

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

本公告僅供參考且並不構成在香港、中國或美國或任何其他司法權區(根據其證券法未經登記或符合資格前提呈證券要約、徵求或出售即屬違法的任何該等司法權區)提呈出售或徵求購買任何證券的要約。本公告不得直接或間接在美國或向美國分發。除非已經登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。在美國進行的任何公開發售證券，將以發售章程的方式進行。該發售章程將載列有關提呈發售的公司、管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司不擬在美國就證券進行任何公開發售。本文提及的證券尚未也不會根據不時修訂的1933年美國證券法(「證券法」)進行登記。本公告或本公告所載信息並無招攬任何金錢、證券或其他對價，如果是為了回應本公告或本公告所載信息而發送的，將不予以接受。



朗詩綠色管理
LANDSEA GREEN MANAGEMENT

LANDSEA GREEN MANAGEMENT LIMITED

朗詩綠色管理有限公司

(前稱「Landsea Green Properties Co., Ltd. 朗詩綠色地產有限公司」)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

2022年到期的10.75%優先票據至少最低接納金額之交換要約

交換代價

(每1,000美元本次交換
現有票據的本金額)

| 票據描述 | ISIN／通用代碼 | 未償還本金額 ⁽¹⁾ | 最低接納金額 | 交換代價 |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|---|
| 本公司發行之2022年到期的10.75%優先票據(「現有票據」) | XS2095992017／209599201 | US\$169,400,000 | US\$152,460,000 | 票據預付本金100美元現金、票據獎勵金5美元現金、以及新票據本金總額900美元及應計但未付利息 |

註：

(1) 截至本次交換要約之日，上述未償還本金額不包括本公司直接或間接持有的現有票據部分。該部分現有票據將於結算日期或之前註銷。

本公司乃由朗詩綠色管理有限公司(曾用名為朗詩綠色地產有限公司)(「本公司」,連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部而作出。

緒言

於2020年1月21日，本公司發行本金總額為200,000,000美元的現有票據。現有票據於新交所上市。現有票據的ISIN及通用代碼分別為XS2095992017及209599201。截至本公告日期，現有票據的未償還本金額為169,400,000美元。⁽¹⁾

交換要約一經實行，將改善本集團的財務狀況、延長其債務期限、加強資產負債表並改善現金流管理。

交換要約

交換要約已於2022年9月30日開始並於2022年10月18日倫敦時間下午四時正(「交換屆滿期限」)屆滿，除本公司全權酌情另行延長或提早終止並通知現有票據信託人外。倘適用的交換屆滿期限獲延長或提早終止，本公司將作出適當公告。

除非另有界定，本公告中的大寫詞彙與交換要約備忘錄所界定者具有相同涵義。

根據交換要約備忘錄所載的條款並在其條件規限下，本公司現正作出要約，以至少交換合資格持有人所持本公司現有票據的最低接納金額，交換為本公司將予發行之新票據。本公司保留權利全權酌情接受低於現有票據最低接納金額，或不接受任何現有票據進行交換。

有效地接納交換要約並在其中進行交換的現有票據合資格持有人，自結算日期(包括該日)起，將豁免任何及所有有關現有票據的權利(收取交換代價的相關部份之權利除外)，以及將解除及撤銷該等持有人於現時或將來可能因該等現有票據(包括其任何及所有應計但未支付的利息)而對本公司提出或與之相關的任何及所有申索。

註：

(1) 截至本次交換要約之日，上述未償還本金額不包括本公司直接或間接持有的現有票據部分。該部分現有票據將於結算日期或之前註銷。

透過 Euroclear 及 Clearstream 持有現有票據的每名實益擁有人須另行作出指示。有關交換要約的指示不可撤銷。

交換要約的做出以及交換要約備忘錄的分發不得在美國境內或向美國人士(如S規例中定義)做出。交換要約備忘錄並不構成在美國、對美國人士或在任何其他司法權區(根據其證券法未經登記或符合資格前提呈證券要約、徵求或出售即屬違法的任何該等司法權區)提呈出售或徵求購買任何證券(包括新票據及相關擔保)的要約。除非已經登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。新票據及相關擔保，尚未也不將在證券法、任何美國的州或其他司法權區下進行登記，新票據與相關擔保不得在美國境內發售或售賣。

交換代價

就於交換屆滿期限前有效地提交且獲接納作交換的尚未償還現有票據每1,000美元的本金額而言，合資格持有人將收取交換代價，包括：(a)票據預付本金100美元現金(「票據預付本金」)，(b)票據獎勵金5美元現金(「票據獎勵金」)，(c)新票據本金總額900美元，及(d)所有應計利息。合資格持有人根據交換要約收到的新票據本金最低為150,000美元且為1美元的整數倍。任何零碎金額的新票據將被作廢。

新票據將按年利率10.75%計息，每半年支付。新票據的到期日為新票據的期限為2024年10月20日(受限於交換屆滿期限的延長)。

本公司已向新交所申請並獲得有關新票據於新交所正式名單上市及掛牌的原則批准。新交所概不對本公佈內作出的任何陳述、發表的任何意見或載列的任何報告是否正確承擔任何責任。新票據原則上獲批准在新交所上市及報價，不應視作交換要約、本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人或彼等各自的任何附屬公司或聯營公司、新票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保的價值指標。只要新票據於新交所上市且新交所規則有所規定，新票據將按最低每手買賣單位150,000美元買賣。

簡要時間表

以下概述交換要約的預期時間表。

| 日期 | 事件 |
|-------------------------|--|
| 2022年9月30日 | 開始交換要約及經香港聯交所、交換網站以及透過 Euroclear 或 Clearstream (倘適用) 發佈公告。交換要約備忘錄將於交換網站提供予現有票據合資格持有人，其為身處美國境外之非美籍人士。 |
| 2022年10月18日 (下午四時，倫敦時間) | 交換屆滿期限。此為有效提交現有票據之現有票據持有人可以合資格收取交換代價並參與交換要約的最後日期及時間。 |
| 於交換屆滿期限後在切實可行情況下盡快 | 公佈(i)於交換屆滿期限前所收取的有效提交的交換金額，(ii)獲接納作交換的現有票據之最終本金總額，及(iii)將向投資者發行以交換有效提交、接納及交換的現有票據的新票據的最終本金總額。 |
| 2022年10月20日或前後 | 結算日期。向已有效提交現有票據並獲接納作交換的合資格持有人發行及遞交新票據並註銷該等現有票據。 |
| 2022年10月25日或前後 | 新票據在新交所上市。 |

交換屆滿期限，以及結算日期和票據的上市日期，本公司可全權酌情另行延長。

交換要約的條件

本公司完成交換要約的責任須待以下條件達成後，方告履行：

- (a) 自交換要約備忘錄日期起至結算日期止，市場上概無發生重大不利變動；
- (b) 本公司明確認定接納交換、支付交換代價及進行本公告擬進行的交易符合本公司最佳利益；及

(c) 達成或豁免交換要約備忘錄載列的條件。

在適用法律規限下，倘任何條件於結算日期前未獲達成或未獲豁免，本公司可終止或撤回交換要約。本公司亦可不時延長交換要約，直至條件獲達成或豁免。

即使本公司目前並無計劃或安排，在適用法律規限下，本公司保留於任何時候更改、修改或放棄交換要約的條款及條件的權利。本公司將按適用法例規定給予閣下及現有票據受託人有關任何修訂、修改或豁免的通知。

交換要約的背景及目的

自2021年年中以來，中國房地產行業的經營環境發生較大變化。在信貸市場，境內銀行縮減房地產開發貸款導致開發商獲得的資本減少。與此同時，境內外銀行大幅收緊針對房地產企業資金使用的監管，大大減少了包括本公司在內的房地產企業的不受限制的可動用資金，項目公司的資金使用和分配受到了很大的限制。此外，同時發生的若干負面信貸事件，導致中國民營房地產開發商賴以獲得再融資及發展資金的境外融資市場對其而言實際上已經關閉。房地產行業中的許多企業，包括本公司，已無法利用慣常的融資渠道。加之持續爆發的2019新型冠狀病毒疫情，諸多因素的疊加加劇了市場買家對房地產開發商能否如期完成項目開發的擔憂，日益惡化的市況已影響消費者信心，並進一步導致中國住宅物業銷售大幅放緩。

本公司的經營亦受到影響。2022年上半年，本集團的合約銷售金額同比大幅下降，對本公司的流動資金產生了重大影響。鑑於如是情形，本公司已採取多項措施維持本集團營運的穩定性。截至2022年6月30日止六個月期間，本集團憑藉綠色產品差異化及資產輕型化，整體業務得以正常運行，負債規模較2021年12月31日有所下降。即使行業面臨嚴重困難，本公司一直堅持履行到期的償債義務。2022年6月，本公司按時兌付了2億美元境外債券，充分展示公司堅定的償債意願及為之所做出的不懈努力。

然而，由於上述對包括本公司在內的中國房地產行業不利的經營環境持續時間過長，本集團的資金狀況已受到明顯影響。儘管本公司致力履行到期的償付義務，本公司可能持續承受流動性壓力，按期償還未來境外到期債務的能力也面臨相當

的不確定性。面對當前不利市況，作為本公司應對償付義務所作努力的一部分，本公司進行本次交換要約以減輕本公司現金流的壓力並管理本公司的風險敞口，進而改善本集團的財務狀況、延長其債務期限、加強資產負債表並改善現金流管理。

進一步詳情

本公司已就交換要約委任國泰君安證券(香港)有限公司為交易經辦行及D.F. King為資料及交換代理(各自按照交換要約備忘錄及其有關文件的規定)。交換要約備忘錄、本公告及所有有關交換要約的檔可於交換網站查閱：<https://sites.dfkingltd.com/landsea>。

國泰君安證券(香港)有限公司及D.F. King之聯絡資料載列如下：

國泰君安證券(香港)有限公司

香港中環皇后大道中181號

新紀元廣場低座27樓

致：+852 2509 5342

電郵：dcm.bamboo@gtjas.com.hk

D.F.King

倫敦

65 Gresham Street

London EC2V 7NQ

United Kingdom

電話：+44 20 7920 9700

香港

Suite 1601, 16th Floor, Central Tower

28 Queen's Road Central

Hong Kong

電話：+852 3953 7231

電郵：landsea@dfkingltd.com

交換網站：<https://sites.dfkingltd.com/landsea>

本公告並非要約購買、招攬要約購買，或招攬要約出售現有票據。僅可根據交換要約備忘錄之條款作出要約。

股東、現有票據持有人及潛在投資者須注意，交換要約須待達成或獲豁免交換要約備忘錄所載及本公告概述的交換要約之先決條件後，方可完成。概不保證交換要約將完成，且本公司保留有條件或無條件修訂、撤回或終止交換要約的權利。

本公司可全權酌情修訂或豁免交換要約的若干先決條件。由於交換要約不一定會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者於買賣本公司證券或現有票據時務請審慎行事。

若作出或接納交換要約會違反任何司法權區法律，則不得向有關司法權區持有人作出交換要約，亦將不得接納自有關持有人的現有票據。倘本公司知悉於任何司法權區作出交換要約會違反適用法律，本公司可能會亦可能不會(由本公司全權酌情)努力遵守任何有關法律。倘於本公司作出有關努力(如有)之後仍無法遵守任何有關法律，將不會向居住在有關司法權區的任何持有人作出交換要約。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

| | |
|--------------------|---|
| 應計但未付的利息 | 指 由合資格持有人有效提交並接受交換的任何現有票據的應計但未付利息，以現金支付，四捨五入至最接近的0.01美元，0.005美元向上捨入； |
| 董事會 | 指 本公司董事會； |
| Clearstream | 指 Clearstream Banking S.A.； |
| 本公司 | 指 Landsea Green Management Limited朗詩綠色管理有限公司(曾用名為Landsea Green Properties Co., Ltd.朗詩綠色地產有限公司)，一家註冊於百慕大的有限責任公司； |

| | |
|------------------|--|
| 董事 | 指 本公司董事； |
| 合資格持有人 | 指 身處美國境外並透過Euroclear及Clearstream交換現有票據的非美國籍人士(定義見證券法S規例)持有人，或持有以身處美國境外的非美國籍人士(定義見證券法S規例)為受益人的賬戶以及透過Euroclear及Clearstream持有的現有票據的若干受信人； |
| Euroclear | 指 Euroclear Bank SA／NV； |
| 交換要約 | 指 本公司根據交換要約備忘錄所載條款作出的要約，惟須受交換要約備忘錄所載條件規限； |
| 交換要約備忘錄 | 指 日期為2022年9月30日有關交換要約的交換要約備忘錄； |
| 交換網站 | 指 https://sites.dfkingsltd.com/landsea ； |
| 現有票據 | 指 本公司發行之2022年到期的10.75%優先票據； |
| 現有票據受託人 | 指 DB Trustees (Hong Kong) Limited； |
| 持有人 | 指 相關現有票據持有人； |
| 香港 | 指 中華人民共和國香港特別行政區； |
| 最低接納金額 | 指 所收到有效提交並由本公司全權酌情決定其是否根據交換要約予以接納交換的交換票據的最低本金總額為現有票據未償還本金額的90%； |
| 新票據 | 指 交換要約中將予發行的美元計值優先票據； |
| 中國 | 指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣； |
| S規例 | 指 美國證券法S規例； |
| 香港聯交所 | 指 香港聯合交易所有限公司； |
| 結算日期 | 指 2022年10月20日或前後(除非交換要約延期或提早終止)； |

新交所 指 新加坡證券交易所有限公司；
美國 指 美利堅合眾國；
美國證券法 指 1933年美國證券法(經修訂)；
美元 指 美國法定貨幣美元；及
% 指 百分比。

承董事局命
朗詩綠色管理有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零二二年九月三十日

於本公告日期，董事局包括兩名執行董事田明先生及黃征先生，兩名非執行董事顧菁女士及劉鵬鵬先生，及三名獨立非執行董事為許小年先生、陳泰元先生及芮萌先生。