

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地產有限公司之股份，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。



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)

有關

(1) 信貸協議；

及

(2) 出售於LANDSEA HOMES CORPORATION之
股權之主要交易

本公司財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

董事局函件載於本通函第5至20頁。

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

二零二二年八月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — LANDSEA HOMES 之會計師報告	II-1
附錄三 — LANDSEA HOMES 之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-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：

「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	朗詩綠色地產有限公司，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)
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所界定涵義
「代價」	指	根據購股協議應付LHC之售價每股LSEA股份9.30美元，總代價為45,000,000美元
「信貸協議」	指	LHC與貸款人於二零二二年五月十二日訂立之信貸協議，據此，貸款人同意向LHC提供本金額為45,000,000美元之貸款
「擔保契據」	指	擔保人就信貸協議與貸款人或以貸款人為受益人訂立之擔保
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	建議由LHC根據購股協議之條款向買方出售銷售股份
「Easycorps」	指	Easycorps Group Limited，由田明先生全資擁有的公司
「融資終止日期」	指	信貸協議日期第一個週年日，可按「信貸協議—融資終止日期」一段所述延期
「財務顧問」	指	法博資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司就營運資金是否充足聘請之財務顧問
「首段認沽行使期間」	指	自二零二三年三月一日起期間及其後三十日

釋 義

「Greensheid」	指	Greensheid Corporation，Landsea International 全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	朗詩集團及 Landsea International 之統稱
「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
「朗詩集團」	指	朗詩集團股份有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，由田明先生全資實益擁有的公司南京鼎重投資管理顧問有限公司及田明先生分別擁有 34.15% 及 15.85%
「Landsea Homes」	指	Landsea Homes Corporation，根據美國特拉華州法律註冊成立的公司，其普通股於納斯達克上市，本公司的非全資附屬公司
「Landsea International」	指	Landsea International Holdings Limited，本公司控股股東
「最後可行日期」	指	二零二二年八月二日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「貸款人」	指	1103849 B.C. LTD.，根據加拿大英屬哥倫比亞法律註冊成立之公司
「貸款人股份付款選擇權」	指	貸款人選擇 LHC 以 LSEA 股份而非即時可動用資金償還貸款本金之權利，前提乃根據信貸協議條款押後融資終止日期
「LHC」	指	Landsea Holdings Corporation，根據美國特拉華州法律註冊成立之公司，本公司間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「貸款」	指	貸款人根據信貸協議向LHC墊付之本金45,000,000美元
「貸款文件」	指	信貸協議、質押協議、擔保契據、任何票據以及任何一名貸款方現在或未來為貸款人利益而簽立與貸款協議有關之任何其他文件或協議之統稱
「貸款方」	指	LHC及擔保人之統稱
「LSEA股份」	指	Landsea Homes之普通股
「納斯達克」	指	美國全國證券交易商協會自動報價資本市場
「質押協議」	指	LHC與貸款人於二零二二年五月十二日訂立之質押及擔保協議，據此，LHC同意將已質押LSEA股份質押，作為貸款抵押
「已質押LSEA股份」	指	4,838,710股LSEA股份
「可能收購事項」	指	在認沽權獲行使之情況下，根據認沽期權協議擬進行涉及LSEA股份之全部或部分銷售股份之可能收購事項
「可能出售事項」	指	在貸款人股份付款選擇權獲行使或於適用違約或違約事件發生後貸款人選擇要求以LSEA股份償還貸款全部或任何部分未償還本金之情況下，根據信貸協議擬進行涉及4,838,710股LSEA股份之可能出售事項
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Green Investment Alpha Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「認沽行使通知」	指	一份不可撤銷書面通知，採用認沽期權協議所載格式，指明買方將向LHC出售並將交付之銷售股份數目
「認沽行使期間」	指	首段認沽行使期間或第二段認沽行使期間

釋 義

「認沽期權協議」	指	LHC與買方訂立日期為二零二二年五月三十一日之認沽期權協議，作為購股協議項下之一份完成文件
「認沽權」	指	買方促使LHC根據認沽期權協議之條款購買全部或部分銷售股份之權利
「認沽股份」	指	買方將根據認沽行使通知出售之銷售股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	4,838,710股LSEA股份，LSEA股份已發行及發行在外股份約10.7%
「證券交易委員會」	指	美國證券交易委員會 (the United States Securities and Exchange Commission)
「第二段認沽行使期間」	指	自二零二四年三月一日起期間及其後三十日
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「購股協議」	指	LHC與買方就出售事項訂立日期為二零二二年五月三十一日的購股協議
「美國公認會計原則」	指	在美國公認之會計原則
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

田明先生

黃征先生

非執行董事：

徐亮先生

劉鵬鵬先生

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, HM11

Bermuda

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

51樓5103室

敬啟者：

有關

(1) 信貸協議；

及

(2) 出售於LANDSEA HOMES之

股權之主要交易

1. 緒言

茲提述本公司(a)日期為二零二二年五月十三日有關信貸協議及其項下擬進行可能出售事項；及(b)日期為二零二二年五月三十一日有關出售事項及認沽權之公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關信貸協議及可能出售事項、出售事項、認沽權及其項下擬進行交易之其他詳情以及上市規則規定之其他資料。

2. 可能出售事項

於二零二二年五月十二日(美國東岸標準時間)，本公司間接全資附屬公司LHC與貸款人訂立信貸協議，據此，貸款人有條件同意提供本金45,000,000美元之貸款予LHC。

信貸協議

下文載列信貸協議主要條款：

貸款本金： 45,000,000美元

應用貸款： 作一般企業用途，包括營運資金

利率： 每年百分之十(10%)

先決條件： 除非達成以下各項條件，否則不得要求貸款人提供貸款：

- (a) 貸款人應已收訖(其中包括)貸款方簽立之貸款文件，連同貸款人所要求以獲得有關抵押品之完備優先留置權之其他文書及文件。
- (b) LHC應已向貸款人提供與適用之「了解客戶」及反洗錢法律相關之文件及其他資料。
- (c) 貸款人應已收訖聯邦儲備系統理事會(Board of Governors of the Federal Reserve System) U條例下之表格G-3，且該表格已就LHC填妥。
- (d) 貸款人應已收訖已收訖合理要求之其他協議、文件、意見、文書及證明。
- (e) 不存在亦不會將由此產生違約或違約事件。
- (f) 信貸協議所載陳述及保證在所有重大方面均屬真實無誤。

董事局函件

- 融資終止日期：** 信貸協議日期起滿一週年當日，可押後，前提乃(a) LHC在初始融資終止日期前第120日至第100日期間書面要求貸款人將融資終止日期由初始融資終止日期起再押後十二個月；及(b)貸款人可全權自行決定在初始融資終止日期前第90日前向LHC發出書面通知，表示其同意有關延期。
- 還款：** 貸款本金及所有未償還利息應在融資終止日期支付。
- 抵押：** LHC應質押已質押LSEA股份作為貸款抵押。
- 擔保：** 朗詩集團及Landsea International各自應擔保LHC根據信貸協議準時足額付款。

可能出售LSEA股份

倘融資終止日期應已按借款人要求以信貸協議規定之方式押後，而貸款人應已在該融資終止日期前第90日前向LHC提供有關貸款人選擇之書面通知，以供行使貸款人股份付款選擇權，則LHC應在經押後之融資終止日期以LSEA股份代替即時可動用資金償還貸款之未償還本金，連同有關本金應計利息，有關款項應以現金支付。根據信貸協議償還貸款的未償還本金所需的LSEA股份數目應按貸款的未償還本金除以9.30美元釐定，惟LSEA股份的轉讓數目不會導致LHC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%。假設貸款的未償還本金為45,000,000美元，可轉讓的LSEA股份最高數目將為4,838,710股股份，相當於信貸協議日期LSEA股份已發行及發行在外股份的10.7%。

結算價格每股LSEA股份9.30美元較：

- (a) 緊接信貸協議日期前於納斯達克所報之收市價每股LSEA股份7.67美元溢價約21%；及

董事局函件

- (b) 緊接信貸協議日期前連續五(5)個交易日納斯達克所報收市價每股LSEA股份8.14美元溢價約14%。

倘貸款(a)並無於融資終止日期償還或(b)貸款於拖欠事件發生後加速償還，而貸款人須於適用拖欠事件發生後或拖欠事件發生後，向LHC發出至少五個營業日的事先通知，告知貸款人決定按6.00美元購買股份(倘該拖欠並無被糾正或貸款未獲悉數償還)，並給予LHC機會於(i)有關期間屆滿；及(ii)適用拖欠事件成為拖欠事件之日(以較遲者為準)之前按面值支付現金的所有責任，貸款人可選擇向LHC發出書面通知，要求貸款人指定的貸款未償還本金的全部或任何部分連同LSEA股份須即時償還，而餘下未償還本金結餘及所有應計利息須於現金支付。償還貸款的未償還本金所需的LSEA股份數目應按貸款的未償還本金除以6.00美元釐定，惟無論如何不得超過已質押LSEA股份數目。

於發生拖欠事件時，結算價格每股LSEA股份6.00美元較：

- (a) 緊接信貸協議日期前於納斯達克所報之收市價每股LSEA股份7.67美元折讓約22%；及
- (b) 緊接信貸協議日期前連續五(5)個交易日納斯達克所報收市價每股LSEA股份8.14美元折讓約26%。

於發生拖欠事件後，貸款人股份付款選擇權項下結算價格每股LSEA股份9.30美元及結算價格每股LSEA股份6.00美元乃參考LSEA股份的現行市價及信貸協議的條款及條件釐定，並由LHC與貸款人按公平原則磋商。

作出貸款之理由及裨益以及貸款之擬定用途

本集團主要於中國及美國從事物業開發與銷售。貸款將主要用作一般企業用途。

董事認為，可能出售事項之貸款為改善本公司流動資金狀況及為本集團營運資金籌集資金之機會。鑑於上文所述，董事認為，信貸協議及其項下擬進行之交易乃由訂約方於公平磋商後由一般商業條款訂立，相關條款屬公平合理，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

於信貸協議日期，Landsea Homes由LHC擁有約72.62%，並為本公司之附屬公司。鑑於建議根據可能出售事項向貸款人轉讓LSEA股份將不會導致LHC於LSEA股份之實益擁有權跌至低於LSEA股份已發行及發行在外股份之50%，Landsea Homes將繼續為本公司之間接非全資附屬公司，而其財務業績將於可能出售事項完成後繼續於本集團之財務業績綜合入賬。

本公司於Landsea Homes之股權減少，不會導致本公司不再控制Landsea Homes，預期本公司不會因可能出售事項而須根據香港財務報告準則在綜合損益表中記錄任何損益。

3. 出售事項

於二零二二年五月三十一日(美國東岸夏令時間)，LHC與買方訂立購股協議，據此，在購股協議之條款及條件規限下，LHC同意出售而買方同意購買銷售股份(相當於LSEA股份於購股協議日期之已發行及發行在外股份約10.7%)，售價為每股LSEA股份9.30美元，總代價為45,000,000美元。

購股協議

購股協議的主要條款載列如下：

標的事項

銷售股份相當於LSEA股份在購股協議日期已發行及發行在外股份約10.7%。

代價及釐定基準

代價為45,000,000美元，已於購股協議日期由買方以現金向LHC悉數支付。

LSEA股份售價為每股9.30美元，較：

- (a) 緊接購股協議日期前於納斯達克所報收市價每股LSEA股份7.40美元溢價約25.7%；及
- (b) 緊接購股協議日期前連續五(5)個交易日納斯達克所報收市價每股LSEA股份7.28美元溢價約27.7%。

董事局函件

LSEA 股份之售價每股9.30美元經參考LSEA股份之現行市價及購股協議之條款及條件後釐定，並由LHC與買方按公平原則磋商。

完成

完成已於購股協議日期落實。

投票安排

除非買方在完成後出售銷售股份或行使認沽權，以致買方不再持有LSEA股份已發行及發行在外股份至少6%，否則LHC同意(以LHC擁有之剩餘LSEA股份為限)在隨後各預定日期就選舉Landsea Homes董事投票贊成任何一名買方提名之個別人士擔任Landsea Homes董事。

根據Landsea Homes與LHC所訂立日期為二零二二年四月二十五日的股東協議修訂第2號(「股東協議」)，LHC有權根據以下擁有權百分比提名Landsea Homes董事會選舉：

合併擁有權百分比	董事指定人士
50%加1股	7
39%	4
28%	3
17%	2
6%	1

購股協議項下的投票安排乃參考股東協議釐定。

禁售期

於完成後十二個月期間，買方同意，除根據認沽期權協議外，其不得出售、出讓、處置或以其他方式轉讓任何銷售股份或對其設置產權負擔或指定用途。

認沽期權協議

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)，LHC與買方訂立認沽期權協議，據此，於行使認沽權當日，買方應分別就首段認沽行使期間及第二段認沽行使期間有權(但無義務)促使LHC購買全部或部分銷售股份。倘買方欲就任何銷售股份行使認沽權，則買方須向LHC交付認沽行使通知，有關通知可行使認沽權並指明買方根據認沽行使通知將出售之銷售股份數目。

銷售股份之購買價

受行使認沽權規限之銷售股份購買價將由LHC向買方支付，價格為每股銷售股份9.30美元(「每股股份認沽購買價」，就所有認沽股份統稱「認沽購買價」)，惟前提乃(i)有關每股股份認沽購買價須作出適當調整以反映任何股利、股票分拆、股份合併、重新分類、資本重整或影響買方所持LSEA股份發行在外股份數目的其他類似事件；及(ii)倘Landsea Homes須以現金派付股息或以現金作出分派，則有關每股股份認沽購買價須按每股銷售股份有關股息或分派付款金額作出調整並調減。每股股份認沽購買價由LHC與買方經公平磋商後釐定，並經參考LSEA股份售價每股9.30美元。

完成購買認沽股份

購買認沽股份應於下列情況完成：

- (a) 於二零二三年五月三十日(如首段認沽行使期間已發出認沽行使通知)；
或
- (b) 不遲於交付認沽行使通知後第90個營業日(如認沽行使通知已於第二段認沽行使期間發出)(「認沽權交割日期」)。

倘LHC並未於認沽權交割日期後第五個營業日支付認沽購買價，則買方有權選擇透過向LHC發出有關選擇的書面通知，要求買方指定的全部或任何部分未付認沽購買價須隨即以銷售股份(而非隨時可用資金)支付，而餘下未付認沽購買價結餘應以現金支付。償還未付認沽購買價所需銷售股份數目(i)須按未付認沽購買價除以每股銷售股份價格(相等於6.00美元)釐定，惟不得超過銷售股份總數；及(ii)應被視為以買方當時持有的有關數目銷售股份自動償還，而LHC毋須採取任何進一步行動。

董事局函件

倘LHC未能支付認沽購買價或違約事件，LSEA股份的購買價每股6.00美元較：

- (a) 緊接購股協議日期前於納斯達克所報收市價每股LSEA股份7.40美元折讓約18.9%；及
- (b) 緊接購股協議日期前連續五(5)個交易日納斯達克所報收市價每股LSEA股份7.28美元折讓約17.6%。

鑑於買方就收購銷售股份支付較LSEA股份市價溢價約30%，董事認為，於LHC未能支付認沽購買價或違約事件發生後向買方提供較LSEA股份市價折讓約20%符合本公司及股東的整體利益。

違約事件

根據認沽期權協議，以下各事件應構成違約(「**違約事件**」)：

- (a) 倘於認沽期權協議日期後第九十(90)日後任何時間，直至認沽行使期間屆滿為止，買方不會獲得轉售售股章程或證券法項下任何適用登記豁免，以向LHC以外的任何人士出售任何銷售股份；及
- (b) 倘於認沽期權協議日期後第九十(90)日後任何時間，直至認沽行使期間屆滿為止，LHC未能盡合理最大努力促使Landsea Homes維持轉售登記聲明或LSEA股份於納斯達克或任何其他國家交易所上市的有效性。

於首次發生違約事件時，買方有關行使認沽權之權利須根據認沽期權協議之條款提前轉歸，以使其首先於有關違約事件日期可予行使，並其後繼續行使，直至第二段認沽行使期間屆滿為止。

擔保

朗詩集團及Landsea International各自同意就LHC於認沽期權協議項下對買方之所有付款責任向買方提供擔保。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國及美國從事物業開發與銷售。董事認為，出售事項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。鑑於上文所述，董事認為，購股協議(連同認沽期權協議)及其項下擬進行之交易於LHC與買方公平磋商後按一般商業條款訂立，且條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關出售事項之財務影響及所得款項用途

於購股協議日期，Landsea Homes由LHC擁有約72.62%，並為本公司之附屬公司。鑑於出售事項將不會導致LHC於LSEA股份之實益擁有權跌至低於LSEA股份已發行及發行在外股份之50%，Landsea Homes將繼續為本公司之間接非全資附屬公司，而其財務業績將於出售事項完成後繼續於本集團之財務業績綜合入賬。

本集團估計出售事項將於二零二二年錄得稅前虧損約2,204萬美元(即出售事項所得款項淨額與銷售股份賬面淨資產之間的差額，惟須待本公司核數師最終審核後方可作實)。

出售事項銷售所得款項為4,500萬美元，預期將用作償還本公司債務，並用作本集團的一般營運資金。

4. 有關訂約方之資料

Landsea Homes

Landsea Homes為本公司之非全資附屬公司。其根據美國特拉華州法律註冊成立，其普通股自二零二一年一月起於納斯達克上市。Landsea Homes主要從事房地產開發，於最後可行日期由本公司擁有約57.8%。

董事局函件

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截至二零二一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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (美元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (美元)
除稅前(虧損)/溢利	(12,165,000)	66,730,000
除稅後(虧損)/溢利	(9,084,000)	52,735,000

於二零二一年十二月三十一日，Landsea Homes之經審核綜合資產淨值為621,397,000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。

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：

Landsea Homes Corporation

借項/(貸項)

(千元，每股金額除外)

	二零二一年十二月三十一日		二零二零年十二月三十一日			
	美國公認 會計原則	香港財務 調整 報告準則	美國公認 會計原則	香港財務 調整 報告準則		
資產負債表項目						
於未合併合營企業之投資 及向其提供之墊款	470	(61)	409	21,342	(1,168)	20,174
遞延所得稅資產	7,270	17	7,287	13,248	326	13,574
留存收益	(84,797)	842	(83,955)	(32,011)	1,926	(30,085)
收入報表項目						
於(收入)虧損淨額之權益	(1,262)	(1,114)	(2,376)	16,418	(1,505)	14,913
所得稅撥備(優惠)	13,995	316	14,311	(3,081)	421	(2,660)
小計		(798)			(1,084)	

附註：就二零二一年而言，根據香港財務報告準則計算之收入報表調整總額為增幅798,000美元(除稅後收入)；就二零二零年而言，該金額為增幅1,084,000美元(除稅後收入)。

董事局函件

公眾認股權證 資產負債表項目	二零二一年十二月三十一日			二零二零年十二月三十一日		
	美國公認 會計原則	調整	香港財務 報告準則	美國公認 會計原則	調整	香港財務 報告準則
認股權證負債	(9,185)	(2,348)	(11,533)	—	—	—
額外繳入股本	(535,345)	3,259	(532,086)	—	—	—
收入報表項目						
重新計量認股權證 負債收益	(2,090)	(911)	(3,001)	—	—	—

附註：就二零二一年而言，根據香港財務報告準則計算之收入報表調整總額為增幅911,000美元(除稅後收入)。

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)。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。

董事局函件

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。本集團主要從事物業開發及銷售。

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。

貸款人

貸款人為於加拿大英屬哥倫比亞註冊成立之公司，主要從事投資。貸款人由中國公民Huaijun Chen先生全資擁有。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，貸款人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方訂約方。

朗詩集團

朗詩集團根據中國法律成立，主要從事物業開發。朗詩集團由南京鼎重投資管理顧問有限公司(由執行董事田明先生全資實益擁有的公司)擁有34.15%，並由田明先生擁有15.85%。田明先生被視為朗詩集團之控股股東。於最後可行日期，控股股東朗詩集團透過Landsea International持有2,379,428,081股股份(相當於本公司已發行股本約50.39%)。

Landsea International

Landsea International於香港註冊成立，主要從事投資控股。其由朗詩集團直接全資擁有。於最後可行日期，控股股東Landsea International直接持有367,914,894股股份，並透過Greensheid持有2,011,513,187股股份(相當於本公司已發行股本約50.39%)。

買方

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資。買方由Bao Xuefeng先生全資擁有。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，貸款人及買方以及彼等各自之最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

5. 上市規則之涵義

a. 信貸協議及可能出售事項

由於貸款人就LSEA股份授出貸款人股份付款選擇權之行使可根據信貸協議由借款人酌情決定延長融資終止日期，根據上市規則第14.75條，本公司可酌情選擇行使，故就分類須予公佈交易而言，僅會考慮溢價(為零)。根據第14.76(2)條，本公司可於訂立期權時就行使的期權尋求任何必要的股東批准。

倘違約事件發生時，貸款人可透過向LHC提供書面通知，選擇要求貸款人指定之全部或任何部分未償還貸款本金即時以LSEA股份按每股LSEA股份6.00美元連同未償還本金餘額及須以現金支付之所有應計利息一併償還。由於貸款人於發生拖欠事件後之選擇由貸款人酌情決定，根據上市規則第14.74(1)條，其為行使並非由本公司酌情決定之選擇，故交易將分類為猶如該選擇已行使。因此，4,838,710股LSEA股份將被視為猶如其已由LHC出售。

由於信貸協議項下擬進行之可能出售事項4,838,710股LSEA股份之最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)為25%或以上，而所有其他適用百分比率均低於75%，故訂立信貸協議構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

b. 出售事項及認沽權

由於認沽期權可由買方酌情行使，根據上市規則第14.74(1)條，於認沽期權協議中授出認沽期權將分類為猶如其已獲行使。因此，4,838,710股LSEA股份將被視為猶如其已由LHC購買。

由於有關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)為25%或以上但低於75%，而有關認沽權(根據上市規則第14.07條計算)之最高適用百分比率為25%或以上但低於100%，故出售事項及認沽權各自構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

6. 豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(A)(I)條及第14.67(6)(A)(II)條之規定

根據上市規則第14.67(6)(a)(i)條，本公司須根據上市規則第4章於本通函載入Landsea Homes之會計師報告，並根據上市規則第14.67(6)(a)(i)條採用與本公司會計政策大致相符之會計政策編製。

此外，根據上市規則第14.67(6)(a)(ii)條，本公司須於通函內載入本集團於完成收購認沽股份後之備考資產及負債報表。有關備考財務資料須符合上市規則第4章。

基於以下理由，本公司申請豁免嚴格遵守第14.67(6)(a)(i)及(ii)條的規定：

- (i) Landsea Homes為本公司之間接非全資附屬公司，並將於出售事項及認沽權行使完成後繼續為其間接非全資附屬公司。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已將Landsea Homes之財務資料綜合入賬為本公司之附屬公司。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，其真實及公平地反映本集團(包括Landsea Homes)自二零二二年三月三十一日起已提供予股東及公眾投資者；
- (ii) Landsea Homes為於納斯達克上市的公司，並根據適用法律法規定期發佈其財務資料。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；

董事局函件

- (iii) Landsea Homes的財務報表乃根據美國公認會計原則編製，而本公司的財務報表乃根據香港財務報告準則編製。鑑於Landsea Homes及本公司已採納不同財務報表準則，鑑於需要大量時間及成本，本公司根據上市規則第14.67(6)(a)(i)條的規定委聘內部及外部資源編製有關Landsea Homes的會計師報告過於繁重；及
- (iv) 認沽權僅可於二零二三年三月一日起行使，且未必會行使。倘本公司根據上市規則第14.67(6)(a)(ii)條的規定編製備考財務資料，由於認沽權所涉及的LSEA股份目前由本公司持有，備考財務資料將不會提供較本公司於二零二一年十二月三十一日的經審核財務報表所載資料更多的資料。

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，根據香港財務報告準則編製Landsea Homes的獨立經審核財務報表及根據上市規則第14.67(a)(i)及(ii)條規定編製備考財務資料將不具成本效益及耗時。

在Landsea Homes會計師報告重置中，以下披露已載入本通函：

- (i) Landsea Homes截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的已刊發經審核財務資料，包括根據美國公認會計原則編製的過往期間的比較財務資料；及
- (ii) 上文第(i)段所載Landsea Homes財務資料之管理層討論及分析。

基於上文所述，聯交所授予豁免豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條及第14.67(6)(a)(ii)條，因此，本公司毋須於本通函載入Landsea Homes之會計師報告及本集團於完成收購認沽股份後之備考財務資料。

7. 股東書面批准

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東在(1)信貸協議及其項下擬進行交易；及(2)出售事項及認沽權中擁有重大權益。因此，倘召開股東大會以批准(1)信貸協議及其項下擬進行之交易；及(2)出售事項及認沽權，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，於最後實際可行日期，田明先

董事局函件

生、Greensheid、Landsea International及Easycorps各自分別持有8,901,500股股份、2,011,513,187股股份、367,914,894股股份及376,017,785股股份，合共佔賦予權利出席本公司股東大會並於會上投票之本公司權益約58.53%，涉及(1)信貸協議及其項下擬進行之交易；及(2)出售事項及認沽權。

根據上市規則第14.44(2)條，田明先生、Greensheid、Landsea International及Easycorps的股東書面批准已獲接納，以代替舉行本公司股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准(1)信貸協議及其項下擬進行之交易；及(2)出售事項及認沽權。

倘本公司須召開股東大會以批准(1)信貸協議及其項下擬進行之交易；及(2)出售事項及認沽權、收購事項及投票，基於本函件所載之理由，董事將建議股東投票贊成有關決議案。

一般資料

務請閣下垂注本通函各附錄載列之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
朗詩綠色地產有限公司
主席
田明

二零二二年八月八日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年之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)之有關年度報告。亦敬請見以下有關年度報告之快速鏈接：

- 本公司於二零二二年四月二十七日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告(第125頁至130頁)：

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之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告(第140頁至325頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900844_c.pdf

- 本公司於二零二零年四月二十四日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告(第145頁至361頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042401700_c.pdf

本集團上述各綜合財務報表均以本通函採用之方式納入本通函，並構成本通函一部分。

2. 債務聲明

於二零二二年六月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之未償還債務約為人民幣9,260.88百萬元，包括即期借款約人民幣3,312.48百萬元、非即期借款約人民幣5,834.34百萬元、公眾認股權證約人民幣23.29百萬元及租賃負債約人民幣90.77百萬元。

於二零二二年六月三十日，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1,307.92百萬元。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。此外，截至二零二二年六月三十日，本集團就本集團的一家合營企業為數人民幣102.40百萬元的銀行貸款提供擔保。

除上文所披露者以及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零二二年六月三十日營業時間結束時，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

董事經審慎周詳考慮後認為，考慮到財務資源（包括本集團可動用之內部產生資金及貸款融資）以及信貸協議、購股協議及認沽期權協議項下擬進行交易之影響，本集團將具備充裕營運資金滿足自本通函日期起計未來十二個月之現有需求。

4. 本集團之財務及經營前景

多年來，本公司始終在探索從重資產的傳統內房模式向資產輕型化的轉型之路。公司希望自己不僅能夠成為一家具輕資產操盤能力的品牌服務商，也兼備一定的投資能力，能夠通過優質的小股操盤合資項目來提高收益水平。

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

本公司自二零一四年以來便實行產品差異化、資產輕型化、收益多樣化的戰略轉型，二零二二年將是公司完成轉型跨越的決定性一年。同時，本公司已決定將公司名稱更改為「朗詩綠色管理有限公司」，以更準確的體現綠色開發服務商的戰略定位，讓自身從傳統「內房股」中移出。本公司將保持綠色、低碳、可持續發展的初心，輕裝上陣，以嶄新的姿態步入行業發展的新階段。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，本集團之財務或經營狀況自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來概無出現任何重大不利變動。

以下為根據美國公認會計原則編制PricewaterhouseCoopers LLP截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審計財務報表摘要，來自二零二二年三月十六日發佈Landsea Homes Corporation 10-K表格所載二零二一年年報。

10-K表格所載二零二一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://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)		
收入			
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
銷售成本			
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
毛利			
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
銷售及營銷開支	52,840	48,100	26,522
一般及行政開支	70,266	42,598	34,884
經營開支總額	123,106	90,698	61,406
經營收入	59,492	4,173	38,053
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
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
每股盈利(虧損)：			
基本	\$ 1.14	\$ (0.27)	\$ 0.53
攤薄	\$ 1.14	\$ (0.27)	\$ 0.53
發行在外之加權平均股數：			
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												
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	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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾⁽²⁾	(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												
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	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 ⁽¹⁾	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，買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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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) ⁽¹⁾	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) ⁽¹⁾	\$ 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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	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，且於住宅關閉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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	\$ 472,917	\$ 82,617	\$ 390,300	\$ —	\$ —
經營租約 ⁽²⁾	14,261	4,628	5,862	2,775	996
採購責任 ⁽³⁾	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
EBITDA	106,931	30,518	73,837
存貨減值	—	3,413	—
住宅銷售成本中之購買會計處理	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 ⁽¹⁾	—	(776)	(10,024)
經調整EBITDA	\$ 117,947	\$ 64,961	\$ 73,874

(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 ⁽¹⁾	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
資產		
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>
負債		
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		
權益		
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
收入			
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
銷售成本			
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
毛利			
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
每股盈利(虧損)：			
基本	\$ 1.14	\$ (0.27)	\$ 0.53
攤薄	\$ 1.14	\$ (0.27)	\$ 0.53
發行在外股份的加權平均數：			
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
經營活動的現金流量：			
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
遞延所得稅	(2,826)	(5,024)	(1,345)
經營資產及負債變動：			
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
投資活動的現金流量：			
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)
融資活動的現金流量：			
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。

已關閉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期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200萬元、160萬元及190萬元。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，且我們就封閉式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。當相關家居關閉時，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110萬元。以下根據公允價值所收購資產及

Landsea Homes Corporation
綜合財務報表附註

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權益於相關合營公司收市後解除至未綜合入賬合營企業收入(虧損)淨額的權益。於報告期間，所產生、資本化及支銷的權益如下：

	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權益	\$ 457	\$ 10,112	\$ 11,115
產生的其他權益	26,750	21,425	24,906
已產生權益總額	27,207	31,537	36,021
關聯方資本化權益	457	10,112	11,115
其他資本化權益	26,750	21,410	24,906
資本化權益總額	27,207	31,522	36,021
計入銷售成本的先前資本化關聯方權益	\$ 11,670	\$ 14,110	\$ 15,646
計入銷售成本的先前資本化其他權益	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權益	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)淨額的其他權益	17	16	26
其他已支銷權益	32	15	—
計入除稅前收入(虧損)的權益開支總額	\$ 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
資產總額	\$ 4,912	\$ 48,947
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	\$ 4,912	\$ 48,947

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
未綜合入賬合營企業(虧損)收入淨額	\$ 4,944	\$ (29,921)	\$ (12,225)
於未綜合入賬合營企業投資的(虧損)收入淨額的權益 ⁽¹⁾	\$ 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 ⁽¹⁾	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1,180萬元及810萬元累計折舊。

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9,470萬元及7,800萬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(以千計)：

Landsea Homes Corporation
綜合財務報表附註

轉讓資產	
現金	\$ 338
房地產存貨	49,705
其他資產	174
資產總額	\$ 50,217
轉移負債	
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)		
流動：			
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
遞延：			
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)	
遞延稅項資產		
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	—
遞延所得稅資產	11,744	17,206
減: 估值撥備	(128)	—
遞延稅項資產淨值	11,616	17,206
遞延稅項負債		
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)		
收入			
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 ⁽¹⁾	—	—	—
德克薩斯州	\$ 31,723	\$ —	\$ —
總計	\$ 1,023,304	\$ 734,608	\$ 630,988
除稅前收入(虧損)			
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 ⁽¹⁾	(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

(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)	
資產		
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

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 ⁽¹⁾	第二級	\$ 82,617	\$ 82,617	\$ 67,757	\$ 67,757
循環信貸融通 ⁽¹⁾	第二級	\$ 390,300	\$ 390,300	\$ 199,358	\$ 199,358
應付貸款 ⁽²⁾	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—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)	
認股權證負債		
年初餘額 ⁽¹⁾	\$ 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。本公司就影股份獎勵向現金支付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 貴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 貴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票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。

我們的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)		
分子			
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
分母			
發行在外的普通股加權平均數—基本	46,193,166	32,557,303	32,557,303
就發行在外的加權平均參與股份作出調整	(994,444)	—	—
按兩種類別方法調整的發行在外普通股加權平均數—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加權平均普通股—攤薄	45,250,718	32,557,303	32,557,303
每股盈利			
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)		
現金流量資料的補充披露			
已付利息，扣除資本化金額	\$ 32	\$ 15	\$ —
已付所得稅	\$ 7,575	\$ 7,309	\$ 14,152
非現金投資及融資活動的補充披露			
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
以經營租約負債換取的使用權資產新訂或經修訂經營租約	\$ 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
現金、現金等價物及受限制現金對賬			
現金及現金等價物	\$ 342,810	\$ 105,778	\$ 154,043
受限制現金	443	4,270	2,335
綜合現金流量表所示現金、現金等價物及受限制現金總額	\$ 343,253	\$ 110,048	\$ 156,378

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LF Capital截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，乃摘錄自於二零二零年二月二十四日刊發的表格10-K所載LF Capital的二零一九年年報。

於表格10-K所載二零一九年年報已於美國證券交易委員會(U.S. Securities and Exchange Commission)網站(www.sec.gov)公佈，並可透過下列網址進入：

https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1721386/000173112220000201/e1768_10k.htm

資產負債表

	十二月三十一日	
	二零一九年 美元	二零一八年 美元
資產		
流動資產：		
現金及現金等價物	161,405	196,804
預付費用	304,077	43,214
總流動資產	465,482	240,018
在信託賬戶中持有的可交易證券	162,019,909	159,718,098
總資產	162,485,391	159,958,116
負債及股東權益		
流動負債：		
應付賬款	121,516	108,292
應計費用	30,610	6,500
應付票據 — 關聯方	750,000	—
應付特許經營稅	40,000	200,000
總流動負債	942,126	314,792
遞延稅項負債	128,105	—
遞延包銷佣金	5,433,750	5,433,750
總負債	6,503,981	5,748,542
承擔		
面值0.0001美元的A類普通股；可能於二零一九年及二零一八年十二月三十一日分別按每股10.44美元及10.29美元贖回14,461,820股及14,500,444股	150,981,401	149,209,569
股東權益：		
面值0.0001美元的優先股；法定1,000,000股；於二零一九年及二零一八年十二月三十一日分別並無已發行及發行在外股份	—	—
面值0.0001美元的A類普通股；法定100,000,000股；於二零一九年及二零一八年十二月三十一日分別已發行及發行在外1,063,180股及1,024,556股（不包括可能贖回的14,461,820股及14,500,444股）	106	102

	十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	美元	美元
面值0.0001元的可轉換B類普通股；法定 15,000,000股；於二零一九年及二零一八年 十二月三十一日分別已發行及發行在外 3,881,250股	388	388
額外繳入資本	2,757,412	4,529,248
留存收益	2,242,103	470,267
總股東權益	<u>5,000,009</u>	<u>5,000,005</u>
總負債及股東權益	<u>162,485,391</u>	<u>159,958,116</u>

隨附附註為此等財務報表的組成部分。

經營報表

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 美元	二零一八年 美元
一般及行政費用	826,307	586,284
特許經營稅費用	<u>200,000</u>	<u>198,617</u>
經營虧損	(1,026,307)	(784,901)
投資及可交易證券所得利息	<u>3,473,997</u>	<u>1,688,934</u>
除所得稅費用前收入	2,447,690	904,033
所得稅費用	<u>675,854</u>	<u>311,183</u>
淨收入	<u><u>1,771,836</u></u>	<u><u>592,850</u></u>
發行在外A類普通股的加權平均數	<u><u>15,525,000</u></u>	<u><u>15,525,000</u></u>
每股A類股份基本及稀釋淨收入	<u><u>0.17</u></u>	<u><u>0.08</u></u>
發行在外B類普通股的加權平均數	<u><u>3,881,250</u></u>	<u><u>3,881,250</u></u>
每股B類股份基本及稀釋淨虧損	<u><u>(0.21)</u></u>	<u><u>(0.15)</u></u>

隨附附註為此等財務報表的組成部分。

股東權益變動表

	A類		普通股		額外 繳入資本 美元	留存收益 (累計虧絀) 美元	總股東 權益(虧絀) 美元
	股份	金額 美元	B類 股份	金額 美元			
結餘一二零一七年 十二月三十一日	—	—	3,881,250	388	24,612	(122,583)	(97,583)
出售首次公開發售單位 發售成本	15,525,000	1,553	—	—	155,248,447 (9,295,693)	—	155,250,000 (9,295,693)
於私人配售向保薦人 出售私人配售認股權證	—	—	—	—	7,760,000	—	7,760,000
可能贖回普通股	(14,500,444)	(1,451)	—	—	(149,208,118)	—	(149,209,569)
淨收入	—	—	—	—	—	592,850	592,850
結餘一二零一八年 十二月三十一日	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
結餘一二零一九年 十二月三十一日	1,063,180	106	3,881,250	388	2,757,412	2,242,103	5,000,009

隨附附註為此等財務報表的組成部分。

現金流量表

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 美元	二零一八年 美元
經營活動的現金流量：		
淨收入	1,771,836	592,850
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	—
投資及在信託賬戶中持有的可交易證券所得利息	(3,473,528)	(1,687,599)
經營資產及負債變動：		
預付費用	(260,863)	(43,214)
應付賬款	13,224	14,032
應計費用	24,110	(7,100)
應付特許經營稅	(160,000)	200,000
經營活動所用現金淨額	(1,957,116)	(931,031)
投資活動的現金流量：		
存入信託賬戶的本金	—	(158,355,000)
信託賬戶發放的利息	1,171,717	324,501
投資活動所得(所用)現金淨額	1,171,717	(158,030,499)
融資活動的現金流量：		
應付關聯方票據的所得款項	750,000	260,000
償還應付關聯方票據	—	(460,000)
首次公開發售的已收所得款項	—	155,250,000
發售成本	—	(3,671,204)
私人配售的已收所得款項	—	7,760,000
融資活動所得現金淨額	750,000	159,138,796
現金(減少)增加淨額	(35,399)	177,266
現金及現金等價物一期初	196,804	19,538
現金及現金等價物一期末	161,405	196,804

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 美元	二零一八年 美元
非現金投資及融資活動的補充披露：		
計入應付賬款的發售成本	—	67,142
有關首次公開發售的遞延包銷佣金	—	5,433,750
遞延發售成本重新分類為繳入資本	—	178,283
可能贖回A類普通股的變動	1,771,832	149,209,569
補充現金流量披露：		
就所得稅已付現金	811,467	—

隨附附註為此等財務報表的組成部分。

財務報表附註

1. 組織及業務營運概況

LF Capital Acquisition Corp. (「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(「業務合併」)而成立。儘管本公司就完成業務合併而不限於特定行業或地理區域，惟本公司擬借助其管理團隊的能力專注於在商業銀行及金融科技行業尋覓目標業務。

截至二零一九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(各自及統稱「單位」)，包括根據全面行使包銷商超額配股權而發行的2,025,000個單位，作價每個單位10.00美元，產生所得款項總額155,250,000美元及招致發售成本約9,300,000美元，包括遞延包銷佣金5,433,800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158,355,000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的酌情權，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。

倘本公司無法於二零二零年六月二十二日(「合併期」)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，各持有人將收取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。倘進行有關分派，可供分派餘下資產(包括信託賬戶資產)的每股價值可能僅為初步在信託賬戶中持有的每股10.20美元(或在若干情況下低於有關金額)。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。

流動資金

截至二零一九年十二月三十一日，本公司的營運銀行賬戶約有161,000美元，營運資金虧絀約為477,000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而滿足。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提供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1,500,000美元。根據經修訂可換股票據(見附註5)，於二零一九年三月四日、二零一九年八月十九日及二零二零年一月十日，本公司分別獲提供貸款所得款項400,000美元、350,000美元及130,000美元，合共為880,000美元。

就本公司根據財務會計準則委員會所頒佈二零一四至一五年度會計準則更新(「會計準則更新」)「有關實體持續經營能力的的不確定因素披露」對持續經營考慮進行的評估而言，管理層釐定強制清盤及其後解散導致對本公司於二零二零年六月二十二日後的持續經營能力構成重大疑慮。管理層計劃透過完成業務合併以處理有關不確定因素。然而，概不保證本公司將於合併期內完成業務合併。倘本公司須於二零二零年六月二十二日後清盤，概不會對資產或負債賬面值作出任何調整。

2. 主要會計政策摘要

呈列基準

本公司財務報表乃按照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。

新興增長公司

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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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包括原到期日為180日或以下的美國國庫券及貨幣市場基金。

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級公允價值層級，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級計量)，並將不可觀察輸入數據(第3級計量)列為最低優先順序。此等層級包括：

- 第1級，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級，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級，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。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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其公允價值相若，原因為工具屬短期性質。本公司的可交易證券投資組合包括於原到期日為180日或以下的美國國庫券及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A類普通股

本公司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，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，14,461,820股及14,500,444股可能贖回A類普通股分別在本公司資產負債表股東權益部分以外呈列為臨時權益。

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第260號「每股收益」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。本公司在計算每股稀釋收益時並無考慮首次公開發售及私人配售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有反稀釋作用。因此，期內每股稀釋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稀釋淨收入(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稀釋淨收入(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。

每股普通股淨收入(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，原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類普通股基本及稀釋收益計算如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年	二零一八年
淨收入	1,771,836	592,850
減：A類普通股應佔收入	<u>(2,598,143)</u>	<u>(1,179,134)</u>
B類普通股應佔經調整淨虧損	<u>(826,307)</u>	<u>(586,284)</u>
發行在外A類普通股的加權平均數	<u>15,525,000</u>	<u>15,525,000</u>
每股A類股份基本及稀釋淨收入	<u>0.17</u>	<u>0.08</u>
發行在外B類普通股加權平均數	<u>3,881,250</u>	<u>3,881,250</u>
每股B類股份基本及稀釋淨虧損	<u>(0.21)</u>	<u>(0.15)</u>

所得稅

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賬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。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日，並無任何未

確認稅務優惠。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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，並無就支付利息及罰款應計的款項。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。

近期會計頒布

管理層認為，目前採納任何近期已頒布但尚未生效的會計頒布將不會對本公司的財務報表造成重大影響。

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)。

4. 私人配售

於首次公開發售結束時，保薦人及錨定投資者在私人配售按每份認股權證1.00美元(合共7,760,000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。私人配售認股權證部分所得款項加入將在信託賬戶中持有的首次公開發售所得款項中。倘本公司於合併期內未能完成業務合併，私人配售認股權證將告屆滿及並無價值。

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個交易日期間內的任何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。

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，截至二零一九年及二零一八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120,000美元及60,000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。協議自二零一七年十月一日起生效，一直持續直至二零一九年十二月或本公司完成業務合併(以較早者為準)為止。截至二零一九年及二零一八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。倘本公司於二零二零年六月十八日前未能完成收購目標公司，於二零一九年十二月三十一日後概無應付Prot先生任何其他費用。

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。

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。

截至二零一八年十二月三十一日，概無未償還營運資金貸款。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1,500,000美元。根據經修訂可換股票據，於二零一九年三月四日及二零一九年八月十九日，本公司分別獲提供貸款所得款項400,000美元及350,000美元，合共為750,000美元。於二零二零年一月十日，本公司已收取額外貸款所得款項130,000美元，而可換股票據的未償還總額增至880,000美元。

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。

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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，已發行或發行在外A類普通股為15,525,000股，分別包括可能贖回A類普通股14,461,820股及14,500,444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股歸本公司所有，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股股份毋須沒收。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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(包括未來指定發行)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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，概無已發行或發行在外優先股。

認股權證

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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十二個月(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。

8. 公允價值計量

下表呈列截至二零一九年及二零一八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1層) 美元	重大其他 可觀察 輸入數據 (第2層) 美元	重大其他 不可觀察 輸入數據 (第3層) 美元
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>
於二零一八年十二月三十一日			
在信託中持有的資產：			
貨幣市場基金	159,718,098	—	—
	<u>159,718,098</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

轉入／出第1、2及3層於報告期末確認。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，各層之間概無轉撥。

9. 所得稅

截至二零一九年及二零一八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2,400,000美元及約900,000美元。所得稅撥備包括以下各項：

	十二月三十一日	
	二零一九年 美元	二零一八年 美元
聯邦		
即期	547,749	311,183
遞延	(40,546)	(119,993)
州份及地方		
即期	—	—
遞延	—	13,984
估值撥備變動	168,651	106,009
	<u>675,854</u>	<u>311,183</u>
所得稅撥備(抵免)	<u>675,854</u>	<u>311,183</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：

	二零一九年		二零一八年	
	金額	佔稅前 收入百分比	金額	佔稅前 收入百分比
按美國法定稅率計算的				
即期稅項	514,015	21.00%	189,847	21.00%
不可扣稅/毋須課稅項目	2,436	0.10%	1,343	0.15%
州份稅項，扣除聯邦抵免	—	0.00%	—	0.00%
永久項目的州份影響	—	0.00%	—	0.00%
估值撥備活動	168,651	6.89%	106,009	11.72%
遞延稅率變動	—	0.00%	13,984	1.55%
即期/遞延稅率差額	—	0.00%	—	0.00%
聯邦應付款項調整	(9,248)	-0.38%	—	0.00%
其他	1	0.00%	—	0.00%
	<u>675,854</u>	<u>27.61%</u>	<u>311,183</u>	<u>34.42%</u>
總所得稅撥備/(抵免)	<u>675,854</u>	<u>27.61%</u>	<u>311,183</u>	<u>34.42%</u>

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日，遞延稅項資產及負債組成部分如下：

	十二月三十一日	
	二零一九年 美元	二零一八年 美元
遞延稅項資產：		
未變現收益／虧損	—	—
啟動費用	313,660	145,009
總遞延稅項資產	313,660	145,009
估值撥備	(313,660)	(145,009)
遞延稅項負債		
未變現收益／虧損	(128,105)	—
淨遞延稅項資產／(負債)，扣除撥備	(128,105)	—

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司結論為本公司不大可能變現與啟動費用有關的遞延稅項資產抵免。啟動費用無法就未來經營收入攤銷，直至發生業務合併為止。因此，於本公司完成業務合併前已設立全面估值撥備，原因為於評估遞延稅項資產的可變現情況以及特殊目的收購公司完成業務合併的可能性低於51%時，業務合併等未來事件將不予考慮。此外，對於業務合併或解散及清盤前的期間預期產生的信託投資收入及啟動費用進行可靠預測並不切實可行。因此，淨遞延稅項資產已全數保留。

10. 結算後事項

於二零二零年一月十日，本公司已收取額外貸款所得款項130,000美元，而可換股票據的未償還總額增至880,000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。倘本公司於二零二零年六月十八日前未能完成收購目標公司，於二零一九年十二月三十一日後概無應付Prot先生的任何其他費用。

以下為美國獨立註冊會計師行RSM US LLP就LF Capital於二零一九年十二月三十一日及截至該日止年度的經審核財務報表而於二零一九年二月二十四日刊發的報告全文。

本報告乃摘錄自LF Capital於二零一九年二月二十四日刊發的表格10-K。

獨立註冊會計師行報告

致LF Capital Acquisition Corp. 股東及董事局

對財務報表的意見

吾等已審核隨附的LF Capital Acquisition Corp. (「貴公司」)於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的資產負債表、截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的相關營運報表、股份持有人權益(虧絀)變動表及現金流量表以及該等財務報表的相關附註(統稱「財務報表」)。吾等認為，財務報表在所有重大方面均以符合美利堅合眾國公認會計原則的方式公平地呈列 貴公司於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的財務狀況以及其於截至該日止年度的經營業績及現金流量。

對 貴公司持續經營能力的重大質疑

隨附財務報表乃按 貴公司將持續經營的假設編製。誠如財務報表附註1所述，倘 貴公司未能於二零二零年六月二十二日前完成業務合併則須強制清盤及其後解散，導致 貴公司持續經營的能力受到重大質疑。財務報表並未包括任何可能由此不確定因素的結果引致的調整。

意見基礎

該等財務報表乃 貴公司管理層的責任。吾等的責任是根據吾等的審計對 貴公司的財務報表發表意見。吾等為一家於美國公眾公司會計監督委員會(Public Company Accounting Oversight Board (United States)) (「PCAOB」)註冊的公共會計師事務所，根據美國聯邦證券法以及證券交易委員會及PCAOB的適用規則及法規，吾等須獨立於 貴公司。

吾等已根據PCAOB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告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，吾等必須對財務報告的內部監控有所了解，惟並非旨在對 貴公司財務報告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

二零二零年二月二十四日

LANDSEA HOMES 的管理層討論及分析

下文載列Landsea Homes截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度各年以及於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間的管理層討論及分析。以下討論及分析應與本通函附錄二所載Landsea Homes之會計師報告一併閱讀。Landsea Homes管理層討論及分析所載若干數字已作出四捨五入調整。因此，圖表內總金額與所列金額總和可能因而有所不同。

業務回顧

Landsea Homes為本公司之非全資附屬公司。其根據美國特拉華州法律註冊成立，其普通股自二零二一年一月起於納斯達克上市。Landsea Homes主要從事房地產開發。

財務回顧

年度溢利及虧損

Landsea Homes於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度錄得收入淨額約2,239.1萬美元，於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度錄得淨虧損908.4萬美元，以及於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度錄得收入淨額約5,273.5萬美元。

流動資金、財務資源及資本架構

流動資金

於二零一九年十二月三十一日，Landsea Homes的流動資產及流動負債分別約為7.68650億美元及6,632.9萬美元。

於二零二零年十二月三十一日，Landsea Homes的流動資產及流動負債分別約為8.28110億美元及1.02885億美元。

於二零二一年十二月三十一日，Landsea Homes的流動資產及流動負債分別約為12.14122億美元及2.26517億美元。

財務資源

於二零一九年十二月三十一日，Landsea Homes的現金及銀行結餘總額約為1.56378億美元。

於二零二零年十二月三十一日，Landsea Homes的現金及銀行結餘總額約為1.10048億美元，在信託賬戶中持有的可交易證券約為761.7萬美元。

於二零二一年十二月三十一日，Landsea Homes的現金及銀行結餘總額約為3.43253億美元。

資產負債比率

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，Landsea Homes的資產負債比率分別約為5.76%、29.23%及18.97%，有關比率乃按債務淨額(總借款減現金及銀行結餘)除以總權益計算。

資本架構

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，Landsea Homes的股本總額分別約為5.83370億美元、5.29486億美元及6.21397億美元。

重大投資

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日以及於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，Landsea Homes並無持有任何重大投資及概無於任何投資對象公司的投資。

重大收購及出售

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，Landsea Homes已進行三次收購事項，即二零一九年收購Pinnacle West Homes；二零二零年收購Garrett Walker Homes以及二零二一年收購Vintage Estate Homes。此外，除建議收購Hanover Family Builders, LLC(一家於美國佛羅里達州註冊成立的有限責任公司)外，Landsea Homes於期內並無任何其他重大投資或資本資產計劃。

外匯風險

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，Landsea Homes並無面對任何外匯風險。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，Landsea Homes並無任何資產抵押。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，Landsea Homes並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

Landsea Homes 採用與業內同行類似的薪酬政策。支付予 Landsea Homes 員工的薪酬乃參照該地區的關稅及現行市場價格釐定。酌情表現花紅乃於評估後支付予僱員，以獎勵彼等的貢獻。

於二零二一年十二月三十一日，Landsea Homes 有 384 名僱員。

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之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

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之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，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)	58.34%
	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%

附註：

1. 包括(i)2,011,513,187股透過Greensheid所持有的股份；(ii)376,017,785股透過Easycorps所持有的股份；及(iii)367,914,894股透過Landsea International持有的股份。
2. 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投資管理顧問有限公司(「南京鼎重」)擁有34.15%權益，並由田明先生擁有15.85%權益。南京鼎重為由田明先生全資實益擁有的公司。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的公司。因此，根據證券及期貨條例，田明先生被視為於該等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。於二零二二年四月一日，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向黃征先生授出5,000,000份購股權。上述購股權可於二零二三年四月一日至二零三二年三月三十一日行使，以每股0.242港元的行使價認購本公司每股面值0.01港元的5,000,000股普通股。

於最後可行日期，除下文所披露者外，身為本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(附註1)	好倉	受控制法團權益	2,379,428,081	50.38%
Landsea International (附註1)	好倉	受控制法團權益	2,011,513,187	42.59%
		實益權益	367,914,894	7.79%
南京鼎重(附註1)	好倉	受控制法團權益	2,379,428,081	50.38%
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：

1. 包括(i)2,011,513,187股透過Greensheid所持有之股份及(ii)367,914,894股透過Landsea International持有的股份。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(為田先生全資實益擁有的公司)擁有34.15%權益，並由田先生擁有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股份。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%權益，並由中國平安財產保險股份有限公司擁有35%權益。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%權益。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股股份及透過Ding Capital Management Limited(「Ding Capital」)持有之78,768,335股股份。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二零二一年十二月三十一日(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) 本公司與朗詩集團訂立日期為二零一五年十二月三十一日之股東貸款框架協議(「**框架協議**」)，據此，朗詩集團同意於截至二零一七年十二月三十一日止兩年期間向本公司及／或其附屬公司授出本金總額不超過人民幣4,000,000,000元(或等值港元)之股東貸款，年利率為5.5%，自二零一八年一月一日起免息。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授出若干貸款，本金總額為人民幣1,665,000,000元，年利率介乎5.294%至6.6345%，須於各自提取日期起計五年內償還。於二零二一年十二月三十一日，合共人民幣917,577,000元仍未償還；
- (ii) 本公司與南京朗詩物業管理有限公司訂立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將向本集團提供物業服務及物業諮詢服務，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年，年度上限分別為人民幣75百萬元、人民幣78百萬元及人民幣82百萬元；

- (iii) 本公司與朗詩集團訂立日期為二零二零年十二月二十八日之框架協議，據此，本集團將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止為期三年，年度上限為每年人民幣85百萬元；
- (iv) 本公司與上海朗綠建築科技股份有限公司訂立日期為二零二零年十二月二十八日的框架協議，據此，上海朗綠建築科技股份有限公司將繼續向本集團提供綠色建築技術服務，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年，年度上限分別為人民幣25百萬元、人民幣28百萬元及人民幣31百萬元；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，本公司同意委聘朗詩綠色生活及其附屬公司(「朗詩綠色生活集團」)為獨家銷售代理，為本集團持有的物業提供物業代理服務，直至二零二三年十二月三十一日為止；而朗詩綠色生活集團須向本集團支付按金作為朗詩綠色生活集團履行其於協議項下之責任。

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)之服務合約。

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之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) Landsea Homes Incorporated(「**Landsea Homes**」)、LHC、LF Capital Acquisition Corp. (「**LF Capital**」及LFCA Merger Sub, Inc. (「**Merger Sub**」)所訂立日期為二零二零年八月三十一日(美國時間)的協議，內容有關Merger Sub併入Landsea Homes，而Landsea Homes於合併後仍然存續之業務合併交易。於該合併後，Landsea Homes已成為LF Capital(一家特殊目的收購公司)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；

- (ii) 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**」)所訂立日期為二零二零年十二月十八日的股權轉讓協議；據此，民生加銀資產管理(作為資產管理人)同意代表民生加銀資產管理的資產管理計劃轉讓南京鑫輝盛之全部股權，而南京朗銘及西安嘉鵬同意分別購買南京鑫輝盛之74%及26%股權，總代價為人民幣531,783,806.66元，其中南京朗銘同意支付人民幣393,520,016.93元；
- (iii) 中國信息產業有限公司(「**中國信息**」)、南京朗銘、深圳市科發工貿集團有限公司(「**深圳科發**」)及曙光信息產業(深圳)有限公司(「**標的公司**」)所訂立日期為二零二零年十二月二十九日之股權轉讓協議，據此，中國信息同意出售而深圳科發同意購買標的公司100%股權，初步代價為人民幣500,000,000元(可予調整)；
- (iv) 上海朗毓商業管理有限公司(「**上海朗毓**」)、南京洛德德寧房地產投資合夥企業(「**德寧基金**」)及西安嘉鵬房地產開發有限公司(「**目標公司**」)所訂立日期為二零二一年二月八日的股權轉讓協議，據此，德寧基金同意轉讓而上海朗毓同意購買目標公司70%股權，代價為人民幣42,000,000元；
- (v) Landsea Homes US Corporation、Landsea Homes Corporation、Mercedes Premier Homes, LLC以及Keith Buescher先生、Scott Buescher先生、Susan Girard女士、Linda Swain女士及Tom Buescher先生(統稱「**賣方**」)所訂立日期為二零二一年四月二十七日的股東權益購買協議，據此，Landsea Homes US Corporation有條件同意向賣方收購Mercedes Premier Homes, LLC的全部股東權益，初步購買價為54,600,000美元(可予調整)；
- (vi) 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，內容有關成都朗鐸建議注資總額人民幣30,000,000元；

- (vii) 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於二零一七年十二月二十九日所訂立日期為二零二一年十二月十六日的貸款協議I的第二份補充協議；以及蘇州朗坤與江蘇國泰紫金科技發展有限公司於二零一七年十二月二十九日所訂立日期為二零二一年十二月十六日的貸款協議II的第二份補充協議，據此，蘇州朗坤同意調整貸款協議I及貸款協議II項下的若干條款；
- (viii) 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；
- (ix) 信貸協議；
- (x) 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之股權轉讓協議，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之全部股權，代價為人民幣85,500,000元；
- (xi) 購股協議；
- (xii) 認沽期權協議；
- (xiii) 上海朗毓、江蘇國泰華鼎投資有限公司及蘇州朗坤於二零二二年五月三十一日所訂立的股權轉讓協議，內容有關收購蘇州朗坤的22.5%股權，代價為人民幣41,377,657.50元；
- (xiv) 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，內容有關收購蘇州朗坤的22.5%股權，代價為人民幣41,377,657.50元；及

(xv) 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)的股份回購協議，內容有關建議按每股LSEA股份6.82美元的回購價回購4,398,826股LSEA股份，總代價約為30百萬美元。

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皇后大道中99號中環中心51樓5103室。
- (c) 本公司之公司秘書為陳婉縈女士(「陳女士」)。陳女士於二零零六年十一月一日獲委任為本公司公司秘書及授權代表。陳女士為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許治理公會的資深會士，亦為香港董事學會會員。陳女士於上市公司公司秘書事務中擁有超過25年經驗。
- (d) 本公司百慕達主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地位為4th floor North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 本通函以英文及中文編製。除另有指明者外，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 展示文件

以下各文件於本通函日期起計14日期間將通過電子呈交系統於聯交所網站及本公司網站在線展示，以供查閱：

- (a) 信貸協議；
- (b) 購股協議；
- (c) 認沽期權協議；及
- (d) 本通函。