209,753	258,362	647,642	770,220
地段銷售及其他	13,309	10,737	15,770	40,546
<b>總銷售成本</b>	<b>223,062</b>	<b>269,099</b>	<b>663,412</b>	<b>810,766</b>
<b>毛利率</b>				
住宅銷售	48,309	68,134	142,557	205,049
地段銷售及其他	5,977	(1,648)	6,363	4,676
<b>總毛利率</b>	<b>54,286</b>	<b>66,486</b>	<b>148,920</b>	<b>209,725</b>
<b>銷售及營銷開支</b>				
銷售及營銷開支	16,930	21,063	51,672	64,366
一般及行政開支	25,463	21,111	74,223	70,734
<b>營運開支總額</b>	<b>42,393</b>	<b>42,174</b>	<b>125,895</b>	<b>135,100</b>
<b>營運收入</b>	<b>11,893</b>	<b>24,312</b>	<b>23,025</b>	<b>74,625</b>
其他收入(虧損)淨額	656	990	2,770	(654)
重新計量認股權證負債之虧損	—	—	—	(7,315)
<b>除稅前收入</b>	<b>12,549</b>	<b>25,302</b>	<b>25,795</b>	<b>66,656</b>
所得稅撥備	3,066	4,021	6,323	17,460
<b>收入淨額</b>	<b>9,483</b>	<b>21,281</b>	<b>19,472</b>	<b>49,196</b>
非控制性權益應佔收入淨額	887	1,311	2,711	1,226
Landsea Homes Corporation應佔收入淨額	\$ 8,596	\$ 19,970	\$ 16,761	\$ 47,970
<b>每股收入：</b>				
基本	\$ 0.22	\$ 0.49	\$ 0.43	\$ 1.10
稀釋	\$ 0.22	\$ 0.49	\$ 0.42	\$ 1.09
<b>發行在外的普通股加權平均數：</b>				
基本	38,336,100	39,935,152	39,402,507	42,768,269
稀釋	38,440,392	40,097,269	39,549,035	42,943,871

## 業務概覽

在可持續發展承諾的推動下，我們在亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、紐約及德克薩斯州設計及建造住宅及社區。我們為現代生活創造靈感空間，並在充滿活力之黃金地段打造家居及社區，使其與周圍環境無縫連接，提升當地生活、工作及遊戲之生活方式。「Live in Your Element®」的定義原則為我們的客戶創造基礎，使他們能夠在自己特別為其創造的家園中，在他們想要生活的地方，以及他們想要生活的方式上生活。

我們於亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、紐約及德克薩斯州從事收購、開發及銷售住宅及地段。我們的業務分為五個報告分部：亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、紐約大都會及德克薩斯州。我們在不同價格點建造及銷售各種不同類型的住宅，但我們專注於首次置業人士。我們的企業業務為非經營分部，透過提供行政、財務、庫務、人力資源、會計及法律服務依賴支持我們之住宅建設業務。

我們繼續把握機會，透過收購佛羅里達州，將存貨及產品轉移至價格更相宜的產品。於二零二二年一月，我們收購佛羅里達州住宅建築商Hanover Family Builders, LLC (「Hanover」)的100%權益，總現金購買價(扣除營運資金調整)為2.626億元。Hanover收購增加我們在佛羅里達州的業務，截至收購日期，未完成合約量為522套，價值為2.281億元。我們認為，此項收購符合併繼續推進我們的整體業務策略，向新地域及多元化市場擴張。

於二零二三年十月十日，本公司通過收購Richfield Homes, LLC.的若干資產，擴展至科羅拉多市場。本公司已支付總現金購買價2,250萬元，以收購科羅拉多州丹佛地區擁有或控制的約290個地段，包括該等地段的任何在建工程。

近年來，在按揭貸款利率處於歷史低位及待售住宅供應普遍收緊的推動下，我們的市場需求大幅增加。由於我們交付的單位較以往更多，因此需求增加使我們能夠提高價格並從住宅銷售中獲得額外收入。供應鏈問題、勞動力短缺及由此產生的成本增加部分抵銷我們經歷的部分收入增長。過去兩年，我們住宅的建築成本差異很大。於二零二三年，大部分供應鏈及勞工挑戰已緩解，然而，聯邦利率近期上升及未來可能上升，降低我們所有市場購房者的負擔能力，為我們行業的需求帶來下行壓力。

儘管特定產品仍偶爾難以採購，但我們預計將繼續通過與能夠為我們奉獻注意力及產品的供應商合作來應對這一挑戰，擴大我們的運營預測，以協助在足夠的交貨時間下下達採購訂單，使用可互換的標準尺寸產品，並持有手頭的選定產品以確保可用性。我們供應鏈的改善使我們在所訂立的合約及我們使用的供應商中更具戰略性。從住宅施工到最終交付給購房者，我們看到我們的週期時間有所改善，我們相信這些步驟將使我們能夠繼續縮短該週期時間。

由於全國許多潛在購房者的負擔能力下降，利率上升為需求帶來下行壓力。負擔能力面臨的挑戰對吸收及取消率產生負面影響，尤其是在二零二二年下半年。於二零二三年上半年，兩項指標均顯示出改善及穩定的跡象，但持續的通脹及聯邦利率上升，以及未來的增長潛力，繼續引起對負擔能力的擔憂及市場的不確定性，這可能會對住宅建築行業造成進一步的挑戰。我們繼續監察按揭利率，但不確定美聯儲未來加息的時間及幅度，最終會推動該等利率。這導致我們應對當前市場，將銷售及營銷工作集中在解決負擔能力及利率問題上，並提供若干購買激勵措施，以管理我們在市場上的存貨水平。我們在全國範圍內管理若干營銷計劃，然而，我們提供的大部分獎勵乃根據每個社區的情況量身定制。我們定期對未完成訂單進行壓力測試，以識別出由於利率上升導致成本上升，最有可能取消銷售合約而不受干預的購房者。此外，通過許可協議，我們與NFM Lending (作為優先貸款人)合作，以Landsea Mortgage名義提供按揭服務。就該安排而言，我們已將多項優惠集中於按揭利率，並協助購房者對其購房貸款進行買房。這有助於實現與銷售節奏及吸收能力相關的若干目標，但增加折扣及獎勵降低收入和毛利率。我們繼續監察NFM Lending購房者的信用狀況，以確保盡可能多的銷售成功交付住宅。

## 戰略

我們的策略專注於通過盈利能力及效率實現股東回報最大化，同時平衡適當的槓桿金額。總體而言，我們專注於以下長期戰略目標：

- 擴大當前市場的社區數量，提高經營回報
- 維持地段的地段供應
- 繼續專注於入門級產品供應
- 通過產品差異化鞏固獨特的品牌地位
- 持續地域擴張及多元化發展至新市場
- 利用現有的銷售、營銷以及一般及行政基礎，提升股東回報及盈利能力
- 成為美國十大住宅建設者

## 非公認會計準則財務指標

非公認會計準則財務指標界定為公司表現的數字指標，剔除或計入的金額與根據美國公認會計準則（「公認會計準則」）計算及呈列的最具可比性的指標不同。非公認會計準則財務指標的呈列不應被單獨考慮或取代本公司根據公認會計準則編製的相關財務業績。

我們於下文各章節呈列經調整住宅銷售毛利率、債務淨額對資本總額比率、除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「EBITDA」）及經調整EBITDA以及經調整收入淨額的非公認會計原則財務指標，以加強投資者對持續經營業績的評估，並促進各期間業績的有意義比較。管理層使用該等非公認會計原則指標評估持續經營以及內部規劃及預測。

## 業績概要

截至二零二三年九月三十日止九個月，與去年同期相比，住宅銷售收入由9.753億元減少19%至7.902億元，住宅交付由1,667套減少12%至1,459套。住宅交付量及住宅銷售收入按年減少，主要由於按揭利率較去年同期大幅上升，導致需求及負擔能力下降。此外，紐約大都會分部於其一個社區已接近完成住宅交付，僅餘兩個單位交付。總體而言，我們截至二零二三年九月三十日止九個月的收入淨額為1,950萬元，而去年同期則為4,920萬元。

我們仍然專注於增長，並將我們的槓桿比率視為使我們能夠擴張的關鍵因素。儘管我們近年來通過有機增長及收購實現了增長，但我們仍然能夠按照我們的戰略行事，並把握收購及其他增長機會。我們的債務與資本比率由截至二零二二年十二月三十一日的41.6%略微增加至截至二零二三年九月三十日的44.1%。我們相信，我們的資產負債表及經營平台的持續優勢使我們有能力繼續執行增長策略。

我們預期各經營分部之住宅建築市場與當地經濟及宏觀經濟狀況息息相關。因此，淨訂單、住宅交付及平均售價（「平均售價」）可能受到經濟狀況的負面影響，例如利率上升、就業減少及家庭入息中位數減少，以及家庭組成減少及存貨供應增加。勞工或材料短缺亦亦可大幅增加成本、降低毛利率及降低我們之整體盈利能力。截至二零二三年九月三十日止九個月，我們觀察到吸收率較去年同期有所改善，主要是由於成功的促銷活動有助產生銷售額，被利率保持高位及對負擔能力的持續擔憂所抵銷。與二零二二年下半年相比，我們看到取消率等指標趨於穩定的跡象。我們的業績受到價格上升、按揭利率上升或按揭貸款標準收緊導致住宅負擔能力持續挑戰的影響，並可能進一步受到影響。

## 淨新住宅訂單、訂單價值及每月吸收率

新訂單淨額的價值變動受到新訂單淨額數目及該等住宅平均售價變動的影響。每月吸收率按每個期間之新訂單淨額總額除以該期間之平均活躍社區，再除以每個期間之月數計算。有關該等指標中各分部重大變動的評論載於下文。

截至九月三十日止三個月												
二零二三年				二零二二年				百分比變動				
住宅	價值	平均售價	每月吸收率	住宅	價值	平均售價	每月吸收率	住宅	價值	平均售價	每月吸收率	
(千元)												
亞利桑那州	136	\$ 59,444	\$ 437	2.7	38	\$ 15,397	\$ 405	0.8	258%	286%	8%	238%
加利福尼亞州	140	128,352	917	4.1	68	56,460	830	1.8	106%	127%	10%	128%
佛羅里達州	210	97,245	463	2.3	134	70,973	530	1.8	57%	37%	(13)%	28%
紐約大都會	—	—	不適用	—	7	13,472	1,925	2.3	不適用	不適用	不適用	不適用
德克薩斯州	—	—	不適用	—	10	9,172	917	1.7	不適用	不適用	不適用	不適用
總計	486	\$ 285,041	\$ 587	2.7	257	\$ 165,474	\$ 644	1.5	89%	72%	(9)%	80%

截至九月三十日止九個月												
二零二三年				二零二二年				百分比變動				
住宅	價值	平均售價	每月吸收率	住宅	價值	平均售價	每月吸收率	住宅	價值	平均售價	每月吸收率	
(千元)												
亞利桑那州	474	\$ 201,452	\$ 425	3.2	310	\$ 154,420	\$ 498	2.6	53%	30%	(15)%	23%
加利福尼亞州	520	446,045	858	4.9	357	330,705	926	3.4	46%	35%	(7)%	44%
佛羅里達州	551	240,269	436	2.1	728	350,029	481	3.0	(24)%	(31)%	(9)%	(30)%
紐約大都會	—	—	不適用	—	20	50,662	2,533	2.2	不適用	不適用	不適用	不適用
德克薩斯州	4	4,194	1,049	1.5	17	16,268	957	0.8	(76)%	(74)%	10%	88%
總計	1,549	\$ 891,960	\$ 576	3.0	1,432	\$ 902,084	\$ 630	2.9	8%	(1)%	(9)%	3%

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，亞利桑那州的新訂單淨額均較去年同期增加，乃由於在負擔能力面臨挑戰的環境下實施銷售計劃。截至二零二二年九月三十日止三個月，利率開始對我們的亞利桑那州分部產生重大影響，導致當時的訂單淨額大幅下降。儘管利率較近期持續高企，截至二零二三年九月三十日止九個月，使用定向獎勵已降低平均售價，但同期推動大量業務，導致新訂單淨額增加。

在加利福尼亞州分部，截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的新訂單淨額增加，主要由於與去年同期相比，額外獎勵降低平均售價，但市場提供積極成果。與其他市場一樣，加利福尼亞州於二零二二年第三季度開始面臨利率上升的挑戰，但由於截至二零二三年九月三十日止九個月需求增加，額外的獎勵措施及快速入住住宅，銷售較其他市場更快改善。由於消費者在當前環境下繼續評估價格及整體付款，長期趨勢仍存在不確定性。

我們的佛羅里達州分部最初較其他分部更具彈性，以應對整個公司所面臨的利率及通脹壓力。然而，由於截至二零二三年九月三十日止九個月的按揭利率上升及負擔能力較上一期間下降，該分部的放緩幅度有所增加。該等對負擔能力的挑戰使住宅銷售數量大幅減少。我們繼續致力在獎勵與銷售節奏之間取得適當平衡，並正調整我們目前的獎勵及營銷，以促進市場的更大吸收。在該等努力的推動下，我們於二零二三年第三季度在該分部錄得更多銷量，同時平均售價略微下降。

截至二零二三年九月三十日，紐約大都會分部已幾乎售罄剩餘的一個社區，僅餘兩個單位及一個零售空間可供出售及交付。

於二零二三年九月三十日前，德克薩斯州分部已完成出售及交付自Vintage Estate Homes (「Vintage」)收購的地段，且我們預期銷售及交付將於短期內閒置，原因為我們將德克薩斯州分部從近期收購的土地轉向新項目，這將與Landsea Homes的全國性品牌質量保持一致。

### 平均銷售社區

平均銷售社區為每月活躍銷售住宅的社區總和除以計算期間的總月數。

	截至九月三十日止三個月			截至九月三十日止九個月		
	二零二三年	二零二二年	百分比變動	二零二三年	二零二二年	百分比變動
亞利桑那州	17.0	16.3	4%	16.7	13.1	27%
加利福尼亞州	11.3	12.3	(8%)	11.8	11.7	1%
佛羅里達州	31.0	25.3	23%	29.5	26.9	10%
紐約大都會	—	1.0	(100%)	—	1.0	(100%)
德克薩斯州	—	2.0	(100%)	0.3	2.3	(87%)
總計	59.3	57.0	4%	58.3	55.0	6%

### 住宅交付及住宅銷售收入

住宅銷售收入變動乃由於已交付住宅數目及已交付住宅平均售價變動所致。有關該等指標中各分部重大變動的評論載於下文。

	截至九月三十日止三個月								
	二零二三年			二零二二年			百分比變動		
	住宅	價值	平均售價	住宅	價值	平均售價	住宅	價值	平均售價
	(千元)								
亞利桑那州	115	\$ 50,314	438	154	\$ 69,690	\$ 453	(25%)	(28%)	(3)%
加利福尼亞州	115	103,982	904	128	118,978	930	(10)%	(13)%	(3)%
佛羅里達州	218	103,766	476	243	103,086	424	(10)%	1%	12%
紐約大都會	—	—	不適用	11	28,132	2,557	不適用	不適用	不適用
德克薩斯州	—	—	不適用	7	6,610	944	不適用	不適用	不適用
總計	448	\$ 258,062	\$ 576	543	\$ 326,496	\$ 601	(17)%	(21)%	(4)%

	截至九月三十日止九個月								
	二零二三年			二零二二年			百分比變動		
	住宅	價值	平均售價	住宅	價值	平均售價	住宅	價值	平均售價
	(千元)								
亞利桑那州	445	\$ 193,438	\$ 435	451	\$ 200,881	\$ 445	(1)%	(4)%	(2)%
加利福尼亞州	315	270,756	860	389	342,217	880	(19)%	(21)%	(2)%
佛羅里達州	694	320,162	461	766	318,711	416	(9)%	—%	11%
紐約大都會	1	1,649	1,649	43	95,758	2,227	(98)%	(98)%	(26)%
德克薩斯州	4	4,194	1,049	18	17,702	983	(78)%	(76)%	7%
總計	1,459	\$ 790,199	\$ 542	1,667	\$ 975,269	\$ 585	(12)%	(19)%	(7)%

截至二零二三年九月三十日止三個月，我們的亞利桑那州分部交付115套住宅，並產生5,030萬元的住宅銷售收入。該分部於截至二零二三年九月三十日止九個月交付445套住宅並產生1.934億元的住宅銷售收入。

住宅交付量、收入及平均售價較二零二二年同期減少，主要由於近期住宅銷售減少及更多重大獎勵措施所致。平均銷售社區增加及我們利用現有存貨支持需求較高的快速入住住宅的能力，均有助抵銷亞利桑那州分部的有關減少。

截至二零二三年九月三十日止三個月，加利福尼亞州分部交付115套住宅，並產生1.04億元的住宅銷售收入。截至二零二三年九月三十日止九個月，該分部交付315套住宅，並產生2.708億元的住宅銷售收入。與二零二二年同期相比，截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的住宅交付量、收入及平均售價均有所下降，主要由於本公司在最近期間面臨住宅銷售減少及更重大獎勵措施帶來的可負擔性挑戰。

儘管佛羅里達州的住宅交付因負擔能力問題而減少，但截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的平均售價較去年同期分別增加12%及11%。該增加乃由於在近期按揭利率上升及市場不確定性帶來的挑戰下，更多關注價格相對穩定的社區。與其他分部類似，市場的不確定性及對負擔能力的擔憂仍然存在，並可能進一步影響未來業績。

截至二零二三年九月三十日，紐約大都會分部已幾乎售罄剩餘的一個社區，僅餘兩個單位及一個零售空間可供出售及交付。

於二零二三年九月三十日前，德克薩斯州分部已完成銷售及交付自Vintage收購的地塊，且我們預期銷售及交付將於短期內閒置，原因為我們將德克薩斯州分部從近期的土地收購轉向新項目，將與Landsea Homes全國品牌的質素及價格點一致。

#### 住宅銷售毛利率

住宅銷售毛利率計量已交付住宅的價格與建造住宅所需成本的比較。在下表中，我們計算毛利率，並就銷售成本利息、房地產存貨減值及所收購在製品存貨的購買價會計處理作出調整。我們認為以下資料具有意義，原因為其分離債務、房地產存貨減值及收購對毛利率的影響，並允許與過往期間及競爭對手進行比較。有關收購在製品存貨的更多討論，請參閱綜合財務報表附註的附註2—業務合併。

	截至九月三十日止三個月			
	二零二三年	%	二零二二年	%
	(千元)			
住宅銷售收入	\$ 258,062	100.0%	\$ 326,496	100.0%
住宅銷售成本	209,753	81.3%	258,362	79.1%
住宅銷售毛利率	48,309	18.7%	68,134	20.9%
加：住宅銷售成本利息	9,713	3.8%	10,138	3.1%
加：房地產存貨減值	—	—%	—	—%
經調整住宅銷售毛利率(不包括利息及房地產存貨減值) <sup>(1)</sup>	58,022	22.5%	78,272	24.0%
加：收購存貨的購買價會計處理	3,865	1.5%	10,612	3.3%
經調整住宅銷售毛利率(不包括利息、房地產存貨減值及收購存貨的購買價會計處理) <sup>(1)</sup>	\$ 61,887	24.0%	\$ 88,884	27.2%
	截至九月三十日止九個月			
	(千元)			
住宅銷售收入	\$ 790,199	100.0%	\$ 975,269	100.0%
住宅銷售成本	647,642	82.0%	770,220	79.0%
住宅銷售毛利率	142,557	18.0%	205,049	21.0%
加：住宅銷售成本利息	21,531	2.7%	31,224	3.2%
加：房地產存貨減值	4,700	0.6%	—	—%
經調整住宅銷售毛利率(不包括利息及房地產存貨減值) <sup>(1)</sup>	168,788	21.4%	236,273	24.2%
加：收購存貨的購買價會計處理	14,060	1.8%	41,162	4.2%
經調整住宅銷售毛利率(不包括利息、房地產存貨減值及收購存貨的購買價會計處理) <sup>(1)</sup>	\$ 182,848	23.1%	\$ 277,435	28.4%

(1) 根據公認會計準則，該非公認會計準則財務指標不應用作取代本公司的經營業績。任何非公認會計準則財務指標的分析應與根據公認會計準則呈列的業績一併使用。我們認為，該非公認會計準則指標具有意義，因為其可洞察融資安排及收購對我們之住宅建築毛利率之影響，並使我們之毛利率可與呈列類似資料之競爭對手進行比較。

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，住宅銷售毛利率較二零二二年同期分別減少220個基點及300個基點至18.7%及18.0%。與過往期間相比，三個月及九個月期間均有所減少，主要由於本期間需要額外銷售折扣及獎勵以推動持續的銷售及交付活動，部分被過往年度期間與收購存貨的購買價會計處理有關的重大成本所抵銷。截至二零二三年九月三十日止九個月，我們亦錄得房地產存貨減值，導致毛利率下降。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的經調整住宅銷售毛利率(不包括利息、房地產存貨減值及收購存貨的購買價)較二零二二年同期分別減少320個基點及530個基點至24.0%及23.1%。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的折扣及獎勵較上一年度期間大幅增加，主要與代表我們購房者的按揭利率買價有關。此乃期內經調整毛利率減少的主要原因。

## 未完成合約量

未完成合約量反映我們已與客戶訂立銷售合約但尚未交付住宅的住宅數目(扣除取消)。

	二零二三年九月三十日			二零二二年九月三十日			百分比變動		
	住宅	價值	平均售價	住宅	價值	平均售價	住宅	價值	平均售價
	(千元)								
亞利桑那州	134	\$ 58,000	\$ 433	281	\$ 134,771	\$ 480	(52)%	(57)%	(10)%
加利福尼亞州	284	253,735	893	224	214,864	959	27%	18%	(7)%
佛羅里達州	342	171,004	500	767	374,953	489	(55)%	(54)%	2%
紐約大都會	—	—	不適用	2	5,591	2,796	不適用	不適用	不適用
德克薩斯州	—	—	不適用	11	10,914	992	不適用	不適用	不適用
總計	760	\$ 482,739	\$ 635	1,285	\$ 741,093	\$ 577	(41)%	(35)%	10%

與二零二二年九月三十日相比，截至二零二三年九月三十日的未完工住宅數量及價值減少，為二零二二年下半年取消率顯著的結果，主要由於當時按揭利率飆升，加上現有存貨關閉，包括客戶要求快速入住。儘管自二零二三年初以來，需求及取消情況趨於穩定，但當前市場環境仍不確定，且可能會繼續面臨更多挑戰。

## 地段銷售及其他收入

地段銷售及其他收入以及毛利率根據合約項下之地段數目及作為地段銷售及其他合約所需開發活動相關之完成百分比，於各報告期間可能有重大差異。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，我們於亞利桑那州分部分別確認地段銷售及其他收入1,930萬元及2,210萬元，與合約項下地段銷售及後續開發有關。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月，我們於亞利桑那州、佛羅里達州及德克薩斯州分部共同確認地段銷售及其他收入分別為910萬元及4,520萬元，與合約項下地段及相關住宅的銷售及後續開發有關。

截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，我們與地段銷售及其他收入有關的合約資產分別為630萬元及720萬元。合約資產結餘計入本公司綜合資產負債表的其他資產，指就已進行的批量銷售工作及其他合約將收取的現金。截至二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，分配至未履行或部分未履行的履約責任的地段銷售及其他合約的交易價格金額分別為370萬元及1,160萬元。

截至二零二三年九月三十日，本公司有100萬元的遞延收入與地段銷售及其他收入有關，計入本公司綜合資產負債表的應計開支及其他負債。截至二零二二年十二月三十一日，本公司並無與地段銷售及其他收入相關的遞延收入。我們於開發過程中及相關履約責任完成時確認該等金額。



## 擁有或受控制地段

下表概述截至所呈列日期可報告分部擁有或控制的地段。受控制地段包括我們存放按金並簽署購買合約或滾動期權合約之地段。

	二零二三年九月三十日			二零二二年九月三十日			百分比變動
	擁有地段	受控制地段	總計	擁有地段	受控制地段	總計	
亞利桑那州	1,833	1,534	3,367	2,302	2,191	4,493	(25%)
加利福尼亞州	718	1,415	2,133	628	1,948	2,576	(17%)
佛羅里達州	2,388	1,606	3,994	2,420	1,978	4,398	(9%)
紐約大都會	2	—	2	7	—	7	(71%)
德克薩斯州	130	1,577	1,707	18	918	936	82%
總計	5,071	6,132	11,203	5,375	7,035	12,410	(10%)

於二零二三年九月三十日擁有或受控制的地段總數較二零二二年九月三十日減少10%。在我們繼續交付自有住宅並取得先前合約項下地段的擁有權的同時，我們正監察市場，以相對於當前市場適當管理未來地段合約。我們的目標仍然為維持強勁的資產負債表，同時在我們信納時間及指標支持我們的行動時訂立新地段合約。

## 按分部劃分的經營業績

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
除稅前收入(虧損)	(千元)		(千元)	
亞利桑那州	\$ 5,253	\$ 6,046	\$ 4,826	\$ 17,653
加利福尼亞州	9,795	20,059	17,184	68,085
佛羅里達州	4,378	4,172	23,993	8,028
紐約大都會	(917)	(810)	(1,818)	646
德克薩斯州	(1,383)	(215)	(4,144)	(93)
企業	(4,577)	(3,950)	(14,246)	(27,663)
總計	\$ 12,549	\$ 25,302	\$ 25,795	\$ 66,656

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，亞利桑那州分部分別錄得除稅前收入530萬元及480萬元，而二零二二年同期的除稅前收入為600萬元及1,770萬元。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的除稅前收入均有所減少，主要由於需要額外獎勵以繼續按我們預期的速度關閉住宅，導致每套住宅的收入減少。此外，我們發現住宅交付成本大幅增加，原因為與過往年度期間相比，本期間完工的住宅較多，尤其是勞工及材料成本較高的期間。

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，加利福尼亞州分部分別錄得除稅前收入980萬元及1,720萬元，而二零二二年同期的除稅前收入為2,010萬元及6,810萬元。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的減少主要由於交付期同比下降，以及由於按揭利率上升、負擔能力面臨挑戰以及銷量及毛利率下降導致本公司獎勵措施增加。加利福尼亞州分部亦受到已交付住宅成本增加的影響，導致我們於本年度呈列的毛利率較過往年度期間有所減少。

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，佛羅里達州分部分別錄得除稅前收入440萬元及2,400萬元，而二零二二年同期的除稅前收入為420萬元及800萬元。我們於二零二二年一月收購Hanover以擴大我們的佛羅里達州業務，因此去年同期包括與整合有關的額外成本以及收購存貨及收購商名的購買價會計攤銷增加。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，佛羅里達州分部經歷與其他分部類似的需求放緩，然而在大多數情況下，我們觀察到平均售價的增長等於或超過成本增長。

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，紐約大都會分部的除稅前虧損分別為90萬元及180萬元，較二零二二年同期的除稅前虧損80萬元及除稅前收入60萬元有所減少，原因為上九個月期間包括上半年大量交付，為該分部提供正面毛利率。我們繼續提升該分部的銷售及交付活動。

我們亦將企業營運確定為非經營分部，原因為其透過執行、財務、庫務、人力資源、會計及法律等職能部門支持業務營運。大部分企業人員及資源專注於與業務營運有關的活動，並作出相應分配。截至二零二三年九月三十日止三個月，分配予企業的虧損較上一期間增加60萬元，主要由於一般及行政（「一般及行政」）開支波動所致，進一步說明請參閱下文。由於二零二二年同期包括與私人配售認股權證公允價值有關的虧損730萬元，企業非經營分部年初至今產生的除稅前虧損較去年同期減少。認股權證已於二零二二年六月回購，因此本期間並無相應虧損。

#### 銷售、營銷以及一般及行政開支

	截至九月三十日止三個月		佔住宅銷售的百分比	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	(千元)			
銷售及營銷開支	\$ 16,930	\$ 21,063	6.6%	6.5%
一般及行政開支	25,463	21,111	9.9%	6.5%
銷售、營銷以及一般及行政開支總額	\$ 42,393	\$ 42,174	16.5%	13.0%

	截至九月三十日止九個月		佔住宅銷售的百分比	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	(千元)			
銷售及營銷開支	\$ 51,672	\$ 64,366	6.5%	6.6%
一般及行政開支	74,223	70,734	9.4%	7.3%
銷售、營銷以及一般及行政開支總額	\$ 125,895	\$ 135,100	15.9%	13.9%

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，銷售及營銷開支較上一年度期間有所減少，主要由於本期間銷量放緩，因此相關佣金及結算成本亦有所下降。此部分被隨著本公司持續增長而增加的一般及行政開支中的工資成本及其他營運成本所抵銷。

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，銷售、營銷以及一般及行政（「銷售、一般及行政」）開支佔住宅銷售收入的百分比分別為16.5%及15.9%，較過往年度期間分別增加3.5%及2.0%。銷售、一般及行政開支比率上升主要由於上述工資及營運成本增加，被佣金、關店成本及專業費用的成本節省所抵銷。儘管我們預計，隨著銷售及交付增加，佣金及結算成本可能會在不久的將來上升，但我們預計能夠進一步利用我們的一般及行政基礎（包括工資），並在未來期間減少銷售、一般及行政開支佔住宅銷售收入的百分比。

#### 所得稅撥備

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的所得稅撥備分別為310萬元及630萬元，而截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月為400萬元及1,750萬美元。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的實際稅率分別為24.4%及24.5%，而截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月的實際稅率分別為15.9%及26.2%。截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的法定稅率與實際稅率之間的差異主要與扣除聯邦所得稅優惠的州所得稅、高級行政人員薪酬的估計扣減限制及節能住宅的稅項抵免有關。截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月的法定稅率與實際稅率之間的差異主要與扣除聯邦所得稅優惠後的州所得稅、高級行政人員薪酬的估計扣減限制、認股權證公允市值調整及節能住宅的稅項抵免有關。

遞延稅項的會計處理乃基於對未來業績的估計。該等未來業績的預期及實際結果之間的差異可能對我們的綜合經營業績或財務狀況產生重大影響。此外，現行聯邦及州稅法及稅率的變動可能影響未來稅務結果及我們遞延稅項資產的估值。

#### 重要會計估計

關鍵會計估計為我們認為屬重大之估計，要求我們作出困難、主觀或複雜之判斷，通常因為我們需要估計固有不確定事項之影響。我們根據過往經驗及我們認為在有關情況下屬適當的多項其他因素作出估計及判斷。實際結果可能與該等估計存在差異，而倘我們使用不同之假設或條件，則綜合財務報表所載之估計可能會受到影響。與我們於二零二三年三月九日向美國證交會提交的截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的10-K表格年度報告中所述者相比，我們的關鍵會計政策及估計並無重大變動。

#### 流動資金及資本資源

#### 概覽

截至二零二三年九月三十日，我們的現金、現金等價物、受限制現金及託管現金為1.444億元，較二零二二年十二月三十一日增加370萬元。該變動主要是由於出售我們的優先票據(定義見下文)及來自應付票據及其他債務的借款被日常業務活動所抵銷，因為住宅交付現金主要用於再投資以收購及建設額外的房地產存貨。託管持有的現金指緊接季末前發生的交割事件，我們於二零二三年九月三十日後自所有權公司收取資金。

我們的主要資金來源為住宅及土地銷售活動產生的現金、信貸融資項下的借款及出售優先票據的所得款項。資本的主要用途為土地購買、土地開發、房屋建設、償還信貸融資及支付日常負債。

每個社區的現金流量取決於社區發展週期的階段，可能與所報告的盈利有重大差異。開發或擴張之早期階段需要大量現金支出用於土地收購、權利及其他批准，以及建設樣板房、道路、公用事業、一般景觀及其他設施。由於該等成本為存貨之組成部分，且於住宅交割前並無於綜合經營報表確認，故我們於確認盈利前產生重大現金支出。於社區發展之較後階段，現金流入可能大幅超過就財務報表呈報之盈利，原因為與住房及土地建設相關之現金流出先前已產生。從流動資金角度而言，我們正積極在我們之市場收購及開發地段，以維持及增加我們之地段供應及活躍銷售社區。

我們預期將自銷售存貨(包括在建住宅)產生現金。我們通常擬重新調配銷售存貨產生的現金，以收購及開發具有戰略優勢的地段，該等地段代表產生未來收入及現金流量的機會，方式為分配資本使我們處於最佳位置以取得長期成功。當符合我們的戰略目標時，我們可能繼續購買能夠鞏固我們在市場地位的公司，而這並不可能實現有機增長。隨著我們繼續擴展業務，我們預期我們用於土地購買及開發之現金支出將增加我們之地段存貨，有時可能超過我們營運產生之現金。

我們擬動用債務作為我們持續財務策略之一部分，並重新調配現金流量之營運，為我們之業務提供資金。截至二零二三年九月三十日，我們的未償還借款本金總額(不包括貼現及遞延貸款成本)為5.75億元，而我們信貸融資項下的額外借款限額為2.45億元。在評估我們之債務水平及就產生新債務作出決定時，我們將考慮多項因素，包括將以債務融資收購之資產之購買價、我們資產之市值及特定資產之能力，以及我們之整體業務，以產生現金流量以應付預期債務償還。此外，我們的信貸融資載有(其中包括)限制我們可維持的槓桿金額以及最低有形淨值及流動資金需求的若干財務契諾。

我們相信，我們將能夠以手頭現金、經營所得現金及預期可從信貸融資獲得的現金或通過在需要時獲得債務或股本為我們當前及可預見的流動資金需求提供資金。

### 信貸融資

於二零二一年十月，本公司訂立信貸額度協議（「信貸協議」）。信貸協議規定優先無抵押借貸的最高金額為6.75億元，其中截至二零二三年九月三十日的未償還金額為3.25億元。在若干情況下，本公司可增加借貸能力至8.5億元。信貸協議項下的可用資金須遵守借款基準規定，借款基準規定按我們房地產存貨的特定百分比計算。信貸協議項下的借款按有擔保隔夜融資利率（「SOFR」）加3.35%或最優惠利率（定義見信貸協議）加2.75%計息。利率包括3.85%的下限。信貸協議於二零二二年作出三次修訂，導致借貸承擔由5.85億元增加至6.75億元，以SOFR作為指數利率取代倫敦銀行同業拆息（「LIBOR」），並將到期日延長至二零二五年十月。截至二零二三年九月三十日，貸款利率為8.68%。於二零二三年七月，信貸協議已修訂以延長到期日，現於二零二六年十月到期。

### 優先票據

於二零二三年七月，本公司訂立新優先無抵押票據（「票據購買協議」）。票據購買協議為本公司的私人配售提供資金。11%優先票據（「優先票據」）的本金總額為2.5億元。本公司於二零二三年七月收到扣除折讓及費用後的所得款項。優先票據於二零二八年七月到期。

### 財務契諾

信貸協議及票據購買協議訂有若干財務契諾，包括要求我們維持最低流動資金結餘、最低有形淨值以及最高槓桿比率及利息覆蓋率。有關契約計算，請參閱下表。

財務契諾	二零二三年九月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	實際金額	契諾要求	實際金額	契諾要求
	(千元)		(千元)	
最低流動資金契諾	\$ 494,447	\$ 50,000	\$ 301,435	\$ 50,000
利息覆蓋比率—經調整EBITDA佔已產生利息的比率	2.88	2.00	4.76	1.75
有形淨值	\$ 632,807	\$ 394,253	\$ 641,636	\$ 394,253
最大槓桿率 <sup>(1)</sup>	40.7%	<60%	37.8%	<60%

(1) 計算方法為債務（扣除若干現金金額）除以相同債務淨額結餘加有形淨值。

信貸協議及票據購買協議亦載有若干限制性契諾，包括對產生其他債務的限制、留置權、股息及其他分派、資產處置、投資及基本變動的限。其包含慣常違約事件，惟於若干情況下的補救期可導致承諾終止，並允許貸款人加快支付未償還借款。拖欠之該等事件包括未支付本金、利息及費用或其他款項；違反契諾；聲明及保證不準確；若干其他舉債交叉違約；未支付判決；控制權變動；以及若干破產及其他無力償債事件。截至二零二三年九月三十日，我們已遵守所有相關契諾。

### 信用證及履約保證金

於日常業務過程中，作為權利及開發過程的一部分，本公司的附屬公司須提供履約保證金，以確保完成若干公共設施。於二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，我們的未償還履約保證金分別為1.012億元及1.149億元。

### 現金流量—截至二零二三年九月三十日止九個月與截至二零二二年九月三十日止九個月比較

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止九個月，現金流量的比較如下：

- 截至二零二三年九月三十日止九個月，經營活動所得現金淨額為210萬元，而二零二二年同期經營活動所用現金淨額為8,320萬元。經營活動所得現金淨額增加主要由於我們用於房地產存貨建設的現金減少，以及

與上一期間相比，來自其他資產的正(而非負)現金流量。與上一期間相比，我們就房地產存貨使用的金額減少3,470萬元。此外，截至二零二三年九月三十日止九個月，其他資產所得現金為3,180萬元，而上一期間則使用4,690萬元，主要與上一期間為購買房地產存貨而託管的資金有關，該等存貨於本期間關閉。自託管現金收取的現金淨額較上一期間增加930萬元，亦導致經營活動所得現金淨額增加。該等變動部分被收入淨額減少3,300萬元(就收入淨額中的非現金經營部分作出調整)所抵銷。

- 截至二零二三年九月三十日止九個月，投資活動所用現金淨額為550萬元，而二零二二年同期則為2.622億元。該差異與我們於二零二二年一月收購Hanover的付款2.587億美元(扣除營運資金調整所得現金)有關，而我們於本期間並無收購任何業務。
- 截至二零二三年九月三十日止九個月，融資活動所得現金淨額為1,330萬元，而二零二二年同期則為1.124億元。該減少主要由於截至二零二三年九月三十日止九個月的應付票據及其他債務的借款淨額較二零二二年同期減少6,820萬元。此外，我們收到非控股權益出資5,500萬元，為一間於截至二零二二年九月三十日止九個月成立的合併合資企業提供資金。該等變動部分被就股份回購支付的現金較上一期間減少1,900萬元及上一期間就回購未行使私人配售認股權證支付的1,650萬元所抵銷。

#### 購股權合約

於日常業務過程中，我們訂立土地購買合約以購買地塊建造住宅。我們須遵守與訂立購買土地及經改良地段的合約有關的慣常責任。該等購買合約一般要求現金按金，而根據該等合約購買物業一般須符合若干規定，包括取得適用物業及開發權。我們亦利用與土地賣家及其他人士訂立之期權合約作為分階段收購土地之方法，協助管理與土地持有相關之財務及市場風險，並減少使用融資來源之資金。期權合約一般要求就於指定期間在預先確定價格購買地段之權利支付不可退還按金。我們有關購買合約及期權合約之責任一般限於沒收相關不可退還現金按金。截至二零二三年九月三十日，我們的未完成購買及期權合約總額為6.244億美元，扣除與該等合約有關的現金按金9,840萬元(其中40萬元可予退還)。

土地期權合約的使用取決於(其中包括)是否有願意訂立期權減持安排的土地賣家、金融中介機構是否有資金為期權地段的開發提供資金、整體房屋市況及當地市場動態。在強勁的住房市場上，向土地賣家採購的選擇可能更加困難，並在若干地理區域更普遍。

#### 重大現金需求

截至二零二三年九月三十日，我們於二零二三年三月九日向美國證交會提交的截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的年度報告表10-K中所載財務狀況及業績的管理層討論及分析「重大現金需求」一節所示的已知合約及其他責任並無重大變動。

#### 股份回購

於二零二三年三月，董事局授權一項股份回購計劃，允許回購價值不超過1,000萬元的普通股，於二零二三年十二月三十一日到期。於二零二三年七月，董事局授權新增產能約330萬元，到期日為二零二三年十二月三十一日，以及新增無指定到期日的1,000萬元。

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月，本公司分別購回1,391,867股及2,360,736股普通股，總額分別為1,370萬元及2,120萬元，並入賬列作額外實繳資本的減少。部分該等股份直接自本公司大股東購回。更多資料請參閱附註9—關聯方

交易。截至二零二三年九月三十日，本公司的剩餘授權容量約為210萬元。

於二零二三年十月，於本報告涵蓋期間後，董事局授權額外容量2,000萬元，並無指定到期日。

回購的時間及金額乃基於本公司普通股的市價、企業及合約規定、市場及經濟狀況以及法律規定等多項因素。

二零二二年通脹削減法案包括自二零二三年起對股票回購(扣除新股發行)徵收1%的消費稅。該稅項預計每年支付，本公司在中期期間內計提稅項，並抵銷綜合資產負債表中的額外實繳資本。

#### 季節性因素

過去，住宅建築行業的季度業績及資本需求經歷季節性波動。我們通常於春季經歷最高之新房訂單活動，儘管該活動亦高度取決於活躍銷售社區之數量、新社區開業時間及其他市場因素。由於建設新住宅一般需時四至八個月，我們於下半年交付更多住宅，因為春夏季住宅訂單轉為送貨上門。由於此季節因素，住宅動工、建築成本及相關現金流量出於第三及第四季度一直為最高，而現金之大部分住宅交付收入於下半年產生。我們預期此季節性模式將長期持續，儘管其可能受到建屋行業波動之影響。

#### 非公認會計準則財務指標

我們包括非公認會計準則財務指標，包括經調整住宅銷售毛利率、EBITDA及經調整EBITDA、債務淨額對資本總額及經調整收入淨額。呈列該等非公認會計原則財務計量旨在為投資者提供更多見解，以便分析我們之經營業績。該等非公認會計準則財務指標並非非公認會計準則財務指標的指標，亦非公認會計準則財務指標的替代指標，且可能與其他公司使用的非公認會計準則財務指標不同。此外，該等非公認會計原則財務計量並非基於任何全面或標準之會計規則或原則。因此，非公認會計準則財務指標的計算可能與非公認會計準則財務指標的定義不同，其他公司可能使用相同或類似名稱。該限制在一定程度上限制了該資料用於比較的有用性。非公認會計準則財務指標具有局限性，因為其並未反映根據公認會計準則釐定的與我們財務業績相關的所有金額。該等資料僅可用於結合相應公認會計原則資料評估我們之財務業績。因此，無論何時呈列非公認會計原則財務計量，我們均合資格使用非公認會計原則財務計量。

#### 債務淨額對資本總額比率

下表呈列債務與資本比率以及債務淨額與資本總額比率(非公認會計原則財務計量)。債務資本比率按債務總額(扣除發行成本)除以資本總額(債務總額(扣除發行成本)加權益總額)所得商數計算。

非公認會計準則債務淨額與資本總額的比率是以債務淨額(即債務總額扣除發行成本，減去現金、現金等價物、受限制現金以及託管持有的現金，以減少債務餘額至零為必要)除以資本總額獲得的商數計算。最具可比性的公認會計準則財務指標為債務與資本的比率。我們相信，債務淨額與資本總額之比率為投資者瞭解我們營運所用槓桿比率之相關財務計量指標，亦是我們取得融資能力之指標。我們認為，通過從債務中扣除現金，我們提供計及現金流量動性的債務計量。我們認為，由於債務與資本的比率並無計及我們的流動資金，故提供有用的資料，且我們認為債務淨額與資本總額的比率提供可考慮我們財務狀況的補充資料。

下表載列將此非公認會計準則指標與債務與資本比率進行調節。

	二零二三年 九月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	(千元)	
應付票據及其他債務總額，淨額	\$ 552,393	\$ 505,422
權益總額	701,447	710,319
資本總額	\$ 1,253,840	\$ 1,215,741
債務與資本比率	44.1%	41.6%
應付票據及其他債務總額，淨額	\$ 552,393	\$ 505,422
減：現金、現金等價物及受限制現金	133,491	123,634
減：以託管方式持有的現金	10,956	17,101
債務淨額	407,946	364,687
資本總額	\$ 1,253,840	\$ 1,215,741
債務淨額與資本總額比率	32.5%	30.0%

#### EBITDA及經調整EBITDA

下表呈列截至二零二三年及二零二二年九月三十日止三個月及九個月的EBITDA及經調整EBITDA。經調整EBITDA為管理層於評估經營表現時使用的非公認會計準則財務指標。我們將經調整EBITDA定義為收入淨額除(i)所得稅開支(利益)、(ii)利息開支、(iii)折舊及攤銷、(iv)房地產存貨減值、(v)與業務合併有關的收購在製品存貨的購買會計調整、(vi)償還債務或豁免虧損、(vii)與業務合併有關的交易成本、(viii)撤銷遞延發售成本、(ix)放棄項目成本、(x)來自我們未綜合入賬合營企業的收入或虧損分配的影響及(xi)重新計量認股權證負債的虧損。我們認為，經調整EBITDA提供不受利率、實際稅率、折舊及攤銷水平以及被視為非經常性項目波動影響的整體經濟表現指標。與我們之未合併合營企業有關之經濟活動對我們之營運而言並非核心，而是我們已排除該等金額之原因。因此，我們認為，該指標有助於比較我們不同期間的核心經營表現。我們呈列之經調整EBITDA不應被視為我們未來業績將不受不尋常或非經常性項目影響之指標。

	截至九月三十日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	(千元)	
收入淨額	\$ 9,483	\$ 21,281
所得稅撥備	3,066	4,021
銷售成本利息	10,006	10,150
折舊及攤銷費用	1,221	1,382
EBITDA	23,776	36,834
住宅銷售成本中的購買價會計處理	3,865	10,612
交易成本	600	—
廢棄項目成本	433	—
未綜合入賬的合營企業收入淨額中的權益，扣除利息減免	—	(70)
經調整EBITDA	\$ 28,674	\$ 47,376

	截至九月三十日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	(千元)	
收入淨額	\$ 19,472	\$ 49,196
所得稅撥備	6,323	17,460
銷售成本利息	21,878	31,276
未綜合入賬的收入淨額中的權益獲免除的利息	—	70
折舊及攤銷費用	3,778	4,445
EBITDA	51,451	102,447
房地產存貨減值	4,700	—
住宅銷售成本中的購買價會計處理	14,060	41,162
交易成本	633	1,205
撤銷發售成本	436	—
廢棄項目成本	745	—
未綜合入賬的合營企業的收入淨額中的權益，扣除利息減免	—	(209)
償還債務或免除債務的虧損	—	2,496
重新計量認股權證負債之虧損	—	7,315
經調整EBITDA	\$ 72,025	\$ 154,416

#### 經調整收入淨額

歸屬於Landsea Homes的經調整收入淨額為非公認會計原則財務計量，我們認為其有助於管理層、投資者及財務資料的其他用戶評估及了解我們的經營業績，而不考慮母公司過往削減的若干開支及其他非經常性項目的影響。我們相信，剔除該等項目可對我們不同期間之財務業績作出更具可比性之評估。歸屬於Landsea Homes的經調整收入淨額按撤除母公司所推關聯方權益的影響、與業務合併有關的在製品存貨的購買會計調整、來自未綜合入賬合營企業的影響、償還債務或免除債務的虧損、房地產存貨減值及重新計量認股權證負債的虧損以及使用混合法定稅率的稅務影響計算。與我們之未合併合營企業有關之經濟活動對我們之營運而言並非核心，而是我們已排除該等金額之原因。由於我們並無義務償還債務及相關利息，我們已就母公司下調的關聯方利息開支作出調整。

	截至九月三十日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	(千元)	
Landsea Homes Corporation應佔收入淨額	\$ 8,596	\$ 19,970
計入銷售成本的合併前資本化關聯方利息	324	714
未綜合入賬的合營企業收入淨額中的權益	—	(70)
收購存貨的購買價會計處理	3,865	10,612
調整總計	4,189	11,256
稅務影響調整 <sup>(1)</sup>	3,088	8,270
Landsea Homes Corporation應佔經調整收入淨額	\$ 11,684	\$ 28,240



	截至九月三十日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	(千元)	
Landsea Homes Corporation應佔收入淨額	\$ 16,761	\$ 47,970
房地產存貨減值	4,700	—
計入銷售成本的合併前資本化關聯方利息	1,587	3,831
未綜合入賬的合營企業收入淨額中的權益	—	(139)
收購存貨的購買價會計處理	14,060	41,162
償還債務或免除債務的虧損	—	2,496
重新計量認股權證負債之虧損	—	7,315
調整總計	20,347	54,665
稅務影響調整 <sup>(1)</sup>	14,997	44,599
Landsea Homes Corporation應佔經調整收入淨額	\$ 31,758	\$ 92,569

(1) 我們之稅務影響調整乃基於我們之聯邦稅率及就若干獨立項目調整之混合州稅率。

以下為根據美國公認會計原則所編製Landsea Homes Corporation截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表摘要，乃自Landsea Homes Corporation於二零二三年三月九日發佈載於表格10-K的二零二二年年報。

表格10-K所載二零二二年年報已在納斯達克網站(www.nasdaq.com)上發佈，可通過以下網址查閱：

<https://ir.landseahomes.com/sec-filings/all-sec-filings/content/0001721386-23-000005/0001721386-23-000005.pdf>

#### 第7項.財務狀況及經營業績之管理層討論及分析

以下有關Landsea Homes財務狀況及經營業績截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止財政年度之討論及分析應與本文件其他章節所載之Landsea Homes綜合財務報表及相關附註一併閱讀。

本節一般討論二零二二年與二零二一年比較之業績。有關我們二零二一年業績與二零二零年業績同比比較之類似討論，請參閱「財務狀況及經營業績之管理層討論及分析」，乃參考我們於二零二二年三月十六日提交之表格10-K年報而載入。

有關行業前景、我們對未來表現之預期、流動資金及資本資源之陳述以及其他非過往陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們目前之預期，並涉及多項風險及不確定因素，包括但不限於我們之表格10-K年報所載「風險因素」及「有關前瞻性陳述之警告說明」所述之風險及不確定因素。實際結果可能與任何前瞻性陳述所載者有重大差異。

## 綜合財務數據

下表概述截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的經營業績。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	(以千計，股份及每股金額除外)	
<b>收入</b>		
住宅銷售	\$ 1,392,750	\$ 936,400
地段銷售及其他	53,699	86,904
總收入	1,446,449	1,023,304
<b>銷售成本</b>		
住宅銷售	1,108,204	772,575
地段銷售及其他	51,321	68,131
銷售成本總額	1,159,525	840,706
<b>毛利</b>		
住宅銷售	284,546	163,825
地段銷售及其他	2,378	18,773
毛利總額	286,924	182,598
銷售及營銷開支	89,305	52,840
一般及行政開支	89,325	70,266
經營開支總額	178,630	123,106
<b>經營收入</b>	108,294	59,492
其他(開支)收入淨額	(63)	3,886
在未綜合入賬之合營企業收入淨額之權益	149	1,262
重新計量認股權證負債之(虧損)收益	(7,315)	2,090
<b>除稅前收入(虧損)</b>	101,065	66,730
所得稅撥備	25,400	13,995
<b>收入淨額</b>	75,665	52,735
非控股權益應佔收入(虧損)淨額	2,114	(51)
<b>Landsea Homes Corporation應佔收入淨額</b>	<u>\$ 73,551</u>	<u>\$ 52,786</u>
<b>每股盈利：</b>		
基本	\$ 1.71	\$ 1.14
攤薄	\$ 1.70	\$ 1.14
<b>發行在外之加權平均股數：</b>		
基本	42,052,696	45,198,722
攤薄	42,199,462	45,250,718

## 業務概覽

在可持續發展承諾之推動下，我們於亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、德克薩斯州及紐約大都會地區設計及建造住宅及社區。我們為現代生活創造靈感空間，並在充滿活力之黃金地段打造家居及社區，使其與周圍環境無縫連接，提升當地生活、工作及遊戲之生活方式。「Live in Your Element®」之定義原則為我們之客戶奠定基礎，讓彼等能夠在一直渴望居住的地點以理想的居住方式生活在專為彼等而設的家中。

我們於亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、新澤西州、紐約及德克薩斯州從事收購、開發及銷售住宅及地段。本公司之業務分為五個可報告分部：亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、紐約及德克薩斯州。本公司在不同價格建造及銷售廣泛之住宅類型，但專注於首次置業人士。我們之企業業務為非經營分部，透過提供行政、財務、庫務、人力資源、會計及法律服務支援我們之住宅建設業務。

於二零二二年一月十八日，我們收購佛羅里達州住宅建築商Hanover之100%權益，總現金購買價(扣除營運資金調整)為2.626億美元。總購買價包括支付Hanover所持債務相關款項6,930萬美元及支付土地相關按金1,560萬美元。Hanover的資產總值包括約20個發展項目及3,800個處於不同發展階段的地段。

近年來，在按揭貸款利率處於歷史低位及待售住宅供應普遍收緊的推動下，我們的市場需求大幅增加。需求增加使我們能夠提高價格及交付更多單位，從而獲得額外住宅銷售收入。供應鏈問題、勞動力短缺及由此產生的成本增加部分抵銷收入增長。即使我們預計部分供應鏈及勞工挑戰將有所緩解，但近期聯邦利率上調已降低所有市場購房者的負擔能力，為行業需求帶來下行壓力。我們繼續觀察過去兩年格外強勁的住宅建築市場轉向更高費率等趨勢，我們認為可能更符合歷史規範，但這可能會對整個住宅建築行業造成進一步挑戰。

過去兩年，我們住宅的建築成本差異很大。主要源自COVID-19疫情的供應鏈問題正出現緩解跡象。先前缺貨或按高於正常價格訂購的產品已開始正常化，而我們一般能夠取得更有利的合約供應及勞工條款及條件。特定產品有時仍然難以採購，為應對此挑戰，我們預期通過與關注我們及為我們提供產品的供應商合作，擴大我們的運營預測，以協助按足夠的交貨時間下達採購訂單，使用可互換的標準尺寸產品，並存有選定產品以確保可用性。我們相信，該等措施將使我們能夠穩定從住宅施工到最終交付予購房者的週期。

由於美國許多潛在購房者的負擔能力下降，利率上升為需求帶來下行壓力。於過去兩個季度，我們觀察到取消訂單的情況有所增加，主要是由於利率上升。我們繼續監察按揭利率，但不確定美聯儲未來加息的時間和幅度，而加息最終會使按揭利率提高。我們相信，客戶普遍了解市場及當前的利率環境。因此，我們因應當前市場，專注於銷售及營銷工作，應對負擔能力及利率問題，並提供若干購買誘因，惟須管理市場存貨水平。雖然我們在美國全國範圍內管理若干營銷計劃，但我們提供的大部分誘因乃針對每個社區的具體情況量身定制。我們定期對未完成訂單進行壓力測試，以識別出最有可能因利率上升導致成本上升而在不干預的情況下取消銷售合約的購房者。此外，我們與作為首選放債人的NFM Lending合作，並監察購房者的信譽，以確保盡可能增加成功交付住宅的銷售。於二零二二年七月，我們與NFM Lending訂立許可協議，據此，其將以Landsea Mortgage的名義提供按揭服務。

我們繼續把握機會，透過收購佛羅里達州及德克薩斯州所帶來的近期增長，將存貨及產品轉移至更實惠的產品。於二零二一年五月，我們完成收購位於佛羅里達州及德克薩斯州的住宅建築商Vintage。收購Vintage使我們加入佛羅里達州及德克薩斯州報告分部。於二零二二年一月，我們完成收購佛羅里達州住宅建築商Hanover。收購Hanover擴大我們在佛羅里達州的業務，截至收購日期，存貨為522個單位，價值為2.281億美元。我們相信，該等收購符合併繼續推進我們的整體業務策略，向新的地區及多元化市場擴張。

### 策略

我們之策略專注於透過盈利能力及效率為股東帶來最大回報，同時平衡適當之槓桿金額。一般而言，我們專注於以下長期策略目標：

- 擴大現有市場之社區數目及提高經營回報
- 維持適當之地段供應
- 繼續專注於入門級產品供應
- 透過產品差異化鞏固獨特之品牌地位
- 持續地域擴展及多元化發展至新市場
- 利用現有SG&A基礎提高股東回報及盈利能力
- 成為美國十大住宅建築商

### 非公認會計原則財務指標

非公認會計原則財務指標界定為公司表現之數字指標，剔除或計入之金額與根據美國公認會計準則（「公認會計準則」）計算及呈列之最具有可比性之指標不同。非公認會計原則財務指標之呈列不應單獨考慮或被視為替代本公司根據公認會計原則編製之相關財務業績。

我們於下文各章節呈列經調整住宅銷售毛利、債務淨額與資本總額比率、除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「EBITDA」）及經調整EBITDA以及經調整收入淨額之非公認會計原則財務指標，以加強投資者對持續經營業績之評估及促進各期間業績之有意義比較。管理層使用該等非公認會計原則指標評估持續經營及內部規劃及預測。

### 經營業績

於二零二二年，與去年同期相比，住宅銷售收入由9.364億美元增加49%至13.928億美元，住宅交付由1,640套增加45%至2,370套。由於近期收購佛羅里達州分部，故此住宅交付量及住宅銷售收入按年增加主要來自該分部。於二零二二年，佛羅里達州分部有1,106套住宅交付，產生收入4.731億美元。此外，紐約大都會分部於二零二二年開始在其一個活躍社區交付住宅，增加住宅銷售收入1.114億美元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，總收入為7,570萬美元，而去年同期為5,270萬美元。

我們繼續專注於增長，並視在需要時獲得額外融資的能力為我們擴展之關鍵因素。即使我們近年來透過業務收購取得有機增長，我們仍能按照策略行事，並把握收購及其他增長機會。我們之債務資本比率由截至二零二一年十二月三十一日的42.6%下降至截至二零二二年十二月三十一日的41.6%，同時我們的房地產存貨由同期的8.448億美元提升至10.934億美元。我們相信，我們的資產負債表及經營平台的優勢使我們能夠繼續執行我們之增長策略。

我們預期各經營分部之住宅建築市場與當地經濟及宏觀經濟環境息息相關。因此，淨訂單、住宅交付及平均售價可能受到經濟狀況之負面影響，例如利率上升、就業減少及家庭入息中位數下降，以及家庭組織減少及存貨供應增加。勞工或材料短缺亦可能大幅增加成本、降低毛利率及降低我們之整體盈利能力。於二零二二年上半年，我們之生產週期因勞工及材料短缺而增加，導致我們在若干市場(主要為亞利桑那州分部)之吸收率下降。於二零二二年下半年，我們觀察到大部分市場需求因吸收率下降而面臨下行壓力，主要由於利率上升及對負擔能力的擔憂。我們的業績已經並可能進一步受價格上漲、按揭利率上升或按揭貸款標準收緊對住宅負擔能力造成的持續挑戰所影響。

#### 新住宅訂單淨額、訂單美元價值及每月吸收率

新訂單淨額之美元價值變動受該等住宅之新訂單淨額數目及平均售價變動所影響。每月吸收率按每個期間之新訂單淨額總額除以該期間之平均活躍社區，再除以每個期間之月數計算。

	截至十二月三十一日止年度											
	二零二二年				二零二一年				變動百分比			
	住宅	美元價值	平均售價	每月吸收率	住宅	美元價值	平均售價	每月吸收率	住宅	美元價值	平均售價	每月吸收率
	(千元)											
亞利桑那州	296	\$ 143,371	\$ 484	1.9	685	\$ 284,474	\$ 415	4.5	(57)%	(50)%	17%	(58)%
加利福尼亞州	395	354,656	898	3.2	631	563,922	894	4.6	(37)%	(37)%	—%	(30)%
佛羅里達州 <sup>(1)</sup>	786	380,396	484	2.5	138	65,046	471	1.9	470%	485%	3%	32%
紐約大都會	23	62,333	2,710	2.4	25	50,687	2,027	3.0	(8)%	23%	34%	(20)%
德克薩斯州 <sup>(1)(2)</sup>	20	18,824	941	0.8	(8)	(692)	不適用	(0.5)	不適用	不適用	不適用	(260)%
總計	1,520	\$ 959,580	\$ 631	2.4	1,471	\$ 963,437	\$ 655	3.8	3%	—%	(4)%	(37)%

(1) 二零二一年佛羅里達州及德克薩斯州之每月吸收率乃基於二零二一年五月收購Vintage後之八個月。

(2) 由於合約經重新磋商而取消多於銷售，德克薩斯州分部於二零二一年的平均售價計算以及與該期間相比的變動百分比並無意義。於收購至二零二一年十二月三十一日期間七份新銷售合約之平均售價為1,121千元。

亞利桑那州之減少主要是由於二零二二年下半年按揭利率上升導致更多訂單取消及銷售放緩。於二零二二年上半年，由於我們的生產流程因目前在建住宅之勞工及材料短缺而受到限制，使我們之生產週期有所延長。由於截至二零二二年十二月三十一日止年度平均售價上漲17%，亞利桑那州新住宅訂單淨額的同比變動受到較小影響。此乃主要由於亞利桑那州市場價格上漲及擁有高端產品之社區住宅數目增加。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，加利福尼亞州的新訂單淨額減少，主要是由於利率上升對負擔能力產生負面影響，導致需求減少。儘管不如其他分部顯著，加利福尼亞州訂單取消情況亦有所增加，需求放緩，我們認為此乃由於消費者在當前環境下(尤其是二零二二年下半年)評估價格。

我們於二零二一年五月收購Vintage後開始佛羅里達州分部營運，並於二零二二年一月收購Hanover後擴大營運。由於收購Hanover，我們在佛羅里達州的業務按年顯著增長。然而，我們注意到利率上升影響佛羅里達州的需求，對銷售造成下行壓力，與其他市場相若。

紐約大都會分部於二零二一年第二季度開始在其一個活躍社區銷售住宅，並預期於二零二三年完成該社區的銷售。

德克薩斯州分部於二零二一年五月收購Vintage後開始營運。截至二零二一年十二月三十一日止年度，德克薩斯州分部因重新磋商不反映當前成本的舊銷售合約而出現八項淨取消。截至二零二二年十二月三十一日，我們已售出並交付幾乎所有從Vintage收購的地塊，隨著德克薩斯州分部從近期土地收購轉向新項目，與全美國Landsea Homes品牌的質量保持一致，預計短期內銷售及交付將下降。

#### 平均銷售社區

平均銷售社區為每月主動銷售之社區總和除以計算期內之總月數。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二一年	變動百分比
亞利桑那州	12.7	12.6	1%
加利福尼亞州	10.3	11.4	(10)%
佛羅里達州 <sup>(1)</sup>	26.7	9.0	197%
紐約大都會	0.8	0.7	14%
德克薩斯州 <sup>(1)</sup>	2.2	2.0	10%
總計	52.7	32.0	65%

(1) 二零二一年佛羅里達州及德克薩斯州之平均銷售社區計算乃基於二零二一年五月收購Vintage後之八個月。

#### 住宅交付及住宅銷售收入

住宅銷售收入變動乃由於已交付住宅數目及已交付住宅平均售價變動所致。有關該等指標中各分部重大變動之評論載於下文。

	截至十二月三十一日止年度								
	二零二二年			二零二一年			變動百分比		
	住宅	美元價值	平均售價	住宅	美元價值	平均售價	住宅	美元價值	平均售價
	(千元)								
亞利桑那州	613	\$ 274,512	\$ 448	771	\$ 276,174	\$ 358	(20)%	(1)%	25%
加利福尼亞州	572	502,583	879	617	553,957	898	(7)%	(9)%	(2)%
佛羅里達州	1,106	473,059	428	232	87,991	379	377%	438%	13%
紐約大都會	47	111,424	2,371	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
德克薩斯州	32	31,172	974	20	18,278	914	60%	71%	7%
總計	2,370	\$ 1,392,750	\$ 588	1,640	\$ 936,400	\$ 571	45%	49%	3%

於二零二二年，亞利桑那州分部交付613套住宅，平均售價為40萬美元，並產生2.745億美元的住宅銷售收入。與去年相比，住宅交割及住宅銷售收入減少主要是由於生產延誤及吸收率下降，我們認為吸收率下降與買家更擔憂利率增加有關。該減少部分被截至二零二二年十二月三十一日止年度的平均售價較二零二一年增加25%所抵銷。該增加主要是由於亞利桑那州市場價格上漲及交付更多住宅至擁有高端產品的社區。

於二零二二年，加利福尼亞州分部交付572套住宅，平均售價為90萬美元，並產生5.026億美元的住宅銷售收入。加利福尼亞州分部的住宅銷售收入及交付量分別同比減少9%及7%，主要是由於利率上升導致買家取消銷售合約，而非進行住宅交割。平均售價下降乃由於本期間交付的住宅組合發生變動，其中包括較上一期間更低價的住宅，此乃由於我們的策略轉變為以更可獲得的價格建造住宅。

收購Vintage後，佛羅里達州分部於二零二一年五月開始營運，並於二零二二年一月收購Hanover後擴展營運。隨著收購Hanover令佛羅里達州的住宅交付及相關收入大幅增加，截至二零二二年十二月三十一日止年度，佛羅里達州的平均售價因收購Hanover而較去年同期增加13%，包括價格較高的奧蘭多社區住宅。

紐約大都會分部於二零二二年交付其首個住宅單位。該分部的較高價格點所產生的平均售價遠高於我們的其他產品。截至二零二二年十二月三十一日，尚有三個住宅單位及一個零售單位待售。

收購Vintage後，德克薩斯州業務於二零二一年五月開始營運。住宅銷售收入、交付量及平均售價於年內均有所增長，原因為我們於重新磋商收購時取得的相關合約後已開始交付更多住宅。截至二零二二年十二月三十一日，我們已售出並交付幾乎所有從Vintage收購的地塊，隨著德克薩斯州分部從近期土地收購轉向新項目，與全美國Landsea Homes品牌的質量保持一致，預計短期內銷售及交付將下降。

### 住宅銷售毛利率

住宅銷售毛利率指已交付住宅之價格與建設住宅所需成本之比較。在下表中，我們計算毛利率，並就銷售成本利息、存貨減值及收購進行中工程存貨之購買價會計處理作出調整。我們認為以下資料具有意義，因為其分離了債務、減值及收購對我們毛利率之影響，並允許與過往期間及競爭對手進行比較。有關收購進行中工程存貨之額外討論，請參閱綜合財務報表附註之附註3—業務合併。

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二二年	%	二零二一年	%
	(千元)			
住宅銷售收入	\$ 1,392,750	100.0%	\$ 936,400	100.0%
住宅銷售成本	1,108,204	79.6%	772,575	82.5%
住宅銷售毛利率	284,546	20.4%	163,825	17.5%
加：住宅銷售成本利息	40,192	2.9%	33,328	3.6%
加：存貨減值	—	—%	—	—%
經調整住宅銷售毛利率(不包括利息及存貨減值) <sup>(1)</sup>	324,738	23.3%	197,153	21.1%
加：已收購存貨之購買價會計處理	50,412	3.6%	14,588	1.6%
經調整住宅銷售毛利率(不包括利息、存貨減值及已收購存貨之購買價會計處理) <sup>(1)</sup>	\$ 375,150	26.9%	\$ 211,741	22.6%

(1) 根據公認會計原則，該非公認會計原則財務指標不應用作替代本公司之經營業績。任何非公認會計原則財務指標之分析應與根據公認會計原則呈列之業績一併使用。我們認為，該非公認會計準則指標具有意義，因為其可洞察融資安排及收購對我們之住宅建築毛利率之影響，並使我們之毛利率可與呈列類似資料之競爭對手進行比較。

住宅銷售毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的17.5%增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的20.4%，主要由於高產品需求下住宅售價上漲，尤其是在加利福尼亞州分部，以及亞利桑那州及佛羅里達州分部。該增長部分被下半年材料及勞工成本上漲以及誘因增加所抵銷。

經調整住宅銷售毛利率(不包括利息、存貨減值及收購存貨的購買價)由截至二零二一年十二月三十一日止年度的22.6%增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的26.9%，乃由於佛羅里達州分部的高利潤率(不包括購買價會計)。已收購存貨的購買價會計處理乃由近期業務合併所致。該變動亦反映上述住宅售價上漲。



## 未完成合約量

未完成合約量反映我們已與客戶訂立銷售合約但尚未交付住宅的住宅數目(扣除取消)。

	二零二二年十二月三十一日			二零二一年十二月三十一日			變動百分比		
	住宅	美元價值	平均售價	住宅	美元價值	平均售價	住宅	美元價值	平均售價
	(千元)								
亞利桑那州	105	\$ 49,986	\$ 476	422	\$ 181,232	\$ 429	(75)%	(72)%	11%
加利福尼亞州	79	78,446	993	256	226,376	884	(69)%	(65)%	12%
佛羅里達州 <sup>(1)</sup>	485	250,897	517	283	115,538	408	71%	117%	27%
紐約大都會	1	1,597	1,597	25	50,687	2,027	(96)%	(97)%	(21)%
德克薩斯州	—	—	不適用	12	12,348	1,029	不適用	不適用	不適用
總計	670	\$ 380,926	\$ 569	998	\$ 586,181	\$ 587	(33)%	(35)%	(3)%

(1) 於Hanover收購日期在佛羅里達州收購的未完成合約為522套住宅，價值為228,097千元。

與二零二一年十二月三十一日相比，截至二零二二年十二月三十一日的未完成住宅數量及未完成合約價值減少，主要是由於新住宅訂單淨額中可見按揭利率上升導致需求下降及價格壓力。佛羅里達州的增長主要歸因於Hanover收購事項。

## 地段銷售及其他收入

地段銷售及其他收入及毛利率根據合約項下之地段數目及作為地段銷售及其他合約所需開發活動相關之完工百分比，於各報告期間可能有重大差異。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，我們確認地段銷售及其他收入分別為5,370萬美元及8,690萬美元。地段銷售毛利率下降主要是由於年內固定合約價格項目的成本增加。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，我們與地段銷售及其他收入有關的合約資產分別為720萬美元及610萬美元。合約資產結餘計入本公司綜合資產負債表的其他資產，指就已進行之地段銷售工作及其他合約將收取之現金。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，分配至未履行或部分未履行的履約責任的地段銷售及其他合約的交易價格金額分別為1,160萬美元及6,390萬美元。

截至二零二一年十二月三十一日，本公司有400萬美元的來自地段銷售的遞延收入及其他收入計入本公司綜合資產負債表的應計開支及其他負債。我們於開發過程中及相關履約責任完成時確認該等金額。截至二零二二年十二月三十一日，我們概無遞延收入。

## 所擁有或受控制地段

下表概述截至所示日期可報告分部所擁有或受控制地段。受控制地段包括我們存放按金並簽署購買合約或滾動期權合約之地段。

	二零二二年十二月三十一日			二零二一年十二月三十一日			變動百分比
	所擁有地段	受控制地段	總計	所擁有地段	受控制地段	總計	
亞利桑那州	2,187	1,992	4,179	3,274	1,124	4,398	(5)%
加利福尼亞州	559	1,714	2,273	813	1,093	1,906	19%
佛羅里達州	2,530	1,521	4,051	966	457	1,423	185%
紐約大都會	3	—	3	50	—	50	(94)%
德克薩斯州	4	1,083	1,087	45	918	963	13%
總計	5,283	6,310	11,593	5,148	3,592	8,740	33%

於二零二二年十二月三十一日所擁有或受控制地段總數較二零二一年十二月三十一日增加33%，乃主要由於收購Hanover，新增約3,800個所擁有或受控制的地段。

## 按分部劃分之經營業績及資產

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
<b>除稅前收入(虧損)</b>	(千元)	
亞利桑那州	\$ 18,232	\$ 25,681
加利福尼亞州	94,213	61,073
佛羅里達州	20,798	(492)
紐約大都會	(520)	(2,154)
德克薩斯州	(158)	(439)
企業	(31,500)	(16,939)
總計	\$ 101,065	\$ 66,730
	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
<b>資產</b>	(千元)	
亞利桑那州	\$ 357,788	\$ 360,598
加利福尼亞州	513,549	400,292
佛羅里達州	422,045	102,158
紐約大都會	45,277	124,962
德克薩斯州	26,923	35,984
企業	74,914	241,520
總計	\$ 1,440,496	\$ 1,265,514

截至二零二二年十二月三十一日止年度，亞利桑那州分部錄得除稅前收入1,820萬美元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則為2,570萬美元。二零二一年除稅前收入減少主要是由於二零二二年亞利桑那州市場經歷挑戰。儘管上半年市場表現強勁，需求及價格均有所上升，但上半年亦包括供應鏈及生產方面的挑戰。隨著利率上升及負擔能力下降導致訂單取消情況增加，下半年的需求回落。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，加利福尼亞州分部錄得除稅前收入9,420萬美元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則為6,110萬美元。該增加部分是由於需求增加，尤其是在上半年。這使我們能夠提高定價，

從而提高毛利率，加上產品組合的轉變，略微降低我們在加利福尼亞州的整體平均售價但亦降低了交付住宅的成本。加利福尼亞州分部業績受到下半年利率上升的影響，訂單取消情況略有上升。

收購Vintage後，佛羅里達州業務於二零二一年五月開始營運，而我們於二零二二年一月收購Hanover後擴大佛羅里達州業務。自收購Hanover以來，我們的住宅銷售收入及交付量於年內顯著增長，平均售價高於去年。按揭利率的影響導致二零二二年最後一季的需求放緩，然而，與我們的若干其他分部相比，取消訂單所造成的影響對佛羅里達州分部的影響較小。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，紐約大都會分部的除稅前虧損較去年同期有所減少，乃由於我們的綜合項目於二零二二年開始交付住宅。此部分被我們來自未綜合入賬合營企業的收入減少所抵銷，原因為LS-NJ Port Imperial JV LLC (「Avora」) 項目已結束。

收購Vintage後，德克薩斯州業務於二零二一年五月開始營運。截至二零二二年十二月三十一日，我們已售出並交付從Vintage收購的幾乎所有地塊，隨著我們從近期的收購土地中轉向新項目，預計短期內銷售及交付將下降。

我們亦將企業營運確定為非經營分部，原因為其透過行政、財務、庫務、人力資源、會計及法律等職能部門支援分部的營運。大部分企業人員及資源主要用於與分部營運有關的活動，並作出相應分配。企業非經營分部產生的除稅前虧損與過往期間相若。

#### 銷售、一般及行政開支

	截至十二月三十一日止年度		佔住宅銷售收入百分比	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	(千元)			
銷售及營銷開支	\$ 89,305	\$ 52,840	6.4%	5.6%
一般及行政開支	89,325	70,266	6.4%	7.5%
經營開支總額	\$ 178,630	\$ 123,106	12.8%	13.1%

截至二零二二年十二月三十一日止年度，銷售、一般及行政(「SG&A」)開支較上一年度期間有所增加，乃由於本公司的透過收購實現有機業務增長及擴張。該增加主要是由於交割成本及佣金增加、員工人數增加(包括收購)導致工資增加及工資上漲壓力，以及專業費用增加，部分被交易成本因合併產生重大交易成本而於截至二零二一年十二月三十一日止年度減少所抵銷。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，SG&A開支佔住宅銷售收入的百分比為12.8%，較上一年度期間減少0.3%。二零二二年SG&A開支比率下降主要是由於交易成本較二零二一年有所下降，包括合併及Vintage收購以及於二零二二年一月發生的Hanover收購的大量成本。此外，二零二二年的收入增長較其他一般及行政成本快。此部分被銷售及營銷開支(包括交割成本及佣金)增加所抵銷，尤其是於二零二二年開始交付住宅的紐約大都會分部。

#### 於未綜合入賬合營企業收入淨額之權益

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，我們持有兩家與住宅建築活動有關的未綜合入賬合營企業的股

東權益，均為紐約大都會分部的一部分。截至二零二二年十二月三十一日，兩家合營公司Avora及LS-Boston-Point LLC（「Boston Point」）均已實際平倉，僅保留慣常的交割後之保修相關活動。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，我們之應佔合營企業收入為10萬美元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度為130萬美元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，Avora項目的交付量較去年大幅減少，原因為其於二零二二年交割其少量剩餘單位。因此，我們來自該合營企業的收入較去年減少。

#### 其他(開支)收入淨額

截至二零二二年十二月三十一日止年度，其他開支淨額為10萬美元，而二零二一年同期則為其他收入淨額390萬美元。截至二零二一年十二月三十一日止年度的其他收入金額反映我們的Paycheck Protection Program（「PPP」）貸款豁免收益430萬美元，部分被其他開支所抵銷。

#### 重新計量認股權證負債之(虧損)收益

截至二零二二年十二月三十一日止年度，重新計量認股權證負債的虧損為730萬，而二零二一年同期則為收益210萬。截至二零二二年十二月三十一日止年度，重新計量認股權證負債的虧損金額反映私人配售認股權證的公允價值變動，直至其於二零二二年六月購回為止。

#### 所得稅撥備

截至二零二二年十二月三十一日止年度的所得稅撥備為2,540萬美元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則為1,400萬美元。截至二零二二年十二月三十一日止年度的實際稅率為25.1%，與聯邦法定稅率不同，主要是由於州所得稅扣除聯邦所得稅優惠、與162(m)有關的限制以及認股權證的公允價值調整，被節能住宅抵免所抵銷。聯邦節能住宅抵免為符合法規項下節能及認證要求的合資格承辦商提供每套交付住宅2,000美元的聯邦所得稅抵免。於二零二二年底，我們認為年內交付的2,290套住宅合資格獲得稅項抵免，為截至二零二二年十二月三十一日止年度提供460萬美元的利益。截至二零二一年十二月三十一日止年度的實際稅率為21.0%，與聯邦法定稅率不同，主要是由於州所得稅扣除聯邦所得稅優惠，被節能住宅抵免所抵銷。

遞延所得稅的會計處理乃基於對未來業績的估計。該等未來業績的預期及實際結果之間的差異可能對我們的綜合業績或財務狀況產生重大影響。此外，現行聯邦及州稅法及稅率的變動可能影響未來稅務影響及遞延稅項資產估值。

#### 關鍵會計估計

關鍵會計估計為我們認為屬重大之估計，要求我們作出困難、主觀或複雜之判斷，通常因為我們需要估計固有不確定事項之影響。我們根據過往經驗及我們認為在有關情況下屬適當的多項其他因素作出估計及判斷。實際結果可能與該等估計存在差異，而倘我們使用不同之假設或條件，則綜合財務報表所載之估計可能會受到影響。主要會計政策概述於合併財務報表附註2—主要會計政策概要。以下為我們認為屬重要之會計政策，原因為有關活動之重要性或彼等於應用時須使用重大估計、判斷及／或其他假設。管理層相信，以下會計估計對呈列我們之財務狀況及經營業績最為重要，並需要作出最困難、主觀或複雜之判斷。

### 房地產存貨

房地產存貨包括積極出售項目以及開發中或持作未來開發之項目。存貨按成本列賬，除非賬面值被釐定為不可收回，在此情況下，存貨撇減至其公允價值。本公司將收購前成本、土地按金、土地、開發及其他分配成本(包括利息、物業稅及間接建築成本)資本化為房地產存貨。收購前成本(包括不可退還土地按金)自存貨移除，並於本公司釐定繼續進行潛在項目的可能性不大之情況下於其他(開支)收入淨額支銷。土地、開發及其他共同成本通常採用與相對銷售價值法相若之方法分配至房地產存貨。倘相對銷售價值法不可行，則成本根據面積法(如平方呎或地段大小)或在有關情況下適用之其他價值法分配。每個生產階段之住宅建築成本採用特定識別方法入賬。

本公司定期或於出現減值跡象時檢討房地產存貨。倘有減值跡象，本公司對適用房地產存貨進行詳細預算及現金流量審閱，以釐定項目的估計未貼現未來現金流量是否高於或低於資產的賬面值。倘估計未貼現未來現金流量高於資產賬面值，則毋須作出減值調整。然而，倘估計未貼現未來現金流量低於資產賬面值，則資產撇減至公允價值，而減值費用則計入銷售成本。我們一般按照反映所評估社區風險之貼現率，採用貼現現金流量法根據估計未來現金流量釐定各社區之估計公允價值。

於估計項目之未來現金流量時，本公司作出多項假設，包括估計未來住宅收入、銷售吸收率、土地開發、建築及相關賬面成本以及直接銷售及營銷成本。貼現現金流量法可能因我們對未來現金流量及適用貼現率(為第三級輸入數據)之估計而受到重大影響。存貨估值所用之主要假設乃基於作出有關估計時我們所知之因素及我們對未來營運及市況之預期。由於估計過程之不確定因素、市況波動、許多社區之較長生命週期以及與若干社區相關之策略之潛在變化，實際結果可能與估值估計有重大差異。

由於我們的現金流量模型中包含的估計及假設乃基於歷史業績及預測趨勢，故此該等模型並無預計市況或策略的意外變動可能導致我們未來產生額外減值支出。

### 商譽

業務收購之購買價超出所收購資產及所承擔負債之公允價值淨額之部分乃資本化為商譽。商譽及無限年期之任何其他無形資產不予攤銷，惟至少每年進行一次減值評估。本公司於第四季度或出現減值跡象時使用兩個步驟進行年度減值測試，以評估商譽是否減值。定性因素可能包括但不限於經濟狀況、行業及市場考慮因素、成本因素、報告單位及其他實體之整體財務表現以及報告單位特定事件。第一步為定性評估，分析與特定報告單位相關之當前經濟指標。倘定性評估顯示公允價值穩定或有所改善，則毋須進行進一步測試。倘定性評估顯示報告單位之公允價值大幅下跌之可能性較大，我們將採取第二步，根據貼現未來現金流量及市場比較計算報告單位之公允價值。我們可以選擇跳過定性評估，並直接進入第二步。貼現現金流量法需要作出重大判斷，包括估計未來現金流量(取決於內部預測)；估計我們業務的長期增長率(包括終端倍數)；及釐定各自的加權平均資本成本。市場法於根據同業基準選定適當市場倍數時需要作出重大判斷。該等估計及假設的變動可能對釐定估計公允價值及各

報告單位之減值造成重大影響。倘此項步驟顯示報告單位之賬面值超過其公允價值，則按相等於該超出部分之金額確認減值虧損，但限於分配至該報告單位之商譽總額。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無錄得商譽減值。

#### 業務合併

收購根據會計準則匯編（「會計準則匯編」）第805號業務合併入賬。就近期收購Hanover、Vintage及Garrett Walker而言，管理層於各情況下釐定本公司取得業務（包括投入、過程及產出）的控制權，以換取現金代價。所有重大資產及負債於收購日期按公允價值計量及確認。購買價超出所收購可識別資產淨值之估計公允價值之任何差額乃入賬列作商譽。

所收購存貨之公允價值很大程度上取決於所收購土地之生產階段及在製品存貨。在第三方估值師之協助下，土地及土地選項之公允價值一般根據相關市場數據釐定，例如將標的地段與近期已出售或目前正在市場上出售之類似地段進行比較。在第三方估值師之協助下，在製品存貨之公允價值乃根據各單位之生產階段及我們認為市場參與者將需要完成餘下開發及必要的銷售工作之毛利釐定。

儘管我們使用最佳估計及假設準確評估於收購日期收購之資產及承擔之負債，但我們之估計本身具有不確定性。由於該等因素之各種變化可能導致之情況數量，我們認為不可能制定對投資者而言具有意義之精確程度之敏感度分析。

## 流動資金及資本資源

### 概覽

截至二零二二年十二月三十一日，我們的現金、現金等價物、受限制現金及託管現金為1.407億美元，較二零二一年十二月三十一日減少2.066億美元，主要是由於收購Hanover的付款淨額2.587億美元、普通股回購4,050萬美元及私人配售認股權證回購1,650萬美元，以及其他土地購買及建築成本。該等現金支出部分被債務借款淨額4,140萬美元及非控股權益向一間已綜合入賬之合營企業注資5,500萬美元所抵銷。託管現金指緊接季末前之交割，我們於二零二二年十二月三十一日後自所有權公司收取資金。

我們的主要資金來源為產生自住宅及土地銷售活動之現金以及信貸融資借款。資本主要用於購買土地、土地開發、住宅建設、償還信貸融資、收購其他住宅建設商及支付日常負債。

每個社區之現金流量取決於社區在發展週期中之階段，可能與所報告之盈利有重大差異。開發或擴張之早期階段需要大量現金支出用於土地收購、權利及其他批准，以及建設樣板房、道路、公用事業、一般景觀及其他設施。由於該等成本為存貨之組成部分，且於住宅交割前並無於綜合經營報表確認，故我們於確認盈利前產生重大現金支出。於社區發展之較後階段，現金流入可能大幅超過就財務報表呈報之盈利，原因為與住房及土地建設相關之現金流出先前已產生。從流動資金角度而言，我們正積極在我們之市場收購及開發地段，以維持及增加我們之地段供應及活躍銷售社區。

我們預期現金將透過出售存貨(包括在建住宅)產生。我們一般擬重新調配銷售存貨產生的現金，以收購及發展具有策略優勢的地段，從而創造未來收入及現金流量之機會，並透過分配資金，為我們作最佳定位，以取得長期成功。當符合我們的策略目標時，我們可能會透過與有機增長相反的方式，即繼續購買公司，以鞏固我們之市場地位。隨著我們繼續擴展業務，我們預期我們用於土地購買及開發之現金支出將增加我們之地段存貨，有時可能超過我們營運產生之現金。

我們擬動用債務作為我們持續財務策略之一部分，並重新調配現金流量之營運，為我們之業務提供資金。截至二零二二年十二月三十一日，我們之未償還借款本金總額(不包括遞延貸款成本)為5.143億美元。在評估我們之舉債水平及就產生新舉債作出決定時，我們將考慮多項因素，包括將以債務融資收購之資產之購買價、我們資產之市值及特定資產之能力，以及我們之整體業務，以產生現金流量以應付預期債務償還。此外，我們之信貸融資載有若干財務契諾，其中包括限制我們可維持之槓桿金額以及最低有形淨值及流動資金規定。

我們相信，我們將能夠以手頭現金、營運產生之現金及預期可從信貸融資或在需要時通過債務或股本融資獲得的現金滿足我們當前及可預見的流動資金需求。

### 信貸額度

於二零二一年十月，本公司訂立信貸額度協議(「信貸協議」)。信貸協議規定優先無抵押借款的最高金額為6.75億美元，其中截至二零二二年十二月三十一日的未償還金額為5.143億美元。在若干情況下，本公司可增加借貸金額至8.50億美元。信貸協議項下的借款按擔保隔夜融資利率(「擔保隔夜融資利率」)加3.35%或最優惠利率(定義見信

貸協議)加2.75%計息。利率下限為3.85%。信貸協議於二零二二年進行三次修訂，導致借款承擔由5.85億美元增加至6.75億美元，以擔保隔夜融資利率作為指數利率取代倫敦銀行同業拆息，並將到期日延長至二零二五年十月。截至二零二二年十二月三十一日，貸款利率為7.53%。信貸協議於二零二五年十月到期。

#### 信用證及履約保證金

在日常業務過程中，作為權利及開發過程之一部分，本公司之附屬公司須提供履約保證金，以確保若干公共設施竣工。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司的未償還履約保證金分別為1.149億美元及9,470萬美元。

#### 財務契諾

我們的貸款有若干財務契諾，包括維持最低流動資金結餘、最低有形淨值以及最高槓桿比率及利息覆蓋率的規定。有關契諾計算，請參閱下表。

財務契諾	二零二二年十二月三十一日	
	實際	契諾要求
	(千元)	
最低流動性契諾	\$ 301,435	\$ 50,000
利息覆蓋比率—經調整EBITDA對已產生利息	4.76	1.75
有形淨值	\$ 641,636	\$ 394,253
最大槓桿率 <sup>(1)</sup>	37.8%	小於60%

(1) 計算方法為債務(扣除若干現金金額)除以相同債務淨額結餘加有形淨值。

貸款協議亦載有若干限制性契諾，包括對產生其他舉債之限制、留置權、股息及其他分派、資產處置、投資及基本變動之限制。該等協議載有慣常違約事件，惟於若干情況下的補救期可導致承諾終止，並允許貸款人加快支付未償還借款。拖欠之該等事件包括未支付本金、利息及費用或其他款項；違反契諾；聲明及保證不準確；若干其他舉債交叉違約；未支付判決；控制權變動；及若干破產及其他無力償債事件。截至二零二二年十二月三十一日，我們已遵守所有契諾。

#### 現金流量—截至二零二二年十二月三十一日止年度與截至二零二一年十二月三十一日止年度的比較

截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，現金流量比較如下：

- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金淨額減少至1,600萬美元，而二零二一年則為3,340萬美元。經營活動產生的現金流量淨額減少主要是由於日常業務過程中支付應付賬款的及其他資產增加4,770萬美元所致，主要與待交割以託管方式持有的土地有關。此部分被住宅銷售所得款項所抵銷，收入淨額較二零二一年增加2,290萬美元。
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額為2.636億美元，而二零二一年同期則為2,560萬美元。該差異主要與我們於可比期間的收購規模有關。收購Hanover的付款(扣除所得現金)為2.587億美元，而二零二一年收購Vintage的付款(扣除所得現金)為4,450萬美元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自Avora未合併合營企業的資本分派為60萬美元，而二零二一年同期為2,210萬美元。



- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金淨額為2,800萬美元，而二零二一年同期則為2.254億美元。融資活動所得現金減少乃由於二零二一年的借款較二零二二年增加所致。我們於二零二二年的應付票據及其他債務所得現金淨額增加4,140萬美元，而於二零二一年的借款淨額增加1.728億美元，主要來自我們於二零二一年訂立的新信貸融資。我們亦於二零二一年完成合併，提供所得款項淨額6,440萬美元。此外，我們於二零二二年分別支付4,050萬美元及1,650萬美元購回股票及私人配售認股權證。該減少部分被非控股權益為截至二零二二年十二月三十一日止年度成立的合併合營企業提供資金5,500萬美元所抵銷。

### 期權合約

我們於日常業務過程中訂立土地購買合約以採購地段建造住宅。我們須遵守與訂立購買土地及經改良地段的合約有關的慣常責任。該等購買合約一般要求現金按金，而根據該等合約購買物業一般須符合若干規定，包括取得適用物業及開發權。我們亦利用與土地賣家及其他人士訂立之期權合約作為分階段收購土地之方法，協助管理與土地持有相關之財務及市場風險，並減少使用融資來源之資金。期權合約一般要求就於指定期間在預先確定價格購買地段之權利支付不可退還按金。我們有關購買合約及期權合約之責任一般限於沒收相關不可退還現金按金。截至二零二二年十二月三十一日，我們的未完成購買及期權合約總額為6.202億美元，扣除與該等合約有關的現金按金9,840萬美元(其中80萬美元可予退還)。

土地期權合約的使用取決於(其中包括)是否有土地賣家願意訂立期權收購安排、是否有財務中介機構可為期權地段開發提供資金、整體住宅市況及當地市場動態。在強勁的住房市場上向土地賣家採購期權可能更加困難，並在若干地區更普遍。

### 重大現金需求

截至二零二二年十二月三十一日的重大現金需求如下：

	按期間劃分之到期付款				
	總計	少於1年	1-3年	4-5年	5年以上
長期債務到期 <sup>(1)</sup>	\$ 514,300	\$ —	\$ 514,300	\$ —	\$ —
經營租約 <sup>(2)</sup>	19,082	4,277	6,088	4,400	4,317
採購責任 <sup>(3)</sup>	620,198	335,543	230,755	53,900	—
合約責任總額	\$ 1,153,580	\$ 339,820	\$ 751,143	\$ 58,300	\$ 4,317

- (1) 根據信貸及建築貸款支付本金。與我們當前未償還債務有關的未來利息付款總額1.124億美元乃基於截至二零二二年十二月三十一日通過到期日之當前未償還結餘及利率。
- (2) 經營租約承擔不包括向業主支付之公共區域維護費。
- (3) 包括截至二零二二年十二月三十一日所有土地期權及購買合約之剩餘購買價(扣除按金)。

在日常業務過程中，我們須遵守與訂立房地產買賣合約(包括土地期權合約)有關之若干規定。購買土地的期權合約使我們能夠推遲收購第三方擁有的部分物業，直至我們確定是否選擇行使為止，這可能會降低與長期持有土地相關的財務風險。我們預期於未來四年內收購大部分有關土地。我們對該等合約之表現(包括餘下購買及期權合約之購買時間及金額(如有))可予變動。

### 季節性因素

過往，住宅建築行業的季度業績及資本需求經歷季節性波動。我們通常於春季經歷最高之新房訂單活動，儘管該活動亦高度取決於活躍銷售社區之數量、新社區開業時間及其他市場因素。由於建設新住宅一般需時四至八個月，我們於下半年交付更多住宅，春夏季住宅訂單則轉為送貨上門。由於此季節因素，住宅動工、建築成本及相關現金流出於第三及第四季度一直為最高，而現金之大部分住宅交付收入於下半年產生。儘管此季節性模式可能受到建屋行業波動之影響，我們預期此季節性模式仍將長期持續。

### 非公認會計準則財務指標

我們包括非公認會計原則財務計量，包括經調整住宅銷售毛利、EBITDA及經調整EBITDA、債務淨額對資本總額及經調整收入淨額。呈列該等非公認會計原則財務計量旨在為投資者提供更多見解，以便分析我們之業績。該等非公認會計原則財務計量並非根據公認會計原則或可替代公認會計原則，且可能有別於其他公司所採用的非公認會計原則財務計量。此外，該等非公認會計原則財務計量並非基於任何全面或標準之會計規則或原則。因此，非公認會計原則財務指標的計算可能有別於其他公司可能使用相同或類似名稱之非公認會計原則財務指標之定義。此在一定程度上限制了該等資料作比較用途之效用。非公認會計原則財務指標之局限性在於其並未反映與我們根據公認會計準則釐定的財務業績相關的所有金額。該等資料僅可用於結合相應公認會計原則資料評估我們之財務業績。因此，當呈列非公認會計原則財務計量時，我們均合資格使用非公認會計原則財務計量。

### 債務淨額對資本總額比率

下表呈列債務與資本比率以及債務淨額與資本總額比率(為非公認會計原則財務計量)。債務資本比率按債務總額(扣除發行成本)除以資本總額(債務總額(扣除發行成本)加權益總額)所得商數計算。

非公認會計原則債務淨額對資本總額比率乃按債務淨額(即債務總額扣除發行成本，減去現金、現金等價物、受限制現金以及託管持有的現金，以減少債務餘額至零為限)除以資本總額獲得的商數計算。於二零二二年第四季度前，我們呈列按債務淨額除以資本淨額(債務淨額加權益總額之和)所得商數計算的債務淨額與資本淨額的非公認會計準則比率。於二零二二年第四季度，我們開始呈列非公認會計原則債務淨額與資本總額的比率，與同業呈列的比率一致。最具可比性的公認會計準則財務指標為債務與資本的比率。我們相信，債務淨額與資本總額之比率是投資者瞭解我們營運所用槓桿比率之相關財務計量指標，亦是我們取得融資能力之指標。我們認為，通過

從債務中扣除現金，我們提供計及現金流動性的債務計量。由於債務與資本比率並無計及流動資金，我們相信，債務淨額與資本淨額比率提供補充資料，可用作考慮我們之財務狀況，故我們相信此舉提供有用資料。

	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
應付票據及其他債務總額，淨額	\$ 505,422	\$ 461,117
權益總額	710,319	621,397
資本總額	\$ 1,215,741	\$ 1,082,514
債務與資本比率	41.6%	42.6%
應付票據及其他債務總額，淨額	\$ 505,422	\$ 461,117
減：現金、現金等價物及受限制現金	123,634	343,253
減：以託管方式持有現金	17,101	4,079
債務淨額	\$ 364,687	\$ 113,785
權益總額		
資本總額	\$ 1,215,741	\$ 1,082,514
債務淨額與資本總額比率	30.0%	10.5%

#### EBITDA及經調整EBITDA

下表呈列截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的EBITDA及經調整EBITDA。經調整EBITDA為管理層於評估經營表現時所用的非公認會計原則財務指標。我們將經調整EBITDA界定為未計以下項目之淨收入：(i) 所得稅開支(利益)、(ii) 利息開支、(iii) 折舊及攤銷、(iv) 存貨減值、(v) 與業務合併有關之已收購進行中工程之購買會計調整、(vi) 債務清償或豁免之虧損(收益)、(vii) 與合併及業務合併有關的交易成本、(viii) 來自未綜合入賬合營企業的收入或虧損分配的影響及(ix) 重新計量認股權證負債的虧損。經調整EBITDA提供一個整體經濟表現之指標，不受利率、實際稅率、折舊水平及攤銷以及被視為非經常性之項目的波動影響。與我們之未合併合營企業有關之經濟活動對我們之營運而言並非核心，故此我們已排除該等金額。因此，我們認為，該指標有助於比較我們不同期間的核心經營表現。我們呈列之經調整EBITDA不應被視為我們未來業績將不受不尋常或非經常性項目影響之指標。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
淨收入	\$ 75,665	\$ 52,735
所得稅撥備	25,400	13,995
銷售成本利息	40,428	33,509
轉撥至未綜合入賬合營企業收入淨額之利息	70	1,267
利息支出	—	32
折舊及攤銷費用	5,549	5,393
EBITDA	147,112	106,931
收購存貨之購買會計處理	50,412	14,588
交易成本	883	5,313
於未綜合入賬合營企業的淨收入中的權益(扣除利息)	(219)	(2,529)
償還債務或免除債務的虧損(收益)	2,496	(4,266)
重新計量認股權證負債之虧損(收益)	7,315	(2,090)
經調整EBITDA	\$ 207,999	\$ 117,947

## 經調整淨收入

對Landsea Homes之經調整淨收入為非公認會計原則財務計量，我們認為其有助於管理層、投資者及財務資料之其他使用者評估及了解我們的業績，而不考慮母公司過往削減的若干開支及其他非經常性項目的影響。我們相信，剔除該等項目可對我們不同期間之財務業績作出更具可比性之評估。向Landsea Homes提供的經調整收入淨額的計算不包括母公司壓低關聯方權益的影響、與業務合併有關的所收購在建工程的購買會計調整、非綜合入賬合營企業的影響、合併相關交易成本、債務清償或免除的虧損(收益)及重新計量認股權證負債的虧損，以及使用混合法定稅率的稅務影響。與我們之未合併合營企業有關之經濟活動對我們之營運而言並非核心，故此我們已排除該等金額。由於我們並無義務償還債務及相關利息，我們亦就母公司壓低的關聯方利息支出作出調整。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
歸屬於Landsea Homes Corporation的淨收入	\$ 73,551	\$ 52,786
計入銷售成本之先前資本化關聯方利息	5,130	11,670
於未綜合入賬合營企業的淨收入中的權益	(149)	(1,262)
收購存貨的購買價會計處理	50,412	14,588
合併相關交易成本	—	2,656
償還債務或免除債務的虧損(收益)	2,496	(4,266)
重新計量認股權證負債之虧損(收益)	7,315	(2,090)
調整總額	65,204	21,296
稅務影響調整 <sup>(1)</sup>	49,755	14,004
Landsea Homes Corporation應佔經調整淨收入	\$ 123,306	\$ 66,790

(1) 我們之稅務影響調整乃基於我們之聯邦稅率及就若干獨立項目調整之混合州稅率。

## 第8項.財務報表

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表索引

	頁次
獨立註冊會計師事務所報告(PCAOB股份代號:34)	F-2
截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表	F-6
截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的綜合經營報表	F-7
截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的綜合權益變動表	F-8
截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表	F-9
綜合財務報表附註	F-10

**獨立註冊會計師行報告**

致Landsea Homes Corporation股東及董事局

**對財務報表的意見**

吾等已審核隨附的Landsea Homes Corporation及附屬公司(「貴公司」)截至二零二二年十二月三十一日的綜合資產負債表、截至該日止年度的相關綜合營運、權益及現金流量表,以及第15項索引所列的相關附註及時間表(統稱「財務報表」)。吾等認為,該等財務報表在所有重大方面按照美利堅合眾國公認會計準則的規定公平地反映了貴公司截至二零二二年十二月三十一日的財務狀況以及截至該日止年度的業績及現金流量。

吾等亦已根據美國公眾公司會計監督委員會(PCAOB)的準則,基於美國COSO委員會發佈的《內部控制—綜合框架(二零一三年)》中制定的標準及吾等日期為二零二三年三月九日的報告,審計貴公司截至二零二二年十二月三十一日的財務報表內部控制,並對貴公司的財務報表內部控制發表無保留意見。

**意見的基礎**

本財務報表由貴公司管理層負責編製。吾等的責任是在實施審計工作的基礎上對財務報表發表審計意見。吾等為於美國公眾公司會計監督委員會註冊的公眾會計師事務所,根據美國聯邦證券法以及美國證券交易委員會及美國公眾公司會計監督委員會的適用規則及規例,吾等須獨立於貴公司。

吾等已根據PCAOB的準則進行審核。該等準則要求吾等計劃及執行審核,以就財務報表是否不存在因錯誤或欺詐而引起的重大錯誤陳述取得合理鑑證。吾等的審核工作包括執行程序,以評估因錯誤或欺詐而導致財務報表出現重大錯誤陳述的風險,以及執行應對該等風險的程序。該等程序包括按測試基準審查與財務報表中金額及披露有關的證據。吾等的審核工作亦包括評估所使用的會計原則及管理層作出的重大估計,以及評估財務報表的整體呈報方式。吾等相信,吾等的審核為吾等的意見提供了合理的基礎。

**關鍵審計事項**

下文討論的關鍵審計事項為本期財務報表審計產生的事項,該等事項已與審核委員會溝通或需要溝通,且(1)與對財務報表屬重大的賬目或披露有關及(2)涉及吾等特別具有挑戰性、主觀或複雜的判斷。關鍵審計事項的溝通不會以任何方式改變吾等對財務報表的整體意見,吾等亦不會通過下文關鍵審計事項的溝通,對關鍵審計事項或相關賬目或披露提供單獨意見。

**房地產存貨—估值—請參閱財務報表附註2及5****關鍵審計事項說明**

貴公司定期或於出現減值跡象時檢討房地產存貨。倘有減值跡象,貴公司對適用房地產存貨進行詳細預算及現金流量審閱,以釐定項目的估計未貼現未來現金流量是否高於或低於資產的賬面值。倘估計未貼現未來現金流量少於資產的賬面值,則資產會撇減至公允價值,而減值費用則計入銷售成本。截至二零二二年十二月三十一日,

房地產存貨的賬面值為10.934億美元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司並無錄得任何減值支出。

由於在確定是否存在減值跡象時存在主觀性，審計公司對房地產存貨的減值評估是複雜的。此外，就存在減值跡象的房地產存貨而言，釐定未貼現未來現金流量涉及重大判斷。具體而言，管理層用於制定未貼現未來現金流量預測及估計的主要假設及估計包括未來住房收入、銷售吸收率、土地開發以及建築及相關賬面成本。因此，審計管理層對未貼現未來現金流量分析中使用的主要假設的判斷涉及吾等特別具有挑戰性及主觀的核數師判斷。

#### 關鍵審計事項在審計中如何處理

吾等針對識別存在減值跡象的房地產存貨，以及存在減值跡象的房地產存貨相關未折現未來現金流量的審計程序包括：

- 吾等測試了 貴公司房地產存貨減值過程控制的有效性，包括識別減值跡象及釐定未貼現未來現金流量的控制措施。
- 吾等評估了管理層的減值跡象分析，包括用於調查的門檻，以及管理層是否適當考慮了潛在的重要指標。
- 吾等對減值跡象進行獨立搜索，以確定期內是否存在管理層未識別的因素，這可能表明需要進行公允價值分析。
- 對於存在減值跡象的房地產存貨，吾等評估了重大假設，以估計未來未貼現現金流量及管理層使用的源資料。吾等選擇了一個樣本，並通過以下方式對相關的未貼現未來現金流量模型進行了增量測試：
  - 測試未貼現現金流量模型的數學準確性，及
  - 通過與歷史數據進行比較及進行敏感度分析，對管理層未貼現未來現金流量模型中使用的未來住房收入、銷售吸收率、土地開發及建築以及相關賬面成本的主要假設及估計提出質疑。

#### **Hanover Family Builders, LLC 收購事項 — 估值 — 請參閱財務報表附註2及3**

#### 關鍵審計事項說明

貴公司於二零二二年一月十八日完成收購Hanover Family Builders, LLC，總購買代價為2.626億美元(扣除營運資金調整)。 貴公司將收購Hanover Family Builders, LLC入賬列作業務合併。因此，購買價乃根據所收購資產及所承擔負債各自的公允價值(包括2.321億美元的房地產存貨)分配至該等資產及負債。管理層通過使用銷售比較法(就收購土地及土地選項而言)及在製品存貨的市場毛利率估計房地產存貨的公允價值。商譽4,420萬美元乃按業務的公允價值減 貴公司截至二零二二年一月十八日的有形及可識別無形資產及負債的價值計算。

鑑於釐定自Hanover Family Builders, LLC收購的房地產存貨的公允價值涉及的主觀性及估計金額，執行審計程序以評估主要透過銷售比較法及市場毛利率所使用的估計及作出的假設的合理性，需要核數師作出高度判斷及付出

更多努力。

*關鍵審計事項在審計中如何處理*

吾等就Hanover Family Builders, LLC的房地產存貨的公允價值的審計程序包括以下各項(其中包括)：

- 吾等測試了 貴公司購買價分配控制的有效性，包括管理層對房地產存貨完整性的控制以及估計房地產存貨公允價值的估值方法。
- 在吾等公允價值專家的協助下，吾等評估(1)估值方法、(2)可比銷售及(3)毛利率的合理性，包括通過以下方式測試計算的數學準確性：
  - 制定一系列獨立估計，並將吾等的估計與管理層所用的估計進行比較。
  - 將所用假設與外部市場來源及審核其他領域的結果進行比較。

/s/Deloitte & Touche LLP

Costa Mesa, California  
二零二三年三月九日

吾等自二零二二年起擔任 貴公司核數師。



**獨立註冊會計師事務所報告**

致Landsea Homes Corporation董事局及股東

**對財務報表的意見**

吾等已審計Landsea Homes Corporation及其附屬公司(「貴公司」)截至二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表，以及截至二零二一年十二月三十一日止期間兩個年度各年的相關綜合經營報表、權益報表及現金流量表，包括相關附註(統稱「綜合財務報表」)。吾等認為，該等綜合財務報表已根據美國公認會計原則，在所有重大方面公平地反映貴公司於二零二一年十二月三十一日的財務狀況以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年的業績及現金流量。

**意見的基礎**

該等綜合財務報表是公司管理層的責任。吾等的責任是根據吾等的審計對貴公司的綜合財務報表發表意見。吾等為美國上市公司會計監督委員會(PCAOB)註冊的會計師事務所，且根據美國聯邦證券法以及美國證券交易委員會及PCAOB的適用規則及規例，吾等須獨立於貴公司。

吾等已根據PCAOB的準則對該等綜合財務報表進行審計。該等準則要求吾等計劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在由於錯誤或欺詐而導致的重大錯誤陳述。

吾等的審計包括執程序以評估由於錯誤或欺詐而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，以及執行應對該等風險的程序。有關程序包括按測試基準審查有關綜合財務報表金額及披露資料的證據。吾等的審核工作亦包括評估管理層所採用會計原則及作出的重大估計，以及評估綜合財務報表的整體呈列方式。吾等認為，吾等的審核為吾等的意見提供合理基礎。

/s/PricewaterhouseCoopers LLP

Los Angeles, California  
二零二二年三月十六日

吾等於二零一九年至二零二一年擔任貴公司核數師。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合資產負債表**  
(以一千計，股份及每股金額除外)

	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
<b>資產情況</b>		
現金及現金等價物	\$ 123,634	\$ 342,810
以託管方式持有的現金	17,101	4,079
受限制現金	—	443
房地產存貨	1,093,369	844,792
應收聯屬公司款項	3,744	4,465
於未綜合入賬合營企業的投資及向其墊款	41	470
商譽	68,639	24,457
其他資產	133,968	43,998
資產總值	<u>\$ 1,440,496</u>	<u>\$ 1,265,514</u>
<b>負債情況</b>		
應付賬款	\$ 74,445	\$ 73,734
應計開支及其他負債	149,426	97,724
應付聯屬公司款項	884	2,357
認股權證負債	—	9,185
應付票據及其他應付債務淨額	505,422	461,117
負債總額	<u>730,177</u>	<u>644,117</u>
承擔及或有事項(附註11)		
<b>權益</b>		
股東權益：		
截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日， 概無已發行及發行在外優先股(每股面值0.0001美元)、50,000,000股法定股份	—	—
普通股(每股面值0.0001美元)，500,000,000股法定股份，截至二零二二年 十二月三十一日已發行42,110,794股及發行在外40,884,268股，截至二零二一年 十二月三十一日已發行及發行在外46,281,091股	4	5
額外實繳資本	497,598	535,345
留存收益	158,348	84,797
股東權益合計	655,950	620,147
非控制性權益	54,369	1,250
總權益	710,319	621,397
負債及權益總額	<u>\$ 1,440,496</u>	<u>\$ 1,265,514</u>

請參閱綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合經營報表**

(以一千列示，股份及每股金額除外)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
<b>營業收入</b>			
住宅銷售	\$ 1,392,750	\$ 936,400	\$ 734,608
地段銷售及其他	53,699	86,904	—
總收益	1,446,449	1,023,304	734,608
<b>銷售成本</b>			
住宅銷售	1,108,204	772,575	636,324
存貨減值	—	—	3,413
地段銷售及其他	51,321	68,131	—
總銷售成本	1,159,525	840,706	639,737
<b>毛利率</b>			
住宅銷售	284,546	163,825	94,871
地段銷售及其他	2,378	18,773	—
總毛利率	286,924	182,598	94,871
銷售及營銷開支	89,305	52,840	48,100
一般及行政開支	89,325	70,266	42,598
營運開支總額	178,630	123,106	90,698
<b>營運收入</b>	108,294	59,492	4,173
其他(開支)收入淨額	(63)	3,886	80
在未綜合入賬合營企業的收入(虧損)淨額中的權益	149	1,262	(16,418)
重新計量認股權證負債的(虧損)收益	(7,315)	2,090	—
除稅前收入(虧損)	101,065	66,730	(12,165)
所得稅撥備(利益)	25,400	13,995	(3,081)
收入(虧損)淨額	75,665	52,735	(9,084)
歸屬於非控制性權益的收益(虧損)淨額	2,114	(51)	(133)
歸屬於 Landsea Homes Corporation 的收益(虧損)淨額	\$ 73,551	\$ 52,786	\$ (8,951)
<b>每股盈利(虧損)：</b>			
基本	\$ 1.71	\$ 1.14	\$ (0.27)
稀釋	\$ 1.70	\$ 1.14	\$ (0.27)
<b>發行在外的加權平均股數：</b>			
基本	42,052,696	45,198,722	32,557,303
稀釋	42,199,462	45,250,718	32,557,303

請參閱綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合權益表**

(以一千列示，股份除外)

	普通股		額外實繳 資本	留存收益	非控制性 權益	權益總額
	股份	金額				
於二零一九年十二月三十一日的結餘	32,557,303	\$ 3	\$ 524,513	\$ 40,962	\$ 17,892	\$ 583,370
非控股權益出資	—	—	—	—	198	198
分派予非控股權益	—	—	—	—	(15,414)	(15,414)
淨虧損	—	—	—	(8,951)	(133)	(9,084)
轉撥至母公司淨額	—	—	(28,342)	—	(1,242)	(29,584)
於二零二零年十二月三十一日的結餘	32,557,303	\$ 3	\$ 496,171	\$ 32,011	\$ 1,301	\$ 529,486
資本重組交易(扣除費用及遞延稅項)	13,673,722	2	33,366	—	—	33,368
受限制股份單位的歸屬	50,066	—	—	—	—	—
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	5,808	—	—	5,808
收入(虧損)淨額	—	—	—	52,786	(51)	52,735
於二零二一年十二月三十一日的結餘	46,281,091	\$ 5	\$ 535,345	\$ 84,797	\$ 1,250	\$ 621,397
根據以股份為基礎的獎勵發行的股份	228,529	—	—	—	—	—
代扣代繳稅款的股份支付的現金	—	—	(848)	—	—	(848)
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	3,647	—	—	3,647
非控股權益出資	—	—	—	—	55,000	55,000
分派予非控股權益	—	—	—	—	(3,995)	(3,995)
購回普通股	(5,625,352)	(1)	(40,546)	—	—	(40,547)
收入淨額	—	—	—	73,551	2,114	75,665
於二零二二年十二月三十一日的結餘	40,884,268	\$ 4	\$ 497,598	\$ 158,348	\$ 54,369	\$ 710,319

請參閱綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合現金流量表**  
(以千元計)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
<b>經營活動產生的現金流量：</b>			
收入(虧損)淨額	\$ 75,665	\$ 52,735	\$ (9,084)
作出調整以將收入(虧損)淨額與經營活動所得現金淨額進行對賬：			
折舊及攤銷	5,549	5,393	3,580
重新計量認股權證負債之虧損(收益)	7,315	(2,090)	—
以股份為基礎的薪酬開支	3,647	5,808	—
償還債務或免除債務的虧損(收益)	2,496	(4,266)	—
存貨減值	—	—	3,413
廢棄項目成本	650	555	380
於未綜合入賬合營企業(收入)虧損淨額之權益	(149)	(1,262)	16,418
遞延稅項	(6,299)	(2,826)	(5,024)
<b>經營資產及負債變動：</b>			
以託管方式持有的現金	(13,022)	7,539	(2,782)
房地產存貨	(12,846)	(59,655)	(19,895)
應收聯屬公司款項	721	(1,802)	(174)
其他資產	(53,781)	(6,045)	(756)
應付賬款	(5,617)	35,850	15,744
應計開支及其他負債	13,139	3,466	10,779
應付聯屬公司款項	(1,473)	—	1,010
經營活動所得現金淨額	15,995	33,400	13,609
<b>投資活動產生的現金流量：</b>			
購買物業及設備	(5,469)	(3,176)	(1,794)
來自未綜合入賬合營企業的資本分派	578	22,134	5,196
業務收購付款(扣除所得現金)	(258,727)	(44,537)	(128,528)
投資活動所用的淨現金	(263,618)	(25,579)	(125,126)
<b>融資活動產生的現金流量：</b>			
應付票據及其他應付債務的借款	281,612	910,487	600,391
償還應付票據及其他債務	(240,228)	(737,683)	(505,942)
合併所得款項(扣除費用及其他成本)	—	64,434	—
預扣稅項的股份支付的現金	(848)	—	—
購回認股權證的付款	(16,500)	—	—
償還可換股票據	—	(1,500)	—
購回普通股	(40,547)	—	—
非控股權益出資	55,000	—	198
分派予非控股權益	(3,995)	—	(15,414)
已付遞延發售成本	(2,605)	(1,832)	(7,466)
已付債務發行及償還債務成本	(3,885)	(8,522)	(5,532)
向母公司分派的現金淨額	—	—	(1,048)
融資活動所得現金淨額	28,004	225,384	65,187
現金、現金等價物及受限制現金(減少)增加淨額	(219,619)	233,205	(46,330)
年初現金、現金等價物及受限制現金	343,253	110,048	156,378
年末現金、現金等價物及受限制現金	\$ 123,634	\$ 343,253	\$ 110,048

請參閱綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

**1. 本公司**

Landsea Homes Corporation (連同其附屬公司統稱「Landsea Homes」或「本公司」) 為 Landsea Holdings Corporation (「Landsea Holdings」) 擁有多數股權的附屬公司，從事收購、開發及銷售位於亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、新澤西州、紐約及德克薩斯州的住宅及地段。本公司的業務分為以下五個報告分部：亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、紐約及德克薩斯州。

於二零二零年八月三十一日，Landsea Homes 及其母公司 Landsea Holdings 與 LF Capital Acquisition Corp. (「LF 資本」) 及 LFCA Merger Sub, Inc. (「綜合附屬公司」，LF 資本的直接全資附屬公司) 訂立綜合協議及計劃 (「綜合協議」)。綜合協議規定 (其中包括) 綜合附屬公司與 Landsea Homes Incorporated (「LHI」，先前為 Landsea Holdings 的全資附屬公司) 合併，而 LHI 繼續作為存續公司 (「合併」)。

於二零二一年一月七日 (「交割日期」)，合併已根據綜合協議完成 (「完成」)。當時，LF 資本的名稱已變更為 Landsea Homes Corporation。根據合併協議的條款，Landsea Holdings 收取 3.438 億美元的股份代價，包括 Landsea Homes Corporation 普通股的 32,600,000 股新發行股份。就釐定應付 Landsea Holdings 的股份總數而言，股份價值為每股 10.56 美元 (「股份代價」)。

於完成後，Level Field Capital, LLC (「保薦人」) 持有 1,000,000 股股份，倘普通股於合併完成後二十四個月期間內未能達到若干門檻，則可無償交回及沒收 (「獲利股份」)。保薦人將 50 萬股獲利股份轉讓予 Landsea Holdings。此外，保薦人沒收 230 萬份私人配售認股權證，並將 220 萬股私人配售認股權證轉讓予 Landsea Holdings (有關私人配售認股權證可按每股股份 11.50 美元的行使價購買一股普通股，統稱為「私人配售認股權證」，連同本公司的公眾認股權證統稱為「認股權證」)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司已購回私人配售認股權證且不再發行在外，有關更多資料，請參閱附註 17 一 股東權益。於二零二三年一月，本公司得出結論，獲利股份的門檻未獲達成，因此該等股份被沒收及註銷。

就合併而言，本公司於支付有關公眾認股權證修訂的 2,870 萬美元及所產生的交易成本 750 萬美元後，自合併收取 6,440 萬美元。本公司產生與股權發行有關的直接及增量成本約 1,670 萬美元，主要包括投資銀行、法律、會計及其他專業費用，並入賬至額外實繳資本作為所得款項減少。本公司於二零二一年錄得與影子獎勵加速歸屬有關的一般及行政開支 270 萬美元。於綜合時，本公司就影子股份獎勵支付現金 290 萬美元，並發行 20 萬股股份，發行日期價值為 190 萬美元。

合併作為撥回資本重組。根據此會計方法，就財務報表而言，LF 資本被視為「被收購」公司。該決定主要基於 Landsea Homes 的現有股東 Landsea Holdings (擁有合併實體相對大多數表決權)；LHI 於合併前的營運 (僅包括合併實體的持續營運) 及 LHI 的高級管理層 (包括合併實體的高級管理層) 作出。因此，就會計處理而言，合併實體的財務報表代表 LHI 財務報表的延續，而收購事項被視為相等於 LHI 就 LF 資本的資產淨值發行股票，連同資本重組。LHI 的資產淨值按歷史成本列賬，並無錄得商譽或其他無形資產。於合併前，可供 LHI 普通股持有人使用的股份及每股收入淨額已追溯重列為反映合併協議所訂定的換股比率的股份。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

## 2. 主要會計政策概要

**呈列及綜合基準** — 隨附綜合財務報表乃根據美利堅合眾國公認會計原則(「公認會計原則」)編製，並包括本公司及本公司擁有控股權益的所有附屬公司、合夥企業及其他實體以及本公司被視為主要受益人的可變利益實體的賬目。本公司於重大但低於控股權益的未綜合實體及本公司不被視為主要受益人的可變利益實體的投資均按權益法入賬。所有公司間交易及結餘已於綜合賬目對銷。

Landsea Holdings 持有一系列應付其母公司聯屬實體的票據。自該項債務收取的現金Landsea Holdings已部分用於為本公司營運提供資金。Landsea Holdings產生的關聯方權益(「關聯方權益」)過往被推至本公司，並於本公司的綜合資產負債表(主要為房地產存貨)及綜合經營報表的銷售成本中反映。進一步詳情請參閱附註6 — 資本化權益。由於本公司並無擔保應付票據，亦無任何責任償還應付票據，且應付票據並無轉讓予本公司，故應付票據並不代表本公司的負債，因此並無於綜合資產負債表中反映。此外，就合併而言，Landsea Homes不得償還Landsea Holdings應付其母公司聯屬實體的票據。因此，截至二零二一年一月七日，關聯方權益不再被壓至Landsea Homes。

於合併前在綜合財務報表呈列的期間，本公司被納入由Landsea Holdings提交的綜合美國聯邦以及若干州及地方所得稅報稅表(如適用)。所得稅開支及該等綜合財務報表所載的其他所得稅相關資料按單獨申報基準呈列，猶如本公司已提交其自身的報稅表。此外，若干稅務屬性(如經營虧損淨額或結轉信貸)按單獨回報基準呈列，因此，日後可能有所不同。在司法管轄區中，本公司已被納入Landsea Holdings提交的納稅申報表中，因相關所得稅撥備而產生的任何應付所得稅或應收款項已於綜合資產負債表中反映，而下調的影響則於額外實繳資本中反映。

本公司管理層相信，綜合財務報表的相關假設合理反映本公司於所呈列期間所提供服務或所收取利益的使用情況。然而，綜合財務報表未必能反映本公司的未來表現。

**使用估計** — 編製符合公認會計原則的綜合財務報表要求管理層作出影響綜合財務報表及隨附附註所呈報金額的估計及假設。實際結果可能與該等估計有重大差異。

**現金及現金等價物** — 本公司將現金及現金等價物界定為存放於金融機構的活期存款及自收購日期起計到期日少於三個月的短期流動投資。

**以託管方式持有的現金** — 以託管方式持有的現金包括為本公司利益以託管方式持有的房屋關閉所得款項，一般少於五日。

**受限制現金** — 受限制現金包括現金、現金等價物及按金證書，持作與開發責任有關的抵押品或由本公司貸款服務供應商代放債人託管持有，並根據交易方之間的協議發放。

**房地產存貨及銷售成本** — 房地產存貨包括積極銷售的項目以及開發中或持作未來開發的項目。存貨按成本列賬，除非賬面值被釐定為不可收回，在此情況下，存貨撇減至其公允價值。本公司將收購前成本、土地按金、土地、

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

開發及其他分配成本(包括利息、物業稅及間接建築成本)資本化為房地產存貨。收購前成本(包括不可退還土地按金)自存貨移除,並於本公司釐定繼續進行潛在項目的可能性不大之情況下於其他(開支)收入淨額支銷。土地、開發及其他共同成本通常採用與相對銷售價值法相若之方法分配至房地產存貨。倘相對銷售價值法不可行,則成本根據面積法(如平方呎或地段大小)或在有關情況下適用之其他價值法分配。每個生產階段的房屋建造成本採用特定識別法入賬。

已關閉房屋的銷售成本包括每套房屋的建築成本、適用收購土地、土地開發及相關共同成本的分配,加上完成房屋或公共區域開發所需的任何適用成本的估計。估計發展及共同成本的變動按未來適用基準分配至項目中的剩餘房屋。

本公司定期或於出現減值跡象時檢討房地產存貨。倘有減值跡象,本公司對適用房地產存貨進行詳細預算及現金流量審閱,以釐定項目的估計未貼現未來現金流量是否高於或低於資產的賬面值。倘估計未貼現未來現金流量高於資產賬面值,則毋須作出減值調整。然而,倘估計未貼現未來現金流量少於資產的賬面值,則資產會撇減至公允價值,而減值費用則計入銷售成本。吾等通常使用貼現現金流量法根據估計未來現金流量按反映所評估社區風險的貼現率釐定各社區的估計公允價值。

於估計項目之未來現金流量時,本公司作出多項假設,包括估計未來住宅收入、銷售吸收率、土地開發、建築及相關賬面成本以及直接銷售及營銷成本。貼現現金流量法可能因本公司對未來現金流量及適用貼現率(為第三級輸入數據)的估計的重大影響。房地產存貨估值所用的主要假設受多種外部因素影響,且本身具有不確定性。市場條件的變化合理可能導致公司對未來現金流量的估計發生變化,從而形成不同的結論。因此,實際結果可能有別於估值估計。詳情請參閱附註5—房地產存貨。

**權益資本化**—本公司遵循根據會計準則匯編第835項「權益」將開發期間的房地產存貨權益資本化及對未合併合資企業的投資(如適用)的慣例。資本化為房地產存貨組成部分的權益於出售相關房屋或地段時計入銷售成本。倘權益資本化為於未綜合入賬合營企業的投資,則於相關房屋或地塊出售予第三方時作為未綜合入賬合營企業的收入減少入賬。倘本公司的債務超過其合格資產(定義見會計準則匯編第835項),本公司將支付部分已產生利息。合資格資產指發展中的項目以及按權益法入賬的於未綜合入賬合營企業的投資,直至有關權益法被投資方開始其主要業務為止。

**業務合併**—收購根據會計準則匯編第805號「業務合併」入賬。就本公司近期的收購而言,管理層於各情況下釐定本公司取得業務(包括投入、過程及產出)的控制權,以換取現金代價。截至收購日期,所有重大資產及負債均按公允價值計量及確認。購買價超出所收購可識別資產淨值的估計公允價值的任何差額乃入賬列作商譽。估計所收購資產(尤其是無形資產)的公允價值時通常需要作出重大判斷。

所收購房地產存貨之公允價值很大程度上取決於所收購土地之生產階段及在製品存貨。就收購土地及土地選項而言,本公司通常在第三方估值專家的協助下使用銷售比較法。就在製品存貨而言,本公司根據各單位的生產階



**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

段及管理層認為市場參與者須完成餘下開發及必要銷售工作的毛利估計公允價值。有關購買價分配及相關收購會計處理的進一步資料，請參閱附註3—業務綜合。

**於未綜合合資企業的投資及墊款**—倘本公司並非主要受益人，則本公司使用權益法將符合可變利益實體（「可變利益實體」）資格的合資企業投資入賬，並使用權益法將其他本公司並無控制權但能夠對被投資方的經營及財務政策行使重大影響的實體入賬。倘本公司擔任管理成員或普通合夥人，且其合營夥伴擁有實質參與權利，或倘本公司可由其合營夥伴作為管理成員無故取代，則本公司亦採用權益法。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司認為其部分合營企業為可變利益實體。就本公司認為其並非可變利益實體主要受益人的實體而言，本公司根據權益會計法將該等實體入賬。

根據權益法，本公司於向第三方交付地段或房屋後確認其按比例分佔合營企業產生的盈利及虧損。本公司採用累計盈利法對自權益法的被投資方收取的現金分派進行分類。根據累計盈利法，已收分派被視為投資回報，並須分類為現金經營活動流入，除非已收累計分派減過往期間已收分派超過累計盈利權益。倘出現有關超額，則直至該超額部分的當期分派被視為投資回報，並須分類為現金投資活動流入。本公司於未合併合資企業的所有權權益各有不同，但一般少於或等於51%。本公司合營企業的會計政策與本公司的會計政策一致。

本公司亦審閱其於未綜合入賬合營企業的投資及墊款的投資，以取得非暫時性價值下跌的證據。倘本公司將其於未綜合入賬合營企業的投資及墊款的任何部分視為不可收回，本公司將相應減值其投資。截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無錄得與於未綜合入賬合營企業的投資及墊款有關的減值。

**可變利益實體**—本公司根據會計準則匯編第810項「合併」就可變利益實體而言為賬目。根據會計準則匯編第810項，可變利益實體於以下情況下設立：(a)在沒有其他方（包括權益持有人）提供額外次級財務支持的情況下，於實體的風險股權投資不足以允許實體為其活動提供資金；(b)該實體的權益持有人作為一個集團(i)缺乏對該實體作出決策的直接或間接能力，(ii)並無義務承擔該實體的預期虧損或(iii)並無權利收取該實體的預期剩餘回報；或(c)該實體的權益持有人擁有表決權，而該實體的經濟利益與其經濟利益不成正比，且該實體的活動涉及或代表權益持有人進行，而該權益持有人的利益不成比例地較少表決權。倘根據會計準則匯編第810項實體被視為可變利益實體，則同時(i)有權指導對實體經濟表現產生最重大影響的可變利益實體活動及(ii)有責任承擔實體的預期虧損或有權收取對可變利益實體而言可能屬重大的實體利益被視為主要受益人，並須將可變利益實體綜合入賬。

根據會計準則匯編第810項，向實體支付的不可退還按金可能被視為可變權益，其將於實體的部分或全部預期虧損時吸收。倘本公司選擇不購買所選擇的物業，本公司的土地購買及地段期權按金一般為其對土地賣方的最大風險。因此，每當本公司與實體訂立土地選擇權或購買合約並作出不可退還按金時，可能會設立可變利益實體。

截至二零二二年十二月三十一日，本公司綜合兩家合營企業可變利益實體。有關可變利益實體的進一步資料，請參閱附註4—可變利益實體。截至二零二一年十二月三十一日，本公司合併一家合營企業可變利益實體。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

**商譽** — 業務收購的購買價超出所收購資產及所承擔負債淨額的部分乃資本化為商譽。商譽及並無有限年期的任何其他無形資產不予攤銷，惟至少每年進行一次減值評估。本公司於第四季度或出現減值跡象時使用二步驟進行年度減值測試，以評估商譽是否減值。第一步為定性評估，分析與特定報告單位相關的當前經濟指標。倘定性評估顯示穩定或改進的公允價值，則毋須進行進一步測試。倘定性評估顯示報告單位的公允價值大幅下跌的可能性較大，或我們選擇將進行第二步，即我們根據貼現未來現金流量及市場比較計算報告單位的公允價值。倘此項步驟顯示報告單位的賬面值超過其公允價值，則減值虧損須按相等於該超出金額的金額確認，惟限於分配至該報告單位的商譽總額。截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無錄得商譽減值。

**物業及設備** — 物業及設備按成本入賬，並於其估計可使用年期(一般介乎兩至五年)內使用直線法折舊至一般及行政開支。租賃物業裝修按成本列賬，並於其估計可使用年期或租期(以較短者為準)內使用直線法攤銷至一般及行政開支。截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本公司產生的折舊開支分別為200萬美元、170萬美元及140萬美元。

**資本化銷售及營銷成本** — 根據會計準則匯編第606項客戶合約收入及會計準則匯編第340項其他資產及遞延成本，銷售過程中直接使用的有形資產(如本公司的銷售辦事處)產生的成本以及模型景觀美化及傢具資本化為物業及設備，計入隨附綜合資產負債表的其他資產。該等成本一般於銷售社區的估計年期內攤銷至銷售及營銷開支。截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本公司產生攤銷開支60萬美元、200萬美元及分別為160萬美元。所有其他銷售及營銷成本(如佣金及廣告)均於產生時列作開支。截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，廣告及營銷成本分別為510萬美元、320萬美元及240萬美元，計入綜合經營表中的銷售及營銷開支。

**應計保修** — 本公司就若干樓宇缺陷向購房者提供有限的保修，並就已交割房屋的施工後保修承諾若干責任。該等有限保修的具體條款及條件視乎我們開展業務的市場而有所不同，但一般而言，本公司向所有購房者提供有關工藝及機械設備的有限保修，亦向許多購房者提供有關結構完整性的有限10年保修。

估計未來直接保修成本於確認相關房屋收入期間累計並計入銷售成本。該等金額乃根據本公司的過往保修索賠比率累計。由於本公司內部房屋銷售的歷史有限，故亦考慮本公司同業的過往經驗。應計保修費用之充足性按季進行評估，以反映可獲得資料的趨勢變化及在必要時調整記錄金額。應計保修費用計入隨附綜合資產負債表的應計開支及其他負債，而對應計費用的調整則計入銷售成本。

**認股權證負債** — 本公司根據對認股權證具體條款的評估及會計準則匯編第480號(區分負債與權益)及會計準則匯編第815號(衍生工具及對沖)的適用權威指引，將認股權證入賬列作權益分類或負債分類工具。就於不符合所有權益分類標準的已發行或經修訂認股權證而言，認股權證於發行或假設日期按其初始公允價值記錄為負債，並

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

於其後在各結算日重新計量至公允價值。

本公司的私人配售認股權證於綜合資產負債表呈列為按公允價值入賬的負債，而公允價值其後變動於各報告日期在綜合經營表中確認為重新計量認股權證負債的(虧損)收益。私人配售認股權證的公允價值乃使用柏力克—舒爾斯期權定價模式估計，該模型包括該模式所使用的主觀假設，並須作出重大判斷，包括隱含波幅，其為第三級輸入數據。每份私人配售認股權證可按11.50美元行使為一股普通股。於二零二二年六月，所有未行使私人配售認股權證均由本公司購回。有關認股權證的額外資料，請參閱附註17—股東權益。私人配售認股權證的公允價值於附註15—公允價值進一步討論。

**住宅銷售收入**—住宅銷售收入於本公司履行相關銷售合約的履約責任時確認。本公司認為，當交割條件完成、所有權已轉讓予買方及合理確定能收取購買價時，其責任即告履行。當有關房屋交割時，銷售獎勵記錄為收入減少。倘釐定盈利過程並不完成，則相關收入將遞延至未來期間確認。

**地段銷售及其他收入**—地段銷售及其他收入的收入予以記錄，而溢利則於履行履約責任(包括向客戶轉讓承諾貨品或服務)時予以確認。地段銷售及其他收入於所有託管條件達成時確認，包括可能按交付協定條件下的房地產資產、所有權轉移、收取適當代價及收取相關應收款項(如有)，以及符合其他適用標準。根據協議條款，倘確定履約責任未獲達成，則銷售及相關溢利於未來期間遞延確認。

根據若干地段銷售及其他合約之條款，本公司有責任於託管結束後進行若干開發活動。由於持續參與，本公司根據完工百分比法確認批量銷售及其他收入，據此，收入按已產生的總成本除以預期將產生的總成本的比例確認。

**所得稅**—本公司根據會計準則匯編第740項所得稅記錄所得稅，據此，遞延稅項資產及負債乃根據賬冊與資產及負債稅基的差異確認。遞延稅項資產及負債按預期於有關差額預期適用於撥回年度的已頒佈稅率計量。本公司就頒佈期間稅務法例及利率變動的影響調整遞延稅項資產及負債。稅項抵免乃透過的實際稅率計算確認，並假設本公司將能夠變現抵免的全部利益。

根據會計準則匯編第740項，本公司每年評估其遞延稅項資產，以確定全部或任何部分資產是否很可能(定義為50%以上的可能性)無法變現。本公司須就釐定為更有可能無法變現的稅項資產的任何部分計提估值撥備。遞延稅項資產的最終變現主要取決於在可扣減差異期間產生的未來應納稅所得額。於釐定已於本公司綜合財務報表及/或報稅表確認的事件的未來稅務影響時須作出判斷。該等未來稅務影響的預期及實際結果之間的差異可能對本公司的綜合財務報表產生重大影響。

**股權報酬開支**—根據會計準則匯編第718項「薪酬—股份薪酬」，所有以股份為基礎的付款獎勵的以股份為基礎的薪酬開支乃根據授出日期公允價值。本公司於獎勵的必要服務期內按直線法確認僅附帶以服務為基礎的歸屬條件的以股份為基礎的付款獎勵的開支。與包括基於績效的歸屬條件的獎勵有關的開支於確定可能滿足基於績

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

效的條件時方會確認。當可能達成與表現掛鈎的條件時，將記錄開支追補，猶如獎勵已自獎勵日期起按直線法歸屬。獎勵將繼續按直線法支銷，並就概率作出調整，直至獎勵歸屬或屆滿為止。

#### 近期會計公告

於二零二零年三月，美國財務會計準則委員會（「財務會計準則委員會」）頒佈會計準則更新（「會計準則更新」）2020-04，參考利率改革（專題848）：促進財務申報參考利率改革的效果，為當前有關合約修訂及對沖會計的指引提供暫時的可選擇的權宜方法及例外情況。該等變動旨在簡化市場由倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）過渡至替代參考利率。會計準則更新第2020-04號一般認為與參考利率改革有關的合約修訂為毋須於修訂日期重新計量合約或重新評估先前會計決定的事件。於二零二一年一月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2021-01號參考利率改革（專題第848號）：範圍，澄清會計準則更新第2020-04號的範圍及應用。於二零二二年十二月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2022-06號參考利率改革（專題848）：專題848的日落日期遞延，將參考利率改革指引的日落日期推遲至二零二四年十二月三十一日。隨著參考利率改革活動的發生，該指引可隨著時間的推移而選擇，直至二零二四年十二月三十一日。一旦選擇會計準則更新第2020-04號，該指引必須前瞻性地應用於所有合格的合約修訂。於二零二二年六月，本公司修改其信貸融資，以使用擔保隔夜融資利率（「擔保隔夜融資利率」）作為參考利率而非倫敦銀行同業拆息。本公司選擇應用該指引，以保留貸款的呈列方式與修改前的呈列方式一致。

於二零二一年五月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2021-04號「每股盈利（專題第260號）」、債務一修改及消滅（分專題第470-50號）、薪酬—股票薪酬（專題第718號）以及衍生工具及對沖—實體自有權益合約（分專題第815-40號），其就發行人對修改或交換在修改或交換後仍分類為權益的獨立分類的書面認購期權（如認股權證）的會計處理作出澄清。特別是，更新規定實體應將修改條款或條件或交換獨立分類的書面認購期權（於修改或交換後仍保留權益）視為以原有工具交換新工具。該準則於二零二一年十二月十五日開始的財政年度生效，並允許提前採納。該採納對本公司的綜合財務報表並無重大影響。

於二零二一年十月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2021-08號，要求應用會計準則匯編第606號確認及計量業務綜合中收購的客戶合約的合約資產及負債。會計準則更新第2021-08號對會計準則匯編第805號的一般確認及計量原則產生例外情況，並將導致確認合約資產及合約負債，與被收購方於緊接收購日期前所錄得者一致。該準則於二零二二年十二月十五日開始的財政年度生效，並允許提前採納。該採納預計不會對本公司的綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 業務合併

於二零二二年一月十八日，本公司收購佛羅里達州住宅建築商Hanover Family Builders, LLC（「Hanover」）的100%權益，總現金購買價（扣除營運資金調整）為262,600,000美元。總購買價包括支付Hanover所持債務相關款項69,300,000美元及支付土地相關按金15,600,000美元。Hanover的資產總值包括約20個發展項目及3,800個處於不同發展階段所擁有或控制的地段。

根據會計準則匯編第805號，收購Hanover所收購資產及所承擔負債按截至收購日期的公允價值計量及確認，以反映已付購買價。

已收購存貨包括土地、土地按金及在製品存貨。就收購土地及土地選項而言，本公司通常在第三方估值專家的協助下使用銷售比較法。就在製品存貨而言，本公司根據各單位的生產階段及管理層認為市場參與者須完成餘下開發及必要銷售工作的毛利估計公允價值。於收購日期，每個地段的生產階段從最近開始的地段到完全竣工的

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

住宅不等。所收購的無形資產與Hanover商標有關，估計公允價值為160萬美元，於一年內攤銷。商譽指購買價超出所收購資產及所承擔負債的公允價值的差額，主要與集合勞動力及業務協同效應有關。商譽：由於此項交易，4,420萬美元於綜合資產負債表入賬，並預期可於15年內就稅務目的扣除。所收購的商譽計入附註14—分部報告中的佛羅里達州報告分部。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司就Hanover收購事項產生交易相關成本70萬美元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司的業績包括來自Hanover收購事項的住宅建築收入3.34億美元。隨附的業績亦包括截至二零二二年十二月三十一日止年度來自Hanover收購事項的除稅前收入2,010萬美元。除稅前收入包括購買會計及企業一般及行政開支分配。

以下概述所收購資產及所承擔負債的公允價值分配的購買價(千元)。

<b>所收購資產</b>	
現金	\$ 3,857
房地產存貨	232,071
商譽	44,182
商標	1,590
其他資產	378
資產總值	\$ 282,078
<b>所承擔負債</b>	
應付賬款	\$ 6,329
應計費用	13,165
負債總額	19,494
所收購資產淨值	\$ 262,584

於二零二一年五月四日，本公司以總現金購買價5,460萬美元收購Mercedes Premier Homes, LLC (亦稱為Vintage Estate Homes, LLC或「Vintage」)的100%權益。Vintage為位於佛羅里達州及德克薩斯州的住宅建築商。此外，本公司承擔3,210萬美元的債務，其中380萬美元與收購事項有關。資產總值包括約20個發展項目及1,800個處於不同發展階段的地段。所收購的無形資產與Vintage商標有關，其公允價值估計為160萬美元，並於一年內攤銷。由於此項交易，380萬美元的商譽於綜合資產負債表入賬，並預期可於15年內就稅務目的扣除。所收購商譽計入佛羅里達州報告分部。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司就Vintage收購事項產生有關交易成本90萬美元。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

下文概述根據所收購資產及所承擔負債的公允價值分配的購買價(千美元)。

所收購資產	
現金	\$ 10,063
房地產存貨	93,699
商譽	3,752
商標	1,550
其他資產	3,956
資產總值	\$ 113,020
所承擔負債	
應付賬款	\$ 1,641
應計費用	24,660
應付票據	32,119
負債總額	58,420
所收購資產淨值	\$ 54,600

於二零二零年一月十五日，本公司以現金代價約1.334億美元收購Garrett Walker Homes (「Garrett Walker」)的100%股東權益。Garrett Walker為位於亞利桑那州鳳凰城之住宅建築商，包括約20個發展項目(未經審核)及1,750個處於不同發展階段的地段(未經審核)。所收購的無形資產與Garrett Walker商標有關，估計公允價值為1,600,000美元，並於三年內攤銷。商譽15,400,000美元計入綜合資產負債表，並預期可於15年後就稅務目的扣除。所收購商譽計入亞利桑那州報告分部。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司就Garrett Walker收購事項產生有關交易成本70萬美元。

下文概述根據所收購資產及所承擔負債的公允價值分配的購買價(千美元)。

所收購資產	
現金	\$ 2,905
房地產存貨	119,466
商譽	15,392
商標	1,600
其他資產	532
資產總值	\$ 139,895
所承擔負債	
應付賬款	\$ 5,425
應計費用	1,037
負債總額	6,462
所收購資產淨值	\$ 133,433

**未經審核備考財務資料**

截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考收入及收入(虧損)淨額使收購Hanover、Vintage及Garrett Walker的業績生效，猶如各收購日期分別為截至二零二一年一月一日、二零二零年一月一日及二零一九年一月一日(即各收購前的年初)。未經審核備考收入(虧損)淨額調整所述收購事項的經營業績，

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

以反映假設公允價值調整已於收購年度前年初應用而錄得的額外成本，包括所收購商號的稅務影響攤銷及交易相關成本。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	(千元)		
收入	\$ 1,451,558	\$ 1,286,919	\$ 894,177
除稅前收入(虧損)	151,846	23,142	(19,183)
所得稅(撥備)利益	(38,163)	(4,853)	4,858
收入(虧損)淨額	<u>\$ 113,683</u>	<u>\$ 18,289</u>	<u>\$ (14,325)</u>

#### 4. 可變利益實體

本公司將兩間合營企業(「合營企業」)可變利益實體綜合入賬。綜合可變利益實體包括一個位於紐約大都會地區的活躍項目(「第十四Ave合營企業」)及一個旨在收購未開發土地的合營企業(「LCF合營企業」)。本公司已釐定其為該等可變利益實體的主要受益人，原因是其有權指導對其經濟表現影響最大的業務活動。

兩家綜合可變利益實體均由本公司及合營夥伴的股權出資提供資金。第十四Ave合營企業亦由第三方債務提供資金，該債務已於二零二二年四月以本公司提供的貸款所得款項償還。公司間貸款已於綜合賬目時抵銷。

下表概述截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日綜合資產負債表中可變利益實體資產及負債的賬面值及分類。

	二零二二年		二零二一年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	(千元)			
現金	\$	4,697	\$	130
受限制現金		—		443
房地產存貨		99,699		121,040
應收聯屬公司款項		329		—
其他資產		2,124		195
資產總值	<u>\$</u>	<u>106,849</u>	<u>\$</u>	<u>121,808</u>
應付賬款	\$	1,577	\$	1,779
應計開支及其他負債		5,616		1,400
應付聯屬公司款項		—		226
應付票據淨值		—		81,584
負債總額	<u>\$</u>	<u>7,193</u>	<u>\$</u>	<u>84,989</u>

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

### 5. 房地產存貨

房地產存貨概述如下：

	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
按金及收購前成本	\$ 101,395	\$ 65,724
持有土地及發展中土地	191,047	243,310
已竣工或在建住宅	779,352	526,950
樣板房	21,575	8,808
<b>房地產存貨合計</b>	<b>\$ 1,093,369</b>	<b>\$ 844,792</b>

按金及收購前成本包括土地按金及有關潛在收購土地的其他盡職審查成本。持有土地及發展中土地包括發展期間產生的成本，如開發、間接成本及許可證。已竣工或在建房屋及樣板房包括與房屋建造有關的所有成本，包括土地、開發、間接成本、許可證、材料及勞工。

根據會計準則匯編第360項物業、廠房及設備，存貨按成本列賬，除非賬面值被釐定為不可收回，在此情況下，存貨撇減至其公允價值。本公司每季度或於出現減值跡象時在社區層面檢討各項房地產資產。我們一般根據反映所評估社區風險的貼現率，採用貼現現金流量法根據估計未來現金流量釐定各社區的估計公允價值。本公司對未來房屋銷售收入、房屋建造成本及適用貼現率(均為第三級輸入數據)的估計可對貼現現金流量法造成重大影響。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無確認任何房地產存貨減值。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司確認與加利福尼亞州分部兩個社區有關的房地產存貨減值340萬美元。在上述兩種情況下，本公司釐定按低於社區先前賬面值的估計總售價出售餘下房屋需要額外獎勵。已減值社區的公允價值乃採用貼現現金流量模型按介乎7%至10%的貼現率計算。

### 6. 資本化權益

於開發及其他合資格活動期間，權益資本化至房地產存貨及於未綜合入賬合營企業的投資。資本化為房地產存貨成本的權益於相關存貨交付時計入銷售成本。於未綜合入賬合營企業投資的資本化權益隨著相關合營企業房屋交割後解除未綜合入賬合營企業收入(虧損)淨額的權益。

截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本公司產生及資本化權益分別為0.356億美元、0.272億美元及0.315億美元。該等金額包括已產生及資本化的關聯方利息分別100.0萬美元、50萬美元及0.101億美元。

截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，計入未綜合入賬合營企業的銷售成本或收入(虧損)淨額權益的先前資本化權益分別為0.405億美元、0.348億美元及0.391億美元。該等款項包括關聯方權益520萬美元、0.129億美元及0.153億美元。

### 7. 於未綜合入賬合營企業的投資及墊款

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司擁有兩家於未綜合入賬合營企業，分別擁有LS-NJ Port Imperial JV LLC及LS-Boston Point LLC 51%及25%的所有權權益，並認為該等合營企業為可變利益實體。本公司認為，



**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

其並非可變利益實體的主要受益人，因此，根據權益會計法將該等實體入賬。本公司的最大虧損風險限於計入綜合資產負債表的於未綜合入賬合營企業的投資金額。

本公司按權益法入賬的未綜合入賬合營企業的簡明合併資產負債表如下：

	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
現金及現金等價物	\$ 2,917	\$ 2,275
房地產存貨	—	2,515
其他資產	—	122
資產總值	\$ 2,917	\$ 4,912
應付賬款	\$ 3	\$ 21
應計開支及其他負債	2,523	3,465
應付聯屬公司款項	472	787
負債總額	2,998	4,273
股東資金	(81)	639
負債及股東資金總額	\$ 2,917	\$ 4,912

按權益法入賬的本公司未綜合入賬合營企業的簡明合併經營表如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	(千元)		
收入	\$ 3,047	\$ 50,067	\$ 37,403
銷售成本及費用	(2,633)	(45,123)	(40,230)
房地產存貨減值	—	—	(27,094)
未綜合入賬合營企業收入(虧損)淨額	\$ 414	\$ 4,944	\$ (29,921)
於未綜合入賬合營企業投資的收入(虧損)淨額的權益 <sup>(1)</sup>	\$ 149	\$ 1,262	\$ (16,418)

(1) 於未綜合入賬合營企業的收入(虧損)淨額中的權益包括截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度本公司按比例分配來自未合併入賬合營企業的收入或虧損20萬美元收入、250萬美元收入及1,520萬美元虧損以及與資本化利息及其他成本有關的開支分別10萬美元、130萬美元及120萬美元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司其中一家未綜合入賬合營企業錄得減值費用2,710萬美元，與吸納量放緩及定價較預期疲弱有關。根據本公司的擁有權百分比51%，1,380萬美元減值支出反映於本公司綜合經營表中未綜合入賬合營企業的收入(虧損)淨額項目的權益中。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，未綜合入賬合營企業並無確認任何房地產存貨減值。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

**8. 其他資產**

其他資產包括以下各項：

	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
遞延稅項資產淨值	\$ 13,569	\$ 7,270
物業及設備淨值 <sup>(1)</sup>	9,533	6,601
使用權資產	15,589	12,593
合約資產	7,180	6,133
預付所得稅	—	645
無形資產淨值	44	910
預付開支	4,896	5,309
項目託管資金	44,159	821
保修費用及一般責任保險應收款 <sup>(2)</sup>	27,109	—
其他	11,889	3,716
<b>其他資產總額</b>	<b>\$ 133,968</b>	<b>\$ 43,998</b>

(1) 截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，物業及設備分別扣除1,150萬元及1,180萬元累計折舊。

(2) 尚未從保險公司收到的保險賠償按總額基準入賬，而相關保修開支不作任何扣減，計入綜合資產負債表的其他資產。有關更多資料，請參閱保修一節附註9—應計開支及其他負債。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司與地段銷售及其他收入有關的合約資產分別為720萬美元及610萬美元。合約資產結餘計入本公司綜合資產負債表的其他資產中，並指就已進行之地段銷售工作及其他合約而將收取之現金。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，就未完全履行之履約責任而言，有待確認為收入之地段銷售及其他合約的交易價格金額分別為1,160萬美元及6,390萬美元。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

**9. 應計開支及其他負債**

應計開支及其他負債包括以下各項：

	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
土地開發及住房建設應計費用	\$ 39,716	\$ 22,082
保修儲備及一般責任	46,657	15,692
應計薪酬及福利	18,920	14,913
租賃負債	16,428	13,190
應付銷售稅	1,448	2,885
應付所得稅	3,420	12,079
應付利息	4,351	2,494
遞延收入	—	3,969
購房保證金	15,046	7,825
其他按金及負債	3,440	2,595
預提費用及其他負債總額	\$ 149,426	\$ 97,724

截至二零二一年十二月三十一日，本公司與地段銷售有關的遞延收入為400萬美元，其他收入計入本公司綜合資產負債表的應計開支及其他負債。本公司隨著開發進程及相關履約責任的完成而減少該等負債並確認收入。本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認地段銷售及其他收入400萬美元，與截至二零二一年十二月三十一日的遞延收入結餘有關。截至二零二二年十二月三十一日，本公司並無遞延收入。

**保修** — 估計未來直接保修儲備及一般責任成本於確認相關住宅建築收入期間累計並計入銷售成本。本公司保修儲備及一般責任的變動詳情載於下表：

	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
年初保修儲備及一般責任	\$ 15,692	\$ 11,730
調整 <sup>(1)</sup>	18,018	—
計提 <sup>(2)</sup>	16,114	6,013
付款	(3,167)	(2,051)
年末保修儲備及一般責任	\$ 46,657	\$ 15,692

(1) 根據會計準則編第210項資產負債表，本公司於截至二零二二年十二月三十一日的綜合資產負債表中按總額基準呈列保修儲備及一般負債，並於其他資產中呈列預期保險收回額。過往，本公司於應計開支及其他負債(扣除預期保險收回金額)內呈列保修儲備及一般負債。導致期初保修儲備及一般負債於二零二二年一月一日作出1,800萬美元的調整，同時保修及一般責任保險應收款項相應增加。

(2) 截至二零二二年十二月三十一日止年度的撥備金額包括與我們於二零二二年一月十八日收購Hanover有關的380萬美元。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

**10. 應付票據及其他債務淨額**

應付票據及其他債務的未償還款項淨額包括以下各項：

	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
建築貸款	\$ —	\$ 82,617
信用額度	514,300	390,300
應付票據及其他債務	514,300	472,917
遞延貸款成本	(8,878)	(11,800)
應付票據及其他債務淨額	<u>\$ 505,422</u>	<u>\$ 461,117</u>

於二零二一年十月六日，本公司訂立信貸額度協議（「信貸協議」）。截至二零二二年十二月三十一日，信貸協議規定優先無抵押借款最高為6.75億美元。在若干條件下，本公司可增加借款能力至8.50億美元。信貸協議項下的借款按有抵押隔夜融資利率加3.35%或最優惠利率（定義見信貸協議）加2.75%計息。利率下限為3.85%。信貸協議於二零二二年進行三次修訂，導致借款承擔由5.85億美元增加至6.75億美元，以有抵押隔夜融資利率作為指數利率取代按倫敦銀行同業拆息，並將到期日延長至二零二五年十月。截至二零二二年十二月三十一日，貸款利率為7.53%。信貸協議於二零二五年十月到期。

此外，本公司先前有一筆項目特定建築貸款。於二零二二年四月，建築貸款以信貸協議項下的借款所得款項獲悉數償還。就該收益而言，本公司產生債務清償費用250萬美元，計入綜合經營報表的其他（開支）收入淨額。

本公司於二零二零年第二季度收到Paycheck Protection Program（「PPP」）貸款430萬美元，並於二零二一年六月收到PPP貸款的豁免通知。該寬免於綜合經營報表中記錄為其他收入。

信貸協議載有若干財務契諾，例如要求本公司維持最低流動資金結餘、最低有形淨值以及槓桿及利息覆蓋率。截至二零二二年十二月三十一日，本公司已遵守所有財務契諾。

於二零二二年十二月三十一日後應付票據及其他債務本金結餘的到期情況如下（以千元計）：

二零二三年	\$ —
二零二四年	—
二零二五年	514,300
其後	—
	<u>\$ 514,300</u>

**11. 承諾及或有事項**

**法律** — 本公司目前涉及多項不時出現的法律行動及程序，且日後可能面臨類似或其他法律及／或監管行動。本公司目前無法估計導致任何有關訴訟的不利結果的可能性，從而可能對本公司的經營業績、財務狀況或流動資金造成重大不利影響。

於二零二一年第四季度，若干保險公司代表本公司及其他方支付1,490萬美元，以解決過失死亡案件。保險公司聲稱彼等有權就本公司爭議的部分或全部有關金額向本公司尋求賠償。本公司目前無法估計該金額或保險公司對

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

本公司的索賠結果。此外，本公司無法估計其對相關第三方申索的金額或結果。

**履約責任** — 於日常業務中，作為權利及開發過程的一部分，本公司的附屬公司須提供履約保證金，以確保完成若干公共設施。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司分別有1.149億美元及9,470萬美元的未償還履約保證金。

**土地購買合約** — 本公司訂立土地購買合約以收購土地興建房屋。根據該等合約，本公司將為所述按金提供資金，作為於未來時間按預定條款購買土地的權利(而非責任)的代價。根據部分購買合約的條款，倘本公司選擇終止合約，則按金不可退還。土地購買合約按金及資本化收購前成本於本公司認為可能不會收購合約項下的物業且無法通過其他方式收回該等成本時支銷。

截至二零二二年十二月三十一日，本公司與購買土地及地段的合約有關的按金總額為9,840萬美元，其中80萬美元可退還，扣除按金後的餘下購買價總額約為6.202億美元。目前預期合約項下的大部分土地及地段將於未來四年內購買。

**經營租約** — 本公司主要就使用辦公空間、樣板房以及電腦及辦公設備的權利訂立經營租約，其剩餘租期介乎1至8年，通常包括一項或多項續租選擇權。截至二零二一年十二月止年度，本公司出售樣板房並立即將該等樣板房回租最多兩年。若干該等樣板房於出售時尚未竣工。售後租回的所有租賃均入賬列作經營租約，並於隨附的綜合資產負債表中反映為本公司使用權資產及租賃負債的一部分。若干該等銷售乃向一名關聯方作出；進一步詳情請參閱附註12—關聯方交易。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，加權平均剩餘租期分別為5.7年及4.1年。倘合理確定將行使選擇權，則續約條款將計入租期。

本公司根據於租賃開始日期或(倘其後修訂)活躍租賃的修訂日期的未來最低租賃付款現值建立使用權資產及租賃負債。由於各租賃中隱含的利率不易釐定，故本公司的增量借款利率用於釐定截至開始日期的未來最低付款現值。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日的加權平均利率分別為4.6%及3.8%。租賃部分及非租賃部分作為單一租賃組成部分入賬。截至二零二二年十二月三十一日，本公司分別確認1,560萬美元及1,640萬美元為使用權資產及租賃負債，並分別於綜合資產負債表的其他資產及應計開支及其他負債內呈列。截至二零二一年十二月三十一日，本公司分別確認使用權資產及租賃負債1,260萬美元及1,320萬美元。

截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的經營租約開支分別為220萬美元、190萬美元及200萬美元，並計入綜合經營表中的一般及行政開支。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

於二零二二年十二月三十一日生效的不可撤銷經營租賃項下的未來最低付款如下(千元)：

二零二三年	\$	4,277
二零二四年		3,511
二零二五年		2,577
二零二六年		2,310
二零二七年		2,090
其後		4,317
租賃付款總額		19,082
減：貼現		(2,654)
租賃負債現值	\$	16,428

## 12. 關聯方交易

於合併後，本公司繼續代表其前母公司及現有大股東支付若干成本。本公司就所有有關付款錄得應收聯屬人結餘。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司應收聯屬公司款項淨額分別為290萬美元及210萬美元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司向本公司一名高級職員出售一間房屋及向本公司一名主要股東的家庭成員出售一間房屋。本公司自該等交易確認房屋銷售收入400萬美元及銷售成本350萬美元。

於二零二二年六月，本公司與其主要股東Landsea Holdings訂立兩項交易。於二零二二年六月一日，董事局授權本公司回購Landsea Holdings持有的440萬股普通股。本公司按每股6.82美元的價格支付3,000萬美元，較二零二二年五月三十一日的收市價7.18美元折讓5%。此外，本公司購回所有550萬份未行使私人配售認股權證，其中Landsea Holdings持有220萬份。本公司按每份私人配售認股權證3.00美元向Landsea Holdings支付660萬美元。此外，280萬份已購回私人配售認股權證由本公司董事局成員控制的關聯方新城資本有限公司持有。本公司向新城資本有限公司付款840萬美元，每份私人配售認股權證3.00美元。本公司的普通股及認股權證於附註17—股東權益進一步討論。

於二零二二年六月，與本公司受共同控制的Landsea Capital Fund向LCF合營企業出資5,500萬美元。LCF合營企業(由本公司綜合入賬)將該等所得款項用於向本公司購買未開發土地。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司向Landsea Capital Fund分派400萬美元。本公司與LCF合營企業之間的所有公司間交易已於綜合賬目時抵銷。

於二零二一年十二月，本公司向一名關聯方出售樣板房，總代價為1,520萬美元。若干該等樣板房於出售時尚未竣工。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本公司就於銷售日期仍在興建的樣板房分別確認地段銷售及其他收入120萬美元及320萬美元。同期亦分別確認相應地段及其他銷售成本130萬美元及300萬美元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司就於銷售日期已竣工的樣板房確認房屋銷售收入1,080萬美元及相應房屋銷售成本880萬美元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無就該等樣板房確認房屋銷售收入或相應的房屋銷售成本。作為該交易的一部分，本公司租回該等樣板房。截至二零二二年十二月三十一日止年度已付的租金總額為80萬美元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無作出任何租金付款。截至二零二二年十二月三十一日，與該等租賃有關的使用權資產及租賃負債結餘分別為130萬美元及130萬美元，而截至二零二一年十二月三十一日分別為200萬美元及200萬美元。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

於二零二一年七月，本公司就加利福尼亞州分部的一個項目與一名關聯方訂立土地儲備協議。本公司將於土地開發時根據未開發土地成本的年化7%定期向關聯方付款，並可由本公司酌情釐定的預定價格2,890萬美元購買地塊。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度支付的利息總額分別為100萬美元及40萬美元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，已向關聯方購買已開發地塊支付1,140萬美元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無就向關聯方購買已開發地塊作出付款。

就合併而言，我們向主要股東Landsea Holdings轉讓遞延稅項資產（「遞延稅項資產」）1,210萬美元。遞延稅項資產指於合併後透過Landsea Holdings保留的關聯方貸款的銷售成本支銷的利息的遞延稅項。

於合併前，本公司自Landsea Holdings與關聯方訂立的貸款產生房地產存貨資本化權益。於合併後，本公司不再將該關聯方交易的權益資本化，原因為貸款仍屬於Landsea Holdings的責任，且本公司不再與該貸款的任何責任有關。先前資本化的金額於相關存貨交付時計入銷售成本。有關更多資料，請參閱附註6—資本化權益。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，計入綜合資產負債表房地產存貨的關聯方交易的資本化權益總額分別為300萬美元及750萬美元。

### 13. 所得稅

所得稅撥備(利益)如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	(千元)		
流動：			
聯邦	\$ 22,350	\$ 11,507	\$ 833
國家	9,350	5,314	1,104
當期稅項撥備	31,700	16,821	1,937
遞延：			
聯邦	(4,681)	(2,425)	(3,602)
國家	(1,619)	(401)	(1,416)
遞延稅項收益	(6,300)	(2,826)	(5,018)
所得稅撥備(利益)總額、淨額	\$ 25,400	\$ 13,995	\$ (3,081)

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

所得稅撥備(利益)有別於美國聯邦法定稅率。以下對賬顯示法定及實際稅率稅項的重大差異：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
聯邦所得稅開支	21.0%	21.0%	21.0%
州所得稅開支，扣除聯邦稅務影響	6.4	5.6	5.7
162 (m) 限制	1.0	(1.3)	—
PPP 貸款	—	1.8	—
認股權證的公平市價	1.5	(0.7)	—
非控制性權益	(0.5)	—	—
節能住宅信貸	(3.6)	(6.2)	5.6
其他永久性差異	—	0.1	(0.3)
返回撥備調整	(0.7)	0.4	(3.5)
利率變化	(0.1)	0.1	(3.2)
估值撥備變動	(0.1)	0.2	—
其他	0.2	—	—
實際稅率	25.1%	21.0%	25.3%

截至二零二二年十二月三十一日止年度，法定稅率與實際稅率之間的差異主要與州所得稅(扣除聯邦所得稅優惠)、第162 (m) 條項下與高級職員薪酬有關的限制以及認股權證調整的公允價值有關，被節能住宅抵免所抵銷。截至二零二一年十二月三十一日止年度，法定稅率與實際稅率之間的差異主要與州所得稅(扣除聯邦所得稅優惠)有關，被節能住宅抵免所抵銷。與二零二零年本公司所得稅優惠增加相比，二零二二年及二零二一年的節能住宅抵免為所得稅開支減少。截至二零二零年十二月三十一日止年度，法定稅率與實際稅率之間的差異主要與扣除聯邦所得稅優惠的州所得稅、與第162 (m) 條有關的限制、PPP 貸款的免除及節能住宅抵免有關。

於二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司並無任何不確定稅務狀況總額或未確認稅務利益，亦無要求計提利息或罰款。本公司於美國聯邦司法權區及亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、馬薩諸塞州、新澤西州、紐約、賓夕法尼亞州及德克薩斯州提交所得稅報稅表。

遞延所得稅反映資產及負債就財務報告而言的眼面值與就所得稅而言所用金額之間的暫時差額的稅務影響淨額。



**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

導致遞延稅項資產(扣除遞延稅項負債)的重大暫時差額的稅務影響如下：

	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
<b>遞延稅項資產</b>		
預提費用	\$ 14,279	\$ 3,764
租賃負債	4,384	3,479
州稅項負債	1,963	1,118
經營虧損淨額及信貸結轉	—	87
股票報酬	1,009	905
UNICAP	4,489	1,677
商譽及無形資產	331	606
投資基礎差異	499	108
遞延稅項資產	26,954	11,744
減：估值撥備	—	(128)
遞延稅項資產，淨值	26,954	11,616
<b>遞延稅項負債</b>		
使用權資產	(4,160)	(3,321)
固定資產與無形資產的基礎差異	(1,990)	(1,025)
應收保修費用	(7,235)	—
遞延稅項負債	(13,385)	(4,346)
遞延稅項資產淨值	\$ 13,569	\$ 7,270

根據附註2—主要會計政策概要所討論本公司有關遞延稅項估值撥備的政策及其正面及負面證據的分析，管理層認為有足夠證據(包括過去三年的累計收入)讓本公司得出結論，截至二零二二年十二月三十一日，其更有可能變現其所有遞延稅項資產。

於二零二二年十二月三十一日，本公司概無任何聯邦或州結轉的淨經營虧損。

就聯邦所得稅而言，訴訟時效為三年，而就州所得稅而言則為四年。本公司二零一九年至二零二一年的聯邦報稅表及二零一八年至二零二一年的州報稅表受法規審查。

二零二二年降低通脹法案(「IRA法案」)於二零二二年八月十六日頒佈為法律。IRA法案對適用公司的平均年度經調整財務報表收入引入15%的企業替代最低稅，對二零二二年十二月三十一日之後公開交易的美國公司進行的股票回購引入1%的消費稅。IRA法案亦追溯延長建造新節能住宅的聯邦稅收抵免，期限為二零二二年一月一日至二零三二年十二月三十一日。聯邦能源稅項抵免已於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認。IRA法案對本公司合併財務報表並無其他重大影響。

於二零二一年之前，由於本公司為Landsea Holdings的全資附屬公司，故本公司過往就Landsea Holdings的綜合所得稅申報所得稅。於合併後，本公司現提交獨立所得稅報稅表。該等綜合財務報表中之所得稅撥備及相關結餘之計算乃假設本公司就所有期間(包括二零二零年)提交獨立報稅表的方式計算。因此，現金稅項付款以及即期及遞延稅項項目未必能反映本公司於該期間的實際稅項結餘。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

#### 14. 分部報告

本公司於全國多個州從事收購、開發及銷售住宅及地塊業務。本公司按地理位置管理，五個地理區域各自的目標買家範圍廣泛，包括：首次、搬家及豪華購房者。

該五個地區的管理層向本公司的主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司的行政總裁及營運總裁）報告。主要經營決策者審閱業績（包括收入總額及稅前收入（虧損））以評估盈利能力及分配資源。因此，本公司已呈列以下五個報告分部的業務：

- 亞利桑那州
- 加利福尼亞州
- 佛羅里達州
- 紐約大都會
- 德克薩斯州

本公司亦已識別企業營運為非經營分部，原因為其透過行政、財務、庫務、人力資源、會計及法律等職能部門支援建屋業務。大部分公司人員及資源主要用於與營運有關的活動，並根據各分部的資產百分比、收入及專職人員進行分配。

下表概述按分部劃分的總收入及稅前收入（虧損）總額：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	(千元)		
<b>收入</b>			
亞利桑那州	\$ 317,160	\$ 340,767	\$ 320,691
加利福尼亞州	503,832	557,182	413,917
佛羅里達州	474,779	93,632	—
紐約大都會 <sup>(1)</sup>	111,423	—	—
德克薩斯州	39,255	31,723	—
<b>總計</b>	<b>\$ 1,446,449</b>	<b>\$ 1,023,304</b>	<b>\$ 734,608</b>
<b>除稅前收入（虧損）</b>			
亞利桑那州	\$ 18,232	\$ 25,681	\$ 9,325
加利福尼亞州	94,213	61,073	10,131
佛羅里達州	20,798	(492)	—
紐約大都會 <sup>(1)</sup>	(520)	(2,154)	(19,764)
德克薩斯州	(158)	(439)	—
企業	(31,500)	(16,939)	(11,857)
<b>總計</b>	<b>\$ 101,065</b>	<b>\$ 66,730</b>	<b>\$ (12,165)</b>

(1) 截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，紐約大都會報告分部並無產生任何收入。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，稅前虧損分別包括來自未綜合入賬合營企業的收入300萬美元及虧損1,640萬美元。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

下表概述按分部劃分的資產總值：

	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
<b>資產</b>		
亞利桑那州	\$ 357,788	\$ 360,598
加利福尼亞州	513,549	400,292
佛羅里達州	422,045	102,158
紐約大都會	45,277	124,962
德克薩斯州	26,923	35,984
企業	74,914	241,520
總計	\$ 1,440,496	\$ 1,265,514

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日，公司分部資產分別包括現金及現金等價物4,030萬美元及2.184億美元。

截至二零二二年十二月三十一日，4,790萬美元及2,070萬美元的商譽分別分配至佛羅里達州及亞利桑那州分部。截至二零二一年十二月三十一日，380萬美元及2,070萬美元分別分配至佛羅里達州及亞利桑那州分部。

### 15. 公允價值

會計準則匯編第820號公允價值計量將公允價值界定為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或向轉讓負債支付的價格，並要求按公允價值列賬的資產及負債於以下三個類別進行分類及披露：

第一級 — 相同工具於活躍市場的報價。

第二級 — 類似工具於活躍市場的報價；相同或類似工具於不活躍市場的報價；及模型衍生估值，當中所有重大輸入數據及重大價值推動因素於計量日期在活躍市場可觀察。

第三級 — 於計量日期，估值技術使用的一項或多項重大輸入數據或重大價值推動因素於活躍市場不可觀察。

下表呈列財務工具的賬面值及估計公允價值：

	層級	二零二二年十二月三十一日		二零二一年十二月三十一日	
		賬面值	公允價值	賬面值	公允價值
		(千元)			
<b>負債：</b>					
建造貸款 <sup>(1)(2)</sup>	第二級	\$ —	\$ —	\$ 82,617	\$ 82,617
信貸額度 <sup>(1)</sup>	第二級	\$ 514,300	\$ 514,300	\$ 390,300	\$ 390,300
認股權證負債	第三級	\$ —	\$ —	\$ 9,185	\$ 9,185

(1) 由於該等貸款的浮動利率條款，賬面值與公允價值相若。賬面值不包括任何相關遞延貸款成本。

(2) 於二零二二年四月，剩餘建築貸款已悉數償還。

受限制現金、應收款項、按金及其他資產以及賬目應付賬款及應計負債的賬面值與該等財務工具的公允價值相若，此乃基於對相關特徵及市場數據的評估，且由於工具的產生與其預期變現之間時間較短。現金及現金等價物的公允價值分類為公允價值層級的第一級。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

非金融資產(如房地產存貨及商譽)使用貼現現金流量法按非經常性基準以公允價值計量,屬於公允價值層級的第二級輸入數據。該計量於事件及情況顯示資產賬面值無法悉數收回時進行。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度,我們釐定概無房地產存貨需要減值。

本公司於二零二二年六月購買私人配售認股權證前,私人配售認股權證過往使用柏力克—舒爾斯期權定價模式按經常性基準以公允價值計量。截至二零二一年十二月三十一日的重大不可觀察輸入數據為本公司於公開市場交換的公眾認股權證隱含的波動率45.5%。

下表載列於所示期間第三級經常性公允價值計量的期初及期末結餘對賬:

	十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(千元)	
<b>認股權證負債</b>		
期初結餘 <sup>(1)</sup>	\$ 9,185	\$ 11,275
公允價值的變動	7,315	(2,090)
購回認股權證	(16,500)	—
期末結餘	\$ —	\$ 9,185

(1) 截至二零二一年十二月三十一日止年度的年初結餘指截至二零二一年一月七日(合併完成日期)的結餘。

#### 16. 以股份為基礎的薪酬

本公司採納Landsea Homes Corporation二零二零年股份激勵計劃(「該計劃」),該計劃規定授出購股權、股份增值權、受限制股份單位(「受限制股份單位」)及受限制股份,其中任何一項均可能以表現為基準,由本公司薪酬委員會釐定。本公司根據該計劃預留合共600萬股普通股以供發行。截至二零二二年十二月三十一日,約340萬股普通股仍可根據該計劃發行。

於二零二一年,本公司根據該計劃向若干行政人員授出長期績效股份單位獎勵(「績效股份單位」)。績效股份單位乃根據本公司於二零二一年、二零二二年及二零二三年財政年度的三年表現(按經調整每股盈利(「每股盈利」)計量)賺取。各項獎勵須待本公司於經營業績表現期間達成經調整每股盈利目標後,方可作實。倘公司的經調整每股盈利達到各經營業績表現期間的設定門檻,則將獲得100%的目標獎勵。倘經調整每股盈利按指定金額低於或高於目標門檻,獎勵仍可按目標的50%至200%賺取。

於二零二二年,本公司根據該計劃向若干行政人員授出長期績效股份單位獎勵(「績效股份單位」)。績效股份單位乃根據本公司於二零二三年至二零二五財政年度及(在若干情況下,於二零二三年至二零二七財政年度)的三年表現(按累計收入及股本回報率(「股本回報率」)計量)賺取。各項獎勵須待本公司於經營業績表現期間達成累計收入及股本回報率目標後,方可作實。倘公司的累計收入及股本回報率達到各經營業績表現期間的設定門檻,則將獲得100%的目標獎勵。倘累計收益及股本回報率低於或高於目標門檻的指定金額,獎勵仍可按目標的50%至400%賺取,且金額大於目標的200%以現金支付。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

下表呈列本公司截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日的未歸屬績效股份單位及受限制股份單位的概要及截至該日止年度的變動：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二二年		二零二一年	
	獎勵	加權平均授出日期公允價值	獎勵	加權平均授出日期公允價值
	(以千元計，惟公允價值金額除外)			
年初尚未行使	768	\$ 9.43	—	\$ —
已授出	1,135	8.48	886	9.45
已歸屬	(278)	9.19	(118)	9.55
已沒收	—	—	—	—
年末尚未行使	1,625	\$ 8.82	768	\$ 9.43

大部分獎勵於三至五年內按比例歸屬；然而，部分購股權已按不同的歸屬時間表授出。本公司於僱員離職時記錄與未歸屬獎勵有關的實際沒收。

下表呈列本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的購股權活動概要：

	股份數目	每股加權平均行使價	加權平均剩餘合約年期	總內在價值
	(以千計)		(年份)	(以千計)
於二零二一年十二月三十一日尚未行使的購股權	—	\$ —		
已授出	744	8.82		
已行使	—	—		
已沒收	(60)	8.83		
於二零二二年十二月三十一日尚未行使的購股權 <sup>(1)</sup>	684	\$ 8.82	8.06	\$ —
於二零二二年十二月三十一日可行使的購股權	—	\$ —	—	\$ —

(1) 截至二零二二年十二月三十一日，由於股票期權的行使價超過本公司普通股的平均市場價格，股票期權處於價外。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，以股份為基礎的薪酬開支分別合共為360萬美元及580萬美元，並計入綜合經營表中的一般及行政開支。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司並無授出任何受限制股份單位或績效股份單位，亦無確認任何以股份為基礎的薪酬開支。

下表呈列本公司未行使受限制股份單位及績效股份單位的概要(假設目前估計的績效達成水平(千元，年除外))：

	二零二二年十二月三十一日	
	(千元，年除外)	
未歸屬單位		1,625
未歸屬單位的剩餘成本	\$	3,775
餘下歸屬期		4.00年

與未行使受限制股份單位及績效股份單位相關的以股份為基礎的薪酬開支使用授出日期的公允價值(基於授出日期的收市價)計量。與績效股份單位相關的開支亦包括於各報告期末直至經營業績期結束時的既定經營業績標準的估計達成情況。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

二零一八年，Landsea Holdings 制定了長期激勵薪酬計劃，通過發放影子股權獎勵，讓主要僱員能夠參與本公司的未來增長。就合併而言，所有影子權益獎勵均已歸屬及以現金支付或轉換為Landsea Homes的股份，且該計劃已終止。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司錄得與影子獎勵加速歸屬有關的一般及行政開支270萬美元。本公司就影子股份獎勵支付現金290萬美元，並於合併時授出20萬股股份，授出日期價值為190萬美元。

#### 17. 股東權益

本公司的法定股本包括5.0億股每股面值0.0001美元的普通股及5,000萬股每股面值0.0001美元的優先股。截至二零二二年十二月三十一日，已發行普通股為4,210萬股及發行在外普通股為4,090萬美元，且概無發行在外的優先股。

於二零二一年一月七日，合併已根據合併協議完成。於合併前，LF Capital獲授權發行及已發行兩類普通股(A類普通股及B類普通股)。於合併完成後，所有已發行及發行在外的B類普通股轉換為A類股份。公眾股東有機會於合併完成後以現金贖回A類普通股股份。所有發行在外的普通股均為有效發行、繳足及毋須課稅。於合併後，本公司的權益已追溯調整，以反映向Landsea Holdings發行的3,260萬股普通股。

於二零二二年一月，董事局批准一項股份回購計劃。該計劃允許回購價值高達1,000萬美元的普通股(包括相關費用)，前提是每股購買價不超過每股15.00美元。回購股份的授權已於二零二二年六月三十日屆滿，並無剩餘回購普通股的能力。截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司購回1,160,751股普通股，總額為1,000萬美元，入賬列作額外繳入股本減少。

於二零二二年四月，董事局授權延長股份回購計劃並增加1,000萬美元回購普通股的能力，該計劃已於二零二二年十二月三十一日屆滿。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司以30萬美元購回65,775股普通股，截至二零二二年十二月三十一日，餘下授權970萬美元已到期未動用。

於二零二二年五月，董事局授權以3,000萬美元或每股6.82美元的價格直接向本公司大股東購回4,398,826股普通股。本公司於二零二二年六月完成此項回購並註銷股份。有關更多資料，請參閱附註12—關聯方交易。

於二零二二年十二月三十一日後，於二零二三年三月，董事局授權延長我們的股份回購計劃，以回購價值1,000萬美元的普通股，該計劃於二零二三年十二月三十一日屆滿。

截至二零二二年十二月三十一日，共有15,525,000份未行使認股權證，全部由公眾認股權證組成。於合併時，認股權證協議已予修訂，以使每份公眾認股權證可按1.15美元行使為十分之一股普通股。作為修訂的一部分，各公眾認股權證持有人於合併完成時收到本公司支付的每份認股權證1.85美元，合共2,870萬美元。認股權證將於合併完成後五年或贖回或清盤(以較早者為準)屆滿。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

本公司可就贖回公眾認股權證發出催繳通知：

- 全部而非部分；
- 每份認股權證0.01美元；
- 於贖回發出至少30日事先書面通知後；及
- 倘(及僅倘)股份的最後申報收市價於截至本公司向認股權證持有人寄發贖回通知當日前第三個交易日止30個交易日間內任何20個交易日等於或超過每股18.00美元。

倘本公司要求贖回公眾認股權證，管理層將有權選擇要求所有希望行使的公眾認股權證按認股權證協議所述「無現金基準」如此行事。

行使認股權證時可發行的普通股的行使價及數目可在若干情況下予以調整，包括在股份股息的情況下或進行資本重組、重組、合併或整合。然而，認股權證將不會就按低於其行使價格的價格發行普通股作出調整。此外，在任何情況下，本公司均毋須以現金淨額結算認股權證股份。因此，認股權證可能屆滿及並無價值。

於二零二二年六月，本公司購回所有550萬份未行使私人配售認股權證，該等認股權證可按11.50美元行使，轉換為一股普通股。本公司已支付1,650萬美元或每份認股權證3.00美元，以購回所有未行使私人配售認股權證。該金額包括660萬美元用於購回由本公司主要股東Landsea Holdings持有的220萬份私人配售認股權證及840萬美元用於向關聯方Level Field Capital, LLC購回280萬份私人配售認股權證。有關更多資料，請參閱附註12—關聯方交易。購回私人配售認股權證所確認的虧損於本公司的綜合經營表中入賬為重新計量認股權證負債的虧損。

#### 18. 每股盈利

下表載列於所示年度基本及攤薄每股盈利的計算：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	(以千計，股份及每股金額除外)		
<b>分子</b>			
歸屬於Landsea Homes Corporation的淨收入(虧損)	\$ 73,551	\$ 52,786	\$ (8,951)
減：分派至參與股份之未分配盈利	(1,706)	(1,161)	—
歸屬於普通股股東的淨收入(虧損)	\$ 71,845	\$ 51,625	\$ (8,951)
<b>分母</b>			
發行在外的普通股加權平均—基本	43,052,696	46,193,166	32,557,303
就發行在外的加權平均參與股份作出調整	(1,000,000)	(994,444)	—
按兩種類別方法計算的經調整發行在外普通股加權平均數—基本	42,052,696	45,198,722	32,557,303
以股份為基礎的獎勵的攤薄影響	146,766	51,996	—
按兩種類別方法計算的經調整發行在外普通股加權平均數—攤薄	42,199,462	45,250,718	32,557,303
<b>每股盈利(虧損)</b>			
基本	\$ 1.71	\$ 1.14	\$ (0.27)
攤薄	\$ 1.70	\$ 1.14	\$ (0.27)

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司從攤薄每股盈利中剔除與反攤薄認股權證、購股權及以股份為基礎的獎勵有關的210萬股普通股等值。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司從攤薄每股盈利中剔除710萬股普通股等值。

**19. 現金流量資料的補充披露**

下表呈列若干補充現金流量資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	(千元)		
<b>現金流量資料的補充披露</b>			
已付利息，扣除資本化金額	\$ —	\$ 32	\$ 15
已付所得稅	\$ 40,367	\$ 7,575	\$ 7,309
<b>非現金投資及融資活動的補充披露</b>			
向Landsea Holdings轉讓遞延稅項資產	\$ —	\$ 11,785	\$ —
將遞延發售成本轉換為額外實繳資本	\$ —	\$ 9,229	\$ —
以經營租約負債換取的使用權資產新訂或經修訂經營租約	\$ 7,380	\$ 6,688	\$ 1,053
向Landsea Holdings分銷房地產合資企業，扣除撥備現金	\$ —	\$ —	\$ 27,294
業務收購保留	\$ —	\$ —	\$ 2,000
<b>現金、現金等價物及受限制現金對賬</b>			
現金及現金等價物	\$ 123,634	\$ 342,810	\$ 105,778
受限制現金	—	443	4,270
<b>綜合現金流量表所示現金、現金等價物及受限制現金總額</b>	<b>\$ 123,634</b>	<b>\$ 343,253</b>	<b>\$ 110,048</b>



以下為根據美國公認會計原則所編製Landsea Homes Corporation截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表摘要，乃自Landsea Homes Corporation於二零二二年三月十六日發佈載於表格10-K的二零二一年年報。

表格10-K所載二零二一年年報已在納斯達克網站([www.nasdaq.com](http://www.nasdaq.com))上發佈，可通過以下網址查閱：

<https://app.quotemedia.com/data/downloadFiling?webmasterId=90423&ref=116558335&type=PDF&symbol=LSEA&companyName=Landsea+Homes+Corporation&formType=10-K&formDescription=Annual+report+pursuant+to+Section+13+or+15%28d%29&dateFiled=2022-03-16&CK=1721386>

#### 第7項.財務狀況及經營業績之管理層討論及分析

以下有關Landsea Homes財務狀況及經營業績截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止財政年度之討論及分析應與本文件其他章節所載之Landsea Homes綜合財務報表及相關附註一併閱讀。

本節一般討論二零二一年與二零二零年比較之業績。有關我們二零二零年業績與二零一九年業績同比比較之類似討論，請參閱附錄99.2截至二零二零年十二月三十一日止財政年度「財務狀況及經營業績之管理層討論及分析」，乃參考我們於二零二一年三月十二日提交之表格8-K/A之當前報告而載入。

有關行業前景、我們對未來表現之預期、流動資金及資本資源之陳述以及其他非過往陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們目前之預期，並涉及多項風險及不確定因素，包括但不限於我們之表格10-K年報所載「風險因素」及「有關前瞻性陳述之警告說明」所述之風險及不確定因素。實際結果可能與任何前瞻性陳述所載者有重大差異。

## 綜合財務數據

下表概述截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之經營業績。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(千元，每股金額除外)		
<b>收入</b>			
住宅銷售	\$ 936,400	\$ 734,608	\$ 568,872
地段銷售及其他	86,904	—	62,116
總收入	1,023,304	734,608	630,988
<b>銷售成本</b>			
住宅銷售	772,575	636,324	478,054
存貨減值	—	3,413	—
地段銷售及其他	68,131	—	53,475
銷售成本總額	840,706	639,737	531,529
<b>毛利</b>			
住宅銷售	163,825	94,871	90,818
地段銷售及其他	18,773	—	8,641
毛利總額	182,598	94,871	99,459
<b>銷售及營銷開支</b>			
一般及行政開支	52,840	48,100	26,522
經營開支總額	70,266	42,598	34,884
經營開支總額	123,106	90,698	61,406
<b>經營收入</b>			
	59,492	4,173	38,053
<b>其他收入(開支)淨額</b>			
其他收入(開支)淨額	3,886	80	(1,602)
於收入(虧損)淨額中之權益	1,262	(16,418)	(7,901)
重新計量認股權證負債之收益	2,090	—	—
除稅前收入(虧損)	66,730	(12,165)	28,550
<b>所得稅撥備(利益)</b>			
	13,995	(3,081)	6,159
<b>收入(虧損)淨額</b>			
	52,735	(9,084)	22,391
非控股權益應佔(虧損)收入淨額	(51)	(133)	5,191
Landsea Homes Corporation應佔收入(虧損)淨額	\$ 52,786	\$ (8,951)	\$ 17,200
<b>每股盈利(虧損)：</b>			
基本	\$ 1.14	\$ (0.27)	\$ 0.53
攤薄	\$ 1.14	\$ (0.27)	\$ 0.53
<b>發行在外之加權平均股數：</b>			
基本	45,198,722	32,557,303	32,557,303
攤薄	45,250,718	32,557,303	32,557,303

### 業務概覽

在可持續發展承諾之推動下，Landsea Homes Corporation (「LHC」) 於亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、德克薩斯州及紐約大都會地區設計及建設住宅及社區。我們為現代生活創造靈感空間，並在充滿活力之黃金地段打造家居及社區，使其與周圍環境無縫連接，提升當地生活、工作及遊戲之生活方式。「Live in Your Element®」之定義原則為我們之客戶奠定基礎，讓彼等能夠在一直渴望居住的地點以理想的居住方式生活在專為彼等而設的家中。

本公司之業務為於亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、新澤西州、紐約及德克薩斯州收購、開發及銷售住宅及地段。本公司之業務分為五個可報告分部：亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、紐約大都會及德克薩斯州。本公司在不同價格建設及銷售廣泛之住宅類型，但專注於首次置業人士。我們之企業業務為非經營分部，透過提供行政、財務、庫務、人力資源、會計及法律服務支援我們之住宅建設業務。

於二零二二年一月十八日，我們以總現金購買價1.792億美元收購佛羅里達州住宅建築商Hanover Family Builders, LLC (「Hanover」) 之100%權益。Hanover收購增加我們在佛羅里達州之業務，累計擁有約520個單位，截至收購日期的價值約為2.28億美元。

COVID-19疫情及美國各地相關限制之影響於二零二零年第一季度末開始影響我們之業務。這影響了我們之建設階段及我們完成法律及監管措施以交割住宅之能力。隨著與COVID-19疫情相關之限制放寬，我們進行家居建設及相關交付之能力於二零二零年餘下時間顯著改善，並於二零二一年全年保持強勁。隨著限制措施之解除，我們市場之需求亦大幅增加。我們相信，需求增加乃由於過往較低之按揭貸款利率及待售住宅供應普遍收緊所推動。該等宏觀經濟影響使我們能夠提高價格並從我們之住宅交付中獲得額外收入；然而，我們經常看到所增加之收入部分被與勞工及供應短缺相關之成本增加所抵銷。在若干市場上，我們之建設週期延長，乃主要由於供應鏈之限制，而在該等市場上，我們已放緩我們之住宅銷售速度，以更貼近我們之生產水平。根據目前可用之勞工及材料，我們目前之住宅存貨之竣工階段及生產時間表，我們預期在短期內將繼續限制我們部分社區之銷售訂單進度。

### 策略

本公司之策略專注於透過盈利能力及效率為股東帶來最大回報，同時平衡適當之槓桿金額。一般而言，我們專注於以下長期策略目標：

- 擴大現有市場之社區數目及提高經營回報
- 維持適當之地段供應
- 繼續專注於入門級產品供應
- 透過產品差異化鞏固獨特之品牌地位
- 持續地域擴展及多元化發展至新市場
- 利用現有SG&A基礎提高股東回報及盈利能力
- 成為美國十大住宅建築商

### 非公認會計原則財務指標

非公認會計原則財務指標界定為公司表現之數字指標，剔除或計入之金額與根據美國公認會計原則(「公認會計原則」)計算及呈列之最具可比性之指標不同。非公認會計原則財務指標之呈列不應單獨考慮或被視為替代本公

司根據公認會計原則編製之相關財務業績。

我們於下文各章節呈列經調整住宅銷售毛利、債務淨額與資本淨額比率、EBITDA及經調整EBITDA以及經調整收入淨額之非公認會計原則財務指標，以加強投資者對持續經營業績之評估及促進各期間業績之有意義比較。管理層使用該等非公認會計原則指標評估持續經營及內部規劃及預測。

#### 經營業績

於二零二一年，我們繼續採用將存貨及產品轉移至價格更實惠之策略。於二零二一年五月，我們透過收購Vintage Estate Homes (「Vintage」) 之100%股東權益，完成在佛羅里達州及德克薩斯州市場之住宅建築商收購。該收購將我們之業務擴展至佛羅里達州及德克薩斯州，擁有約1,800幅處於不同發展階段之地段存貨。於二零二一年，我們在佛羅里達州及德克薩斯州市場之投資以及現有加利福尼亞州及亞利桑那州市場之強勁業務，導致住宅銷售收入按年增長27%，而已交付之住宅則由二零二零年之1,527個增加7%至二零二一年之1,640個。與住宅交付相比，住宅銷售收入增幅較大，反映我們各個市場之價格上漲，以及我們在加利福尼亞州市場之強勁表現，而加利福尼亞州市場之平均售價(「平均售價」)一般高於我們經營所在之其他市場。

我們繼續專注於增長，並視我們進入資本市場之策略及產生自由之經營現金流量為我們擴展之關鍵因素。儘管本公司近年來透過內部資源及業務收購取得增長，我們仍能按照策略行事，並把握收購及其他增長機會。我們之債務資本比率由截至二零二零年十二月三十一日之33.3%增加至截至二零二一年十二月三十一日之42.6%，而我們之現金及現金等價物由截至二零二零年十二月三十一日之1.058億美元增加至截至二零二一年十二月三十一日之3.428億美元。我們相信，結合現金及資產負債表之適度槓桿水平，使我們能夠繼續執行我們之增長策略。

我們預期各經營分部之住宅建築市場與當地經濟及宏觀經濟環境息息相關。因此，未來數年之淨訂單、住宅交付及平均售價可能會受到經濟狀況之負面影響，如就業減少及家庭入息中位數下降，以及家庭組織減少及存貨供應增加。勞工或材料短缺亦可能大幅增加成本、降低毛利率及降低我們之整體盈利能力。於二零二一年，我們之生產週期因勞工及材料短缺而增加，導致我們在若干市場上(主要為亞利桑那州分部)之吸收率降低。此外，由於價格上漲、按揭利率上升或按揭貸款標準收緊而導致住房負擔能力下降可能會影響業績。

## 新住宅訂單淨額、訂單美元價值及每月吸收率

新訂單淨額之美元價值變動受該等住宅之新訂單淨額數目及平均售價變動所影響。每月吸收率按每個期間之新訂單淨額總額除以該期間之平均活躍社區，再除以每個期間之月數計算。

截至十二月三十一日止年度												
住宅	二零二一年				二零二零年				變動百分比			
	美元價值	平均售價	每月吸收率	住宅	美元價值	平均售價	每月吸收率	住宅	美元價值	平均售價	每月吸收率	
(千元)												
亞利桑那州	685	\$ 284,474	\$ 415	4.5	1,283	\$ 402,338	\$ 314	5.7	(47)%	(29)%	32%	(21)%
加利福尼亞州	631	563,922	894	4.6	608	566,078	931	4.4	4%	—	(4)%	5%
佛羅里達州 <sup>(1)</sup>	138	65,046	471	1.9	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
紐約大都會	25	50,687	2,027	3.0	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
德克薩斯州 <sup>(1)(2)</sup>	(8)	(692)	不適用	(0.5)	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
總計	1,471	\$ 963,437	\$ 655	3.8	1,891	\$ 968,416	\$ 512	5.2	(22)%	(1)%	28%	(27)%

(1) 二零二一年佛羅里達州及德克薩斯州之每月吸收率乃基於二零二一年五月收購Vintage Estate Homes後之八個月。

(2) 由於在呈列期間取消及重新磋商合約條款，我們德克薩斯州分部之平均售價計算並非上文所呈列之有意義披露。我們於收購至二零二一年十二月三十一日期間之七份新銷售合約之平均售價為1,121千元。

截至十二月三十一日止年度												
住宅	二零二零年				二零一九年				變動百分比			
	美元價值	平均售價	每月吸收率	住宅	美元價值	平均售價	每月吸收率	住宅	美元價值	平均售價	每月吸收率	
(千元)												
亞利桑那州 <sup>(1)</sup>	1,283	\$ 402,338	\$ 314	5.7	104	\$ 31,192	\$ 300	2.6	1134%	1190%	5%	119%
加利福尼亞州	608	566,078	931	4.4	376	430,133	1,144	2.7	62%	32%	(19)%	63%
佛羅里達州	—	—	不適用	不適用	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
紐約大都會	—	—	不適用	不適用	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
德克薩斯州	—	—	不適用	不適用	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
總計	1,891	\$ 968,416	\$ 512	5.2	480	\$ 461,325	\$ 961	2.7	294%	110%	(47)%	93%

(1) 亞利桑那州於二零一九年之每月吸收率乃基於二零一九年六月收購Pinnacle West後之七個月。

由於亞利桑那州訂單減少，二零二一年新住宅訂單淨額減少，部分被加利福尼亞州住宅銷售增加以及佛羅里達州及紐約大都會開始銷售所抵銷。

亞利桑那州之減少乃主要由於我們之銷售流程有意延誤。我們之生產流程因目前在建住宅之勞工及材料短缺而受到限制，使我們之生產週期有所延長。我們預期有關延誤可能於短期內持續。由於截至二零二一年十二月三十一日止年度平均售價上漲32%，亞利桑那州新住宅訂單淨額之美元價值同比變動受到較小影響。此乃主要由於亞利桑那州市場價格上漲及擁有高端產品之社區住宅數目增加。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，加利福尼亞州之新訂單淨額增加，主要由於平均售價較低之入門級社區以更快之速度出售，導致每月吸收率輕微上升。

收購Vintage後，自二零二一年五月開始，我們之新佛羅里達州分部於年內提供穩定訂單，平均售價輕微上升。我們繼續在佛羅里達州購買更多地段，以支持及擴大我們在當地之業務，而於二零二二年一月十八日收購Hanover

亦為我們之佛羅里達州分部帶來顯著增長。

除透過未綜合入賬合營企業交付之住宅外，紐約大都會分部尚未交付任何住宅。該分部之單位仍處於不同建設階段，並於二零二一年開始銷售。訂單淨額之平均售價上升總額乃主要由於我們紐約大都會分部之單位美元價值高企。

我們之德克薩斯州分部因收購前銷售合約而出現八項淨取消，並未反映當前成本。年內，收購前合約繼續予以重新磋商或取消，而相關住宅轉售增加了新銷售之銷售美元價值及未完成合約住宅之平均售價。

#### 平均銷售社區

平均銷售社區為每月主動銷售之社區總和除以計算期內之總月數。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年	變動百分比	二零二零年	變動百分比	二零一九年
亞利桑那州 <sup>(1)</sup>	12.6	(33)%	18.8	230%	5.7
加利福尼亞州	11.4	(2)%	11.6	(2)%	11.8
佛羅里達州 <sup>(1)</sup>	9.0	不適用	—	不適用	—
紐約大都會	0.7	不適用	—	不適用	—
德克薩斯州 <sup>(1)</sup>	2.0	不適用	—	不適用	—
總計	32.0	5%	30.4	74%	17.5

(1) 二零二一年佛羅里達州及德克薩斯州之平均銷售社區計算乃基於二零二一年五月收購Vintage後之八個月。二零一九年亞利桑那州之平均銷售社區計算乃基於二零一九年六月收購Pinnacle West後之七個月。

## 住宅交付及住宅銷售收入

住宅銷售收入變動乃由於已交付住宅數目及已交付住宅平均售價變動所致。有關該等指標中各分部重大變動之評論載於下文。

截至十二月三十一日止年度									
	二零二一年			二零二零年			變動百分比		
	住宅	美元價值	平均售價	住宅	美元價值	平均售價	住宅	美元價值	平均售價
(千元)									
亞利桑那州	771	\$ 276,174	\$ 358	1,104	\$ 320,691	\$ 290	(30)%	(14)%	23%
加利福尼亞州	617	553,957	898	423	413,917	979	46%	34%	(8)%
佛羅里達州	232	87,991	379	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
紐約大都會	—	—	不適用	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
德克薩斯州	20	18,278	914	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
總計	1,640	\$ 936,400	\$ 571	1,527	\$ 734,608	\$ 481	7%	27%	19%

截至十二月三十一日止年度									
	二零二零年			二零一九年			變動百分比		
	住宅	美元價值	平均售價	住宅	美元價值	平均售價	住宅	美元價值	平均售價
(千元)									
亞利桑那州	1,104	\$ 320,691	\$ 290	133	\$ 40,024	\$ 301	730%	701%	(4)%
加利福尼亞州	423	413,917	979	464	528,848	1,140	(9)%	(22)%	(14)%
佛羅里達州	—	—	不適用	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
紐約大都會	—	—	不適用	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
德克薩斯州	—	—	不適用	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
總計	1,527	\$ 734,608	\$ 481	597	\$ 568,872	\$ 953	156%	29%	(50)%

於二零二一年，亞利桑那州分部交付771套住宅，平均售價為40萬美元，並產生2.762億美元之住宅銷售收入。住宅交割及住宅銷售收入較二零二零年同期減少，乃主要由於生產延誤，部分被截至二零二一年十二月三十一日止年度之平均售價較二零二零年增加23%所抵銷。該增加乃主要由於亞利桑那州市場之價格上漲及更多數目住宅交付至擁有高端產品之社區。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，加利福尼亞州分部之住宅銷售收入及交付分別同比增長34%及46%，乃由於出現強勁市況，包括本期間強勁之需求及價格上漲。平均售價下降乃由於期內交付之住宅組合變動，包括較二零二零年同期價格較低之住宅增加。該比較亦受惠於我們經營所在之加利福尼亞州部分地區因更嚴格之COVID相關規定而導致二零二零年交付減少。然而，與二零一九年相比，該分部於過去兩年在住宅銷售收入及交付方面均錄得強勁增長，原因為我們策略性地轉向以更優惠價格建設住宅。

誠如上文所述，收購Vintage後，佛羅里達州業務於二零二一年五月開始營運。該分部於年內提供穩定之住宅銷售收入及交付，平均售價於年內輕微上升。我們繼續在佛羅里達州購買更多地段，以支持我們在該地區看到之增長機會。

除透過未綜合入賬合營企業交付之住宅外，紐約大都會分部尚未交付任何住宅。因此，於呈列年度並無綜合住宅銷售收入或交付。

誠如上文所述，收購Vintage後，德克薩斯州業務於二零二一年五月開始營運。由於我們重新磋商於收購時取得之相關合約後開始交付更多住宅，故年內住宅銷售收入、交付及平均售價均有所增長。

### 住宅銷售毛利率

住宅銷售毛利率指已交付住宅之價格與建設住宅所需成本之比較。在下表中，我們計算毛利率，並就銷售成本利息、存貨減值(如適用)及收購進行中工程存貨之購買價會計處理(如適用)作出調整。我們認為以下資料具有意義，因為其分離了債務、減值及收購對我們毛利率之影響，並允許與過往期間及競爭對手進行比較。有關收購進行中工程存貨之額外討論，請參閱綜合財務報表隨附附註之附註2—主要會計政策概要及附註3—業務合併。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年	%	二零二零年	%	二零一九年	%
	(千元)					
住宅銷售收入	\$ 936,400	100.0%	\$ 734,608	100.0%	\$ 568,872	100.0%
銷售成本	772,575	82.5%	639,737	87.1%	478,054	84.0%
住宅銷售毛利率	163,825	17.5%	94,871	12.9%	90,818	16.0%
加：住宅銷售成本利息	33,328	3.6%	37,926	5.2%	40,262	7.1%
加：存貨減值	—	—%	3,413	0.5%	—	—%
經調整住宅銷售毛利率(不包括利息及存貨減值) <sup>(1)</sup>	197,153	21.1%	136,210	18.5%	131,080	23.0%
加：已收購存貨之購買價會計處理	14,588	1.6%	15,519	2.1%	2,874	0.5%
經調整住宅銷售毛利率(不包括利息、存貨減值及已收購存貨之購買價會計處理) <sup>(1)</sup>	\$ 211,741	22.6%	\$ 151,729	20.7%	\$ 133,954	23.5%

(1) 根據公認會計原則，該非公認會計原則財務指標不應用作替代本公司之經營業績。任何非公認會計原則財務指標之分析應與根據公認會計原則呈列之業績一併使用。我們認為，該非公認會計準則指標具有意義，因為其可洞察融資安排及收購對我們之住宅建築毛利率之影響，並使我們之毛利率可與呈列類似資料之競爭對手進行比較。

住宅銷售毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度之12.9%增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度之17.5%，乃主要由於我們之亞利桑那州及加利福尼亞州分部之高產品需求導致住宅售價上漲，部分被材料及勞工成本增加所抵銷。此外，截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得減值費用340萬美元。已收購存貨之購買價會計處理乃由於近期之業務合併所致。

經調整住宅銷售毛利率(不包括利息、存貨減值及已收購存貨之購買價)由截至二零二零年十二月三十一日止年度之20.7%增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度之22.6%，乃由於住宅售價上漲。該變動亦反映近年利率下降導致利率成本減少，部分被材料及勞工成本增加所抵銷。



## 未完成的合約量

未完成的合約量反映我們已與一名客戶訂立銷售合約但尚未交付住宅之住宅數目(扣除取消)。

	二零二一年十二月三十一日			二零二零年十二月三十一日			變動百分比		
	住宅	美元價值	平均售價	住宅	美元價值	平均售價	住宅	美元價值	平均售價
	(千元)								
亞利桑那州	422	\$ 181,232	\$ 429	508	\$ 172,932	\$ 340	(17)%	5%	26%
加利福尼亞州	256	226,376	884	242	216,410	894	6%	5%	(1)%
佛羅里達州 <sup>(1)</sup>	283	115,538	408	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
紐約大都會	25	50,687	2,027	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
德克薩斯州 <sup>(2)</sup>	12	12,348	1,029	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
總計	998	\$ 586,181	\$ 587	750	\$ 389,342	\$ 519	33%	51%	13%

(1) 於Vintage收購日期在佛羅里達州收購之未完成的合約量為377套住宅，價值為13,848.3萬美元。

(2) 於Vintage收購日期在德克薩斯州收購之未完成的合約量為40套住宅，價值為3,131.8萬美元。

與二零二零年十二月三十一日相比，截至二零二一年十二月三十一日之未完成的合約住宅數量及未完成的合約價值增加乃主要由於收購Vintage後佛羅里達州及德克薩斯州分部之住宅銷售數量增加，以及紐約大都會之新銷售價格遠高於我們其他分部。

於年末後，我們之未完成的合約量因於二零二二年一月十八日收購Hanover而增加約520套住宅，價值約為2.28億美元。

## 地段銷售及其他收入

地段銷售及其他收入及毛利率根據合約項下之地段數目及作為地段銷售及其他合約所需開發活動相關之完工百分比，於各報告期間可能有重大差異。截至二零二一年及二零一九年十二月三十一日止年度，我們分別就地段銷售及其他收入確認8,690萬美元及6,210萬美元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，我們並無任何地段銷售或其他收入。

截至二零二一年十二月三十一日，本公司有400萬美元之遞延收入來自地段銷售及其他收入。本公司於發展進度及相關履約責任完成時確認該等金額。截至二零二一年十二月三十一日，本公司擁有來自地段銷售及其他合約之合約資產610萬美元。合約資產結餘指就已進行之地段銷售工作及其他合約而將收取之現金。截至二零二一年十二月三十一日，分配至未履行或部分未履行履約責任之地段銷售及其他合約之交易價格金額為6,390萬美元。截至二零二零年十二月三十一日，本公司並無遞延收入或合約資產。截至二零二零年十二月三十一日，並無與未履行履約責任有關之未償還金額。

## 所擁有或受控制地段

下表概述截至所示日期可報告分部所擁有或受控制地段。受控制地段包括我們存放按金並簽署購買合約或滾動期權合約之地段。

	二零二一年十二月三十一日			二零二零年十二月三十一日			變動百分比
	所擁有地段	受控制地段	總計	所擁有地段	受控制地段	總計	
亞利桑那州	3,274	1,124	4,398	3,094	1,770	4,864	(10)%
加利福尼亞州	813	1,093	1,906	1,104	662	1,766	8%
佛羅里達州	966	457	1,423	—	—	—	不適用
紐約大都會	50	—	50	50	—	50	—%
德克薩斯州	45	918	963	—	—	—	不適用
總計	5,148	3,592	8,740	4,248	2,432	6,680	31%

於二零二一年十二月三十一日所擁有及受控制地段總數較二零二零年十二月三十一日增加31%，乃主要由於收購Vintage(其增加約1,800個所擁有及受控制地段)以及近期於加利福尼亞州及德克薩斯州之土地收購及期權合約。

於年末後，我們所擁有及受控制地段因於二零二二年一月十八日收購Hanover而增加約3,800個。

## 按分部劃分之經營業績及資產

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
除稅前收入(虧損)	(千元)		
亞利桑那州	\$ 25,681	\$ 9,325	\$ (3,927)
加利福尼亞州	61,073	10,131	53,019
佛羅里達州	(492)	—	—
紐約大都會	(2,154)	(19,764)	(13,225)
德克薩斯州	(439)	—	—
企業	(16,939)	(11,857)	(7,317)
總計	\$ 66,730	\$ (12,165)	\$ 28,550

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
資產	(千元)	
亞利桑那州	\$ 360,598	\$ 268,141
加利福尼亞州	400,292	409,705
佛羅里達州	102,158	—
紐約大都會	124,962	120,168
德克薩斯州	35,984	—
企業	241,520	97,750
總計	\$ 1,265,514	\$ 895,764

截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們之亞利桑那州分部錄得除稅前收入2,570萬美元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度為930萬美元。二零二一年之除稅前收入增加乃主要由於高需求令毛利率增加，使我們能夠提高定價。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們之加利福尼亞州分部錄得除稅前收入6,110萬美元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度為1,010萬美元。該增加部分由於本期間需求增加。這使我們能夠提高定價，從而導致

毛利率增加，即使產品組合有所改變，亦降低了我們於加利福尼亞州之整體平均售價。截至二零二零年十二月三十一日止年度，加利福尼亞州分部業績受到COVID-19疫情相關限制及延誤影響。此外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，加利福尼亞州分部錄得房地產存貨減值340萬美元。由於我們減少集中於及依賴加利福尼亞州市場，加利福尼亞州之總資產輕微減少。

誠如上文所述，收購Vintage後，佛羅里達州業務於二零二一年五月開始營運。由於我們已整合新收購以配合我們之業務模式及營運，該分部已接近收支平衡。年內，我們之住宅銷售收入及交付保持穩定，平均售價於年內輕微上升。我們繼續在佛羅里達州購買更多地段，以支持我們在該地區看到之增長機會。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，紐約大都會分部之除稅前虧損較去年同期有所減少，乃由於LS-NJ Port Imperial JV LLC (「Avora」)項目的未綜合入賬合營企業之虧損較少。此乃主要由於本期間市況有所改善，而過往期間則受到COVID-19疫情相關延誤及定價壓力影響。截至二零二零年十二月三十一日止年度，Avora錄得減值費用2,710萬美元，導致未綜合入賬合營企業產生虧損1,380萬美元。

誠如上文所述，收購Vintage後，德克薩斯州業務於二零二一年五月開始營運。由於我們已整合新收購以配合我們之業務模式及營運，該分部已接近收支平衡。由於我們在重新磋商於收購時取得之相關合約後開始交付更多住宅，故年內住宅銷售收入、交付及平均售價均有所增長。

我們亦將我們之企業營運確定為非經營分部，原因為其通過行政、財務、庫務、人力資源、會計及法律等職能部門支援業務營運。大部分公司人員及資源主要用於與業務營運有關之活動，並作出相應分配。截至二零二一年十二月三十一日止年度，分配至企業非經營分部之成本較截至二零二零年十二月三十一日止年度大幅增加。這包括與合併有關之交易成本、與Vintage收購及其他潛在收購有關之成本，以及與成為上市公司有關之其他成本增加。

#### 銷售、一般及行政開支

	截至十二月三十一日止年度			佔住宅銷售收入百分比		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(千元)					
銷售及營銷開支	\$ 52,840	\$ 48,100	\$ 26,522	5.6%	6.5%	4.7%
一般及行政開支	70,266	42,598	34,884	7.5%	5.8%	6.1%
經營開支總額	\$ 123,106	\$ 90,698	\$ 61,406	13.1%	12.3%	10.8%

於二零二一年，銷售、一般及行政(「SG&A」)開支比率佔住宅銷售收入百分比為13.1%，較二零二零年之12.3%有所上升。該總增加部分被銷售及營銷開支佔住宅銷售收入百分比減少所抵銷。此乃由於並無依賴經紀之銷售增加導致房價上漲較佣金更快。一般及行政開支增加乃主要由於(1)與收購Vintage及潛在未來收購有關之成本；(2)與作為上市公司之合併及持續經營有關之成本；及(3)薪酬及員工相關開支(包括股份薪酬開支)增加，以支持作為上市公司之業務增長及營運。

## 於未綜合入賬合營企業收入(虧損)淨額之權益

截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日，我們持有兩家與住宅建築活動有關之未綜合入賬合營企業之股東權益，均為紐約大都會分部之一部分。截至二零二一年十二月三十一日，其中一家合營企業LS-NJ Port Imperial JV LLC (「Avora」) 積極進行有訂單及交付之住宅建築活動，而另一家合營企業LS-Boston-Point LLC (「Boston Point」) 則已實際平倉，僅保留慣常交割後之保修相關活動。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們之應佔合營企業收入為130萬美元，截至二零二零年十二月三十一日止年度為虧損1,640萬美元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度為虧損790萬美元。已確認收入乃主要由於年內已交付大量住宅。本公司於二零二零年及二零一九年之合營企業虧損乃由於Avora合營企業分別於二零二零年及二零一九年六月作出減值費用2,710萬美元及580萬美元。按本公司擁有權百分比51%計算，1,380萬美元及300萬美元之減值費用計入本公司之綜合經營報表。二零二零年之減值費用乃主要由於COVID-19疫情之限制及延誤導致訂單放緩。於二零二零年及二零一九年，減值費用亦由於來自鄰近社區之競爭加劇及定價遜於預期。截至二零二一年十二月三十一日，Avora合營企業持有之樓宇已基本交割，僅餘三套住宅可供出售及交付。

以下載列有關未綜合入賬合營企業之補充經營及財務資料。有關資料不會直接計入財務報表，但會於業績中反映為未綜合入賬合營企業收入(虧損)淨額之權益部分。此數據僅供參考。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
未綜合入賬合營企業之經營數據	(千元)		
新住宅訂單淨額	32	31	61
新交付住宅	36	33	60
期末社區銷售	1	1	1
未完成合約金額(美元價值)	\$ —	\$ 5,024	\$ 5,772
未完成合約金額(住宅)	—	4	6
所擁有及受控制單位	3	39	72

## 其他收入(開支)淨額

截至二零二一年十二月三十一日止年度，其他收入淨額為390萬美元，而二零二零年同期其他收入淨額則為10萬美元。截至二零二一年十二月三十一日止年度之其他收入金額反映我們Paycheck Protection Program (「PPP」) 貸款豁免之430萬美元收益，部分被其他開支所抵銷。

## 所得稅撥備(利益)

所得稅撥備(利益)主要受以下各項影響：(1)除稅前收入(虧損)金額之變動；(2)計入除稅前收入(虧損)之非控股權益應佔收入(虧損)金額之變動；(3)撥回與遞延稅項資產有關之估值撥備；(4)所得稅抵免或(5)聯邦及州法定所得稅率之變動。截至二零二一年十二月三十一日止年度之所得稅撥備為1,400萬美元，而截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之利益及撥備分別為310萬美元及620萬美元。截至二零二一年十二月三十一日止年度之實際稅率為21.0%，與聯邦法定稅率不同，乃主要由於扣除聯邦所得稅利益之州所得稅，被節能住宅抵免所抵銷。聯邦節能住宅信貸為符合法規項下節能及認證規定之合資格承辦商就所交付之每套住宅提供聯邦所得稅抵免2,000美元。於二零二一年年底，我們得出結論認為年內交付之1,620套住宅符合資格享受稅項抵免，於截至二零二一年十二月三十一日止年度提供320萬美元之利益。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之實際稅率為25.3%，與聯邦法定稅率不同，乃主要由於扣除聯邦所得稅利益之州所得稅及上一年度之調整，部分被節能住宅抵免所抵銷。截至二零一九年十二月三十一日止年度之實際稅率為21.6%，與聯邦法定稅率不同，乃主要由於扣除聯邦所得稅利益之州所得稅，部分被節能住宅抵免所抵銷。

#### 關鍵會計估計

關鍵會計估計為我們認為屬重大之估計，要求我們作出困難、主觀或複雜之判斷，通常因為我們需要估計固有不確定事項之影響。我們根據過往經驗及我們認為在有關情況下屬適當之多項其他因素作出估計及判斷。實際結果可能與該等估計存在差異，而倘我們使用不同之假設或條件，則綜合財務報表所載之估計可能會受到影響。主要會計政策概述於綜合財務報表附註2—主要會計政策概要。以下為我們認為屬重要之會計政策，原因為有關活動之重要性或彼等於應用時須使用重大估計、判斷及/或其他假設。管理層相信，以下會計政策對呈列我們之財務狀況及經營業績最為重要，並需要作出最困難、主觀或複雜之判斷。

#### 房地產存貨

房地產存貨包括積極出售項目以及開發中或持作未來開發之項目。存貨按成本列賬，除非賬面值被釐定為不可收回，在此情況下，存貨撇減至其公允價值。本公司將收購前成本、土地按金、土地、開發及其他分配成本(包括利息、物業稅及間接建築成本)資本化為房地產存貨。收購前成本(包括不可退還土地按金)自存貨移除，並於本公司釐定繼續進行潛在項目的可能性不大之情況下於其他(開支)收入淨額支銷。土地、開發及其他共同成本通常採用與相對銷售價值法相若之方法分配至房地產存貨。倘相對銷售價值法不可行，則成本根據面積法(如平方呎或地段大小)或在有關情況下適用之其他價值法分配。每個生產階段之住宅建築成本採用特定識別法入賬。

本公司定期或於出現減值跡象時檢討房地產存貨。倘有減值跡象，本公司對適用房地產存貨進行詳細預算及現金流量審閱，以釐定項目的估計未貼現未來現金流量是否高於或低於資產賬面值。倘估計未貼現未來現金流量高於資產賬面值，則毋須作出減值調整。然而，倘估計未貼現未來現金流量低於資產賬面值，則資產撇減至公允價值，而減值費用則計入銷售成本。我們一般按照反映所評估社區風險之貼現率，採用貼現現金流量法根據估計未來現金流量釐定各社區之估計公允價值。

於估計項目之未來現金流量時，本公司作出多項假設，包括估計未來住宅收入、銷售吸收率、土地開發、建築及相關賬面成本以及直接銷售及營銷成本。貼現現金流量法可能因我們對未來現金流量及適用貼現率(為第三級輸入數據)之估計而受到重大影響。存貨估值所用之主要假設乃基於作出有關估計時我們所知之因素及我們對未來營運及市況之預期。由於估計過程之不確定因素、市況波動、許多社區之較長生命週期以及與若干社區相關之策略之潛在變化，實際結果可能與估值估計有重大差異。

### 地段銷售及其他收入

來自地段銷售及其他收入之收入予以入賬，而溢利於履行履約責任(包括向客戶轉讓承諾貨品或服務)時予以確認。地段銷售及其他收入於所有託管條件達成時確認，包括有可能交付協定條件下之房地產資產、轉移所有權、收取適當代價及收回相關應收款項(如有)以及符合其他適用標準。根據協議條款，倘確定履約責任未獲達成，則銷售及相關溢利於未來期間遞延確認。

根據若干地段銷售及其他合約之條款，本公司有責任於託管結束後進行若干開發活動。由於持續參與有關活動，本公司根據完工百分比法確認地段銷售及其他收入，據此，收入按已產生總成本除以預期將產生總成本之比例確認。

有關完工百分比之主要假設受當地市場及經濟狀況影響，並存在固有不确定因素。儘管我們之假設反映管理層之最佳估計，但由於估計過程之不确定因素，實際結果可能與該等估計存在差異。

### 應計保修費用

我們就若干樓宇缺陷向住宅買家提供有限保修，且我們擁有若干與已交割住宅之施工後保修有關之責任。該等有限保修之具體條款及條件視乎我們開展業務之市場而有所不同，但我們一般向所有住宅買家提供有關工藝及機械設備之有限保修，亦向許多住宅買家提供有關結構完整性之有限10年保修。

估計未來直接保修成本於確認相關住宅建築收入期間內累計並計入銷售成本。金額乃根據本公司過往之保修索賠率累計。由於住宅建築銷售之內部歷史有限，本公司同業之過往經驗亦予以考慮。應計保修費用之充足性按季進行評估，以反映可獲得資料的趨勢變化及在必要時調整記錄金額。應計保修費用計入隨附綜合資產負債表之應計開支及其他負債，並透過銷售成本記錄調整。

儘管我們相信我們目前之保修儲備充足，但不能保證過往數據及趨勢將準確預測我們之實際保修成本或未來開發不會導致儲備出現重大變動。用於估計我們截至二零二一年十二月三十一日止年度之應計保修費用之過往保修費率變動10%不會導致我們之應計費用出現重大變動。

### 認股權證負債

我們根據對認股權證特定條款之評估以及財務會計準則委員會(「財務會計準則委員會」)會計準則匯編第480號及會計準則匯編第815號之適用權威指引將認股權證入賬列作權益分類或負債分類工具。就不符合所有權益分類標準之已發行或經修訂認股權證而言，認股權證按於發行或假設日期之初始公允價值入賬列為負債，並於其後在各結算日重新計量至公允價值。

我們之未行使私人配售認股權證於綜合資產負債表呈列為按公允價值入賬之負債，而公允價值之其後變動於各報告日期在綜合經營報表確認為重新計量認股權證負債之收益(虧損)。私人配售認股權證之公允價值乃使用柏力克-舒爾斯期權定價模式估計，該模式包括該模式所用之主觀假設，並須作出重大判斷，包括引伸波幅。引伸波幅乃源自本公司發行在外公眾認股權證之成交價。引伸波幅假設之變動可能對該等工具之公允價值估計造成

重大影響，並最終改變私人配售認股權證之公允價值。

#### 商譽

業務收購之購買價超出所收購資產及所承擔負債之公允價值淨額之部分乃資本化為商譽。商譽及無限年期之任何其他無形資產不予攤銷，惟至少每年進行一次減值評估。本公司於第四季度或出現減值跡象時使用兩個步驟進行年度減值測試，以評估商譽是否減值。定性因素可能包括但不限於經濟狀況、行業及市場考慮因素、成本因素、報告單位及其他實體之整體財務表現以及報告單位特定事件。第一步為定性評估，分析與特定報告單位相關之當前經濟指標。倘定性評估顯示穩定或改進之公允價值，則毋須進行進一步測試。倘定性評估顯示報告單位之公允價值大幅下跌之可能性較大，或我們選擇將進行第二步，即我們根據貼現未來現金流量計算報告單位之公允價值。該分析需要作出重大判斷，包括對未來現金流量之估計（取決於內部預測）；對我們業務之長期增長率之估計（包括終端倍數）；及釐定各自之加權平均資本成本。該等估計及假設之變動可能對釐定估計公允價值及各報告單位之減值造成重大影響。倘此項步驟顯示報告單位之賬面值超過其公允價值，則減值虧損須按相等於該超出金額之金額確認，惟限於分配至該報告單位之商譽總額。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無錄得商譽減值。

#### 業務合併

收購根據會計準則匯編第805項「業務合併」入賬。就近期收購Vintage Estate Homes（「Vintage」）、Garrett Walker Homes（「Garrett Walker」）及Pinnacle West Homes Holding Corp.（「Pinnacle West」）而言，管理層於各情況下釐定本公司取得包括投入、過程及產出之業務控制權，以換取現金代價。所有重大資產及負債於收購日期按公允價值計量及確認。購買價超出所收購可識別資產淨值之估計公允價值之任何差額乃入賬列作商譽。

所收購存貨之公允價值很大程度上取決於所收購土地之生產階段及在製品存貨。在第三方估值師之協助下，土地及土地選項之公允價值一般根據相關市場數據釐定，例如將標之地段與近期已出售或目前正在市場上出售之類似地段進行比較。在第三方估值師之協助下，在製品存貨之公允價值乃根據各單位之生產階段及我們認為市場參與者需要完成餘下開發及必要銷售工作之毛利釐定。

儘管我們使用最佳估計及假設準確評估於收購日期收購之資產及承擔之負債，但我們之估計本身具有不確定性。由於該等因素之各種變化可能導致之情況數量，我們認為不可能制定對投資者而言具有意義之精確程度之敏感度分析。

#### 流動資金及資本資源

##### 概覽

截至二零二一年十二月三十一日，我們擁有3.433億美元之現金、現金等價物及受限制現金，較二零二零年十二月三十一日增加2.332億美元，主要由於合併所得款項6,440萬美元及借款債務淨額（包括透過新信貸額度）1.728億美元。

收購Vintage之付款4,450萬美元以及其他土地購買及建築成本一般被營運資金流量及來自未綜合入賬合營企業之分派所抵銷。

我們之主要資金來源為產生自住宅及土地銷售活動之現金、信貸融資借款及來自未綜合入賬合營企業之分派。我們之資金主要用於購買土地、土地開發、住宅建設、償還信貸融資、收購其他住宅建設商以及支付日常負債。

每個社區之現金流量取決於社區在發展週期中之階段，可能與所報告之盈利有重大差異。開發或擴張之早期階段需要大量現金支出用於土地收購、權利及其他批准，以及建設樣板房、道路、公用事業、一般景觀及其他設施。由於該等成本為存貨之組成部分，且於住宅交割前並無於綜合經營報表確認，故我們於確認盈利前產生重大現金支出。於社區發展之較後階段，現金流量入可能大幅超過就財務報表呈報之盈利，因為與住房及土地建設相關之現金流出先於已產生。從流動資金角度而言，我們正積極在我們之市場收購及開發地段，以維持及增加我們之地段供應及活躍銷售社區。

我們預期現金將透過出售存貨(包括在建住宅)產生。我們一般擬重新調配出售存貨所產生之現金，以收購及發展具策略優勢之地段，從而創造未來收入之機會，並透過為長遠成績分配資金，為我們作最佳定位。當符合我們之策略目標時，我們可能會繼續以有機增長不可能之方式收購可鞏固我們市場地位之公司。隨著我們繼續擴展業務，我們預期我們用於土地購買及開發之現金支出將增加我們之地段存貨，有時可能超過我們營運產生之現金。

我們擬動用債務作為我們持續財務策略之一部分，並重新調配現金流量之營運，為我們之業務提供資金。截至二零二一年十二月三十一日，我們之未償還借款本金總額(不包括遞延貸款成本)為4.729億美元。在評估我們之舉債水平及就產生新舉債作出決定時，我們將考慮多項因素，包括將以債務融資收購之資產之購買價、我們資產之市值及特定資產之能力，以及我們之整體業務，以產生現金流量以應付預期債務償還。此外，我們之信貸融資載有若干財務契諾，其中包括限制我們可維持之槓桿金額以及最低有形淨值及流動資金規定。

我們相信，我們將能夠以我們手頭之現金、營運產生之現金及預期可動用之信貸融資或透過取得債務或股本(如需要)為我們當前及可預見之流動資金需求提供資金。

於年末後，我們於二零二二年一月十八日動用2.485億美元收購Hanover及償還相關債務。

#### 信貸額度

於二零二一年十月六日，本公司訂立信貸協議(「信貸協議」)。信貸協議規定優先無抵押借款最高為5.85億美元，其中截至二零二一年十二月三十一日尚未償還之借款為3.903億美元。在若干情況下，本公司可能增加借款金額至8.50億美元。信貸協議項下之借款按倫敦銀行同業拆息加3.25%或最優惠利率加2.75%計息。利率下限為3.75%。截至二零二一年十二月三十一日，貸款利率為3.75%。信貸協議於二零二四年十月到期。在訂立信貸協議之同時，本公司已償還先前之信貸額度及其所有建築貸款(其中一項除外)。餘下建築貸款之浮動利率為倫敦銀行同業拆息加6.50%，下限為8.25%。截至二零二一年十二月三十一日，貸款利率為8.25%。建築貸款於二零二二年九月到期。



我們之兩筆貸款均包括以信貸協議之Ameribor或餘下建築貸款之最優惠利率取代最終日落條款之倫敦銀行同業拆息。

於二零二零年四月十五日，Landsea Holdings訂立Paycheck Protection Program（「PPP」）票據，證明根據PPP向本公司提供金額為430萬美元之無按揭貸款。PPP乃根據新冠病毒援助、救濟及經濟安全法成立，並由美國小企業管理局管理。PPP票據所得款項僅限於僅用於工資成本（包括福利）、按揭責任利息、租金、公用事業及若干其他債務責任利息。PPP票據之所得款項已用於本公司之營運，因此債務計入本公司之綜合資產負債表。我們已悉數動用該筆貸款之所得款項以履行若干工資及福利責任，並申請解除PPP項下之全額貸款。於二零二一年六月，PPP貸款獲免除，且該負債從本公司之綜合資產負債表中移除。該寬免被記錄為債務寬免之收益，並計入本公司綜合經營報表中之其他收入（開支）淨額。

#### 信用證及履約保函

在日常業務過程中，作為權利及開發過程之一部分，本公司之附屬公司須提供履約保函，以確保若干公共設施竣工。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司之未償還履約保函分別為9,470萬美元及7,800萬美元。儘管已完成與該等地盤之改善工程有關之重大開發及建築活動，但履約保函一般不會解除，直至所有開發及建築活動完成為止。

#### 財務契諾

我們之貸款訂有若干財務契諾，包括維持最低流動資金結餘、最低有形淨值以及最高槓桿比率及利息覆蓋率之規定。有關契約計算，請參閱下表。

財務契諾	二零二一年十二月三十一日	
	實際	契約要求
	(千元)	
最低流動資金契約	\$ 346,889	\$ 50,000
利息覆蓋比率—經調整EBITDA對已產生利息	3.69	1.5
有形淨值	\$ 596,030	\$ 329,182
最大槓桿率 <sup>(1)</sup>	18.7%	< 65%

(1) 計算方法為債務（扣除若干現金金額）除以相同債務淨額結餘加有形淨值。

貸款協議亦載有若干限制性契諾，包括對產生其他舉債之限制、留置權、股息及其他分派、資產處置、投資及基本變動之限制。該等協議載有拖欠之慣常事件，在若干情況下設有補救期，將導致承諾終止及允許貸款人加快支付未償還借款項。拖欠之該等事件包括未支付本金、利息及費用或其他款項；違反契約；聲明及保證不準確；若干其他舉債交叉違約；未支付判決；控制權變動；及若干破產及其他無力償債事件。截至二零二一年十二月三十一日，我們已遵守所有契約。

**現金流量—截至二零二一年十二月三十一日止年度與截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較**

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，現金流量之比較如下：

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金淨額增加至3,340萬美元，而二零二零年則為1,360萬美元。經營活動所得現金流量淨額增加主要是由於住宅銷售所得款項，淨收入較二零二零年增加6,180萬美元。此部分被截至二零二一年十二月三十一日止年度收購房地產存貨之現金付款增加5,970萬美元所抵銷，而截至二零二零年十二月三十一日止年度為1,990萬美元。該差異乃由於期內額外土地收購及建築成本增加，與社區數目增加有關，其中部分尚未開始出售住宅。該建築活動產生之應付賬款亦於年內增加3,590萬美元，影響經營活動現金流量之時間。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額為2,560萬美元，而二零二零年同期投資活動所用現金淨額為1.251億美元。該差額主要與我們於可比期間之收購規模有關。收購Vintage之付款(扣除收取之現金)為4,450萬美元，而二零二零年用於收購Garrett Walker之1.285億美元(扣除收取之現金)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自Avora未合併合營企業之資本分派為2,210萬美元，而二零二零年同期為520萬美元。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，融資活動提供之現金淨額為2.254億美元，而二零二零年同期融資活動提供之現金淨額為6,520萬美元。融資活動提供之現金增加乃由於應付票據及其他債務之現金淨增加1.728億美元，而二零二零年借款淨增加9,440萬美元。該增加主要是由於我們訂立新信貸融資所致。該增加亦主要由於合併所得款項淨額6,440萬美元所致，其中包括現金所得款項1.007億美元減現金支付予公眾認股權證持有人以修訂公眾認股權證之2,870萬美元及就發售相關成本支付之750萬美元。合併所得現金亦用於支付合併中假設之可換股票據150萬美元。此外，於二零二零年，上述現金所得款項部分被向與我們其中一家合併合營企業有關之非控股權益作出之末期分派1,540萬美元所抵銷。截至二零二一年十二月三十一日止年度並無有關分派。

**資產負債表外安排****期權合約**

我們在日常業務過程中訂立土地購買合約，以採購地段興建住宅。我們須遵守與訂立購買土地及經改善地段之合約有關之慣常責任。該等購買合約一般要求現金按金，而根據該等合約購買物業一般須符合若干規定，包括取得適用物業及開發權。我們亦利用與土地賣家及其他人士訂立之期權合約作為分階段收購土地之方法，協助管理與土地持有相關之財務及市場風險，並減少使用融資來源之資金。期權合約一般要求就於指定期間在預先確定價格購買地段之權利支付不可退還按金。我們有關購買合約及期權合約之責任一般限於沒收相關不可退還現金按金。截至二零二一年十二月三十一日，我們之未完成購買及期權合約總額為3.991億美元，而與該等合約有關之相關現金按金為6,360萬美元。

土地選擇權合約之使用取決於(其中包括)是否有土地賣家願意訂立選擇權收購安排、是否有資金可供財務中介機構為融資選擇地段之發展、整體住宅市況及當地市場動態。在強勁之住房市場向土地賣方採購之選擇可能更

加困難，並在若干地區更為普遍。

### 重大現金需求

截至二零二一年十二月三十一日之重大現金需求如下：

	按期間劃分之到期付款				
	總額	少於1年	1—3年	4—5年	5年以上
長期債務到期 <sup>(1)</sup>	\$ 472,917	\$ 82,617	\$ 390,300	\$ —	\$ —
經營租約 <sup>(2)</sup>	14,261	4,628	5,862	2,775	996
採購責任 <sup>(3)</sup>	399,096	170,247	208,392	20,457	—
合約責任總額	\$ 886,274	\$ 257,492	\$ 604,554	\$ 23,232	\$ 996

(1) 根據信貸額度及建築貸款支付本金。與我們當前未償還債務相關之未來利息付款總額4,190萬美元乃基於截至二零二一年十二月三十一日通過到期日之當前未償還結餘及利率。

(2) 經營租約承擔不包括向業主支付之公共區域維護費。

(3) 包括截至二零二一年十二月三十一日所有土地期權及購買合約之剩餘購買價(扣除按金)。

在日常業務過程中，我們須遵守與訂立房地產買賣合約(包括土地期權合約)有關之若干規定。購買土地之期權合約使我們能夠推遲收購第三訂約方擁有之部分物業，直至我們確定是否選擇行使為止，這可能會降低與長期持有土地相關之財務風險。於二零二一年十二月三十一日，我們有6,360萬美元之按金，其中概無按金可予退還。我們預期於未來四年內收購大部分有關土地。我們對該等合約之表現(包括餘下購買及期權合約之購買時間及金額(如有))可予變動。

### 季節性因素

過往，建屋行業於季度業績及資本需求方面經歷季節波動。我們通常於春季經歷最高之新房訂單活動，儘管該活動亦高度取決於活躍銷售社區之數量、新社區開業時間及其他市場因素。由於建設新住宅一般需時四至八個月，我們於下半年交付更多住宅，因為春夏季住宅訂單轉為送貨上門。由於此季節因素，住宅動工、建築成本及相關現金流量出於第三及第四季度一直為最高，而現金之大部分住宅交付收入於下半年產生。我們預期此季節性模式將長期持續，儘管其可能受到建屋行業波動之影響。

### 非公認會計原則財務計量

我們包括非公認會計原則財務計量，包括經調整住宅銷售毛利、EBITDA及經調整EBITDA、債務淨額對資本淨額及經調整淨收入。呈列該等非公認會計原則財務計量旨在為投資者提供更多見解，以便分析我們之業績。該等非公認會計原則財務計量並非根據公認會計原則或可替代公認會計原則，且可能有別於其他公司所採用之非公認會計原則財務計量。此外，該等非公認會計原則財務計量並非基於任何全面或標準之會計規則或原則。因此，我們非公認會計準則財務指標之計算可能有別於非公認會計準則財務指標之定義，其他公司可能使用相同或類似名稱。此限制在一定程度上限制了該等資料作比較用途之效用。非公認會計準則財務指標之侷限性在於其並未反映與我們根據公認會計準則釐定之財務業績相關之所有金額。該等資料僅可用於結合相應公認會計原則資料評估我們之財務業績。因此，當呈列非公認會計原則財務計量時，我們合資格使用非公認會計原則財務計量。

**債務淨額與資本淨額比率**

下表呈列債務與資本比率以及債務淨額與資本淨額比率(為非公認會計原則財務計量)。債務資本比率按債務總額(扣除發行成本)除以資本總額(債務總額(扣除發行成本)加權益總額)所得商數計算。

非公認會計原則債務淨額對資本淨額比率乃按債務淨額(即債務總額減發行成本減現金、現金等價物及受限制現金以及以託管方式持有之現金,以減少債務結餘至零為限)除以資本淨額(債務淨額加權益總額之和)所得商數計算。我們已更新截至二零二零年十二月三十一日止年度之債務淨額對資本淨額之計算,以減少以託管方式持有之現金金額之債務,與我們截至二零二一年十二月三十一日止年度之呈列一致。最可比之公認會計原則財務計量為債務與資本之比率。我們相信,債務淨額與資本淨額之比率是投資者瞭解我們營運所用槓桿比率之相關財務計量指標,亦是我們取得融資能力之指標。我們相信,透過從我們之債務中扣除現金,我們提供計及現金流量動資金之舉債指標。由於債務與資本比率並無計及流動資金,我們相信,債務淨額與資本淨額比率提供補充資料,可用作考慮我們之財務狀況,故我們相信此舉提供有用資料。

下表載列該非公認會計原則計量與債務與資本比率之對賬。

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	(千元)	
應付票據及其他債務總額,淨額	\$ 461,117	\$ 264,809
權益總額	621,397	529,486
資本總額	\$ 1,082,514	\$ 794,295
債務與資本比率	42.6%	33.3%
應付票據及其他債務總額,淨額	\$ 461,117	\$ 264,809
減:現金、現金等價物及受限制現金	343,253	110,048
減:以託管方式持有現金	4,079	11,618
債務淨額	113,785	143,143
權益總額	621,397	529,486
資本淨額	\$ 735,182	\$ 672,629
債務淨額與資本淨額比率	15.5%	21.3%

**EBITDA及經調整EBITDA**

下表呈列截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之EBITDA及經調整EBITDA。經調整EBITDA為管理層評估經營報表現時使用之非公認會計原則財務計量。我們將經調整EBITDA界定為未計以下項目的淨收入:(i)所得稅開支(收益);(ii)利息開支;(iii)折舊及攤銷;(iv)存貨減值;(v)與業務合併有關之存貨已收購進行中工程之購買會計調整;(vi)債務清償之(收益)虧損;(vii)與合併及業務合併有關之交易成本;(viii)來自未綜合入賬合營企業之收入或虧損分配之影響;(ix)免除PPP貸款之收益;及(x)重新計量認股權證負債之收益(虧損)。我們認為,經調整EBITDA提供了一個整體經濟表現之指標,不受利率、實際稅率、折舊水平及攤銷以及被視為非經常性之項目的波動影響。與我們之未合併合營企業有關之經濟活動對我們之營運而言並非核心,而是我們已

排除該等金額之原因。因此，我們相信該計量比較我們不同期間之核心經營表現。我們呈列之經調整EBITDA不應被視為我們未來業績將不受不尋常或非經常性項目影響之指標。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(千元)		
淨收入(虧損)	\$ 52,735	\$ (9,084)	\$ 22,391
所得稅撥備(收益)	13,995	(3,081)	6,159
銷售成本利息	33,509	37,926	40,393
轉撥至未綜合入賬合營企業收入 (虧損)淨額權益之利息	1,267	1,162	1,934
利息支出	32	15	—
折舊及攤銷費用	5,393	3,580	2,960
<b>EBITDA</b>	<b>106,931</b>	<b>30,518</b>	<b>73,837</b>
存貨減值	—	3,413	—
住宅銷售成本中之購買價會計處理	14,588	15,519	2,874
交易成本	5,313	1,031	1,220
於未綜合入賬合營企業虧損(收入)淨額之權益(扣除利息)	(2,529)	15,256	5,967
PPP貸款豁免收益	(4,266)	—	—
重新計量認股權證負債之收益	(2,090)	—	—
減：銷售成本中之估算利息 <sup>(1)</sup>	—	(776)	(10,024)
<b>經調整EBITDA</b>	<b>\$ 117,947</b>	<b>\$ 64,961</b>	<b>\$ 73,874</b>

(1) 與被視為產品融資安排之土地儲備交易有關之估算利息。

### 經調整淨收入

對LHC之經調整淨收入為一項非公認會計原則財務計量，我們認為其有助於管理層、投資者及財務資料之其他使用者評估我們之業績及瞭解我們之業績，而不考慮我們母公司過往削減之若干開支及其他非經常性項目的影響。我們相信，剔除該等項目可對我們不同期間之財務業績作出更具可比性之評估。向LHC支付之經調整淨收入之計算不包括受母公司壓低之關聯方權益之影響、與業務合併有關之存貨所收購在建工程之購買會計調整、非綜合入賬合營企業之影響、合併相關交易成本、免除PPP貸款之收益、重新計量認股權證負債之收益(虧損)及使用混合法定稅率之稅務影響。與我們之未合併合營企業有關之經濟活動對我們之營運而言並非核心，而是我們已排

除該等金額之原因。由於我們並無償還債項及相關利息之責任，故我們亦就被母公司沒收之關聯方利息開支作出調整。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(千元)		
歸屬於Landsea Homes Corporation的淨收入(虧損)	\$ 52,786	\$ (8,951)	\$ 17,200
存貨減值	—	3,413	—
計入銷售成本之先前資本化關聯方利息	11,670	14,110	15,646
於未綜合入賬合營企業(收入)虧損淨額之權益	(1,262)	16,418	7,901
收購存貨之購買價會計處理	14,588	15,519	2,874
合併相關交易成本	2,656	—	—
PPP貸款豁免收益	(4,266)	—	—
重新計量認股權證負債之收益	(2,090)	—	—
調整總額	21,296	49,460	26,421
稅務影響調整 <sup>(1)</sup>	14,004	36,933	20,721
Landsea Homes Corporation應佔經調整淨收入	\$ 66,790	\$ 27,982	\$ 37,921

(1) 我們之稅務影響調整乃基於我們之聯邦稅率及就若干獨立項目調整之混合州稅率。

## 第8項.財務報表

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表指數

	頁次
獨立註冊會計師事務所報告(PCAOB編號:238)	F-2
截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日的綜合資產負債表	F-3
截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合經營報表	F-4
截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合權益表	F-5
截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表	F-6
綜合財務報表附註	F-7



## 獨立註冊會計師事務所報告

致 Landsea Homes Corporation 董事局及股東

## 對財務報表發表的意見

吾等已審核隨附的 Landsea Homes Corporation 及其附屬公司（「貴公司」）截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日的綜合資產負債表以及截至二零二一年十二月三十一日止期間三個年度各年的相關綜合經營報表、權益表及現金流量表（包括相關附註，統稱「綜合財務報表」）。吾等認為，綜合財務報表在所有重大方面公平地呈列 貴公司截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日的財務狀況以及其截至二零二一年十二月三十一日止期間三個年度各年的經營業績及其現金流量，符合美利堅合眾國公認會計原則。

## 意見基礎

該等綜合財務報表由 貴公司管理層負責。吾等的責任為根據吾等的審核結果對 貴公司的綜合財務報表發表意見。吾等為於美國上市公司會計監督委員會(Public Company Accounting Oversight Board)(PCAOB)註冊的會計師事務所，且根據美國聯邦證券法以及美國證券交易委員會(Securities and Exchange Commission)及PCAOB的適用規則及規例，吾等須獨立於 貴公司。

吾等根據PCAOB的標準對該等綜合財務報表進行審核。該等準則要求吾等計劃並執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在由於錯誤或欺詐而導致的重大錯誤陳述。

吾等的審核工作包括執程序，以評估綜合財務報表由於錯誤或欺詐而導致的重大錯誤陳述風險，亦包括執行應對該等風險的程序。有關程序包括按測試基準審查有關綜合財務報表金額及披露資料的證據。吾等的審核工作亦包括評估管理層所採用會計原則及作出的重大估計，以及評估綜合財務報表的整體呈列方式。吾等認為，吾等的審核工作為吾等的意見提供合理基礎。

/s/ PricewaterhouseCoopers LLP

美國加利福尼亞州洛杉磯

二零二二年三月十六日

吾等自二零一九年起擔任 貴公司核數師。



**Landsea Homes Corporation**  
**綜合資產負債表**  
(以千計，股份及每股金額除外)

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
<b>資產</b>		
現金及現金等價物	\$ 342,810	\$ 105,778
以託管方式持有的現金	4,079	11,618
受限制現金	443	4,270
房地產存貨(包括關聯方權益分別7,509美元及18,721美元)	844,792	687,819
應收聯屬公司款項	4,465	2,663
於未綜合入賬合營企業的投資及墊款(包括關聯方權益分別70美元及1,320美元)	470	21,342
商譽	24,457	20,705
其他資產(包括與關聯方的使用權資產分別2,010美元及0美元)	43,998	41,569
資產總額	<u>\$ 1,265,514</u>	<u>\$ 895,764</u>
<b>負債</b>		
應付賬款	\$ 73,734	\$ 36,243
應計開支及其他負債(包括與關聯方的租賃負債分別為2,010美元及0美元)	97,724	62,869
應付聯屬公司款項	2,357	2,357
認股權證負債	9,185	—
應付票據及其他債務淨額	461,117	264,809
負債總額	<u>644,117</u>	<u>366,278</u>
承諾及或然事項		
<b>權益</b>		
股東權益：		
截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，分別有面值0.0001美元的優先股(法定股份50,000,000股)尚未發行及發行在外	—	—
截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，分別有面值0.0001美元的普通股(法定股份500,000,000股)46,281,091股及32,557,303股已發行及發行在外	5	3
額外繳足股本	535,345	496,171
保留盈利	84,797	32,011
股東權益總額	<u>620,147</u>	<u>528,185</u>
非控制性權益	1,250	1,301
權益總額	<u>621,397</u>	<u>529,486</u>
負債及權益總額	<u>\$ 1,265,514</u>	<u>\$ 895,764</u>

見隨附的綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合經營報表**  
(以千計，股份及每股金額除外)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
<b>收入</b>			
住宅銷售(包括關聯方分別10,751美元、0美元及0美元)	\$ 936,400	\$ 734,608	\$ 568,872
地段銷售及其他(包括關聯方分別3,226美元、0美元及0美元)	86,904	—	62,116
總收入	1,023,304	734,608	630,988
<b>銷售成本</b>			
住宅銷售(包括關聯方權益分別11,670美元、14,110美元及15,526美元以及向關聯方的銷售成本分別8,770美元、0美元及0美元)	772,575	636,324	478,054
存貨減值	—	3,413	—
地段銷售及其他(包括關聯方權益分別0美元、0美元及120美元以及向關聯方的銷售成本分別2,966美元、0美元及0美元)	68,131	—	53,475
銷售成本總額	840,706	639,737	531,529
<b>毛利</b>			
住宅銷售	163,825	94,871	90,818
地段銷售及其他	18,773	—	8,641
總毛利	182,598	94,871	99,459
銷售及營銷開支	52,840	48,100	26,522
一般及行政費用	70,266	42,598	34,884
經營開支總額	123,106	90,698	61,406
經營所得收入	59,492	4,173	38,053
其他收入(開支)淨額	3,886	80	(1,602)
於未綜合入賬合營企業的收入(虧損)淨額的權益 (包括關聯方權益分別1,250美元、1,146美元及1,908美元)	1,262	(16,418)	(7,901)
重新計量認股權證負債的收益	2,090	—	—
除稅前收入(虧損)	66,730	(12,165)	28,550
所得稅撥備(利益)	13,995	(3,081)	6,159
收入(虧損)淨額	52,735	(9,084)	22,391
非控制性權益應佔(虧損)收入淨額	(51)	(133)	5,191
歸屬於Landsea Homes Corporation的收入(虧損)淨額	\$ 52,786	\$ (8,951)	\$ 17,200
<b>每股盈利(虧損)：</b>			
基本	\$ 1.14	\$ (0.27)	\$ 0.53
攤薄	\$ 1.14	\$ (0.27)	\$ 0.53
<b>發行在外股份的加權平均數：</b>			
基本	45,198,722	32,557,303	32,557,303
攤薄	45,250,718	32,557,303	32,557,303

見隨附的綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合權益表**

(以千計，股份除外)

	普通股		額外繳足 股本	保留盈利 (虧絀)	非控制性 權益	權益總額
	股份	金額				
於二零一八年十二月三十一日的結餘	1,000	\$ —	\$ 508,823	\$ 23,762	\$ 12,571	\$ 545,156
追溯應用資本重組	32,556,303	3	(3)	—	—	—
經調整結餘，期初	32,557,303	\$ 3	\$ 508,820	\$ 23,762	\$ 12,571	\$ 545,156
非控制性權益注資	—	—	—	—	130	130
收入淨額	—	—	—	17,200	5,191	22,391
自母公司撥入淨額	—	—	15,693	—	—	15,693
於二零一九年十二月三十一日的結餘	32,557,303	\$ 3	\$ 524,513	\$ 40,962	\$ 17,892	\$ 583,370
非控制性權益注資	—	—	—	—	198	198
向非控制性權益分派	—	—	—	—	(15,414)	(15,414)
虧損淨額	—	—	—	(8,951)	(133)	(9,084)
撥入母公司淨額	—	—	(28,342)	—	(1,242)	(29,584)
於二零二零年十二月三十一日的結餘	32,557,303	\$ 3	\$ 496,171	\$ 32,011	\$ 1,301	\$ 529,486
資本重組交易，扣除費用及遞延稅項	13,673,722	2	33,366	—	—	33,368
限制性股票單位歸屬	50,066	—	—	—	—	—
股權報酬開支	—	—	5,808	—	—	5,808
收入(虧損)淨額	—	—	—	52,786	(51)	52,735
於二零二一年十二月三十一日的結餘	46,281,091	\$ 5	\$ 535,345	\$ 84,797	\$ 1,250	\$ 621,397

見隨附的綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合現金流量表**  
(以千計)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
<b>經營活動的現金流量：</b>			
收入(虧損)淨額	\$ 52,735	\$ (9,084)	\$ 22,391
收入(虧損)淨額與經營活動提供的現金淨額對賬的調整：			
折舊及攤銷	5,393	3,580	2,960
重新計量認股權證負債的收益	(2,090)	—	—
股權報酬開支	5,808	—	—
免除PPP貸款的收益	(4,266)	—	—
存貨減值	—	3,413	—
放棄項目成本	555	380	696
來自未綜合入賬合營企業的盈利分派	—	—	3,561
於未綜合入賬合營企業的(盈利)虧損淨額的權益	(1,262)	16,418	7,901
遞延稅項	(2,826)	(5,024)	(1,345)
<b>經營資產及負債變動：</b>			
以託管方式持有的現金	7,539	(2,782)	(7,132)
房地產存貨	(59,655)	(19,895)	94,382
應收聯屬公司款項	(1,802)	(174)	1,445
應收地段銷售票據	—	—	17,450
其他資產	(6,045)	(756)	(3,605)
應付賬款	35,850	15,744	(20,601)
應計開支及其他負債	3,466	10,779	(11,908)
應付聯屬公司款項	—	1,010	(153)
經營活動提供的現金淨額	33,400	13,609	106,042
<b>投資活動的現金流量：</b>			
購買不動產及設備	(3,176)	(1,794)	(5,585)
來自未綜合入賬合營企業的資本分派	22,134	5,196	1,681
償還未綜合入賬合營企業的墊款	—	—	5,000
業務收購付款，扣除已收購現金	(44,537)	(128,528)	(23,562)
投資活動所用現金淨額	(25,579)	(125,126)	(22,466)
<b>融資活動的現金流量：</b>			
來自應付票據及其他債務的借款	910,487	600,391	276,559
償還應付票據及其他債務	(737,683)	(505,942)	(296,203)
合併所得款項，扣除袍金及其他成本	64,434	—	—
償還可換股票據	(1,500)	—	—
償還土地儲備融資	—	—	(41,667)
非控制性權益注資	—	198	130
分派予非控制性權益	—	(15,414)	—
已付遞延發售成本	(1,832)	(7,466)	—
已付債務發行成本	(8,522)	(5,532)	(1,299)
母公司(獲分配)提供的現金淨額	—	(1,048)	15,693
融資活動提供(所用)現金淨額	225,384	65,187	(46,787)
現金、現金等價物及受限制現金增加(減少)淨額	233,205	(46,330)	36,789
年初現金、現金等價物及受限制現金	110,048	156,378	119,589
年末現金、現金等價物及受限制現金	\$ 343,253	\$ 110,048	\$ 156,378

見隨附的綜合財務報表附註。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

**1. 公司名稱**

Landsea Homes Corporation (「LHC」或「本公司」) 為 Landsea Holdings Corporation (「Landsea Holdings」) 擁有大部分權益之附屬公司，連同其附屬公司於亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、新澤西、紐約及德克薩斯州從事收購、開發及銷售住宅及地塊業務。本公司的業務分為以下五個報告分部：亞利桑那州、加利福尼亞州、佛羅里達州、紐約及德克薩斯州。

於二零二零年八月三十一日，LHC 及其母公司 Landsea Holdings 與 LF Capital Acquisition Corp. (「LF 資本」) 及 LFCA Merger Sub, Inc. (「Merger Sub」，LF 資本的直接全資附屬公司) 訂立合併協議及計劃 (「合併協議」)。合併協議規定 (其中包括) Merger Sub 與 Landsea Homes Incorporated (「LHI」) (先前為 Landsea Holdings 的全資附屬公司) 合併，而 LHI 則繼續作為存續公司 (「合併」)。

於二零二一年一月七日 (「交割日期」)，合併已根據合併協議完成 (「完成」)。存續公司 LF Capital Acquisition Corp. 的名稱於當時更改為 Landsea Homes Corporation。根據合併協議的條款，Landsea Holdings 收取 3.438 億美元的股份代價，包括 3,260 萬股 LF Capital Acquisition Corp. 公開買賣的 A 類普通股的新發行股份。就釐定應付 Landsea Holdings 之股份總數 (「股份代價」) 而言，股份價值為每股 10.56 美元。

於完成後，Level Field Capital, LLC (「保薦人」) 持有 100 萬股股份，倘普通股於合併完成後二十四個月期間內未能達到若干門檻，則可無償交回及沒收 (「獲利股份」)。保薦人向 Landsea Holdings 轉讓 50 萬股獲利股份。此外，保薦人沒收 230 萬股私人配售認股權證，並將 220 萬股私人配售認股權證轉讓予 Landsea Holdings (有關私人配售認股權證可按每股股份 11.50 美元的價格購買一股普通股，稱為「私人配售認股權證」，連同公眾認股權證統稱為「認股權證」)。

就合併而言，本公司於支付有關公開認股權證修訂的 2,870 萬美元及所產生的交易開支 750 萬美元後，自合併收取 6,440 萬美元。本公司產生與股權發行有關的直接及增量成本約 1,670 萬美元，主要包括投資銀行、法律、會計及其他專業袍金，並入賬至額外實收資本作為所得款項減少。本公司於二零二一年錄得與影子獎勵加速歸屬有關的一般及行政開支 270 萬美元。本公司就影子股份獎勵向現金支付 290 萬美元，並發行 20 萬股股份，於合併時，發行日期價值為 190 萬美元。

合併作為撥回資本重組。根據此會計方法，就財務報表而言，LF 資本被視為「被收購」公司。該決定主要基於 LHC 的現有股東 Landsea Holdings (擁有合併實體相對大多數表決權)、LHI 於合併前的營運 (僅包括合併實體的持續營運) 及 LHI 的高級管理層 (包括合併實體的高級管理層) 作出。因此，就會計處理而言，合併實體的財務報表指 LHI 財務報表的延續，而收購事項被視為相等於 LHI 就 LF 資本資產淨值發行的股票，連同資本重組。LHI 的資產淨值按歷史成本列賬，並無錄得商譽或其他無形資產。於合併前，LHI 普通股持有人應佔的股份及每股淨收入 (虧損) 已追溯重列為反映合併協議所訂立的兌換比率的股份。我們錄得額外實收資本增加 170 萬美元，作為與可扣稅交易成本有關的資本重組交易的一部分，其需要於截至二零二一年十二月三十一日止季度完成詳細分析。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

**2. 主要會計政策概要**

**呈列及綜合基準** — 隨附之綜合財務報表乃根據美利堅合眾國公認會計原則(「公認會計原則」)編製,並包括本公司及其所有全資擁有、大多數擁有及控制之附屬公司(除文義另有所指外,均稱為本公司)之賬目。非控股權益指並非由本公司全資擁有的綜合實體的股權比例。所有公司間交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

於合併前,本公司過往曾獲提供資金作為Landsea Holdings庫務計劃的一部分。現金及現金等價物主要通過Landsea Holdings合法擁有的銀行賬目集中管理。因此,Landsea Holdings於企業層面持有的現金及現金等價物於合併前呈列的任何期間均不歸屬於本公司。只有由本公司合併的實體合法擁有的現金金額於綜合資產負債表中反映。現金轉入及轉出Landsea Holdings庫務計劃於綜合資產負債表內反映為額外實收資本的組成部分,並於隨附的現金流量綜合報表內反映為融資活動。由於組成本公司的職能部門並非由單一法律實體持有,故本公司與Landsea Holdings之間過往並無結算的結餘計入額外實收資本。

Landsea Holdings持有一系列應付其母公司聯屬實體的票據。自該項債務收取的現金Landsea Holdings已部分用於為本公司營運提供資金。Landsea Holdings產生的關聯方權益(「關聯方權益」)過往被推至本公司,並於本公司的綜合資產負債表(主要為房地產存貨)及綜合經營表的銷售成本中反映。進一步詳情請參閱附註5 — 資本化權益。由於本公司並無擔保應付票據,亦無任何責任償還應付票據,且應付票據將不會轉讓予本公司,故應付票據並不代表本公司的負債,因此並無於綜合資產負債表中反映。此外,就合併而言,LHC不得償還Landsea Holdings應付其母公司聯屬實體的票據。因此,截至二零二一年一月七日,關聯方權益不再被壓至LHC。

於合併前在綜合財務報表呈列的期間,本公司被納入合併美國聯邦以及Landsea Holdings提交的若干州及地方所得稅報稅表(如適用)。所得稅開支及該等綜合財務報表所載的其他所得稅相關資料按單獨申報基準呈列,猶如本公司已提交其自身的報稅表。此外,若干稅務屬性(如經營虧損淨額或結轉信貸)按單獨回報基準呈列,因此,日後可能有所不同。在司法權區中,本公司已被納入Landsea Holdings提交的納稅申報表中,因相關所得稅撥備而產生的任何應付所得稅或應收款項已於綜合資產負債表中反映,而下調的影響則於額外實繳資本中反映。

本公司管理層相信,綜合財務報表的相關假設合理反映本公司於所呈列期間所提供服務或所收取利益的使用情況。然而,綜合財務報表未必能反映 貴公司的未來表現,因此,合併前的期間未必能反映 貴公司的經營業績、財務狀況或現金流量(倘其於該等期間為獨立實體)。

**使用估計** — 編製符合公認會計原則的綜合財務報表要求管理層作出影響綜合財務報表及隨附附註所呈報金額的估計及假設。實際結果可能與該等估計有重大差異。

**現金及現金等價物** — 本公司將現金及現金等價物界定為於金融機構之活期存款及到期日自收購日期起計少於三個月之短期流動投資。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

**以託管方式持有的現金** — 以託管方式持有的現金包括為本公司利益以託管方式持有的房屋關閉所得款項，一般少於五日。

**受限制現金** — 受限制現金包括現金、現金等價物及按金證書，持作與開發責任有關的抵押品或由本公司貸款服務供應商代放債人託管持有，並根據交易方之間的協議發放。

**房地產存貨及銷售成本** — 房地產存貨包括積極銷售的項目以及開發中或持作未來開發的項目。存貨按成本列賬，除非賬面值被釐定為不可收回，在此情況下，存貨撇減至其公允價值。本公司將收購前成本、土地按金、土地、開發及其他分配成本(包括利息、物業稅及間接建造成本)資本化為房地產存貨。收購前成本(包括不可退還土地按金)自存貨移除，並於 貴公司釐定繼續進行潛在項目的可能性不大的情況下於其他(開支)收入淨額支銷。土地、開發及其他共同成本一般採用與相對銷售價值法相若的方法分配至房地產存貨。倘相對銷售價值法不可行，則成本根據面積法(如平方呎或地段大小)或在有關情況下適用的其他價值法分配。每個生產階段的房屋建造成本採用特定識別法入賬。

已交割房屋的銷售成本包括每套房屋的建造成本、適用收購土地、土地開發及相關共同成本的分配，加上完成房屋或公共區域開發所需的任何適用成本的估計。估計發展及共同成本的變動按未來適用基準分配至項目的剩餘房屋。

本公司定期或於出現減值跡象時檢討房地產存貨。出現減值跡象，本公司對適用房地產存貨進行詳細預算及現金流量審閱，以釐定項目的估計未貼現未來現金流量是否高於或低於資產賬面值。倘估計未貼現未來現金流量高於資產賬面值，則毋須作出減值調整。然而，倘估計未貼現未來現金流量低於資產賬面值，則資產撇減至公允價值，而減值費用則計入銷售成本。我們一般根據反映所評估社區風險的貼現率，採用現金貼現現金流量法根據估計未來現金流量釐定各社區的估計公允價值。

於估計項目的未來現金流量時，本公司作出多項假設，包括估計未來房屋收入、銷售吸納率、土地開發、建築及相關賬面成本以及直接銷售及營銷成本。貼現現金流量法可能因我們對未來現金流量及適用貼現率(為第三級輸入數據)的估計而受到重大影響。存貨估值所用的主要假設受多種外部因素影響，且本身具有不確定性。因此，實際結果可能有別於估值估計。詳情請參閱附註4 — 房地產存貨。

**權益資本化** — 本公司遵循根據會計準則匯編(「會計準則匯編」)第835項議題「權益」將開發期間的房地產存貨權益資本化及對未合併合資企業的投資(如適用)的慣例。資本化為房地產存貨組成部分的權益於出售相關房屋或地段時計入銷售成本。倘權益資本化為於未綜合入賬合營公司的投資，則於相關房屋或地塊出售予第三方時作為來自未綜合入賬合營公司的收入減少入賬。倘 貴公司的債務超過其合格資產(定義見會計準則匯編第835項)，貴公司將支付部分已產生利息。合資格資產指發展中項目及按權益法入賬的於未綜合入賬合營企業的投資，直至該等權益法被投資方開始其主要業務為止。

**業務合併** — 收購根據會計準則匯編第805項，「業務合併」入賬。就近期收購Vintage Estate Homes(「Vintage」)、Garrett Walker Homes(「Garrett Walker」)及Pinnacle West Homes Holding Corp.(「Pinnacle West」)而言，管理層於各情況下決定：

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

本公司取得業務(包括投入、過程及產出)的控制權,以換取現金代價。所有重大資產及負債於收購日期按公允價值計量及確認。購買價超出所收購可識別資產淨值的估計公允價值的任何差額乃入賬列作商譽。估計所收購資產(尤其是無形資產)的公允價值時通常需要作出重大判斷。

所收購存貨的公允價值很大程度上取決於所收購土地的生產階段及在製品存貨。就已收購土地存貨而言,在第三方估值師的協助下,我們通常使用預測現金流量法開發、營銷及銷售已收購社區。我們的估計包括未來每車位開發成本、建築及間接成本、於各社區出售的產品組合以及平均售價。就在製品存貨而言,我們根據各單位的生產階段及我們認為市場參與者須完成餘下開發及必要銷售工作的毛利估計公允價值。有關購買價分配及相關收購會計處理的進一步資料,請參閱附註3—業務合併。

**於未綜合入賬合營企業的投資及墊款**—本公司使用權益法將符合可變利益實體(「可變利益實體」)資格的合資企業的投資入賬,其中本公司並非主要受益人,且及其並無控制權但能夠對投資對象的經營及財務政策產生重大影響的其他實體。倘本公司擔任管理成員或普通合夥人,且其合營夥伴擁有實質參與權利,或倘本公司可由其合營夥伴作為管理成員無故取代,則本公司亦採用權益法。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日,本公司得出結論,其部分合營企業為可變利益實體。本公司認為,其並非可變利益實體的主要受益人,因此,根據權益會計法將該等實體入賬。

根據權益法,本公司於向第三方交付地段或房屋後確認其按比例分佔合營企業產生的盈利及虧損。本公司採用累計盈利法將自權益法被投資方收取的現金分派分類。根據累計盈利法,已收分派被視為投資回報,並須分類為現金經營活動流入,除非已收累計分派減過往期間已收分派超過累計盈利權益。倘出現有關超額,則直至該超額部分的當期分派被視為投資回報,並須分類為現金投資活動流入。本公司於未合併合資企業的所有權權益各有不同,但一般少於或等於51%。本公司合營企業的會計政策與本公司一致。

本公司亦審閱其於未綜合入賬合營企業的投資及墊款的投資,以取得非暫時性價值下跌的證據。倘本公司將其於未綜合入賬合營公司的投資及墊款的任何部分視為不可收回,本公司將相應減值其投資。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度,並無錄得與於未綜合入賬合營企業的投資及墊款有關的減值。

**可變利益實體**—本公司根據會計準則匯編第810項「合併」就可變利益實體而言為賬目。根據會計準則匯編第810項,可變利益實體於以下情況下設立:(a)在沒有其他方(包括權益持有人)提供額外次級財務支持的情況下,於實體的風險股權投資不足以允許實體為其活動提供資金;(b)該實體的權益持有人作為一個集團(i)缺乏對該實體作出決策的直接或間接能力,(ii)並無義務承擔該實體的預期虧損或(iii)並無權利收取該實體的預期剩餘回報;或(c)該實體的權益持有人擁有表決權,而該實體的經濟利益與其經濟利益不成正比,且該實體的活動涉及或代表權益持有人進行,而該權益持有人的利益不成比例地較少表決權。倘根據會計準則匯編第810項實體被視為可變利益實體,則同時(i)有權指導對實體經濟表現產生最重大影響的可變利益實體活動及(ii)有責任承擔實體的預期虧損或有權



**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

收取對可變利益實體而言可能屬重大的實體利益被視為主要受益人，並須將可變利益實體綜合入賬。

根據會計準則匯編第810項，向實體支付的不可退還按金可能被視為可變權益，其將於實體的部分或全部預期虧損出現時吸收。倘本公司選擇不購買所選擇的物業，本公司的土地購買及地段期權按金一般為其對土地賣方的最大風險。因此，每當本公司與實體訂立土地選擇權或購買合約並作出不可退還按金時，可能會設立可變利益實體。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司毋須合併任何可變利益實體。根據會計準則匯編第810項，本公司持續重新評估其是否為可變利益實體的主要受益人。

**商譽** — 業務收購的購買價超出所收購資產及所承擔負債淨額的部分乃資本化為商譽。商譽及並無有限年期的任何其他無形資產不予攤銷，惟至少每年進行一次減值評估。本公司於第四季度或出現減值跡象時使用二步驟進行年度減值測試，以評估商譽是否減值。第一步為定性評估，分析與特定報告單位相關的當前經濟指標。倘定性評估顯示穩定或改進的公允價值，則毋須進行進一步測試。倘定性評估顯示報告單位的公允價值大幅下跌的可能性較大，或我們選擇將進行第二步，即我們根據貼現未來現金流量計算報告單位的公允價值。倘此項步驟顯示報告單位的賬面值超過其公允價值，則減值虧損須按相等於該超出金額的金額確認，惟限於分配至該報告單位的商譽總額。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無錄得商譽減值。

**物業及設備** — 物業及設備按成本入賬，並以直線法按其估計可使用年期(一般介乎兩至五年)折舊至一般及行政開支。租賃物業裝修按成本列賬，並以直線法按其估計可使用年期或租期(以較短者為準)攤銷至一般及行政開支。截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司分別產生折舊開支170萬美元、140萬美元及110萬美元。

**資本化銷售及營銷成本** — 根據會計準則匯編第606項客戶合約收入及會計準則匯編第340項，其他資產及遞延成本、銷售過程中直接使用的有形資產(如本公司的銷售辦事處)產生的成本以及模型景觀美化及傢具資本化為物業及設備，計入隨附綜合資產負債表的其他資產。該等成本一般於銷售社區的估計年內攤銷至銷售及營銷開支。截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司分別產生攤銷開支200萬美元、160萬美元及190萬美元。所有其他銷售及營銷成本(如佣金及廣告)於產生時支銷。截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，廣告及營銷成本分別為320萬美元、240萬美元及250萬美元，計入綜合經營表中的銷售及營銷開支。

**應計保修** — 我們就若干樓宇缺陷向購房者提供有限的保修，且我們就已交割房屋的施工後保修承擔若干責任。該等有限保證的具體條款及條件視乎我們開展業務的市場而有所不同，但我們一般向所有購房者提供有關工藝及機械設備的有限保證，亦向許多購房者提供有關結構完整性的有限10年保證。

估計未來直接保修成本於確認相關房屋收入的期間內累計並計入銷售成本。金額乃根據本公司過往的保修索賠率累計。由於本公司的內部房屋銷售歷史有限，故亦考慮本公司同業的過往經驗。採用應計費用的充足性每季度進行評估，以反映趨勢的變化，因為可獲得資料，且記錄的金額在必要時進行調整。採用應計費用計入隨附綜合

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

資產負債表的應計開支及其他負債，並透過銷售成本入賬調整。

**認股權證負債** — 我們根據對認股權證特定條款的評估以及財務會計準則委員會（「財務會計準則委員會」）會計準則匯編第480項及會計準則匯編第815項的適用權威指引將認股權證入賬列作權益分類或負債分類工具。就不符合所有權益分類標準的已發行或經修訂認股權證而言，認股權證於發行或假設日期在其初始公允價值記錄為負債，並於其後在各結算日重新計量至公允價值。

本公司尚未行使的私人配售認股權證於綜合資產負債表呈列為於公允價值記錄的負債，而公允價值的其後變動於各報告日期在綜合經營報表確認為重新計量認股權證負債的收益（虧損）。私人配售認股權證之公允價值乃使用柏力克－舒爾斯期權定價模式估計，該模式包括該模式所用之主觀假設，並須作出重大判斷，包括隱含波幅，其為第三級輸入數據。每份私人配售認股權證可按11.50美元行使為一股普通股。認股權證將於合併完成後五年或贖回或清盤（以較早者為準）屆滿。有關認股權證的額外資料，請參閱附註16 — 股東權益。私人配售認股權證的公允價值於附註14 — 公允價值進一步討論。

**住宅銷售收入** — 住宅銷售收入於本公司履行相關銷售合同的履約責任時確認。本公司認為，當完成交割條件完成，所有權已轉移至買方及合理確定可收取購買價時，其已履約責任。當相關家居交割時，銷售獎勵記錄為收入的減少。倘釐定盈利過程並不完成，則相關收入將遞延至未來期間確認。

**地段銷售及其他收入** — 地段銷售及其他收入的收入予以記錄，而溢利則於履行履約責任（包括向客戶轉讓承諾貨品或服務）時予以確認。地段銷售及其他收入於所有託管條件達成時確認，包括交付協定條件下的房地產資產、所有權轉移、收取適當代價及收回相關應收款項（如有）的可能性以及符合其他適用標準。根據協議條款，倘確定履約責任未獲達成，則銷售及相關溢利於未來期間遞延確認。

根據若干地段銷售及其他合約的條款，本公司有責任於託管結束後進行若干開發活動。由於持續參與，本公司根據完工百分比法確認批量銷售及其他收入，據此，收入按已產生總成本除以預期將產生總成本的比例確認。

截至二零二一年十二月三十一日，本公司有400萬美元的遞延收入來自地段銷售及其他收入。本公司於發展進度及相關履約責任完成時確認該等金額。截至二零二一年十二月三十一日，本公司擁有來自地塊銷售及其他合約的合約資產610萬美元。合約資產結餘指就已進行的批量銷售工作及其他合約而將收取的現金。截至二零二一年十二月三十一日，分配至未履行或部分未履行履約責任的批量銷售及其他合約的交易價格金額為6,390萬美元。截至二零二零年十二月三十一日，本公司並無遞延收入或合約資產。截至二零二零年十二月三十一日，概無與未履行履約責任有關的未償還金額。

**所得稅** — 本公司根據會計準則匯編第740項所得稅記錄所得稅，據此，遞延稅項資產及負債乃根據賬冊與資產及負債稅基的差異確認。遞延稅項資產及負債按預期於有關差額預期適用於撥回年度的已頒佈誰率計量。本公司就頒佈期間稅務法例及利率變動的影響調整遞延稅項資產及負債。稅項抵免乃通過我們的實際稅率計算確認，並假設我們將能夠變現抵免的全部利益。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

根據會計準則匯編第740項，本公司每年評估其遞延稅項資產，以確定全部或任何部分資產是否很可能(定義為50%以上的可能性)無法實現。本公司須就釐定為更有可能無法變現的稅項資產的任何部分計提估值撥備。遞延稅項資產的最終變現主要取決於在可扣減差額期間產生的未來應課稅收益。於釐定已於本公司綜合財務報表及／或報稅表確認的事件的未來稅務影響時須作出判斷。該等未來稅務影響的預期與實際結果之間的差異可能會對本公司的綜合財務報表產生重大影響。

**股權報酬開支** — 根據會計準則匯編第718項「薪酬—股份薪酬」，所有以股份為基礎的付款獎勵的以股份為基礎的薪酬開支乃根據授出日期公允價值。我們於獎勵的必要服務期內按直線法確認僅附帶以服務為基礎的歸屬條件的以股份為基礎的付款獎勵的開支。與包括基於表現的歸屬條件的獎勵相關的開支於釐定可能達成基於表現的條件時方予確認。當可能達成與表現掛鈎的條件時，將記錄開支追補，猶如獎勵已自獎勵日期起按直線法歸屬。獎勵將繼續按直線法支銷，並就概率作出調整，直至獎勵歸屬或屆滿為止。

#### 近期會計公告

於二零一九年十二月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2019-12號**所得稅(專題第740號)：簡化所得稅的會計處理**，旨在簡化有關所得稅會計處理的各個方面。會計準則更新第2019-12號刪除專題第740號一般原則的若干例外情況，亦澄清及修訂現有指引，以改善於二零二零年十二月十五日後開始的財政年度的貫徹應用。本公司於二零二一年一月一日採納本更新中的修訂。該採納對本公司的綜合財務報表並無重大影響。

於二零二零年一月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2020-01號**投資—股本證券(專題第321號)、投資—權益法及合營企業(專題第323號)以及衍生工具及對沖(專題第815號)**。會計準則更新第2020-01號釐清專題第321號項下股本證券及專題第323號項下根據權益會計法入賬的投資的會計處理與專題第815號項下若干遠期合約及已購買期權的會計處理的相互關係。該準則於二零二零年十二月十五日後開始的財政年度及該等財政年度的中期期間生效，並允許提早採納。本公司於二零二一年一月一日採納本更新中的修訂。該採納對本公司的綜合財務報表並無重大影響。

於二零二一年五月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2021-04號**每股盈利(專題第260號)、債務—修改及廢除(副專題第470-50號)、補償—股份補償(專題第718號)以及衍生工具及對沖—實體自有權益合約(副專題第815-40號)**，其就發行人有關修改或交換獨立分類股本書面認購期權(例如認股權證)的會計處理作出澄清，有關期權於修改或交換後仍分類為權益。特別是，更新規定實體應將修改條款或條件或交換獨立分類的書面認購期權(於修改或交換後仍保留權益)視為以原有工具交換新工具。該準則於二零二一年十二月十五日後開始的財政年度生效，並允許提早採納。預期有關採納不會對本公司的綜合財務報表造成重大影響。

於二零二一年十月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2021-08號，其要求應用會計準則匯編第606項**客戶合約收益**，以確認及計量合約與業務合併中所收購客戶的合約資產及負債。會計準則更新第2021-08號就會計準則匯編第805項的一般確認及計量原則設立例外情況，並將導致確認合約資產及合約負債，與被收購方於緊接收購日期前所錄得者一致。該準則於二零二二年十二月十五日或以後開始的財政年度生效。

**Landsea Homes Corporation**  
**綜合財務報表附註**

允許提早採納。預期有關採納不會對本公司的綜合財務報表造成重大影響。

於二零二一年十一月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2021—10號「政府援助(專題第832號)：企業實體披露有關政府援助的資料」，以增加政府援助的透明度，包括披露(1)援助類型；(2)實體對援助的會計處理；及(3)協助對實體財務報表的影響。該準則於二零二一年十二月十五日後開始的財政年度生效，並允許提早採納。截至二零二一年十二月三十一日，本公司提早採納該更新以呈列其綜合財務報表。該採納對本公司的綜合財務報表並無重大影響。

### 3. 業務合併

於二零二一年五月四日，本公司以總現金購買價5,460萬美元收購位於佛羅里達州及德克薩斯州的Mercedes Premier Homes, LLC(亦稱為Vintage Estate Homes, LLC或「Vintage」)的100%股權。此外，我們承擔3,210萬美元的債務並償還與收購有關的債務380萬美元。Vintage的資產總額包括約20個處於不同發展階段的發展項目(未經審核)及1,800個地段(未經審核)。

根據會計準則匯編第805項，業務合併，截至收購日期，我們收購Vintage、Garrett Walker及Pinnacle West所收購資產及所承擔負債按公允價值計量及確認，以反映已付購買價。

已收購存貨包括土地、土地按金及在製品存貨。就所收購的土地及土地選項而言，本公司一般在第三方估值師的協助下採用銷售比較法。就在製品存貨而言，本公司根據各單位的生產階段及管理層認為市場參與者須完成餘下開發及必要銷售工作的毛利估計公允價值。於收購日期，各地段的生產階段介乎近期開始的地段至完全竣工的住宅。所收購無形資產與Vintage商標有關，估計公允價值為160萬美元，並於一年內攤銷。商譽指購買價超出所收購資產及所承擔負債的公允價值的部分，主要與全體勞工有關。由於此項交易，商譽380萬美元於綜合資產負債表入賬，並可就稅項目的於15年內扣減。所收購商譽計入佛羅里達州報告分部附註13分部報告。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司就Vintage收購產生交易相關成本90萬美元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司的經營業績包括Vintage收購事項的房屋建造收入1.254億美元。隨附的綜合經營報表除稅前亦包括截至二零二一年十二月三十一日止年度的虧損90萬美元，包括購買價會計及企業一般及行政開支分配。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

以下為根據公允價值所收購資產及所承擔負債的購買價分配概要(千美元)。

收購資產	
現金	\$ 10,063
房地產存貨	93,699
商譽	3,752
商標名稱	1,550
其他資產	3,956
資產總額	\$ 113,020
所承擔負債	
應付賬款	\$ 1,641
應計開支	24,660
應付票據	32,119
負債總額	58,420
所收購資產淨值	\$ 54,600

於二零二零年一月十五日，本公司以代價約1.334億元收購Garrett Walker的100%成員權益。Garrett Walker為位於亞利桑那州鳳凰城的住宅建築商，專注於在Northwest Valley和鳳凰都會區建造入門級單戶獨立住宅。資產總額包括約20個處於不同發展階段的發展項目(未經審核)及1,750個地段(未經審核)。所收購無形資產與Garrett Walker商號有關，估計公允價值為160萬美元，並按三年攤銷。由於此項交易，商譽1,540萬美元於綜合資產負債表入賬，並預期可於15年內就稅務目的予以扣減。所收購商譽計入亞利桑那州報告分部。本公司產生的交易成本為70萬美元與截至二零二零年十二月三十一日止年度收購Garrett Walker有關。

以下為根據公允價值所收購資產及所承擔負債的購買價分配概要(千美元)。

收購資產	
現金	\$ 2,905
房地產存貨	119,466
商譽	15,392
商標名稱	1,600
其他資產	532
資產總額	\$ 139,895
所承擔負債	
應付賬款	\$ 5,425
應計開支	1,037
負債總額	6,462
所收購資產淨值	\$ 133,433

於二零一九年六月二十日，本公司以代價2,580萬美元收購Pinnacle West之100%股份。Pinnacle West為位於亞利桑那州鳳凰城之住宅樓宇建造商，於收購時包括15個處於不同發展階段之項目(未經審核)。商譽530萬美元已計入綜合資產負債表，並預期可於15年內就稅務目的予以扣減。所收購商譽計入亞利桑那州報告分部。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司就Pinnacle West收購事項產生交易成本110萬美元。以下根據公允價值所收購資產

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

及所承擔負債的購買價分配概要(千美元)：

資產	
現金	\$ 2,208
房地產存貨	39,584
商譽	5,315
其他資產	60
資產總額	\$ 47,167
負債	
應付賬款	\$ 2,626
應付票據	16,228
應計開支及其他負債	2,543
負債總額	21,397
所收購資產淨值	\$ 25,770

**未經審核備考財務資料**

截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考收入及收入(虧損)淨額對收購Vintage、Garrett Walker及Pinnacle West的經營業績產生影響，猶如各收購日期分別為二零二零年一月一日、二零一九年一月一日及二零一八年一月一日(即各收購前的年初)。未經審核備考收入(虧損)淨額調整所述收購事項的經營業績，以反映假設公允價值調整已於收購年度前年初應用而錄得的額外成本，包括所收購商號的稅務影響攤銷及交易相關成本。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(千元)		
收入	\$ 1,078,715	\$ 894,177	\$ 799,559
除稅前收入(虧損)	\$ 76,747	\$ (19,183)	\$ 35,336
所得稅(撥備)優惠	(16,095)	4,858	(7,625)
收入(虧損)淨額	\$ 60,652	\$ (14,325)	\$ 27,711

**4. 房地產存貨**

房地產存貨概述如下：

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	(千元)	
按金及收購前成本	\$ 65,724	34,102
持有土地及發展中土地	243,310	221,055
已竣工或在建住宅	526,950	395,926
樣板房	8,808	36,736
房地產存貨合計	\$ 844,792	687,819

按金及收購前成本包括土地按金及有關潛在收購土地的其他盡職審查成本。持有土地及發展中土地包括地盤發展期間產生的成本，如開發、間接成本及許可證。已竣工或在建房屋及樣板房包括與房屋建設有關的所有成本，

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

包括土地、開發、間接成本、許可證、材料及勞工。

根據會計準則匯編第360項，存貨按成本列賬，除非賬面值被釐定為不可收回，在此情況下，存貨撇減至其公允價值。本公司每季度或於出現減值跡象時在社區層面檢討各項房地產資產。我們一般根據反映所評估社區風險的貼現率，採用現金貼現現金流量法根據估計未來現金流量釐定各社區的估計公允價值。我們對未來房屋銷售收入、房屋建造成本及適用的貼現率(均為第三級輸入數據)的估計可對貼現現金流量法造成重大影響。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無確認任何房地產存貨減值。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司確認與加利福尼亞州分部兩個社區有關的存貨減值340萬美元。在上述兩種情況下，本公司釐定按低於社區先前賬面值的估計總售價出售餘下房屋需要額外獎勵。已減值社區的公允價值乃採用現金貼現現金流量模型按介乎7%至10%的貼現率計算。

### 5. 資本化利息

於開發及其他合資格活動期間，利息資本化至房地產存貨及於未綜合入賬合營企業的投資。資本化為房地產存貨成本的利息於交付相關存貨時計入銷售成本。於未綜合入賬合營企業的投資的資本化利息於相關合營公司交割後解除至未綜合入賬合營企業收入(虧損)淨額的利息。於報告期間，所產生、資本化及支銷的利息如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(千元)		
已產生或減少關聯方利息	\$ 457	\$ 10,112	\$ 11,115
產生的其他利息	26,750	21,425	24,906
已產生利息總額	27,207	31,537	36,021
關聯方資本化利息	457	10,112	11,115
其他資本化利息	26,750	21,410	24,906
資本化利息總額	27,207	31,522	36,021
計入銷售成本的先前資本化關聯方利息	\$ 11,670	\$ 14,110	\$ 15,646
計入銷售成本的先前資本化其他利息	21,839	23,816	24,747
於未綜合入賬合營企業收入(虧損)淨額中的權益豁免的關聯方利息	1,250	1,146	1,908
轉撥至權益之未綜合入賬合營企業收入(虧損)淨額的其他利息	17	16	26
其他已支銷利息	32	15	—
計入除稅前收入(虧損)的利息開支總額	\$ 34,808	\$ 39,103	\$ 42,327

### 6. 於未綜合入賬合營企業的投資及墊款

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司擁有兩家於未綜合入賬合營企業，分別擁有LS-NJ Port Imperial JV LLC及LS-Boston Point LLC 51%及25%的所有權權益，並認為該等合營企業為可變利益實體。本公司認為，

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

其並非可變利益實體的主要受益人，因此，根據權益會計法將該等實體入賬。本公司最大虧損風險限於計入綜合資產負債表的於未綜合入賬合營企業的投资金額。

本公司按權益法入賬的未綜合入賬合營企業的簡明綜合入賬資產負債表如下：

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	(千元)	
現金及現金等價物	\$ 2,275	\$ 2,740
受限制現金	—	4,870
房地產存貨	2,515	41,214
其他資產	122	123
<b>資產總額</b>	<b>\$ 4,912</b>	<b>\$ 48,947</b>
應付賬款	\$ 21	\$ 188
應計開支及其他負債	3,465	3,928
應付聯屬公司款項	787	5,735
負債總額	4,273	9,851
股東資金	639	39,096
負債及股東資金總額	<b>\$ 4,912</b>	<b>\$ 48,947</b>

按權益法入賬的本公司未合併合營企業的簡明合併經營表如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(千元)		
收入	\$ 50,067	\$ 37,403	\$ 54,633
銷售成本及開支	(45,123)	(40,230)	(62,145)
房地產存貨減值	—	(27,094)	(5,800)
於未綜合入賬合營企業收入淨額中的權益	—	—	1,087
<b>未綜合入賬合營企業(虧損)收入淨額</b>	<b>\$ 4,944</b>	<b>\$ (29,921)</b>	<b>\$ (12,225)</b>
於未綜合入賬合營企業投資的(虧損)收入淨額的權益 <sup>(1)</sup>	\$ 1,262	\$ (16,418)	\$ (7,901)

(1) 於未合併合資企業(虧損)收入額的權益包括截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度本公司按比例分配來自未合併合資企業的收入或虧損250萬美元收入、1,520萬美元虧損及590萬美元虧損以及與資本化利息及其他成本有關的開支130萬美元、120萬美元及200萬美元。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司其中一家未綜合入賬合營企業錄得減值費用分別2,710萬美元及580萬美元，與吸納量放緩及定價較預期疲弱有關。根據本公司的擁有權百分比51%、1,380萬美元及300萬美元減值支出反映於本公司綜合經營表中非綜合入賬合營企業收入(虧損)淨額項目的權益中。截至二零二一年十二月三十一日止年度，未綜合入賬合營企業並無確認任何房地產存貨減值。



**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

**7. 其他資產**

其他資產包括以下各項：

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	(千元)	
遞延稅項資產淨值	\$ 7,270	\$ 13,248
物業及設備淨額 <sup>(1)</sup>	6,601	6,386
使用權資產	12,593	5,973
合約資產	6,133	—
遞延發售成本	—	7,617
預付所得稅	645	1,003
無形資產淨值	910	1,046
預付開支	5,309	3,029
其他	4,537	3,267
其他資產總額	\$ 43,998	\$ 41,569

(1) 物業及設備分別扣除1,180萬美元及810萬美元累計折舊。

**8. 預提費用及其他負債**

預提費用及其他負債包括以下各項：

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	(千元)	
土地開發及住房建設應計費用	\$ 22,082	\$ 25,910
應計保修	15,692	11,730
應計薪酬及福利	14,913	10,966
租賃負債	13,190	6,396
應付銷售稅	2,885	1,867
應付所得稅	12,079	1,355
應付利息	2,494	1,134
遞延收入	3,969	—
購房保證金	7,825	17
其他按金及負債	2,595	3,494
預提費用及其他負債總額	\$ 97,724	\$ 62,869

本公司應計保修的變動詳情載於下表：

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	(千元)	
年初應計保修	\$ 11,730	\$ 8,693
保修撥備	6,013	3,843
保修金	(2,051)	(806)
年末應計保修	\$ 15,692	\$ 11,730

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

**9. 應付票據及其他債務淨額**

應付票據及其他債務的未償還款項淨額包括以下各項：

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	(千元)	
建築貸款	\$ 82,617	\$ 67,757
信貸額度	390,300	199,358
應付貸款	—	5,144
應付票據及其他債務	472,917	272,259
發債成本	(11,800)	(7,450)
應付票據及其他債務淨額	\$ 461,117	\$ 264,809

於二零二一年十月六日，本公司訂立信貸額度協議（「信貸協議」）。截至二零二一年十二月三十一日，信貸協議規定優先無抵押借款最高為5.85億美元。在若干條件下，本公司可將借款金額增加至8.50億美元。信貸協議項下的借款按倫敦銀行同業拆息加3.25%或最優惠利率加2.75%計息。利率下限為3.75%。截至二零二一年十二月三十一日，貸款利率為3.75%。信貸協議於二零二四年十月到期。在訂立信貸協議的同時，本公司已償還先前的信貸額度及其所有（但除了其中一項）建築貸款。餘下建築貸款的浮動利率為倫敦銀行同業拆息加6.50%，下限為8.25%。截至二零二一年十二月三十一日，貸款利率為8.25%。建築貸款於二零二二年九月到期。

於二零二零年四月十五日，Landsea Holdings訂立Paycheck Protection Program（「PPP」）票據，證明根據PPP向本公司提供金額為430萬美元的無抵押貸款。PPP乃根據冠狀病毒援助、救濟及經濟安全法成立，並由美國小企業協會管理。PPP票據所得款項僅限於僅用於工資成本（包括福利）、按揭責任利息、租金、公用事業及若干其他債務責任利息。PPP票據的所得款項已用於本公司的營運，因此債務計入本公司的綜合資產負債表。我們已悉數動用該筆貸款的所得款項以履行若干工資及福利責任，並申請解除PPP項下的全額貸款。於二零二一年六月，PPP貸款獲免除，且該負債從本公司的綜合資產負債表中移除。該寬免被記賬為債務寬免的收益，並計入本公司綜合經營表中的其他收入（開支）淨額。

本公司的貸款訂有若干財務契諾，例如規定本公司須維持最低流動資金結餘、最低有形淨值以及槓桿及利息覆蓋率。本公司的貸款以本公司的資產作抵押，並載有各類協議慣常的聲明、保證及契諾。截至二零二一年十二月三十一日，本公司已遵守所有財務貸款協議契諾。

於二零二一年十二月三十一日後五年，應付票據及其他債務本金結餘的到期情況如下（以千美元計）：

二零二二年	\$ 82,617
二零二三年	—
二零二四年	390,300
其後	—
	\$ 472,917

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

**10. 承諾及或有事項**

**法律** — 本公司不時面臨各種法律及監管行動，且日後可能面臨類似或其他申索。此外，本公司目前涉及多項其他法律行動及訴訟。本公司目前無法估計導致任何有關訴訟的不利結果的可能性，從而可能對我們的經營業績、財務狀況或流動資金造成重大不利影響。

本公司的保險公司於二零二一年第四季度同意為1,490萬美元提供資金，以支付本公司於解決訴訟(涉及一名前僱員造成的錯誤身故)的結算的部分。保險公司已保留權利於其後尋求收回就案件結算支付的部分或全部款項。雖然保險公司並未通知本公司其將提出有關申索，但其可能於日後提出申索。本公司當時無法估計任何有關申索的金額。

**履約責任** — 在日常業務中，作為權利及開發過程的一部分，本公司的附屬公司須提供履約保證金，以確保完成若干公共設施。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司分別有9,470萬美元及7,800萬美元的未償還履約保證金。

**土地購買合約** — 本公司訂立土地購買合約以收購土地興建房屋。根據該等合約，本公司將為所述按金提供資金，作為於未來時間按預定條款購買土地的權利(而非責任)的代價。根據部分購買合約的條款，倘本公司選擇終止合約，則按金不予退還。購買土地合約按金及資本化收購前成本於本公司認為可能不會收購合約項下的物業且無法通過其他方式收回該等成本時支銷。

截至二零二一年十二月三十一日，本公司與購買土地及地段的合約有關的按金總額為6,360萬美元(全部均不予退還)，扣除按金後的餘下購買價總額約為3.991億美元。目前預期合約項下的大部分土地及地段將於未來四年內購買。

**經營租約** — 本公司擁有多個經營租約，其中大部分與辦公室設施及樣板房有關。於二零二一年十二月三十一日生效的經營租約項下的租賃負債到期情況如下(千美元)：

二零二二年	\$	4,628
二零二三年		3,499
二零二四年		2,363
二零二五年		1,534
二零二六年		1,241
其後		996
租賃付款總額		14,261
減：貼現		(1,071)
租賃負債現值	\$	13,190

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司出售樣板房並立即將該等樣板房回租最多兩年。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司確認房屋銷售收入及地塊銷售及其他收入分別為3,500萬美元及320萬美元。同期亦分別確認相應的房屋銷售成本及地塊及其他銷售成本2,610萬美元及300萬美元。售後租回的所有租賃均入賬為經營租約，現於隨附的綜合資產負債表中反映為本公司使用權資產及租賃負債的一部分。若干該等銷售乃向一名關聯方作出，進一步詳情請參閱附註11—關聯方交易。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的經營租約開支分別為190萬美元、200萬美元及180萬美元，並計入綜合營運表的一般及行政開支。

本公司主要就使用辦公空間、樣板房以及電腦及辦公設備的權利訂立經營租約，其租期通常介乎1至7年，通常包括一項或多項續租選擇權。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日的加權平均剩餘租期分別為4.1年及4.4年。倘合理確定將行使選擇權，則續約條款將計入租期。

本公司於二零一九年一月一日(租賃開始日期)或(倘其後修訂)活躍租賃的修訂日期(以較後者為準)根據未來最低租賃付款的現值設立使用權資產及租賃負債。由於各租賃隱含的利率不易釐定，故本公司的增量借款利率用於釐定截至開始日期的未來最低付款的現值。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日的加權平均利率分別為3.8%及5.9%。租賃組成部分及非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。截至二零二一年十二月三十一日，本公司分別確認1,260萬美元及1,320萬美元的使用權資產及租賃負債，並分別於綜合資產負債表的其他資產及應計開支及其他負債內呈列。截至二零二零年十二月三十一日，本公司分別確認使用權資產及租賃負債600萬美元及640萬美元。

#### 11. 關聯方交易

於合併後，本公司繼續代表其前母公司及現時大股東支付若干成本，原因為兩家公司各自的流程已分開。本公司就所有有關付款記錄應收聯屬人士結餘。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司與該等付款有關的應收聯屬公司結餘淨額分別為210萬美元及30萬美元。

於二零二一年七月，本公司就加利福尼亞州分部的一個項目與一名關聯方訂立土地儲備協議。本公司將於土地開發時根據未開發土地成本的年化7%定期向關聯方付款，並將按本公司酌情釐定的預定價格2,890萬美元購買地塊。於二零二一年支付的利息總額為40萬美元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無就向關聯方購買已開發地塊作出付款。

本公司於二零二一年十二月向一名關聯方出售樣板房，總代價為1,520萬美元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司自該交易分別確認房屋銷售收入及地塊銷售以及其他收入1,080萬美元及320萬美元。同期亦分別確認相應的房屋銷售成本及地塊及其他銷售成本880萬美元及300萬美元。作為該交易的一部分，本公司租回該等樣板房，截至二零二一年十二月三十一日，與樣板房銷售有關的使用權資產及租賃負債結餘分別為200萬美元及200萬美元。

於二零二零年六月三十日，本公司將其先前計入紐約大都會分部的綜合房地產合營企業權益轉讓予Landsea Holdings。該權益已按預期基準從本公司綜合財務報表移除。房地產合營企業於轉讓日期的資產淨值為2,890萬美元及非控股權益為120萬美元，詳情如下(以千美元計)：

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

<b>轉讓資產</b>	
現金	\$ 338
房地產存貨	49,705
其他資產	174
資產總額	\$ 50,217
<b>轉移負債</b>	
應付賬款	\$ 1,416
建設貸款	17,825
預提費用及其他負債	2,102
負債總額	21,343
已轉讓資產淨值	28,874
非控股權益轉讓	\$ 1,242

就合併而言，我們向我們的主要股東Landsea Holdings轉讓遞延稅項資產（「遞延稅項資產」）1,210萬美元。遞延稅項資產指於合併後透過Landsea Holdings保留的關聯方貸款的銷售成本支銷的利息的遞延稅項。

## 12. 所得稅

由於本公司過往為Landsea Holdings的全資附屬公司，故本公司過往就Landsea Holdings的綜合所得稅申報所得稅。於合併後，本公司將提交獨立所得稅申報表。該等綜合財務報表之所得稅撥備及相關結餘之計算乃假設本公司於所有期間提交獨立報稅表，並作為獨立於Landsea Holdings之業務營運。根據該方法，本公司釐定其所得稅撥備，猶如本公司已提交獨立所得稅申報表。本公司並無與綜合Landsea Holdings集團內其他成員公司訂立稅務共享協議。因此，現金稅項付款以及即期及遞延稅項項目未必能反映本公司的實際稅項結餘。

所得稅(利益)撥備如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(千元)		
<b>流動：</b>			
聯邦	\$ 11,507	\$ 833	\$ 4,766
國家	5,314	1,104	2,505
當期稅項撥備	16,821	1,937	7,271
<b>遞延：</b>			
聯邦	(2,425)	(3,602)	(705)
國家	(401)	(1,416)	(407)
遞延稅項利益	(2,826)	(5,018)	(1,112)
所得稅(利益)撥備總額，淨額	\$ 13,995	\$ (3,081)	\$ 6,159

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

所得稅撥備有別於美國聯邦法定稅率。以下對賬顯示法定及實際稅率稅項的重大差異：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
聯邦所得稅開支	21.0%	21.0%	21.0%
州所得稅開支，扣除聯邦稅務影響	5.6	5.7	6.9
永久性差異	(0.6)	(0.3)	0.1
162 (m)限制	(1.3)	—	—
PPP貸款	1.8	—	—
節能住宅信貸	(6.2)	5.6	(5.4)
退回撥備調整	0.4	(3.5)	(1.2)
利率變動	0.1	(3.2)	0.2
估值撥備變動	0.2	—	—
實際稅率	21.0%	25.3%	21.6%

截至二零二一年十二月三十一日止年度，法定稅率與實際稅率之間的差額主要與州所得稅(扣除聯邦所得稅優惠)有關，被節能住宅抵免所抵銷。截至二零二零年十二月三十一日止年度的法定稅率與實際稅率之間的差異主要與扣除聯邦所得稅優惠的州所得稅、與第162 (m)條有關的限制、PPP貸款的寬免及節能住宅信貸有關。與二零二一年及二零一九年的所得稅開支相比，節能住宅抵免增加了我們於二零二零年的所得稅優惠。截至二零一九年十二月三十一日止年度的法定稅率與實際稅率之間的差異主要與扣除聯邦所得稅優惠的州所得稅有關，部分被節能住宅抵免所抵銷。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司並無任何不確定稅務狀況總額或未確認稅務利益，且毋須計提利息或罰款。本公司於美國聯邦司法權區及亞利桑那州、加利福尼亞州、馬薩諸塞州、新澤西州、紐約及賓夕法尼亞州提交所得稅報稅表，並將於二零二一課稅年度在佛羅里達州及德克薩斯州開始備案。

遞延所得稅反映資產及負債就財務報表而言的賬面值與就所得稅而言所用金額之間的暫時差額的稅務影響淨額。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

導致遞延稅項資產(扣除遞延稅項負債)的重大暫時差額的稅務影響如下:

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	(千元)	
<b>遞延稅項資產</b>		
預提費用	\$ 3,764	\$ 15,208
租賃負債	3,479	1,748
撥備、儲備及其他	1,118	225
經營虧損淨額及信貸結轉	87	25
股份報酬	905	—
UNICAP	1,677	—
商譽及無形資產	606	—
投資基礎差異	108	—
遞延稅項資產	11,744	17,206
減: 估值撥備	(128)	—
遞延稅項資產淨值	11,616	17,206
<b>遞延稅項負債</b>		
使用權資產	(3,321)	(1,635)
固定資產與無形資產的基礎差異	(1,025)	(1,457)
投資基礎差異	—	(866)
遞延稅項負債	(4,346)	(3,958)
遞延稅項資產淨值	\$ 7,270	\$ 13,248

根據附註2主要會計政策概要所討論本公司有關遞延稅項估值撥備的政策及其正面及負面證據的分析, 管理層相信有足夠證據(包括本年度收入及未來應課稅收益的預測)讓本公司得出結論, 除與本公司其中一家綜合合營企業有關的若干遞延稅項資產外, 其更有可能於二零二一年十二月三十一日變現其所有遞延稅項資產。

於二零二一年十二月三十一日, 本公司擁有30萬美元的聯邦淨經營虧損結轉及多項州淨經營虧損結轉合共40萬美元。聯邦淨經營虧損可無限期結轉。國家淨經營虧損可結轉最多20年以抵銷未來的應課稅收益, 並於二零三五年開始到期。

就聯邦所得稅而言, 訴訟時效為三年, 而就州所得稅而言則為四年。由於在二零一八年及二零一七年動用的該等期間申索虧損, 本公司自二零一三年及以後的聯邦及州報稅表根據法規可供查閱。

於二零二零年三月二十七日, 冠狀病毒援助、救濟及經濟安全法(「CARES法案」)簽署成為法律。CARES法案(其中包括)包括個人及公司的若干所得稅條文; 然而, 該等優惠並不影響本公司的當期稅項撥備。

### 13. 分部報告

本公司在全國多個州份從事收購、開發及銷售住宅及地塊業務。本公司按地理位置管理, 五個地理區域各自的目標買家範圍廣泛, 包括: 首次、搬家及豪華購房者。

該五個地區的管理層向本公司的主要經營決策者(「主要經營決策者」)、本公司的行政總裁及營運總裁報告。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

主要經營決策者審閱營運業績(包括收入總額及稅前收入(虧損))以評估盈利能力及分配資源。因此，本公司將其業務呈列為以下五個報告分部：

- 亞利桑那州
- 加利福尼亞州
- 佛羅里達州
- 紐約大都會
- 德克薩斯州

本公司亦已識別企業營運為非經營分部，原因為其透過行政、財務、庫務、人力資源、會計及法律等職能部門支援建屋業務。大部分公司人員及資源主要用於與營運有關的活動，並根據各分部的資產百分比、收入及專職人員進行分配。

下表概述按分部劃分的收入及稅前收入(虧損)總額：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(千元)		
<b>收入</b>			
亞利桑那州	\$ 340,767	\$ 320,691	\$ 40,024
加利福尼亞州	557,182	413,917	590,964
佛羅里達州	93,632	—	—
紐約大都會 <sup>(1)</sup>	—	—	—
德克薩斯州	\$ 31,723	\$ —	\$ —
<b>總計</b>	<b>\$ 1,023,304</b>	<b>\$ 734,608</b>	<b>\$ 630,988</b>
<b>除稅前收入(虧損)</b>			
亞利桑那州	\$ 25,681	\$ 9,325	\$ (3,927)
加利福尼亞州	61,073	10,131	53,019
佛羅里達州	(492)	—	—
紐約大都會 <sup>(1)</sup>	(2,154)	(19,764)	(13,225)
德克薩斯州	(439)	—	—
企業	(16,939)	(11,857)	(7,317)
<b>總計</b>	<b>\$ 66,730</b>	<b>\$ (12,165)</b>	<b>\$ 28,550</b>

(1) 紐約大都會報告分部目前並無產生任何收入。截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，稅前收入(虧損)分別包括來自未合併合資企業的收入130萬美元、虧損1,640萬美元及虧損790萬美元。

下表概述按分部劃分的資產總值：

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	(千元)	
<b>資產</b>		
亞利桑那州	\$ 360,598	\$ 268,141
加利福尼亞州	400,292	409,705
佛羅里達州	102,158	—
紐約大都會	124,962	120,168
德克薩斯州	35,984	—
企業	241,520	97,750
<b>總計</b>	<b>\$ 1,265,514</b>	<b>\$ 895,764</b>



**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日，公司分部資產分別包括現金及現金等價物2.184億美元及5,360萬美元。

截至二零二一年十二月三十一日，2,070萬美元及380萬美元的商譽分別分配至亞利桑那州及佛羅里達州分部。截至二零二零年十二月三十一日，2,070萬美元分配至亞利桑那州分部。

#### 14. 公允價值

會計準則匯編第820號將公允價值界定為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或向轉讓支付負債的價格，並要求按公允價值列賬的資產及負債於以下三個類別進行分類及披露：

第一級 — 相同工具於活躍市場的報價。

第二級 — 類似工具於活躍市場的報價；相同或類似工具於不活躍市場的報價；及模型衍生估值，當中所有重大輸入數據及重大價值推動因素於計量日期在活躍市場可觀察。

第三級 — 於計量日期，估值技術使用的一項或多項重大輸入數據或重大價值推動因素於活躍市場不可觀察。

下表呈列財務工具的賬面值及估計公允價值：

	層級	二零二一年十二月三十一日		二零二零年十二月三十一日	
		賬面值	公允價值	賬面值	公允價值
(千元)					
負債：					
建造貸款 <sup>(1)</sup>	第二級	\$ 82,617	\$ 82,617	\$ 67,757	\$ 67,757
循環信貸融通 <sup>(1)</sup>	第二級	\$ 390,300	\$ 390,300	\$ 199,358	\$ 199,358
應付貸款 <sup>(2)</sup>	第二級	\$ —	\$ —	\$ 5,144	\$ 5,144
認股權證負債	第三級	\$ 9,185	\$ 9,185	\$ —	\$ —

(1) 由於該等貸款的浮動利率條款，賬面值與公允價值相若。賬面值不包括任何相關遞延貸款成本。

(2) 由於近期發行具有類似特徵(包括利率)的債務，賬面值與公允價值相若。賬面值不包括任何相關遞延貸款成本。

受限制現金、應收款項、按金及其他資產以及賬目應付款項及應計負債的賬面值與該等財務工具的公允價值相若，此乃基於對相關特徵、市場數據的評估及由於工具的產生與其預期變現之間的時間較短。現金的公允價值及現金等價物分類為公允價值層級的第一級。

非金融資產(如房地產存貨)使用現金貼現現金流量法按非經常性基準以公允價值計量，第三級輸入數據屬於公允價值層級。該計量於事件及情況顯示資產賬面值無法悉數收回時進行。截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們釐定概無房地產存貨需要減值。於二零二零年，我們釐定加利福尼亞州分部兩個社區內賬面值為3,300萬美元的房地產存貨預期無法悉數收回。因此，我們確認減值費用合共340萬美元，以反映社區的估計公允價值2,960萬美元。

私人配售認股權證乃使用柏力克一舒爾斯期權定價模式按經常性基準以公允價值計量。截至二零二一年十二月三十一日的重大不可觀察輸入數據為於公開市場交換的公眾認股權證隱含的波動率45.5%。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

下表載列於所示期間第三級經常性公允價值計量的期初及期末結餘對賬：

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	(千元)	
<b>認股權證負債</b>		
年初餘額 <sup>(1)</sup>	\$ 11,275	\$ —
公允價值的變動	(2,090)	—
年末餘額	\$ 9,185	\$ —

(1) 截至二零二一年十二月三十一日止年度的年初結餘指截至二零二一年一月七日(合併完成日期)的結餘。

### 15. 以股份為基礎的薪酬

於二零一八年，Landsea Holdings制定了長期激勵薪酬計劃，旨在通過發行影子股權獎勵，使主要僱員能夠參與本公司的未來開發，從而使Landsea Holdings、本公司及其行政人員的利益保持一致。Landsea Holdings於二零一八年一月一日或之後發行的影子股權獎勵根據會計準則匯編第710項「酬金」入賬，原因是價值並非基於可資比較公眾實體的股份或其他股權，而是基於Landsea Holdings股權的賬冊價值。Landsea Holdings採用內在價值法按季度計量影子權益獎勵的價值，並將開支推至本公司，原因是參與長期激勵薪酬計劃的僱員主要對本公司有利。就合併而言，所有影子權益獎勵已歸屬及已支付予現金或轉換為LHC的股份，且該計劃已終止。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司錄得與影子獎勵加速歸屬有關的一般及行政開支270萬美元。本公司就影子股份獎勵以現金支付290萬美元，並於合併時授出20萬股股份，授出日期價值為190萬美元。

本公司採納Landsea Homes Corporation二零二零年股份激勵計劃(「該計劃」)，該計劃規定授出購股權、股份增值權、受限制股份單位(「受限制股份單位」)及受限制股份，其中任何一項均可能以表現為基準，由本公司薪酬委員會釐定。本公司根據該計劃預留合共600萬股普通股以供發行。截至二零二一年十二月三十一日，約510萬股普通股仍可根據該計劃發行。

本公司根據該計劃向若干行政人員授出長期績效股份單位獎勵(「績效股份單位」)。績效股份單位乃根據本公司於二零二一年、二零二二年及二零二三年財政年度(「績效期間」)的三年表現(按經調整每股盈利(「每股盈利」)計量)賺取。各項獎勵須待本公司於經營業績表現期間達成經調整每股盈利目標後，方可作實。倘本公司的經調整每股盈利達到各經營業績表現期間的設定門檻(「目標」)，則將獲得100%的目標獎勵。倘經調整每股盈利按指定金額低於或高於目標門檻，獎勵仍可按目標的50%至200%賺取。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

下表呈列本公司截至二零二一年十二月三十一日的未歸屬績效股份單位及受限制股份單位的概要及截至該日止年度的變動：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年		二零二零年		二零一九年	
	獎勵	加權平均授出日期公允價值	獎勵	加權平均授出日期公允價值	獎勵	加權平均授出日期公允價值
	(以千元計，惟公允價值金額除外)					
年初尚未行使	—	\$ —	—	\$ —	—	\$ —
已授出	886	9.45	—	—	—	—
已歸屬	(118)	9.55	—	—	—	—
已沒收	—	—	—	—	—	—
年末尚未行使	768	\$ 9.43	—	\$ —	—	\$ —

大部分獎勵於三年內按比例歸屬；然而，部分已按不同歸屬時間表授出。本公司於僱員離職時記錄與未歸屬獎勵有關的實際沒收。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，與我們的受限制股份單位及績效股份單位有關的以股份為基礎的薪酬開支580萬美元計入我們綜合經營表中的一般及行政開支。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司並無授出任何受限制股份單位或績效股份單位，亦無確認任何以股份為基礎的薪酬開支。

我們尚未行使受限制股份單位及績效股份單位的概要(假設目前的估計績效水平)如下：

	二零二一年十二月三十一日	
	(千元，年除外)	
未歸屬單位		768
未歸屬單位的剩餘成本	\$	5,102
餘下歸屬期		3.21年

與未行使受限制股份單位及績效股份單位相關的以股份為基礎的薪酬開支採用授出日期公允價值計量。與受限制股份單位相關的開支亦包括於各報告期末直至經營業績期結束時的既定經營業績標準的估計達成情況。

## 16. 股東權益

本公司的法定股本包括5.0億股每股面值0.0001美元的普通股及5,000萬股每股面值0.0001美元的優先股。截至二零二一年十二月三十一日，已發行及發行在外的普通股為4,630萬股，且並無發行在外的優先股。

於二零二一年一月七日，合併已根據合併協議完成。於合併前，LF Capital獲授權發行及已發行兩類普通股(A類及B類)。於合併完成後，所有已發行及發行在外的B類普通股轉換為A類股份。公眾股東有機會於合併完成後贖回現金的A類普通股股份。所有發行在外的普通股均為有效發行、繳足及毋須課稅。於合併後，本公司的權益已追溯調整，以反映向Landsea Holdings發行的3,260萬股普通股。

截至二零二一年十二月三十一日，共有21,025,000份尚未行使認股權證，包括15,525,000份公眾認股權證及5,500,000份私人配售認股權證。於合併時，認股權證協議已作出修訂，致使

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

每份公眾認股權證可按1.15美元行使為十分之一的普通股。作為修訂的一部分，各公眾認股權證持有人於合併完成時收到本公司支付的1.85美元，合共2,870萬美元。每份私人配售認股權證可按11.50美元行使為一股普通股。認股權證將於合併完成後五年或贖回或清盤(以較早者為準)屆滿。

私人配售認股權證與公眾人士認股權證相同，惟行使的匯率除外。此外，只要由初始買家或有關買家的許可承讓人持有，私人配售認股權證將不可贖回。倘私人配售認股權證由初始股東或其許可受讓人以外的人士持有，則私人配售認股權證將由本公司贖回，並可由該等持有人按與公開認股權證相同的基準行使，惟彼等將其匯率保持為一對一。

本公司可就贖回(私人配售認股權證除外)向公眾人士認股權證發出催繳通知：

- 全部而非部分；
- 每份認股權證0.01美元；
- 於贖回發出至少30日事先書面通知後；及
- 倘(及僅倘)股份的最後申報收市價於截至本公司向認股權證持有人寄發贖回通知當日前第三個交易日止30個交易日間內任何20個交易日等於或超過每股18.00美元。

倘本公司向公眾人士認股權證要求贖回，管理層將有權要求所有希望行使的公眾人士認股權證按認股權證協議所述「無現金基準」如此行事。

行使認股權證的行使價格及行使可發行的普通股數目可在若干情況下予以調整，包括在股息股份的情況下或進行資本重組、重組、合併或整合。然而，認股權證將不會就按低於其行使價格的價格發行普通股作出調整。此外，在任何情況下，本公司均毋須以現金淨額結算認股權證股份。因此，認股權證可能屆滿及並無價值。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

**17. 每股盈利**

下表載列截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度基本及攤薄每股盈利的計算：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(以千計，股份及每股金額除外)		
<b>分子</b>			
歸屬於Landsea Homes Corporation的淨收入(虧損)	\$ 52,786	\$ (8,951)	\$ 17,200
減：分配至參與股份的未分配盈利	(1,161)	—	—
歸屬於普通股股東的淨收入(虧損)	\$ 51,625	\$ (8,951)	\$ 17,200
<b>分母</b>			
發行在外的普通股加權平均數—基本	46,193,166	32,557,303	32,557,303
就發行在外的參與股份加權平均數作出調整	(994,444)	—	—
按兩種類別方法調整發行在外的普通股加權平均數—基本	45,198,722	32,557,303	32,557,303
認股權證的攤薄影響	—	—	—
以股份為基礎的獎勵的攤薄影響	51,996	—	—
兩種方法下發行在外的經調整普通股加權平均數—攤薄	45,250,718	32,557,303	32,557,303
<b>每股盈利</b>			
基本	\$ 1.14	\$ (0.27)	\$ 0.53
攤薄	\$ 1.14	\$ (0.27)	\$ 0.53

由於認股權證具反攤薄作用，故計算攤薄每股盈利時不包括認股權證。截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們從攤薄每股盈利中剔除710萬股普通股等值。

**Landsea Homes Corporation**  
綜合財務報表附註

**18. 現金流量資料的補充披露**

下表呈列若干補充現金流量資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(千元)		
<b>現金流量資料的補充披露</b>			
已付利息，扣除資本化金額	\$ 32	\$ 15	\$ —
已付所得稅	\$ 7,575	\$ 7,309	\$ 14,152
<b>非現金投資及融資活動的補充披露</b>			
向Landsea Holdings轉讓遞延稅項資產	\$ 11,785	\$ —	\$ —
將遞延發售成本轉換為額外實繳資本	\$ 9,229	\$ —	\$ —
房地產存貨資本化的遞延融資成本攤銷	\$ 4,173	\$ 3,753	\$ 3,524
以經營租賃負債換取的使用權資產新訂或經修訂經營租賃	\$ 6,688	\$ 1,053	\$ 3,208
向Landsea Holdings分銷房地產合營企業，扣除撥備現金	\$ —	\$ 27,294	\$ —
業務收購保留	\$ —	\$ 2,000	\$ —
預付利息攤銷	\$ —	\$ —	\$ 2,994
<b>現金、現金等價物及受限制現金對賬</b>			
現金及現金等價物	\$ 342,810	\$ 105,778	\$ 154,043
受限制現金	443	4,270	2,335
<b>綜合現金流量表所示現金、現金等價物及受限制現金總額</b>	<b>\$ 343,253</b>	<b>\$ 110,048</b>	<b>\$ 156,378</b>

**19. 期後事項**

於二零二二年一月十八日，本公司以總現金購買價1.792億美元收購以佛羅里達州為基地的建屋商Hanover Family Builders, LLC (「Hanover」) 的100%權益。在完成收購的同時，本公司已償還Hanover尚未償還的債項的全部本金6,930萬美元。本公司為收購事項提供資金，包括透過結合本公司現有循環信貸融資項下現金及借款償還Hanover的債項。Hanover的資產總額包括約20個活躍社區(未經審核)及3,800個所擁有及控制的地段(未經審核)。截至該等綜合財務報表日期，釐定購買會計仍在進行中。

以下為根據美國公認會計原則所編製Landsea Homes Corporation截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，乃摘錄自Landsea Homes Corporation於二零二一年三月十二日發佈的表格10—K所載的二零二零年年報。

表格10—K所載二零二零年年報已在納斯達克網站(www.nasdaq.com)上發佈，可通過以下網址查閱：

<https://ir.landseahomes.com/sec-filings/all-sec-filings/content/0001731122-21-000373/0001731122-21-000373.pdf>

**第7項. 管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析**

除文義另有所指外，本節中對「我們」、「我們的」或「本公司」的提述均指LF Capital Acquisition Corp. (現稱Landsea Homes Corporation)。以下討論應與本年報其他部分所載我們的財務報表及其相關附註一併閱讀。

**概覽**

截至二零二零年十二月三十一日，我們是一家註冊成立為特拉華州公司的空白支票公司，旨在落實合併、股本交易、資產收購、購股、重組或與本公司尚未識別的一項或多項業務進行類似業務合併而成立。我們已審閱多項與經營業務進行業務合併的機會。

於二零一八年六月二十二日，我們完成首次公開發售(「首次公開發售」)15,525,000個單位(包括一股面值0.0001美元的A類普通股及購買一股A類普通股的一份認股權證，(統稱「單位」)，包括根據按每單位10.00美元悉數行使包銷商的超額配股權而發行的2,025,000個單位，產生所得款項總額1.5525億美元及產生發售成本約930萬美元(包括遞延包銷佣金543.38萬美元)。

在首次公開發售結束時，我們向保薦人及BlackRock, Inc.附屬公司管理的若干基金及賬戶(統稱「錨定投資者」)私人配售7,760,000份私人配售認股權證(「私人配售」)，作價每份私人配售認股權1.00美元，產生所得款項總額776萬美元。

於首次公開發售及私人配售結束後，首次公開發售及私人配售中出售基金單位的所得款項淨額1.58355億美元(每個單位10.20美元)存入信託賬戶(「信託賬戶」)，並須投資於到期日為180日或以內的美國政府證券(定義見投資公司法第2(a)(16)條)，或在符合由本公司所釐定投資公司法第2a-7條第(d)(2)、(d)(3)及(d)(4)段所載條件的情況下，投資於本公司選定的任何開放式投資公司(作為貨幣市場基金)，直至：(i)完成業務合併及(ii)下文所述分派信託賬戶(以較早者為準)為止。

我們的管理層在首次公開發售及私人配售所得款項淨額的具體應用方面擁有廣泛的酌情權，儘管絕大部分所得款項淨額擬一般用於完成業務合併。

於二零二零年六月十六日，我們舉行股東特別大會，以將我們須完成初步業務合併的日期由二零二零年六月二十二日延長至二零二零年九月二十二日(「延期」)。延期已獲批准，且就批准延期的投票而言，2,089,939股A類普通股的持有人已適當行使其權利按每股約10.46美元的贖回價贖回其股份以換取現金，總贖回金額約為2,190萬美元。

於二零二零年八月三十一日，我們與LFCA Merger Sub, Inc. (一家特拉華州公司及我們的直接全資附屬公司，「Merger Sub」)、Landsea Homes Corporation (一家特拉華州公司，「Landsea」)及Landsea Homes Corporation (一家特拉華州公司，「賣方」)訂立合併協議及計劃(「合併協議」)，規定(其中包括)Merger Sub與Landsea併入Landsea，而Landsea繼續作為存續公司(「合併」)。該交易構成一項業務合併。

於二零二零年九月十七日，我們舉行股東特別大會，以將我們須完成初步業務合併的日期由二零二零年九月二十二日延長至二零二零年十二月二十二日(「九月延期」)。九月延期已獲批准，且就批准九月延期的投票而言，於二零二零年九月，1,215,698股A類普通股的持有人妥為行使其權利，按贖回價每股約10.57美元以現金贖回其股份，總贖回金額約為1,280萬美元。



本公司之前已在信託賬戶存入(每筆存款在此稱為「存款」)每股公眾股份每月0.03美元(或合共0.09美元)，該等股份並未因我們的終止日期由二零二零年六月二十二日延長至二零二零年九月二十二日而轉換。截至二零二零年十二月三十一日止年度，我們向信託賬戶存入約120萬美元。於二零二零年九月十七日，為九月延期舉行的特別大會亦剔除二零二零年九月二十二日後的存款。

於二零二零年十二月二十一日，我們舉行股東特別大會，以將我們必須完成初步業務合併的日期由二零二零年十二月二十二日延長(「十二月延期」)至二零二一年一月二十二日(「合併期間」)。十二月延期已獲批准，且就批准十二月延期的投票而言，於二零二零年十二月，1,826,891股A類普通股的持有人已妥為行使其權利，按贖回價每股約10.56美元以現金贖回其股份，總贖回金額約為1,930萬美元。

於二零二一年一月七日，本公司完成業務合併。

#### 經營業績

我們自成立至二零一八年六月二十日的全部活動均為籌備首次公開發售。自首次公開發售至二零二一年一月七日，我們的活動僅限於尋找及完成業務合併。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，我們的虧損淨額約為210萬美元，包括一般及行政開支約250萬美元、特許經營稅項開支約200,000美元及所得稅開支約120,000美元，部分被信託賬戶所持投資及可交易證券賺取的利息約694,000美元所抵銷。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，我們的淨收入約為180萬美元，包括信託賬戶所持投資及可交易證券賺取的利息約350萬美元，被一般及行政開支約826,000美元、特許經營稅項開支200,000美元及所得稅開支約676,000美元所抵銷。

#### 流動資金及資本資源

截至二零二零年十二月三十一日，我們的經營銀行賬戶約有69,000美元，營運資金虧絀約為440萬美元(包括稅項責任約40,000美元)。

直至二零二零年十二月三十一日，本公司的流動資金需求乃透過下列項目滿足：向保薦人收取注資25,000美元以換取向保薦人發行創辦人股份、來自保薦人的貸款、完成私人配售並非在信託賬戶中持有的所得款項以及信託賬戶自成立起所賺取及發放的利息約170萬美元以支付其稅項責任。於二零一八年六月二十二日，本公司已全數償還並無存入信託賬戶的首次公開發售所得款項的貸款。

於二零一九年三月四日，我們向保薦人發行可換股票據(「可換股票據」)，據此，保薦人同意向本公司提供營運資金貸款最多150萬美元(「營運資金貸款」)。營運資金貸款將於完成業務合併時不計利息償還，或由貸方酌情決定，可按每份認股權證1.00美元的價格將營運資金貸款最多150萬美元轉換為業務合併後實體的認股權證。

認股權證將與私人配售認股權證相同。根據經修訂可換股票據，我們於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度分別獲提供貸款所得款項750,000美元及750,000美元，總額為150萬美元。就合併事項而言，可換股票據已於二零二一年一月七日償還。

於二零二零年七月十六日，我們向保薦人發行300萬美元的承兌票據（「承兌票據」），據此，保薦人同意向我們提供營運資金貸款最多300萬美元。承兌票據將於(i)二零二零年十二月三十一日及(ii)涉及我們及一項或多項業務的合併、股份交換、資產收購、股份購買、重組或類似業務合併的生效日期（以較早者為準）不計利息償還。於二零二一年一月六日，本公司將承兌票據的到期日修訂為於以下日期（以較後者為準）償還：(i)二零二零年十二月三十一日及(ii)業務合併的交割日。於二零二零年七月十六日，我們根據承兌票據獲提供貸款所得款項墊款100萬美元，使承兌票據的本金結餘增加至100萬美元。就合併事項而言，承兌票據已於二零二一年一月七日償還。

直至二零二一年一月七日合併日期，我們擁有充足的手頭現金為營運提供資金。於合併事項後，管理層認為，我們將能夠以手頭現金、經營所得現金及預期可從信貸融資或在需要時通過獲得債務或股本獲得的現金，為當前及可預見的流動資金需求提供資金。

## 關聯交易情況

### 創辦人股份

於二零一七年八月，我們向保薦人發行創辦人股份，以換取出資總額25,000美元。於二零一八年二月，保薦人沒收431,250股創辦人股份，導致創辦人股份總數由4,312,500股減少至3,881,250股。財務報表呈列的所有股份金額已予追溯重列，以反映此等股份沒收。於二零一八年六月，保薦人沒收267,300股創辦人股份，而錨定投資者按1,980美元的總購買價購買267,300股創辦人股份。3,881,250股創辦人股份當中，保薦人同意沒收合共最多506,250股創辦人股份，惟以包銷商並無全面行使超額配股權為限。截至二零一八年六月二十二日，包銷商已全面行使超額配股權，故此等506,250股毋須沒收。

於業務合併完成後，創辦人股份按一換一基準（可予調整）自動轉換為A類普通股。保薦人及經轉換創辦人股份的若干其他持有人同意，於下列日期（以最早者為準）前不會轉讓、出讓或出售彼等任何經轉換創辦人股份：(A)業務合併完成後一年或(B)業務合併後，(x)倘我們普通股的最後售價等於或超過於業務合併後至少150日起任何30個交易日期間內的任何20個交易日期，或(y)我們完成清盤、合併、股本證券交換、重組或其他類似交易導致所有股東有權將其普通股股份交換為現金、證券或其他財產的日期，每股股份12.00美元（經股份拆細、股息、重組、資本重組及其他類似調整），惟(a)向我們的高級職員或董事、任何高級職員或董事的任何聯屬人士或親屬、保薦人的任何成員或保薦人的任何聯屬人士，(b)就個人而言，向個人的直系親屬送贈除外，受益人為該人士的直系親屬或該人士的聯屬人士或慈善組織的信託；(c)如屬個人，根據遺產及遺產分配法於該人士身故時作出；(d)如屬個人，根據合資格國內關係命令；(e)以私人銷售方式進行；(f)倘我們進行清算；(g)根據特拉華州法律或保薦人於保薦人解散時的有限責任公司協議；(h)倘我們進行清算、合併、股本證券交換、重組或其他類似交易，導致所有股東有權於業務合併完成後將其普通股股份交換為現金、證券或其他財產；然而，惟在第(a)至(e)條的情況下，該等獲准受讓人須訂立書面協議，同意受該等轉讓限制的約束。

### 辦公室空間及相關支援服務

我們同意，自二零一八年六月首次公開發售生效日期起至我們完成業務合併及清盤（以較早者為準），向保薦人或保薦人的聯屬人士就辦公空間、公用事業以及秘書及行政支援支付月費10,000美元。誠如隨附經營報表所反映，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司就有關服務產生費用分別為110,000美元及120,000美元。

### 董事局成員協議

於二零一七年九月，我們與B. Prot Conseils(其中一名董事局成員Baudouin Prot先生控制的實體)訂立協議，據此，董事局成員將每年獲支付現金費用150,000美元，以換取其服務。協議自二零一七年十月一日起生效，有效期至二零一九年十二月。截至二零一九年十二月三十一日止年度，我們於隨附經營報表就有關服務產生費用150,000美元。於二零二零年二月二十日，我們已同意修訂與Prot先生的安排，據此，將不會按現行安排每月向Prot先生支付進一步月費，然而，倘我們於二零二零年六月十八日前完成收購目標公司，我們將就Prot先生自二零二零年一月一日起繼續為本公司提供服務的每個月向Prot先生支付12,500美元。於二零二零年八月三日，我們同意修訂與Prot先生的安排，據此，只要Prot先生繼續向本公司提供與其先前所提供服務大致相同的服務，且我們於二零二零年十二月三十一日前成功完成收購一間目標公司，則Prot先生將於二零二零年一月至六月獲支付合共75,000美元。倘我們於二零二零年十二月三十一日前未完成收購目標公司，則不會再向Prot先生支付任何進一步費用。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司於隨附經營報表中就有關服務計提費用75,000美元，並於業務合併完成時支付。

### 承兌票據—關聯方

保薦人同意向我們貸款合共最多300,000美元，將用作支付與首次公開發售有關的費用。於二零一八年四月，我們的保薦人修訂票據，將本金額增至500,000美元。貸款為不計息、無抵押及於二零一九年十二月三十一日或首次公開發售結束時(以較早者為準)到期。我們於二零一八年六月二十二日以並無存入信託賬戶的首次公開發售所得款項全數償還貸款。

於二零二零年七月十六日，我們向保薦人發行承兌票據，據此，保薦人同意向我們提供營運資金貸款最多300萬美元。承兌票據將於(i)二零二零年十二月三十一日及(ii)涉及我們及一項或多項業務的合併、股份交換、資產收購、股份購買、重組或類似業務合併的生效日期(以較早者為準)不計利息償還。於二零二一年一月六日，本公司將承兌票據的到期日修訂為於以下日期(以較後者為準)償還：(i)二零二零年十二月三十一日及(ii)業務合併的交割日。於二零二零年七月十六日，我們獲提供根據承兌票據的貸款所得款項墊款為100萬美元，使承兌票據的本金結餘增加至100萬美元。保薦人同意於業務合併完成後無償免除承兌票據項下所有到期款項。有關更多討論，請參閱財務報表附註1所述的「業務合併」。

### 關聯方借款

為撥付與業務合併有關的交易成本，保薦人或保薦人的聯屬人士或我們的若干高級職員及董事可能但並無責任向我們提供營運資金貸款。倘我們完成業務合併，我們將以向我們發放的信託賬戶所得款項償還營運資金貸款。否則，營運資金貸款將僅以在信託賬戶以外持有的資金償還。倘業務合併並未結束，我們可動用在信託賬戶以外持有的部分所得款項償還營運資金貸款，但信託賬戶中持有的所得款項將不會用於償還營運資金貸款。營運資金貸款將於完成業務合併時不計利息償還，或由貸方酌情決定，可按每份認股權證1.00美元的價格將營運資金貸款最多1,500,000美元轉換為業務合併後實體的認股權證。認股權證將與私人配售認股權證相同。

於二零一九年三月四日，我們向保薦人發行可換股票據，據此，保薦人同意向我們提供營運資金貸款最多150萬美元。於二零二零年六月十六日，我們修訂可換股票據，據此，票據的到期日延長至(i)二零二零年十二月三十一日及(ii)涉及我們及一項或多項業務的合併、股份交換、資產收購、股份購買、重組或類似業務合併的生效日期(以較早者為準)。根據經修訂可換股票據，截至二零二零年及二零一九年止年度，我們分別獲提供貸款所得款項750,000美元，未償還結餘合共為150萬美元。然而，保薦人同意於二零二一年一月七日業務合併完成後收取現金付款，作為可換股票據的全額還款。有關更多討論，請參閱財務報表附註1所述的「業務合併」。

### 主要會計政策及估計

編製符合美國公認會計原則的財務報表及相關披露規定管理層作出估計及假設，此等估計及假設可影響於財務報表日期的資產及負債呈報金額、或然資產及負債披露以及於呈報期間的收入及開支。實際結果可能與該等估計有重大差異。本公司已識別下列各項為其主要會計政策：

#### 每股淨收入(虧損)

我們遵守財務會計準則委員會會計準則彙編專題第260號「每股盈利」的會計及披露規定。每股淨收入(虧損)按適用於普通股股東的淨收入(虧損)除以期內發行在外普通股的加權平均數計算。我們於計算每股攤薄盈利時並無考慮於首次公開發售及私人配售中出售認股權證以購買合共23,285,000股A類普通股的影響，原因為根據庫存股份法計算在內將具反攤薄作用。因此，期內每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。我們的簡明經營報表包括以每股二類收入(虧損)法類似的方式呈列可贖回普通股的每股收入(虧損)。A類普通股的每股基本及攤薄淨收入(虧損)乃將信託賬戶所得利息收入(扣除適用稅項)除以自首次發行以來發行在外A類普通股的加權平均數計算。每股淨收入(虧損)、基本及攤薄B類普通股乃按淨收入(虧損)減A類普通股應佔收入除以期內發行在外B類普通股加權平均數計算。

#### 可能贖回的A類普通股

我們根據會計準則彙編第480號「自權益中區分負債」的指引入賬其可能贖回A類普通股。可強制贖回的A類普通股(如有)分類為負債工具，並按公允價值計量。有條件可贖回的A類普通股(包括具有贖回權的A類普通股在持有人控制範圍內或在發生我們控制的範圍以外不確定事件時可予贖回)分類為臨時權益。於任何其他時間，A類普通股分類為股東權益。我們的A類普通股具有若干贖回權，有關贖回權被視為我們控制範圍以外及受未來發生不確定事件的影響。因此，於二零一九年十二月三十一日，14,461,820股可能贖回A類普通股於資產負債表股東權益一節以外呈列為臨時權益。截至二零二零年十二月三十一日，不允許進一步贖回，而贖回的股份已重新分類為A類普通股。

#### 表外負債安排及合約責任

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，我們並無S-K規例第303(a)(4)(ii)條所界定的任何表外負債安排，亦無任何承擔或合約責任。

## 第8項. 財務報表及補充資料

Landsea Homes Corporation  
綜合財務報表索引

	頁次
獨立註冊公眾會計師事務所報告	F-2
財務報表：	
截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日的資產負債表	F-3
截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的經營報表	F-4
截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的股東權益變動表	F-5
截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的現金流量表	F-6
財務報表附註	F-7

**獨立註冊公眾會計師事務所報告**

致 Landsea Homes Corporation 股東及董事局

**對財務報表的意見**

吾等已審核 Landsea Homes Corporation (前稱 LF Capital Acquisition Corp.) (「貴公司」) 截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日的隨附資產負債表、截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的相關經營報表、股東權益變動表及現金流量表以及相關財務報表附註(統稱財務報表)。吾等認為，財務報表在所有重大方面按照美利堅合眾國公認會計準則的方式公平地呈列。貴公司截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日的財務狀況以及截至該日止年度的經營業績及現金流量。

**合併協議**

誠如財務報表附註10所述，於二零二一年一月七日，貴公司根據附註1所述的合併協議完成業務合併。

**意見的基礎**

該等財務報表乃貴公司管理層負責編製。吾等的責任是根據吾等的審計對貴公司的財務報表發表意見。吾等為於美國公眾公司會計監督委員會(「美國公眾公司會計監督委員會」)註冊的公眾會計師事務所，根據美國聯邦證券法以及美國證券交易委員會及美國公眾公司會計監督委員會的適用規則及規例，吾等須獨立於貴公司。

吾等已根據美國公眾公司會計監督委員會的標準進行審核。該等準則要求吾等計劃及執行審核，以就財務報表是否不存在因錯誤或欺詐而引起的重大錯誤陳述取得合理鑑證。貴公司毋須對其財務報表的內部監控進行審核，而吾等亦並無受聘對其進行審核。作為吾等審核的一部分，吾等必須對財務報表的內部監控有所了解，惟並非旨在對貴公司財務報表內部監控的有效性發表意見。因此，吾等並無發表任何有關意見。

吾等的審核工作包括執程序，以評估因錯誤或欺詐而導致財務報表出現重大錯誤陳述的風險，以及執行應對該等風險的程序。該等程序包括按測試基準審查與財務報表中金額及披露有關的證據。吾等的審核工作亦包括評估所使用的會計原則及管理層作出的重大估計，以及評估財務報表的整體呈報方式。吾等認為，吾等的審核為吾等的意見提供合理基礎。

/s/ RSM US LLP

吾等自二零一七年以來一直擔任貴公司核數師。

紐約市紐約州  
二零二一年三月十二日

**Landsea Homes Corporation**  
**資產負債表**

	十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
<b>資產</b>		
流動資產：		
現金及現金等價物	\$ 68,986	\$ 161,405
預付費用	1,598	304,077
<b>總流動資產</b>	<b>70,584</b>	<b>465,482</b>
於信託賬戶持有的可交易證券	109,742,246	162,019,909
<b>資產總值</b>	<b>\$ 109,812,830</b>	<b>\$ 162,485,391</b>
<b>負債及股東權益</b>		
流動負債：		
應付賬款	\$ 1,961,576	\$ 121,516
應計費用	—	30,610
應付可換股票據—關聯方	1,500,000	750,000
承兌票據—關聯方	1,000,000	—
應付特許經營稅	40,051	40,000
流動負債總額	4,501,627	942,126
遞延稅項負債	—	128,105
遞延包銷佣金	5,433,750	5,433,750
<b>負債總額</b>	<b>9,935,377</b>	<b>6,503,981</b>
<b>承諾事項</b>		
A類普通股，每股面值0.0001美元；於二零二零年及二零一九年十二月三十一日分別按每股0美元及10.44美元可能贖回零股及14,461,820股股份	—	150,981,401
<b>股東權益：</b>		
優先股，每股面值0.0001美元；1,000,000股法定股份；於二零二零年及二零一九年十二月三十一日概無已發行及發行在外股份	—	—
A類普通股，每股面值0.0001美元；100,000,000股法定股份；於二零二零年及二零一九年十二月三十一日分別已發行及發行在外10,392,472股及1,063,180股（不包括可能贖回的0股及14,461,820股股份）	1,039	106
可轉換B類普通股，每股面值0.0001美元；15,000,000股法定股份；二零二零年及二零一九年十二月三十一日分別已發行及發行在外3,881,250股股份	388	388
額外實繳股本	99,730,418	2,757,412
留存收益	145,608	2,242,103
<b>總股東權益</b>	<b>99,877,453</b>	<b>5,000,009</b>
<b>總負債及股東權益</b>	<b>\$ 109,812,830</b>	<b>\$ 162,485,391</b>

隨附附註為此等財務報表的組成部分。

**Landsea Homes Corporation**  
經營報表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
一般及行政開支	\$ 2,470,314	\$ 826,307
特許經營稅費用	200,051	200,000
經營虧損	(2,670,365)	(1,026,307)
投資及可交易證券所得利息	694,319	3,473,997
除所得稅費用前(虧損)收入	(1,976,046)	2,447,690
所得稅費用	120,449	675,854
淨(虧損)收入	\$ (2,096,495)	\$ 1,771,836
發行在外A類普通股加權平均數	14,006,380	15,525,000
每股A類股份基本及攤薄淨收入	\$ 0.03	\$ 0.17
發行在外B類普通股加權平均數	3,881,250	3,881,250
每股B類股份基本及攤薄淨虧損	\$ (0.64)	\$ (0.21)

隨附附註為此等財務報表的組成部分。



**Landsea Homes Corporation**  
**股東權益變動表**

	普通股						留存收益 (累計虧損)	總股東 權益(虧蝕)
	A類		B類		額外繳入 資本			
	股份	金額	股份	金額				
二零一八年十二月三十一日餘額	1,024,556	\$ 102	3,881,250	\$ 388	\$ 4,529,248	\$ 470,267	\$ 5,000,005	
可能贖回普通股	38,624	4	—	—	(1,771,836)	—	(1,771,832)	
淨收入	—	—	—	—	—	1,771,836	1,771,836	
二零一九年十二月三十一日餘額	1,063,180	\$ 106	3,881,250	\$ 388	\$ 2,757,412	\$ 2,242,103	\$ 5,000,009	
不再可贖回普通股 <sup>(1)</sup>	9,329,292	933	—	—	96,973,006	—	96,973,939	
淨虧損	—	—	—	—	—	(2,096,495)	(2,096,495)	
二零二零年十二月三十一日餘額	10,392,472	\$ 1,039	3,881,250	\$ 388	\$ 99,730,418	\$ 145,608	\$99,877,453	

- (1) 於二零二零年六月十六日、二零二零年九月二十一日及二零二零年十二月二十一日分別扣除贖回2,089,939股、1,215,698股及1,826,891股A類普通股後的金額。

隨附附註為此等財務報表的組成部分。

**Landsea Homes Corporation**  
**現金流量表**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
<b>經營活動的現金流量：</b>		
淨(虧損)收入	\$ (2,096,495)	\$ 1,771,836
淨收入(虧損)與經營活動所用現金淨額對賬所作調整：		
遞延稅項負債	(128,105)	128,105
信託賬戶持有投資及可交易證券所得利息	(694,311)	(3,473,528)
經營資產及負債變動：		
預付費用	302,479	(260,863)
應付賬款	1,840,060	13,224
應計費用	(30,610)	(24,110)
應付特許經營稅	51	(160,000)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(806,931)</b>	<b>(1,957,116)</b>
<b>投資活動的現金流量</b>		
存入信託賬戶的現金	(1,469,038)	—
贖回A類普通股後退出信託	54,007,462	—
信託賬戶發放的利息	433,550	1,171,717
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>52,971,974</b>	<b>1,171,717</b>
<b>融資活動的現金流量：</b>		
應付關聯方票據所得款項	750,000	750,000
承兌票據所得款項—關聯方	1,000,000	—
贖回A類普通股	(54,007,462)	—
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(52,257,462)</b>	<b>750,000</b>
<b>現金減少淨額</b>	<b>(92,419)</b>	<b>(35,399)</b>
<b>現金及現金等價物—期初</b>	<b>161,405</b>	<b>196,804</b>
<b>現金及現金等價物—期末</b>	<b>\$ 68,986</b>	<b>\$ 161,405</b>
<b>非現金投資及融資活動的補充披露：</b>		
可能贖回A類普通股變動	\$ (96,973,939)	\$ 1,771,832
<b>補充現金流量披露：</b>		
支付所得稅的現金	\$ 233,500	\$ 811,467

隨附附註為此等財務報表的組成部分。

LANDSEA HOMES CORP.  
財務報表附註

附註1. 組織及業務營運概況

LF Capital Acquisition Corp. (現稱Landsea Homes Corporation) (「本公司」) 為於二零一七年六月二十九日在特拉華州註冊成立的空白支票公司。本公司的成立目的為與本公司尚未識別的一項或多項業務進行合併、股本證券交易、資產收購、股票購買、重組或類似業務合併(「業務合併」)。就完成業務合併而言，本公司不限於特定行業或地區。

於二零二零年八月三十一日，本公司、LFCA Merger Sub, Inc. (一間特拉華州公司及本公司的直接全資附屬公司) (「Merger Sub」)、Landsea Homes Incorporated (一間特拉華州公司) (「Landsea」) 及Landsea Holdings Corporation (一間特拉華州公司) (「賣方」) 訂立合併協議及計劃(「合併協議」)，規定(其中包括) Merger Sub與Landsea合併並併入Landsea，而Landsea繼續作為存續公司(「合併」)。於二零二一年一月七日，本公司完成業務合併。請參閱下文所述的業務合併。

截至二零二零年十二月三十一日的所有活動均與本公司成立及首次公開發售(「首次公開發售」)有關，並自首次公開發售結束起一直尋覓業務合併選擇。本公司已選定十二月三十一日為其財政年結日。

本公司首次公開發售的登記報表於二零一八年六月十九日生效。於二零一八年六月二十二日，本公司完成首次公開發售15,525,000個單位(各自為一個「單位」，統稱「單位」)，包括根據悉數行使包銷商的超額配售權發行的2,025,000個單位，價格為每個單位10.00美元，產生所得款項總額1.5525億美元及產生發售成本約930萬美元，包括遞延包銷佣金543.38萬美元(附註3)。

於首次公開發售結束時，本公司完成向保薦人Level Field Capital, LLC (「保薦人」) 以及BlackRock, Inc. 附屬公司管理的若干基金及賬戶(統稱「錨定投資者」) 私人配售(「私人配售」) 7,760,000份認股權證(各自及統稱「私人配售認股權證」)，作價每份私人配售認股權證1.00美元，產生所得款項總額7,760,000美元(附註4)。

於首次公開發售及私人配售結束後，首次公開發售及私人配售銷售單位所得款項淨額當中1.58355億美元(每個單位10.20美元) 存入信託賬戶(「信託賬戶」)，並須投資於到期日為180日或以內的美國政府證券(定義見投資公司法第2(a)(16)條)，或在符合由本公司所釐定投資公司法第2a-7條第(d)(2)、(d)(3)及(d)(4)段所載條件的情況下，投資於本公司選定的任何開放式投資公司(作為貨幣市場基金)，直至：(i) 完成業務合併及(ii) 下文所述分派信託賬戶(以較早者為準)為止。

本公司的管理層對首次公開發售及私人配售認股權證所得款項淨額的具體用途具有廣泛酌情權，惟絕大部分所得款項淨額一般擬用於完成業務合併。本公司必須與一個或多個目標業務進行初始業務合併，此等目標業務的公允市值合共至少相當於訂立初始業務合併協議時在信託賬戶中持有的資產80%(不包括遞延包銷佣金及就信託賬戶所得收入應付稅項)。然而，本公司僅在交易後公司擁有或收購目標公司50%或以上發行在外具有投票權的證券，或以其他方式收購足以控制目標公司的控股權益而毋須根據一九四零年投資公司法(經修訂)或投資公司法登記為投資公司的的情況下，方會完成業務合併。

本公司將為公眾股份的股東(「公眾股東」)提供機會，於完成(i)與就批准業務合併而召開的股東大會有關或(ii)以收購要約方式的業務合併後，贖回其全部或部分公眾股份。本公司將全權酌情決定是否尋求股東批准業務合併或進行收購要約。然而，倘法律或證券交易所上市規定要求股東批准交易，或本公司基於商業或其他法律原因而決定取得股東批准，其將：(i)根據規管收集投票委託書的一九三四年證券交易法(經修訂)(「交易法」)第14A條而非根據收購要約規則，進行贖回連同收集投票委託書；及(ii)向證券交易委員會(「證券交易委員會」)提交委託投票資料。公眾股東將有權按其當時於信託賬戶金額的比例贖回其公眾股份(初步每股約10.20美元)，另加在信託賬戶中持有的資金所得及先前並無發放予本公司以支付其稅項責任的任何按比例計算的利息，減去利息最多100,000美元以支付解散費用。

誠如附註6所述，分派予贖回其公眾股份的公眾股東的每股金額將不會因本公司將支付予包銷商的遞延包銷佣金而減少。根據會計準則彙編(「會計準則彙編」)第480號「自權益中區分負債」，此等公眾股份於完成首次公開發售後按贖回價值入賬及分類為臨時權益。在此情況下，倘本公司於完成業務合併後的有形淨資產至少為5,000,001美元，及大多數股份投票贊成業務合併，本公司將進行業務合併。倘法律並無規定股東投票，及本公司基於商業或其他法律原因而決定不會進行股東投票，本公司將根據其經修訂及經重列公司章程，按照證券交易委員會的收購要約規則進行贖回，並於完成業務合併前向證券交易委員會提交收購要約文件。然而，倘法律要求股東批准交易，或本公司基於商業或法律原因而決定取得股東批准，本公司將根據委託投票規則而非根據收購要約規則，要約贖回股份連同收集投票委託書。此外，各公眾股東可選擇贖回其公眾股份，而不論彼等投票贊成或反對建議交易。倘本公司就業務合併尋求股東批准，初始股東同意就其創辦人股份(及於首次公開發售期間或之後購買的任何公眾股份)投票贊成業務合併。此外，初始股東同意放棄與完成業務合併有關的創辦人股份及公眾股份贖回權。

儘管如此，本公司經修訂及經重列公司章程規定，公眾股東連同該股東的任何聯屬公司或與該股東一致行動或作為「一組」行事(定義見交易法第13條)的任何其他人士，在未經本公司事先同意的情況下，不得贖回其在首次公開發售中出售超過合共20%或以上A類普通股的股份。

於二零二零年六月十六日，本公司舉行股東特別大會，以將本公司須完成初步業務合併的日期由二零二零年六月二十二日延長至二零二零年九月二十二日(「延期」)。延期已獲批准，而就批准延期的投票而言，於二零二零年六月持有2,089,939股A類普通股的持有人妥為行使其權利，按贖回價每股約10.46美元以現金贖回其股份，總贖回金額約為2,190萬美元。

於二零二零年九月十七日，本公司舉行股東特別大會，以將本公司須完成初步業務合併的日期由二零二零年九月二十二日延長至二零二零年十二月二十二日(「九月延期」)。九月延期已獲批准，且就批准九月延期的投票而言，於二零二零年九月，1,215,698股A類普通股的持有人妥為行使其權利，按贖回價每股約10.57美元以現金贖回其股份，總贖回金額約為1,280萬美元。

於二零二零年十二月二十一日，本公司舉行股東特別大會，以將本公司須完成初步業務合併的日期由二零二零年十二月二十二日延長至二零二一年一月二十二日(「合併期間」)(「十二月延期」)。十二月延期已獲批准，且就批准十二月延期的投票而言，於二零二零年十二月，1,826,891股A類普通股的持有人已妥為行使其權利按贖回價每股約10.56美元以現金贖回其股份，總贖回金額約為1,930萬美元。

本公司先前就因本公司的終止日期由二零二零年六月二十二日延長至二零二零年九月二十二日而未獲轉換的每股公眾股份0.03美元每月存入(或合共0.09美元)信託賬戶(各筆存款稱為「存款」)。截至二零二零年十二月三十一日止年度,本公司將存款約120萬美元存入信託賬戶。另外,倘本公司並無進行上述存款所需資金,本公司的高級職員、董事或其任何聯屬人士或指定人士於二零二零年六月二十二日起直至其業務合併完成日期止的每個月期間,就未因股東投票批准延期而轉換的每股公眾股份0.03美元注資入本公司作出貸款(各筆貸款稱為「出資」),以完成初步業務合併。注資不計任何利息,並由本公司於初始業務合併後償還予高級職員、董事或聯屬人士。倘本公司無法完成初步業務合併,該筆貸款將予免除,惟信託賬戶之外持有的任何資金除外。於二零二零年九月十七日,本公司就九月延期舉行特別會議,以於二零二零年九月二十二日後剔除進一步存款。

倘本公司無法於合併期內完成業務合併,本公司將(i)停止所有業務營運,惟以清盤為目的除外;(ii)盡快在合理可能情況下但不多於此後十個營業日內,根據適用法律贖回100%發行在外公眾股份,而贖回將全面終絕公眾股東作為股東的權利(包括收取進一步清盤分派(如有)的權利);及(iii)於進行有關贖回後盡快在合理可能情況下,待獲餘下股東及本公司董事局批准後,開始進行自願清盤,從而正式解散本公司,在各情況下均須履行其對債權人申索的責任及遵守適用法律規定

就贖回100%本公司發行在外公眾股份以換取在信託賬戶中持有的部分資金而言,各持有人應已收到按其當時在信託賬戶中持有的金額的全額比例計算的款項,另加在信託賬戶中持有的資金所得及先前並無發放予本公司以支付其特許經營及所得稅的任何按比例計算的利息(減去利息最多100,000美元以支付解散費用)。

倘本公司未能於合併期內完成業務合併,初始股東同意放棄創辦人股份的清盤權利。然而,倘初始股東於首次公開發售期間或之後購入公眾股份,而本公司未能於合併期內完成業務合併,彼等將有權就此等公眾股份自信託賬戶收取清盤分派。倘本公司未能於合併期內完成業務合併,包銷商同意放棄其在信託賬戶中持有的遞延包銷佣金的權利(見附註6),在此情況下,有關金額將計入可用於贖回本公司公眾股份在信託賬戶中持有的資金。為保障在信託賬戶中持有的金額,倘賣方就向本公司提供服務或出售產品提出任何申索,或與本公司進行討論的潛在目標業務訂立交易協議,保薦人共同及個別同意對本公司負責,減少信託賬戶資金金額。該責任將不適用於已簽立放棄書放棄在信託賬戶中持有的任何款項的任何權利、所有權、權益或任何形式的申索的第三方提出的任何申索,或根據本公司就若干負債(包括根據一九三三年證券法(經修訂)(「證券法」)承擔的負債)向首次公開發售包銷商所作彌償提出的任何申索。此外,倘已簽立放棄書被視為無法對第三方強制執行,保薦人將不對有關第三方申索承擔任何責任。

本公司將致力透過促使所有賣方、服務供應商(本公司的獨立核數師除外)、潛在目標業務或其他與本公司進行業務的實體與本公司簽立協議,放棄在信託賬戶中持有的任何款項的任何權利、所有權、權益或任何形式的申索,從而尋求降低保薦人因債權人申索而須彌償信託賬戶的可能性。

### 業務合併

於二零二零年八月三十一日,本公司、LFCA Merger Sub, Inc.(一間特拉華州公司及本公司的直接全資附屬公司)(「Merger Sub」)、Landsea Homes Incorporated(一間特拉華州公司)(「Landsea」)及Landsea Holdings Corporation(一間特拉華州公司)(「賣方」)訂立合併協議及計劃(「合併協議」),規定(其中包括)Merger Sub與Landsea合併入Landsea,而Landsea繼續作為存續公司(「合併」)。合併協議所載的交易(包括合併事項)將構成本公司經修訂及重列註冊成立證書擬進行的「業務合併」。於二零二一年一月七日,本公司完成業務合併。

根據合併協議的條款,賣方收取約3.44億美元的股份代價,包括本公司公開交易的A類普通股的32,557,303股新發行股份,就釐定應付賣方的股份總數而言,該等股份的價值將為每股10.56美元(「股份代價」)。向賣方發行作為股份代價的A類普通股股份數目毋須作出調整。賣方根據合併協議就股份代價擁有註冊權。

本公司、Merger Sub及Landsea各自就該類交易作出慣常聲明及保證。合併協議訂約方作出的聲明及保證於合併事項交割後不會存續。合併協議的訂約方亦已同意有關合併事項的若干慣常契諾,包括(其中包括)有關本公司、Merger Sub及Landsea及其附屬公司於合併事項完成前的行為的契諾。本公司已同意尋求至少65%本公司公眾認股權證持有人的批准,以對與公眾認股權證有關的認股權證協議進行修訂,以便於合併事項交割時,(i)每份已發行及發行在外的公眾認股權證(目前賦予其各持有人權利按每股股份11.50美元的行使價購買一股母公司A類股份))將可就十分之一股按行使價每十分之一股1.15美元(每股完整股份11.50美元)予以行使;及(ii)緊接合併事項交割前已發行及發行在外的公眾認股權證的各持有人將有權向本公司收取每份公眾認股權證1.85美元的一次付款。視乎交割完成而定。

本次合併須遵守此類交易的慣常條件,其中包括:(i)本公司股東批准;(ii)Landsea唯一股東的批准;(iii)概無法律或政府機關的禁令或其他法律限制禁止完成合併協議項下擬進行的交易;(iv)根據一九七六年哈特-斯科特-羅迪尼反托拉斯改進法(Hart-Scott-Rodino Antitrust Improvements Act of 1976)(經修訂)適用於本次合併的等候期已屆滿(或已獲授提前終止);(v)因合併事項交割而將予發行的本公司A類普通股的股份於納斯達克交易結束後獲批准上市;(vi)本公司擁有至少5,000,001美元的有形資產淨值;(vii)本公司信託賬戶中等額或超過90,000,000美元的金額(經扣除若干交易開支及其他成本);及(viii)若干Landsea聯屬公司取得香港聯交所規定的監管批准。

於簽立合併協議的同時，保薦人、本公司、賣方及Landsea訂立保薦人轉讓、豁免、沒收及延期協議（「保薦人放棄協議」），據此，保薦人同意於業務合併完成後，(i)以零代價向本公司沒收保薦人持有的2,260,000份認股權證，(ii)以零代價向本公司沒收保薦人持有的600,000股B類普通股，(iii)以零代價向賣方轉讓2,200,000份認股權證，(iv)於合併完成後將保薦人持有的500,000股B類普通股轉換後，以零代價向賣方轉讓保薦人持有的500,000股A類普通股；(v)延期轉換其500,000股B類普通股，取決於合併完成後二十四個月期間內A類普通股的估值達到一定門檻；(vi)行使保薦人持有的任何認股權證，僅以無現金方式購買A類普通股；(vii)放棄轉換保薦人與本公司於二零一九年三月四日訂立的若干可換股承兌票據（經修訂）項下到期的未償還本金的權利，於合併完成後以本公司的認股權證代替現金付款，及(viii)根據截至二零二零年七月十六日與本公司訂立的若干承兌票據，取消向本公司提供的若干1,000,000美元營運資金貸款，在各情況下均須遵守當中所載條款及條件。

於簽立合併協議的同時，本公司、賣方及Landsea與本公司B類普通股的若干持有人訂立豁免協議（「豁免協議」），據此，各持有人同意(i)放棄彼等可能擁有的任何A類普通股的贖回權，(ii)放棄彼等有關B類普通股股份的若干反攤薄以及轉換及贖回權，及(iii)按一股A類普通股為一股的基準將彼等的B類普通股轉換為A類普通股的股份，在各情況下均須遵守協議所載的條款及條件。

於簽立合併協議的同時，本公司亦與持有B類普通股股份的若干由BlackRock管理的基金（「BlackRock持有人」）訂立豁免協議（「BlackRock豁免」），據此，各持有人(i)同意放棄其有關B類普通股股份的若干反攤薄權利；及(ii)確認，於合併完成後，BlackRock持有人持有的B類普通股股份按一股換一股基準轉換為A類普通股股份，在各情況下均須遵守經修訂及重列註冊成立證書所載的條款及條件。

於簽立合併協議的同時，本公司與賣方及保薦人訂立彌償協議（「彌償協議」），據此，本公司同意其將(i)未經賣方事先書面同意，不會修訂、豁免、終止或以其他方式修改BlackRock豁免及(ii)強制執行其項下的責任。保薦人同意(i)就本公司或賣方因執行彌償協議及BlackRock豁免而可能產生的所有合理記錄的實付費用向本公司及賣方作出彌償；及(ii)緊隨交割後，放棄相等於BlackRock持有人所持有的於交割時或因交割而轉換為A類普通股的B類普通股數目減BlackRock持有人於緊接交割前持有的B類普通股數目的本公司A類普通股數目。

於簽立合併協議的同時，本公司、賣方及本公司若干B類普通股股份持有人（「LF Capital受限制股份持有人」）與本公司訂立投票及支持協議（「投票及支持協議」），據此，投票及支持協議的各LF Capital受限制股份持有人同意(其中包括)就彼等之B類普通股及其他已收購普通股（截至本報告日期佔本公司投票權約21.01%）投票(i)贊成採納合併協議及隨附交易，(ii)反對任何行動、建議、批准及授權，會導致違反合併協議所載本公司或Merger Sub的任何聲明、保證、契諾、責任或協議的交易或協議，及(iii)有利於本公司向美國證券交易委員會（「美國證交會」）提交的與批准合併及其中所載本公司其他各項建議有關的委託投票說明書（「委託投票說明書」）所載的建議。此外，投票及支持協議的各LF資本受限制股份持有人已同意履行若干暫緩償還債務的責任，在各情況下均須遵守當中所載條款及條件。投票及支持協議將於以下情況發生時（以較早者為準）終止：(x)就各LF Capital受限制股份持有人而言，賣方與有關LF Capital受限制股份持有人共同書面同意；(y)合併事項完成；及(z)合併協議終止日期。

於簽立合併協議的同時，本公司已與若干認購人（「認購人」）訂立若干遠期購買及認購協議（各自為「遠期購買協議」），據此，認購人已同意於本公司股東特別大會（「特別大會」）有關批准合併及通函所載本公司其他建議的記錄日期前任何時間或不時於公開市場以每股不超過10.56美元的價格購買最多合共3,500萬美元的本公司A類普通股。認購人已同意就彼等根據遠期購買協議收購的A類普通股股份投票贊成合併及委託投票說明書所載的各項其他建議。此外，認購人已同意不會就根據與特別大會有關的遠期購買協議或就本公司建議延長外部日期而收購的任何A類普通股行使其贖回權。作為訂立遠期購買協議的代價，本公司將以零代價向該等認購人發行若干數目的A類普通股，而保薦人已同意同時沒收數目相等於向認購人發行總數的B類普通股。本公司正就遠期購買協議向認購人提供若干慣常登記權。

#### 流動資金

截至二零二零年十二月三十一日，本公司的營運銀行賬戶約為69,000美元，營運資金虧絀約為440萬美元（包括稅項責任約40,000美元）。

於完成首次公開發售及私人配售後，本公司的流動資金需求乃透過下列項目滿足：完成私人配售並非在信託賬戶中持有的所得款項、信託賬戶發放所得利息以支付其稅項責任以及來自保薦人的貸款。為撥付與業務合併有關的交易成本，保薦人、保薦人的聯屬公司或本公司若干高級職員及董事可能但並無責任貸出本公司的營運資金貸款（見附註5）。營運資金貸款將於完成業務合併時不計利息償還，或由貸方酌情決定，可按每份認股權證1.00美元的價格將營運資金貸款最多1,500,000美元轉換為業務合併後實體的認股權證。認股權證將與私人配售認股權證相同。於二零一九年三月四日，本公司向保薦人發行可換股票據（「可換股票據」），據此，保薦人同意向本公司提供營運資金貸款最多150萬美元。根據經修訂可換股票據（見附註5），本公司於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度分別獲提供貸款所得款項750,000美元及750,000美元，總額為150萬美元。就合併事項而言，可換股票據已於二零二一年一月七日償還。

於二零二零年七月十六日，本公司向保薦人發行300萬美元的承兌票據（定義見附註5）。承兌票據將於(i)二零二零年十二月三十一日及(ii)業務合併生效日期（以較早者為準）不計利息償還。於二零二零年七月十六日，本公司根據承兌票據收取貸款所得款項100萬美元，將承兌票據的未償還本金餘額增至100萬美元。於二零二一年一月六日，本公司將承兌票據的到期日修訂為於以下日期（以較後者為準）償還：(i)二零二零年十二月三十一日及(ii)業務合併的截止日期，於二零二零年十二月三十一日生效。就合併事項而言，承兌票據已於二零二一年一月七日償還。



於二零二零年一月三十日，由於新型冠狀病毒(「COVID-19」)，世界衛生組織(「世衛」)宣佈全球衛生緊急事件。於二零二零年三月，世衛根據全球蔓延情況急速加劇而將COVID-19爆發列為大流行病。COVID-19爆發的全面影響不斷改變。COVID-19爆發對本公司的經營業績、財務狀況及現金流量的影響將取決於未來發展，包括爆發的持續時間及傳播範圍以及相關建議及限制。有關事態發展以及COVID-19爆發對金融市場及整體經濟的影響極不確定亦無法預測。倘金融市場及/或整體經濟長期受到影響，本公司的經營業績、財務狀況及現金流量可能會受到重大不利影響。迄今為止，COVID-19爆發並無對經營業績、財務狀況或現金流量造成重大影響。

## 附註2.主要會計政策概要

### 呈列基準

本公司的財務報表乃根據美利堅合眾國公認會計原則(「公認會計原則」)編製，並計入對公平呈列本公司於所示期間的財務狀況屬必要的所有調整。

### 新興成長型公司

本公司屬「新興增長公司」(定義見證券法第2(a)條並根據二零一二年創業企業融資法(「創業企業融資法」)修改)，可獲局部豁免遵守多項適用於並非新興增長公司的其他公眾公司的申報規定，包括但不限於毋須遵守薩班斯—奧克斯利法第404條的核數師證明規定，減少在其定期報告及委託書中有關行政人員薪酬的披露責任，並豁免遵守就行政人員薪酬持有無約束力諮詢票及股東批准先前未獲批准的任何黃金降落傘付款的規定。

此外，創業企業融資法第102(b)(1)條豁免新興增長公司遵守新訂或經修訂財務會計準則，直至私人公司(即並無有效證券法登記報表或並無根據交易法登記證券類別的私人公司)須遵守新訂或經修訂財務會計準則為止。創業企業融資法規定，公司可選擇退出使用延長過渡期，並遵守適用於非新興增長公司的規定，惟任何有關退出選擇不可撤回。本公司選擇不退出使用有關延長過渡期，表示倘頒佈或修訂準則且準則對公眾或私人公司設有不同應用日期，本公司(作為新興增長公司)可於私人公司採納新訂或經修訂準則之時，方始採納新訂或經修訂準則。此舉可能會導致本公司的財務報表難以或不可能與另一家既非新興增長公司亦非已退出使用延長過渡期的新興增長公司比較，原因為所用會計準則存在潛在差異。

### 現金及現金等價物

本公司將所有購買時原到期日為三個月或以下的高流通性投資視為現金等價物。

### 可交易證券

本公司的可交易證券投資組合僅包括到期日為180日或以下的美國政府證券(定義見投資公司法第2(a)(16)條)，或在符合由本公司所釐定投資公司法第2a-7條第(d)(2)、(d)(3)及(d)(4)段所載條件的情況下投資於本公司選定並分類為交易證券的任何開放式投資公司(作為貨幣市場基金)。交易證券於各報告期末按公允價值在資產負債表呈列。此等證券公允價值變動產生的損益在隨附簡明中期經營報表確認為損益。金融工具的估計公允價值採用所得市場資料釐定。

### 運用估計

編製符合公認會計原則的財務報表需要管理層作出估計及假設，此等估計及假設可影響資產及負債的報告金額與於財務報表日期的或然資產及負債以及於報告期內費用的報告金額的披露。作出估計需要管理層行使重大判斷。管理層在制定其估計時所考慮於財務報表日期存在的處境、狀況或一系列情況的影響的估計，須至少合理可能於短期內因一項或多項未來確認事件而改變。因此，實際結果可能遠遠有別於此等估計。

### 信貸風險集中

可能導致本公司面對信貸風險集中的金融工具包括現金及現金等價物以及持作買賣可交易證券。現金及現金等價物存放於金融機構賬戶，有時可能會超過聯邦存款保額250,000美元。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本公司的有關賬戶並無錄得虧損，而管理層認為，本公司並無就此賬戶承受重大信貸風險。本公司的可交易證券投資組合僅包括原到期日為180日或以下的美國國庫券。

### 金融工具公允價值

本公司資產及負債(根據會計準則彙編第820號「公允價值計量及披露」符合金融工具資格)公允價值與隨附資產負債表所示賬面值相若，主要由於其屬短期性質。可交易證券分類為交易證券，因此按公允價值確認。交易證券公允價值採用市場報價釐定。

### 公允價值計量

公允價值界定為於計量日期市場參與者之間進行的有序交易中，銷售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公認會計原則設有三層公允價值層級，確定計量公允價值所用輸入數據的優先順序。

有關層級將相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價列為最高優先順序(第1層計量)，並將不可觀察輸入數據(第3層計量)列為最低優先順序。此等層級包括：

- 第1層，界定為可觀察輸入數據，例如相同工具於活躍市場的報價；
- 第2層，界定為除活躍市場報價外，可直接或間接觀察的輸入數據，例如同類工具於活躍市場的報價或相同或同類工具於不活躍市場的報價；及
- 第3層，界定為市場數據微不足道或並無市場數據的不可觀察輸入數據，因此要求實體自行制定假設，例如採用一項或多項不可觀察重大輸入數據或重大價值驅動因素的估值技術得出的估值。

會計準則彙編第820號「公允價值計量及披露」規定，所有實體須披露實際可估計公允價值的金融工具、資產及負債之公允價值，並將金融工具公允價值界定為自願各方之間進行的現行交易中可交換工具的金額。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，由於工具屬短期性質，現金及現金等價物、預付費用、應付賬款、應計費用及應付關聯方票據的記錄價值與公允價值相若。本公司的可交易證券投資組合僅包括於原到期日為180日或以下的貨幣市場基金的投資。交易證券公允價值採用市場報價釐定。

## 可能贖回的A類普通股

本公司根據會計準則彙編專題第480號「自權益中區分負債」的指引對其可能贖回的A類普通股進行會計處理。須強制贖回的A類普通股(如有)分類為負債工具，並按公允價值計量。有條件可贖回A類普通股(包括具有贖回權的A類普通股在持有人控制範圍內或在發生本公司控制範圍以外不確定事件時可予贖回)分類為臨時權益。於任何其他時間，A類普通股分類為股東權益。本公司A類普通股具有若干贖回權，有關贖回權被視為在本公司控制範圍以外及受未來發生不確定事件的影響。因此，於二零一九年十二月三十一日，14,461,820股可能贖回A類普通股在本公司資產負債表中股東權益部分以外呈列為臨時權益。截至二零二零年十二月三十一日，不允許進一步贖回，而贖回的股份已重新分類回A類普通股。

## 每股淨收入(虧損)

本公司遵守財務會計準則委員會會計準則彙編專題第260號「每股盈利」的會計及披露規定。每股淨收入(虧損)乃將適用於普通股股東的淨收入(虧損)除以期內發行在外普通股的加權平均數計算。本公司在計算每股攤薄收益時並無考慮首次公開發售及私人配售出認股權證以購買合共23,285,000股A類普通股的影響，因為根據庫存股份法計入將具有反攤薄作用。因此，期內每股攤薄收益與每股基本收益相同。

本公司經營報表包括呈列可贖回普通股的每股收入(虧損)，方式與每股收入(虧損)兩級法相若。A類普通股的每股基本及攤薄淨收入(虧損)乃將信託賬戶所得利息收入(扣除適用稅項)除以自首次發行以來發行在外A類普通股的加權平均數計算。B類普通股的每股基本及攤薄淨收入(虧損)乃將淨收入(虧損)減A類普通股應佔收入除以期內發行在外B類普通股的加權平均數計算。

## 每股淨收入(虧損)的對賬

本公司淨收入乃就可贖回A類普通股應佔收入部分進行調整，因為此等股份僅參與信託賬戶收益(扣除適用稅項)，而並無參與本公司收入或虧損。因此，每股A類普通股基本及攤薄虧損計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
淨(虧損)收入	\$ (2,096,495)	\$ 1,771,836
減：A類普通股應佔收入	(373,819)	(2,598,143)
<b>B類普通股應佔經調整淨虧損</b>	<b>\$ (2,470,314)</b>	<b>\$ (826,307)</b>
發行在外A類普通股加權平均數	14,006,380	15,525,000
每股A類股份基本及攤薄淨收入	\$ 0.03	\$ 0.17
發行在外B類普通股加權平均股數	3,881,250	3,881,250
每股B類股份基本及攤薄淨收入	\$ (0.64)	\$ (0.21)

### 所得稅費用

本公司根據財務會計準則委員會會計準則彙編第740號「所得稅」遵循資產及負債法入賬所得稅。遞延稅項資產及負債乃就與財務報表現有資產及負債的眼面值與其各自的稅基之間的差額應佔估計未來稅項後果而確認。遞延稅項資產及負債採用預計適用於預期可收回或清償暫時性差額的年度中應課稅收入的已頒佈稅率計量。稅率變動對遞延稅項資產及負債的影響於包括生效日期在內的期間確認為收入。於必要時設立估值撥備，以將遞延稅項資產減少至預期變現的金額。

財務會計準則委員會會計準則彙編第740號就財務報表確認及計量報稅表已採取或預期採取的稅務狀況制定確認限額及計量屬性。就將予確認利益而言，稅務機關審查後維持稅務狀況的可能性必須較大。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，概無未確認稅項收益。本公司將與未確認稅務優惠有關的應計利息及罰款確認為所得稅費用。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，概無應計利息及罰款付款。本公司目前概不知悉任何審查中事項可能導致大額付款、應計費用或嚴重偏離其狀況。自成立以來，本公司接受主要稅務機關的所得稅審查。

### 近期會計頒佈

於二零一九年十二月，財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第二一九年-12號「所得稅(專題第740號)：簡化所得稅的會計處理」，旨在簡化與所得稅會計處理有關的各個方面。該ASU刪除專題第740號一般原則的若干例外情況，亦澄清及修訂現有指引，以改善一致性應用。該指引於二零二零年十二月十五日開始的財政年度及該等財政年度的中期期間生效，並允許提前採納。本公司於二零二零年一月一日採納該準則，對其簡明財務報表及相關披露並無重大影響。

管理層認為，目前採納任何近期已頒佈但尚未生效的會計頒佈將不會對本公司的財務報表造成重大影響。

### 附註3. 首次公開發售

於二零一八年六月二十二日，本公司在首次公開發售按每個單位10.00美元的價格出售15,525,000個單位。每個單位由一股A類普通股及一份可贖回認股權證(「公眾認股權證」)組成。每份公眾認股權證將賦予持有人權利按每股11.50美元的行使價(可予調整)購買一股A類股份(見附註7)。

### 附註4. 私人配售

於首次公開發售結束的同時，保薦人及錨定投資者以私人配售方式按每份認股權證1.00美元(合共776萬美元)購買合共7,760,000份私人配售認股權證。私人配售認股權證當中，7,209,560份認股權證由保薦人購買及550,440份認股權證由錨定投資者購買。

各私人配售認股權證可予行使，以按每股11.50美元購買一股A類股份。部分私人配售認股權證所得款項已加入將於信託賬戶持有的首次公開發售所得款項。倘本公司未能於合併期內完成業務合併，私人配售認股權證將到期。

請參閱上文附註1所述的「業務合併」，包括保薦人放棄協議的描述，據此，部分私人配售認股權證將於緊接建議合併完成前(但須以條件及於建議合併完成後生效為條件)被沒收。

## 附註5. 關聯方交易

## 創辦人股份

於二零一七年八月，本公司向保薦人發行合共4,312,500股B類普通股，以換取注資合共25,000美元。於二零一八年二月，保薦人沒收431,250股創辦人股份，導致創辦人股份總數由4,312,500股減少至3,881,250股。財務報表呈列的所有股份金額已予追溯重列，以反映此等股份沒收。於二零一八年六月，保薦人沒收267,300股創辦人股份，而錨定投資者按1,980美元的總購買價購買267,300股創辦人股份。3,881,250股創辦人股份當中，保薦人同意沒收合共最多506,250股創辦人股份，惟以包銷商並無全面行使超額配股權為限。截至二零一八年六月二十二日，包銷商已全面行使超額配股權，故此等506,250股毋須沒收。

創辦人股份將於完成業務合併後按一換一基準(可予調整)自動轉換為A類普通股(見附註7)。初始股東同意不會轉讓、出讓或出售其任何創辦人股份，直至(a)完成初始業務合併後一年，(b)在初始業務合併後，倘A類普通股於初始業務合併後最少150日起任何30個交易日期間內任何20個交易日的最後報告售價相等於或超過每股12.00美元(經調整)，或(C)在完成初始業務合併後，本公司完成清盤、合併、股份交易、重組或導致所有公眾股東有權將其普通股交換為現金、證券或其他財產的其他類似交易的未來日期(以較早者為準)為止。

倘錨定投資者於任何股東就初始業務合併投票時或緊接完成初始業務合併前的營業日並無擁有相等於1,336,500股的公眾單位，錨定投資者將按比例沒收最多267,300股創辦人股份。在此情況下，保薦人將按原購買價購回錨定投資者持有的全部或部分私人配售認股權證。

參見上文附註1中所述的「業務合併」，包括對保薦人放棄協議的描述，根據該協議，部分創辦人股份將在擬議合併完成前(但以合併完成為條件並生效)被沒收。

## 辦公室空間及相關支援服務

本公司同意，自二零一八年六月首次公開發售生效日期起至本公司完成業務合併及其清盤(以較早者為準)，向保薦人或保薦人的聯屬公司就辦公室空間、公用事業以及秘書及行政支援支付月費10,000美元。誠如隨附經營報表所反映，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司就有關服務產生費用分別110,000美元及120,000美元。

## 董事局成員協議

於二零一七年九月，本公司與B. Prot Conseils(其中一名董事局成員Baudouin Prot先生控制的實體)訂立協議，據此，董事局成員每年獲支付現金費用150,000美元，以換取其服務。該協議自二零一七年十月一日起生效，有效期至公司業務合併完成。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司在隨附經營報表就有關服務產生費用150,000美元。於二零二零年二月二十日，本公司同意與Prot先生修訂安排，據此，將不會按現行安排每月向Prot先生支付進一步月費，然而，倘本公司於二零二零年六月十八日前完成收購目標公司，本公司將就Prot先生自二零二零年一月一日起繼續為本公司提供服務的每個月向Prot先生支付12,500美元。於二零二零年八月三日，本公司同意修訂其與Prot先生的安排，據此，只要Prot先生繼續向本公司提供與其先前提供的服務大致相同的服務，且本公司於二零二零年十二月三十一日前成功完成收購目標公司，則Prot先生將於二零二零年一月至六月獲支付合共75,000美元。倘本公司於二零二零年十二月三十一日前未能完成收購目標公司，則本公司概無應付Prot先生任何其他費用。截至二零二零年十二月三十一日，本公司在隨附經營報表中累計就有關服務的費用75,000美元，並在業務合併結束時支付該費用。

#### 承兌票據－關聯方

保薦人同意向本公司貸款合共最多300,000美元，將用作支付與首次公開發售有關的費用。於二零一八年四月，保薦人修訂票據，將本金額增至500,000美元。貸款為不計息、無抵押及於二零一八年十二月三十一日或首次公開發售結束時(以較早者為準)到期。本公司於二零一八年六月二十二日以並無存入信託賬戶的首次公開發售所得款項全數償還貸款。

於二零二零年七月十六日，本公司向保薦人發行承兌票據(「承兌票據」)，據此，保薦人同意向本公司提供營運資金貸款最多300萬美元。承兌票據將於(i)二零二零年十二月三十一日及(ii)業務合併生效日期(以較早者為準)不計利息償還。於二零二零年七月十六日，本公司根據承兌票據收取貸款所得款項100萬美元，將承兌票據的未償還本金餘額增至100萬美元。於二零二一年一月六日，本公司修訂承兌票據的到期日為(i)二零二零年十二月三十一日及(ii)業務合併的交割日(以較遲者為準)，自二零二零年十二月三十一日起生效。

參見上文附註1中所述的「業務合併」，包括對保薦人放棄協議的描述，根據該協議，部分創辦人股份將在擬議合併完成前(但以合併完成為條件並生效)取消承兌票據的未償還本金餘額100萬美元。

#### 關聯方貸款

為撥付與業務合併有關的交易成本，保薦人、保薦人的聯屬公司或本公司若干高級職員及董事同意向本公司貸出其可能所需的資金(「營運資金貸款」)。倘本公司完成業務合併，本公司將以向本公司發放的信託賬戶所得款項償還營運資金貸款。否則，營運資金貸款將僅以在信託賬戶以外持有的資金償還。倘業務合併並未結束，本公司可動用在信託賬戶以外持有的部分所得款項償還營運資金貸款，惟概無在信託賬戶中持有的所得款項可用作償還營運資金貸款。營運資金貸款將於完成業務合併時不計利息償還，或由貸方酌情決定，可按每份認股權證1.00美元的價格將營運資金貸款最多150萬美元轉換為業務合併後實體的認股權證。認股權證將與私人配售認股權證相同。

於二零一九年三月四日，本公司向保薦人發行可換股票據(「可換股票據」)，據此，保薦人同意向本公司提供營運資金貸款最多150萬美元。於二零二零年六月十六日，本公司修訂可換股票據，據此，票據到期日延至(i)二零二零年十二月三十一日及(ii)業務合併生效日期(以較早者為準)。根據經修訂可換股票據，截至二零二零年及二零一九年止年度，本公司分別獲提供貸款所得款項75萬美元及75萬美元，未償還餘額合共為150萬美元。

此外，就延期而言，倘本公司並無進行存款所需資金，本公司的高級職員、董事或其任何聯屬公司或指定人士同意將並無就批准延期的股東投票轉換的每股公眾股份0.03美元注資入本公司作為貸款。注資將不計任何利息，並由本公司於完成初始業務合併後償還予高級職員、董事或聯屬公司。倘本公司無法完成初始業務合併(附註1)，該筆貸款將予免除，惟在信託賬戶以外持有的任何資金除外。截至二零二零年十二月三十一日，概無未償還注資。

參見上文附註1中所述的「業務合併」，包括對保薦人放棄協議的描述，根據該協議，保薦人同意放棄在合併完成後(但以合併完成為條件並生效)將可換股票據項下的未償還本金轉換為本公司認股權證以代替現金支付的權利。

**附註6. 承擔及或然事項****登記權**

根據將於首次公開發售生效日期之前或當日簽訂的登記權協議，創辦人股份與私人配售認股權證及於轉換營運資金貸款後可能發行的認股權證(以及行使私人配售認股權證及於轉換營運資金貸款後可能發行的認股權證而可予發行的任何A類普通股)持有人，將享有登記權(就創辦人股份而言，僅於將有關股份轉換為A類普通股後)。此等證券持有人有權提出最多三次要求(不包括短期要求)，要求本公司登記有關證券。此外，持有人對完成業務合併後提交的登記報表具有若干「附帶」登記權。本公司將承擔與提交任何登記報表有關的費用。

**包銷協議**

包銷商有權於首次公開發售結束時獲支付包銷折扣每個單位0.20美元或合共3,105,000美元。此外，僅在本公司完成業務合併的情況下，根據包銷協議的條款，遞延包銷折扣每個單位0.35美元或合共5,434,000美元將僅以在信託賬戶中持有的款項支付予包銷商。

**附註7. 股東權益****A類普通股**

本公司法定發行100,000,000股每股面值0.0001美元的A類普通股。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，已發行或發行在外A類普通股為15,525,000股，包括可能贖回A類普通股零股及14,461,820股。

A類普通股持有人及B類普通股持有人將就提呈予股東投票的所有事項作為單一類別一併投票，惟法律規定除外。每股普通股將就所有事項擁有一票。

**B類普通股**

本公司法定發行15,000,000股每股面值0.0001美元的B類普通股。於二零一七年八月，本公司初步發行4,312,500股B類普通股。於二零一八年二月，保薦人就縮減首次公開發售規模沒收431,250股B類普通股，導致創辦人股份總數由4,312,500股減少至3,881,250股。財務報表呈列的所有股份金額已予追溯重列，以反映此等股份沒收。3,881,250股B類普通股當中，保薦人可按零代價沒收合共最多506,250股予本公司，惟以包銷商並無全面行使超額配股權為限。截至二零一八年六月二十二日，包銷商全面行使超額配股權，故此等506,250股毋須沒收。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，已發行或發行在外B類普通股為3,881,250股。

B類普通股將於完成初始業務合併後首個營業日按一換一基準(可予調整)自動轉換為A類普通股。倘發行或視作發行的額外A類普通股或股票掛鈎證券超過首次公開發售出售的金額並與初始業務合併結束有關，B類普通股將轉換為A類普通股的比率將予調整(除非大多數發行在外B類普通股持有人同意就任何有關發行或視作發行(包括未來特別發行)而放棄調整)，致使轉換全部B類普通股後可予發行的A類普通股數目合共將相等於完成首次公開發售後全部發行在外普通股總數另加就初始業務合併發行或視作發行的全部A類普通股及股票掛鈎證券(不包括已經或將向初始業務合併任何賣方發行的任何股份或股票掛鈎證券)總和的20%。

### 優先股

本公司法定發行1,000,000股每股面值0.0001美元的優先股。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，概無已發行或發行在外優先股。

### 認股權證

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，發行在外認股權證為23,285,000份，包括15,525,000份公眾認股權證及7,760,000份私人配售認股權證，各份認股權證可按11.50美元行使為一股A類普通股。

公眾認股權證將於(a)完成業務合併後30日或(b)首次公開發售結束起計12個月(以較後者為準)可予行使；前提為在各情況下本公司根據證券法具有有效的登記報表，涵蓋行使公眾認股權證後可予發行的A類普通股，以及與之相關的現有招股章程可供查閱(或本公司允許持有人以無現金方式行使公眾認股權證，而根據證券法有關無現金方式可豁免登記)。本公司同意在切實可行情況下盡快但無論如何不遲於業務合併結束後15個營業日內，本公司竭盡所能根據證券法向證券交易委員會提交登記行使公眾認股權證後可予發行的A類普通股的登記報表。本公司將竭盡所能促成此舉生效，並維持該登記報表及與之相關的現有招股章程的效力，直至公眾認股權證根據認股權證協議的條文屆滿為止。倘涵蓋行使認股權證後可予發行的A類普通股的登記報表在初始業務合併結束後第六十(60)日前尚未生效，認股權證持有人可於存在有效的登記報表之前及本公司無法維持有效的登記報表的任何期間，根據證券法第3(a)(9)條或其他豁免以「無現金」方式行使認股權證。公眾認股權證將於完成業務合併後五年或贖回或清盤時(以較早者為準)屆滿。

私人配售認股權證與首次公開發售出售的單位涉及的公眾認股權證相同，惟私人配售認股權證及行使私人配售認股權證後可予發行的A類普通股將不可轉讓、出讓或銷售，直至完成業務合併後30日為止，惟若干有限的例外情況除外。此外，只要由初始買方或有關買方的允許轉讓人持有，私人配售認股權證將不可贖回。倘私人配售認股權證由初始股東或其允許承讓人以外的人士持有，私人配售認股權證將由本公司贖回，並可由有關持有人按與公眾認股權證相同的基準行使。

本公司可贖回公眾認股權證(惟私人配售認股權證除外)：

- 全部而非部分；
- 按每份認股權證0.01美元的價格；
- 於發出最少30日贖回事先書面通知後；及
- 倘股份於截至本公司向認股權證持有人發出贖回通知當日前第三個交易日止30個交易日期間內的任何20個交易日的最後報告收市價相等於或超過每股18.00美元。

倘本公司贖回公眾認股權證，管理層可選擇要求所有有意行使公眾認股權證的持有人，按認股權證協議所述以「無現金」方式行使公眾認股權證。



行使認股權證後可予發行的A類股份的行使價及數目可能會在若干情況下調整，包括股息、資本重整、重組、兼併或合併的情況。然而，認股權證將不會就發行A類股份按低於其行使價的價格予以調整。此外，無論如何本公司毋須以淨現金結算認股權證股份。倘本公司於合併期內未能完成業務合併，及本公司清算在信託賬戶中持有的資金，認股權證持有人將不會收取任何與其認股權證有關的資金，亦不會自本公司在信託賬戶以外持有的資產收取任何與其認股權證有關的分派。因此，認股權證可能屆滿及並無價值。

#### 附註8. 公允價值計量

下表呈列截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日有關本公司按經常性基準計量的資產資料，並顯示本公司用作釐定公允價值的估值技術的公允價值層級。

概況	於活躍市場的報價 (第一層)	重大其他可觀察輸入數據 (第二層)	重大其他不可觀察輸入數據 (第三層)
於二零二零年十二月三十一日在信託中持有的資產：			
貨幣市場基金	\$ 109,742,246	\$ —	\$ —
	<u>\$ 109,742,246</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>
概況	於活躍市場的報價 (第一層)	重大其他可觀察輸入數據 (第二層)	重大其他不可觀察輸入數據 (第三層)
於二零一九年十二月三十一日在信託中持有的資產：			
美國國庫證券	\$ 161,991,526	\$ —	\$ —
貨幣市場基金	28,383	—	—
	<u>\$ 162,019,909</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>

轉入／出第1、2及3層於報告期末確認。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，各層之間概無轉撥。

#### 附註9. 所得稅

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司財務報表包括除稅前總淨收入(虧損)分別約200萬美元及240萬美元。所得稅撥備包括以下各項：

	十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
聯邦		
即期	\$ 248,554	\$ 547,749
遞延	(648,423)	(40,546)
州份及地方		
即期	—	—
遞延	—	—
估值撥備變動	520,318	168,651
所得稅撥備(抵免)	<u>\$ 120,449</u>	<u>\$ 675,854</u>

所得稅撥備／(抵免)與按美國聯邦法定所得稅稅率計算的所得稅之間的差額對賬如下：

	二零二零年		二零一九年	
	金額	佔比 除稅前收入	金額	佔比 除稅前收入
按美國法定稅率計算的即期稅項	\$ (414,970)	21.00%	\$ 514,015	21.00%
不可抵扣/免稅項目	885	-0.04%	2,436	0.10%
州稅、扣除聯邦福利	—	0.00%	—	0.00%
Perm項目的州影響	—	0.00%	—	0.00%
估值撥備活動	520,318	-26.33%	168,651	6.89%
遞延利率變動	—	0.00%	—	0.00%
聯邦應付款項調整	16,652	-0.84%	(9,248)	-0.38%
其他	(2,436)	0.12%	1	0.00%
所得稅撥備/(利益)總額	\$ 120,449	-6.10%	\$ 675,854	27.61%

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，遞延稅項資產及負債的組成部分如下：

	十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
遞延稅項資產：		
未變現收益/虧損	\$ —	\$ —
開辦成本	833,978	313,660
遞延稅項資產總額	833,978	313,660
估值撥備	(833,978)	(313,660)
遞延所得稅負債		
未變現收益/虧損	—	(128,105)
遞延稅項資產/(負債)淨值(扣除撥備)	\$ —	\$ (128,105)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本公司認為，本公司很可能無法實現與初始成本相關的遞延稅項資產的利益。在業務合併發生之前，啟動成本不能與未來經營收入進行攤銷。因此，由於在評估遞延稅項資產的可變現性時無法考慮業務合併等未來事件，因此在公司完成業務合併之前已設立全額估值撥備。此外，業務合併或解散及清算前期間預期產生的信託投資收益及啟動成本的可靠預測並不可行。因此，遞延稅項資產淨額已悉數預留。

#### 附註10. 期後事項

於二零二一年一月七日，本公司根據附註1所述的合併協議完成業務合併。根據合併交易擬進行協議及如本公司於二零二零年十一月二十三日向美國證券交易委員會(「美國證交會」)提交的正式委託投票說明書所述Merger Sub已與Landsea併入Landsea，而Landsea繼續作為存續公司。由於合併，註冊人擁有100%的Landsea發行在外普通股及Landsea每股普通股已被註銷，並轉換為收取部分Landsea發行在外普通股的權利。與本次合併有關的應付代價。就完成業務合併(「交割」)而言，註冊人直接及間接擁有Landsea及其附屬公司的100%股份；而賣方(截至緊隨合併生效時間後Landsea的唯一股東)持有註冊人部分的普通股，每股面值0.0001美元(「普通股」)。

在交割過程中，註冊人將其名稱從LF Capital Acquisition Corp.更改為Landsea Homes Corporation。

於二零二一年一月六日，本公司就其先前公佈的建議業務合併，由發起人與本公司訂立日期為二零二零年七月十六日的若干承兌票據及由發起人與本公司訂立日期為二零一九年三月四日的若干可換股承兌票據(統稱「票據」)的修訂(統稱「修訂」)，該等票據經不時修訂，以將票據的到期日(定義見適用票據)更改為二零二零年十二月三十一日及交割日(附註5)(以較遲者為準)。

本公司(香港財務報告準則)與Landsea Homes(美國公認會計原則)所採納的會計政策的差異

誠如「董事局函件—豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(A)(i)條」所述，本公司已向聯交所申請並已獲批准，可豁免遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條根據香港財務報告準則編製Landsea Homes會計師報告的規定。

取而代之，本通函載有：

- (i) 分別由美國羅兵咸永道會計師事務所及德勤美國審核按照美國公認會計原則編製的Landsea Homes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年度的已公佈經審核財務資料(統稱「**Landsea Homes 三年賬目**」)；及
- (ii) 由德勤美國審核按照美國公認會計原則編製的Landsea Homes截至二零二三年九月三十日止九個月的已公佈經審閱財務資料(「**Landsea Homes 二零二三年第三季賬目**」)。

編製Landsea Homes三年賬目及Landsea Homes二零二三年第三季賬目(統稱「**Landsea Homes 已公佈賬目**」)所採納的會計政策在若干方面有別於本公司所採納遵照香港財務報告準則的會計政策。倘Landsea Homes已公佈賬目乃根據本公司所採納會計政策而非按照美國公認會計原則而編製，則將對Landsea Homes已公佈賬目造成重大影響的差異連同以下披露載於下文「按照本公司政策編製的Landsea Homes未經審核經調整財務資料」：

- (a) 摘錄自Landsea Homes已公佈賬目(按照美國公認會計原則編製)的Landsea Homes綜合資產負債表，與假設按照本公司所採納遵照香港財務報告準則的會計政策而編製的未經審核經調整綜合資產負債表的比較。編製有關比較應用的過程載於下文「編製基準」及「對賬過程」兩節；
- (b) 摘錄自Landsea Homes已公佈賬目(按照美國公認會計原則編製)的Landsea Homes綜合營運報表，與假設按照本公司所採納遵照香港財務報告準則的會計政策而編製的未經審核經調整綜合損益表的比較。編製有關比較應用的過程載於下文「編製基準」及「對賬過程」兩節；及
- (c) 就於上文(a)及(b)所概述的事項中出現的重大財務報表項目差異的討論。

上文參考項目統稱為「對賬資料」。

## 編製基準

截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年九月三十日止九個月的對賬資料呈列Landsea Homes「按照美國公認會計原則編製的未經調整財務資料」，猶如有關財務資料乃按照本公司所採納遵照香港財務報告準則的會計政策而編製。

## 對賬過程

對賬資料乃由本公司透過比較及分析Landsea Homes按照美國公認會計原則編製Landsea Homes已公佈賬目所採納的會計政策與本公司所採納遵照香港財務報告準則的會計政策之間的差異，並對有關差異的相關重大財務影響進行量化後而編製。

本公司已委聘滙益國際會計師事務所有限公司（「滙益」）根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號（經修訂）「審核或審閱過往財務資料以外的核證工作」（「香港核證工作準則第3000號（經修訂）」）就截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年九月三十日止九個月之對賬資料進行工作，並根據所獲得的證據以獨立有限結論的方式向本公司董事報告，程序包括：

- (i) 比較下文「按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料」一節所載「按照美國公認會計原則編製的未經調整財務資料」欄中的財務資料；
- (ii) 考慮載於下文「按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料」所載「按照本公司政策編製的經調整財務資料」就達致資料所作出的調整及支持所作調整的證據，其中包括評估Landsea Homes會計政策與本集團會計政策兩者的差異；及
- (iii) 核實「按照本公司政策編製的經調整財務資料」欄金額的計算的算術準確性。

滙益的委聘並不涉及對任何相關財務資料的獨立審查。根據香港核證工作準則第3000號(經修訂)所進行的工作範疇有別於根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則或香港審閱委聘準則所進行的審核或審閱，因此，滙益未有就對賬資料發表審核意見或審閱結論。滙益的委聘僅供董事就本通函採用，未必適用於其他目的。根據已進行的工作，滙益並無注意到有任何情況使彼等認為：

- (i) 「按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料」一節所載的「按照美國公認會計原則編製的未經調整財務資料」欄中的財務資料與Landsea Homes已刊發賬目並不一致；
- (ii) 「按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料」一節所載的該等調整在所有重大方面均未按上文「編製基準」及「對賬過程」兩節所述編製；及
- (iii) 「按照本公司政策編製的經調整財務資料」欄金額的計算在算術上並不準確。

#### 按照本公司政策編製的Landsea Homes未經審核經調整財務資料

於Landsea Homes三年賬目及Landsea Homes二零二三年第三季賬目乃按照美國公認會計原則編製及呈列。按照美國公認會計原則編製的Landsea Homes已公佈賬目與應用本公司所採納遵照香港財務報告準則編製的Landsea Homes已公佈賬目概無重大差異，惟下文所述者除外：

1. 利息資本化
2. 公眾認股權證

按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料  
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整—利息 資本化 (附註(a)) 千美元	調整—公眾 認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
收入	734,608	—	—	734,608
銷售及服務成本	(639,737)	—	—	(639,737)
毛利	94,871	—	—	94,871
其他收益	95	—	—	95
銷售費用	(48,100)	—	—	(48,100)
行政費用	(42,598)	—	—	(42,598)
經營利潤	4,268	—	—	4,268
財務成本	(15)	—	—	(15)
應佔合營企業虧損淨額	(16,418)	1,505	—	(14,913)
除所得稅前虧損	(12,165)	1,505	—	(10,660)
所得稅收益	3,081	(421)	—	2,660
未計非控制性權益前本年度虧損	(9,084)	1,084	—	(8,000)
非控制性權益	133	—	—	133
年度虧損	(8,951)	1,084	—	(7,867)

## 按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料

於二零二零年十二月三十一日

	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整一 利息資本化 (附註(a)) 千美元	調整一 公眾認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
<b>非流動資產</b>				
遞延稅項資產	13,248	326	—	13,574
商譽	20,705	—	—	20,705
於合營企業的權益	21,342	(1,168)	—	20,174
	<u>55,295</u>	<u>(842)</u>	<u>—</u>	<u>54,453</u>
<b>流動資產</b>				
開發中房地產	687,819	—	—	687,819
其他應收款、預付款及按金	28,321	—	—	28,321
託管現金	11,618	—	—	11,618
應收附屬公司款項	2,663	—	—	2,663
受限制現金	4,270	—	—	4,270
現金及現金等價物	105,778	—	—	105,778
	<u>840,469</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>840,469</u>
<b>流動資產總值</b>	<u>840,469</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>840,469</u>
<b>資產總值</b>	<u>895,764</u>	<u>(842)</u>	<u>—</u>	<u>894,922</u>
<b>非流動負債</b>				
有抵押銀行貸款	(264,809)	—	—	(264,809)
	<u>(264,809)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(264,809)</u>



	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整一 利息資本化 (附註(a)) 千美元	調整一 公眾認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
<b>流動負債</b>				
其他應付款、已收按金及應計費用	(62,869)	—	—	(62,869)
應付賬款	(36,243)	—	—	(36,243)
應付一間同系附屬公司或 聯屬公司款項	(2,357)	—	—	(2,357)
	<u>(101,469)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(101,469)</u>
<b>負債總額</b>	<u>(366,278)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(366,278)</u>
<b>歸屬於本公司股東的資本及儲備</b>				
股本	(496,174)	—	—	(496,174)
儲備	(32,011)	842	—	(31,169)
歸屬於本公司擁有人的權益	(528,185)	842	—	(527,343)
非控制性權益	(1,301)	—	—	(1,301)
<b>權益總額</b>	<u>(529,486)</u>	<u>842</u>	<u>—</u>	<u>(528,644)</u>
<b>負債及權益總額</b>	<u>(895,764)</u>	<u>842</u>	<u>—</u>	<u>(894,922)</u>

按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料  
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整— 利息資本化 (附註(a)) 千美元	調整— 公眾認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
收入	1,023,304	—	—	1,023,304
銷售及服務成本	(840,706)	—	—	(840,706)
毛利	182,598	—	—	182,598
其他收益	3,918	—	—	3,918
認股權證負債的公允價值收益	2,090	—	911	3,001
銷售費用	(52,840)	—	—	(52,840)
行政費用	(70,266)	—	—	(70,266)
經營利潤	65,500	—	911	66,411
財務成本	(32)	—	—	(32)
應佔合營企業利潤淨額	1,262	1,114	—	2,376
除所得稅前利潤	66,730	1,114	911	68,755
所得稅費用	(13,995)	(316)	—	(14,311)
未計非控制性權益前本年度利潤	52,735	798	911	54,444
非控制性權益	51	—	—	51
年度利潤	52,786	798	911	54,495

## 按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料

於二零二一年十二月三十一日

	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整一 利息資本化 (附註(a)) 千美元	調整一 公眾認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
<b>非流動資產</b>				
遞延稅項資產	7,270	17	—	7,287
商譽	24,457	—	—	24,457
於合營企業的權益	470	(61)	—	409
	<u>32,197</u>	<u>(44)</u>	<u>—</u>	<u>32,153</u>
<b>流動資產</b>				
開發中房地產	844,792	—	—	844,792
其他應收款、預付款及按金	36,728	—	—	36,728
託管現金	4,079	—	—	4,079
應收附屬公司款項	4,465	—	—	4,465
受限制現金	443	—	—	443
現金及現金等價物	342,810	—	—	342,810
	<u>1,233,317</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,233,317</u>
<b>流動資產總值</b>	<u>1,233,317</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,233,317</u>
<b>資產總值</b>	<u>1,265,514</u>	<u>(44)</u>	<u>—</u>	<u>1,265,470</u>
<b>非流動負債</b>				
有抵押銀行貸款	(461,117)	—	—	(461,117)
認股權證負債	(9,185)	—	(2,347)	(11,532)
	<u>(470,302)</u>	<u>—</u>	<u>(2,347)</u>	<u>(472,649)</u>

	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整一 利息資本化 (附註(a)) 千美元	調整一 公眾認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
<b>流動負債</b>				
其他應付款、已收按金及應計費用	(97,724)	—	—	(97,724)
應付賬款	(73,734)	—	—	(73,734)
應付一間同系附屬公司或 聯屬公司款項	(2,357)	—	—	(2,357)
	<u>(173,815)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(173,815)</u>
<b>負債總額</b>	<u>(644,117)</u>	<u>—</u>	<u>(2,347)</u>	<u>(646,464)</u>
<b>歸屬於本公司股東的資本及儲備</b>				
股本	(535,350)	—	3,259	(532,091)
儲備	(84,797)	44	(912)	(85,665)
歸屬於本公司擁有人的權益 非控制性權益	(620,147)	44	2,347	(617,756)
	<u>(1,250)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,250)</u>
<b>權益總額</b>	<u>(621,397)</u>	<u>44</u>	<u>2,347</u>	<u>(619,006)</u>
<b>負債及權益總額</b>	<u>(1,265,514)</u>	<u>44</u>	<u>—</u>	<u>(1,265,470)</u>

按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料  
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整— 利息資本化 (附註(a)) 千美元	調整— 公眾認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
收入	1,446,449	—	—	1,446,449
銷售及服務成本	(1,159,525)	—	—	(1,159,525)
毛利	286,924	—	—	286,924
其他費用	(63)	—	—	(63)
認股權證負債的公允價值虧損	(7,315)	—	873	(6,442)
銷售費用	(89,305)	—	—	(89,305)
行政費用	(89,325)	—	—	(89,325)
經營利潤	100,916	—	873	101,789
應佔合營企業利潤淨額	149	61	—	210
除所得稅前利潤	101,065	61	873	101,999
所得稅費用	(25,400)	(17)	—	(25,417)
未計非控制性權益前本年度利潤	75,665	44	873	76,582
非控制性權益	(2,114)	—	—	(2,114)
年度利潤	73,551	44	873	74,468

## 按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料

於二零二二年十二月三十一日

	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整一 利息資本化 (附註(a)) 千美元	調整一 公眾認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
<b>非流動資產</b>				
遞延稅項資產	13,569	—	—	13,569
商譽	68,639	—	—	68,639
於合營企業的權益	41	—	—	41
	<u>82,249</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>82,249</u>
<b>流動資產</b>				
開發中房地產	1,093,369	—	—	1,093,369
其他應收款、預付款及按金	120,399	—	—	120,399
託管現金	17,101	—	—	17,101
應收附屬公司款項	3,744	—	—	3,744
現金及現金等價物	123,634	—	—	123,634
	<u>1,358,247</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,358,247</u>
<b>流動資產總值</b>	<u>1,358,247</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,358,247</u>
<b>資產總值</b>	<u>1,440,496</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,440,496</u>
<b>非流動負債</b>				
有抵押銀行貸款	(505,422)	—	—	(505,422)
認股權證負債	—	—	(1,475)	(1,475)
	<u>(505,422)</u>	<u>—</u>	<u>(1,475)</u>	<u>(506,897)</u>

	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整— 利息資本化 (附註(a)) 千美元	調整— 公眾認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
<b>流動負債</b>				
其他應付款、已收按金及應計費用	(149,426)	—	—	(149,426)
應付賬款	(74,445)	—	—	(74,445)
應付一間同系附屬公司或 聯屬公司款項	(884)	—	—	(884)
	<u>(224,755)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(224,755)</u>
<b>負債總額</b>	<u>(730,177)</u>	<u>—</u>	<u>(1,475)</u>	<u>(731,652)</u>
<b>歸屬於本公司股東的資本及儲備</b>				
股本	(497,602)	—	3,259	(494,343)
儲備	(158,348)	—	(1,784)	(160,132)
歸屬於本公司擁有人的權益	(655,950)	—	1,475	(654,475)
非控制性權益	(54,369)	—	—	(54,369)
<b>權益總額</b>	<u>(710,319)</u>	<u>—</u>	<u>1,475</u>	<u>(708,844)</u>
<b>負債及權益總額</b>	<u>(1,440,496)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,440,496)</u>

按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料  
截至二零二三年九月三十日止九個月

	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整— 利息資本化 (附註(a)) 千美元	調整— 公眾認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
收入	812,332	—	—	812,332
銷售及服務成本	(663,412)	—	—	(663,412)
毛利	148,920	—	—	148,920
其他收益	2,770	—	—	2,770
認股權證負債的公允價值虧損	—	—	(2,302)	(2,302)
銷售費用	(51,672)	—	—	(51,672)
行政費用	(74,223)	—	—	(74,223)
經營利潤	25,795	—	(2,302)	23,493
所得稅費用	(6,323)	—	—	(6,323)
未計非控股權益前本期間利潤	19,472	—	(2,302)	17,170
非控制性權益	(2,711)	—	—	(2,711)
本期間利潤	16,761	—	(2,302)	14,459



按照本公司政策編製的未經審核經調整財務資料  
於二零二三年九月三十日

	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整一 利息資本化 (附註(a)) 千美元	調整一 公眾認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
<b>非流動資產</b>				
遞延稅項資產	13,579	—	—	13,579
商譽	68,639	—	—	68,639
於合營企業的權益	41	—	—	41
	<u>82,259</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>82,259</u>
<b>流動資產</b>				
開發中房地產	1,155,661	—	—	1,155,661
其他應收款、預付款及按金	90,488	—	—	90,488
託管現金	10,956	—	—	10,956
應收附屬公司款項	4,232	—	—	4,232
現金及現金等價物	133,491	—	—	133,491
	<u>1,394,828</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,394,828</u>
<b>流動資產總值</b>	<u>1,394,828</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,394,828</u>
<b>資產總值</b>	<u>1,477,087</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,477,087</u>
<b>非流動負債</b>				
有抵押銀行貸款	(552,393)	—	—	(552,393)
認股權證負債	—	—	(3,777)	(3,777)
	<u>(552,393)</u>	<u>—</u>	<u>(3,777)</u>	<u>(556,170)</u>

	按照美國公認 會計原則編製 的未經調整 財務資料 千美元	調整— 利息資本化 (附註(a)) 千美元	調整— 公眾認股權證 (附註(b)) 千美元	按照本公司 政策編製 的經調整 財務資料 千美元
<b>流動負債</b>				
其他應付款、已收按金及應計費用	(150,079)	—	—	(150,079)
應付賬款	(72,287)	—	—	(72,287)
應付一間同系附屬公司或 聯屬公司款項	(881)	—	—	(881)
	<u>(223,247)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(223,247)</u>
<b>負債總額</b>	<u>(775,640)</u>	<u>—</u>	<u>(3,777)</u>	<u>(779,417)</u>
<b>歸屬於本公司股東的資本及儲備</b>				
股本	(477,841)	—	3,259	(474,582)
儲備	(175,109)	—	518	(174,591)
	<u>(652,950)</u>	<u>—</u>	<u>3,777</u>	<u>(649,173)</u>
歸屬於本公司擁有人的權益 非控制性權益	(48,497)	—	—	(48,497)
	<u>(701,447)</u>	<u>—</u>	<u>3,777</u>	<u>(697,670)</u>
<b>權益總額</b>	<u>(701,447)</u>	<u>—</u>	<u>3,777</u>	<u>(697,670)</u>
<b>負債及權益總額</b>	<u>(1,477,087)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,477,087)</u>

**附註a: 利息資本化**

根據美國公認會計原則，Landsea Homes為一間合營企業（「合營企業」）所承擔利息可予資本化。此慣例將使按照美國公認會計原則編製的Landsea Homes財務報表內於合營企業的投資費用較按照香港財務報告準則編製的財務報表有所增加。

根據香港財務報告準則，Landsea Homes為一間合營企業所承擔利息不可資本化。資本化利息撥回於財務報表入賬。倘合營企業的庫存已售出，按照香港財務報告準則計算於合營企業的投資錄得較低費用，及於Landsea Homes財務報表自合營企業產生較高投資成本。

**附註b: 公眾認股權證**

根據美國公認會計原則，Landsea Homes發行的公眾認股權證確認為權益，並按發行日期的初始公允價值入賬，其後不會重新計量。

根據香港財務報告準則，Landsea Homes發行的公眾認股權證確認為負債，並按公允價值入賬。估值須於各個資產負債表日期重新計量。於各財務期間的公允價值調整須確認為期間利潤或虧損。

除上述差異外，在呈列Landsea Homes的經審核財務資料方面，本公司並不知悉美國公認會計原則與香港財務報告準則存在任何重大差異。

以下載列餘下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以及截至二零二三年六月三十日止六個月的管理層討論及分析。可能出售事項完成後，Landsea Homes將不再為本公司的附屬公司。

就本通函而言及僅供說明用途，以下對餘下集團的管理層討論及分析乃排除Landsea Homes進行。

餘下集團的主要業務將不會因可能出售事項而有所變動。餘下集團於可能出售事項後將繼續進行其現有業務。餘下集團截至二零二零年十二月三十一日（「二零二零財政年度」）、二零二一年十二月三十一日（「二零二一財政年度」）及二零二二年十二月三十一日（「二零二二財政年度」）止年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年六個月」）的管理層討論及分析分別載列如下。

## 業務及財務回顧

### 分部資料

餘下集團主要從事(i)美國物業開發及銷售；(ii)中國物業開發及銷售；(iii)管理服務；及(iv)辦公室物業投資。餘下集團各業務分部於二零二零財政年度、二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三年六個月的收入及經營業績如下：

二零二零財政年度	美國物業	中國物業	管理服務	辦公室	總計
	開發及銷售	開發及銷售		物業投資	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	—	3,209,379	685,880	28,017	3,923,276
分部經營業績	—	1,226,553	78,753	233,374	1,323,423

於二零二零財政年度，餘下集團的收入約為人民幣3,923.28百萬元，主要來自中國的物業開發及銷售。餘下集團的經營利潤約為人民幣1,323.42百萬元。

二零二一財政年度	美國物業	中國物業	管理服務	辦公室	總計
	開發及銷售	開發及銷售		物業投資	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	—	809,187	751,752	4,067	1,565,006
分部經營業績	—	(131,879)	37,788	(26,506)	(516,315)

於二零二一財政年度，餘下集團的收入約為人民幣1,565.01百萬元，主要來自中國的物業開發及銷售以及管理服務。餘下集團的經營虧損約為人民幣516.31百萬元。

二零二二財政年度	美國物業	中國物業	管理服務	辦公室	總計
	開發及銷售	開發及銷售		物業投資	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	
收入	—	3,888,601	352,981	5,243	4,246,825
分部經營業績	—	(1,403,663)	(344,488)	18,148	(2,015,122)

於二零二二財政年度，餘下集團的收入約為人民幣4,246.83百萬元，主要來自中國的物業開發及銷售。餘下集團的經營虧損約為人民幣2,015.12百萬元。

二零二三年六個月	美國物業	中國物業	管理服務	辦公室	總計
	開發及銷售	開發及銷售		物業投資	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	
收入	—	15,085	218,156	2,050	235,291
分部經營業績	—	138,470	11,822	1,694	151,986

於二零二三年六個月，餘下集團的收入約為人民幣235.29百萬元，主要來自中國的管理服務。餘下集團的經營溢利約為人民幣151.99百萬元。

### 中國物業開發及銷售

於二零二零財政年度，餘下集團的中國物業開發及銷售收入約為人民幣3,209.38百萬元。二零二零財政年度的已售總建築面積為226,347平方米，而平均銷售價為每平米人民幣14,179元。

於二零二一財政年度，餘下集團的中國物業開發及銷售收入約為人民幣809.19百萬元。二零二一財政年度的已售總建築面積為34,429平方米，而平均銷售價為每平米人民幣23,503元。

於二零二二財政年度，餘下集團的中國物業開發及銷售收入約為人民幣3,888.60百萬元。二零二二財政年度的已售總建築面積為187,901平方米，而平均銷售價為每平米人民幣20,695元。

於二零二三年六個月，餘下集團的中國物業開發及銷售收入約為人民幣15.09百萬元。二零二三年六個月的已售總建築面積為431平方米，而平均銷售價為每平方米人民幣35,010元。

### 管理服務

餘下集團按固定及可變金額向客戶提供管理服務。倘代價可變，則只會在很大可能不會撥回重大金額的情況下確認收入。倘客戶同時收取並消耗餘下集團提供的利益或餘下集團履約並無產生對餘下集團具有替代用途的資產而餘下集團就迄今已完成的履約擁有可執行的支付權利，則餘下集團於一段時間確認管理服務收入，否則收入於某一時間點確認。就於一段期內確認的收入而言，餘下集團會計量截至報告期未完工履約責任進度產生的實際成本佔各合約估計成本總額的百分比或直接計量轉移至客戶的價值而評估特定交易的完成情況。倘無法可靠計量合約的結果，則僅在所產生費用合資格收回的情況下確認收入。餘下集團預期產生可預見虧損時作出撥備。於二零二零財政年度、二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三年六個月，物業管理收入分別約為人民幣685.88百萬元、人民幣751.75百萬元、人民幣352.98百萬元及人民幣218.16百萬元。

### 辦公室物業投資

於二零二零財政年度、二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三年六個月，辦公室物業投資收入分別約為人民幣28.02百萬元、人民幣4.07百萬元、人民幣5.24百萬元及人民幣2.05百萬元。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的資產總值、流動資產淨值及股東應佔權益分別為人民幣18,862.38百萬元、人民幣1,272.33百萬元及人民幣2,045.82百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的流動資產及流動負債分別為人民幣12,093.54百萬元及人民幣10,821.21百萬元。因此，餘下集團的流動比率為1.1。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的資產總值、流動負債淨值及股東應佔權益分別為人民幣19,815.13百萬元、人民幣1,422.74百萬元及人民幣1,634.70百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的流動資產及流動負債分別為人民幣14,217.05百萬元及人民幣15,639.78百萬元。因此，餘下集團的流動比率為-0.9。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的資產總值、流動負債淨值及股東應佔負權益分別為人民幣11,054.34百萬元、人民幣3,606.45百萬元及人民幣1,143.43百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的流動資產及流動負債分別為人民幣5,893.66百萬元及人民幣9,500.11百萬元。因此，餘下集團的流動比率為-0.6。

於二零二三年六月三十日，餘下集團的資產總值、流動負債淨值及股東應佔負權益分別為人民幣11,617.82百萬元、人民幣3,227.09百萬元及人民幣718.77百萬元。

於二零二三年六月三十日，餘下集團的流動資產及流動負債分別為人民幣6,209.78百萬元及人民幣9,436.87百萬元。因此，餘下集團的流動比率為-0.7。

### 資產負債比率

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團的資產負債比率分別為38%、227%、-296%及-423%。資產負債比率乃按債務淨額(總借款減現金及銀行結餘)除以本公司擁有人應佔權益計算。

### 資本承擔

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買土地使用權	—	—	542,500	542,500
發展開支	66,689	175,542	220,302	218,124
總計	<u>66,689</u>	<u>175,542</u>	<u>762,802</u>	<u>760,624</u>

## 或然負債

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團的或然負債如下：

擔保	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為若干買家按揭融資 提供擔保 <sup>(1)</sup>	1,523,236	1,254,314	993,914	908,081
相關方借款擔保 <sup>(2)</sup>	<u>148,400</u>	<u>118,400</u>	<u>102,400</u>	<u>85,300</u>
總計	<u><u>1,671,636</u></u>	<u><u>1,372,714</u></u>	<u><u>1,096,314</u></u>	<u><u>993,381</u></u>

附註：

1. 本集團與多間金融機構合作，為其物業的買家安排按揭貸款融資，並為該等買家的還款責任提供擔保。銀行將於簽發房地產所有權證及償還相關抵押貸款後(以較早者為準)解除該等擔保。
2. 本集團為本集團持股33%的合營企業廣州朗秀企業管理諮詢有限公司的銀行借款提供擔保。

## 資本架構

於二零二零財政年度、二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三年六個月，餘下集團的資本管理目標乃保障餘下集團持續經營的能力，從而為股益股東提供回報並使其他利益相關方獲益以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。為維持或調整資本架構，餘下集團可能新增債務，調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人退還資本、發行新股份或出售資產以減低債務。



餘下集團的資產組合主要由其股東資金以及銀行及其他借款撥付：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
餘下集團的股東資金	38,702	38,702	38,702	38,702
餘下集團的銀行及其他借款	5,214,184	5,550,478	3,779,443	3,676,854
餘下集團的股東資金以及銀行及其他 借款以下列貨幣計值：				
人民幣	5,252,886	5,589,180	3,818,145	3,715,556

根據貸款協議所載的協定預設還款日期，且不計及任何按要求還款條文的影響，餘下集團的銀行及其他借款須於下列期間償還：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
第一年內	858,772	3,319,650	1,488,901	991,109
第二年內	2,559,153	179,939	1,431,390	956,818
第三至第五年內	997,018	1,327,777	806,132	1,288,294
第五年後	799,241	723,112	53,020	440,633
銀行及其他借貸的年利率	0.10% 至 11.70%	0.10% 至 12.30%	0.10% 至 10.75%	0.10% 至 10.75%

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團有按固定利率計息的銀行及其他借款分別約人民幣3,674.8百萬元、人民幣3,850.6百萬元、人民幣2,632.3百萬元及人民幣2,516.2百萬元。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，本集團概無使用財務工具作對沖用途，亦無以外幣借款及其他對沖工具對沖外幣淨投資。

## 重大投資、重大收購及出售事項

## 二零二零財政年度

1. 於二零二零年一月八日，本公司的全資附屬公司Landsea Homes of Arizona, LLC (「**Landsea Arizona**」) 及Landsea Homes與Longhorn Wyoming, LLC、ZKL, LLC及GGW Funding, LLC (統稱「**該等賣方**」)、Jacob S. Walker、Jeffrey M. Garrett及F. Michael Geddes以及GWH Holdings, LLC (「**GWH**」) 訂立股東權益購買協議，據此，Landsea Arizona有條件同意購買及該等賣方有條件同意出售GWH所有已發行及發行在外的股東權益。於二零二零年一月十五日收購事項交割後，GWH及其附屬公司成為本公司的全資附屬公司。
2. 於二零二零年八月三十一日(美國時間)，Landsea Homes及Landsea Holdings Corporation(均為本公司間接全資附屬公司)與LF Capital Acquisition Corp. (「**LF Capital**」，美國特殊目的收購公司)及LFCA Merger Sub, Inc. (「**Merger Sub**」) 就業務合併訂立有條件合併協議(「**合併協議**」)，涉及Merger Sub合併入Landsea Homes，而Landsea Homes於合併後仍然存續(「**合併**」)。Merger Sub為LF Capital的全資附屬公司。合併後，Landsea Homes成為LF Capital的全資附屬公司，而LF Capital的A類普通股、公眾認股權證及其單位於納斯達克上市。合併協議於二零二一年一月七日落實完成。
3. 於二零二零年十二月十八日，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**」) 訂立股權轉讓協議，據此，民生加銀資產管理(作為資產管理人)代民生加銀資產管理的資產管理計劃同意轉讓南京鑫輝盛全部股權，及南京朗銘及西安嘉鵬同意分別收購南京鑫輝盛74%及26%股權，總代價為人民幣531,783,806.66元，南京朗銘應支付其中人民幣393,520,016.93元。完成於二零二零年十二月二十四日落實。於完成轉讓後，南京鑫輝盛由南京朗銘及西安嘉鵬分別擁有74%及26%股權。南京鑫輝盛會繼續為本集團的附屬公司，而其財務業績會繼續於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

4. 於二零二零年十二月二十九日，本公司全資附屬公司中國信息產業有限公司(「中國信息」，作為賣方)、南京朗銘、深圳市科發工貿集團有限公司(「深圳科發」，作為買方)及曙光信息產業(深圳)有限公司(「曙光信息」)訂立股權轉讓協議，據此，中國信息同意出售而深圳科發同意購入曙光信息的100%股權，初步代價為人民幣500,000,000元(可予調整)。完成於二零二零年十二月二十九日落實。

## 二零二一財政年度

1. 根據由南京朗銘地產集團有限公司(「南京朗銘」)、西安朗詩銘房地產開發有限公司(「西安朗詩銘」)(該等公司為本公司全資附屬公司)、西安嘉鵬房地產開發有限公司(「項目公司」)與南京洛德德寧房地產投資合伙企業(「德寧基金」)於二零一九年二月二十一日訂立的合作框架協議(「合作框架協議」)，及在若干條件規限下，德寧基金同意透過收購項目公司70%股權(「銷售權益」)並由德寧基金向項目公司提供股東貸款(「德寧基金股東貸款」)，投資項目公司所持有位於陝西省西安市未央區西戶鐵路以東、昆明路以北，宗地編號FD2-14-32的房地產開發項目(「標的項目」)。根據合作框架協議的條款，德寧基金可在以下任一情況下(以較早者為準)要求退出標的項目，而西安朗詩銘及／或其指定第三方須同意按協定條款以最高金額人民幣280,000,000元回購投資總額不超過人民幣140,000,000元，包括提供不超過人民幣126,000,000元的德寧基金股東貸款及銷售權益的代價人民幣14,000,000元(「德寧基金投資」)：(i)標的項目的銷售率達到95%，並已收訖全部銷售所得款項；或(ii)自完成支付德寧基金投資起計滿二十二個月之日(「回購」)，最高金額為人民幣280,000,000元。於二零二一年二月八日，回購的兩項條件經已達成。因此，上海朗毓商業管理有限公司(「上海朗毓」)、德寧基金及項目公司訂立股權轉讓協議，據此，德寧基金同意轉讓而上海朗毓同意以人民幣42,000,000元回購銷售權益。於回購日期，德寧基金股東貸款並無任何尚欠結餘。於二零二一年三月十日轉讓銷售權益交割完成後，項目公司此後成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績於本公司的財務報表綜合入賬。

2. 於二零二一年四月二十七日，Landsea Homes US Corporation及Landsea Homes、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」)及Mercedes Premier Homes, LLC訂立股東權益購買協議(「該協議」)，據此，Landsea Homes US Corporation有條件同意收購而該等賣方有條件同意出售Mercedes Premier Homes, LLC的全部股東權益。於二零二一年五月四日根據該協議完成收購全部股東權益後，Mercedes Premier Homes, LLC此後成為Landsea Homes US Corporation的全資附屬公司，而其業績已於本集團綜合入賬。

## 二零二二財政年度

### 1. 收購 HANOVER FAMILY BUILDERS, LLC 100% 股權

於二零二二年一月十八日(美國太平洋標準時間)，本公司非全資附屬公司Landsea Homes of Florida LLC(「**Landsea Homes Florida**」)及本公司非全資附屬公司Landsea Homes Corporations與SAM Building Partners, LLC及Edge Creek Ventures, LLC等(作為賣方，「**美國賣方**」)訂立股權買賣協議，據此，Landsea Homes Florida同意購買而美國賣方同意出售於美國佛羅裡里達州註冊成立之有限公司Hanover Family Builders LLC(「**Hanover Family**」)之全部已發行股權。Hanover Family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。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。該交易的基礎購買價為179,241,431美元。於最後可行日期，股權轉讓尚未完成。

### 2. 信貸協議

於二零二二年五月十二日(美國東岸標準時間)，Landsea Holdings Corporation，本公司之間接全資附屬公司，作為借款人(「**借款人**」)與1103849 B.C. LTD作為貸款人(「**貸款人**」)訂立信貸協議(「**信貸協議**」)，據此，貸款人有條件同意向借款人提供本金額為45,000,000美元之貸款(「**貸款**」)。倘融資終止日期已按信貸協議規定延長，而貸款人已向借款人發出書面通知，告知貸款人選擇行使貸款人證券付款選擇權(如信貸協議所界定)，則借款人須於經延遲融資終止日期以Landsea Homes的普通股股份(「**LSEA股份**」)取代以實時可動用資金償還貸款的未償還本金連同有關本金的應計利息，有關利息應以現金支付。須償還貸款的未償還本金所需LSEA股份股份數目應按貸款的未償還本金除以9.30美元釐定，惟有關LSEA股份轉讓數目不會導致借款人於LSEA股份的實益擁有權跌至低於LSEA股份已發行及發行在外股份的50%。

倘貸款(a)並無於融資終止日期償還或(b)貸款於違約事件發生後加快償還，則貸款人可選擇向借款人發出書面通知，要求貸款人指定之全部或任何部分貸款未償還本金以LSEA股份實時償還，連同餘下未償還本金結餘及所有應計利息以現金支付。償還貸款的未償還本金所需LSEA股份數目應按貸款的未償還本金額除以6.00美元釐定，惟無論如何不得超過4,838,710股LSEA股份。

貸款人就LSEA股份行使貸款人證券付款選擇權由貸款人酌情決定，則根據上市規則第14.74條應被視作猶如已獲行使。因此，LSEA股份中4,838,710股股份被視作猶如已由借款人出售。

### 3. 出售南京鑫貝盛投資管理有限公司

於二零二二年五月十七日，南京朗銘地產集團有限公司，本公司之間接全資附屬公司作為賣方與南京玖富星海置業有限公司作為買方訂立股權轉讓協議，據此，南京朗銘地產集團有限公司同意出售而南京玖富星海置業有限公司同意購買，南京鑫貝盛投資管理有限公司(一間根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事企業管理諮詢及物業管理)之全部股權，代價為人民幣85,500,000元。於最後可行日期，股權轉讓尚未完成。

### 4. 收購蘇州朗坤置業有限公司餘下45%股權

於二零二二年五月三十一日，上海朗毓商業管理有限公司，本公司的間接全資附屬公司作為買方、江蘇國泰華鼎投資有限公司作為賣方及蘇州朗坤置業有限公司(一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業開發)訂立股權轉讓協議，據此，上海朗毓商業管理有限公司同意購買而江蘇國泰華鼎投資有限公司同意出售蘇州朗坤置業有限公司全部股權的22.5%，代價為人民幣41,377,657.50元。

上海朗毓商業管理有限公司通過上海聯合產權交易所成功競得蘇州朗坤置業有限公司22.5%股權。於二零二二年五月三十一日，上海朗毓商業管理有限公司與江蘇國泰紫金科技發展有限公司(「江蘇紫金」)訂立股權轉讓協議，據此，上海朗毓商業管理有限公司同意購買而江蘇紫金同意出售蘇州朗坤置業有限

公司全部股權的22.5%，代價為人民幣41,377,657.50元。本公司認為，收購事項為本公司獲取其於上海朗毓商業管理有限公司的全部控制權，將有助本公司更有效地運用於蘇州朗坤置業有限公司的盈餘現金。收購事項於二零二二年六月八日完成，蘇州朗坤置業有限公司成為本公司的間接全資附屬公司。

## 5. 出售LANDSEA HOMES 10.7% 股權

於二零二二年五月三十一日(美國東岸夏令時間)，Landsea Holdings Corporation，本公司之間接全資附屬公司作為賣方與Green Investment Alpha Limited作為買方訂立購股協議(「購股協議」)，據此，Landsea Holdings Corporation同意出售而Green Investment Alpha Limited同意購買Landsea Homes發行在外的普通股的大約10.7%(「銷售股份」)，售價為每股9.30美元，總代價為45,000,000美元。出售事項於二零二二年五月三十一日完成後，Landsea Homes仍然為本公司的附屬公司。就購股協議而言，於二零二二年五月三十一日(美國東岸夏令時間)，Green Investment Alpha Limited與Landsea Holdings Corporation(分別如認沽期權協議所界定)訂立認沽期權協議(「認沽期權協議」)，據此，Green Investment Alpha Limited應分別就首段認沽行使期間及第二段認沽行使期間(如認沽期權協議所界定)有權，但無義務，促使Landsea Holdings Corporation購買全部或部分銷售股份。

## 6. LANDSEA HOMES回購股份(「回購股份」)

於二零二二年六月一日(美國東部夏令時間)，Landsea Holdings Corporation(「LHC」)，本公司間接全資附屬公司與Landsea Homes訂立股份回購協議，據此，LHC同意出售及Landsea Homes同意回購相當於9.7%的當日Landsea Homes發行在外的普通股股份(「購回股份」)，回購價為每股6.82美元及總代價約30,000,000美元。回購股份完成及購回股份註銷後，LHC在Landsea Homes的持股比例由約61.9%減少至約57.8%。

## 7. 出售於合營公司之50%股權

於二零二二年八月二十五日，上海朗昆企業管理有限公司，本公司之間接全資附屬公司作為賣方與北京融匯嘉智投資管理中心(有限合夥)(「北京融匯」)、廈門嘉晟融懋管理諮詢有限公司(「廈門嘉晟融懋」)作為聯合買方(「聯合買方」等)簽訂買賣協議，據此，上海朗昆企業管理有限公司有條件同意出售而北京融匯及廈門嘉晟融懋均有條件同意分別購買上海融懋商業管理有限公司全部股權的50%，初步總代價為人民幣137,575,942.05元。出售事項於二零二二年八月二十五日完成後，本公司不再於合營公司擁有任何權益。

## 8. 出售上海朗松實業有限公司100%股權

於二零二二年十月二十四日，上海朗緒企業管理諮詢有限公司，本公司之間接全資附屬公司作為賣方、南京朗銘地產集團有限公司與上海朗青投資管理有限公司，本公司之間接全資附屬公司作為賣方擔保人上海朗緒企業管理諮詢有限公司與LAO VI CN Company VI Pte. Ltd作為買方訂立股權收購協議，據此上海朗緒企業管理諮詢有限公司有條件同意出售而LAO VI CN Company VI Pte. Ltd有條件同意購買上海朗松實業有限公司100%股權，初步代價為人民幣102,489,655.35元，可予調整。出售事項於二零二二年十月二十四日完成後，目標公司已不再為本公司的附屬公司。

## 二零二三年六個月

### 1. 出售LANDSEA HOMES若干上市證券

二零二三年六月十二日(紐約時間)，LHC及B. Riley Securities, Inc. (「B. Riley Securities」)(作為承銷商代表)訂立承銷協議(「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B. Riley Securities及Wedbush Securities Inc. (作為承銷商) (「承銷商」)同意購買合共2,956,522股LSEA股份，總代價為22,173,915美元。此外，LHC同意按公開發售價7.5美元向承銷商出售額外443,478股LSEA股份(「配股權股份」)，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。於二零二三年六月十五日，Landsea Homes向公

眾出售2,513,044股LSEA股份，回購443,478股LSEA股份。出售配股權股份已於二零二三年六月二十一日(紐約時間)完成。443,478股LSEA股份已向公眾出售。

### 外幣管理

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團的現金及現金等價物以及受限制現金主要以人民幣、港元及美元計值。餘下集團的美國附屬公司的功能貨幣為美元，香港附屬公司的功能貨幣為港元，而中國附屬公司的功能貨幣為人民幣。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團內部資金往來相應的匯率變動分別形成餘下集團賬面匯兌虧損約人民幣103百萬元、匯兌虧損約人民幣76百萬元、匯兌收益約人民幣13百萬元及匯兌收益約人民幣38百萬元。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團以美元計值的資產為以美元計值負債分別約23倍、30倍、11倍及14倍。由於外幣資產與外幣負債相匹配，餘下集團並無採用金融工具作對沖用途。

### 僱傭及薪酬政策

僱員薪酬乃基於僱員的技能、知識及對本公司事務的參與程度、並參考本公司的表現與業界的薪金水平及當時市況而釐定。

餘下集團於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日分別擁有約1,361名、1,507名及1,201及1,150名僱員。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團的員工成本(包括董事酬金)分別約為人民幣299.0百萬元、人民幣320.0百萬元、人民幣183.0百萬元及人民幣65.0百萬元。



## 資產抵押

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團的銀行借款由以下一種或幾種組合擔保：受限制現金、不動產、工廠與設備、開發中房地產、投資性物業、所持銷售物業、已交付物業的租賃土地、餘下集團若干附屬公司的股權及本公司控股股東提供的擔保。優先票據由本公司之若干附屬公司擔保。EB-5貸款由一間附屬公司擔保。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，已抵押資產分別約為人民幣635.0百萬元、人民幣1,681.0百萬元、人民幣1,901.0百萬元及人民幣1,131.0百萬元。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，銀行借款分別約為人民幣397.0百萬元、人民幣5,239.0百萬元、人民幣2,202.0百萬元及人民幣2,254.0百萬元。

## 前景及未來計劃

餘下集團將密切關注行業發展及轉型趨勢，繼續實施產品差異化、資產輕型化、收益多樣化的戰略轉型，持續努力降低營運成本，進而提高餘下集團的價值及市場競爭力。

餘下集團將繼續優化其資本結構與業務組合，從而持續改善其財務狀況。餘下集團將繼續審慎地把握投資機會，優化資本結構及業務組合，爭取將股東利益最大化。

## A. 餘下集團的未經審核備考財務資料

### 1. 緒言

以下為朗詩綠色管理有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)經計及建議出售Landsea Homes Corporation(「目標公司」)(「餘下集團」)的未經審核備考財務資料，當中包括於二零二三年六月三十日的未經審核備考簡明綜合資產負債表、截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核備考簡明綜合損益表及未經審核備考簡明綜合現金流量表以及有關附註(統稱「未經審核備考財務資料」)。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事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段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，旨在說明本通函「董事局函件」一節所載可能出售目標公司4,800,000股股份(「建議出售事項」)的影響。

下文呈列的未經審核備考財務資料乃為說明以下各項而編製：(i)餘下集團於二零二三年六月三十日的財務狀況，猶如建議出售事項已於二零二三年六月三十日完成；及(ii)截至二零二三年六月三十日止六個月餘下集團的損益表及餘下集團現金流量表，猶如建議收購事項已於二零二三年一月一日完成。

餘下集團的未經審核備考財務資料以本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料為依據，有關財務資料摘錄自本公司截至該期間的已刊發中期報告，並經計及備考調整，該等調整如隨附的附註所概述，為有事實依據及直接因建議出售事項而產生。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，並基於若干假設、估計及目前可得資料。由於其假設性質使然，其未必真實反映餘下集團於建議出售事項完成後的特定日期或任何其他日期的財務業績、現金流量及財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載的本集團財務資料及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

## 2. 餘下集團於二零二三年六月三十日的未經審核備考簡明綜合資產負債表

	本集團於 二零二三年 六月三十日				餘下集團於 二零二三年 六月三十日	
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b(i))	備考調整		人民幣千元 (附註d)	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>						
投資性物業	332,500	—	—	—	—	332,500
不動產、工廠及 設備	264,434	(79,257)	—	—	—	185,177
使用權資產	107,345	(99,471)	—	—	—	7,874
於聯營公司的權益	1,161,577	—	—	—	1,009,414	2,170,991
於合營企業的權益	2,215,364	(293)	—	—	—	2,215,071
應收賬款及 其他應收款、 預付款及按金	34,464	—	—	—	—	34,464
遞延所得稅資產	298,270	(95,550)	—	—	—	202,720
商譽	495,970	(495,970)	—	—	—	—
	<u>4,909,924</u>					<u>5,148,797</u>
<b>流動資產</b>						
持作銷售物業	703,792	—	—	—	—	703,792
開發中房地產	9,629,007	(7,410,686)	—	—	—	2,218,321
庫存	30,202	—	—	—	—	30,202
合約資產	271,446	(34,940)	—	—	—	236,506
應收賬款及 其他應收款、 預付款項及按金	3,790,622	(1,411,381)	—	—	—	2,379,241
受限制現金	5,788	—	—	—	—	5,788
現金及現金等價物	873,598	(536,053)	—	—	322,266	659,811
	<u>15,304,455</u>					<u>6,233,661</u>
<b>資產總值</b>	<u>20,214,379</u>					<u>11,382,458</u>

	本集團於					餘下集團於
	二零二三年					二零二三年
	六月三十日					六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註a)	(附註b(i))	(附註b(ii))	(附註c)	(附註d)	
<b>非流動負債</b>						
應付賬款及						
其他應付款	339,093	(334,027)	—	—	—	5,066
按公允價值計入						
損益的金融負債	27,294	—	—	(27,294)	—	—
租賃負債	86,195	(79,393)	—	—	—	6,802
借款	6,173,899	(3,488,154)	—	—	—	2,685,745
遞延所得稅負債	202,111	—	—	—	—	202,111
	<u>6,828,592</u>					<u>2,899,724</u>
<b>流動負債</b>						
應付賬款及						
其他應付款	8,270,302	(1,083,438)	—	—	—	7,186,864
按公允價值計入						
損益的金融負債	327,779	—	—	—	—	327,779
合約負債	240,462	(6,490)	—	—	—	233,972
租賃負債	31,435	(27,638)	—	—	—	3,797
借款	991,109	—	—	—	—	991,109
即期所得稅負債	695,889	(2,541)	—	—	—	693,348
	<u>10,556,976</u>					<u>9,436,869</u>
<b>負債總額</b>	<u>17,385,568</u>					<u>12,336,593</u>
<b>歸屬於本公司股東的資本及儲備</b>						
股本	38,702	—	—	—	—	38,702
儲備	378,769	—	(410,623)	—	(1,007,472)	(1,039,326)
歸屬於本公司						
擁有人權益	417,471	—	—	—	—	(1,000,624)
非控制性權益	2,411,340	(392,707)	—	—	(1,972,144)	46,489
	<u>2,828,811</u>					<u>(954,135)</u>
<b>負債及權益總額</b>	<u>20,214,379</u>					<u>11,382,458</u>

## 3. 餘下集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核備考簡明綜合損益表

	本集團截至 二零二三年 六月三十日 止期間						餘下集團 截至 二零二三年 六月三十日 止期間
	備考調整						人民幣千元
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註e(i))	人民幣千元 (附註e(ii))	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註f)	人民幣千元 (附註g)	
收入	3,963,755	(3,728,464)	—	—	—	—	235,291
銷售及服務成本	<u>(3,235,806)</u>	3,068,931	—	—	—	—	<u>(166,875)</u>
毛利	727,949						68,416
其他收益	11,665	(14,733)	—	—	—	—	(3,068)
銷售開支	(250,319)	242,127	—	—	—	—	(8,192)
行政開支	(432,028)	339,823	—	—	—	—	(92,205)
金融及合約資產減值							
收益淨額	35,832	—	—	—	—	—	35,832
公允價值虧損	(16,046)	—	—	16,046	—	—	—
其他收益/(虧損), 淨額	<u>10,889</u>	—	—	—	—	(1,218,475)	<u>(1,207,586)</u>
經營利潤(虧損)	87,942						(1,206,803)
財務收入	6,089	—	—	—	—	—	6,089
財務成本	<u>(99,863)</u>	—	—	—	—	—	<u>(99,863)</u>
財務成本, 淨額	(93,774)						(93,774)
應佔聯營公司淨利潤	(890)	—	—	—	18,826	—	17,936
應佔合營企業淨利潤	<u>49,963</u>	—	—	—	—	—	<u>49,963</u>
除所得稅前利潤(虧損)	43,241						(1,232,678)
所得稅開支	<u>(46,896)</u>	22,702	—	—	—	—	<u>(24,194)</u>
本期間虧損	<u><u>(3,655)</u></u>						<u><u>(1,256,872)</u></u>

	本集團截至						餘下集團	
	二零二三年						截至	
	六月三十日						二零二三年	
	止期間			備考調整			止期間	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註a)	(附註e(i))	(附註e(ii))	(附註c)	(附註f)	(附註g)		
本期間虧損歸屬於：								
本公司股東	(35,367)	(56,902)	24,001	8,084	18,826	(1,218,475)	(1,259,833)	
非控制性權益	<u>31,712</u>	<u>(12,712)</u>	<u>(24,001)</u>	<u>7,962</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,961</u>	
	<u>(3,655)</u>						<u>(1,256,872)</u>	

## 4. 餘下集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核備考簡明綜合現金流量表

	本集團截至 二零二三年 六月三十日 止期間				餘下集團截至 二零二三年 六月三十日 止期間	
	人民幣千元		備考調整		人民幣千元	
	(附註a)	(附註e(i))	(附註e(ii))	(附註h)	(附註i)	
<b>經營活動的現金流量</b>						
經營活動所得現金	296,242	126,180	—	—	—	422,422
已付稅項	(41,465)	(46,632)	—	—	—	(88,097)
已付利息	(353,353)	—	—	—	—	(353,353)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(98,576)</b>					<b>(19,028)</b>
<b>投資活動的現金流量</b>						
已收利息	199	—	—	—	—	199
來自合營企業的股息	3,250	—	—	—	—	3,250
來自聯營公司的股息	5,101	—	—	—	—	5,101
來自收購附屬公司的所得款項， 扣除現金及現金等價物	606	—	—	—	—	606
購回一間聯營公司的股份所得款項	—	—	—	22,015	—	22,015
出售一間聯營公司的股份所得款項	—	—	—	147,771	—	147,771
出售一間附屬公司 的現金流出淨額	—	—	—	—	(550,517)	(550,517)
購買不動產、工廠及設備	(10,045)	24,887	—	—	—	14,842
出售不動產、工廠及設備 所得款項	55	—	—	—	—	55
向關聯方出資	(15,500)	—	—	—	—	(15,500)
收回向關聯方提供的資金	6,000	—	—	—	—	6,000
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(10,334)</b>					<b>(366,178)</b>

	本集團					餘下集團
	截至					截至
	二零二三年					二零二三年
	六月三十日					六月三十日
	止期間					止期間
	備考調整					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註a)	(附註e(i))	(附註e(ii))	(附註h)	(附註i)	
<b>融資活動的現金流量</b>						
借款所得款項	1,409,913	(1,324,167)	—	—	—	85,746
償還借款	(1,836,400)	1,506,379	—	—	—	(330,021)
結算金融負債	(15,792)	1,024	—	—	—	(14,768)
租賃付款本金部分	(16,740)	—	—	—	—	(16,740)
償還第三方借貸	(10,500)	—	—	—	—	(10,500)
向關聯方還款	(3,536)	—	—	—	—	(3,536)
購回一間附屬公司的股份	(30,087)	52,102	—	(22,015)	—	—
出售一間附屬公司的 股份所得款項	147,771	—	—	(147,771)	—	—
就僱員股份信託購回股份	(206)	4,844	—	—	—	4,638
受限制現金減少	55,917	—	—	—	—	55,917
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(299,660)</b>					<b>(229,264)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(408,570)</b>					<b>(614,470)</b>
期初的現金及現金等價物	1,252,056	—	—	—	—	1,252,056
外幣匯率變動影響	30,112	—	(19,607)	—	—	10,505
期末的現金及現金等價物	<u>873,598</u>					<u>648,091</u>



#### 5. 餘下集團的未經審核備考財務資料的附註

- a. 本集團財務資料以本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料為依據，乃摘錄自本公司截至該期間的已刊發中期報告。
- b. (i) 該調整指不包括目標公司的資產及負債，猶如建議出售事項已於二零二三年六月三十日進行(假設目標公司於建議出售事項完成後將不再為本集團的附屬公司)。有關假設須待實際完成後進一步評估，並取決於多項因素以及當時的事實及情況(例如其他相關方的相對權利)，以釐定本集團是否擁有控制權或實際控制權。為符合本集團未經審核簡明綜合財務報表的呈列，目標公司財務資料以目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料為依據，乃摘錄自目標公司的已刊發中期報告。該調整亦不包括目標公司附屬公司非控制性權益，亦摘錄自目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月的已刊發中期報告。就編製未經審核備考財務資料而言，所採納的匯率為1美元兌人民幣7.23元。概不表示任何美元金額已經、應已或可能按此等匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。
- (ii) 該調整指目標公司於二零二三年六月三十日及二零二三年一月一日分別解除累計匯兌儲備人民幣410,623,000元及人民幣235,376,000元的影響，乃摘錄自本集團未經審核管理賬目。假設目標公司於建議出售事項完成後將不再為本集團的附屬公司。有關假設須待實際完成後進一步評估，並取決於多項因素以及當時的事實及情況(例如其他相關方的相對權利)，以釐定本集團是否擁有控制權或實際控制權。

- c. 該調整指就目標公司根據美國公認會計原則與本公司依據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所調整的會計政策(「公認會計原則調整」)，乃摘錄自本集團未經審核管理賬目)之間的差異而撥回的未經審核合併調整。於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，目標公司有15,525,000份已發行公開認股權證。目標公司根據美國公認會計原則以初始成本將此類認股權證以權益入賬。本公司根據香港財務報告準則，在其綜合資產負債表將此類認股權證以按公允價值計算的的負債入賬，並於各報告日在綜合損益表中將公允價值後續變動確認為重新計量認股權證負債的公允價值收益／(虧損)。因此，就撥回於二零二三年六月三十日按公允價值計入損益的金融負債人民幣27,294,000元及於截至二零二三年六月三十日止六個月公允價值虧損人民幣16,046,000元(包括本公司股東應佔人民幣8,084,000元及非控股權益應佔人民幣7,962,000元)的公認會計原則調整而作出備考調整。

就編製未經審核備考財務資料而言，於二零二三年六月三十日所採納的匯率為1美元兌人民幣7.23元，而於二零二三年六月三十日止六個月所採納的匯率為1美元兌人民幣6.97元。概不表示任何美元金額已經、應已或可能按此等匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

- d. 該調整指(i)建議出售事項代價；(ii)產生建議出售事項直接應佔費用(包括法律及其他成本)；(iii)確認建議出售事項收益(除直接應佔費用前)；(iv)確認於聯營公司有關本集團保留目標公司38.13%股權的權益，乃自本集團於二零二三年六月三十日持有的19,740,729股股份減目標公司於二零二三年六月三十日已發行及發行在外股份

總數39,182,181股中的4,800,000股股份得出；及(v)(如建議出售事項已於二零二三年六月三十日進行)解除相關匯兌儲備。假設目標公司於建議出售事項完成後將不再為本集團附屬公司。有關假設須待實際完成後進一步評估，並取決於多項因素以及當時的事實及情況(例如其他相關方的相對權利)，以釐定本集團是否擁有控制權或實際控制權。另假設本集團將於建議出售事項完成時以現金償付直接應佔費用，且建議出售事項虧損並無稅項影響。

	附註	人民幣千元
建議出售事項的估計代價	(i)	324,294
減：根據美國公認會計原則目標公司 於二零二三年六月三十日的資產淨值	(ii)	(5,141,920)
目標公司於二零二三年六月三十日的 資產淨值的公認會計原則調整	(iii)	27,294
建議出售事項直接應佔估計專業成本		(2,028)
加：於二零二三年六月三十日已保留 38.13%股權公允價值	(iv)	1,009,414
目標公司附屬公司非控制性權益	(ii)	392,707
重新分類至損益的換算海外業務產生的 匯兌儲備(見附註b(ii))		410,623
目標公司非控制性權益	(v)	<u>1,972,144</u>
於二零二三年六月三十日建議出售事項 的估計虧損	(vi)	<u><u>(1,007,472)</u></u>

附註：

- (i) 根據出售協議，建議出售事項代價為最低出售價9.35美元(定義見本公司刊發日期為二零二四年二月九日的通函(「通函」))及自股東特別大會上通過批准可能出售事項之相關決議案當日起計六個月期間內緊接各出售事項日期前五(5)個連續交易日在美國全國證券交易商協會自動報價資本市場所報目標公司股份之平均收市價折讓不超過20%之價格。鑑於目標公司於二零二三年六月三十日的每股收市價低於最低出售價，估計代價人民幣324,294,000元乃基於假設出售目標公司的4,800,000股股份，最低出售價為每股9.35美元，匯率為1美元兌人民幣7.23元。由於實際售價可能與最低出售價存在重大差異，該假設視乎建議出售事項實際完成後之變動而定。
- (ii) 該等金額乃根據目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料為依據，乃根據美國公認會計原則摘錄自目標公司的已

刊發中期報告。就編製未經審核備考財務資料而言，所採用的匯率為1美元兌人民幣7.23元。概不表示任何美元金額已經、應已或可能按此等匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

- (iii) 該金額指目標公司未行使公眾認股權證人民幣27,294,000元的公認會計原則調整(乃摘錄自本集團未經審核管理賬目)，其根據香港財務報告準則於二零二三年六月三十日入賬為按公允價值計入損益的金融負債。
  - (iv) 就餘下集團的未經審核備考財務資料而言，於二零二三年六月三十日，保留目標公司38.13%股權可參考活躍市場或近期交易價格釐定。為簡化程序及就本備考財務資料而言，保留權益的公允價值人民幣1,009,414,000元乃參考假設目標公司於可能出售後不再為本集團的附屬公司可能出售4,800,000股股份的估計代價後評估得出。有關假設須待實際完成後進一步評估，並取決於多項因素以及當時的事實及情況(例如其他相關方的相對權利)，以釐定本集團是否擁有控制權或實際控制權。未經審計備考財務資料所用的目標公司權益公允價值僅為方便之用途，並非反映建議出售事項影響的目標公司市價。目標公司保留權益的公允價值可能會在建議出售事項完成後變動，因為目標公司保留權益的公允價值應於建議出售事項實際完成日期進行評估。
  - (v) 該金額指於二零二三年六月三十日終止確認目標公司之非控股權益，乃摘錄自本集團之未經審核管理賬目。
  - (vi) 出售虧損金額將根據出售目標公司的資產淨值及本集團保留目標公司股權的公允價值重新評估及變動，並於建議出售事項實際完成日期落實。出售虧損、出售資產淨值及本集團保留目標公司股權的公允價值的金額可能會因出售資產淨值及本集團保留目標公司股權的公允價值評估而在建議出售事項實際完成時有所變動，其可能與上述披露的金額有重大差異。
- e. (i) 該調整不包括目標公司截至二零二三年六月三十日止期間的業績及現金流量，猶如建議出售事項已於二零二三年一月一日完成，並假設目標公司於二零二三年一月一日不再為本集團的附屬公司。假設目標公司於建議出售事項完成後將不再為本集團的附屬公司。有關假設須待實際完成後進一步評估，並取決於多項因素以及當時的事實及情況(例如其他相關方的相對權利)，以釐定本集團是否擁有控制權或實際控制權。為符合本集團簡明綜合財務報表呈列而重列的若干結餘(乃摘錄自目標公司的已刊發中期報告)，目標公司的財務資料以目標公司截至二零

二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料為依據。就編製未經審核備考財務資料而言，所採納的匯率為1美元兌人民幣6.97元。概不表示任何美元金額已經、應已或可能按此等匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

- (ii) 該調整指(a)目標公司的外國附屬公司所持外幣現金及現金等價物的外幣匯率變動影響人民幣19,607,000元；及(b)出售目標公司權益時終止確認目標公司非控制性權益應佔期內虧損人民幣24,001,000元，乃摘錄自本集團未經審核管理賬目。假設目標公司於建議出售事項完成後將不再為本集團的附屬公司。有關假設須待實際完成後進一步評估，並取決於多項因素以及當時的事實及情況(例如其他相關方的相對權利)，以釐定本集團是否擁有控制權或實際控制權。
- f. 該等調整指保留目標公司截至二零二三年六月三十日止期間的利潤分成(假設建議出售事項已於二零二三年一月一日進行，且目標公司於二零二三年一月一日不再為本集團的附屬公司)。本集團於二零二三年一月一日保留股權46.08%乃自本集團於二零二三年一月一日持有的23,640,729股股份減目標公司於二零二三年一月一日已發行及發行在外股份總數40,884,268股中的4,800,000股股份得出。就餘下集團的未經審計備考財務資料而言，該等調整並未計及本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間於目標公司的股權淨減少3,900,000股股份以及目標公司於二零二三年六月三十日後的股權的任何進一步變動。就未經審核備考財務資料而言，假設目標公司的可識別資產不存在可能影響目標公司業績份額的公允價值調整。

附註 人民幣千元

根據美國公認會計原則，目標公司股東應佔		
截至二零二三年六月三十日止六個月的溢利	(i)	56,902
目標公司於二零二三年六月三十日止六個月		
利潤的公認會計原則調整	(ii)	<u>(16,046)</u>
根據香港財務報告準則，目標公司股東應佔		
截至二零二三年六月三十日止六個月的溢利		40,856
目標公司的46.08%利潤分成		<u>18,826</u>

附註：

- (i) 該等金額乃根據目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料為依據，乃摘錄自目標公司的已刊發中期報告。就編製未經審核備考財務資料而言，所採用的匯率為1美元兌人民幣6.97元。概不表示任何美元金額已經、應已或可能按此等匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。
- (ii) 該金額指根據香港財務報告準則本集團目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月按公允價值計入損益的金融負債人民幣16,046,000元的公允價值變動的公認會計原則調整。
- g. 該等調整指(i)產生建議出售事項直接應佔費用(包括法律及其他成本)；及(ii)確認建議出售事項收益(除直接應佔費用前)(猶如建議出售事項已於二零二三年一月一日進行，並假設目標公司於二零二三年一月一日不再為本集團的附屬公司)。就餘下集團的未經審核備考財務資料而言，該等調整並無計及截至二零二三年六月三十日止六個月期間本集團於目標公司的股權淨減少3,900,000股股份以及本集團於二零二三年六月三十日後於目標公司的股權的任何進一步變動。假設目標公司於建議出售事項完成後將不再為本集團附屬公司。有關假設須待實際完成後進一步評估，並取決於多項因素以及當時的事實及情況(例如其他相關方的相對權利)，以釐定本集團是否擁有控制權或實際控制權。另假設本集團將於建議出售事項完成時以現金償付直接應佔費用，且建議出售事項虧損並無稅項影響。

	附註	人民幣千元
建議出售事項的估計代價	(i)	312,571
減：根據香港財務報告準則，目標公司 於二零二三年一月一日的資產淨值	(ii)	(4,936,815)
建議出售事項直接應佔估計專業成本		(2,028)
加：於二零二三年一月一日已保留 46.08%股權公允價值	(iii)	1,226,890
目標公司附屬公司非控制性權益	(ii)	378,659
重新分類至損益的換算海外業務產生的 匯兌儲備(見附註b(ii))		235,376
目標公司非控制性權益	(iv)	<u>1,566,872</u>
於二零二三年一月一日建議出售事項 的估計虧損	(v)	<u><u>(1,218,475)</u></u>

附註：

- (i) 根據出售協議，建議出售事項代價為最低出售價9.35美元(定義見通函)與目標公司於建議出售事項完成日期的收市價的較高者。鑑於目標公司於二零二三年六月三十日的每股收市價低於最低出售價，估計代價人民幣312,571,000元乃基於假設出售目標公司的4,800,000股股份，最低出售價為每股9.35美元，匯率為1美元兌人民幣6.96元。由於實際售價可能與最低出售價存在重大差異，該假設視乎建議出售事項實際完成後之變動而定。
- (ii) 該金額以香港財務報告準則項下目標公司於二零二二年十二月三十一日的權益總額為依據，乃摘錄自通函附錄二所載根據公司政策的未經審核經調整財務資料。就編製未經審核備考財務資料而言，所採納的匯率為1美元兌人民幣6.96元。概不表示任何美元金額已經、應已或可能按此等匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。
- (iii) 就餘下集團的未經審核備考財務資料而言，於二零二三年一月一日，保留的目標公司股權的公允價值可參考可觀察市場資料(如活躍市場的報價或近期交易價格)而釐定。為簡單起見，並就本備考財務資料而言，保留權益的公允價值人民幣1,226,890,000元乃經參考假設目標公司於二零二三年一月一日不再為本集團的附屬公司可能出售4,800,000股份的估計代價後評估得出。有關假設須待實際完成後進一步評估，並取決於多項因素以及當時的事實及情況(例如其他相關方的相對權利)，以釐定本集團是否擁有控制權或實際控制權。未經審核備考財務資料所用的目標公司權益公允價值僅為方便之用途，並非反映建議出售事項影響的目標公司市價。目標公司保留權益的公允價值可能會在建議出售事項完成後變動，原因為目標公司保留權益的公允價值應於建議出售事項實際完成日期進行評估。
- (iv) 該金額指於二零二三年一月一日終止確認目標公司之非控股權益，乃摘錄自本集團之未經審核管理賬目。
- (v) 出售虧損金額將根據出售目標公司的資產淨值及本集團保留目標公司股權的公允價值重新評估及變動，並於建議出售事項實際完成日期落實。出售虧損、出售資產淨值及本集團保留目標公司股權的公允價值的金額可能會因出售資產淨值及本集團保留目標公司股權的公允價值評估而在建議出售事項實際完成時有所變動，其可能與上述披露的金額有重大差異。

- h. 該等調整指(i)目標公司撥回集團內股份購回交易人民幣22,015,000元(該等交易在編製本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的綜合財務報表時已抵銷)；及(ii)在未經審核備考綜合現金流量表購回附屬公司(目標集團)的股份所得款項及出售附屬公司的股份所得款項重新分類至一間聯營公司購回股份所得款項及出售一間聯營公司股份所得款項，乃假設於二零二三年一月一日完成建議出售事項後，目標公司於二零二三年一月一日不再為本公司附屬公司，並成為聯營公司。有關假設須待實際完成後進一步評估，並取決於多項因素以及當時的事實及情況(例如其他相關方的相對權利)，以釐定本集團是否擁有控制權或實際控制權。
- i. 該等調整指倘建議出售事項已於二零二三年一月一日進行的現金流量淨額：

人民幣千元

建議出售事項的估計代價(見附註g(i))	312,571
建議出售事項直接應佔估計專業成本	(2,028)
目標公司於二零二三年一月一日的現金及現金等價物	<u>(861,060)</u>
建議出售事項的現金流出淨額，扣除已出售現金	<u><u>(550,517)</u></u>

- j. 除有關對目標公司餘下股份的財務影響的調整外，上述有關未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表的調整預期不會對餘下集團產生持續影響。





## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

### 致朗詩綠色管理有限公司董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就朗詩綠色管理有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製貴公司及其附屬公司（「其後統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二三年六月三十日未經審核備考簡明綜合資產負債表、截至二零二三年六月三十日止六個月未經審核備考簡明綜合損益表、截至二零二三年六月三十日止六個月未經審核備考簡明綜合現金流量表及載於貴公司於二零二四年二月九日發佈的通函（「通函」）第IV-1至IV-15頁的相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載述於通函第IV-1至IV-15頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議出售Landsea Homes Corporation（「目標公司」）的權益（「建議出售事項」）對貴集團於二零二三年六月三十日之財務狀況以及貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月之財務表現及現金流量之影響，猶如建議出售事項已分別於二零二三年六月三十日及二零二三年一月一日落實。作為此過程之一部分，有關貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自截至二零二三年六月三十日止期間之貴公司已刊發中期報告，並無就上述財務資料刊發審閱報告。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

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段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）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（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量管理

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

本事務所應用香港質量管理準則第一號「執行財務報表審核及審閱或其他鑒證或相關服務業務的會計師事務所層面的質素管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定之政策及程序。

### 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。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發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。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證委聘進行有關工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照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，取得合理查證。

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時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，吾等於受聘進行查證之過程中亦無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貴集團的未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期發生或進行，以供說明用途。故此，吾等概不就該事件或交易於二零二三年六月三十日及二零二三年一月一日之實際結果會否與所呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否恰當應用該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；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)段披露之該等調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零二四年二月九日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就Landsea Homes集團所持選定物業權益於二零二三年十一月三十日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
7th Floor, One Taikoo Place  
979 King's Road Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）按照朗詩綠色管理有限公司（「貴公司」）的指示，就Landsea Homes Corporation（「Landsea Homes」，本公司非全資附屬公司）及其附屬公司（以下統稱「Landsea Homes集團」）於美利堅合眾國（「美國」）擁有權益的選定物業提供估值服務以作披露。

吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零二三年十一月三十日（「估值日期」）的市值的意見。

根據Landsea Homes，就Landsea Homes集團於二零二三年十一月三十日所持且尚未於吾等的估值報告中披露及評值的該等物業而言，其賬面值均佔貴公司於二零二三年六月三十日資產總值不足1%，而有關物業的賬面總值則佔貴公司於二零二三年六月三十日資產總值不足10%。因此，根據上市規則第5.02A(5)條，有關物業已自估值範圍中剔除。

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當市場推廣後及在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債的估計金額」。

於對Landsea Homes集團持作發展的組別I物業權益進行估值時，吾等已假設該等物業將根據Landsea Homes集團向吾等提供的最新發展方案發展及完成。在達致吾等的估值意見時，吾等採用比較法，通過參考相關市場上可用的可資比較銷售證據，並考慮列於估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專業費用以及完成發展預期產生的其餘成本及費用。吾等已依賴Landsea Homes集團於估值日期根據物業的不同建築階段提供的應計建築成本及專業費用資料，並無發現與其他類似發展項目有任何重大不一致。

吾等已採用比較法對Landsea Homes集團持作發展的組別II物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場上可用的可資比較銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況(可按可變因素予以調整)。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該等物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該等物業權益的價值而獲益。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有所指外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引12、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值—全球準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴公司及Landsea Homes集團所提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他有關事項的建議。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括獲批准的路線圖、地盤開發許可、設計批文及其他官方計劃，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實美國物業權益的現有業權，及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。

吾等並無理由懷疑 貴公司及Landsea Homes集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司及Landsea Homes集團確認所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的正確性，但已假設吾等所獲提供業權文件及正式平面圖則所示面積均屬正確。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。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

該等物業於二零二三年十一月至二零二四年二月由下列人士進行視察：**Jason Beakley**為特許總估計師，並擁有9年美國物業估值經驗；**Stephanie Ferraris**為特許總估計師，並擁有12年美國物業估值經驗；**James Kim**為特許總估計師以及特許住宅估計師，並擁有15年美國物業估值經驗；及**Elisabeth Adorno**為特許總估計師，並擁有9年美國物業估值經驗。

除另有所指外，本報告呈列的所有貨幣單位均為美元(美元)。倘有必要，吾等估值所採納的匯率為約1美元兌7.81港元，即估值日期的現行匯率。

下文隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下垂注。

此 致

香港  
灣仔  
皇后大道東8號  
4樓406室  
朗詩綠色管理有限公司  
董事局 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
陳志康  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

二零二四年二月九日

附註：陳志康為特許測量師，於香港及中國物業估值方面有30年經驗及於美國擁有相關經驗。

## 估值概要

## 組別I — Landsea Homes集團於美國持作發展的物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 美元	Landsea Homes 應佔權益	於估值日期 Landsea Homes 應佔總市值 美元
1.	Alameda Marina at 2033 Clement Ave Alameda California The US	77,940,000	100%	77,940,000
2.	Anthem at North side of FM 150 Kyle Texas The US	73,740,000	100%	73,740,000
3.	Citrus Park at Sanctuary Village 3403 S. 179th Drive Goodyear Arizona The US	54,690,000	100%	54,690,000
4.	Eastmark at 4507 South Pauli Mesa Arizona The US	35,740,000	100%	35,740,000
5.	Sunrise at 16843 W. Cavedale Drive Surprise Arizona The US	63,480,000	100%	63,480,000



編號	物業	於估值日期 現況下的市值 美元	Landsea Homes 應佔權益	於估值日期 Landsea Homes 應佔總市值 美元
6.	Lavender at 925 S. Wolfe Rd Sunnyvale California The US	26,930,000	100%	26,930,000
7.	Tirador at 27124 Calle Arroyo San Juan Capistrano California The US	33,630,000	100%	33,630,000
8.	Narra Hills at 17654 Duncan Canyon Road Ontario Fontana California The US	162,400,000	100%	162,400,000
9.	Ellis T & C at 2885 Ellis Town Drive Tracey California The US	7,720,000	100%	7,720,000
10.	Neuhouse at East of South Twinkle Ontario California The US	15,520,000	100%	15,520,000
11.	Placentia at 1580 Lima Way Placentia California The US	40,030,000	100%	40,030,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 美元	Landsea Homes 應佔權益	於估值日期 Landsea Homes 應佔總市值 美元
12.	VanEyck at 3550 East Pollock Street Ontario California The US	630,000	100%	630,000
13.	Wildera at 7049 East Bushy Tail Ln Pinal Arizona The US	16,040,000	100%	16,040,000
14.	Bentridge at 2979 South 234th Ln Buckeye Arizona The US	27,950,000	100%	27,950,000
15.	North Copper Canyon 3.1&3.2 at 22983 North 183rd Drive Surprise Arizona The US	15,130,000	100%	15,130,000
16.	North Copper Canyon 3.3 at 23913 North 183rd Drive Surprise Arizona The US	17,900,000	100%	17,900,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 美元	Landsea Homes 應佔權益	於估值日期 Landsea Homes 應佔總市值 美元
17.	El Cidro at 17541 W Fulton Street Goodyear Arizona The US	13,700,000	100%	13,700,000
18.	Bargrove at 5294 Obsidian Gate Drive Mt Dora Florida The US	30,580,000	100%	30,580,000
19.	Hanover Lakes at 4930 Chase Court St. Cloud Florida The US	6,740,000	100%	6,740,000
20.	Trinity Lakes at 7104 Dilly Lake Ave Groveland Florida The US	26,400,000	100%	26,400,000
21.	Ridgeview at 7504 Catania Loop Clearmont Florida The US	33,150,000	100%	33,150,000
	小計：	<u>780,040,000</u>		<u>780,040,000</u>

## 組別 II — Landsea Homes 集團於美國持作銷售的物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 美元	Landsea Homes 應佔權益	於估值日期
				Landsea Homes 應佔總市值 美元
22.	Forena Condominiums at 540 Sixth Avenue New York City New York The US	23,470,000	96%	22,531,000
	小計：	<u>23,470,000</u>		<u>22,531,000</u>
	總計	<u>803,510,000</u>		<u>802,571,000</u>

## 估值證書

## 組別I — Landsea Homes集團於美國持作發展的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
1	Alameda Marina 2033 Clement Ave Alameda California The US	標的物業為聯排住宅 分區，182個單位由LC — Alameda Marina LLC 擁有。	於估值日期， 物業在建中。	77,940,000  (相當於 608,711,400港元)
		標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為15.103英畝 657,887平方呎。		
		在建住宅有2.5-4間臥 室，平均面積為1,400 至2,700平方呎。		
		竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 453,064平方呎。		
		誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二七年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 136,643,128美元，或每 單位750,786美元。		

附註：

1. 物業業主為LC — Alameda Marina LLC (Landsea Homes的全資附屬公司)。LC — Alameda Marina LLC擁有182個地塊的絕對所有權。該等地塊將建造聯排住宅，推售予個人購房者。
2. 根據轉讓契據，標的物業地塊已於二零二一年四月二十一日轉讓予ARROYO CAP II-5, LLC，並由加利福尼亞州瑪麗娜縣見證及記錄在案。誠如Landsea Homes集團告知，Alameda Marina分區的所有權歸Arroyo Cap II-5, LLC所有，然而，LC — Alameda Marina LLC已與該等第三方土地儲備訂立時間表，並完全控制規劃、開發及最終收購。
3. 物業地盤目前已劃作混合用途(MX)。
4. 已取得與物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 地籍圖
  - 契約、條件及限制
  - 轉讓契據
5. 根據日期為二零二二年七月二十二日編號2022131489的地籍圖，發展版圖已獲加利福尼亞州阿拉米達縣批准。
6. 位置描述 — Alameda Marina Subdivision位於加利福尼亞州阿拉米達縣的阿拉米達市。地盤臨海，距離61號高速公路約10分鐘車程，可通往奧克蘭及穿越海灣至三藩市的高速公路。標的物業方圓1英里內的人口增長預計僅略高於MSA的整體增長。標的區域房價中位值與三藩市MSA相似，且高於該州的整體水平。
7. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為245,700,000美元。
8. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如大小、佈局及狀況。選定可資比較單位位於標的所在位置，注意到新建築單位(聯排住宅或獨立式住宅)的數量有限。標的一般區域內較新的聯排住宅售價介乎800,000美元至1,550,000美元。
9. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約31,063平方呎的14個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為18,494,066美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
10. 據吾等所知，並無地役權、抵押權或條件、及契約限制，一套(i)經常用於公寓或分區並載入契約或細則，界定物業用途；及(ii)防止物業業主對個別物業作出改動導致出現不吸引或不諧和的設定從而對其他業主構成不利影響的文件(「條件、及契約限制」)對估值結論產生負面影響。
11. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
2	Anthem at North side of FM 150 Kyle Texas The US	標的物業為單戶住宅 分區，880個單位由 Anthem 918 LLC擁有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為221.088英畝/ 9,630,592平方呎。  在建住宅有3-5間臥 室，平均面積為 2,000+/- 平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 1,760,000平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二八年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 215,451,581美元，或每 單位244,831美元。	於估值日期， 物業在建中。	73,740,000  (相當於 575,909,400港元)

## 附註：

1. 物業業主為Anthem 918 LLC (Landsea Homes的全資附屬公司)。Anthem 918 LLC擁有880個地塊的絕對所有權。該等地塊將建造住宅，推售予個人購房者。
2. 根據日期為二零二三年六月二十七日的稅單會計記錄，Anthem 918 LLC為標的物業業主。
3. 該物業位於未併入海斯縣地區，允許建造住宅。
4. 已取得與物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 初步規劃

5. 位置描述 — Anthem Subdivision位於海斯縣的Kyle, TX。該物業距離35號州際公路約6英里及奧斯汀中心以南約25英里。該社區位於Anthem Parkway終點站。標的方圓1英里內的人口預計在未來5年內將增長近20%，注意到Kyle計劃新建一個佔地140萬平方呎的工業園區(35個物流區)，Tesla將租用5個倉庫中的其中3個。由於此項原因及奧斯汀附近地區的需求急劇增加，Kyle的需求異常旺盛；然而，Kyle市場及奧斯汀MSA的整體需求正趨於穩定。
6. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為330,000,000美元。
7. 吾等已識別及分析該區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性。選定可資比較單位位於標的所在地區。該等單位的售價介乎325,000美元至495,000美元。
8. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
9. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租／地稅。



## 估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
3	Citrus Park at Sanctuary Village 3403 S. 179th Drive Goodyear Arizona The US	標的物業為單戶住宅 分區，616個單位由 LS-Citrus Park, LLC擁 有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為160.360英 畝／6,985,282平方呎。  在建住宅有3-5間臥 室，平均面積為1,500 至2,500平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 1,232,000平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二八年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 198,298,518美元，或每 單位321,913美元。	於估值日期， 物業在建中。	54,690,000  (相當於 427,128,900港元)

## 附註：

- 物業業主為LS-Citrus Park, LLC (Landsea Homes的全資附屬公司)。LS-Citrus Park, LLC擁有616個地塊的絕對所有權。LS-Citrus Park, LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。住宅單位推售予個人購房者。
- 根據特別擔保契據，標的物業地塊已於二零二一年六月二十二日轉讓予ARROYO CAP II-2, LLC，並由亞利桑那州馬里科帕縣見證及記錄在案。誠如Landsea Homes集團告知，Citrus Park分區的所有權歸Arroyo CAP II-2, LLC所有，然而，LS-Citrus Park, LLC已與該等第三方土地儲備訂立時間表，並完全控制規劃、開發及最終收購。
- 物業地盤目前已劃作單戶住宅(R1-4)。

4. 已取得與物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 最終地籍圖 — 第1、2A、2B、3期
  - 業主產權保險
  - 契約、條件及限制
5. 根據日期為二零二二年二月十七日編號20220146617的地籍圖，發展版圖已獲亞利桑那州馬里科帕縣批准。
6. 位置描述 — Citrus Park Subdivision位於馬里科帕縣的Goodyear, AZ。該物業距離10號高速公路及303號高速公路交匯處約3英里，該交匯處可通往Phoenix MSA內的就業中心。由於失業率低、轉售供應少及穩定收入增長，MSA仍然強勁。該社區位於W. Lower Buckeye Rd及Citrus Rd的西南角。預期周邊地區的人口密度增長速度將遠高於州縣的整體水平。於過去數年間，Goodyear的房地產市場與美國大多數房地產市場類似，發展較一般市場強勁。
7. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為283,360,000美元。
8. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如大小、佈局及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎360,000美元至515,000美元。所得出的美元/房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
9. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約17,110平方呎的8個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為3,290,041美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
10. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
11. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
4	Eastmark at 4507 South Pauli Mesa Arizona The US	標的物業為單戶住宅 分區，181個單位由 LS-Eastmark LLC擁有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為71.578英 畝／3,117,938平方呎。  在建住宅有3-6間臥 室，面積為1,776至 3,045平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 595,804平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二五年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 34,837,058美元，或每 單位192,470美元。	於估值日期， 物業在建中。	35,740,000  (相當於 279,129,400港元)

## 附註：

1. 物業業主為LS-Eastmark LLC (Landsea Homes的全資附屬公司)。LS-Eastmark LLC擁有181個地塊的絕對所有權。LS-Eastmark LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。住宅單位推售予個人購房者。
2. 根據特別擔保契據，標的物業地塊已於二零一九年十二月六日轉讓予LS-Eastmark LLC，並獲亞利桑那州馬里科帕縣認可。
3. 該物業已劃為規劃社區(PC)，規劃開發為合法用途。

4. 已取得與物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 最終地籍圖 — A、B、C、D地塊
  - 業主產權保險
  - 契約、條件及限制
  - 特別擔保契據
5. 根據日期為二零二一年五月十八日編號20210552275的地籍圖，發展版圖已獲亞利桑那州馬里科帕縣批准。
6. 位置描述 — Eastmark Subdivision位於馬里科帕縣的Mesa, AZ。該物業距離60號高速公路及303號高速公路交匯處約4英里，該交匯處可通往Phoenix MSA內的就業中心。該社區位於Phoenix中心以東約20英里。預期周邊地區的人口密度增長速度將遠高於州縣的整體水平。於過去數年間，Mesa的房地產市場與美國大多數房地產市場類似，發展較一般市場強勁。隨著最近發生的經濟變化(房價逐年上漲及利率上升)，房價較12個月前下降約4%，Mesa, AZ似乎有所喘定。
7. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為85,975,000美元。
8. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如大小、佈局及狀況。選定可資比較單位位於標的鄰近位置及新建築。該等房屋售價一般介乎400,000美元至600,000美元。

除標的分區銷售情況外，吾等亦對Mesa於二零二二年及以後建造的房屋進行調查，資料報告顯示，在過去6個月中，標的地塊面積及房屋面積共售出206套房屋，平均售價介乎385,000美元至650,000美元。
9. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約26,886平方呎的15個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為7,104,246美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
10. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
11. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
5	Sunrise at 16943 W. Cavedale Drive Surprise Arizona The US	標的物業為單戶住宅 分區，353個單位由 GWH Sunrise LLC擁有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為206.381英 畝／8,989,956平方呎。  在建住宅有3-6間臥 室，面積為1,776至 3,045平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 826,000平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二六年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 71,525,481美元，或每 單位202,622美元。	於估值日期， 物業在建中。	63,480,000  (相當於 495,778,800港元)

## 附註：

1. 物業業主為GWH Sunrise LLC (Landsea Homes的全資附屬公司)。GWH Sunrise LLC擁有353個地塊的絕對所有權。GWH Sunrise LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。住宅單位推售予個人購房者。
2. 根據特別擔保契據，標的物業地塊已於二零二零年八月二十五日轉讓予GWH Sunrise, LLC，並獲亞利桑那州馬里科帕縣認可。
3. 物業目前已劃作R2—中等密度住宅，帶有PUD覆蓋層。

4. 已取得與物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 最終地籍圖 — A、B、C、D地塊
  - 業主產權保險
  - 契約、條件及限制
  - 特別擔保契據
5. 根據日期為二零二零年九月二日編號20200819445、20200820264、20200820271及20200820412的四份地籍圖，發展版圖已獲亞利桑那州馬里科帕縣批准。
6. 位置描述 — Sunrise Subdivision位於馬里科帕縣的Surprise, AZ。標的物業距離60號高速公路及303號高速公路交匯處約4英里，該交匯處可通往Phoenix MSA內的就業中心。該社區位於Phoenix中心西北約30英里。預計周邊地區的人口密度增長速度將遠高於州縣的整體水平。
7. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為167,675,000美元。
8. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，標的住宅單位擁有與該物業相似的特性，例如大小、佈局及狀況。選定可資比較單位位於標的鄰近位置及新建築。該等房屋售價介乎425,000美元至570,000美元。

吾等使用銷售比較法，得出的平均房價為475,000美元。
9. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約53,868平方呎的23個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為10,620,742美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
10. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
11. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租／地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
6	Lavender at 925 S. Wolfe Rd Sunnyvale California The US	<p>標的物業為聯排住宅分區，47個單位由LS — 925 Wolf LLC擁有。</p> <p>標的地盤工程已開展。該分區的總地盤面積為5.468英畝／238,186平方呎。</p> <p>在建住宅有3-4間臥室，面積為1,000至2,010平方呎。</p> <p>竣工後，該物業的住宅樓面面積將約為61,987平方呎。</p> <p>誠如Landsea Homes集團告知，物業計劃於二零二五年竣工。完成分區開發所需的剩餘總建築成本為25,118,898美元，或每單位534,445美元。</p>	於估值日期，物業在建中。	<p>26,930,000</p> <p>(相當於 210,323,300港元)</p>

## 附註：

- 物業業主為LS — 925 Wolf LLC (Landsea Homes的全資附屬公司)。LS — 925 Wolf LLC擁有47個地塊的絕對所有權。LS — 925 Wolf LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。住宅單位推售予個人購房者。
- 根據轉讓契據，標的物業地塊已於二零二零年十一月十九日轉讓予ARROYO CAP II-3, LLC，並由加利福尼亞州聖克拉拉縣見證及記錄在案。誠如Landsea Homes集團告知，Lavender分區的所有權歸Arroyo CAP II-3, LLC所有，然而，LS — 925 Wolf LLC已與該等第三方土地儲備訂立時間表，並完全控制規劃、開發及最終收購。
- 物業目前已劃作R3 — 中等密度住宅。

4. 已取得與物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 最終地籍圖
  - 轉讓契據
  - 契約、條件及限制
5. 根據日期為二零二一年四月五日編號24906964的地籍圖，發展版圖已獲加利福尼亞州聖克拉拉縣批准。
6. 位置描述 — Lavender Subdivision為位於聖克拉拉縣內Sunnyvale, CA的聯排住宅社區。該物業毗鄰82號高速公路，向東可通往聖荷西，向西北可通往三藩市。預計周邊地區的人口密度增長速度將略高於MSA的整體水平；然而，標的方圓1、3及5英里的房價中位值遠高於該縣以至加利福尼亞州的房價中位值。
7. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為59,925,000美元。
8. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如大小、佈局及狀況。選定可資比較單位位於標標的所在位置，注意到新建築單位(聯排住宅或獨立式住宅)的數量有限。Sunnyvale較新的聯排住宅售價介乎1,000,000美元至1,500,000美元。所得出的美元／房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
9. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約11,749平方呎的9個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為11,913,314美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
10. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
11. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租／地稅。



## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
7	Tirador at 27124 Calle Arroyo San Juan Capistrano California The US	標的物業為單戶住宅 分區，60個單位由 LS-San Juan LLC擁有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為16.689英 畝／726,973 平方呎。  在建住宅有3-5間臥 室，面積為1,500至 3,600平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 102,695平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二五年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 16,324,512美元，即每 單位272,075美元。	於估值日期， 物業在建中。	33,630,000  (相當於 262,650,300港元)

## 附註：

1. 物業業主為LS-San Juan LLC (Landsea Homes的全資附屬公司)。LS-San Juan LLC擁有60個地塊的絕對所有權。LS-San Juan LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。住宅單位推售予個人購房者。
2. 根據擔保物業稅單會計記錄(二零二二至二三年)，Arroyo Cap II-1 LLC被列為標的物業的業主。誠如Landsea Homes集團告知，Tirador分區的所有權歸Arroyo Cap II-1 LLC所有，然而，LS-San Juan LLC已與該等第三方土地儲備訂立時間表，並完全控制規劃、開發及最終收購。
3. 物業目前已劃作規劃社區(PC)。

4. 已取得與物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 最終地籍圖
  - 產權報告
  - 契約、條件及限制
5. 根據日期為二零二二年七月十九日編號18148的地籍圖，發展版圖已獲加利福尼亞州橘郡San Juan Capistrano市批准。
6. 位置描述 — Tirador分區位於橘郡內的San Juan Capistrano, CA。該物業位於5號州際公路附近，距離74號公路的主要交匯處不足1英里，可通往橘郡及南加州周邊各縣的就業中心。標的地區失業率低、轉售供應少及穩定收入增長，發展勢頭依然強勁。該社區位於Calle Arroyo南側。
7. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為57,000,000美元。
8. 吾等已識別及分析該區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如大小、佈局及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋售價介乎800,000美元至1,400,000美元。根據市場動態，所得出的美元/房屋屬合理。
9. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約63,218平方呎的36個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為33,094,579美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
10. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
11. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
8	Narra Hills at 17654 Duncan Canyon Road Ontario Fontana California The US	標的物業為單戶住宅 分區，451個單位由 LS-Fontana LLC擁有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為140.609英 畝／6,124,928平方呎。  在建住宅有3-5間臥 室，平均面積為 2500+/- 平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 1,108,875平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二八年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 124,659,112美元，或每 單位276,406美元。	於估值日期， 物業在建中。	162,400,000  (相當於 1,268,344,000港元)

## 附註：

1. 物業業主為LS-Fontana LLC (Landsea Homes的全資附屬公司)。LS-Fontana LLC擁有451個地塊的絕對所有權。該等地塊將建造住宅，推售予個人購房者。
2. 根據業主在最終地籍圖文件中的聲明，Arroyo Cap II-6, LLC被記錄為標的物業的業主。誠如Landsea Homes集團告知，截至估值日期，Narra Hills分區的所有權歸Cap II-6, LLC所有。然而，LS-Fontana LLC已與該等第三方土地儲備訂立時間表，並完全控制規劃、開發及最終收購。

3. 已取得與該物業位於住宅規劃社區(R-PC)。
4. 物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 最終地籍圖
  - 初步報告
  - 契約、條件及限制
5. 根據日期為二零二三年四月二十六日編號2023-0099888、日期為二零二三年七月二十八日編號2023-0185282及2023-0188818的三份地籍圖，發展版圖已獲聖貝納迪諾縣批准。
6. 地點描述 — Narra Hills Subdivision位於聖貝納迪諾縣的Fontana, CA。該物業鄰近15號州際公路，連接210號州際公路及通往聖貝納迪諾縣中部(以東約15英里)。標的發展項目為聖貝納迪諾MSA西部其中一個新分區，背靠Angeles National Forest。隨著對遠離市中心地區的需求提高，標的方圓1英里內的人口預計於未來5年內將增長18%。
7. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為365,800,000美元。
8. 吾等已識別及分析該區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性。選定可資比較單位位於標的所在地區，均處於與標的最具競爭的地區，具備新發展項目。該等單位售價介乎580,000美元至985,000美元，大部分介乎700,000美元至800,000美元。
9. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約260,813平方呎的95個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為80,261,368美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
10. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
11. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
9	Ellis T & C at 2885 Ellis Town Drive Tracey Carlifornia The US	標的物業為單戶住宅 分區，33個單位由 LS-Tracy LLC擁有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為73.65英 畝／3,208,194平方呎。  在建住宅有4或5間臥 室及3,100+/- 平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 99,685平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二五年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 18,469,606美元，或每 單位559,685美元。	於估值日期， 物業在建中。	7,720,000  (相當於 60,293,200港元)

## 附註：

1. 物業業主為LS-Tracy LLC (Landsea Homes的全資附屬公司)。LS-Tracy LLC擁有33個地塊的絕對所有權。LS-Tracy LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。該等住宅單位推售予個人購房者。
2. 根據加利福尼亞州聖華金縣發出的轉讓契據，標的物業地塊已於二零二零年十一月四日授予LS-Tracy LLC，並由加利福尼亞州聖華金縣見證及記錄在案。
3. 該物業位於中等密度住宅分區(MDR)。

4. 已取得與物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 最終地籍圖
  - 業主產權保險
  - 契約、條件及限制
5. 根據日期為二零二一年六月四日編號2021-096783的地籍圖，發展版圖已獲加利福尼亞州聖華金縣批准。
6. 位置描述 — Ellis T & C Subdivision位於聖華金縣的Tracey, AZ。該物業距離205號州際公路約5英里，向東北可通往斯托克頓，向東南可通往莫德斯托，向西可通往奧克蘭及三藩市，向西南可通往聖荷西。Tracey, CA為聖華金谷人口第二大的城市。
7. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為37,000,000美元。
8. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。選定可資比較單位位於標的鄰近區域，售價介乎825,000美元至1,200,000美元，該等住宅單位有4或5間臥室及2,200至3,900平方呎。
9. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約96,309平方呎的32個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為34,200,773美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
10. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
11. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租／地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
10	Neuhouse at East of South Twinkle Ontario California The US	標的物業為單戶住宅 分區，144個聯排住宅 由LS-Ontario II, LLC擁 有。	於估值日期， 物業在建中。	15,520,000  (相當於 121,211,200港元)
		標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為17.00英 畝／740,520平方呎。		
		在建住宅有1.5–3間臥 室，平均面積為1,000 至1,600平方呎。		
		竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 185,040平方呎。		
		誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二七年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 59,437,824美元，或每 單位412,763美元。		

## 附註：

1. 物業業主為LS-Onatario II, LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。LS-Onatario II, LLC擁有144個地塊的絕對所有權。LS-Onatario II, LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。該等住宅單位推售予個人購房者。
2. 根據業主在最終地籍圖文件中的聲明，Haven Ontario NMC 2, LLC被記錄為標的物業的業主。誠如Landsea Homes集團告知，截至估價日期，Neuhouse分區的所有權歸Haven Ontario NMC 2, LLC所有。然而，LS-Onatario II, LLC已與該等第三方土地儲備訂立時間表，並完全控制規劃、開發及最終收購。
3. 該物業已劃作住宅用途。

4. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 轉讓契據
  - 最終地籍圖
5. 位置描述 — Neuhouse分區鄰近15、10、60及91號州際公路，為通勤人士提供前往洛杉磯、Riverside、聖貝納迪諾及橘郡就業節點的便捷通道。該地點距離洛杉磯／安大略國際機場約4英里，該機場乃全方位服務機場，並擁有內陸帝國最大的密閉式購物中心及主要旅遊景點Ontario Mills，該購物中心位處標的物業以北約5英里。此外，標的物業距離匯聚娛樂、購物及人氣餐廳的Eastvale Gateway及Vernola Marketplace均不到¼英里。最後，全新零售中心Haven Marketplace則位於標的物業以南僅約5英里。過去數年間，Goodyear的房地產市場與美國大多數房地產市場類似，發展較一般市場強勁。
6. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為86,400,000美元。
7. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎482,050美元至645,100美元。所得出的美元／房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
8. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
9. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租／地稅。



## 估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
11	Placentia at 1580 Lima Way, Placentia, California The US	標的物業為單戶住宅 分區，88個聯排住宅 由LS-Placentia, LLC擁 有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為5.97英 畝／260,053平方呎。  在建住宅有1-3間臥 室，平均面積為815至 1,368平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 89,171平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二五年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 12,345,117美元，或每 單位140,285美元。	於估值日期， 物業在建中。	40,030,000  (相當於 312,634,300港元)

## 附註：

- 物業業主為LS-Placentia, LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。LS-Placentia, LLC擁有88個地塊的絕對所有權。LS-Placentia, LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。該等住宅單位推售予個人購房者。
- 根據加利福尼亞州橘郡發出的轉讓契據，標的物業地塊已於二零二一年七月二十九日授予LS-Placentia, LLC，並由加利福尼亞州橘郡見證及記錄在案。
- 該物業已劃作住宅用途。

4. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 轉讓契據
  - 最終地籍圖
  - 契約、條件及限制
5. 位置描述 — 該地點位處中心地帶，方便前往鄰近的娛樂場所，包括安那翰包裝廠(Anaheim Packing District)、天使球場(Angel Stadium)、本田中心(Honda Center)、迪士尼樂園、富樂頓市中心(Downtown Fullerton)及橙市老街(Old Towne Orange)。該地點靠近55、57及91號州際公路，讓買家可輕易通往遍佈於橘郡及洛杉磯縣的就業中心。鄰近的出行選項還包括約翰韋恩機場、長灘機場及洛杉磯國際機場(LAX)。
6. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為64,240,000美元。
7. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎650,000美元至750,000美元。所得出的美元/房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
8. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約23,033平方呎的18個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為13,132,125美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
9. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
10. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
12	VanEyk at 3550 East Pollock Street Ontario California The US	標的物業為單戶住宅 分區，9個聯排住宅由 LS-Ontario II, LLC擁 有。	於估值日期， 物業在建中。	630,000  (相當於 4,920,300港元)
		標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為30.34英 畝／1,321,610平方呎。		
		在建住宅有2-3間臥 室，平均面積為1,300 至2,000平方呎。		
		竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 11,062平方呎。		
		誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二四年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 5,119,581美元，或每 單位568,842美元。		

## 附註：

- 物業業主為LS-Ontario II, LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。LS-Ontario II, LLC擁有9個地塊的絕對所有權。LS-Ontario II, LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。該等住宅單位推售予個人購房者。

2. 根據業主在最終地籍圖文件中的聲明，Haven Ontario NMC1, LLC被記錄為標的物業的業主。誠如Landsea Homes集團告知，截至估值日期，VanEyk分區的所有權歸Haven Ontario NMC1, LLC所有。然而，LS-Ontario II, LLC已與該等第三方土地儲備訂立時間表，並完全控制規劃、開發及最終收購。
3. 該物業已劃作住宅用途。
4. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 轉讓契據
  - 最終地籍圖
  - 契約、條件及限制
5. 位置描述 — Van Eyk分區距離洛杉磯／安大略國際機場約4英里，該機場提供全方位服務及飛往美國主要城市及國際目的地的商用噴射機服務。2018年，中華航空將兩班每日往來洛杉磯國際機場航班的其中一班遷移至加利福尼亞州安大略省，務求更貼近居住於當地的華人。位處標的物業以北約5英里則為Ontario Mills，該購物中心乃內陸帝國最大的密閉式購物中心及主要旅遊景點。此外，標的物業距離匯聚娛樂、購物及人氣餐廳的Eastvale Gateway及Vernola Marketplace均不到5英里。
6. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為5,985,000美元。
7. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎650,000美元至710,000美元。所得出的美元／房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
8. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約4,289平方呎的3個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為1,766,231美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
9. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
10. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租／地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
13	Wildera at 7049 East Bushy Tail Ln Pinal Arizona The US	標的物業為單戶住宅 分區，461個聯排住宅 由LS-San Tan Gateway LLC擁有。	於估值日期， 物業在建中。	16,040,000  (相當於 125,272,400港元)
		標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為132.58英 畝／5,775,185平方呎。		
		在建住宅有3-5間臥 室，平均面積為1,500 至2,500平方呎。		
		竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 1,066,785平方呎。		
		誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二六年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 155,702,369美元，或每 單位337,749美元。		

附註：

1. 物業業主為LS-San Tan Gateway LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。LS-San Tan Gateway LLC擁有461個地塊的絕對所有權。LS-San Tan Gateway LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。該等住宅單位推售予個人購房者。
2. 根據特別擔保契據，標的物業地塊已於二零二二年八月十六日轉讓予Arroyo Cap III-2, LLC，並由亞利桑那州馬里科帕縣見證及記錄在案。誠如Landsea Homes集團告知，截至估值日期，Wildera 1A分區的所有權歸Arroyo CAP III-2 LLC所有。然而，LS-San Tan Gateway LLC已與該等第三方土地儲備訂立時間表，並完全控制規劃、開發及最終收購。
3. 該物業位於CR-3分區，允許建造單戶住宅。
4. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 特別擔保契據
  - 最終地籍圖
  - 契約、條件及限制
5. 位置描述 — 該地塊位於Phoenix MSA的東南部，該地區在過去幾年中有所增長。該物業距離Copperbasin購物中心約6英里，為一個較新的戶外購物中心，擁有地區性和全國性的零售商以及便利設施。此外，San Tan Heights Town Center距離該物業約8英里。E. Hunt公路為主要的高速公路，該高速公路將MSA所在區域與Phoenix中部連接。該公路沿線有多家零售商及其他服務機構。鳳凰城天港國際機場(PHX)距離該物業約45英里，通勤時間為50分鐘，視交通情況而定。
6. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為193,620,000美元。
7. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎400,000美元至450,000美元。所得出的美元/房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
8. 誠如Landsea Homes集團告知，物業相關裝修方面的擔保乃透過成立皮納爾縣信託基金(Trust with Pinal County)(而非發出履約保證金)的方式。
9. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
14	Bentridge at 2979 South 234th Ln Buckeye Arizona The US	標的物業為單戶住宅 分區，230個聯排住宅 由LS-Bentridge LLC擁 有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為63.55英 畝／2,768,238平方呎。  在建住宅有3-6間臥 室，平均面積為1,500 至3,000平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 588,298平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二六年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 53,648,120美元，或每 單位233,252美元。	於估值日期， 物業在建中。	27,950,000  (相當於 218,289,500港元)

## 附註：

1. 物業業主為LS-Bentridge LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。LS-Bentridge LLC擁有230個地塊的絕對所有權。LS-Bentridge LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。該等住宅單位推售予個人購房者。
2. 根據亞利桑那州馬里科帕縣發出的特別擔保契據，標的物業地塊已於二零二一年六月十五日轉讓予LS-Bentridge LLC，並由亞利桑那州馬里科帕縣見證及記錄在案。
3. 該物業位於住宅分區(PR)。

4. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 特別擔保契據
  - 最終地籍圖
  - 契約、條件及限制
5. 位置描述 — 該地塊位於Phoenix MSA的西部，該地區在過去幾年中有所增長。該物業距離10號高速公路約2英里，10號高速公路將該物業所在區域與Phoenix中部連接。Sundance Towne Center位於S. Watson Rd及10號高速公路，距離該物業北部1.5英里。沃爾瑪超市是該中心的主力店，走廊內還有許多其他零售商。好市多(Costco)及其他大型零售商距離該物業約6英里。鳳凰城天港國際機場(PHX)距離該物業約35英里，通勤時間為45分鐘，視交通情況而定。
6. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為100,050,000美元。
7. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎400,000美元至450,000美元。所得出的美元/房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
8. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約58,169平方呎的33個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為13,110,079美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
9. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
10. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。



## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
15	North Copper Canyon insert paragraph 3.1&3.2 at 22983 North 183rd Drive Surprise Arizona The US	標的物業為單戶住宅 分區，126個聯排住宅 由LS-LCF CA, LLC擁 有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為51.38英 畝／2,238,113平方呎。  在建住宅有2-6間臥 室，平均面積為1,300 至3,200平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 425,099平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二六年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 31,912,723美元，或每 單位253,276美元。	於估值日期， 物業在建中。	15,130,000  (相當於 118,165,300港元)

## 附註：

1. 物業業主為LS-LCF CA, LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。LS-LCF CA, LLC擁有126個地塊的絕對所有權。LS-LCF CA, LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。該等住宅單位推售予個人購房者。
2. 根據特別擔保契據，標的物業地塊已於二零二二年十二月二十一日轉讓予GWH NCC, LCC，並由亞利桑那州馬里科帕縣見證及記錄在案。誠如Landsea Homes集團告知，截至估值日期，North Copper Canyon 3.1&3.2分區的所有權歸GWH NCC, LCC所有。然而，LS-LCF CA, LLC已與該等第三方土地儲備訂立時間表，並完全控制規劃、開發及最終收購。
3. 該物業位於住宅分區。

4. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 特別擔保契據
  - 最終地籍圖
  - 契約、條件及限制
5. 位置描述 — 該地塊位於Phoenix MSA的西北部，該地區在過去幾年中有所增長。該物業距離60號高速公路不到一英里，該高速公路將該物業所在區域與Phoenix中部連接。零售商位於60號公路沿線，Surprise Towne Center距離該物業約6英里，為一個戶外購物區，有全國性及地區性的零售商。Desert Springs高爾夫球場距離該物業6英里。為一個18洞7,000碼的球場。鳳凰城天港國際機場(PHX)距離該物業約42英里，通勤時間為45分鐘，視交通情況而定。
6. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為55,440,000美元。
7. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎420,000美元至460,000美元。所得出的美元/房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
8. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約38,207平方呎的16個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為6,973,905美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
9. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
10. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
16	North Copper Canyon 3.3 at 23913 North 183rd Drive Surprise Arizona The US	標的物業為單戶住宅 分區，104個聯排單位 由Arizona LLC的 Landsea Homes擁有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為29.20英 畝／1,271,952平方呎。  在建住宅有3至6間臥 室，平均1,300至3,200 平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 280,478平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二六年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 22,635,340美元，或每 單位217,648美元。	於估值日期， 物業在建中。	17,900,000  (相當於 139,799,000港元)

## 附註：

1. 物業業主為Landsea Homes of Arizona LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。Landsea Homes of Arizona LLC擁有105個地塊的絕對所有權。Landsea Homes of Arizona LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。該等住宅單位推售予個人購房者。
2. 根據亞利桑那州馬里科帕縣發出的特別擔保契據，標的物業地塊已於二零二一年十二月二十八日授予Landsea Homes of Arizona LLC，並由亞利桑那州馬里科帕縣見證及記錄在案。
3. 該物業位於住宅分區(R2)。

4. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 特別擔保契據
  - 最終地籍圖
  - 契約、條件及限制
5. 位置描述 — 該地塊位於Phoenix MSA的西北部，該地區在過去幾年中有所增長。該物業距離60號高速公路不到一英里，該高速公路將該物業所在區域與Phoenix中部連接。零售商位於60號公路沿線，Surprise Towne Center距離該物業約6英里，為一個戶外購物區，有全國性及地區性的零售商。Desert Springs高爾夫球場距離該物業6英里。為一個18洞7,000碼的球場。鳳凰城天港國際機場(PHX)距離該物業約42英里，通勤時間為45分鐘，視交通情況而定。
6. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為46,800,000美元。
7. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎420,000美元至460,000美元。所得出的美元/房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
8. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約9,282平方呎的4個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為1,737,372美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
9. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
10. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
17	El Cidro at 17541 W Fulton Street Goodyear Arizona The US	標的物業為單戶住宅 分區，263個聯排單位 由LS-Goodyear LLC擁 有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為57.30英 畝／2,495,988平方呎。  在建住宅有3至6間臥 室，平均1,700至3,045 平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 227,800平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二六年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 84,994,909美元，或每 單位323,175美元。	於估值日期， 物業在建中。	13,700,000  (相當於 106,997,000港元)

## 附註：

1. 物業業主為LS-Goodyear LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。LS-Goodyear LLC擁有263個地塊的絕對所有權。LS-Goodyear LLC對任何已竣工房屋擁有絕對所有權。該等住宅單位推售予個人購房者。
2. 根據亞利桑那州馬里科帕縣發出的特別擔保契據，標的物業地塊已於二零二一年三月二十六日授予LS-Goodyear LLC，並由亞利桑那州馬里科帕縣見證及記錄在案。
3. 該物業位於住宅分區。

4. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 特別擔保契據
  - 最終地籍圖
  - 契約、條件及限制
5. 位置描述 — 該地塊位於Phoenix MSA的西部，該地區在過去幾年中有所增長。該物業距離10號高速公路約4英里，10號高速公路將該物業所在區域與Phoenix中心連接。Sundance Towne Center位於S. Watson Rd及10號高速公路，距離該物業西北部8英里。沃爾瑪超市是該中心的主力店，走廊內還有許多其他零售商。好市多(Costco)及其他大型零售商距離該物業約8英里。鳳凰城天港國際機場(PHX)距離該物業約30英里，通勤時間為30分鐘，視交通情況而定。
6. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為126,240,000美元。
7. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎460,000美元至500,000美元。所得出的美元/房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
8. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約1,939平方呎的1個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為419,731美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
9. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
10. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
18	Bargrove at 5294 Obsidian Gate Drive Mt Dora Florida The US	標的物業為單戶住宅 分區，123個聯排單位 由Landsea Homes of Florida LLC擁有。  標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為23.72英 畝／1,033,243平方呎。  在建住宅有4-5間臥 室，平均面積為2,100 至4,400平方呎。  竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 429,872平方呎。  誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二七年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 43,059,548美元，或每 單位350,078美元。	於估值日期， 物業在建中。	30,580,000  (相當於 238,829,800港元)

## 附註：

1. 物業業主為Landsea Homes of Florida LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。Landsea Homes of Florida LLC擁有123個地塊的絕對所有權。該地段建有住宅推售予個人購房者。
2. 根據特別擔保契據，標的物業地塊已於二零二二年十二月二十一日轉讓予HFB Bargrove, LLC，並由亞利桑那州馬里科帕縣見證及記錄在案。誠如Landsea Homes集團告知，Bargrove分區的所有權歸HFB Bargrove, LLC所有，然而，Landsea Homes of Florida LLC已與該等第三方土地儲備訂立時間表，並完全控制規劃、開發及最終收購。
3. 該物業位於住宅分區。

4. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 特別擔保契據
  - 土地儲備選擇協議
5. 位置描述 — Bargrove分區位於441號美國國道旁，429號州際公路以北僅6英里，Bargrove Estates在整個佛羅裡達州中部各處近在咫尺。距離奧蘭多市中心約30分鐘車程，更可五分鐘直達山多拉(Mount Dora)歷史市中心的古色古香的露天咖啡室、餐廳、畫廊、店舖等。社區設施包括遊樂場及供娛樂及放鬆用途的露天公園。
6. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為83,025,000美元。
7. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性。選定可資比較單位位於標的範圍，全部均位於最具競爭力的標的範圍，包含新發展項目。該等物業售價介乎660,000美元至690,000美元。
8. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約137,018平方呎的39個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為24,953,692美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
9. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
10. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租／地稅。



## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
19	Hanover Lakes at 4930 Chase Court St. Cloud Florida The US	<p>標的物業為單戶住宅分區，41個聯排單位由HFB Lakes LLC擁有。</p> <p>標的地盤工程已開展。該分區的總地盤面積為5.94英畝／258,746平方呎。</p> <p>在建住宅有4-6間臥室，平均面積為1,700至4,400平方呎。</p> <p>竣工後，該物業的住宅樓面面積將約為116,964平方呎。</p> <p>誠如Landsea Homes集團告知，物業計劃於二零二四年竣工。完成分區開發所需的剩餘總建築成本為6,985,433美元，或每單位170,376美元。</p>	於估值日期，物業在建中。	6,740,000  (相當於 52,639,400港元)

## 附註：

1. 物業業主為HFB Lakes LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。HFB Lakes LLC擁有41個地塊的絕對所有權。該地段建有住宅推售予個人購房者。
2. 該物業位於住宅分區。

3. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 特別擔保契據
  - 買賣合約
4. 位置描述 — Hanover Lakes分區位於Florida的St. Cloud。酒店地理位置優越，毗鄰華特迪士尼世界®度假區、Florida環球影城及Orlando海洋世界®。東海岸一些最美麗的海灘近在咫尺，高速公路使Orlando市中心的體育和文化場所可輕鬆抵達。
5. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為25,420,000美元。
6. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎600,000美元至630,000美元。所得出的美元／房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
7. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約24,610平方呎的8個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為4,397,343美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
8. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
9. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租／地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
20	Trinity Lakes at 7104 Dilly Lake Ave Groveland Florida The US	標的物業為單戶住宅 分區，207個聯排單位 由HFB Trinity Lakes, LLC擁有。	於估值日期， 物業在建中。	26,400,000  (相當於 206,184,000港元)
		標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為29.51英 畝／1,285,456平方呎。		
		在建住宅有3-5間臥 室，平均面積為1,300 至4,400平方呎。		
		竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 570,545平方呎。		
		誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二四年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 56,433,138美元，或每 單位272,624美元。		

## 附註：

1. 物業業主為HFB Trinity Lakes, LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。HFB Trinity Lakes, LLC擁有207個地塊的絕對所有權。該地段建有住宅推售予個人購房者。
2. 根據佛羅里達州橘郡發出的轉讓契據，標的物業地塊已於二零二三年六月二十七日授予HFB Trinity Lakes, LLC，並由佛羅里達州橘郡見證及記錄在案。
3. 該物業位於住宅分區。

4. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 特別擔保契據
  - 買賣合約
5. 位置描述 — Trinity Lakes分區是位於Florida Groveland美麗的新湖畔社區，提供現代、舒適的生活方式。標的物業享有風景優美的步行道或帶有碼頭和海濱涼亭的湖濱公園。距離Florida的高速公路約30分鐘車程，可到達該地區大部份的公共設施。
6. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為99,360,000美元。
7. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎400,000美元至485,000美元。所得出的美元／房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
8. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約89,621平方呎的33個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為16,013,001美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
9. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
10. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租／地稅。

## 估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
21	Ridgeview at 7504 Catania Loop Clearmont Florida The US	標的物業為單戶住宅 分區，139個聯排單位 由HFB Ridgeview LLC 擁有。	於估值日期， 物業在建中。	33,150,000  (相當於 258,901,500港元)
		標的地盤工程已開 展。該分區的總地盤 面積為18.68英 畝／813,701平方呎。		
		在建住宅有4-5間臥 室，平均面積為1,800 至4,400平方呎。		
		竣工後，該物業的住 宅樓面面積將約為 418,348平方呎。		
		誠如Landsea Homes集 團告知，物業計劃於 二零二四年竣工。完 成分區開發所需的剩 餘總建築成本為 37,295,668美元，或每 單位268,314美元。		

## 附註：

1. 物業業主為HFB Ridgeview LLC (Landsea Homes集團的全資附屬公司)。HFB Ridgeview LLC擁有139個地塊的絕對所有權。該地段建有住宅推售予個人購房者。
2. 該物業位於住宅分區。
3. 已取得物業發展權相關的重要許可證及批文概要如下：
  - 特別擔保契據

- 買賣合約
  - 最終地籍圖
4. 物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為91,740,000美元。
  5. 位置描述 — Ridgeview分區是Florida的Clermont一個令人驚歎的新社區。該社區直接位於美國27號公路上，附近有SR429(西部環城公路)，Florida中部的所有地區都近在咫尺。Ridgeview社區坐落在Lake County連綿起伏的群山和宛如畫卷的景色中，擁有度假式設施，包括社區游泳池、小屋、遊樂場和附近的奧林匹克體育中心，該中心目前正在北部開發，位於路易斯湖州立公園(Lake Louisa State Park)的正對面。
  6. 吾等已識別及分析該分區住宅單位的各種相關銷售證據，該等住宅單位擁有與標的物業相似的特性，例如佈局、大小及狀況。由於房屋已竣工並出售予個人購房者，因此選定可資比較單位位於標的分區範圍。該等房屋的售價範圍廣泛，房屋大小不一，售價介乎600,000美元至700,000美元。所得出的美元/房屋考慮了標的剩餘庫存情況。
  7. 誠如Landsea Homes集團告知，總住宅樓面面積約143,917平方呎的43個聯排住宅單位已預售予多名第三方，總代價為26,520,947美元。截至估值日期，該部分物業的交易尚未完成，因此吾等已將單位納入估值中。
  8. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。
  9. 標的物業屬絕對所有權，即屬永久所有權狀況，故並無與物業相關的地租/地稅。

## 估值證書

## 組別II — Landsea Homes集團於美國持作銷售的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 美元
22	Forena Condominiums at 540 Sixth Avenue New York City New York The US	<p>該建築包含標的物業，其位於地盤面積約8,428平方呎的地塊。標的物業所包含的較大型開發項目為一幢12層高的中層大樓，其於二零二二年竣工，總建築面積約為72,028平方呎。</p> <p>標的物業由大型公寓設施內的兩幢未售出公寓組成，設有零售部分及兩間倉儲單位，總建築面積為15,358平方呎，其中3,858平方呎為公寓，11,500平方呎為標的物業的商業部分。</p> <p>所有標的物業均以絕對擁有權持有，並由LS — 14 AVE LLC擁有。</p>	於估值日期，物業處於空置狀態。	<p>23,470,000</p> <p>(相當於 183,300,700港元)</p> <p>(Landsea Homes 應佔權益(96%)： 22,531,000美元)</p> <p>(相當於 175,968,700港元)</p>

附註：

1. 根據Landsea Homes所提供之資料(日期為二零一八年二月十二日之文件編號2018000308511)，物業業主為LS-14 AVE LLC (Landsea Homes擁有96%權益之附屬公司)。
2. 根據擔保物業稅單會計記錄(二零二二至二三年)，LS-14 AVE LLC被列為標的物業業主。
3. 標的地盤位於場景一般中心商業區，可供住宅、商業及社區設施用途。
4. 位置描述 — 標的物業位於曼哈頓第5社區Flatiron附近的西14街及第六大道東北角。標的物業位置便利，位處曼哈頓多元地區內，包括多戶住宅、辦公室、零售、酒店及文化景點。標的公共交通便利程度高於平均水平，被視為理想的住宅及商業地點。
5. 吾等已識別並分析該分區住宅、零售及倉儲單位的各種相關銷售證據，該等單位擁有與標的物業相似的特徵，例如佈局、大小及狀況。選定可資比較單位位於標的鄰近區域，公寓的平均售價為每單位375,000美元，商業空間的平均售價為每平方呎1,540美元，倉儲空間的平均售價為每單位50,000美元。
6. 吾等並不知悉有任何會對估值結論產生負面影響的地役權、產權負擔或契約、條件及限制。



## 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各自的聯繫人概無於本公司及其任何相聯法團(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局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%
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%

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	6.92%
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	6.92%
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	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%

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
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%
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(田明先生(「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。

2. Easycorps 為田先生全資實益擁有之公司。
3. 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，內容有關建議以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、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；
- (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；

(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) LHC、Landsea Homes與B. Riley Securities, Inc. (即承銷商代表)所訂立日期為二零二三年六月十二日(紐約時間)的承銷協議，內容有關LHC按公開發售價每股LSEA股份7.5美元出售合共3,400,000股LSEA股份，總代價為25,500,000美元，而Landsea Homes回購合共443,478股LSEA股份。

## 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. 專家

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
滙益國際會計師事務所有限公司	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，上述專家各自並無自二零二二年十二月三十一日(即編製本集團最近期已刊發的經審核綜合財務報表的日期)以來於本集團任何成員公司購買或出售或租用或擬購買或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司的任何股份或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或認股權(無論是否法定執行)中擁有實益或非實益權益。

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意以本通函的形式及內容載入其函件及／或報告及／或提述其名稱，且未有撤回其同意書。

## 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。

## 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) 本附錄「專家」一段所述書面同意書；
- (b) 本通函附錄二所載 Landsea Homes 就其根據美國公認會計準則的會計政策與本公司根據香港財務報告準則的會計政策之間的差異而提供的財務資料對賬；
- (c) 本通函附錄四所載本集團的未經審核備考財務資料報告；
- (d) 本通函附錄五所載獨立估值師就該等物業發出的估值報告；及
- (e) 本通函。



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)

## 股東特別大會通告

茲通告朗詩綠色管理有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年二月二十九日(星期四)上午十時正假座中國上海長寧區臨虹路280弄5樓朗詩綠色中心舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

### 「動議

- (a) 批准本公司及／或其附屬公司(統稱「本集團」)透過美國全國證券交易商協會自動報價資本市場(「納斯達克」)交易系統(i)於納斯達克公開市場上向獨立第三方分批出售(「出售事項」)；(ii)透過投資銀行以包銷發售或配售的方式向獨立第三方進行；及／或(iii)在場外透過與配售代理訂立配售協議進行大宗交易，於通過本決議案當日起計六個月期間(「有關期間」)向第三方買家(有關第三方買家及其最終實益擁有人均為獨立第三方)出售Landsea Homes Corporation(「**Landsea Homes**」，一間根據美利堅合眾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)之普通股(「**LSEA 股份**」)，最多為4,800,000股Landsea Homes普通股(「經批准銷售股份」)，惟須符合下列條件：
- (i) 於有關期間，透過投資銀行以包銷發售或配售的方式向獨立第三方進行或於場外交易中各出售事項之市價均不得較於緊接各出售事項日期前五(5)個連續交易日在納斯達克所報平均收市價折讓超過20%；及
- (ii) 各出售事項之最低出售價不得低於最低出售價，即每股LSEA股份9.35美元；及

## 股東特別大會通告

- (b) 授權及賦權本公司任何董事(「董事」)於有關期間不時全權釐定、決定、執行及實施與出售事項有關的一切事項，包括但不限於出售批次數目、各出售事項中將予出售的經批准銷售股份數目、各出售事項的時間、於公開市場或場外之出售或銷售方式、目標買方及售價(受上文所載參數所限)，並採取董事視為就實施出售事項及項下擬進行交易或使其全面生效或與行使出售事項有關而言屬必要、合適或權宜之一切有關行動及事宜，包括但不限於簽立一切文件。」

承董事局命  
朗詩綠色管理有限公司  
主席  
田明

香港，二零二四年二月九日

附註：

1. 為釐定有權出席大會並於會上投票之本公司股東之身份，本公司將於二零二四年二月二十七日(星期二)至二零二四年二月二十九日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二四年二月二十六日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處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。
2. 凡有資格出席本通告所召開之大會並於會上投票之本公司股東，根據公司細則均有權委任一名或多名受委代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親自出席以代表該股東。
3. 隨函附奉大會所適用之代表委任表格。
4. 代表委任表格，連同授權書或經簽署之其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之有關副本，須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司之股份過戶登記處香港分處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17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。
5. 倘大會場地於當日受惡劣天氣而關閉，則大會須延期及按董事局決定的時間及地點舉行。本公司將於聯交所及本公司網站刊發公告以知會股東續會之日期、時間及地點。
6. 於本通告日期，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。