

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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生活服務有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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)

潛在主要交易及重續持續關連交易
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



董事局函件載於本通函第6至22頁。獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第23至24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25至57頁。本公司謹定於二零二三年十二月二十一日(星期四)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。

二零二三年十二月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件.....	6
獨立董事委員會函件	23
創富融資函件	25
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	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：

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 「二零二零年
朗詩綠色管理
物業服務及
物業諮詢協議」 | 指 南京朗詩物業管理(就其本身及代表其附屬公司)與朗詩綠色管理(就其本身及代表其附屬公司)所訂立日期為二零二零年十二月二十八日有關南京朗詩物業管理集團向朗詩綠色管理集團提供物業服務及物業諮詢服務之框架協議 |
| 「二零二一年
田先生獨家物
業銷售代理
服務協議」 | 指 本公司(就其本身及代表其附屬公司)與田先生(就其本身及代表其聯繫人，不包括朗詩綠色管理及其附屬公司，但包括其合營企業及聯營公司)所訂立日期為二零二一年十一月二十二日有關本集團向田先生聯繫人提供獨家物業銷售代理服務之框架協議 |
| 「二零二一年
田先生物業服務
及物業諮詢協議」 | 指 本公司(就其本身及代表其附屬公司)與田先生(就其本身及代表其聯繫人，不包括朗詩綠色管理及其附屬公司，但包括其合營企業及聯營公司)所訂立日期為二零二一年六月十六日有關本集團向田先生聯繫人提供物業服務及物業諮詢服務之框架協議 |
| 「二零二三年
朗詩綠色管理
物業服務及
物業諮詢協議」 | 指 本公司(就其本身及代表其附屬公司)與朗詩綠色管理(就其本身及代表其附屬公司)所訂立日期為二零二三年十月十三日有關本集團向朗詩綠色管理集團提供物業服務及物業諮詢服務之框架協議 |
| 「二零二三年
田先生獨家
物業銷售代理
服務協議」 | 指 本公司(就其本身及代表其附屬公司)與田先生(就其本身及代表其聯繫人，不包括朗詩綠色管理及其附屬公司，但包括其合營企業及聯營公司)所訂立日期為二零二三年十月十三日有關本集團向田先生聯繫人提供獨家物業銷售代理服務之框架協議 |

釋 義

「二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議」	指	本公司(就其本身及代表其附屬公司)與田先生(就其本身及代表其聯繫人,不包括朗詩綠色管理及其附屬公司,但包括其合營企業及聯營公司)所訂立日期為二零二三年十月十三日有關本集團向田先生聯繫人提供物業服務及物業諮詢服務之框架協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年十月十三日的公告,內容有關(其中包括)二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議以及二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議
「聯繫人」	指	具上市規則所界定涵義
「董事局」	指	董事局
「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	具上市規則所界定涵義
「控股股東」	指	具上市規則所界定涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年十二月二十一日(星期四)上午十時正假座中國上海市長寧區臨虹路280弄5號樓朗詩綠色中心召開的股東特別大會,以供考慮及酌情批准二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易
「獨家物業銷售代理服務」	指	根據二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議或二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議之條款由本集團向田先生聯繫人提供或將予提供該物業獨家銷售代理服務

釋 義

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事魯梅女士、陳建文博士及 Katherine Rong Xin 女士組成的董事局獨立委員會，成立目的為就二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議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，根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士，且獨立於本公司及董事、本公司主要行政人員、控股股東及主要股東或其任何附屬公司或彼等各自的聯繫人，亦與彼等概無關連的獨立第三方

釋 義

「朗詩綠色管理」	指	朗詩綠色管理有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：106)
「朗詩綠色管理集團」	指	朗詩綠色管理及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十一月三十日，即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，經不時修訂
「最後截止日期」	指	二零二三年三月三十一日(或買方可能指定的其他日期)
「田先生」	指	田明先生，本公司主席、非執行董事兼控股股東
「田先生聯繫人」	指	田先生及其聯繫人(不包括朗詩綠色管理及其附屬公司，但包括其合營企業及聯營公司)
「南京朗詩物業管理」	指	南京朗詩物業管理有限公司，於中國成立的有限公司，本公司間接全資附屬公司
「南京朗詩物業管理集團」	指	南京朗詩物業管理及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	田先生聯繫人委託本集團作為獨家銷售代理出售之物業及車位

釋 義

「物業服務及物業諮詢服務」	指	(i)根據二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議或二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議之條款由本集團向朗詩綠色管理集團；(ii)根據二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議或二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議之條款由本集團向田先生聯繫人提供或將予提供物業管理服務及物業諮詢服務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「保證金」	指	按本通函「有關向田先生聯繫人提供獨家物業銷售代理服務之持續關連交易」一節所界定
「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0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「增值稅」	指	增值稅
「%」	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

劉超先生

非執行董事：

田明先生

Liu Yong 先生

獨立非執行董事：

魯梅女士

陳建文博士

Katherine Rong Xin 女士

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

灣仔

皇后大道東8號

407室

敬啟者：

潛在主要交易及重續持續關連交易

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十月十三日的公告，內容有關(其中包括)二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三

董事局函件

年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見；及(iv)股東特別大會通告。

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十五日之招股章程、本公司日期為二零二一年十一月二十二日之公告及本公司日期為二零二一年十二月十五日之通函，內容有關(其中包括)二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議以及其項下擬進行交易。

有關向朗詩綠色管理集團提供物業服務及物業諮詢服務之持續關連交易

於二零二三年十月十三日，本公司(就其本身及代表其附屬公司)與朗詩綠色管理(就其本身及代表其附屬公司)訂立二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議，據此，本集團須向朗詩綠色管理集團提供物業服務及物業諮詢服務，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日，為期三年。

二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議之主要條款載列如下。

主體事項

根據二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議，本集團同意向朗詩綠色管理集團提供物業服務及物業諮詢服務，當中包括(i)物業管理服務，包括但不限於物業項目交付予業主前之初步物業管理服務、仍未售出之物業單位及停車場之管理服務以及房屋維修服務；(ii)仍未售出之住宅物業、商業物業及物業項目停車場之銷售代理服務；及(iii)交付前物業諮詢及管理服務，包括但不限於初步規劃及設計諮詢服務及樣板間管理服務。

根據相關中國法律及法規進行招標及報價程序後，朗詩綠色管理集團根據不時之相關招標及報價文件與本集團訂立最終物業管理協議。

物業服務及物業諮詢服務的款項應遵循本集團成員公司與朗詩綠色管理集團將訂立之最終物業管理協議，而有關最終物業管理協議僅載有在各重大方面

董事局函件

與二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議所載具約束力原則、指引、條款及條件一致之條文。一般而言，朗詩綠色管理集團將於每月25日前支付上一個月應付之物業服務及物業諮詢服務費用。如每月25日後並無付款，將收取罰息。

定價政策

根據二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議，本集團提供物業服務及物業諮詢服務之服務費將按現行市價，並參考就可比較服務方面獨立第三方向朗詩綠色管理集團收取之一般費用及本集團向獨立第三方(即上市規則第14A章項下與本公司概無關連之人士)收取之一般費用後，向朗詩綠色管理集團提交之費用報價釐定。

此外，物業服務及物業諮詢服務之服務費亦將計及多項因素，包括但不限於物業項目之性質、規模及地點、服務範圍、營運成本以及相關政府機關建議之定價條款(如有)。

二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下擬進行交易須按照屬公平合理之一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。

年期

二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議之固定年期為三年，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日，可在訂約雙方可能共同協定的情況下重續，並須遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律及法規項下規定。

過往交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度，二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務之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。

董事局函件

截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，朗詩綠色管理集團向本集團支付之物業服務及物業諮詢服務費用金額如下：

期間	向本集團支付之 服務費金額 (人民幣百萬元) (概約)
截至二零二一年十二月三十一日止年度	74.2
截至二零二二年十二月三十一日止年度	36.5
截至二零二三年六月三十日止六個月	<u>10.5</u>

年度上限

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年，二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務之年度上限如下：

期間	年度上限 人民幣百萬元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	40
截至二零二五年十二月三十一日止年度	40
截至二零二六年十二月三十一日止年度	<u>40</u>

二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下年度上限乃參考以下在有關情況下被視為合理及正當之因素後釐定：(i)有關物業服務及物業諮詢服務之過往交易金額；(ii)有關本集團與朗詩綠色管理集團訂立現有合約之估計收入；(iii)朗詩綠色管理集團根據其發展計劃於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度將予開發之項目預期數目及建築面積以及對本集團之物業服務及物業諮詢服務之預期需求；及(iv)本集團鑑於朗詩綠色管理集團按其發展計劃之需求根據二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議向朗詩綠色管理集團提供之物業服務及物業諮詢服務範圍。

有關向田先生聯繫人提供物業服務及物業諮詢服務之持續關連交易

於二零二三年十月十三日，本公司(就其本身及代表其附屬公司)與田先生(就彼本身及代表彼之聯繫人，不包括朗詩綠色管理及其附屬公司，但包括其合營企業及聯營公司)訂立二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議，據此，本集團將向田先生聯繫人提供物業服務及物業諮詢服務，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日，為期三年。

二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議之主要條款載列如下。

主體事項

根據二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議，本集團同意向田先生聯繫人提供物業服務及物業諮詢服務，當中包括(i)物業管理服務，包括但不限於物業項目交付予業主前之初步物業管理服務、仍未售出之物業單位及停車場之管理服務以及房屋維修服務；(ii)仍未售出之住宅物業、商業物業及物業項目停車場之銷售代理服務；及(iii)交付前物業諮詢及管理服務，包括但不限於初步規劃及設計諮詢服務以及樣板間管理服務。

根據相關中國法律及法規進行招標及報價程序後，田先生聯繫人根據不時之相關招標及報價文件與本集團訂立最終物業管理協議。

物業服務及物業諮詢服務的款項應遵循本集團成員公司與田先生聯繫人將訂立之最終物業管理協議，而有關最終物業管理協議僅載有在各重大方面與二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議所載具約束力原則、指引、條款及條件一致之條文。一般而言，田先生聯繫人將於每月25日前支付上一個月應付之物業服務及物業諮詢服務費用。如每月25日後並無付款，將收取罰息。

定價政策

根據二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議，本集團提供物業服務及物業諮詢服務之服務費將按現行市價，並參考就可比較服務方面獨立第三方向

董事局函件

田先生聯繫人收取之一般費用及本集團向獨立第三方(即上市規則第14A章項下與本公司概無關連之人士)收取之一般費用後，向田先生聯繫人提交之費用報價釐定。

此外，物業服務及物業諮詢服務之服務費亦將計及多項因素，包括但不限於物業項目之性質、規模及地點、服務範圍、營運成本以及相關政府機關建議之定價條款(如有)。

二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議項下擬進行交易須按照屬公平合理之一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。

年期

二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議之固定年期為三年，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日，可在訂約雙方可能共同協定的情況下重續，並須遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律及法規項下規定。

過往交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度，二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務之年度上限分別為人民幣155百萬元、人民幣155百萬元及人民幣156百萬元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，田先生聯繫人向本集團支付之物業服務及物業諮詢服務費用金額如下：

期間	向本集團支付之 服務費金額 (人民幣百萬元) (概約)
截至二零二一年十二月三十一日止年度	98.1
截至二零二二年十二月三十一日止年度	125.4
截至二零二三年六月三十日止六個月	<u>53.6</u>

董事局函件

年度上限

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年，二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務之年度上限如下：

期間	年度上限 人民幣百萬元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	80
截至二零二五年十二月三十一日止年度	80
截至二零二六年十二月三十一日止年度	<u>80</u>

二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議項下年度上限乃參考以下在有關情況下被視為合理及正當之因素後釐定：(i)有關物業服務及物業諮詢服務之過往交易金額；(ii)有關本集團與田先生聯繫人訂立現有合約之估計收益；(iii)田先生聯繫人根據其發展計劃於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度將予開發之項目預期數目及建築面積以及對本集團之物業服務及物業諮詢服務之預期需求；及(iv)本集團鑑於田先生聯繫人按其發展計劃之需求根據二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議向田先生聯繫人提供之物業服務及物業諮詢服務範圍。

有關向田先生聯繫人提供獨家物業銷售代理服務之持續關連交易

於二零二三年十月十三日，本公司(就其本身及代表其附屬公司)與田先生(就彼本身及代表彼之聯繫人，不包括朗詩綠色管理及其附屬公司，但包括其合營企業及聯營公司)訂立二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議，據此，本集團將向田先生聯繫人提供獨家物業銷售代理服務，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期三年。

主體事項

田先生聯繫人同意按獨家基準委任本集團為該物業之銷售代理。本集團與田先生聯繫人將訂立個別物業代理協議，而彼等各自將協定該物業之若干預定最低價格，且本集團不得以低於相關預定最低價格出售該物業。

本集團須於簽立相關個別物業代理協議後十五(15)個工作天內向田先生聯繫人支付可退還保證金(「保證金」)，金額相等於相關個別物業代理協議項下該物業之預定最低價格。

定價及付款

收取買方按金的方法將由田先生聯繫人與本集團磋商，並須於田先生聯繫人與本集團不時訂立的個別物業代理協議中訂明。銷售佣金應為託管物業的實際售價與相關託管物業的預定最低價格總額(經扣除根據中國相關國家稅務政策應付的稅項)之間的差額。

倘田先生聯繫人之任何成員公司為收購價款(即買方為該物業支付之代價)之收款人，則保證金及銷售佣金之退款將按季度支付，而田先生聯繫人須向本集團支付相等於或不少於該季度所收取收購價款80%之金額，包括保證金之退款及本集團之銷售佣金。訂約雙方須於每季結束前五(5)天內檢查及簽署以確認該季度之收款比率及將退還予本集團之保證金以及將支付予本集團之銷售佣金。本集團將向田先生聯繫人發出相應金額的增值稅發票及田先生要求的其他付款資料，而田先生聯繫人須於田先生聯繫人接獲上述付款資料及發票後30個工作天內向本集團支付季度銷售佣金及可退還保證金。在該協議規限下出售所有物業或該協議期限屆滿後(以較早者為準)，剩餘的20%將予退還。就各相關個別物業代理協議而言，在該協議規限下出售所有物業或該協議期限屆滿後(以較早者為準)，田先生聯繫人及本集團應計算尚未支付之保證金及佣金結餘。田先生聯繫人須收訖相關發票及資料後30個工作天內結清尚未支付之佣金及保證金餘額。各個別物業代理協議的年期不得超過一年。本集團將於個別物業代理協議到期時發出書面通知。

倘本集團為收購價款之收款人，則本集團須全數保留收購價款，而田先生聯繫人毋須退還保證金及向本集團支付銷售佣金。於田先生聯繫人收取該物業之所有購買價後或於個別物業代理協議之年期屆滿後，訂約方須結清應付本集團之餘下保證金及佣金並簽署確認，而本集團須向田先生聯繫人發出相應金額之增值稅發票以及田先生聯繫人要求之其他付款資料，而田先生聯繫人須於田先生聯繫人接獲上述付款資料及發票後30個工作天內向本集團支付餘下應付銷售佣金。

倘本集團於個人物業代理協議到期(不得超過一年)後仍無法覓得買家，則田先生聯繫人將退還保證金。保證金將於田先生聯繫人在個別物業代理協議到期時收訖本集團書面通知後30個工作天內退還。

董事局函件

個別物業代理協議的年期屆滿後，倘訂約雙方同意延長年期，訂約雙方將另行磋商及協定，並簽署新的個別物業代理協議。

倘有意買家於簽訂買賣協議後選擇不完成交易，有意買家支付之按金將會根據買賣協議之條款及條件被沒收，並撥歸田先生聯繫人所有。沒收有關按金根據一般市場慣例進行，且不會影響退還本集團之保證金數額。倘本集團於委託期內未能根據上述買賣協議出售該物業及完成建議交易，田先生聯繫人將有權直接從根據上述買賣協議已支付予本集團之任何應付費用中扣除有關款項。倘田先生聯繫人當時並無應付本集團之款項，本集團將於接獲田先生聯繫人士之書面通知後五(5)個工作天內向田先生聯繫人退還相關銷售佣金。

田先生聯繫人不得以任何形式自行出售該物業或委託其他第三方出售該物業，亦不得再次將該物業用作工作信貸用途。

該物業的預定最低價格乃根據(其中包括)(a)所涉及該物業的數目及該物業的相關位置釐定；(b)該物業與周邊地區的相關商業氛圍；(c)項目鄰近類似物業的供求情況；(d)該物業於相同項目的過往交易價格；(e)該物業於過往交易中鄰近該等項目的價格；及／或(f)出售相關物業將產生之營銷成本。獨家物業銷售代理服務的付款條款須按正常商業條款訂立，屬公平合理，且不遜於與獨立第三方進行的交易。

年期

二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議之年期由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日。

過往交易

根據二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議，截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團向田先生聯繫人應付保證金之年度最高金額分別為人民幣98百萬元、人民幣183百萬元及人民幣163百萬元。

董事局函件

根據二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議於以下期間的本集團向田先生聯繫人支付的保證金總額如下：

期間	金額 (人民幣百萬元) (概約)
截至二零二一年十二月三十一日止年度	90
截至二零二二年十二月三十一日止年度	163
截至二零二三年六月三十日止六個月	163

年度上限

根據二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議，由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年本集團向田先生聯繫人應付保證金之年度最高金額分別如下：

期間	保證金 年度最高金額 人民幣百萬元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	120
截至二零二五年十二月三十一日止年度	80
截至二零二六年十二月三十一日止年度	50

保證金之年度最高金額經參考(其中包括)(i)獨家物業銷售代理服務過往所需金額；及(ii)本集團截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之估計未來需求後釐定。

根據一般市場慣例，保證金並無以抵押品作抵押。然而，建議年度上限自二零二四年起按年下降，反映本公司對市場作出保守判斷。根據過往交易記錄，除尚未到期退還之保證金外，田先生聯繫人已退還所有先前支付之保證金。本公司將繼續精心挑選二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下物業，並提高出售該物業之機會。本公司認為上述安排就本公司及其股東而言屬公平合理。

持續關連交易的內部控制措施

- (1) 定價政策將由本集團管理層負責監督及監察，以確保本公司的持續關連交易(包括二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易)乃按一般商業條款進行，且將不會損害本公司及其股東的整體利益。
- (2) 本集團管理層亦將進行定期檢查，以審閱及評估二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議各自項下擬進行交易是否根據其各自條款及上述定價政策進行。
- (3) 為確保個別物業代理協議將按一般商業條款及根據二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議的條款訂立，本集團已採取以下措施：
 - (i) 本公司相關物業所在地之當地附屬公司之相關業務單位及營運部門之總經理(「總經理」)將負責與田先生聯繫人就訂立個別物業代理協議進行磋商；
 - (ii) 就各潛在物業項目而言，總經理將進行市場研究及可行性研究，以評估其潛在風險及回報，包括其市場流通性；
 - (iii) 總經理將與田先生聯繫人進行磋商，並根據以下因素(包括但不限於)(a) 所涉物業數目及相關物業的位置；(b) 項目附近類似物業的供求情況；及(c) 項目附近類似物業的近期交易價格或要價，按公平基準釐定相關物業的預定最低價格，以確保本集團擁有合理的利潤率；
 - (iv) 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、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的預定最低價格)及相關物業的獨立估值，以供審閱及批准；及

董事局函件

- (v) 本集團財務部將監察二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易，並向監督財務相關事宜的董事局提交季度報告，以確保將不會超過二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易的年度上限。
- (vi) 此外，本集團已採取以下額外保障措施，以確保本集團存放於田先生聯繫人之存款風險已適當減低：
- (a) 與田先生聯繫人訂立任何個別物業代理協議前，田先生聯繫人各自須向本集團提供最新綜合財務報表，而本集團財務部須履行以下責任：
- i. 對田先生聯繫人之最新綜合財務報表進行財務分析，以評估彼等之還款能力及信譽；
 - ii. 於互聯網上進行背景調查，以識別任何有關田先生聯繫人之重大不利事件及／或信貸違約；及
 - iii. 取得田先生聯繫人的信貸記錄報告(如有)；
- (b) 田先生聯繫人各自每季向本集團提供以下資料，以評估彼等各自之信貸風險：
- i. 本集團存款的季度報告；
 - ii. 最新綜合現金及存款結餘；
 - iii. 最新綜合財務報表；及
 - iv. 信用評級公司最新出具的信貸報告(如有)。
- (c) 本集團財務部將每季向獨立非執行董事報告二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易，包括但不限於上文(b)項所述的資料；及
- (d) 本集團存放於田先生聯繫人的最高存款結餘受限於二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下的建議年度上限。
- (4) 本公司審核委員會及獨立非執行董事將每年審閱本公司所有持續關連交易(包括二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服

董事局函件

務協議項下擬進行交易)，以確保有關交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並根據有關交易(包括二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易)之條款進行，而有關係款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

- (5) 本公司的外聘核數師將對本公司的持續關連交易進行年度審閱，以確保其符合上市規則。

訂立二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議之理由

二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議

董事(包括已考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事，但不包括田先生)認為，繼續根據二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議向朗詩綠色管理集團提供物業服務及物業諮詢服務對本集團有利，原因為透過過去的合作，本集團已與朗詩綠色管理集團建立互信及瞭解，讓朗詩綠色管理集團得以減低日常業務的溝通及相關監管成本。此外，本集團透過根據二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議向朗詩綠色管理集團提供物業服務及物業諮詢服務，從而增加收益及改善現金流量。

二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議

董事(包括已考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事，但不包括田先生)認為，繼續根據二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議向田先生聯繫人提供物業服務及物業諮詢服務對本集團有利，原因為透過過去的合作，本集團已與田先生聯繫人建立互信及瞭解，讓田先生聯繫人得以減低日常業務的溝通及相關監管成本。此外，本集團透過根據二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議向田先生聯繫人提供物業服務及物業諮詢服務，從而增加收益及改善現金流量。

二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議

董事(包括已考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事，但不包括田先生)認為，繼續根據二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議向田先生聯繫人提供獨家物業銷售代理服務對本集團有利，原因為透過過去的合作，本集團已與田先生聯繫人建立互信及瞭解，讓田先生聯繫人得以減低日常業務的溝通及相關監管成本。此外，本集團亦透過根據二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議向田先生聯繫人提供獨家物業銷售代理服務，從而增加收益及改善現金流量。

基於上文所述，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事，但不包括田先生)相信，訂立二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議以及各自箇中條款於本公司一般及日常業務進行過程中按一般商業條款訂立，條款屬公平合理，並符合本公司及其股東整體最佳利益。

訂約方之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要於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。

本公司主席、非執行董事兼控股股東田先生為本公司之關連人士。

朗詩綠色管理為於百慕達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：106)。朗詩綠色管理集團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。朗詩綠色管理由田先生直接及間接持有58.52%的權益。由於朗詩綠色管理為田先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，

- (i) 本公司主席、非執行董事兼控股股東田先生為本公司之關連人士；及
- (ii) 朗詩綠色管理由田先生直接及間接持有58.52%的權益。

董事局函件

由於朗詩綠色管理為田先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議以及其項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易預期將具有經常性質，並將在本集團一般及日常業務過程中定期持續出現。因此，根據上市規則第14A章，二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

由於有關二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下最高年度交易金額的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則計算，二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易之最高年度上限涉及之最高適用百分比率為25%或以上，故二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易亦構成本公司之潛在主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

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。

田先生為主席、非執行董事及本公司控股股東，實益擁有朗詩綠色管理約58.52%的權益。因此，田先生被視為於二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易擁有重大權益。因此，田先生及其聯繫人將於股東特別大會就有關二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物

董事局函件

業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

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，除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就將予通過的決議案放棄投票。

本公司謹定於二零二三年十二月二十一日(星期四)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。股東務請細閱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。

推薦建議

田先生為主席、非執行董事及本公司控股股東，實益擁有朗詩綠色管理約58.52%的權益。田先生被視為於二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下擬進行交易、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議項下擬進行交易及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易擁有權益。因此，田先生就有關二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易之董事局決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。

經考慮本通函「訂立二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議之理由」各段所載理由，董事(已放棄投票的田先生除外，但包括已考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事)認為，二零二三年朗詩綠

董事局函件

色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(已放棄投票的田先生除外，但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，以批准二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易。

其他資料

敬請閣下垂注載於本通函第25至57頁的獨立董事委員會函件、本通函第23至24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以及本通函附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
朗詩綠色生活服務有限公司
非執行董事兼董事長
田明

二零二三年十二月一日



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：

**潛在主要交易及重續持續關連交易
及
股東特別大會通告**

吾等提述本公司於二零二三年十二月一日刊發的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事局委任為獨立董事委員會成員，以就二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議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6至22頁所載董事局函件；(ii)通函第25至57頁所載創富融資函件，當中載有其就二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議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以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。

獨立董事委員會函件

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，二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議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，條款就本公司及股東而言屬公平合理以及按正常商業條款訂立，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贊成將於股東特別大會上提呈以批准二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

魯梅女士

獨立董事委員會
獨立非執行董事
陳建文博士
謹啟

Katherine Rong Xin 女士

二零二三年十二月一日

創富融資函件

以下為獨立財務顧問創富融資就二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議以及其項下擬進行交易及相關年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，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：

潛在主要交易及重續持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議(統稱「二零二三年持續關連交易協議」)以及其項下擬進行交易(「持續關連交易」)及相關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關詳情載於日期為二零二三年十二月一日的通函(「通函」)所載董事局函件(「董事局函件」)，而本函件構成通函部分。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之招股章程(「招股章程」)、 貴公司日期為二零二一年十一月二十二日之公告及 貴公司日期為二零二一年十二月十五日之通函，內容有關(其中包括)二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議以及其項下所進行的交易。

於二零二三年十月十三日， 貴公司(就其本身及代表其附屬公司)與朗詩綠色管理(就其本身及代表其附屬公司)訂立二零二三年朗詩綠色管理物業服務

創富融資函件

及物業諮詢協議，據此，貴集團須向朗詩綠色管理集團提供物業服務及物業諮詢服務，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日，為期三年。

於二零二三年十月十三日，貴公司(就其本身及代表其附屬公司)與田先生(就彼本身及代表彼之聯繫人，不包括朗詩綠色管理及其附屬公司，但包括其合營企業及聯營公司)訂立二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議，據此，貴集團將向田先生聯繫人提供物業服務及物業諮詢服務，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日，為期三年。

於二零二三年十月十三日，貴公司(就其本身及代表其附屬公司)與田先生(就彼本身及代表彼之聯繫人，不包括朗詩綠色管理及其附屬公司，但包括其合營企業及聯營公司)訂立二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議，據此，貴集團將向田先生聯繫人提供獨家物業銷售代理服務，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期三年。

於最後實際可行日期，

- (i) 貴公司主席、非執行董事兼控股股東田先生為 貴公司之關連人士；及
- (ii) 朗詩綠色管理由田先生直接及間接持有約58.52%的權益。

由於朗詩綠色管理為田先生之聯繫人，故屬 貴公司之關連人士。二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議以及其項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。

二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易預期將具有經常性質，並將在 貴集團一般及日常業務過程中定期持續出現。因此，根據上市規則第14A章，二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易構成 貴公司之持續關連交易。

由於有關二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下最高年度交易金額的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業

創富融資函件

服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則計算，二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易之最高年度上限涉及之最高適用百分比率為25%或以上，故二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易亦構成 貴公司之潛在主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

田先生為主席、非執行董事及 貴公司控股股東，實益擁有朗詩綠色管理約58.52%的權益。田先生被視為於二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下擬進行交易、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議項下擬進行交易及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易擁有權益。因此，田先生就有關二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易之董事局決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。

田先生為主席、非執行董事及 貴公司控股股東，實益擁有朗詩綠色管理約58.52%的權益。因此，田先生被視為於二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易擁有重大權益。因此，田先生將於股東特別大會就有關二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

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，除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就將予通過的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事魯梅女士、陳建文博士及Katherine Rong Xin女士組成的獨立董事委員會已成立，以考慮以下事項並就此向獨立股東提供推薦建議：(i)二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行交易的條款以及相關年度上限是否符合一般商業條款且公平合理；(ii)訂立二零二三年持續關連交易協議是否在 貴集團一般及日常業務過程中進行並符合 貴公司及股東整體利益；及(iii)獨立股東應如何就於股東特別大會上提呈以供批准二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限的相關決議案投票。吾等就同一事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，已根據上市規則第13.84條獲得獨立董事委員會批准。

吾等的獨立性

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)一項主要交易及若干持續關連交易；及(ii)一項須予披露及關連交易暨持續關連交易向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供建議，其詳情分別載於 貴公司日期為二零二一年十二月十五日及二零二三年三月三日的通函(統稱「過往委任」)。過往委任已完成並獨立於吾等目前有關二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限的委任工作。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、朗詩綠色管理集團、田先生聯繫人或任何其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於該等人士中擁有任何權益。於緊接本函件前兩年內，除過往委任外，吾等並無：(i)擔任 貴公司財務顧問或獨立財務顧問；(ii)向 貴公司提供任何服務；或(iii)與 貴公司有任何關係。除就過往委任及是次委任而已付或應付(視情況而定)吾等的一般獨立財務顧問費用外，概不存在吾等曾經或將會向 貴集團、朗詩綠色管理集團、田先生聯繫人或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的安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立人士。

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) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月(「上半年」)的中期報告(「二零二三年中期報告」)；

創富融資函件

- (ii) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度(「財年」)的年報(「二零二二年報」)；
- (iii) 二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議；
- (iv) 二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議；
- (v) 二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議；及
- (vi) 通函所載其他資料。

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。

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。

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，以供彼等考慮二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限的條款，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。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等就二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮(其中包括)以下主要因素及理由：

1. 貴集團及二零二三年持續關連交易協議交易對手之資料

貴公司為投資控股公司。貴集團主要於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。

就物業管理服務而言，貴集團向物業開發商、業主及住戶提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。就社區增值服務而言，貴集團為在管住宅物業提供各類社區增值服務，以滿足客戶不斷變化的需求及提升生活品質。該服務主要包括(i)居家生活服務，例如家居清潔、房屋維修及保養服務；(ii)公共資源管理服務，主要包括公共空間租賃及廣告活動；及(iii)有關出售及租賃房屋、停車位及停車位使用權的物業代理服務。就非業主增值服務而言，貴集團向物業開發商提供非業主增值服務以滿足其各類物業管理需求，包括(i)案場服務，主要包括訪客接待、現場清潔、保安、維修及保養服務，在預售階段協助物業開發商展示及推銷其物業；(ii)諮詢顧問服務以及其他前期服務，例如前期階段的清潔、檢查、維修及保養服務，以及在物業交付後提供少量維修及保養服務；及(iii)為銷售及租賃物業開發商提供物業代理服務。

因此，提供物業服務及物業諮詢服務以及獨家物業銷售代理服務完全屬於貴集團核心業務分部所提供服務範疇。

田先生為貴公司主席、非執行董事兼控股股東，故為貴公司之關連人士。

朗詩綠色管理為於百慕達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：106)。朗詩綠色管理集團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。於最後實際可行日期，朗詩綠色管理由田先生直接及間接持有58.52%的權益。由於朗詩綠色管理為田先生之聯繫人，故屬貴公司之關連人士。

2. 訂立二零二三年持續關連交易協議之理由及裨益

誠如董事局函件所述，董事(不包括田先生但包括獨立非執行董事)認為繼續(i)根據二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議向朗詩綠色管理集團提供物業服務及物業諮詢服務；(ii)根據二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議向田先生聯繫人提供物業服務及物業諮詢服務；及(iii)根據二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議向田先生聯繫人提供獨家物業銷售代理服務對 貴集團有利，原因乃憑藉過往分別與朗詩綠色管理集團以及田先生及其聯繫人合作， 貴集團與朗詩綠色管理集團及田先生聯繫人已建立相互信任及理解之關係，讓其可減少日常業務往來中之溝通及相關監管成本。此外，根據二零二三年持續關連交易協議， 貴集團將透過向朗詩綠色管理集團及田先生聯繫人(視情況而定)提供物業服務及物業諮詢服務以及獨家物業銷售代理服務增加收入並鞏固現金流量。

經參考招股章程及根據吾等與管理層進行之討論，吾等注意到， 貴集團與朗詩綠色管理集團及田先生聯繫人均擁有長期合作關係，原因乃自股份於聯交所上市以來， 貴集團多年來一直向其提供物業服務及物業諮詢服務以及獨家物業銷售代理服務。受惠於長期合作關係， 貴集團熟悉朗詩綠色管理集團及田先生聯繫人之策略、標準及要求，因此能夠提供訂製服務，有關服務最終能滿足其特定業務需要。 貴集團新獲得之客戶可能無法熟悉有關情況，而該等客戶一般消耗額外時間及資源。吾等亦認為， 貴集團已於發展朗詩綠色管理集團及田先生聯繫人之物業產品品牌以及推廣品質方面作出貢獻，長遠而言，有利 貴集團於客戶成功時提供服務並提高客戶滿意程度。

經考慮(i)現有持續關連交易屬經常性質，且類似交易在 貴集團一般及日常業務過程中進行多年；(ii)朗詩綠色管理集團及田先生聯繫人一直為 貴集團物業服務及物業諮詢服務以及獨家物業銷售代理服務之主要客戶，延續二零二三年持續關連交易協議項下持續關連交易可維持 貴集團現有業務運作；及(iii)受益於該等長期關係， 貴集團更有能力為朗詩綠色管理集團及田先生聯繫人服務，吾等認為，訂立二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限在 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東整體利益。

3. 二零二三年持續關連交易協議主要條款

二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議

二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議之主要條款載列如下。

主體事項

根據二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議，貴集團同意向朗詩綠色管理集團提供物業服務及物業諮詢服務，當中包括(i)物業管理服務，包括但不限於物業項目交付予業主前之初步物業管理服務、仍未售出之物業單位及停車場之管理服務以及房屋維修服務；(ii)仍未售出之住宅物業、商業物業及物業項目停車場之銷售代理服務；及(iii)交付前物業諮詢及管理服務，包括但不限於初步規劃及設計諮詢服務及樣板間管理服務。

根據相關中國法律及法規進行招標及報價程序後，朗詩綠色管理集團根據不時之相關招標及報價文件與貴集團訂立最終物業管理協議。

物業服務及物業諮詢服務的款項應遵循貴集團成員公司與朗詩綠色管理集團將訂立之最終物業管理協議，而有關最終物業管理協議僅載有在各重大方面與二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議所載具約束力原則、指引、條款及條件一致之條文。一般而言，朗詩綠色管理集團將於每月25日前支付上一個月應付之物業服務及物業諮詢服務費用。如每月25日後並無付款，將收取罰息。

定價政策

根據二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議，貴集團提供物業服務及物業諮詢服務之服務費將按現行市價，並參考就可比較服務方面獨立第三方向朗詩綠色管理集團收取之一般費用及貴集團向獨立第三方(即上市規則第14A章項下與貴公司概無關連之人士)收取之一般費用後，向朗詩綠色管理集團提交之費用報價釐定。

此外，物業服務及物業諮詢服務之服務費亦將計及多項因素，包括但不限於物業項目之性質、規模及地點、服務範圍、營運成本以及相關政府機關建議之定價條款(如有)。

二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下擬進行交易須按照屬公平合理之一般商業條款或更佳條款訂立，並符合 貴公司及股東整體利益。

年期

二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議之固定年期為三年，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日，可在訂約雙方可能共同協定的情況下重續，並須遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律及法規項下規定。

審閱主要條款

首先，吾等已審閱二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議，並注意到二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議定價及其他主要條款繼續遵循二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議所載。吾等透過隨機獲取並審查朗詩綠色管理集團獲提供之持續關連交易樣本(定義見下文)，評估定價及其他條款是否公平合理，亦將其與根據二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議內涵蓋二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年各年物業服務及物業諮詢服務大致相同之要求及/或規格獨立第三方客戶獲提供之獨立樣本(定義見下文)比較。在審查持續關連交易樣本(定義見下文)及獨立樣本(定義見下文)定價條款時，吾等注意到其符合 貴集團於二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議及二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議所載定價政策，有關政策亦載於上文「二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議」一節。

其次，根據定價政策，按照二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議就物業服務及物業諮詢服務收取之服務費將主要在公平協商後釐定，所考慮因素包括地方政府給予之該類型發展項目(如適用)及向獨立於 貴集團之第三方客戶收取之費用(提供服務過程中所產生包括人工成本、材料成本及行政成本在內之經營成本加上利潤率)。在任何情況下，服務費

創富融資函件

不得高於國家定價監管機關核准之標準收費(如有)。吾等根據二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議條款對 貴集團內部控制程序進行之獨立審核工作，請參閱下文「4.持續關連交易的內部控制程序及審閱工作」一節。

最後亦最重要，吾等透過內部工作，注意到持續關連交易樣本相關定價條款(定義見下文)普遍高於獨立樣本記錄就獨立第三方收取之費用，且持續關連交易樣本(定義見下文)付款條款(即按月應付就物業服務及物業諮詢服務收取之服務費)就 貴集團而言不遜於獨立樣本(定義見下文)所載者。

基於上文所述，吾等認為二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議定價及其他條款按一般商業條款訂立，對 貴集團而言不遜於其他獨立第三方客戶提供者。

過往實際交易金額

誠如董事局函件所述，下表載列：(i)二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務過往實際交易金額；(ii)二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年各年之年度上限；及(iii)二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年各年之相關年度上限使用率。

表一：二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下年度上限及過往實際交易金額

	二零二一財年 人民幣百萬元 (約)	二零二二財年 人民幣百萬元 (約)	二零二三財年 人民幣百萬元 (約)
過往交易金額	74.2	36.5	10.5 (截至 二零二三年 上半年)
經批准年度上限	75.0	78.0	82.0
使用率	98.9%	46.8%	12.8%

創富融資函件

如上所示，物業服務及物業諮詢服務過往實際交易金額由二零二一財年約人民幣74.2百萬元減少約50.8%至二零二二財年約人民幣36.5百萬元，顯示使用率由二零二一財年約98.9%高位下降至二零二二財年約46.8%。物業服務及物業諮詢服務二零二三年上半年之過往實際交易金額約為人民幣10.5百萬元，使用率約為二零二三財年現有年度上限人民幣82.0百萬元之約12.8%。若將二零二三年上半年物業服務及物業諮詢服務之過往實際交易金額年率化，預測二零二三財年物業服務及物業諮詢服務之交易金額將約為人民幣21.0百萬元，使用率約為25.6%。

據管理層表示，二零二二財年及二零二三財年物業服務及物業諮詢服務之使用率按年減少，主要由於以下綜合影響所致：(i)若干物業管理項目之相關最終物業管理協議交易對手有變，導致關連人士重新分類(即位於上海商業區一棟商業樓宇之交易對手預計為朗詩綠色管理集團，而其後改為田先生聯繫人)；(ii)由於中國物業市場氣氛普遍消極，導致物業項目減少，然後物業項目之初步物業管理服務以及交付前物業諮詢及管理服務數量減少；(iii)大部分銷售服務及未售出物業銷售代理服務交易金額於二零二一財年及二零二二財年確認，初步估計相關期間僅有兩(2)個主要項目落實；及(iv)由於中國物業市場增長放緩，導致若干新物業項目延遲竣工與交付，原因與上文(ii)項相同，貴集團提供銷售代理服務之工作亦以同樣方式延遲。

誠如董事局函件所述，下表載列二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年各年二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務之建議年度上限。

表二：二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務之建議年度上限

	二零二四財年	二零二五財年	二零二六財年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
建議年度上限	40.0	40.0	40.0

釐定二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議之建議年度上限基準

誠如董事局函件所述，二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下年度上限乃參考以下在有關情況下被視為合理及正當之因素後釐定：(i)有關物業服務及物業諮詢服務之過往交易金額；(ii)有關 貴集團與朗詩綠色管理集團訂立現有合約之估計收入；(iii)朗詩綠色管理集團根據其發展計劃就二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年將予開發之項目預期數目及建築面積以及對 貴集團之物業服務及物業諮詢服務之預期需求；及(iv) 貴集團鑑於朗詩綠色管理集團按其發展計劃之需求根據二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議向朗詩綠色管理集團提供之物業服務及物業諮詢服務範圍。

上限計算

在評估二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務建議年度上限是否合理時，吾等已與管理層就設定物業服務及物業諮詢服務建議年度上限所用基準及相關假設進行討論。吾等亦已自管理層取得並審閱持續關連交易之物業服務及物業諮詢服務年度上限之計算工作表(「**上限計算**」)，當中包括項目進度表(「**項目進度表**」)，該項目進度表主要基於以下項目之估計交易金額(不含稅)：(a)於二零二三年六月三十日之現有手頭項目；(b)於二零二三年六月三十日之已擔保項目；及(c)預期二零二四財年展開之預期項目。吾等注意到，項目進度表已列明項目詳情，包括但不限於：(i)各服務類型之類別；(ii)相關交易對手名稱；(iii)相關項目之項目代碼，例如住宅物業或辦公樓宇名稱及其所在城市、省份或地址；及(iv)於二零二三年六月三十日收訖之服務費以及預期在二零二四財年收取之服務費。就釐定物業服務及物業諮詢服務建議年度上限之基準而言，吾等如下分析各基準：

- (i) 如上文「表一：二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下年度上限及過往實際交易金額」所述，吾等注意到，儘管二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年之過往實際交易金額分別按年下降約

50.8%及71.2%，惟二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年之平均交易金額仍約為人民幣40.4百萬元，基本上與二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年之建議年度上限平價計算；

- (ii) 就 貴集團與朗詩綠色管理集團訂立之現有合約估計收入而言，吾等亦取得並已審閱項目進度表內已擔保項目分別就二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年各段期間訂立之五(5)份樣本合約。樣本隨機挑選，當中已考慮合約規模以及二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年不同期間就物業服務類型訂立合約。因此，吾等認為樣本充分、具有代表性且合資格列出理由證明計算估計收入時所用基準；
- (iii) 根據二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議，貴集團將提供物業服務及物業諮詢服務之估計需求主要由朗詩綠色管理集團相關物業項目於相關時間之進展及發展狀況帶動。就此，吾等對朗詩綠色管理集團之業務及營運狀況進行盡職審查研究。經參考朗詩綠色管理集團之二零二三年中期報告，截至二零二三年六月三十日，朗詩綠色管理集團之儲備項目總實用面積為7,440,504平方米，預期可售價值約人民幣1,434.6億元，其中股權項目預期可售價值約人民幣436.1億元，實用面積1,975,745平方米，而朗詩綠色管理集團應佔預期可售價值約為人民幣358.7億元。朗詩綠色管理集團亦合共收購73個項目管理服務項目，實用面積5,221,500平方米，預期可售價值約人民幣998.5億元。朗詩綠色管理集團持作出租物業之總建築面積為80,536平方米，持有股權之項目建築面積則為46,752平方米；及
- (iv) 就物業服務及物業諮詢服務範圍而言，經考慮(其中包括)朗詩綠色管理集團在其發展計劃下之需求，吾等注意到，進行上限計算時已就此考慮約15.0%之額外緩衝。就此而言，據吾等了解，管理層已盡力考慮可能出現之需求增長，以避免出現情況引致建議年度上限不足而導致服務可能在短時間內停止以及過分干擾目標項目。可能出現之有關暫停情況或會造成過重負擔及/或時間冗長，原因乃其可能須進行兩家獨立上市公司之進一步行政及/或批准程序(如需要)，有關事宜不符合 貴公司之業務或聲譽之利益。

經考慮上述釐定之物業服務及物業諮詢服務建議年度上限所依據基準後，吾等認為有關建議年度上限對有關獨立股東而言屬公平合理。

二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議

二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議之主要條款載列如下。

主體事項

根據二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議，貴集團同意向田先生聯繫人提供物業服務及物業諮詢服務，當中包括(i)物業管理服務，包括但不限於物業項目交付予業主前之初步物業管理服務、仍未售出之物業單位及停車場之管理服務以及房屋維修服務；(ii)仍未售出之住宅物業、商業物業及物業項目停車場之銷售代理服務；及(iii)交付前物業諮詢及管理服務，包括但不限於初步規劃及設計諮詢服務以及樣板間管理服務。

根據相關中國法律及法規進行招標及報價程序後，田先生聯繫人根據不時之相關招標及報價文件與貴集團訂立最終物業管理協議。

物業服務及物業諮詢服務的款項應遵循貴集團成員公司與田先生聯繫人將訂立之最終物業管理協議，而有關最終物業管理協議僅載有在各重大方面與二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議所載具約束力原則、指引、條款及條件一致之條文。一般而言，田先生聯繫人將於每月25日前支付上一個月應付之物業服務及物業諮詢服務費用。如每月25日後並無付款，將收取罰息。

定價政策

根據二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議，貴集團提供物業服務及物業諮詢服務之服務費將按現行市價，並參考就可比較服務方面獨立第三方向田先生聯繫人收取之一般費用及貴集團向獨立第三方(即上市規則第14A章項下與貴公司概無關連之人士)收取之一般費用後，向田先生聯繫人提交之費用報價釐定。

此外，物業服務及物業諮詢服務之服務費亦將計及多項因素，包括但不限於物業項目之性質、規模及地點、服務範圍、營運成本以及相關政府機關建議之定價條款(如有)。

二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議項下擬進行交易須按照屬公平合理之一般商業條款或更佳條款訂立，並符合 貴公司及股東整體利益。

年期

二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議之固定年期為三年，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日，可在訂約雙方可能共同協定的情況下重續，並須遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律及法規項下規定。

審閱主要條款

首先，吾等已審閱二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議，並注意到二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議定價及其他主要條款繼續遵循二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議所載者。吾等透過隨機獲取並審查田先生聯繫人獲提供之持續關連交易樣本(定義見下文)，評估定價及其他條款是否公平合理，亦將其與根據二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議內涵蓋二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年各年物業服務及物業諮詢服務大致相同之要求及/或規格與獨立第三方客戶獲提供之獨立樣本(定義見下文)比較。在審查持續關連交易樣本(定義見下文)及獨立樣本(定義見下文)定價條款時，吾等注意到其符合 貴集團於二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議所載定價政策，有關政策亦載於上文「二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議」一節。

其次，根據定價政策，按照二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議就物業服務及物業諮詢服務收取之服務費將主要在公平協商後釐定，所考慮因素包括地方政府給予之該類型發展項目(如適用)及向獨立於 貴集團之第三方客戶收取之費用(提供服務過程中所產生包括人工成本、材料成本及行政成本在內之經營成本加上利潤率)。在任何情況下，服務費不得

創富融資函件

高於國家定價監管機關核准之標準收費(如有)。吾等根據二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議條款對 貴集團內部控制程序進行之獨立審核工作，請參閱下文「4.持續關連交易的內部控制程序及審閱工作」一節。

最後亦最重要，吾等透過內部工作，注意到持續關連交易樣本相關定價條款(定義見下文)普遍高於獨立樣本記錄就獨立第三方收取之費用，且持續關連交易樣本(定義見下文)付款條款(即按月應付就物業服務及物業諮詢服務收取之服務費)就 貴集團而言不遜於獨立樣本(定義見下文)所載者。

基於上文所述，吾等認為二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議定價及其他條款按一般商業條款訂立，對 貴集團而言不遜於其他獨立第三方客戶提供者。

過往實際交易金額

誠如董事局函件所述，下表載列：(i)二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務過往實際交易金額；(ii)二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年各年之年度上限；及(iii)二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年各年之相關年度上限使用率。

表三：二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議項下年度上限及過往實際交易金額

	二零二一財年 人民幣百萬元 (約)	二零二二財年 人民幣百萬元 (約)	二零二三財年 人民幣百萬元 (約)
過往交易金額	98.1	125.4	53.6 (截至 二零二三年 上半年)
經批准年度上限 使用率	155.0 63.3%	155.0 80.9%	156.0 34.4%

如上所示，物業服務及物業諮詢服務過往實際交易金額由二零二一財年約人民幣98.1百萬元增加約27.8%至二零二二財年約人民幣125.4百萬元，顯示二零二一財年使用率上升約63.3%至二零二二財年約80.9%，其後相反，

創富融資函件

下降約53.7%至二零二三年上半年約人民幣53.6百萬元，而二零二三財年之使用率約為現有年度上限人民幣156.0百萬元之34.4%。若將二零二三年上半年物業服務及物業諮詢服務之過往實際交易金額年率化，預測二零二三財年物業服務及物業諮詢服務之交易金額將約為人民幣107.2百萬元，使用率約為68.7%。

據管理階層表示，物業服務及物業諮詢服務二零二二財年使用率相對較高而二零二三財年使用率下降，主要由於(i)新物業銷售代理服務實際交易金額高於二零二二財年估計；(ii)如上文第(i)點中二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議二零二二財年使用率分析所述，若干物業管理項目相關最終物業管理協議之交易對手有變，導致重新分類關連人士；(iii)與上文第(ii)點二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議二零二二財年使用率分析原因相同，由於中國物業市場氣氛普遍消極，導致物業項目減少，然後物業項目之初步物業管理服務以及交付前物業諮詢及管理服務數量減少。因此，中國物業市場增長放緩，亦導致若干其他新物業項目延遲竣工與交付，貴集團提供銷售代理服務之工作亦以同一方式延遲；及(v)鑑於最初未考慮分別位於杭州及武漢之兩(2)個主要項目，新物業之銷售代理服務實際交易金額與估計之間存在差異。

誠如董事局函件所述，下表載列二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年各年二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務之建議年度上限。

表四：二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務之建議年度上限

	二零二四財年 人民幣百萬元	二零二五財年 人民幣百萬元	二零二六財年 人民幣百萬元
建議年度上限	80.0	80.0	80.0

釐定二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議之建議年度上限基準

誠如董事局函件所述，二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議項下年度上限乃參考以下在有關情況下被視為合理及正當之因素後釐定：(i)有關物業服務及物業諮詢服務之過往交易金額；(ii)有關 貴集團與田先生聯繫人訂立現有合約之估計收入；(iii)田先生聯繫人根據其發展計劃就二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年將予開發之項目預期數目及建築面積以及對 貴集團之物業服務及物業諮詢服務之預期需求；及(iv)貴集團鑑於田先生聯繫人按其發展計劃之需求根據二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議向田先生聯繫人提供之物業服務及物業諮詢服務範圍。

上限計算

在評估二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務建議年度上限是否合理時，吾等已與管理層就設定物業服務及物業諮詢服務建議年度上限所用基準及相關假設進行討論。吾等亦已取得並審閱上限計算，其主要基於以下項目之估計交易金額(不含稅)：(a)於二零二三年六月三十日之現有手頭項目；(b)於二零二三年六月三十日之已擔保項目；及(c)預期二零二四財年展開之預期項目。吾等注意到，項目進度表已列明項目詳情，包括但不限於：(i)各服務類型之類別；(ii)相關交易對手名稱；(iii)相關項目之項目代碼，例如住宅物業或辦公樓宇名稱及其所在城市、省份或地址；及(iv)於二零二三年六月三十日收訖之服務費以及預期在二零二四財年收取之服務費。就釐定物業服務及物業諮詢服務建議年度上限之基準而言，吾等如下分析各基準：

- (i) 如上文「表三：二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議項下年度上限及過往實際交易金額」所述，吾等注意到過往實際交易金額於二零二一財年至二零二二財年間增加約27.8%，二零二三年上半年則相反，下降約57.3%。然而，應注意(a)二零二一財年、二零二二財年之實際交易金額以及二零二三年上半年之年率化交易金額均遠高於二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年之建議年度上限；(b)與二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議之使用率相比，二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年之過往使用率較高；

及(c)二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年之平均實際交易金額約為人民幣92.4百萬元，遠高於二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年之建議年度上限；

- (ii) 就 貴集團與朗詩綠色管理集團訂立之現有合約估計收入而言，吾等亦取得並已審閱項目進度表內分別就二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年各段期間訂立已獲取項目下之五(5)份樣本合約。樣本隨機挑選，當中已考慮合約規模以及二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年不同期間就物業服務類型訂立合約。因此，吾等認為樣本充分、具有代表性且合資格列出理由證明計算估計收入時所用基準；
- (iii) 貴集團根據二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議提供之物業服務及物業諮詢服務估計需求，吾等認為如上文第(i)點所述，二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年之平均實際交易金額(即人民幣92.4百萬元)分別遠高於二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年之建議年度上限人民幣80.0百萬元，因此應視作管理層已採取審慎方針估計田先生可能發展之項目及建築面積以及物業服務及物業諮詢服務之預期需求；及
- (iv) 就釐定二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議項下物業服務及物業諮詢服務之建議年度上限所用基準(iv)而言，在本函件中分析釐定二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議項下建議年度上限所用相關基準(iv)時(吾等不在此重複)，應用相同之分析。

經考慮上述釐定之物業服務及物業諮詢服務建議年度上限所依據基準後，吾等認為有關建議年度上限對有關獨立股東而言屬公平合理。

二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議

二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議之主要條款載列如下。

主體事項

田先生聯繫人同意按獨家基準委任 貴集團為該物業之銷售代理。 貴集團與田先生聯繫人將訂立個別物業代理協議，而彼等各自將協定該物業之若干預定最低價格，且 貴集團不得以低於相關預定最低價格出售該物業。

貴集團須於簽立相關個別物業代理協議後十五(15)個工作天內向田先生聯繫人支付可退還保證金(「保證金」)，金額相等於相關個別物業代理協議項下該物業之預定最低價格。

定價及付款

收取買方按金的方法將由田先生聯繫人與 貴集團磋商，並須於田先生聯繫人與 貴集團不時訂立的個別物業代理協議中訂明。銷售佣金應為託管物業的實際售價與相關託管物業的預定最低價格總額(經扣除根據中國相關國家稅務政策應付的稅項)之間的差額。

倘田先生聯繫人之任何成員公司為收購價款之收款人(即買方就該物業支付之代價)，則保證金及銷售佣金之退款將按季度支付，而田先生聯繫人須向 貴集團支付相等於或不少於該季度所收取收購價款80%之金額，包括保證金之退款及 貴集團之銷售佣金。訂約雙方須於每季結束前五(5)天內檢查及簽署以確認該季度之收款比率及將退還予 貴集團之保證金以及將支付予 貴集團之銷售佣金。 貴集團將向田先生聯繫人發出相應金額的增值稅發票及田先生要求的其他付款資料，而田先生聯繫人須於田先生聯繫人接獲上述付款資料及發票後30個工作天內向 貴集團支付季度銷售佣金及可退還保證金。剩餘的20%將在該協議規限下出售所有物業後或該協議期限屆滿後(以較早者為準)退還。就各相關個別物業代理協議而言，在該協議規限下出售所有物業或該協議期限屆滿後(以較早者為準)，田先生聯繫人及 貴集團應計算尚未支付之保證金及佣金結餘。田先生聯繫人須收訖相關發票及資料後30個工作天內結清尚未支付之佣金及保證金餘額。各個別物業代理協議的年期不得超過一年。 貴集團將於個別物業代理協議到期時發出書面通知。

創富融資函件

倘 貴集團為收購價款之收款人，則 貴集團須全數保留收購價款，而田先生聯繫人毋須退還保證金及向 貴集團支付銷售佣金。於田先生聯繫人收取該物業之所有購買價後或於個別物業代理協議之年期屆滿後，訂約方須結清應付 貴集團之餘下保證金及佣金並簽署確認，而 貴集團須向田先生聯繫人發出相應金額之增值稅發票以及田先生聯繫人要求之其他付款資料，而田先生聯繫人須於田先生聯繫人接獲上述付款資料及發票後30個工作天內向 貴集團支付餘下應付銷售佣金。

倘 貴集團於個別物業代理協議到期(不得超過一年)後仍無法覓得買家，則田先生聯繫人將退還保證金。保證金將於田先生聯繫人在個別物業代理協議到期時收訖 貴集團書面通知後30個工作天內退還。

個別物業代理協議的年期屆滿後，倘訂約雙方同意延長年期，訂約雙方將另行磋商及協定，並簽署新的個別物業代理協議。

倘有意買家於簽訂買賣協議後選擇不完成交易，有意買家支付之按金將會根據買賣協議之條款及條件被沒收，並撥歸田先生聯繫人所有。沒收有關按金根據一般市場慣例進行，且不會影響退還 貴集團之保證金數額。倘 貴集團於委託期內未能根據上述買賣協議出售該物業及完成建議交易，田先生聯繫人將有權直接從根據上述買賣協議已支付予 貴集團之任何應付費用中扣除有關款項。倘田先生聯繫人當時並無應付 貴集團之款項， 貴集團將於接獲田先生聯繫人士之書面通知後五(5)個工作天內向田先生聯繫人退還相關銷售佣金。

田先生聯繫人不得以任何形式自行出售該物業或委託其他第三方出售該物業，亦不得再次將該物業用作工作信貸用途。

該物業的預定最低價格乃根據(其中包括)(a)所涉及該物業的數目及該物業的相關位置釐定；(b)該物業與周邊地區的相關商業氛圍；(c)項目鄰近類似物業的供求情況；(d)該物業於相同項目的過往交易價格；(e)該物業於過往交易中鄰近該等項目的價格；及／或(f)出售相關物業將產生之營銷成本。獨家物業銷售代理服務的付款條款須按正常商業條款訂立，屬公平合理，且不遜於與獨立第三方進行的交易。

年期

二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議之年期由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日。

審閱主要條款

首先，吾等已審閱二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議，並注意到二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議定價及其他主要條款繼續遵循二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議所載者。

根據吾等與管理層討論所得，吾等了解，在評估二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議條款過程中，管理層已考慮中國其他可資比較物業管理公司(「中國物業管理公司」)之類似安排。吾等已向管理層取得並審閱中國物業管理公司名單，吾等注意到中國物業管理公司名單主要以於聯交所上市之中國物業管理公司為基礎，或於二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議日期為聯交所當時之上市申請人。管理層已審閱中國物業管理公司之相關年報、招股章程及／或申請版本，並識別出已訂立類似持續關連交易者，有關交易涉及支付可退還按金，而有關按金與二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下預期之獨家銷售代理服務涉及者相若。吾等注意到，根據中國物業管理公司名單擬進行之交易與可資比較交易(定義見下文)相符，具有類似特徵，包括但不限於(a)所提供服務性質；(b)保證金要求；(c)定價條款及機制；及(d)收取之佣金費用範圍。

在評估二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議之主要條款(包括所提供服務性質、保證金要求、定價條款及機制)是否公平合理時，吾等已進行獨立工作，盡最大努力在聯交所及彭博(Bloomberg)網站上研究，吾等已識別一份有關近期可資比較交易(「可資比較交易」)之清單，有關交易涉及就聯交所主板上市物業管理公司所公佈有關車位之獨家銷售代理權支付可退還按金，根據彭博行業分類系統(Bloomberg Industry Classification System)分類，該等公司屬「房地產服務」行業，市值超過100.0百萬港元，註冊地為中國。吾等已用盡所能，據吾等所深知及所悉，吾等已識別一份涉及七(7)項可資比較交易並無遺漏之清單，有關交易符合上述標準，已於二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議日期前約12個月前初步公佈。可資比較交易之詳情載於下文「表五：可資比較交易分析」。

獨立股東應注意，進行可資比較交易之公司市值、盈利能力、增長前景及財務狀況可能與 貴公司不同，且吾等並無對其各自業務及營運進行深入調查。然而，可資比較交易仍可提供有關主要從事物業管理行業之香港上市公司進行之持續關連交易主要條款(與二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議所載相若)之一般參考資料。因此，吾等認為，在評估二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議主要條款是否公平合理時，可資比較交易屬公平且具有指示性。

創富融資函件

表五：可資比較交易分析

公司名稱 (股份代號)	於公告日期 之市值 (百萬港元)	以抵押品 抵押	公告日期	停車場 基本價格	保證金比率	按包幹制 付款	關連交易
新城悅服務集團 有限公司(1755) 〔新城悅〕	3,433.0	無	二零二三年 四月二十一日	基本價格為 預先釐定之 可接受最低 售價	基本價格之 100%	否	是
時代鄰里控股 有限公司(9928)	561.8	無	二零二三年 三月二十一日	不適用	不適用	是	是
世茂服務控股 有限公司(873) 〔世茂服務〕	3,159.3	無	二零二二年 十二月六日	訂約雙方協定 之最低可 接受售價	不超過基本 價格之35%	否(附註1)	是
融信服務集團 股份有限公司 (2207)	477.6	無	二零二二年 十一月二十三 日	協定市價約65%	協定市價之 15%	是	是
保利物業服務 股份有限公司 (6049)	4,768.7	無	二零二二年 十一月十六日	就銷售及租賃 價格收取之 最低價格。	不超過基本 價格之50%	是	是
榮萬家生活服務 股份有限公司 (2146)〔榮萬家 生活〕	188.9	無	二零二二年 十一月十五日	協定市價 約70%至80%	基本價格之 100%	否(附註2)	否
遠洋服務控股 有限公司(6677)	982.7	無	二零二二年 十月十四日	就銷售收取之 最低價格	不超過基本 價格之50%	是	是
貴公司	182.8	無	二零二三年 十月十三日	基本價格為 預先釐定之 最低價格	預先釐定 最低價格 之100%	是	是

資料來源：聯交所及彭博(Bloomberg)網站

附註：

- 如世茂服務日期為二零二二年十二月六日之公告所示，世茂服務集團須根據個別協議支付按金，以取得相應車位之獨家銷售權。
- 如榮萬家生活日期為二零二二年十一月十五日之公告所披露，榮萬家生活於二零二二年六月支付首期履約保證金人民幣500,000,000元，並於二零二二年七月一日支付剩餘履約保證金人民幣114,700,000元。

如上表三所示，就可資比較交易中停車場之基本價格而言，七(7)項可資比較交易中，有兩(2)項採用固定或應用協定市價之若干百分點釐定停車場之基本價格，其中介乎不超過65%至80%之間。剩餘五(5)項可資比較交易之基本價格均採用預先釐定或相互可接受之最低價格銷售或租賃相關停車

場。因此，將基本價格設定為二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議訂明之預先釐定可接受最低售價與大部分可資比較交易涉及者一致，有理可據。

根據可資比較交易採用之停車場保證金比率，吾等注意到七(7)項交易中，有一(1)項將參考停車場市值，並應用市值之若干百分比(即15.0%)。七(7)項可資比較交易中，有六(6)項已採用按停車場基本價格若干百分比計算之保證金比率，同時此範圍介乎不超過停車場基本價格35%至100%之間，該等六(6)項可資比較交易中，有兩(2)項(即榮萬家生活及新城悅)亦將相應保證金比率設定為基本價格之100%。因此，保證金相等於該物業預先釐定之最低價格，有理可據，且符合載於可資比較交易之市場慣例。

就保證金付款條款而言，吾等注意到，大部分可資比較交易(即七(7)項中有四(4)項)並無在其各自公告之付款條款分節具體說明可退還保證金不會以整筆付款方式結算，由於並無另行具體披露資料，故就可資比較交易之可退還保證金以整筆付款方式結算而言，有關情況合理。經考慮大部分可資比較交易付款條款與保證金付款條款相若(即以整筆付款方式結算)，吾等認為二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下訂明之付款條款就 貴集團而言不遜於可根據市場慣例獲得者。

根據可資比較交易涉及之相關公告，公告並無載列任何資料顯示可退還按金須以任何抵押品抵押。因此，考慮到並無可資比較交易表明相關可退還按金有抵押品抵押，吾等認為二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議內之無抵押安排符合一般市場慣例，屬公平合理。

基於上文所述，吾等與管理層一致認為二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議定價及其他條款公平合理，並按一般商業條款訂立。

過往實際交易金額

誠如董事局函件所述，下表載列：(i) 貴集團二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年根據二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議向田先生聯繫人支付之保證金過往實際交易金額；(ii) 貴集團根據二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議向田先生聯繫人支付之保證金二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年各年之年度上限；及(iii) 貴集團

創富融資函件

根據二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議向田先生聯繫人支付之保證金二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年各年之年度上限相關使用率。

表六：二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下年度上限及過往實際交易金額

	二零二一財年 人民幣百萬元 (約)	二零二二財年 人民幣百萬元 (約)	二零二三財年 人民幣百萬元 (約)
過往交易金額	90.0	163.0	163.0 (截至 二零二三年 上半年)
經批准年度上限 使用率	98.0 91.8%	183.0 89.1%	163.0 100.0%

如上所示，貴集團向田先生聯繫人支付之保證金過往實際交易金額由二零二一財年約人民幣90.0百萬元增加約81.1%至二零二二財年約人民幣163.0百萬元，於二零二三年上半年亦維持相同金額。吾等注意到，二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年之過往年度上限保證金使用率總體而言相當高，分別約為91.8%、89.1%及100.0% (即全部使用)。

誠如董事局函件所述，下表載列 貴集團二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年各年根據二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議應向田先生聯繫人支付之保證金建議年度上限。

表七：二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下保證金建議年度上限

	二零二四財年 人民幣百萬元	二零二五財年 人民幣百萬元	二零二六財年 人民幣百萬元
建議年度上限	120.0	80.0	50.0

釐定二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議之建議年度上限基準

誠如董事局函件所述，釐定保證金年度上限時，已考慮(其中包括)(i)所需獨家物業銷售代理服務過往金額；及(ii)貴集團二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年之預期未來需求。

誠如董事局函件所述，根據一般市場慣例，保證金並無以抵押品作抵押。然而，建議年度上限自二零二四年起按年下降，反映 貴公司對市場作出保守判斷。根據過往交易記錄，除尚未到期退還之保證金外，田先生聯繫人已退還所有先前支付之保證金。 貴公司將繼續精心挑選二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下物業，並提高出售該物業之機會。 貴公司認為上述安排就 貴公司及其股東而言屬公平合理。

上限計算

在評估二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下保證金之建議年度上限是否合理時，吾等已與管理層就設定保證金建議年度上限所用基準及相關假設進行討論。吾等亦已取得並審閱上限計算，其主要基於以下項目之估計交易金額(不含稅)：(a)於二零二三年六月三十日之現有手頭項目；(b)於二零二三年六月三十日之已擔保項目；及(c)預期二零二四財年展開之預期項目。吾等注意到，項目進度表已列明項目詳情，包括但不限於：(i)預期委任 貴集團為銷售代理之物業數目；(ii)相關交易對手名稱；(iii)相關項目之項目代碼，例如住宅物業或辦公樓宇名稱及其所在城市、省份或地址；及(iv)於二零二三年六月三十日收訖之服務費以及預期在二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年收取之服務費。就釐定保證金建議年度上限之基準而言，吾等如下分析各基準：

- (i) 如上文「表六：二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下年度上限及過往實際交易金額」所述，吾等注意到，過往實際交易金額於二零二一財年至二零二二財年間增加約81.1%，二零二三年上半年則維持相同金額，表示於二零二三年六月三十日二零二三財年之年度上限已悉數使用。根據吾等對上限計算進行之審閱工作，吾等了解該物業保證金之建議年度上限為 貴集團將出售之建築面積與該物業預先釐定每平方米最低價格之倍數。吾等注意到，於項目進度表中，該物業預先釐定之最低價格經參考最低價格因素釐定，有關因素其中包括相同可資比較項目中物業過往交易價格。然後，該物業之估計零售價將減去相關折扣(即由於預先釐定之最低價格將較市價大幅折讓，最低幅度為20.0%)，以得出該物業預先釐定之最低價格；及

- (ii) 就 貴集團與田先生聯繫人訂立之現有合約估計收入而言，吾等亦取得並已審閱項目進度表內分別就二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年各段期間訂立已擔保項目下之五(5)份樣本合約。樣本隨機挑選，當中已考慮合約規模以及二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年不同期間就物業服務類型訂立合約。因此，吾等認為樣本充分、具有代表性且合資格列出理由證明計算估計收入時所用基準。

經考慮上述釐定之保證金建議年度上限所依據基準後，吾等認為有關建議年度上限對有關獨立股東而言屬公平合理。

4. 持續關連交易的內部控制程序及審閱工作

誠如董事局函件所述，為確保二零二三年持續關連交易協議項下個別物業服務協議將按一般商業條款訂立，貴集團已採取以下措施(「內部控制程序」)：

- (1) 定價政策將由 貴集團管理層負責監督及監察，以確保 貴公司的持續關連交易(包括二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易)乃按一般商業條款進行，且將不會損害 貴公司及其股東的整體利益。
- (2) 貴集團管理層亦將進行定期檢查，以審閱及評估二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議各自項下擬進行交易是否根據其各自條款及上述定價政策進行。
- (3) 為確保個別物業代理協議將按一般商業條款及根據二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議的條款訂立，貴集團已採取以下措施：
 - (i) 貴公司相關物業所在地之當地附屬公司之相關業務單位及營運部門之總經理(「總經理」)將負責與田先生聯繫人就訂立個別物業代理協議進行磋商；

創富融資函件

- (ii) 就各潛在物業項目而言，總經理將進行市場研究及可行性研究，以評估其潛在風險及回報，包括其市場流通性；
- (iii) 總經理將與田先生聯繫人進行磋商，並根據以下因素(包括但不限於)
 - (a) 所涉物業數目及相關物業的位置；(b) 項目附近類似物業的供求情況；及(c) 項目附近類似物業的近期交易價格或要價，按公平基準釐定相關物業的預定最低價格，以確保 貴集團擁有合理的利潤率；
- (iv) 總經理將向 貴集團財務部及一名執行董事提交可行性研究、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的預定最低價格)及相關物業的獨立估值，以供審閱及批准；及
- (v) 貴集團財務部將監察二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務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，以確保將不會超過二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易的年度上限。
- (vi) 此外， 貴集團已採取以下額外保障措施，以確保 貴集團存放於田先生聯繫人之存款風險已適當減低：
 - (a) 與田先生聯繫人訂立任何個別物業代理協議前，田先生聯繫人各自須向 貴集團提供最新綜合財務報表，而 貴集團財務部須履行以下責任：
 - i. 對田先生聯繫人之最新綜合財務報表進行財務分析，以評估彼等之還款能力及信譽；
 - ii. 於互聯網上進行背景調查，以識別任何有關田先生聯繫人之重大不利事件及/或信貸違約；及
 - iii. 取得田先生聯繫人的信貸記錄報告(如有)；
 - (b) 田先生聯繫人各自每季向 貴集團提供以下資料，以評估彼等各自之信貸風險：

- i. 貴集團存款的季度報告；
 - ii. 最新綜合現金及存款結餘；
 - iii. 最新綜合財務報表；及
 - iv. 信用評級公司最新出具的信貸報告(如有)。
- (c) 貴集團財務部將每季向獨立非執行董事報告二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易，包括但不限於上文(b)項所述的資料；及
- (d) 貴集團存放於田先生聯繫人的最高存款結餘受限於二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下的建議年度上限。
- (4) 貴公司審核委員會及獨立非執行董事將每年審閱 貴公司所有持續關連交易(包括二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易)，以確保有關交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並根據有關交易(包括二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易)之條款進行，而有關條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。
- (5) 貴公司的外聘核數師將對 貴公司的持續關連交易進行年度審閱，以確保其符合上市規則。

作為吾等盡職審查一部分，吾等曾進行以下工作：

- (i) 取得並審閱有關 貴集團關連交易之內部控制指引(「**內部控制指引**」)，並注意到上述內部控制程序大致符合內部控制指引所載原則；
- (ii) 在二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年(「**回顧期間**」)就以下各範疇隨機挑選並審閱五(5)份樣本合約：(i)向朗詩綠色管理集團提供物業服務及物業諮詢服務；(ii)向田先生聯繫人提供物業服

務及物業諮詢服務；及(iii)向田先生聯繫人提供獨家物業銷售代理服務(「持續關連交易樣本」)，即共15個持續關連交易樣本，涵蓋持續關連交易提供之各服務；及

- (iii) 取得並審閱三(3)份於回顧期間訂立涉及 貴集團向獨立第三方提供類似物業服務及物業諮詢服務之樣本合約以及一(1)份於回顧期間訂立涉及向獨立第三方提供類似獨家物業銷售代理服務之樣本合約(「獨立樣本」)，即共四(4)個獨立樣本。

根據內部控制程序，吾等注意到 貴公司不同層面均有足夠監督工作。具體而言，在行政層面，前線總經理會進行市場研究及可行性研究，以評估潛在風險及回報，當中包括市場流通性。其亦會就釐定相關物業預先釐定之最低價格，與田先生聯繫人按公平原則協商。總經理所進行市場研究及可行性研究之報告須經 貴集團高級管理層審閱並批核。 貴集團財務部會監察年度上限之使用情況，以確保不會超出年度上限。在董事局層面，二零二三年持續關連交易協議項下擬進行之持續關連交易由 貴集團管理層監督、監察以及定期核對，而該等交易亦須經 貴公司獨立非執行董事及審核委員會每年審查。在專家層面， 貴公司外聘核數師每年均會對 貴公司持續關聯交易進行年度審查。

就額外保障而言，吾等注意到 貴集團在與田先生聯繫人訂立關連交易前有充分風險評估，在與田先生聯繫人訂立關連交易後有充分風險管理。在與田先生聯繫人訂立個別物業代理協議前， 貴集團財務部會進行風險評估，對田先生聯繫人進行財務分析及背景調查，以評估其還款能力及信譽以及識別與其相關之任何重大不利事件及／或信貸違約。 貴集團訂立關連交易後，田先生聯繫人各自會按季度向 貴集團提供財務資料，尤其最新綜合現金及存款結餘，以評估其各自信貸風險。此外， 貴集團財務部按季度向獨立非執行董事彙報二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易。再者，田先生聯繫人之信貸記錄報告有利於降低 貴集團存放於田先生聯繫人之存款風險。

就盡職審查而言，吾等亦與管理層討論，並了解(i)管理層知悉內部控制程序及額外保障措施；(ii) 貴集團在根據二零二三年持續關連交易協議訂立任何

個別物業服務協議前，會遵照內部控制程序及額外保障措施；及(iii)持續關連交易樣本及獨立樣本所採用內部評估及批准程序亦符合內部控制程序，且持續關連交易樣本之付款條款就 貴集團而言亦不遜於獨立樣本之付款條款。

鑑於根據吾等之盡職審查工作，(i)內部控制程序存在三個層面(即行政層面、董事局層面及專家層面)；(ii)管理層知悉內部控制程序及額外保障措施，並會在進行二零二三年持續關連交易協議項下擬進行交易時遵照內部控制程序及額外保障措施；及(iii)持續關連交易樣本之付款條款就 貴集團而言不遜於獨立樣本之付款條款，吾等認為， 貴公司已採取充分內部控制措施，以符合上市規則有關以下方面之規定：(a)監督並監察年度上限；及(b)確保相關持續關連交易依照二零二三年持續關連交易協議所載定價政策進行。

外聘核數師及獨立非執行董事進行之審閱工作

根據上市規則第14A.56條， 貴公司必須委任外聘核數師每年審查持續關連交易，以核對及確認(其中包括)是否遵守定價條款以及是否超出相關上限。經參考吾等自 貴公司取得之二零二二年報及獨立核數師就持續關連交易發表之鑒證報告， 貴公司已委聘 貴公司之獨立核數師(「核數師」)羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則(Hong Kong Standard on Assurance Engagements)第3000號(經修訂)「過往財務資料核數或審閱工作外之鑒證業務(Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information)」及執行指引(Practice Note)第740號(經修訂)「就香港上市規則項下持續關連交易發表之核數師函件(Auditor's Letter on Continuing Connected Transactions under the Hong Kong Listing Rules)」，就二零二零年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二一年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二一年田先生獨家物業銷售代理服務協議持續關連交易(「過往交易」)提交報告。吾等已取得及審閱核數師就二零二二財年發表之報告，並注意到核數師總括認為，據其所悉，並無任何事宜致使彼等相信：

- (i) 過往交易並無獲董事局批准；
- (ii) 過往交易在各重大方面並不符合涉及 貴集團提供貨品或服務之交易定價政策；
- (iii) 過往交易在各重大方面並無根據規管過往交易之相關協議訂立；及
- (iv) 於二零二二財年過往交易已超出 貴公司所定有關上限金額。

創富融資函件

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事必須每年審查持續關連交易，並於 貴公司年報內確認持續關連交易是否按以下方式訂立：(a)於 貴集團一般及日常業務過程中；(b)按一般商業條款或更優惠條款；及(c)根據規管該等交易之相關協議按公平合理並符合股東整體利益之條款。吾等已取得並審閱由獨立非執行董事正式簽立之有關確認書，且注意到獨立非執行董事已於二零二二年報內就過往交易發出有關確認書。

基於上文所述，吾等認為執行上述內部控制程序可確保持續關連交易之定價條款可符合一般商業條款，屬公平合理，尤其符合對 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供之條款，且認為持續關連交易按二零二三年持續關連交易協議所協定並遵照上市規則第14A章之方式進行。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議及持續關連交易條款按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)持續關連交易於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司與股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等本身亦推薦獨立股東在股東特別大會上投票贊成有關批准二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議、二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議以及持續關連交易及相關年度上限之決議案。

此 致

朗詩綠色生活服務有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

二零二三年十二月一日

張安杰先生為創富融資之執行董事，為根據證券及期貨條例可從事第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15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

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三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：

- 本公司於二零二三年九月二十二日刊發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(第33至84頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0922/2023092200469_c.pdf

- 本公司於二零二三年四月二十七日刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第135至272頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042701434_c.pdf

- 本公司於二零二二年四月二十七日刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第119至236頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701586_c.pdf

- 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年度之招股章程(第300至376頁)

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

2. 債務

於二零二三年十月三十一日(即於列印本通函之前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團租賃負債約為人民幣1,330,098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，於二零二三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

董事認為，經計及本集團現時可動用之銀行結餘及內部資源以及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議項下擬進行交易之影響後，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，自二零二二年十二月三十一日(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

展望二零二三年，物業管理業將重拾服務品質優先之發展路向，同時持續拓展服務範疇，延伸至不同類型服務，以維持穩健發展。鑑於疫情防控政策調整，居民之消費水平及意欲不斷上升增強。此外，在實現「雙碳」目標方面，物業管理企業作為城市治理的重要抓手，可能會成為供社會低碳轉型及可持續發展之關鍵勢力。

本集團將繼續加速推動企業向生活服務平台的轉型升級。為此，本集團將堅持以客戶為中心，提升運營質量；結合自身資源稟賦，加快發展社區生活服務業務；本集團也將大力拓展非住、城市服務領域，推進有質量的規模增長；加強、加快數字化變革，提升客戶服務體驗和企業運營效率，助力多元服務場景落地。

二零二二年，本集團業績受外部環境影響有所下滑，於二零二三年，本集團將努力實現業績大幅提升。在推動國家雙碳目標落地上，通過辦公空間的綠色節能改造、增加可再生能源電力的使用，推動綠色辦公與員工行為的節能減排，本集團計劃於二零二三年實現「本集團碳中和路線圖」範圍一的碳中和目標。

6. 主要交易對本集團盈利、資產及負債產生之財務影響

潛在主要交易，即根據二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議提供保證金，並不會而本集團亦預期不會對本集團盈利、資產淨值及負債產生重大影響。

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	165,137,165 (附註)	40.20%

附註：該等股份包括(i)透過Honor Limited持有的95,620,820股股份；(ii)透過Honor Limited全資附屬公司Green Sailing (PTC) Limited持有的23,998,345股股份；(iii)透過Easycorps Group Limited (「Easycorps」)持有的202,000股股份；(iv)透過Greensheid Corporation (「Greensheid」)持有的4,316,000股股份；及(v)透過Tian Family Investment Pte. Ltd. (「Tian Family Investment」)持有的41,000,000股股份。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的公司。Easycorps為田先生全資實益擁有的公司。Tian Family Investment由Tian Family Holding Pte. Ltd.全資擁有，而Tian Family Holding Pte. Ltd.則由田先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，田先生被視為於Honor Limited、Green Sailing (PTC) Limited、Easycorps、Greensheid及Tian Family Investment所持有的165,137,165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
慕容馨飜女士(附註1)	配偶權益	165,137,165	40.20%
Honor Limited(附註2)	實益擁有人及 受控法團權益	119,619,165	29.12%
Green Sailing (PTC) Limited (附註2)	受託人	23,998,345	5.84%
Tian Family Investment Pte. Ltd. (附註3)	實益擁有人	41,000,000	9.98%
Tian Family Holding Pte. Ltd. (附註3)	受控法團權益	41,000,000	9.98%
香港新旅國際有限公司(附註4)	實益擁有人	71,575,509	17.42%
南京輕紡產業(集團) 有限公司(附註4)	受控法團權益	71,575,509	17.42%
南京新工投資集團有限責任公司 (附註4)	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4)	受控法團權益	71,575,509	17.42%
林勁峰先生	實益擁有人	43,735,222	10.65%
Lin Bofeng先生	實益擁有人	32,318,647	7.87%
Chen Huaijun先生(附註5)	實益擁有人及 受控法團權益	30,501,000	7.43%
Lucky Front Investments Limited (附註5)	實益擁有人	26,801,000	6.52%

附註：

- (1) 慕容馨飆女士為田先生的配偶。根據證券及期貨條例，慕容馨飆女士被視為於田先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) 該等股份包括(i)透過Honor Limited持有的95,620,820股股份；及(ii)透過Green Sailing (PTC) Limited持有的23,998,345股股份。Green Sailing (PTC) Limited擔任Green Life Trust的受託人，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，由Honor Limited全資擁有。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) Tian Family Investment Pte. Ltd.由Tian Family Holding Pte. Ltd.全資擁有。根據證券及期貨條例，Tian Family Holding Pte. Ltd.被視為於Tian Family Investment Pte. Ltd.擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 香港新旅國際有限公司由南京輕紡產業(集團)有限公司全資擁有。南京輕紡產業(集團)有限公司由南京新工投資集團有限責任公司全資擁有，而南京新工投資集團有限責任公司則由南京市人民政府國有資產監督管理委員會(「南京國資委」)持有90.79%權益。根據證券及期貨條例，南京輕紡產業(集團)有限公司、南京新工投資集團有限責任公司及南京國資委各自被視為於香港新旅國際有限公司擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 該等股份包括(i)透過Chen Huaijun先生全資擁有的公司Lucky Front Investments Limited持有的26,801,000股股份；及(ii)由Chen Huaijun先生持有的3,700,000股股份。根據證券及期貨條例，Chen Huaijun先生被視為於Lucky Front Investments Limited擁有權益的股份中擁有權益。

3. 董事與主要股東的僱傭關係

於最後實際可行日期，田明先生為Honor Limited、Green Sailing (PTC) Limited、Tian Family Investment Pte. Ltd.及Tian Family Holding Pte. Ltd.的董事。除上述者外，概無董事為於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的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

4. 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。

5. 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二零二二年十二月三十一日(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。

6. 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的服務合約。

7. 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。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二二年十二月三十一日(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。

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涉及任何就本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償，亦無就本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償待決，本集團成員公司亦無面臨就本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償。

10. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年，截至最後實際可行日期，本集團訂立以下重大合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) Southern Land International Company Limited (「**Southern Land**」)、Lucky Front Investments Limited (「**Lucky Front**」)、Dream Seeker International Limited 及安徽新地銳意物業服務有限公司所訂立日期為二零二一年十二月三十日的股權轉讓協議，內容有關Southern Land以初始現金代價人民幣106,937,500元(可予調整)向Lucky Front收購100股Dream Seeker普通股；

- (b) 朗鴻(南京)企業管理有限公司(「朗鴻(南京)」)、南京朗郡商業管理有限公司(「南京朗郡」)、濠旺集團有限公司(「濠旺」)及北海朗潤商業管理有限公司(「北海朗潤」)所訂立日期為二零二二年十二月十六日的股權轉讓協議，內容有關朗鴻(南京)分別向南京朗郡及濠旺收購北海朗潤99%及1%股權，總代價為人民幣201,700,000元；及
- (c) 朗鴻(南京)、南京朗郡、濠旺及北海朗潤所訂立日期為二零二三年二月二十四日的補充協議，內容有關朗鴻(南京)以代價人民幣197,000,000元向南京朗郡出售於上海聯勝致創管理諮詢有限公司的100%股權。

11. 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
創富融資	根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述專家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，且迄今並無撤回有關同意書。

上述專家出具的函件及提供的推薦建議乃於本通函日期作出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述專家並無於自二零二二年十二月三十一日(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)。

12. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總部及中國主要營業地點為中國江蘇省南京市秦淮區建鄴路98號10至11層(郵編：210004)。
- (c) 本公司之香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東8號407室。
- (d) 劉超先生為本公司執行董事、主管營運之副總裁兼董事局秘書、公司秘書及授權代表。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會員，於二零一七年十月成為香港會計師公會會員，並於二零一八年三月成為香港特許秘書公會聯席成員。
- (e) 本公司之開曼群島股份登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (f) 本公司之香港股份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。
- (g) 本通函同時以中英文編製。除非另有指明，否則如有歧義，概以英文為準。

13. 展示文件

下列文件的副本將由本通函刊發日期起14日期間(包括首尾兩日)內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://en.landseawy.com/>)：

- (a) 二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議；
- (b) 二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議；
- (c) 二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議；及
- (d) 本附錄第11段所提述創富融資的書面同意書。



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」)謹訂於二零二三年十二月二十一日(星期四)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(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

除非另有界定，否則本通告所使用詞彙應與本公司日期為二零二三年十二月一日的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「**動議**特此確認及批准本公司日期為二零二三年十二月一日的通函(「**通函**」)所界定二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議以及其項下擬進行的交易及建議年度上限；以及特此授權本公司董事(「**董事**」)簽立其認為適當的有關文件並採取有關行動，以實行並使二零二三年朗詩綠色管理物業服務及物業諮詢協議生效。」
2. 「**動議**特此確認及批准通函所界定二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議以及其項下擬進行的交易及建議年度上限；以及特此授權董事簽立其認為適當的有關文件並採取有關行動，以實行並使二零二三年田先生物業服務及物業諮詢協議生效。」

股東特別大會通告

3. 「動議特此確認及批准通函所界定二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議以及其項下擬進行的交易及建議年度上限；以及特此授權董事簽立其認為適當的有關文件並採取有關行動，以實行並使二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議生效。」

承董事局命
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，二零二三年十二月一日

註冊辦事處：

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

附註：

1. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東之身份，本公司將於二零二三年十二月十八日(星期一)至二零二三年十二月二十一日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二三年十二月十五日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
2. 凡有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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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，董事局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(董事長)及Liu Yong先生，以及獨立非執行董事魯梅女士、陳建文博士及Katherine Rong Xin女士。