

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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生活服務有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Landsea Green Life Service Company Limited

朗詩綠色生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1965)

潛在主要交易及持續關連交易
及
股東特別大會通告

本公司財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問

Opus Capital Limited
創富融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至24頁。獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第25至26頁。獨立財務顧問創富融資函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第27至57頁。本公司謹定於二零二一年十二月三十一日上午十時正假座中國上海市長寧區臨虹路280弄5號樓朗詩綠色中心舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥，並無論如何不得遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

二零二一年十二月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	25
創富融資函件	27
附錄一 — 本集團的財務資料	58
附錄二 — 一般資料	60
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二一年十一月二十二日的公告，內容有關(其中包括)該等獨家銷售代理協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「開始日期」	指	緊隨達成該等獨家銷售代理協議所載之所有條件後的日期
「本公司」	指	朗詩綠色生活服務有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1965)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司當時的董事
「股東特別大會」	指	本公司於二零二一年十二月三十一日上午十時正假座中國上海市長寧區臨虹路280弄5號樓朗詩綠色中心將予召開及舉行的股東特別大會，以供考慮及酌情批准該等獨家銷售代理協議、建議年度上限及其項下擬進行交易
「該等獨家銷售代理協議」	指	第一份獨家銷售代理協議及第二份獨家銷售代理協議
「第一份獨家銷售代理協議」	指	本公司與田先生就於年期內委聘本集團作為田先生及田先生的聯繫人所持有物業的獨家銷售代理而訂立的框架協議，其條款概要載於本通函
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(王志榮博士、魯梅女士及陳建文博士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等獨家銷售代理協議的條款、建議年度上限及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「創富融資」	指	創富融資有限公司，為根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問，就該等獨家銷售代理協議的條款、建議年度上限及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	田先生及其聯繫人以外的股東
「朗詩綠色地產」	指	朗詩綠色地產有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：106)
「朗詩綠色地產及諮詢協議」	指	本公司附屬公司與朗詩綠色地產訂立日期為二零二零年十二月二十八日的框架服務協議，詳情載於本公司日期為二零二一年六月二十五日的招股章程「持續關連交易」一節
「朗詩綠色地產集團」	指	朗詩綠色地產及其不時的附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月十四日，本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「田先生」	指	董事長兼非執行董事田明先生
「田先生的聯繫人」	指	田先生及其聯繫人，惟不包括朗詩綠色地產集團

釋 義

「田先生物業及諮詢協議」	指	本公司與田先生訂立日期為二零二一年六月十六日的框架服務協議，詳情載於本公司日期為二零二一年六月二十五日的招股章程「持續關連交易」一節
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條所賦予涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「第二份獨家銷售代理協議」	指	本公司與朗詩綠色地產就於年期內委聘本集團作為朗詩綠色地產集團所持有物業的獨家銷售代理而訂立的框架協議，其條款概要載於本通函
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	開始日期至二零二三年十二月三十一日
「%」	指	百分比



Landsea Green Life Service Company Limited

朗詩綠色生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1965)

執行董事：

周勤女士、
吳旭先生及
劉超先生

非執行董事：

田明先生

獨立非執行董事：

王志榮博士
魯梅女士
陳建文博士

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總部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：

**潛在主要交易及持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述該公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關該等獨家銷售代理協議項下之持續關連交易之進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東的意見函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件以及股東特別大會召開通告。

該等獨家銷售代理協議項下之持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十五日的招股章程(「招股章程」)，內容有關(其中包括)田先生物業及諮詢協議以及朗詩綠色地產及諮詢協議，兩者均有關本集團提供物業管理服務及增值服務(包括物業代理服務)，年期分別為二零二一年七月八日至二零二三年十二月三十一日及二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日。

於二零二一年十一月二十二日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與田先生(為其本身及代表田先生的聯繫人)訂立第一份獨家銷售代理協議，據此，田先生及田先生的聯繫人同意委聘本集團作為年期內田先生及田先生的聯繫人所持有物業的獨家銷售代理。根據第一份獨家銷售代理協議，本集團將向田先生及田先生的聯繫人支付若干保證金，作為本集團履行第一份獨家銷售代理協議項下責任的保證金。

於二零二一年十一月二十二日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與朗詩綠色地產(為及代表朗詩綠色地產集團)訂立第二份獨家銷售代理協議，據此，朗詩綠色地產集團同意委聘本集團作為年期內朗詩綠色地產集團所持有物業的獨家銷售代理。根據第二份獨家銷售代理協議，本集團將向朗詩綠色地產集團支付若干保證金，作為本集團履行第二份獨家銷售代理協議項下責任的保證金。

該等獨家銷售代理協議將於開始日期至二零二三年十二月三十一日有效。

(i) 第一份獨家銷售代理協議

年期

自開始日期起計至二零二三年十二月三十一日止，經雙方相互同意後可予重續，惟須遵守上市規則項下的適用規定。

標的事項

田先生(為其本身及代表田先生的聯繫人)同意委聘本集團作為獨家銷售代理，以就田先生及田先生的聯繫人所持有的物業提供物業代理服務。

保證金

根據第一份獨家銷售代理協議，田先生及／或田先生的聯繫人(作為一方)與本公司及／或其附屬公司(作為另一方)將訂立個別物業代理協議，據此就田先生及田先生的聯繫人所持有物業協定若干預定最低價格，以供本集團作為獨家銷售代理出售，而本集團不得以低於相關預定最低價格出售相關物業。該等物業的預定最低價格乃根據(其中包括)(a)所涉及物業數量及相關物業位置；(b)相關物業與周邊地區的商業氛圍；(c)該等項目鄰近類似物業的供求情況；(d)相同項目中該等物業的過去交易價格；(e)該等項目鄰近類似物業的過去交易價格；及／或(f)因出售相關物業而將予產生的營銷成本釐定。

各份個別物業代理協議的定價條款(即相關物業的預定最低價格，故為應付保證金)將由訂約各方根據上述因素按個別基準釐定，尤其是相關項目鄰近類似物業的近期成交價(即市場價格)。作為一般原則，該等物業的預定最低價格將設定為本集團獲委聘為該等物業的獨家銷售代理時不少於待售物業估計銷售價格20%的折讓(「最低利潤」)。該等物業的估計銷售價格將經參考獨立估值師對相關物業進行的估值後釐定。作為本集團內部監控措施的一部分，該估計銷售價格及相關物業的預定最低價格其後將由本集團財務部及一名執行董事分別審閱及批准。

釐定最低利潤金額時，董事已考慮多項因素，包括(a)預期服務成本，例如勞工成本、資金成本以及銷售及營銷費用；(b)相關物業的銷售階段及質素，例如位置、入住率、與相關樓宇面積相比的停車位數目；(c)為相關物業物色潛在買家的困難；(d)中國其他可資比較物業管理公司就類似安排收取的佣金費用；及(e)相關物業的市場需求。

本公司將於簽立相關個別物業代理協議起計十五(15)個營業日內向田先生或相關田先生的聯繫人支付可退還的保證金，相等於相關個別物業代理協議所規限該等物業的預定最低價格。保證金將由本集團動用其內部資源以現金支付。本公司股份於二零二一年七月八日於聯交所上市前，於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣400,700,000元，包括貿易應收款項約人民幣174,800,000元以及現金及現金等價物約人民幣

董事會函件

179,900,000元。為免生疑問，保證金將不會以本公司首次公開發售的所得款項淨額支付。

佣金

根據第一份獨家銷售代理協議，本集團將就已售物業向田先生及田先生的聯繫人收取佣金，有關佣金為經扣除根據中國的相關國家稅務政策繳納的稅項(將由田先生及田先生的聯繫人承擔)後，本集團已售物業的實際售價與有關已售物業預定最低價格總額之間的差額。已售物業的佣金將於每季末前五(5)日內計算。於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內田先生及田先生的聯繫人將至少向本集團支付田先生及田先生的聯繫人收取已售物業所得款項的80%。該費用包括本集團就相關物業所支付的佣金及保證金部分。

就各份相關個別物業代理協議而言，於該等協議所規限的所有物業出售或於有關協議的年期屆滿後(以較早者為準)，田先生及田先生的聯繫人以及本集團將計算保證金餘款及未付的佣金。田先生及田先生的聯繫人將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內結算未付的佣金及保證金餘款。各份個別物業代理協議的期限不得多於一年。

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，根據第一份獨家銷售代理協議應付的佣金總額，連同根據田先生物業及諮詢協議可能收取的其他服務費用，分別不得超過人民幣155,000,000元、人民幣155,000,000元及人民幣156,000,000元，即田先生的聯繫人(不包括本集團，但包括本集團的合營企業及聯營公司)就本集團根據田先生物業及諮詢協議將予提供的物業管理服務及增值服務(包括物業代理服務)而應付本集團的服務費用的年度上限。

第一份獨家銷售代理協議及田先生物業及諮詢協議涵蓋性質相同的服務，構成本集團主要業務的一部分。此外，釐定該兩份協議項下代理服務的服務費用(即佣金)的定價條款所考慮的因素類似。誠如招股章程所披露，根據田先生物業及諮詢協議，服務費須經計及現行市價以及物業項目的性質、規模及位置、服務範圍及經營成本等其他因素後釐定。另一方面，根據第一份獨家銷售代理協議，該等物業的預定最低價格及因而收取的佣金須

董事會函件

根據(其中包括)所涉及物業數量(即面積)及相關物業位置、該等項目鄰近類似物業的過去成交價(即現行市價)及因出售相關物業而將予產生的營銷成本(即經營成本)釐定。

誠如招股章程所披露，本集團根據田先生物業及諮詢協議提供的物業代理服務並非獨家提供，且毋須支付保證金。根據田先生物業及諮詢協議分別就新物業及未售物業收取的1%至3%及40%以下(視乎情況而定)的佣金比率並不構成定價條款的一部分。本公司預計第一份獨家銷售代理協議項下收取的佣金比率將不低於估計銷售價格的20%。就田先生物業及諮詢協議項下擬進行的持續關聯交易(包括年度上限)而言，本公司已根據上市規則第14A.105條向聯交所取得相關豁免。

年度上限

第一份獨家銷售代理協議項下本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度支付保證金總額的建議年度上限(即年內所有時間的最高未償還款項)列示如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年*	二零二二年	二零二三年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
第一份獨家銷售代理 協議項下保證金總額	98	183	163

* 自開始日期至二零二一年十二月三十一日。

建議年度上限乃基於以下各項而釐定：

- (a) 由田先生及田先生的聯繫人持有的現有項目(「田氏項目」)，就此本集團擬獲委聘為獨家銷售代理提供物業代理服務。田氏項目由(1)新商業物業及停車位；及(2)同一項目中未售出的停車位與可得過去成交價組成；
- (b) 各項目的估計去化率，乃經計及(1)樓宇及附屬停車位的位置及目前佔用率；(2)歷史去化率(如有)；(3)銷售計劃及策略；(4)因推廣項目而將予產生的銷售及營銷費用；及(5)潛在買家的初步指示；

董事會函件

- (c) 田氏項目所在地區可資比較物業之近期成交價。就未售出的停車位而言，估計銷售價格乃參考相關買賣協議所述相同項目的過去成交價而釐定。就新物業而言，估計銷售價格乃參考附近地區類似物業的過去成交價而釐定。董事認為，鑑於標的物業屬於同一項目或位於田氏項目所在地區，該等過去成交價與釐定田氏項目的估計銷售價格相關；
- (d) 相關房地產開發商或業主願意為本集團的物業代理服務支付的估計利潤不少於田氏項目的估計銷售價格20% (即最低利潤)，以及本集團因而通過收取佣金可能獲取的回報。有關釐定估計利潤及因此而釐定的田氏項目預定最低價格的基準，請參閱上文「保證金」一段；及
- (e) 設有緩衝金額15%，以應對因市場狀況出現變化而對本集團物業代理服務任何超出預期的需求。

先決條件

待根據上市規則就第一份獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易取得獨立股東批准後，第一份獨家銷售代理協議方告生效。

終止

第一份獨家銷售代理協議可在雙方相互書面協議或在若干情況下(包括一方嚴重違約)於整個年期屆滿前終止。

(ii) 第二份獨家銷售代理協議

年期

自開始日期起計至二零二三年十二月三十一日止，經雙方相互同意後可予重續，惟須遵守上市規則項下的適用規定。

標的事項

朗詩綠色地產(為及代表朗詩綠色地產集團)同意委聘本集團作為獨家銷售代理，以就朗詩綠色地產集團所持有的物業提供物業代理服務。

保證金

根據第二份獨家銷售代理協議，朗詩綠色地產及／或其附屬公司(作為一方)與本公司及／或其附屬公司(作為另一方)將訂立個別物業代理協議，據此就朗詩綠色地產集團所持有物業協定若干預定最低價格，以供本集團作為獨家銷售代理出售，而本集團不得以低於相關預定最低價格出售相關物業。該等物業的預定最低價格乃根據(其中包括)(a)所涉及物業數量及相關物業位置；(b)相關物業與周邊地區的商業氛圍；(c)該等項目鄰近類似物業的供求情況；(d)相同項目中該等物業的過去交易價格；(e)該等項目鄰近類似物業的過去交易價格；及／或(f)因出售相關物業而將予產生的營銷成本釐定。

各份個別物業代理協議的定價條款(即相關物業的預定最低價格，故為應付保證金)將由訂約各方根據上述因素按個別基準釐定，尤其是相關項目鄰近類似物業的近期成交價(即市場價格)。作為一般原則，該等物業的預定最低價格將設定為本集團獲委聘為該等物業的獨家銷售代理時的最低利潤。該等物業的估計銷售價格將經參考獨立估值師對相關物業進行的估值後釐定。作為本集團內部監控措施的一部分，該估計銷售價格及相關物業的預定最低價格其後將由本集團財務部及一名執行董事分別審閱及批准。

釐定最低利潤金額時，董事已考慮多項因素，包括(a)預期服務成本，例如勞工成本、資金成本以及銷售及營銷費用；(b)相關物業的銷售階段及質素，例如位置、入住率、與相關樓宇面積相比的停車位數目；(c)為相關物業物色潛在買家的困難；(d)中國其他可資比較物業管理公司就類似安排收取的佣金費用；及(e)相關物業的市場需求。

本公司將於簽立相關個別物業代理協議起計十五(15)個營業日內向朗詩綠色地產集團支付可退還的保證金，相等於相關個別物業代理協議所規限該等物業的預定最低價格。保證金將由本集團動用其內部資源以現金支付。本公司股份於二零二一年七月八日於聯交所上市前，於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣400,700,000元，包括貿易應收款項

董事會函件

約人民幣174,800,000元以及現金及現金等價物約人民幣179,900,000元。為免生疑問，保證金將不會以本公司首次公開發售的所得款項淨額支付。

佣金

根據第二份獨家銷售代理協議，本集團將就已售物業向朗詩綠色地產集團收取佣金，有關佣金為經扣除根據中國的相關國家稅務政策繳納的稅項(將由朗詩綠色地產集團承擔)後，本集團已售物業的實際售價與有關已售物業預定最低價格總額之間的差額。已售物業的佣金將於每季末前五(5)日內計算。於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內朗詩綠色地產集團將向本集團至少支付朗詩綠色地產集團收取已售物業所得款項的80%。該費用包括本集團就相關物業所支付的佣金及保證金部分。

就各份相關個別物業代理協議而言，於該等協議所規限的所有物業出售或於有關協議的年期屆滿後(以較早者為準)，朗詩綠色地產集團以及本集團將計算保證金餘款及未付的佣金。朗詩綠色地產集團將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內結算未付的佣金及保證金餘款。各份個別物業代理協議的期限不得多於一年。

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，根據第二份獨家銷售代理協議應付的佣金總額，連同根據朗詩綠色地產及諮詢協議可能收取的其他服務費用，分別不得超過人民幣75,000,000元、人民幣78,000,000元及人民幣82,000,000元，即朗詩綠色地產集團就本集團根據朗詩綠色地產及諮詢協議將予提供的物業管理服務及增值服務(包括物業代理服務)而應付本集團的服務費用的年度上限。

第二份獨家銷售代理協議以及朗詩綠色地產及諮詢協議涵蓋性質相同的服務，構成本集團主要業務的一部分。此外，釐定該兩份協議項下代理服務的服務費用(即佣金)的定價條款所考慮的因素類似。誠如招股章程所披露，根據朗詩綠色地產及諮詢協議，服務費須經計及現行市價以及物業項目的性質、規模及位置、服務範圍及經營成本等其他因素後釐定。另一方面，根據第二份獨家銷售代理協議，該等物業的預定最低價格及因而收

董事會函件

取的佣金須根據(其中包括)所涉及物業數量(即面積)及相關物業位置、該等項目鄰近類似物業的過去成交價(即現行市價)及因出售相關物業而將予產生的營銷成本(即經營成本)釐定。

誠如招股章程所披露，本集團根據朗詩綠色地產及諮詢協議提供的物業代理服務並非獨家提供，且毋須支付保證金。根據朗詩綠色地產及諮詢協議分別就新物業及未售物業收取的1%至3%及40%以下(視乎情況而定)的佣金比率並不構成定價條款的一部分。本公司預計第二份獨家銷售代理協議項下收取的佣金比率將不低於估計銷售價格的20%。就朗詩綠色地產及諮詢協議項下擬進行的持續關聯交易(包括年度上限)而言，本公司已根據上市規則第14A.105條向聯交所取得相關豁免。

年度上限

第二份獨家銷售代理協議項下本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度支付保證金總額的建議年度上限(即年內所有時間的最高未償還款項)列示如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年*	二零二二年	二零二三年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
第二份獨家銷售代理 協議項下保證金總額	4	6	3

* 自開始日期至二零二一年十二月三十一日。

建議年度上限乃基於以下各項而釐定：

- (a) 由朗詩綠色地產集團持有的現有項目(「朗詩項目」)，就此本集團擬獲委聘為獨家銷售代理提供物業代理服務。朗詩項目由(1)新停車位；及(2)同一項目中未售出的停車位與可得過去成交價組成；
- (b) 各項目的估計去化率，乃經計及(1)樓宇及附屬停車位的位置及目前佔用率；(2)歷史去化率(如有)；(3)銷售計劃及策略；(4)因推廣項目而將予產生的銷售及營銷費用；及(5)潛在買家的初步指示；

董事會函件

- (c) 朗詩項目所在地區可資比較物業之近期成交價。就未售出的停車位而言，估計銷售價格乃參考相關買賣協議所述相同項目的過去成交價而釐定。就新停車位而言，估計銷售價格乃參考附近地區類似物業的過去成交價而釐定。董事認為，鑑於標的物業屬於同一項目或位於朗詩項目所在地區，該等過去成交價與釐定朗詩項目的估計銷售價格相關；
- (d) 相關房地產開發商或業主願意為本集團的物業代理服務支付的估計利潤不少於田氏項目的估計銷售價格20% (即最低利潤)，以及本集團因而通過收取佣金可能獲取的回報。有關釐定估計利潤及因此而釐定的朗詩項目預定最低價格的基準，請參閱上文「保證金」一段；及
- (e) 設有緩衝金額15%，以應對因市場狀況出現變化而對本集團物業代理服務任何超出預期的需求。

先決條件

待根據上市規則就第二份獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易取得獨立股東批准後，第二份獨家銷售代理協議方告生效。

終止

第二份獨家銷售代理協議可在雙方相互書面協議或在若干情況下(包括一方嚴重違約)於整個年期屆滿前終止。

訂立持續關連交易的理由及裨益

本集團意在成為中國領先的多元化物業管理服務提供商。透過與各方通力合作，以及借助本集團的專業服務能力與領先的信息科技平台優勢，本集團能夠為業主及住戶提供多樣的物業管理及增值服務。

該等獨家銷售代理協議有助本集團於買賣田先生及田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團所持有物業時向相關買賣雙方提供所需服務，並收取銷售佣

董事會函件

金，從而擴大本集團的收入基礎，並為股東帶來潛在可觀回報。根據該等獨家銷售代理協議，本集團有權收取本集團銷售田先生及田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團所持有物業的實際售價與預定最低價格之間的差額。訂立該等獨家銷售代理協議確保田先生及田先生的聯繫人以及朗詩綠色地產集團向本集團穩定供應物業項目，以便本集團提供相關銷售代理服務，為本集團的物業銷售代理業務的長期增長提供穩定性。由於預定最低價格較市場價格大幅折讓，最低利潤為20%，而且本集團可收取實際銷售價格與預定最低價格之間的差額，預計本集團可賺取較高佣金，競爭較傳統銷售模式(即本集團並非獨家銷售代理)少。根據二零二一年一月一日至二零二一年十一月三十日期間本集團在傳統銷售模式下作為銷售代理並由買方認購停車位的實際認購事項中，本集團所收取佣金比率介乎相關物業實際銷售價格約3.1%至約36.8%，平均數及中位數分別約為9.5%及6.4%。最低利潤高於本集團按相關物業銷售價格提供物業代理服務時一般收取的佣金比率平均數及中位數，故誠如該公告所披露，擴大本集團的收入基礎，並為股東帶來潛在可觀回報。

儘管本集團將根據該等獨家銷售代理協議擔任田先生及田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團所持有物業的獨家銷售代理，惟該等獨家銷售代理協議並無限制本集團擔任其他物業發展商或業主的物業項目的銷售代理。

董事(包括獨立非執行董事，其已考慮獨立財務顧問的意見)認為，該等獨家銷售代理協議的定價條款及機制符合市場慣例，而本集團可根據該等獨家銷售代理協議產生合理回報。由於本集團將擔任田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團所持有物業的獨家銷售代理，董事(包括獨立非執行董事，其已考慮獨立財務顧問的意見)認為即使相關該等獨家銷售代理協議屆滿時相關物業尚未出售，支付保證金(相等於田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團所持有物業的預定最低價格總額)作為可全額退還的保證金仍屬公平合理。

董事會(包括獨立非執行董事，其已考慮獨立財務顧問的意見)認為，該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易(包括相關年度上限)(i)按公平原則的基準磋商；(ii)將按一般商業條款或對本集團而言不遜於獨立第三方根據現行當地

市況所獲得或提供的條款進行；(iii)乃於本集團一般日常業務過程中訂立；及(iv)屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

非執行董事兼本公司控股股東田先生為第一份獨家銷售代理協議的訂約方，於朗詩綠色地產已發行股本約58.44%中實益擁有權益。由於田先生於該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易中擁有重大利益，彼已就批准該等獨家銷售代理協議的相關董事會決議案放棄投票。

該等獨家銷售代理協議的盡職審查

有關該等獨家銷售代理協議的條款

評估該等獨家銷售代理協議的條款時，董事已考慮中國其他可資比較物業管理公司的類似安排。董事在聯交所網站上搜索並確定中國物業管理公司（「中國物業管理公司」）的詳盡清單，該等公司於最後實際可行日期在聯交所上市或曾為聯交所上市申請人。董事已審閱全部中國物業管理公司的招股章程及最近期年報，並確定於最後實際可行日期已訂立與該等獨家銷售代理協議相若的現有安排（「可資比較安排」）的公司。根據該等標準，本公司已確定五項可資比較安排。

董事認為，該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易於以下方面可直接與五項可資比較安排進行比較：(i)所提供的服務性質；(ii)保證金的要求；(iii)定價條款及機制；及(iv)所收取的佣金範圍。儘管部分可資比較公司於最後實際可行日期未必為上市公司，但董事認為，該等公司所訂立的可資比較安排仍可作為中國物業管理公司所採用的市場慣例的參考。

董事會函件

可資比較安排的詳情載列如下：

	金茂物業 服務有限公司 (「金茂」)	中南服務商業 有限公司(「中南」)	融創服務 控股有限公司 (1516.HK)(「融創」)	鑫苑物業服務 集團有限公司 (1895.HK)(「鑫苑」)	保利物業服務 股份有限公司 (6049.HK) (「保利物業服務」)	本公司(1965.HK)
協議	物業代理服務框架協議	物業代理服務框架協議	物業代理服務	車位獨家銷售合作協議	車位租售業務代理服務框架協議	日期為二零二一年十一月二十二日的該等獨家銷售代理協議
所提供的服務性質	物業代理服務	物業代理服務	物業代理服務	合作銷售增值服務，包括涉及物色潛在買家的車位銷售規劃及推廣	車位銷售及租賃業務獨家代理服務	物業代理服務
物業類型	車位	車位	車位	車位	車位	商業物業及車位
所需按金	可退還按金最高為最低售價總額	可退還按金最高為最低售價總額	可退還按金最高為最低售價總額	可退還按金為車位估值約61%	可退還按金最高為預定最低價格的50%	相等於預定最低價格的可退還保證金
定價條款及機制	<p>預定最低售價及因此收取的佣金將根據(其中包括)以下各項而釐定：</p> <p>(a) 相關停車位的位置以及項目附近停車位的供求情況；</p> <p>(b) 項目附近類似停車位指示性價格範圍的可用市場數據；及</p> <p>(c) 獨立估值師釐定的相關停車位估值。</p>	<p>預定最低售價及因此收取的佣金將根據可得市場數據(周邊項目相似類型車位的指示性價格範圍)(即現行市價)而釐定。</p>	<p>最低售價及因此收取的佣金將根據可得市場數據(周邊項目相似類型車位的指示性價格範圍)(即現行市價)而釐定。</p>	<p>車位銷售底價(即預定最高售價)及因此收取的佣金將經參考獨立估值後釐定，獨立估值乃基於市場上可資比較銷售交易(即現行市價)而得出。</p>	<p>預定最低價格及因此收取的佣金將根據(其中包括)以下各項而釐定：</p> <p>(a) 周邊市場的可資比較均價；</p> <p>(b) 項目入住率、車位配比、銷售階段、車位素質；及</p> <p>(c) 服務成本。</p>	<p>該等物業的預定最低價格及因此收取的佣金將根據(其中包括)以下各項而釐定：</p> <p>(a) 所涉及物業數量(即規模)；</p> <p>(b) 相關物業位置；</p> <p>(c) 獨立估值師對相關物業進行的估值；及</p> <p>(d) 出售相關物業將予產生的營銷成本(即經營成本)。</p>
佣金費用	停車位：售價15%至50%	未披露詳情	未披露詳情	最高為車位估值的39%	不少於售價的20%	不少於售價的20%
消息來源	申請版本	聆訊後資料集	日期為二零二零年十一月九日的招股章程	日期為二零二零年十月三十日的通函	日期為二零二一年八月二十六日的通函	

董事會函件

董事認為可資比較公司為公平及具代表性的樣本，原因如下：

- (i) 可資比較安排在聯交所網站識別，實屬詳盡；
- (ii) 可資比較公司及本公司均為中國大型物業管理服務供應商，截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度收益及純利載列如下：

	金茂 人民幣千元	中南 (附註1) 人民幣千元	融創 (附註2) 人民幣千元	鑫苑 (附註3) 人民幣千元	保利 物業服務 (附註4) 人民幣千元	本公司 人民幣千元
收益	944,210	863,139	4,622,509	653,702	8,037,156	600,906
權益持有人 應佔溢利	77,124	66,746	600,862	131,152	673,525	65,560

附註：

1. 中南已通過聯交所聆訊
2. 於二零二零年十一月十九日在聯交所上市
3. 於二零一九年十月十一日在聯交所上市
4. 於二零一九年十二月十九日在聯交所上市

(iii) 可資比較公司及本公司均為中國歷史悠久的龍頭物業管理公司：

- (a) 金茂、中南、融創、鑫苑、保利物業服務及本集團分別自一九九三年、二零零五年、二零零四年、一九九八年、一九九六年及二零零五年起成立超過15年；
- (b) 根據中指研究院(「中指研究院」)的資料，金茂在服務範圍、服務標準及服務收費三個方面的多項指標均處於行業領先水平。金茂的控股股東為中國頂級物業發展公司。根據中指研究院的資料，於二零二一年，金茂名列「中國物業服務百強企業」第17位；
- (c) 於二零二一年，中南名列中指研究院的「中國物業服務百強企業」第18位；
- (d) 於二零二一年，融創名列中指研究院的「中國物業服務百強企業」第6位；

董事會函件

- (e) 於二零二一年，鑫苑名列中指研究院的「中國物業服務百強企業」第15位；
- (f) 於二零二一年，保利物業服務名列中指研究院的「中國物業服務百強企業」第5位；及
- (g) 於二零二一年，本公司名列中指研究院的「中國物業服務百強企業」第24位。

考慮到上述比較，董事認為該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東利益。

有關田先生及田先生的聯繫人以及朗詩綠色地產集團的還款能力及信譽

(i) 評估田先生及田先生的聯繫人的還款能力及信譽

於最後實際可行日期，田先生實益擁有(i)朗詩綠色地產(股份代號：106)已發行股本約58.44%；及(ii)本公司(股份代號：1965)已發行股本約39.96%。於最後實際可行日期，朗詩綠色地產及本公司的市值分別約為18.4億港元及13.1億港元。於最後實際可行日期，由田先生實益擁有的朗詩綠色地產及本公司股份的市場總值約為16億港元(即18.4億港元x 58.44%加13.1億港元x 39.96%)。

於最後實際可行日期，朗詩綠色地產(股份代號：106)實益擁有Landsea Homes Corporation(NASDAQ:LSEA)已發行股本約71.43%。於最後實際可行日期，Landsea Homes Corporation的市值約為3.4387億美元(相當於約26.8億港元)。由田先生實益擁有的Landsea Homes Corporation股份的市場總值約為11.2億港元(即26.8億港元x 71.43% x 58.44%)。

由田先生實益擁有的朗詩綠色地產、本公司及Landsea Homes Corporation股份的市場總值約為27.2億港元(「個人財富」)，遠高於根據第一份獨家銷售代理協議截至二零二二年十二月三十一日止年度的最高年度上限人民幣183,000,000元。

董事亦已審閱田先生的聯繫人的母公司朗詩集團股份有限公司(連同其附屬公司統稱「朗詩集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的最近期審計報告，並注意到朗詩集團的財務狀況穩健。

董事會函件

另外，根據(a)公開搜尋(包括互聯網的負面新聞搜尋)；(b)審閱朗詩集團的最近期審計報告；及(c)田先生的確認，並根據過去24個月的公開資料，董事並無注意到與田先生的聯繫人有關的任何重大不利事件及／或信貸違約。

此外，鑒於訂金金額較相關物業的估計售價有所折讓，訂金可透過銷售相關物業的所得款項償還。

基於上文所述，董事認為，田先生及田先生的聯繫人具有財務能力向本集團償還根據第一份獨家銷售代理協議應付的訂金及佣金費用。

(ii) 評估朗詩綠色地產集團的還款能力及信譽

誠如朗詩綠色地產(股份代號：106)截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告所披露，朗詩綠色地產集團擁有(i)現金及現金等價物約人民幣39億元；(ii)流動資產淨值約人民幣55億元；及(iii)權益持有人應佔權益約人民幣42億元。此等財務指標遠高於根據第二份獨家銷售代理協議截至二零二二年十二月三十一日止年度的最高年度上限人民幣6,000,000元。

另外，根據(a)公開搜尋(包括互聯網的負面新聞搜尋)；(b)審閱在聯交所網站上刊發的朗詩綠色地產最近期年報及中期報告；及(c)朗詩綠色地產的確認，並根據過去24個月的公開資料，董事並無注意到與朗詩綠色地產集團有關的任何重大不利事件及／或信貸違約。

此外，鑒於訂金金額較相關物業的估計售價有所折讓，訂金可透過銷售相關物業的所得款項償還。

基於上文所述，董事認為，朗詩綠色地產集團具有財務能力向本集團償還根據第二份獨家銷售代理協議應付的訂金及佣金費用。

內部監控措施

為確保個別物業代理協議將分別按一般商業條款並根據該等獨家銷售代理協議的條款訂立，本集團已採用下列措施：

- (i) 相關物業所在的本公司當地附屬公司的相關業務部門及營運分部的總經理(「該等總經理」)將負責分別與田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團進行磋商以訂立個別物業代理協議；
- (ii) 就各潛在物業項目而言，該等總經理將進行市場調查及可行性研究，以評估其潛在風險及回報，包括其適銷性；
- (iii) 該等總經理將與田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團進行磋商，並根據以下因素按公平原則釐定相關物業的預定最低價格，包括但不限於(a)所涉及物業數量及相關物業位置；(b)該項目鄰近類似物業的供求情況；及(c)該項目鄰近類似物業的近期成交價格或詢問價格，以確保本集團擁有合理的利潤率；
- (iv) 該等總經理將向本集團財務部及一名執行董事提交可行性研究報告、個別物業代理協議的條款(包括根據該協議須出售的相關物業預定最低價格)及相關物業的獨立估值，以供審閱及批准；
- (v) 本集團財務部將監測該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易，並向監督財務相關事宜的董事會提交季度報告，以確保不會超過該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易的年度上限；
- (vi) 本公司審核委員會及獨立非執行董事將每年審閱本公司的全部持續關連交易(包括該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易)，以確保該等交易(包括該等獨家銷售代理協議)已於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並已根據有關交易的條款進行，且有關條款屬公平合理並符合股東整體利益；及
- (vii) 本公司外部核數師將對本公司持續關連交易進行年度審閱，確保該等交易符合上市規則。

董事會函件

此外，本集團已制定以下額外保障措施，以確保本集團存放於田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團的訂金的風險妥為減低：

- (i) 與田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團訂立任何個別物業代理協議前，田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團各自將向本集團提供最新綜合財務報表，而本集團財務部將執行以下工作：
 - (a) 對田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團的最新綜合財務報表進行財務分析，以評估彼等的還款能力及信譽；
 - (b) 在互聯網上進行背景搜索，以確定田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團相關的任何重大不利事件及／或信貸違約；及
 - (c) 取得田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團的信貸記錄報告(如可供查閱)；
- (ii) 田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團各自須每季度向本集團提供以下資料，以便評估其各自的信貸風險：
 - (a) 本集團訂金的季度報告；
 - (b) 最新綜合現金及訂金結餘；
 - (c) 最新綜合財務報表；及
 - (d) 信貸評級公司發布的最新信貸報告(如有)。
- (iii) 本集團財務部將每季度就獨家銷售代理協議項下擬進行交易向獨立非執行董事報告，包括但不限於上文第(ii)項所指的資料；及
- (iv) 本集團向田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團存放的未付訂金的最高結餘，須受限於該等獨家銷售代理協議項下的建議年度上限。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，

- (i) 非執行董事兼本公司控股股東田先生為本公司的關連人士；及

董事會函件

- (ii) 朗詩綠色地產的執行董事田先生於朗詩綠色地產已發行股本58.44%中實益擁有權益，故朗詩綠色地產為本公司關連人士田先生的聯繫人。

該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易預期將為經常性質，並將在本集團的一般日常業務過程中定期並持續進行。因此，根據上市規則第14A章，該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司非執行董事兼控股股東田先生為第一份獨家銷售代理協議的訂約方，並控制朗詩綠色地產約58.44%已發行股本，彼於該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，田先生及其聯繫人將在股東特別大會上就有關該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

由於根據上市規則就該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易的相關最高年度上限計算所得的最高適用百分比率為25%或以上，該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易亦構成本公司潛在主要交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就該等獨家銷售代理協議的條款是否公平合理、交易是否按一般商業條款於本集團一般日常業務過程中進行以及是否符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見，並向獨立股東提供有關於股東特別大會如何投票的意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

有關該等交易訂約方的一般資料

本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

朗詩綠色地產為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：106)。其主要從事房地產開發與銷售、提供項目管理服務及出租物業業務。

田先生為本公司董事長、非執行董事及控股股東。彼亦為朗詩綠色地產主席、執行董事兼控股股東。

股東特別大會

根據上市規則第14A.36條，任何股東於建議交易中擁有重大權益須於相關股東大會對相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，由於本公司非執行董事兼控股股東田先生為第一份獨家銷售代理協議的訂約方，並控制朗詩綠色地產約58.44%已發行股本，彼於該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，田先生及其聯繫人將在股東特別大會上就有關該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，除田先生及其聯繫人外，概無其他股東須於股東特別大會上就將予通過之決議案放棄投票。

本公司謹定於二零二一年十二月三十一日上午十時正假座中國上海市長寧區臨虹路280弄5號樓朗詩綠色中心舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東務請仔細閱讀通告並將隨附本通函的股東特別大會適用代表委任表格並按其上印備之指示填妥及交回。

本通函隨附股東特別大會代表委任表格。無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會，務請盡快按代表委任表格上印備之指示填妥，並無論如何不得遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

推薦建議

經考慮本通函「進行持續關連交易之理由及裨益」一段所載理由，董事(包括獨立非執行董事，其已考慮獨立財務顧問的意見)認為，該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行及條款屬公平合理，及按正常商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載普通決議案，以批准該等獨家銷售代理協議、建議年度上限及其項下擬進行交易。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注載於本通函第25至26頁的獨立董事委員會函件、本通函第27至57頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件及本通函附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
朗詩綠色生活服務有限公司
非執行董事兼董事長
田明

二零二一年十二月十五日



Landsea Green Life Service Company Limited

朗詩綠色生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1965)

敬啟者：

**潛在主要交易及持續關連交易
及
股東特別大會通告**

吾等提述本公司於二零二一年十二月十五日刊發的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就該等獨家銷售代理協議、建議年度上限及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。創富融資已獲本公司委任為獨立財務顧問以就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹此提醒閣下垂注(i)通函第4至24頁所載董事會函件；(ii)通函第27至57頁所載創富融資函件，當中載有其就該等獨家銷售代理協議的條款、建議年度上限及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議及創富融資在得出其推薦建議時考慮的主要因素及理由；及(iii)通函附錄所載的其他資料。

經參考創富融資所考慮的因素及理由及其結論及意見，吾等與其一致認為，該等獨家銷售代理協議、建議年度上限及其項下擬進行交易乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，就本公司及股東而言，條款屬公平及合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票

獨立董事委員會函件

贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等獨家銷售代理協議、建議年度上限及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
魯梅女士

王志榮博士

陳建文博士

二零二一年十二月十五日

創富融資函件

以下為創富融資就該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃供載入本通函而編製。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

潛在主要交易及持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲 貴公司委任就該等獨家銷售代理協議的條款、其項下截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度(「**財年**」)的建議年度上限(「**年度上限**」)及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二一年十二月十五日致股東的通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二一年六月二十五日的招股章程(「**招股章程**」)，內容有關(其中包括)田先生物業及諮詢協議以及朗詩綠色地產及諮詢協議，兩者均有關 貴集團提供物業管理服務及增值服務(包括物業代理服務)，年期分別為二零二一年七月八日至二零二三年十二月三十一日及二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日。

於二零二一年十一月二十二日， 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)與田先生(為其本身及代表田先生的聯繫人)訂立第一份獨家銷售代理協議，據此，田先生及田先生的聯繫人同意委聘 貴集團作為年期內田先生及田先生的聯繫人所持有物業的獨家銷售代理。根據第一份獨家銷售代理協議， 貴集團將向田先生及田先生的聯繫人支付若干保證金，作為 貴集團履行第一份獨家銷售代理協議項下責任的保證金。

於二零二一年十一月二十二日， 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)與朗詩綠色地產(代表朗詩綠色地產集團)訂立第二份獨家銷售代理協議，據此，朗詩綠色地產集團同意委聘 貴集團作為年期內朗詩綠色地產集團所持有物業的

獨家銷售代理。根據第二份獨家銷售代理協議，貴集團將向朗詩綠色地產集團支付若干保證金，作為貴集團履行第二份獨家銷售代理協議項下責任的保證金。

該等獨家銷售代理協議將於開始日期至二零二三年十二月三十一日有效。

該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易預期將為經常性質，並將在貴集團的一般日常業務過程中定期並持續進行。因此，根據上市規則第14A章，該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易構成貴公司的持續關連交易。

由於非執行董事兼貴公司控股股東田先生為第一份獨家銷售代理協議的訂約方並控制朗詩綠色地產已發行股本約58.44%，故彼於該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，田先生及其聯繫人將在股東特別大會上就有關該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。田先生過往亦就批准該等獨家銷售代理協議的董事會決議案放棄投票。

由於根據上市規則就該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易的相關最高年度上限計算所得的最高適用百分比率為25%或以上，該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易亦構成貴公司潛在主要交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即王志榮博士、魯梅女士及陳建文博士)組成的獨立董事委員會，以就(i)該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易是否符合貴公司及股東整體利益及是否於貴集團一般日常業務過程中訂立；(ii)該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)其於股東特別大會上應如何就相關決議案作出投票向獨立股東提供意見。吾等已獲貴公司委任以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

吾等與 貴集團、田先生、田先生的聯繫人、朗詩綠色地產集團或任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益。緊接吾等獲委任前兩年內，吾等概無擔任 貴公司財務顧問或獨立財務顧問。除與是次委任有關的一般獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴集團、田先生、田先生的聯繫人、朗詩綠色地產集團或任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

吾等的意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月(「上半年」)之中期報告(「二零二一年中期報告」)；
- (ii) 該等獨家銷售代理協議；
- (iii) 招股章程；及
- (iv) 通函所載的其他資料。

吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或提述以及管理層向吾等提供的所有資料及聲明(彼等個別及共同就此負責)於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分。向吾等提供及作出的資料及聲明於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)如有任何重大變動(如有)，將盡早通知股東。

吾等亦假設管理層於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以致使通函所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或吾等所獲提供的管理層表達之意見是否合理。

創富融資函件

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並未對管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦未對貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。吾等亦無考慮訂立該等獨家銷售代理協議對貴集團造成的稅務影響。

董事願就所披露資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本函件中概無遺漏其他事實，致使當中所載的任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的條款，而除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

於就該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)達致吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關訂約方的資料

(i) 貴集團的背景

於二零二一年七月八日，貴公司於聯交所主板成功上市(股份代號：1965)(「上市」)。貴集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

誠如二零二一年中期報告所載，於二零二一年六月三十日，貴集團物業管理服務涵蓋23個城市，包括18個長江三角洲城市及5個中國其他城市。於二零二一年六月三十日，貴集團在管總建築面積(「建築面積」)為1,780萬平方米(「平方米」)，合共130項在管物業，包括109項住宅物業及21項非住宅物業，為逾130,000戶住戶提供服務。此外，於二零二一年六月三十日，貴集團的總合約建築面積約為2,490萬平方米。

(ii) 田先生及田先生的聯繫人的背景

田先生為 貴公司董事長、非執行董事及控股股東，彼實益擁有 貴公司39.96%已發行股本。彼亦為朗詩綠色地產主席、執行董事兼控股股東，彼實益擁有朗詩綠色地產58.44%已發行股本。

田先生的聯繫人為田先生及其聯繫人，惟不包括朗詩綠色地產集團。

(iii) 朗詩綠色地產的背景

朗詩綠色地產為於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：106)。其主要從事房地產開發與銷售、提供項目管理服務及出租物業業務。

2. 訂立該等持續關連交易的理由及裨益

貴集團意在成為中國領先的多元化物業管理服務提供商。透過與各方通力合作，以及借助 貴集團的專業服務能力與領先的信息科技平台優勢， 貴集團能夠為業主及住戶提供多樣的物業管理及增值服務。

誠如董事會函件所載，該等獨家銷售代理協議有助 貴集團於買賣田先生及田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團所持有物業時向相關買賣雙方提供所需服務，並收取銷售佣金。根據該等獨家銷售代理協議， 貴集團有權收取 貴集團銷售田先生及田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團所持有物業的實際售價與預定最低價格之間的差額。訂立該等獨家銷售代理協議確保田先生及田先生的聯繫人以及朗詩綠色地產集團向 貴集團穩定供應物業項目，以便 貴集團提供相關銷售代理服務，為 貴集團的物業銷售代理業務的長期增長提供穩定性。由於預定最低價格較市場價格大幅折讓，最低利潤(定義見下文)為20%，而且 貴集團可收取實際銷售價格與預定最低價格之間的差額，預計 貴集團可賺取較高佣金，競爭較傳統銷售模式(即 貴集團並非獨家銷售代理)少。根據二零二一年一月一日至二零二一年十一月三十日期間 貴集團在傳統銷售模式下作為銷售代理並由買方認購停車位的實際認購事項中， 貴集團所收取佣金比率介乎相關物業實際銷售價格約3.1%至約36.8%，平均數及中位數分別約為9.5%及6.4%。最低利潤(定義見下文)高於 貴集團按相關物業銷售價格提供物業代理服

務時一般收取的佣金比率平均數及中位數，故誠如該公告所披露，擴大 貴集團的收入基礎，並為股東帶來潛在可觀回報。吾等已自管理層取得自二零二一年一月一日至最後實際可行日期期間在傳統銷售模式下停車位銷售清單，合共有1,107宗交易，並確認 貴集團收取的相關佣金比率實際上介乎上述範圍、平均數及中位數之內，並注意到佣金比率(i)符合傳統佣金利潤指引(定義見下文)；及(ii)貴集團所收取佣金比率平均數及中位數低於20%的最低利潤(定義見下文)。

儘管 貴集團將根據該等獨家銷售代理協議擔任田先生及田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團所持有物業的獨家銷售代理，惟該等獨家銷售代理協議並無限制 貴集團擔任其他物業發展商或業主的物業項目的銷售代理。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等獨家銷售代理協議的定價條款及機制符合市場慣例，而 貴集團可根據該等獨家銷售代理協議產生合理回報。由於 貴集團將擔任田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團所持有物業的獨家銷售代理，董事(包括獨立非執行董事)認為即使相關該等獨家銷售代理協議屆滿時相關物業尚未出售，支付保證金(相等於田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團所持有物業的預定最低價格總額)作為可全額退還的保證金屬公平合理。

總體評價

獨立股東務請注意，誠如招股章程所披露，分別根據田先生物業及諮詢協議以及朗詩綠色地產及諮詢協議(「該等物業及諮詢協議」)的條款， 貴集團將分別向田先生及田先生的聯繫人以及朗詩綠色地產集團提供物業管理服務及增值服務(包括物業代理服務)，年期分別為二零二一年七月八日至二零二三年十二月三十一日及二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日。

根據第一份獨家銷售代理協議應付的佣金總額，連同根據田先生物業及諮詢協議可能收取的其他服務費用，二零二一年財年、二零二二年財年及二零二三年財年各年分別不得超過人民幣155,000,000元、人民幣155,000,000元及人民幣156,000,000元，即田先生的聯繫人(不包括 貴集團，但包括 貴集團的合營企業及聯營公司)就 貴集團根據田

先生物業及諮詢協議將予提供的物業管理服務及增值服務(包括物業代理服務)而應付 貴集團的服務費用的年度上限。第一份獨家銷售代理協議及田先生物業及諮詢協議涵蓋性質相同的服務，構成 貴集團主要業務的一部分。此外，釐定該兩份協議項下代理服務的服務費用(即佣金)的定價條款所考慮的因素類似。誠如招股章程所披露，根據田先生物業及諮詢協議，服務費須經計及現行市價以及物業項目的性質、規模及位置、服務範圍及經營成本等其他因素後釐定。另一方面，根據第一份獨家銷售代理協議，該等物業的預定最低價格及因而收取的佣金須根據(其中包括)所涉及物業數量(即面積)及相關物業位置、該等項目鄰近類似物業的過去成交價(即現行市價)及因出售相關物業而將予產生的營銷成本(即經營成本)釐定。

誠如招股章程所披露， 貴集團根據田先生物業及諮詢協議提供的物業代理服務並非獨家提供，且毋須支付保證金。根據田先生物業及諮詢協議分別就新物業及未售物業收取的1%至3%及40%以下(視乎情況而定)的佣金比率(「傳統佣金利潤指引」)並不構成定價條款的一部分。 貴公司預計第一份獨家銷售代理協議項下收取的佣金比率將不低於估計銷售價格的20%最低利潤(定義見下文)。就田先生物業及諮詢協議項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)而言， 貴公司已根據上市規則第14A.105條向聯交所取得相關豁免。

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，根據第二份獨家銷售代理協議應付的佣金總額，連同根據朗詩綠色地產及諮詢協議可能收取的其他服務費用，分別不得超過人民幣75,000,000元、人民幣78,000,000元及人民幣82,000,000元，即朗詩綠色地產集團就 貴集團根據朗詩綠色地產及諮詢協議將予提供的物業管理服務及增值服務(包括物業代理服務)而應付 貴集團的服務費用的年度上限。第二份獨家銷售代理協議以及朗詩綠色地產及諮詢協議涵蓋性質相同的服務，構成 貴集團主要業務的一部分。此外，釐定該兩份協議項下代理服務的服務費用(即佣金)的定價條款所考慮的因素類似。誠如招股章程所披露，

根據朗詩綠色地產及諮詢協議，服務費須經計及現行市價以及物業項目的性質、規模及位置、服務範圍及經營成本等其他因素後釐定。另一方面，根據第二份獨家銷售代理協議，該等物業的預定最低價格及因而收取的佣金須根據(其中包括)所涉及物業數量(即面積)及相關物業位置、該等項目鄰近類似物業的過去成交價(即現行市價)及因出售相關物業而將予產生的營銷成本(即經營成本)釐定。

誠如招股章程所披露，貴集團根據朗詩綠色地產及諮詢協議提供的物業代理服務並非獨家提供，且毋須支付保證金。根據朗詩綠色地產及諮詢協議分別就新物業及未售物業收取的1%至3%及40%以下(視乎情況而定)的佣金比率(即傳統佣金利潤)並不構成定價條款的一部分。貴公司預計第二份獨家銷售代理協議項下收取的佣金比率將不低於估計銷售價格的20%最低利潤(定義見下文)。就朗詩綠色地產及諮詢協議項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)而言，貴公司已根據上市規則第14A.105條向聯交所取得相關豁免。

該等獨家銷售代理協議通過完善貴集團、田先生及田先生的聯繫人與朗詩綠色地產集團之間的合作模式，衍生自該等物業及諮詢協議但與其有所區別，該模式有關貴集團向田先生及田先生的聯繫人以及朗詩綠色地產集團就田先生及田先生的聯繫人以及朗詩綠色地產集團持有的物業提供物業代理服務。該等獨家銷售代理協議引入保證金的概念以及各方之間處理保證金的方式，方式為連繫貴集團所承接物業的預定最低價格、貴集團將出售物業的實際銷售價格及貴集團將賺取的佣金。有關該等獨家銷售代理協議主要條款的進一步詳情，載於下文「3.該等獨家銷售代理協議的主要條款」一節。

物業代理業務並非貴集團新業務。貴集團於二零一九年十一月成立物業代理部門，此後一直屬於貴集團的日常及一般業務。誠如招股章程所載，貴集團提供的增值服務之一為提供二手物業的物業代理服務，涉及二手物業的銷售和租賃以及停車位的使用權。尤其是，根據二零二一年中期報告，貴公司為開發商與業主提供物業代理服務，以

促進開發商新房或尾盤的銷售，並滿足更多業主置業及購買車位需求；於二零二一年上半年，貴集團分別就21項住宅物業交易提供物業代理服務、12項店舖交易、907項停車位的交易、4項儲物間交易。於二零二一年上半年，物業代理服務收入達到約人民幣17,300,000元，較二零二零年同期約人民幣12,900,000元上升約34.1%，主要在於完成907項停車位的銷售交易，較二零二零年同期的588項停車位交易上升約54.3%。

經考慮上文所述，同時亦計及(i)根據該等物業及顧問協議的條款，貴公司將向田先生及田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團提供物業管理服務及增值服務(包括物業代理服務)，而貴公司已根據上市規則第14A.105條於上市時向聯交所取得相關豁免；(ii)自二零一九年十一月起，物業代理業務於貴集團一般日常業務過程中進行；(iii)誠如上文所述，近期來自物業代理服務的收入較二零二零年同期強勁增長約34.1%；(iv)該等獨家銷售代理協議可拓寬貴集團的收入基礎，為股東帶來潛在的豐厚回報；及(v)貴公司預計該等獨家銷售代理協議項下收取的佣金比率將不低於估計銷售價格的20%最低利潤(定義見下文)，高於貴集團按相關物業銷售價格提供物業代理服務時一般收取的佣金比率，吾等認為該等獨家銷售代理協議乃於貴集團一般日常業務過程中訂立，符合貴公司及股東的整體利益。

3. 該等獨家銷售代理協議的主要條款

(i) 第一份獨家銷售代理協議

年期

自開始日期起計至二零二三年十二月三十一日止，經雙方相互同意後可予重續，惟須遵守上市規則項下的適用規定。

標的事項

田先生(為其本身及代表田先生的聯繫人)同意委聘貴集團作為獨家銷售代理，以就田先生及田先生的聯繫人所持有的物業(「田氏物業」)提供物業代理服務。

保證金

根據第一份獨家銷售代理協議，田先生及／或田先生的聯繫人(作為一方)與 貴公司及／或其附屬公司(作為另一方)將訂立個別物業代理協議，據此就田先生及田先生的聯繫人所持有物業協定若干預定最低價格，以供 貴集團作為獨家銷售代理出售，而 貴集團不得以低於相關預定最低價格出售相關物業。該等物業的預定最低價格乃根據(其中包括)(a)所涉及物業數量及相關物業位置；(b)相關物業與周邊地區的商業氛圍；(c)該等項目鄰近類似物業的供求情況；(d)相同項目中該等物業的過去成交價；(e)該等項目鄰近類似物業的過去成交價；及／或(f)因出售相關物業而將予產生的營銷成本(「**最低價格因素**」)釐定。

各份個別物業代理協議的定價條款(即相關物業的預定最低價格，故為應付保證金)將由訂約各方根據上述因素按個別基準釐定，尤其是相關項目鄰近類似物業的近期成交價(即市場價格)。作為一般原則，物業的預定最低價格將設定為 貴集團獲委聘為該等物業的獨家銷售代理時不少於待售物業估計銷售價格20%的折讓(「**最低利潤**」)。物業的估計銷售價格將經參考獨立估值師對相關物業進行的估值後釐定。作為 貴集團內部監控措施的一部分，該估計銷售價格及相關物業的預定最低價格其後將由 貴集團財務部及一名執行董事分別審閱及批准。

釐定最低利潤金額時，董事已考慮多項因素，包括(a)預期服務成本，例如勞工成本、資金成本以及銷售及營銷費用；(b)相關物業的銷售階段及質素，例如位置、入住率、與相關樓宇面積相比的停車位數目；(c)為相關物業物色買家的困難；(d)中國其他可資比較物業管理公司就類似安排收取的佣金費用；及(e)相關物業的市場需求。

貴公司將於簽立相關個別物業代理協議起計十五(15)個營業日內向田先生或相關田先生的聯繫人支付可退還的保證金，相等於相關個別物業代理協議所規限該等物業的預定最低價格。保證金將由 貴集團動用其內部資源以現金支付。於二零二一年七月八日

上市前，於二零二一年六月三十日，貴集團的流動資產約為人民幣400,700,000元，包括貿易應收款項約人民幣174,800,000元以及現金及現金等價物約人民幣179,900,000元。為免生疑問，保證金將不會以上市所得款項淨額支付。

佣金

根據第一份獨家銷售代理協議，貴集團將就已售物業向田先生及田先生的聯繫人收取佣金，有關佣金為經扣除根據中國的相關國家稅務政策繳納的稅項(將由田先生及田先生的聯繫人承擔)後，貴集團已售物業的實際售價與有關已售物業預定最低價格總額之間的差額。已售物業的佣金將於每季末前五(5)日內計算。田先生及田先生的聯繫人將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內向貴集團至少支付田先生及田先生的聯繫人收取已售物業所得款項的80%。該費用包括貴集團就相關物業所支付的佣金及保證金部分。

就各份相關個別物業代理協議而言，於有關協議所規限的所有物業出售或於有關協議的年期屆滿後(以較早者為準)，田先生及田先生的聯繫人以及貴集團將計算保證金餘款及未付的佣金。田先生及田先生的聯繫人將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內結算未付的佣金及保證金餘款。各份個別物業代理協議的期限不得多於一年。

先決條件

待根據上市規則就第一份獨家銷售代理協議及其項下擬進行的交易取得獨立股東批准後，第一份獨家銷售代理協議方告生效。

終止

第一份獨家銷售代理協議可在雙方相互書面協議或在若干情況下(包括一方嚴重違約)於整個年期屆滿前終止。

(ii) 第二份獨家銷售代理協議

年期

自開始日期起計至二零二三年十二月三十一日止，經雙方相互同意後可予重續，惟須遵守上市規則項下的適用規定。

標的事項

朗詩綠色地產(代表朗詩綠色地產集團)同意委聘 貴集團作為獨家銷售代理，以就朗詩綠色地產集團所持有的物業(「朗詩物業」)提供物業代理服務。

保證金

根據第二份獨家銷售代理協議，朗詩綠色地產及／或其附屬公司(作為一方)與 貴公司及／或其附屬公司(作為另一方)將訂立個別物業代理協議，據此就朗詩綠色地產集團所持有物業協定若干預定最低價格，以供 貴集團作為獨家銷售代理出售，而 貴集團不得以低於相關預定最低價格出售相關物業。該等物業的預定最低價格乃根據(其中包括)最低價格因素釐定。

各份個別物業代理協議的定價條款(即相關物業的預定最低價格，故為應付保證金)將由訂約各方根據上述因素按個別基準釐定，尤其是相關項目鄰近類似物業的近期成交價(即市場價格)。作為一般原則，物業的預定最低價格將設定為 貴集團獲委聘為該等物業的獨家銷售代理時的最低利潤。物業的估計銷售價格將經參考獨立估值師對相關物業進行的估值後釐定。作為 貴集團內部監控措施的一部分，該估計銷售價格及相關物業的預定最低價格其後將由 貴集團財務部及一名執行董事分別審閱及批准。

釐定最低利潤金額時，董事已考慮多項因素，包括(a)預期服務成本，例如勞工成本、資金成本以及銷售及營銷費用；(b)相關物業的銷售階段及質素，例如位置、入住率、與相關樓宇面積相比的停車位數目；(c)為相關物業物色買家的困難；(d)中國其他可資比較

物業管理公司就類似安排收取的佣金費用；及(e)相關物業的市場需求。

貴公司將於簽立相關個別物業代理協議起計十五(15)個營業日內向朗詩綠色地產集團支付可退還的保證金，相等於相關個別物業代理協議所規限該等物業的預定最低價格。保證金將由貴集團動用其內部資源以現金支付。於二零二一年七月八日上市前，於二零二一年六月三十日，貴集團的流動資產約為人民幣400,700,000元，包括貿易應收款項約人民幣174,800,000元以及現金及現金等價物約人民幣179,900,000元。為免生疑問，保證金將不會以上市所得款項淨額支付。

佣金

根據第二份獨家銷售代理協議，貴集團將就已售物業向朗詩綠色地產集團收取佣金，有關佣金為經扣除根據中國的相關國家稅務政策繳納的稅項(將由朗詩綠色地產集團承擔)後，貴集團已售物業的實際售價與有關已售物業預定最低價格總額之間的差額。已售物業的佣金將於每季末前五(5)日內計算。朗詩綠色地產集團將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內向貴集團至少支付朗詩綠色地產集團收取已售物業所得款項的80%。該費用包括貴集團就相關物業所支付的佣金及保證金部分。

就各份相關個別物業代理協議而言，於有關協議所規限的所有物業出售或於有關協議的年期屆滿後(以較早者為準)，朗詩綠色地產集團以及貴集團將計算保證金餘款及未付的佣金。朗詩綠色地產集團將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內結算未付的佣金及保證金餘款。各份個別物業代理協議的期限不得多於一年。

先決條件

待根據上市規則就第二份獨家銷售代理協議及其項下擬進行的交易取得獨立股東批准後，第二份獨家銷售代理協議方告生效。

終止

第二份獨家銷售代理協議可在雙方相互書面協議或在若干情況下(包括一方嚴重違約)於整個年期屆滿前終止。

(iii) 該等獨家銷售代理協議的盡職審查

有關該等獨家銷售代理協議的條款

誠如董事會函件所述，評估該等獨家銷售代理協議的條款時，董事已考慮中國其他可資比較物業管理公司的類似安排。董事在聯交所網站上搜索並確定中國物業管理公司(「中國物業管理公司」)的詳盡清單，該等公司於最後實際可行日期在聯交所上市或曾為聯交所上市申請人。董事已審閱全部中國物業管理公司的招股章程及最近期年報，並確定於最後實際可行日期已訂立與該等獨家銷售代理協議相若的現有安排(「可資比較安排」)的公司。根據該等標準，貴公司已確定五項可資比較安排。

董事認為，該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易於以下方面可直接與五項可資比較安排進行比較：(i)所提供的服務性質；(ii)保證金的要求；(iii)定價條款及機制；及(iv)所收取的佣金範圍。

有關可資比較安排的詳情，載於董事會函件「該等獨家銷售代理協議的盡職審查」一節及下文「總體評價」一段。

有關田先生及田先生的聯繫人以及朗詩綠色地產集團的還款能力及信譽

(i) 評估田先生及田先生的聯繫人的還款能力及信譽

於最後實際可行日期，田先生實益擁有(i)朗詩綠色地產已發行股本約58.44%；及(ii)貴公司已發行股本約39.96%。於最後實際可行日期，朗詩綠色地產及貴公司的市值分別約為18.4億港元及

13.1億港元。於最後實際可行日期，由田先生實益擁有的朗詩綠色地產及貴公司股份的市場總值約為16億港元(即18.4億港元x 58.44%加13.1億港元x 39.96%)。

於最後實際可行日期，朗詩綠色地產實益擁有Landsea Homes Corporation (NASDAQ:LSEA)已發行股本約71.43%。於最後實際可行日期，Landsea Homes Corporation的市值約為3.4387億美元(相當於約26.8億港元)。由田先生實益擁有的Landsea Homes Corporation股份的市場總值約為11.2億港元(即26.8億港元x 71.43% x 58.44%)。

由田先生實益擁有的朗詩綠色地產、貴公司及Landsea Homes Corporation股份的市場總值約為27.2億港元，遠高於根據第一份獨家銷售代理協議於二零二二年財年的最高年度上限人民幣183,000,000元。

誠如董事會函件所述，董事亦已審閱田先生的聯繫人的母公司朗詩集團股份有限公司(連同其附屬公司統稱「朗詩集團」)於二零二零年財年的最近期審計報告，並注意到朗詩集團的財務狀況穩健。

另外，根據(a)公開搜尋(包括互聯網的負面新聞搜尋)；(b)審閱朗詩集團的最近期審計報告；及(c)田先生的確認，並根據過去24個月的公開資料，董事並無注意到與田先生的聯繫人有關的任何重大不利事件及/或信貸違約。

此外，鑒於訂金金額較相關物業的估計售價有所折讓，訂金可透過銷售相關物業的所得款項償還。

基於上文所述，董事認為，田先生及田先生的聯繫人具有財務能力向貴集團償還根據第一份獨家銷售代理協議應付的訂金及佣金費用。

(ii) 評估朗詩綠色地產集團的還款能力及信譽

誠如朗詩綠色地產截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告所披露，朗詩綠色地產集團擁有(i)現金及現金等價物約人民幣39億元；(ii)流動資產淨值約人民幣55億元；及(iii)權益持有人應佔

權益約人民幣42億元。此等財務指標遠高於根據第二份獨家銷售代理協議於二零二二年財年的最高年度上限人民幣6,000,000元。

另外，根據(a)公開搜尋(包括互聯網的負面新聞搜尋)；(b)審閱在聯交所網站上刊發的朗詩綠色地產最近期年報及中期報告；及(c)朗詩綠色地產的確認，並根據過去24個月的公開資料，董事並無注意到與朗詩綠色地產集團有關的任何重大不利事件及／或信貸違約。

此外，鑒於訂金金額較相關物業的估計售價有所折讓，訂金可透過銷售相關物業的所得款項償還。

基於上文所述，董事認為，朗詩綠色地產集團具有財務能力向貴集團償還根據第二份獨家銷售代理協議應付的訂金及佣金費用。

總體評價

吾等注意到，該等獨家銷售代理協議的主要條款中心為貴公司須於簽立相關個別物業代理協議起計十五(15)個營業日內向田先生或相關田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團支付可退還的保證金，相等於相關個別物業代理協議所規限物業的預定最低價格(「可退還保證金安排」)。吾等知悉物業的預定最低價格將根據最低價格因素釐定。

此外，該等獨家銷售代理協議的另一項主要條款規定，有關貴集團已售物業的佣金為經扣除根據中國的相關國家稅務政策繳納的稅項(將由田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團承擔)後，貴集團已售物業的實際售價與有關已售物業預定最低價格總額之間的差額(「佣金基準」)。貴公司預計該等獨家銷售代理協議項下收取的佣金比率將不低於估計銷售價格的20%(即最低利潤)。

為評估可退還保證金安排、保證金(即預定最低價格)的定價條款及機制、佣金基準以及最低利潤，吾等已透過在聯交所網站及彭博搜尋核對貴公司的發現，並發現於最後實際可行日期在聯交所上市或為聯交所上市申請人的中國物業管理公司(即中國物業管理公司)的相同

名單。於最後實際可行日期，中國物業管理公司已訂立與該等獨家銷售代理協議項下安排相若的現有安排(即可資比較安排)。迄今於該等可資比較安排中，儘管只有其中五項的條款(即所提供服務性質、保證金規定、定價條款及機制以及所收取的佣金範圍)於可資比較安排中相當相似，吾等認為該等條款有助瞭解近期中國物業管理公司在中國提供物業代理服務的安排。因此，吾等認為於評估該等獨家銷售代理協議時，可資比較安排的選擇屬公平及具代表性。吾等已獨立審閱董事會函件所載各項可資比較安排的主要條款，方式為獨立摘錄來自以下來源的相關資料：

1. 金茂物業發展股份有限公司(「金茂物業」)日期為二零二一年八月三十一日的申請版本(「金茂物業申請版本」)；
2. 保利物業服務股份有限公司(「保利物業」，股份代號：6049)日期為二零二一年八月二十六日的通函(「保利物業通函」)；
3. 融創服務控股有限公司(「融創服務」，股份代號：1516)日期為二零二零年十一月九日的招股章程(「融創服務招股章程」)；
4. 鑫苑物業服務集團有限公司(「鑫苑物業」，股份代號：1895)日期為二零二零年十月三十日的通函(「鑫苑物業通函」)；及
5. 中南服務商業有限公司(「中南服務」)日期為二零二一年十一月十二日的聆訊後資料集(「中南服務聆訊後資料集」)。

吾等已獨立審閱並核對可資比較安排，並提請獨立股東注意以下有關可退還保證金安排、保證金(即預定最低價格)的定價條款及機制、佣金基準以及最低利潤的觀察。主要條款的詳情均載於下文，尤其是按金安排、定價條款及機制以及佣金，有關資料乃摘錄自董事會函件。

創富融資函件

	金茂物業	保利物業	融創服務	鑫苑物業	中南服務
所需按金	可退還按金最高為最低售價總額	可退還按金最高為預定最低價格的50%	可退還按金最高為最低售價總額	可退還按金為車位估值約61%	可退還按金最高為最低售價總額
定價條款及機制	<p>預定最低售價及因此收取的佣金將根據(其中包括)以下各項而釐定：</p> <p>(a) 相關停車位的位置以及項目附近停車位的供求情況；</p> <p>(b) 項目附近類似停車位指示性價格範圍的可用市場數據；及</p> <p>(c) 獨立估值師釐定的相關停車位估值。</p>	<p>預定最低價格及因此收取的佣金將根據(其中包括)以下各項而釐定：</p> <p>(a) 周邊市場的可資比較均價；</p> <p>(b) 項目入住率、車位配比、銷售階段、車位素質；及</p> <p>(c) 服務成本。</p>	<p>最低售價及因此收取的佣金將根據可得市場數據(周邊項目相似類型車位的指示性價格範圍)(即現行市價)而釐定。</p>	<p>車位銷售底價(即預定最高售價)及因此收取的佣金將經參考獨立估值後釐定，獨立估值乃基於市場上可資比較銷售交易(即現行市價)而得出。</p>	<p>預定最低售價及因此收取的佣金將根據可得市場數據(周邊項目相似類型車位的指示性價格範圍)(即現行市價)而釐定。</p>
佣金	停車位：售價15%至50%	不少於售價的20%	未披露詳情	最高為車位估值的39%	未披露詳情

可退還保證金安排以及保證金(即預定最低價格)的定價條款及機制

吾等自金茂物業申請版本注意到，金茂物業與其控股股東就新開發物業及停車位提供物業代理服務而訂立物業代理服務協議(「**金茂物業協議**」)。根據金茂物業協議，金茂物業須就提供物業代理服務向其控股股東及其聯繫人支付可退還按金，最高達將予出售停車位的最低銷售價格總額，其乃符合可退還保證金安排。

創富融資函件

吾等自保利物業通函注意到，保利物業與其控股股東就提供車位獨家銷售及租賃業務代理服務而訂立車位租售業務代理服務框架協議（「**保利物業協議**」）。根據保利物業協議，保利物業須向其控股股東支付可退還按金，最高達車位的預定最低價格的50%，其與可退還保證金安排相若。

吾等自融創服務招股章程注意到，融創服務與其控股股東就提供物業代理服務而訂立物業代理服務框架協議（「**融創服務協議**」）。根據融創服務協議，融創服務須向其控股股東支付可退還按金，最高達將予出售車位使用權的最低購買價總額，其乃符合可退還保證金安排。

吾等自鑫苑物業通函注意到，鑫苑物業與其控股股東訂立車位獨家銷售合作協議（「**鑫苑物業協議**」）。根據鑫苑物業協議，鑫苑物業須向其控股股東支付可退還合作誠意金作為按金，作為成為車位的獨家銷售合作方，金額為將指定車位轉讓予獨立第三方買家的協定價格（即車位估值約61%），其與可退還保證金安排相若。

吾等自中南服務聆訊後資料集注意到，中南服務與其關連人士（即由中南服務其中一名控股股東的父親間接持有大多數權益的控股公司）訂立物業代理服務框架協議（「**中南服務協議**」）。根據中南服務協議，中南服務須就提供物業代理服務向其關連人士支付可退還訂金，金額為將予出售車位最低售價的百分比，其與可退還保證金安排相若。

此外，誠如董事會函件所述，各份個別物業代理協議的定價條款將由訂約各方根據最低價格因素及獨立估值師對相關物業進行的估值按個別基準釐定。吾等自可資比較安排注意到，中國物業管理公司採納的定價條款及機制尤其包括周邊地區的物業價格（即現行市價）、服務成本及相關停車位的估值，大致上符合最低價格因素。

基於上文所述，吾等特別注意到，可資比較安排中採用的按金安排亦經參考將予出售停車位的最低銷售價格，其乃符合可退還保證金安排的釐定基準。

佣金基準及最低利潤

吾等自金茂物業申請版本注意到，金茂物業將根據兩個基準就新開發的物業及車位提供物業代理服務收取服務費，其中一個基準按相關車位銷售價格的固定百分比或在相關車位銷售價格基礎上的固定金額計算，而另一個基準則為買家實際支付的銷售價格與預定最低銷售價格之間的差額，其與佣金基準相同。吾等亦自金茂物業申請版本注意到，停車位的佣金比率介乎為銷售價格的15%至50%，而最低利潤則處於上述範圍內。

吾等自保利物業通函注意到，保利物業有權就提供車位獨家銷售及租賃業務代理服務收取服務費，金額為協定銷售價格與預定最低價格之間的差額，其與佣金基準相同。吾等亦自保利物業通函注意到，車位的佣金比率為銷售價格至少20%，其與最低利潤相同。

吾等自融創服務招股章程注意到，融創服務將就提供車位的物業代理服務收取服務費，金額為協定銷售價格與預定最低價格之間的差額，其與佣金基準相同。然而，融創服務招股章程並無披露佣金比率詳情。

吾等自鑫苑物業通函注意到，鑫苑物業作為車位的獨家銷售夥伴而將收取的潛在回報為車位銷售及提供增值服務的套餐價格(即指定車位估值的100%)與預定底價(即指定車位估值的61%)之間的差額，其與佣金基準相若。因此，佣金比率高達指定車位估值的39%，符合最低利潤。

吾等自中南服務聆訊後資料集注意到，中南服務將按兩個基準就提供物業代理服務收取服務費，其中一個基準乃按相關物業銷售價格的固定百分比或買方實際支付的銷售價格與預定最低銷售價格之間的差額計算，符合佣金基準。然而，中南服務聆訊後資料集並無披露佣金比率詳情。

結論

鑒於上文所述，尤其是(i)中國物業管理公司所採用的可退還保證金安排與可退還保證金安排相同；(ii)保證金(即經參考預定最低價格)的定價條款及機制符合市場慣例；(iii)中國物業管理公司所採用提供物業代理服務的服務費釐定基準大致上符合佣金基準；及(iv)最低利潤介於可資比較安排範圍，吾等認為，該等獨家銷售代理協議的條款確實符合市場慣例，並按正常商業條款訂立。

4. 內部監控程序

為確保個別物業代理協議將分別按一般商業條款並根據該等獨家銷售代理協議的條款訂立，貴集團已採用下列措施(「內部監控程序」)：

- (i) 相關物業所在的 貴公司當地附屬公司的相關業務部門及營運分部的總經理(「該等總經理」)將負責分別與田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團進行磋商以訂立個別物業代理協議；
- (ii) 就各潛在物業項目而言，該等總經理將進行市場調查及可行性研究，以評估其潛在風險及回報，包括其適銷性；
- (iii) 該等總經理將與田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團進行磋商，並根據以下因素按公平原則釐定相關物業的預定最低價格，包括但不限於(a)所涉及物業數量及相關物業位置；(b)該項目鄰近類似物業的供求情況；及(c)該項目鄰近類似物業的近期成交價或詢問價格，以確保 貴集團擁有合理的利潤率；
- (iv) 該等總經理將向 貴集團財務部及一名執行董事提交個別物業代理協議的條款(包括根據該協議須出售的相關物業預定最低價格)及相關物業的市場調查及可行性研究報告，以供審閱及批准；
- (v) 貴集團財務部將監測該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易，並向監督財務相關事宜的董事會提交季度報告，以確保不會超過年度上限；

創富融資函件

- (vi) 貴公司審核委員會及獨立非執行董事將每年審閱 貴公司的全部持續關連交易(包括該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易)，以確保該等交易(包括該等獨家銷售代理協議)已於 貴集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並已根據有關交易的條款進行，且有關條款屬公平合理並符合股東整體利益；及
- (vii) 貴公司外部核數師將對 貴公司持續關連交易進行年度審閱，確保該等交易符合上市規則。

此外， 貴集團已制定以下額外保障措施，以確保 貴集團存放於田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團的訂金的風險妥為減低：

- (i) 與田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團訂立任何個別物業代理協議前，田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團各自將向 貴集團提供最新綜合財務報表，而 貴集團財務部將執行以下工作：
 - (a) 對田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團的最新綜合財務報表進行財務分析，以評估彼等的還款能力及信譽；
 - (b) 在互聯網上進行背景搜索，以確定田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團相關的任何重大不利事件及／或信貸違約；及
 - (c) 取得田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團的信貸記錄報告；
- (ii) 田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團各自須每季度向 貴集團提供以下資料，以便評估其各自的信貸風險：
 - (a) 貴集團訂金的季度報告；
 - (b) 最新綜合現金及訂金結餘；
 - (c) 最新綜合財務報表；及
 - (d) 信貸評級公司發布的最新信貸報告(如有)。

- (iii) 貴集團財務部將每季度就該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易向獨立非執行董事報告，包括但不限於上文第(ii)項所指的資料；及
- (iv) 貴集團向田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團存放的未付訂金的最高結餘，須受限於該等獨家銷售代理協議項下的建議年度上限。

吾等已取得及審閱有關 貴集團關連交易的內部監控指引(「**內部監控指引**」)，並注意到上述內部監控程序大致上符合內部監控指引所載原則。吾等亦注意到，內部監控程序大致上符合中國物業管理公司所採用的內部監控程序所載原則。

按照內部監控程序，吾等注意到 貴公司不同層面均有充分監督。具體而言，在執行層面，該等前線總經理將進行市場調查及可行性研究，以評估其潛在風險及回報，包括其適銷性。彼亦將與交易對手進行磋商，按公平原則釐定相關物業的預定最低價格。該等總經理進行市場調查及可行性研究的報告將由 貴集團高級管理層審閱及批准。 貴集團財務部將監測年度上限的使用情況，以確保不會超過年度上限。在董事會層面，該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易將由 貴公司獨立非執行董事及審核委員會進行年度審閱。在專家層面， 貴公司獨立核數師將每年對 貴公司持續關連交易進行年度審閱。

就額外保障措施而言，吾等注意到 貴集團在進行關連交易前進行充分的風險評估，亦在 貴集團進行關連交易後進行風險管理。於 貴集團進行關連交易前， 貴集團財務部將透過對田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團進行財務分析及背景調查進行風險評估，以評估其還款能力及信譽，並確定與彼等有關的任何重大不利事件及／或信貸違約。於 貴集團進行關連交易後，田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團各自將向 貴集團提供財務資料，尤其是須每季度提供最新綜合現金及訂金結餘，以便評估彼等

各自的信貸風險。此外，貴集團財務部將每季度就該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易以及田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團所提供的財務資料向獨立非執行董事匯報。此外，田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團的信貸記錄報告將有助降低貴集團存放於田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團的存款風險。

就盡職審查目的，吾等亦與管理層討論及了解管理層知悉內部監控程序及額外保障措施，並將於進行該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易時遵守內部監控程序及額外保障措施。

鑒於(i)內部監控程序設有三個層面(即執行層面、董事會層面及專家層面)；及(ii)管理層知悉內部監控程序及額外保障措施，並將於進行該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易時遵守內部監控程序及額外保障措施，吾等認為，貴公司已就(i)監督及監測年度上限；及(ii)確保相關持續關連交易將根據該等獨家銷售代理協議所載定價政策進行而採用充分內部監控措施，以遵守上市規則的規定。

5. 年度上限

(i) 第一份獨家銷售代理協議

第一份獨家銷售代理協議項下貴集團於二零二一年財年、二零二二年財年及二零二三年財年支付保證金總額的建議年度上限(即年內所有時間的最高未償還款項)(「第一個年度上限」)列示如下：

	二零二一年 財年*	二零二二年 財年	二零二三年 財年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
第一份獨家銷售代理 協議項下保證金總額	98	183	163

* 自開始日期至二零二一年十二月三十一日。

誠如董事會函件所述，建議年度上限乃基於以下各項：

- (a) 由田先生及田先生的聯繫人持有的現有項目(「田氏項目」)，就此貴集團擬獲委聘為獨家銷售代理提供物業代理服務。田氏項目由(i)新商業物業及停車位；及(ii)同一項目中未售出的停車位與可得過去成交價組成；

- (b) 各項目的既定去化率，乃經計及(1)樓宇及附屬停車位的位置及目前佔用率；(2)歷史去化率(如有)；(3)銷售計劃及策略；(4)因推廣項目而將予產生的銷售及營銷費用；及(5)潛在買家的初步指示；
- (c) 田氏項目所在地區可資比較物業之近期成交價。就未售出的停車位而言，估計銷售價格乃參考相關買賣協議所述相同項目的過去成交價而釐定。就新物業而言，估計銷售價格乃參考附近地區類似物業的過去成交價而釐定。董事認為，鑑於標的物業屬於同一項目或位於田氏項目所在地區，該等過去成交價與釐定田氏項目的估計銷售價格相關；
- (d) 相關房地產開發商或業主願意為 貴集團的物業代理服務支付的估計利潤不少於田氏項目的估計銷售價格20%(即最低利潤)，以及 貴集團因而通過收取佣金可能獲取的回報。有關釐定估計利潤及因此而釐定的田氏項目預定最低價格的基準，請參閱上文「保證金」一段；及
- (e) 設有緩衝金額15%，以應對因市場狀況出現變化而對 貴集團物業代理服務任何超出預期的需求。

(ii) 第二份獨家銷售代理協議

第二份獨家銷售代理協議項下 貴集團於二零二一年財年、二零二二年財年及二零二三年財年支付保證金總額的建議年度上限(即年內所有時間的最高未償還款項)(「第二個年度上限」)列示如下：

	二零二一年 財年*	二零二二年 財年	二零二三年 財年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
第二份獨家銷售代理 協議項下保證金總額	4	6	3

* 自開始日期至二零二一年十二月三十一日。

創富融資函件

誠如董事會函件所述，建議年度上限乃基於以下各項：

- (a) 由朗詩綠色地產集團持有的現有項目（「朗詩項目」），就此 貴集團擬獲委聘為獨家銷售代理提供物業代理服務。朗詩項目由(1)新停車位；及(2)同一項目中未售出的停車位與可得過去成交價組成；
- (b) 各項目的估計去化率，乃經計及(1)樓宇及附屬停車位的位置及目前佔用率；(2)歷史去化率(如有)；(3)銷售計劃及策略；(4)因推廣項目而將予產生的銷售及營銷費用；及(5)潛在買家的初步指示；
- (c) 朗詩項目所在地區可資比較物業之近期成交價。就未售出的停車位而言，估計銷售價格乃參考相關買賣協議所述相同項目的過去成交價而釐定。就新停車位而言，估計銷售價格乃參考附近地區類似物業的過去成交價而釐定。董事認為，鑑於標的物業屬於同一項目或位於朗詩項目所在地區，該等過去成交價與釐定朗詩項目的估計銷售價格相關；
- (d) 相關房地產開發商或業主願意為 貴集團的物業代理服務支付的估計利潤不少於田氏項目的估計銷售價格20%(即最低利潤)，以及 貴集團因而通過收取佣金可能獲取的回報。有關釐定估計利潤及因此而釐定的朗詩項目預定最低價格的基準，請參閱上文「保證金」一段；及
- (e) 設有緩衝金額15%，以應對因市場狀況出現變化而對 貴集團物業代理服務任何超出預期的需求。

評估

於評估第一個年度上限及第二個年度上限是否屬公平合理時，吾等已透過管理層取得及審閱 貴集團於年期內將獲田先生及朗詩綠色地產集團委聘作為田先生、田先生的聯繫人及朗詩綠色地產集團所持有物業的獨家銷售代理的物業項目清單（「項目清單」）。項目清單包括以下物業項目的主要資料：

- (i) 物業項目的名稱及地址；
- (ii) 持有物業項目的項目公司的股權資料；
- (iii) 物業的性質（是否為商業物業或停車位）；
- (iv) 貴集團將出售停車位的建築面積或數目；
- (v) 每平方米或每個停車位的估計零售價；
- (vi) 餘下未售物業每平方米或每個停車位的預定最低價格乃參考同一項目中與獨立第三方所進行最近五宗物業交易的平均價格減相關折讓（與下文(vii)相若）釐定；
- (vii) 貴集團物業的估計利潤率或佣金金額；
- (viii) 於第一個年度上限及第二個年度上限的各期間／年度物業的估計去化率；及
- (ix) 於第一個年度上限及第二個年度上限的各期間／年度 貴集團向(a)田先生及田先生的聯繫人；及(ii)朗詩綠色地產集團分別支付可退還保證金的估計金額。

根據項目清單，除田先生及田先生的聯繫人持有的一項商業物業外，所有物業均為田先生及田先生的聯繫人以及朗詩綠色地產集團持有的停車位。商業物業的保證金金額為 貴集團將出售商業

物業的建築面積乘以每平方米預定最低價格的倍數。務請注意，商業物業的保證金金額佔第二個年度上限小部分。停車位的保證金金額為 貴集團將出售停車位數目乘以每個停車位預定最低價格的倍數。停車位估計零售價為停車位預定最低價格與 貴集團估計佣金金額的總和。

通過優先考慮保證金金額較大的物業項目，吾等已就第一個年度上限(「**第一個可資比較項目**」)及第二個年度上限(「**第二個可資比較項目**」，連同第一個可資比較項目統稱「**可資比較項目**」)自項目清單選定兩個停車位物業項目連同兩筆最大保證金(即於18個物業項目中合共選定四個物業項目)，當中分別參考第一個年度上限及第二個年度上限的保證金金額。第一個可資比較項目的保證金總額佔年期內第一個年度上限約54.5%，而第二個可資比較項目的保證金總額則佔年期內第二個年度上限約68.0%。鑑於(i)年度上限基本上為 貴集團根據該等獨家銷售代理協議所支付的最高未付保證金；(ii)吾等所抽查的第一個可資比較項目的保證金總額佔第一個年度上限一半以上；及(ii)吾等所抽查的第二個可資比較項目的保證金總額佔第二個年度上限一半以上，吾等認為，選擇第一個可資比較項目及第二個可資比較項目屬公平及具有代表性。

首先，吾等評估物業的估計零售價格。通過審閱可資比較項目的證明文件，吾等注意到，所採用的所有物業估計零售價格都輕微或略低於同一可資比較項目中與獨立第三方所進行最近五宗物業交易的平均價格，故被視為屬保守估計。鑑於所採用的所有物業估計零售價格均低於同一可資比較項目中與獨立第三方所進行最近五宗物業交易的平均價格，意指所採用的估計零售價格會低於市場上實際發生的價格。

第二，吾等已評估物業預定最低價格估計，吾等自項目清單注意到，物業預定最低價格乃參考最低價格因素(其包括(其中包括)同一可資比較項目中物業的過去成交價)而釐定。根據吾等向管理層的查詢，吾等知悉，同一可資比較項目中與獨立第三方所進行最近五宗物業交易價格將首先用作估計物業的估計零售價格。其後，物業的估計零售價格將減去一個相關折讓(即因為預定最低價格將較市場價格重大折讓，最低利潤為20%)，以得出物業的預定最低價格。吾等已取得及審閱同一可資比較項目中與獨立第三方所進行

最近五宗物業交易成交價各自的證明文件(即過往買賣協議)。吾等自審閱可資比較項目證明文件中注意到，(i)所採用物業的所有預定最低價格均低於物業的估計零售價格及同一可資比較項目中與獨立第三方所進行最近五宗物業交易的平均價格；及(ii)所採用的物業預定最低價格亦意味利潤率高於20%的最低利潤，意指預定最低價格較相關物業估計零售價格有20%以上的折讓。該估計符合定價基準，即作為一般原則，物業的預定最低價格將設定為較將出售的物業估計銷售價格有不低於20%的折讓。基於上文所述，吾等認為根據年度上限估計的物業預定最低價格屬合理估計。

第三，吾等已評估 貴集團物業的估計佣金金額，大致上為物業的估計零售價與預定最低價格之間的差額。各物業的估計利潤率可自上述差額計算得出。吾等將物業的估計利潤率與上文所述的最低利潤進行比較，並注意到物業的估計利潤率高於最低利潤。吾等亦注意到，儘管概無估計利潤率低於20%(即最低利潤)，但估計利潤率(即佣金比率)符合中國物業管理公司估計利潤率15%至50%的範圍。

第四，吾等已評估 貴集團將出售的物業數目。吾等已自管理層取得並審閱(i)由 貴集團根據該等獨家銷售代理協議就各可資比較項目提供物業代理服務的估計物業(「銷售代理的物業」)數目；(ii)各可資比較項目尚未售出的物業總數；及(iii)各可資比較項目可供出售物業的設計容積。吾等注意到銷售代理的物業數目介乎72至2,024之間。鑑於銷售代理的物業數目構成各可資比較項目保證金的估計金額，吾等已經進行合理性檢查，以評估銷售代理的物業數目是

否獲合理估計。吾等注意到：(i)銷售代理的物業數目少於各可資比較項目尚未售出的物業總數；(ii)銷售代理的物業數目佔各可資比較項目可供出售物業的設計容積約13.6%至66.0%；及(iii)銷售代理的物業數目佔各可資比較項目尚未售出的物業總數約50.6%至100%。上述觀察概無表明任何高估銷售代理的物業數目，吾等認為，銷售代理的物業數目獲合理估計。

此外，誠如吾等就項目清單的獨立審閱所示，年度上限估計為二零二二年財年第一個年度上限及第二個年度上限的最高位。經吾等查詢，吾等從管理層得悉：(i)自開始日期至二零二一年十二月三十一日止期間，貴集團僅剩餘數天向對手方支付相關保證金；(ii)於二零二一年財年期間所存放該等保證金的相應銷售於二零二二年財年方會發生，故於二零二一年財年存放的相關保證金金額將滾存至二零二二年財年；及(iii)除於二零二一年財年存放的保證金外，二零二二年財年將存放新保證金。因此，由於上述因素，吾等可以預計，貴集團根據該等獨家銷售代理協議就第一個年度上限及第二個年度上限存放最高未付保證金的最高位將於二零二二年財年而並非二零二三年財年出現。

就達成該等獨家銷售代理協議項下 貴集團於二零二一年財年、二零二二年財年及二零二三年財年支付保證金總額人民幣102,000,000元、人民幣189,000,000元及人民幣166,000,000元的建議年度上限(即年內不時的最高未償還款項)的可用財務資源而言，吾等首先查閱二零二一年中期報告，並注意到於以全球發售方式完成上市後，上市所得款項淨額約288,900,000港元其中(i)約10.2%或29,500,000港元擬具體用作(其中包括)進一步推廣 貴集團的物業代理服務；及(ii)約10.0%或28,900,000港元擬具體用作營運資金及其他一般企業用途。據管理層確認，儘管上市所得款項淨額並無特別註明用作保證金，惟 貴集團擁有充裕流動資金以應付保證金。吾等自二零二一年中期報告注意到，於二零二一年六月三十日，貴集

創富融資函件

團流動資產約為人民幣400,700,000元，而 貴集團現金及現金等價物則約為人民幣179,900,000元。管理層亦提醒吾等，知悉可根據個別物業代理協議的條款退還未付佣金及保證金餘款，以及 貴集團將於相關期間自其經營活動產生現金流量致使 貴集團有足夠財務資源達成建議年度上限亦至關重要。吾等已審閱管理層根據上市規則第14.66(10)條所編製的營運資金預測，確認 貴集團可用營運資金足以應付 貴集團自通函刊發日期起計至少12個月的需求(包括支付相關保證金)。

鑒於上文所述，吾等認為，第一個年度上限及第二個年度上限對獨立股東而言屬公平合理。基於上文所述，吾等認同管理層的意見，認為 貴集團有充裕流動資金支付該等獨家銷售代理協議項下的保證金。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行的交易於 貴集團一般日常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東整體利益；(ii)該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的條款均按一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。

此 致

朗詩綠色生活服務有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

二零二一年十二月十五日

張安杰先生為創富融資的執行董事，為根據《證券及期貨條例》可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾13年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月之綜合財務資料已於以下文件披露，該等文件已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(https://www.landseawy.com/)，並以引述方式載入本通函：

- 本公司日期為二零二一年六月二十五日截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之招股章程(第300至376頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0625/2021062500058_c.pdf

- 於二零二一年九月十四日刊發本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(第41至88頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0914/2021091400419_c.pdf

2. 債務

於二零二一年十月三十一日(即於列印本通函之前就本債務聲明而言的最近期實際可行日期)營業時間結束時，本集團租賃負債約為人民幣372,436元。

除上述或本通函另有披露者及集團內部負債以及正常業務過程中之正常應付款項及應計費用外，於二零二一年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還銀行透支或貸款或其他類似債務、擔保、重大資本承擔或其他重大或然負債。

3. 充足營運資金

經計及本集團現時可動用之銀行結餘及內部資源後，董事認為，本集團有充足營運資金供現時所需，即由本通函日期起計未來12個月。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或交易狀況概無出現任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

展望未來，物業管理行業仍將處於快速增長的發展周期，持續規模化發展的空間廣闊，資本市場熱度不減，行業競爭也會更加激烈。物業服務企業的發展模式將呈現兩極分化，一部分企業仍會採用傳統模式，依靠資本實現規模擴張；另一部分企業，則依賴服務的創新、優化和差異化開拓市場，實現長期穩健的發展。

專注於其客戶未滿足的需要及需求，以挖掘客戶新價值為前提，本集團堅持以持續創新推動高質量規模增長。本集團將始終堅持以創新豐富服務內容、優化服務質量、提升客戶體驗，以差異化帶動業務增長，不斷擴大服務範圍及業務分部。《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》明確鼓勵有條件的物業服務企業向養老、健康、家政、房屋經紀等領域延伸。本集團將加快於保健、家政、資產管理、綠色家裝、社區零售、鄰里社區及城市綜合服務等多個生活場景的服務布局，使本集團的增值服務能力、業績表現及業主體驗快速獲得大幅提升。同時，通過數碼化賦能業務創新，本集團通過資源整合、服務創新及服務迭代等多種方式，進一步開發滿足客戶需求的增值服務及產品，進而推動本公司的營運模式由傳統線下物業管理模式轉型為結合線上線下以用戶為中心及以客戶數據推動的模式。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載並旨在提供有關本公司的資料，而董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員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)的股份、相關股份或債券中擁有(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(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉(如有))；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入證券及期貨條例有關條文所述的登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

姓名	身分／權益性質	所持 股份數目	佔已發行股份
			總數概約 百分比
田先生	受控法團權益	164,159,165 (附註)	39.96%

附註：該等股份包括(i)160,619,165股透過Honor Limited持有之普通股；(ii)202,000股透過Easycorps Group Limited(「Easycorps」)持有之股份；及(iii)3,338,000股透過Greensheid Corporation(「Greensheid」)持有之股份。田先生為Honor Limited的唯一法定實益擁有人。Greensheid由Landsea International Holdings Limited全資擁有，而Landsea International Holdings Limited則由朗詩集團股份有限公司(「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，並由田先生擁有15.85%權益。南京鼎重為田先生全資實益擁有之公司。根據證券及期貨條例，田先生被視為朗詩集團控股股東。Easycorps為田先生全資實益擁有之公司。因此，根據證券及期貨條例，田先生被視為於該164,159,165股股份中擁有權益。

(b) 主要股東的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉於本公司的股份及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或根據證券及期貨條例第336條須記入證券及期貨條例有關規定所述的登記冊的任何其他相關權益或淡倉：

名稱／姓名	身分／權益性質	所持股份數目	佔已發行股份 總數概約 百分比
Honor Limited	實益擁有人及 受控法團權益	160,619,165	39.10%
慕容馨飆女士 (附註1)	配偶權益	164,159,165	39.96%
Green Sailing (PTC) Limited (附註2)	受託人	23,998,345	5.84%
香港新旅國際 有限公司 (附註3)	實益擁有人	71,575,509	17.42%
南京紡織品進出口 股份有限公司 (附註3)	受控法團權益	71,575,509	17.42%
南京旅遊集團有限 責任公司 (附註3)	受控法團權益	71,575,509	17.42%
南京市城市建設 投資控股(集團) 有限責任公司 (附註3)	受控法團權益	71,575,509	17.42%
南京市國有資產 投資管理控股 (集團)有限責任 公司 (附註3)	受控法團權益	71,575,509	17.42%
南京市人民政府 國有資產監督 管理委員會 (附註3)	受控法團權益	71,575,509	17.42%

名稱／姓名	身分／權益性質	所持股份數目	佔已發行股份 總數概約 百分比
Cliff Lin Limited (附註4)	實益擁有人	43,704,862	10.64%
林勁峰先生(附註4)	受控法團權益	43,704,862	10.64%
中城國際(香港) 投資管理有限 公司(附註5)	實益擁有人	24,400,000	5.94%
上海中城聯盟投資 管理股份有限 公司(附註5)	受控法團權益	24,400,000	5.94%

附註：

- (1) 慕容馨飆女士為田明先生的配偶。根據證券及期貨條例，慕容馨飆女士被視為於田明先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) Green Sailing (PTC) Limited擔任Green Life Trust的受託人，由Honor Limited全資擁有，該信託是為將於上市至少六個月後採納的股份獎勵計劃而設立。根據證券及期貨條例，Honor Limited被視為於Green Sailing (PTC) Limited擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 香港新旅國際有限公司(「香港新旅」)由南京紡織品進出口股份有限公司(「南紡控股」)全資擁有，而南紡控股則由南京旅遊集團有限責任公司(「南京旅遊集團」)直接或間接持有35.56%權益。南京旅遊集團由南京市城市建設投資控股(集團)有限責任公司(「南京城市建設」)及南京市國有資產投資管理控股(集團)有限責任公司(「南京國有資產投資管理」)分別持有60%及40%權益，該兩間公司均由南京市人民政府國有資產監督管理委員會(「南京國資委」)全資擁有。根據證券及期貨條例，南紡控股、南京旅遊集團、南京城市建設、南京國有資產投資管理及南京國資委各自被視為於香港新旅擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) Cliff Lin Limited由林勁峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林勁峰先生被視為於Cliff Lin Limited擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 中城國際(香港)投資管理有限公司由上海中城聯盟投資管理股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，上海中城聯盟投資管理股份有限公司被視為於中城國際(香港)投資管理有限公司擁有權益的股份中擁有權益。

3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的緊密聯繫人現於或曾於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(除本集團的業務以外)中擁有權益。

4. 董事的資產權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事直接或間接於自二零二零年十二月三十一日(為本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期止由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或由本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會到期或在本集團任何成員公司未支付賠償(法定賠償除外)的情況下不可於一年內終止之服務合約。

6. 董事於重大合約或安排的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於在最後實際可行日期仍然存續並由本集團的任何成員公司訂立且與本集團任何成員公司業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二零年十二月三十一日(為本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動。

8. 專家及同意書

下述為已提供意見的專家資格，其意見已載於本通函：

名稱	資格	意見日期
創富融資	根據證券及期貨條例獲准進行第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	二零二一年十二月十五日

創富融資已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時的形式及內容載入其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，創富融資並無於自二零二零年十二月三十一日(為本集團最近期經審核財務報表的編製日期)起由本集團任何成員公司收購、出售或租賃，或由本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法執行)。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知，全悉及確信，本集團成員公司概無牽涉任何對本集團至關重要的訴訟、仲裁或索償，且本集團任何成員公司亦無任何對本集團而言至關重要且尚未了結或面臨威脅的任何重大訴訟、仲裁或索償。

10. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團訂立之重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下。

- (a) 朗詩集團股份有限公司、Southern City Holdings Company Limited及南京朗詩物業管理有限公司所訂立日期為二零一九年十二月二十三日的股權轉讓協議，據此，朗詩集團股份有限公司同意向Southern City Holdings Company Limited轉讓其於南京朗詩物業管理有限公司的1%股權，代價為人民幣729,590元；
- (b) 朗詩集團股份有限公司、朗鴻(南京)企業管理有限公司及南京朗詩物業管理有限公司所訂立日期為二零一九年十二月二十四日的股權轉讓

- 協議，據此，朗詩集團股份有限公司同意向朗鴻(南京)企業管理有限公司轉讓其於南京朗詩物業管理有限公司的99%股權，代價為人民幣72,229,410元；
- (c) 南京朗詩物業管理有限公司與南京朗詩設施管理有限公司所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的科技系統業務轉讓協議，據此，南京朗詩物業管理有限公司同意向南京朗詩設施管理有限公司轉讓與科技系統業務有關的所有資產、負債、合同及人員，代價按雙方批准的評估機構編製的估值報告所載科技系統業務於二零二零年九月三十日的估值(或倘兩項估值間存在差異，則按經雙方批准的評估機構編製的估值報告所載科技系統業務於完成日期的估值)釐定；及
- (d) Landsea Community Service Co., Ltd.與本公司所訂立日期為二零二一年一月六日的股份轉讓協議，據此，Landsea Community Service Co., Ltd.同意分別向本公司轉讓Landsea Greenlive International Company Limited的100股股份及Southern Land International Company Limited的100股股份，而作為結算，本公司同意將其全部已發行未繳股款股份入賬列作繳足。

11. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港的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) 劉超先生為本公司執行董事、首席財務官及公司秘書。劉先生於二零一四年十二月成為中國註冊會計師協會認證會員，於二零一五年十月成為國際會計師工會(Association of International Accountants)會員，於二零一七年十月成為香港會計師公會會員及於二零一八年三月成為香港特許秘書公會聯席成員。
- (d) 就詮釋而言，本通函中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

12. 備查文件

自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日期)期間的任何營業日的一般營業時間，下列文件將備置於本公司的註冊辦事處及香港主要營業地點(地址為香港皇后大道中99號中環中心51樓5103室)以供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱；
- (b) 招股章程；
- (c) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所披露的重大合約；
- (e) 該等獨家銷售代理協議；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第25至26頁；
- (g) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函第27至57頁；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；及
- (i) 本通函。



Landsea Green Life Service Company Limited

朗詩綠色生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1965)

茲通告朗詩綠色生活服務有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十二月三十一日上午十時正假座中國上海市長寧區臨虹路280弄5號樓朗詩綠色中心舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過以下作為本公司普通決議案的決議案(不論有否經修訂)：

除非另有界定，否則本通告所使用詞彙應與本公司日期為二零二一年十二月十五日的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認訂立日期為二零二一年十一月二十二日的第一份獨家銷售代理協議(定義見本公司日期為二零二一年十二月十五日之通函(「通函」))(第一份獨家銷售代理協議註有「A」字樣的副本已呈交股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)、其項下擬進行之所有交易及通函所載之建議年度上限；
- (b) 批准、確認及追認訂立日期為二零二一年十一月二十二日的第二份獨家銷售代理協議(定義見通函)(第二份獨家銷售代理協議註有「B」字樣的副本已呈交股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)、其項下擬進行之所有交易及通函所載之建議年度上限；及
- (c) 為及就實施及落實第一份獨家銷售代理協議及第二份獨家銷售代理協議以及其項下擬進行的任何交易，授權任何一名董事(或任何兩名董事，如須加蓋本公司法團印章)代表本公司酌情作出其認為屬必要、適宜或

股東特別大會通告

適當的一切有關行動及事宜並簽署、協定、追認及簽立一切有關文件並同意有關董事認為符合本公司利益的與此有關之變動、修訂或豁免事項。」

承董事會命
朗詩綠色生活服務有限公司
非執行董事兼董事長
田明

香港，二零二一年十二月十五日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司任何股東均可委任一名或以上之代表代其出席大會，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表在股東特別大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上就該等股份名列首位之該出席人士，方有權就該等股份投票。
3. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署核證之授權書或授權文件副本，須盡快及無論如何於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 上述決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式進行表決。
5. 為預防及控制新型冠狀病毒疫情以及維護公眾健康，本公司鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席為彼／彼等的代表代替親身出席股東特別大會，以就相關決議案進行投票。

於本通告日期，董事會成員包括執行董事周勤女士、吳旭先生及劉超先生，非執行董事田明先生，以及獨立非執行董事王志榮博士、魯梅女士及陳建文博士。