

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)

可能主要交易

可能出售LANDSEA HOMES CORPORATION之上市證券
及
股東特別大會通告

董事局函件載於本通函第3至9頁。

股東特別大會將於二零二五年五月九日(星期五)下午三時正假座中國江蘇省南京市秦淮區建鄴路108號8樓舉行，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。

二零二五年四月十七日

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 — 一般資料.....	II-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	本公司日期為二零二五年三月二十六日的公告，內容有關可能出售事項
「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)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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)
「最後可行日期」	指	二零二五年四月十日，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，為本公司間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LSEA股份」	指	Landsea Homes之普通股
「最低出售價」	指	每股LSEA股份5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6,135,151股LSEA股份
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「先前出售事項」	指	具有本通函「進行可能出售事項之理由及裨益」一節所賦予之涵義
「有關期間」	指	於股東特別大會上通過批准可能出售事項之相關決議案日期起計12個月期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售事項」	指	LHC根據可能出售事項出售LSEA股份
「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，以考慮並酌情批准(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港元之普通股
「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，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比



朗詩綠色管理

LANDSEA GREEN MANAGEMENT

LANDSEA GREEN MANAGEMENT LIMITED

朗詩綠色管理有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

執行董事：

周鯤鵬先生(主席)

非執行董事：

李煥彬先生

獨立非執行董事：

芮萌先生

謝詞龍先生

李蓉女士

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：

可能主要交易
可能出售LANDSEA HOMES CORPORATION之上市證券
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告。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6,135,151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16.9%。

有關期間

本公司建議於可能出售事項在股東特別大會上獲批之日起計12(十二)個月期間內完成可能出售事項。

出售方式

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之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或直接與買方訂立買賣協議，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，各銷售事項之市價均不得較於緊接相關銷售事項協議日期前連續五(5)個交易日在納斯達克所報平均收市價折讓超過20%；及
- (ii) 各銷售事項之最低出售價不得低於最低出售價，即每股LSEA股份5美元。

根據LSEA股份於緊接最後可行日期前過去一年之收市價，最高收市價為每股13.68美元及最低收市價為每股5.64美元，而平均收市價約為每股9.9美元。LSEA股份之最高每日成交量為3,335,215股LSEA股份，LSEA股份之最低每日成交量為55,887股LSEA股份，而LSEA股份於過去一年之平均成交量約為259,916股LSEA股份。根據可能出售事項將予出售之最大數目為6,135,151股LSEA股份，相當於LSEA股份平均每日成交量約24倍。

董事局函件

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，而最低出售價將保障本公司之利益，不會以大幅折讓出售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銷售事項須經最少一名本公司執行董事批准，以確保各銷售事項將按本公司於相關銷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。

最低出售價

最低出售價每股LSEA股份5美元相較於：

- (a) 於二零二五年三月二十五日(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，在納斯達克所報收市價每股LSEA股份6.95美元折讓約28%；
- (b) 於截至二零二五年三月二十五日(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(包括該日)止最後五(5)個連續交易日在納斯達克所報收市價每股LSEA股份7.22美元折讓約31%；
- (c) 於最後可行日期在納斯達克所報收市價每股LSEA股份5.71美元折讓約12%；及
- (d) 截至最後可行日期(包括該日)止最後五(5)個連續交易日在納斯達克所報收市價每股LSEA股份5.95美元折讓約16%。

最低出售價乃經參考(i)過去十二個月LSEA股份於納斯達克所報之波動市場表現，每股從5.64美元至13.68美元不等；及(ii)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。LSEA股份表現呈下跌趨勢，於二零二五年四月七日前12個月、6個月、3個月及1個月期間的平均收市價分別為10.0美元、9.1美元、7.6美元及6.3美元。預期全球經濟不明朗因素將持續，在可見將來甚至可能加劇，導致全球股市出現大幅波動。因此，本公司認為LSEA股份的近期收市價較準確地代表LSEA股份的現行市價。

董事局函件

考慮到該等折讓可讓本集團因應市場波動靈活迅速出售LSEA股份，本公司認為上文(c)及(d)所述基準價格12%或16%的折讓並不重大，且可合理接受。無論如何，最低出售價僅旨在保障本集團及股東之利益，而本公司將盡可能以最佳價格出售LSEA股份。因此，本公司認為最低出售價對本公司及股東而言屬公平合理。

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。

有關LANDSEA HOMES之資料

Landsea Homes為根據美國特拉華州法律註冊成立之公司，其普通股則於納斯達克上市。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16.9%權益。

根據Landsea Homes根據一九三四年證券交易法第13或15(d)條刊發之截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之年報，根據美國公認會計原則編製Landsea Homes截至二零二四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：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二三年 (美元)	二零二四年 (美元)
除稅前溢利	44,545,000	26,675,000
除稅後溢利	32,650,000	18,534,000

於二零二四年十二月三十一日，Landsea Homes之經審核綜合股東權益為667,182,000美元。

有關LHC及本公司之資料

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與銷售、提供項目開發及管理服務。

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。

進行可能出售事項之理由及裨益

茲提述本公司日期為二零二四年九月二十六日、二零二四年十二月九日及二零二四年十二月十日之公告，內容有關(其中包括)本集團出售合共2,900,000股LSEA股份，總代價約為29.68百萬美元(「先前出售事項」)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣42.13億元及負債淨額約為人民幣15.59億元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣15.13億元。於二零二四年十二月三十一日及直至截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表批准日期，本集團(i)拖欠本金額為3,300萬美元(相當於人民幣2.40億元)及利息為100萬美元(相當於人民幣700萬元)的優先票據；(ii)有抵押借款合共約人民幣5.11億元已逾期及仍未償還，其中包括其他金融機構貸款約人民幣4.51億元及銀行借款約人民幣6,000萬元；及(iii)擁有銀行借款人民幣4.32億元，按年利率6.40%計息並以持作出售物業作抵押，該銀行借款已逾期且尚未支付，逾期利息為人民幣35,879,000元。鑑於上述情況，本集團有迫切的資金需求，以維持現金流及償還債務。

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。鑑於未來全球經濟之不確定性，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重新分配資源之良機。

鑑於股市波動，於最佳可能價格出售股份需要在適當時機迅速採取出售行動，而事先尋求股東批准各銷售事項並不切實可行。為使日後在適當時間及按適當價格進行銷售事項時更具彈性，從而為本集團賺取最大回報，本公司建議於股東特別大會上尋求股東批准可能出售事項。

各銷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，並符合本公司及股東之整體利益。

有關可能出售事項之財務影響及所得款項用途

於最後可行日期，本公司間接全資附屬公司LHC持有LSEA已發行及發行在外股份約16.9%。於二零二四年十二月三十一日，Landsea Homes作為本公司的聯營公司入賬。於可能出售事項全部完成後，LHC將不再持有任何LSEA股份。

為說明可能出售事項之財務影響，假設全部6,135,151股LSEA股份按最低出售價出售，本集團預期將確認虧損約82百萬美元，其乃根據可能出售事項項下應收所得款項約31百萬美元與LHC所持6,135,151股LSEA股份於二零二四年

董事局函件

十二月三十一日之未經審核賬面值約113百萬美元之間之差額計算，預期本集團之長期投資將減少1.13億美元。本集團因可能出售事項產生之實際財務影響將取決於每股LSEA股份實際銷售事項價格，並將由本公司核數師進行最終審核。

本公司計劃將可能出售事項的所得款項淨額用於下列用途：

- (i) 約20百萬美元將於二零二五年十一月到期時用於悉數償還LHC欠Fort Amsterdam Capital的貸款(年利率為11.63%)；
- (ii) 約3百萬美元將用作本公司美國及香港離岸實體未來12個月之一般營運資金(包括租金、勞工成本、代理費等)；及
- (iii) 餘下的所得款項淨額將用作償還本集團部分美元債務，包括於二零二二年十月到期，本金額為33百萬美元的違約優先票據。

上市規則之涵義

假設本集團持有之所有6,135,151股LSEA股份於有關期間以最低出售價出售，則有關可能出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)與先前出售事項合併計算時超過25%但低於75%。因此，可能出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

根據上市規則，建議出售事項構成本公司之主要交易，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。

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

董事局函件

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，董事建議股東於股東特別大會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。

本公司會否及何時進行可能出售事項將取決於多項因素，包括但不限於建議執行銷售事項時之當前市場氣氛及市況。概不保證本公司將進行可能出售事項。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

二零二五年四月十七日

承董事局命
朗詩綠色管理有限公司
主席
周鯤鵬

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年的財務資料均已於以下刊登於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.landsea.hk/c/index.php>) 之文件披露。亦敬請見以下有關文件的快速鏈接：

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

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042804402_c.pdf

- 本公司於二零二四年四月二十九日刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告(第115至320頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042904368_c.pdf

- 本公司於二零二五年三月二十八日刊發截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績公告(第2至29頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0328/2025032804747_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

於二零二五年三月三十一日(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2,803百萬元，包括即期借款約人民幣1,324百萬元、非即期借款約人民幣1,479百萬元。其中，有抵押借款為人民幣1,083百萬元，無抵押借款為人民幣1,720百萬元。

於二零二五年三月三十一日，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574百萬元。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，於二零二五年三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

誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績公告所載，本集團於二零二四年十二月三十一日之流動負債淨額約為人民幣42.13億元，負債淨額約為人民幣15.59億元，而本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得淨虧損為人民幣15.13億元。

於二零二四年十二月三十一日及直至截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表批准日期，本集團(i)拖欠本金額為3,300萬美元(相當於人民幣2.40億元)及利息為100萬美元(相當於人民幣700萬元)的優先票據(「違約優先票據」)；(ii)有抵押借款合同共約人民幣5.11億元已逾期及仍未償還，其中包括其他金融機構貸款約人民幣4.51億元及銀行借款約人民幣6,000萬元；及(iii)擁有銀行借款人民幣4.32億元，按年利率6.40%計息並以持作出售物業作抵押，該銀行借款已逾期且尚未支付，逾期利息為人民幣35,879,000元。

本集團已制定若干計劃及措施以減輕流動資金的壓力及改善其現金流，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動以更好地響應市場需求，努力實現最新的銷售及預售預算數量和金額，並加強銷售所得款項的回款進度；
- (ii) 本集團將與主要建築商及供應商保持持續溝通，以安排向該等供應商付款，並滿足啓動預售及按時完成物業開發的所有必要條件；
- (iii) 本集團正積極與違約優先票據持有人協商以達成協議。同時，本集團將密切監察並確保其他借款遵守財務契約及其他條款及條件，包括及時償還借款本金及利息。此外，本集團一直積極與部分金融機構協商，為符合條件的項目及時取得開發項目貸款，並通過質押部分附屬公司的股權取得或延期其他借款；
- (iv) 本集團已與潛在買家接觸，以出售本集團附屬公司持有的若干投資物業及持有投資物業的若干合營企業及聯營公司的股權。此外，本集團將繼續根據該等項目的預售及現金流量狀況，尋求若干合營企業及聯營公司股息及墊款；及
- (v) 本集團亦將繼續加快收回貿易及其他應收款項，並繼續採取積極措施控制行政成本。

董事經審慎仔細考慮後認為，考慮到上述計劃及措施，財務資源(包括內部產生的資金及本集團可用貸款融資)以及可能出售事項的影響，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豐富的經驗。

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。過去兩年，中國的房地產市場仍然持續下行，本公司透過制定及實施計劃及措施以減輕流動資金的壓力及改善現金流，包括但不限於以下各項：積極調整銷售及預售活動以更好的響應市場需求；積極與違約優先票據持有人協商以達成協議，與潛在買家接觸以出售本集團附屬公司持有的若干投資性物業及持有投資性物業的若干合營企業及聯營公司的股權；出售本公司持有的LSEA股份；積極拓展項目管理服務業務；積極採取措施控制行政開支。這些措施取得了一定的成效，於二零二四年，本公司來自中國大陸地區的收入按年保持穩定，房地產開發及銷售分部的虧損大幅下降，開發代建服務業務的毛利率有所提升。我們有信心應對產業調整所帶來的種種壓力，保存實力，迎接更好的發展時機。

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二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來並無出現任何重大不利變動。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後可行日期，除下文所披露者外，董事或本公司主要行政人員或其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
周鯤鵬先生	實益擁有人	21,333,022	0.45%

(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	身份	所持股份數目	佔已發行股份 總數之概約 百分比
田明(附註1)	受控制法團權益	1,180,133,857 (L)	24.99%
朗詩集團(附註2)	受控制法團權益	795,214,572 (L)	16.84%
Landsea International (附註2)	受控制法團權益	427,299,678 (L)	9.05%
	實益權益	367,914,894 (L)	7.79%
南京鼎重(附註2)	受控制法團權益	795,214,572 (L)	16.84%
Greensheid (附註2)	實益權益	427,299,678 (L)	9.05%
Tian Family Holding Pte. Ltd. (附註3)	受控制法團權益	384,919,285 (L)	8.15%
Tian Family Investment Pte Ltd. (附註3)	實益權益	384,919,285 (L)	8.15%
Applied Equity Investment Limited (附註4)	實益權益	944,461,509(L)	20%
Jin Yuanjie (附註4)	受控制法團權益	944,461,509(L)	20%
中國平安保險(集團)股份 有限公司(附註5)	受控制法團權益	327,002,604 (L)	6.92%
	受控制法團權益	327,002,604 (S)	6.92%
中國平安人壽保險股份 有限公司(附註5)	受控制法團權益	327,002,604 (L)	6.92%
	受控制法團權益	327,002,604 (S)	6.92%
中國平安財產保險股份 有限公司(附註5)	受控制法團權益	327,002,604 (L)	6.92%
	受控制法團權益	327,002,604 (S)	6.92%

股東姓名／名稱	身份	所持股份數目	佔已發行股份 總數之概約 百分比
平安不動產有限公司(附註5)	受控制法團權益	327,002,604 (L)	6.92%
	受控制法團權益	327,002,604 (S)	6.92%
平安不動產資本有限公司 (附註5)	受控制法團權益	327,002,604 (L)	6.92%
	受控制法團權益	327,002,604 (S)	6.92%
富吉投資管理有限公司 (附註5)	實益權益	327,002,604 (L)	6.92%
	受控制法團權益	327,002,604 (S)	6.92%
南京市人民政府國有資產 監督管理委員會(附註6)	受控制法團權益	314,507,927 (L)	6.66%
南京市城市建設投資控股 (集團)有限責任公司 (附註6)	受控制法團權益	314,507,927 (L)	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6)	受控制法團權益	314,507,927 (L)	6.66%
南京旅遊集團有限責任公司 (附註6)	受控制法團權益	314,507,927 (L)	6.66%
南京紡織品進出口股份 有限公司(附註6)	受控制法團權益	314,507,927 (L)	6.66%
Hong Kong Newdawn International Co., Limited (附註6)	實益權益	314,507,927 (L)	6.66%

附註：

1. 包括(i)367,914,894股透過Landsea International Holdings Limited(「**Landsea International**」)所持有之股份；(ii)427,299,678股透過Greensheid Corporation(「**Greensheid**」)持有之股份；及(iii)384,919,285股透過Tian Family Holding Pte. Ltd.持有之股份。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。Tian Family Investment Pte Ltd.由Tian Family Holding Pte. Ltd.全資擁有。Tian Family Holding Pte. Ltd.則由田明先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，田明先生被視為於1,180,133,857股股份中擁有權益。
2. 包括(i) 367,914,894股透過Landsea International所持有之普通股及(ii)427,299,678股透過Greensheid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(田明先生全資實益擁有的公司)及田明先生分別擁有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。
3. Tian Family Investment Pte Ltd.由Tian Family Holding Pte. Ltd.全資擁有。
4. Applied Equity Investment Limited由Jin Yuanjie全資擁有。
5. 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。
6. 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二零二四年十二月三十一日(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，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。

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) 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；
- (ii) 本集團若干間接全資附屬公司上海朗信房地產開發有限公司、上海朗詩投資管理有限公司蘇州分公司、上海朗銘房地產開發有限公司、上海朗叙企業管理有限公司及上海昆宏實業有限公司(統稱「本集團成員公司」)(作為出售人)與南京朗詩物業管理有限公司(「南京朗詩物業」)及無錫匯鄰驛居房地產經紀有限公司(「無錫匯鄰驛居」)(統稱「朗詩綠色生活集團成員公司」)(作為買受人)訂立日期為二零二四年三月八日的物業轉讓協議，據此本集團成員公司同意向朗詩綠色生活集團成員公司轉讓目標物業(包括位於中國上海市普陀區的由本集團建成的朗詩藏峰項目的2套辦公房屋及6個停車位)，以抵銷本集團成員公司應付朗詩綠色生活集團成員公司的對應欠款，對價為人民幣9,071,671元；及
- (iii) LHC與1103849 B.C. LTD. (「貸款人」)訂立日期為二零二四年五月十日(美國東部標準時間)的付款協議，內容有關解除LHC欠貸款人49,700,000美元義務，據此，(a)於二零二四年五月十四日(美國東部標準時間)，LHC按每股6.00美元將4,100,000股質押Landsea Homes普通股轉讓予貸款人或其代名人(從而向貸款人償還24,600,000美元)，而剩餘未償還金額25,100,000美元已於付款協議簽署當日償付；及(b)於二零二四年五月十四日(美國東部標準時間)，貸款人須向LHC退還餘下738,710股質押Landsea Homes普通股。

8. 訴訟

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

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東8號4樓406室。
- (c) 本公司之公司秘書為高媛女士(「高女士」)。高女士於二零二二年十二月三十日獲委任為本公司公司秘書及授權代表。高女士為香港公司治理公會資深會員，亦為特許秘書、公司治理師、註冊管理會計師(CMA)及特許金融分析師(CFA)持證人。
- (d) 本公司百慕達主要股份過戶登記處為Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited, 地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, PO Box HM 1179, Hamilton HM EX, 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17M樓。
- (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。



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」)謹訂於二零二五年五月九日(星期五)下午三時正假座中國江蘇省南京市秦淮區建鄴路108號8樓舉行股東特別大會(「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銷售(「銷售事項」)；(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或直接與買方訂立買賣協議，於通過本決議案當日起計十二個月期間(「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6,135,151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，各銷售事項之市價均不得較於緊接各相關銷售事項之協議日期前五(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) 各銷售事項之最低出售價不得低於最低出售價，即每股LSEA股份5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、執行及實施與銷售事項有關的一切事項，包括但不限於銷售事項批次數目、各銷售事項中將予出售的經批准銷售股份數目、各銷售事項的時間、於公開市場或場外之銷售事項或銷售方式、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銷售事項及項下擬進行交易或使其全面生效或與行使銷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
周鯤鵬

香港，二零二五年四月十七日

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，本公司將於二零二五年五月七日(星期三)至二零二五年五月九日(星期五)(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二零二五年五月六日(星期二)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17M樓。
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，董事局由一名執行董事周鯤鵬先生，一名非執行董事李煥彬先生，以及三名獨立非執行董事芮萌先生、謝詞龍先生及李蓉女士組成。