

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)

須予披露及關連交易  
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6至40頁。獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第41至42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43至85頁。本公司謹定於二零二三年三月二十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。

二零二三年三月三日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件 .....	41
創富融資函件 .....	43
附錄一 — 有關目標公司 <b>100%</b> 股權的估值報告.....	86
附錄二 — 一般資料.....	100
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：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議，買方分別向第一賣方及第二賣方收購目標公司的99%及1%股權
「該等公告」	指	本公司日期為二零二二年十二月十六日及二零二三年二月二十四日的公告，內容有關(其中包括)股權轉讓協議以及經營及管理框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「開始日期」	指	二零二三年一月一日及完成日期之較後者當日
「本公司」	指	朗詩綠色生活服務有限公司，一間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)
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成落實日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	收購目標公司全部股權的代價，金額合共為人民幣201,700,000元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司當時的董事
「出售事項」	指	根據補充協議買方向第一賣方出售上海聯勝的100%股權

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司於二零二三年三月二十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的股東特別大會，以供考慮及酌情批准股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易
「股權轉讓協議」	指	原股權轉讓協議(經補充協議修訂)
「第一賣方」	指	南京朗郡商業管理有限公司，為一間於中國成立的有限公司
「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
「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)成立的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議、經營及管理框架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，為獨立財務顧問，就股權轉讓協議、經營及管理框架協議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	毋須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易放棄投票的股東

## 釋 義

「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
「個別協議」	指	由目標集團成員公司與上海朗詩寓集團成員公司根據經營及管理框架協議的原則及條款可能訂立的個別協議
「最後實際可行日期」	指	二零二三年二月二十七日，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	董事長兼非執行董事田明先生
「經營及管理框架協議」	指	由目標公司與上海朗詩寓於二零二二年十二月十六日就目標集團成員公司向上海朗詩寓集團成員公司提供服務而訂立的經營及管理框架協議
「原股權轉讓協議」	指	由買方、第一賣方、第二賣方及目標公司於二零二二年十二月十六日就收購事項訂立的股權轉讓協議
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	朗鴻(南京)企業管理有限公司，為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二賣方」	指	濠旺集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司

## 釋 義

「服務費」	指	上海朗詩寓集團成員公司應付予目標集團成員公司的服務費
「服務」	指	公寓長租項目的公寓經營及管理服務，詳情載於本通函「經營及管理框架協議 — 服務範圍」一節
「抵銷」	指	以相等於人民幣197,000,000元的部分代價抵銷第一賣方就出售事項應付買方的代價
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海朗詩寓」	指	上海朗詩寓實業發展有限公司，為一間於中國成立的有限公司
「上海朗詩寓集團」	指	上海朗詩寓及其附屬公司(就本通函而言，不包括目標集團成員公司)
「上海朗詩寓集團合約」	指	目標集團與上海朗詩寓集團就提供服務訂立的合約
「上海聯勝」	指	上海聯勝致創管理諮詢有限公司，為一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期買方的全資附屬公司
「上海驪寓」	指	上海驪寓商業管理有限公司，為一間於中國成立的有限公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義

## 釋 義

「補充協議」	指	由買方、第一賣方、第二賣方及目標公司於二零二三年二月二十四日就出售事項及原股權轉讓協議的若干修訂訂立的補充協議
「目標公司」	指	北海朗潤商業管理有限公司，為一間於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，而「目標集團公司」或「該等目標集團公司」應作相應詮釋
「賣方」	指	第一賣方及第二賣方的統稱
「%」	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：

**須予披露及關連交易**

**持續關連交易**

**及**

**股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述該等公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易的進一步詳情、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。



## 股權轉讓協議

於二零二二年十二月十六日，買方(本公司全資附屬公司)、賣方與目標公司訂立原股權轉讓協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部股權，代價為人民幣201,700,000元。

於二零二三年二月二十四日，買方、賣方及目標公司訂立補充協議，內容有關出售事項及有關收購事項付款安排的若干修訂。有關出售事項的詳情載於下文第31至33頁「出售事項」一節。

涉及收購事項的股權轉讓協議(經計及補充協議項下的修訂)的主要條款載列如下：

### 標的事宜

根據股權轉讓協議，買方同意收購而第一賣方同意出售目標公司的99%股權，且買方同意收購而第二賣方同意出售目標公司的1%股權。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本公司的財務報表中綜合入賬。

### 代價

代價為人民幣201,700,000元，其中人民幣199,683,000元應付予第一賣方，而人民幣2,017,000元應付予第二賣方。

代價將由買方部分以抵銷方式及部分以現金人民幣4,700,000元方式支付予賣方，其中現金部分擬以本公司自其於二零二一年七月八日在聯交所首次公開發售以及行使為戰略收購及投資而獲配發的超額配股權的部分已收所得款淨額及營運資金撥付。誠如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」)所披露，本公司計劃優先評估收購位於長江三角洲、華南地區及中國西南地區城市的物業管理公司的可能性。目標公司業務遍及北京、上海、廣州、深圳、南京、杭州、成都等十多個一線及強二線城市。因此，目標公司的業務所在地符合本公司上述收購策略。此外，誠

## 董事會函件

如招股章程所披露，本公司計劃聚焦於將會與本公司業務產生協同效應的物業管理公司，例如提供服務予住宅及非住宅物業的物業管理公司。誠如下文「進行收購事項的理由及裨益」一節進一步闡述，本集團將透過收購事項收購朗詩寓長租公寓委託運營管理業務，從而擴大本集團的業務及服務範圍。因此，收購事項符合招股章程所載本集團上述業務計劃、策略及方向。

代價乃根據正常商業條款並參考獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零二二年十一月三十日使用市場法編製的目標公司初步估值約人民幣201,700,000元後經股權轉讓協議訂約方公平磋商釐定。估值已根據二零二三年保證溢利(有關詳情載於下文「第一賣方有關二零二三年保證溢利的承諾」一節)乘以遠期市盈率7.08倍釐定，並就缺乏流通性的折讓及控制權溢價作出調整，有關詳情載於本通函附錄一所載估值報告。

根據市場法，就篩選可資比較公司(「可資比較公司」)而言，五間經篩選可資比較公司均為商業物業管理服務供應商，其大部分收益來自與目標公司相同的行業(即物業經營及管理服務)。考慮到(i)本集團根據經營及管理框架協議管理的物業為公寓，屬於商業物業類別；及(ii)該等公寓由第三方擁有並由上海朗詩寓集團租賃，目標集團的客戶群與可資比較公司的客戶群非常相似。就目標公司與可資比較公司相比下的經營規模而言，誠如估值報告所載，可資比較公司的市值介乎1,059萬美元(0.83億港元)至6.278億美元(49.0億港元)，Duff & Phelps Cost of Capital Navigator研究(董事認為合適的一項廣泛採納估值研究)被界定為微型市值類別。有關篩選標準亦許可估值師提供足夠且有意義的樣本量以供比較。

誠如上文所述，估值參考二零二三年保證溢利進行，確定有關溢利時主要考慮上海朗詩寓集團合約。上海朗詩寓集團合約年期為三至12年，除非出現違約情況，否則不得單方面終止。僅於有限的特定違約情況下，上海朗詩寓集團可終止與目標集團簽訂的上海朗詩寓集團合約，例如(1)目標集團非法使用物業；(2)物業結構損壞導致上海朗詩寓集團蒙受重大損失；(3)目標集團將上海朗詩寓集團合約轉讓予並非目標集團聯屬人士的訂約方；及(4)政府徵用物業。根據本公司評估，所有該等情形均為重大事項，惟其觸發門檻較高，故發生該等情況而觸發上海朗詩寓集團提前終止的可能性

## 董事會函件

較低。根據上海朗詩寓集團合約，除上述情況外，上海朗詩寓集團不得提前終止上海朗詩寓集團合約。因此，上海朗詩寓集團合約代表目標集團與上海朗詩寓集團之間擁有長期業務關係。儘管保證溢利僅與二零二三年相關，惟上海朗詩寓集團合約產生的收益期長，因此，假設並無不可預見的情況，在可預見未來將成為目標集團穩定的收益來源。

鑑於上文所述，董事認為代價屬合理。

### 完成的先決條件

股權轉讓協議(經計及補充協議項下的修訂)項下完成的先決條件載列如下：

- (1) 買方已完成目標集團公司的業務、財務及法律盡職調查，並信納盡職調查結果；
- (2) 目標公司股東已通過批准下列事項的決議案：
  - (i) 股權轉讓協議項下擬進行交易；及
  - (ii) 目標公司簽立及履行股權轉讓協議、目標公司組織章程細則的修訂及其他必要的交易文件；
- (3) 賣方已書面同意放棄就股權轉讓協議項下擬進行交易行使優先購買權；
- (4) 所有訂約方已簽立股權轉讓協議，且其正本或掃描副本已交付予買方；
- (5) 賣方及目標公司於股權轉讓協議項下所作的陳述及保證真實、準確及完整，且賣方或目標公司並無違反股權轉讓協議；
- (6) 獨立股東已於股東特別大會上通過批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的決議案；及

## 董事會函件

- (7) 賣方及目標公司已向工商主管部門完成登記股權轉讓協議項下擬進行的變更，包括目標公司的股權轉讓以及目標公司董事、監事、總經理的變更。

上文第(6)段所載先決條件不得豁免。買方可豁免其他先決條件。倘上文所載任何先決條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，則股權轉讓協議將自動終止。

### 完成

完成將於上述條件獲達成或獲買方豁免後第五個營業日當日或訂約方可能同意的有關其他日期(即完成日期)落實。

### 付款

於完成日期(如上文「完成」一段所述)後15個營業日內的日期(「付款日期」)，買方須按以下方式支付代價：

- (1) 應付第一賣方的人民幣199,683,000元將以以下方式結算：
  - (i) 抵銷；及
  - (ii) 向第一賣方支付相等於人民幣2,683,000元的現金，
- (2) 人民幣2,017,000元將以現金支付予第二賣方。

### 按金

根據原股權轉讓協議，買方已向第一賣方支付金額為人民幣30,000,000元的按金(「按金」)。

根據補充協議，第一賣方須於補充協議日期起計10個營業日內向買方退還按金。

### 第一賣方有關二零二三年保證溢利的承諾

第一賣方向買方承諾，目標公司於二零二三年的經審核除稅後純利(扣除非經常性損益後)根據香港財務報告準則計算不低於人民幣26,600,000元(「二零二三年保證溢利」)。

二零二三年保證溢利由第一賣方與本公司參考現有項目的現時營運狀況及目標集團所承接業務的預期增長，並考慮(1)目標集團已簽署的現有合約；及(2)上海朗詩寓集團合約後經公平磋商釐定。有關合約的詳情載於下文「有關目標集團的資料」一節。

倘目標公司於二零二三年的實際經審核除稅後純利(扣除非經常性損益後)(「二零二三年實際溢利」)低於二零二三年保證溢利，則第一賣方將於收到買方通知當日起計15個營業日內向買方支付按以下公式計算的業績補償款：

$$\left( \frac{\text{二零二三年保證溢利} - \text{二零二三年實際溢利}}{\text{二零二三年保證溢利}} \right) \times \text{代價}$$

倘按上述公式計算的業績補償款少於或等於零，則第一賣方毋須支付任何業績補償款。

本公司將另行刊發公告知會股東是否已達致二零二三年保證溢利，倘實際表現未能達致二零二三年保證溢利，本公司將遵守上市規則第14.36B條及第14A.63條項下的披露規定。本公司亦將根據上市規則第14.36B(3)及第14A.63(3)條的規定，在其二零二三年年報內披露目標公司的實際表現是否符合二零二三年保證溢利。

### 上海朗詩寓的擔保

為確保業績補償款(如有)的可收回性，本集團已就第一賣方履行在股權轉讓協議項下支付業績補償款(如有)的責任取得上海朗詩寓(第一賣方的股東)的公司保證。

## 董事會函件

根據本公司可得資料，上海朗詩寓集團財務狀況穩健，最近兩個財政年度的未經審核財務資料載列如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
收益	505,870,000	517,830,000
除息稅、折舊及攤銷前盈利	36,310,000	15,960,000

作為一項持續監控措施，本集團將對上海朗詩寓集團實施以下各項：

- (i) 上海朗詩寓集團須按季向本集團提供以下資料，以評估其財務能力及信貸風險：
  - (a) 上海朗詩寓集團最近期的未經審核綜合財務報表；及
  - (b) 中國人民銀行所出具上海朗詩寓集團最新信貸報告(如有)；及
- (ii) 本集團財務部將不時履行以下各項：
  - (a) 對上海朗詩寓集團最近期的綜合財務報表進行財務分析，以評估其財務能力及信譽；
  - (b) 進行背景調查以識別與上海朗詩寓集團有關的任何重大不利事件及／或信貸違約；及
  - (c) 獲取上海朗詩寓集團的信貸報告(如有)。

### 盡職調查

董事對收購事項(包括但不限於目標集團、代價基準及本通函附錄一所載估值報告)進行的盡職調查工作如下：

- 審閱由中國法律顧問就目標集團編製的法律盡職調查報告；

## 董事會函件

- 審閱上海朗詩寓集團截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度長租公寓業務的營運記錄及財務報表；
- 審視與長租公寓業務相關的法律及法定文件以及審閱重大合約(包括上海朗詩寓集團合約、目標集團已簽署的現有合約、上海朗詩寓集團成員公司與業主之間的相關租賃合約上海朗詩寓集團相關成員公司與目標公司之間有關使用品牌及專門系統的許可合約)；
- 審閱目標集團管理層所編製目標集團於二零二三年至二零二五年的收益預測；
- 與目標集團管理層舉行管理層會議；
- 與估值師舉行會議，討論估值基礎以及相關基礎及假設；及
- 自行進行研究以評估目標集團所提供資料的合理性及公平性。

### 有關目標集團的資料

目標公司為一間於二零二一年六月二日在中國成立的有限公司。目標集團從事管理與經營租賃性公寓。

下表載列目標集團於自二零二一年六月二日(即目標公司成立日期)起至二零二一年十二月三十一日止期間及截至二零二二年十二月三十一日止年度的若干未經審核財務資料摘要：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣	自二零二一年 六月二日起至 二零二一年 十二月三十一日 止期間 人民幣
除稅前溢利	2,278,900	1,546,236
除稅後溢利	1,951,338	1,498,462

如上文所述，目標公司於二零二一年六月成立，從事公寓租賃業務的管理及營運。目標集團自二零二一年六月二日(即目標公司成立日期)起至二零二一年十二月三十一日止期間的純利(除稅後)約為人民幣1,500,000元，而目標集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的純利(除稅後)則約為

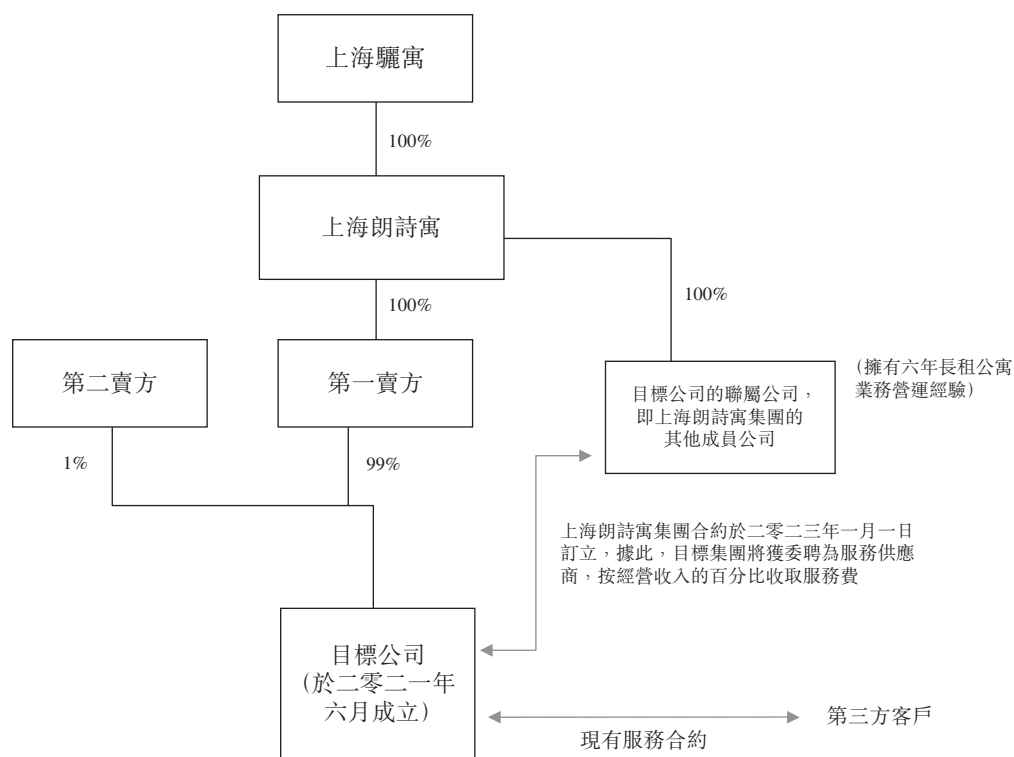
## 董事會函件

人民幣1,950,000元。有關溢利僅來自與第三方客戶所訂立的服務合約。由於上海朗詩寓集團合約於二零二三年一月一日訂立，目標集團的純利預計將較截至二零二三年十二月三十一日止年度大幅增加，即至少為二零二三年保證溢利約人民幣26,600,000元。

目標集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣13,968,210元及人民幣3,449,800元。

儘管目標公司於二零二一年六月二日成立，惟並非經營歷史1.5年的公司。朗詩寓長租公寓委託運營管理業務已在目標公司的聯屬公司經營六年，即上海朗詩寓集團其他成員公司(請見下表)。作為業務戰略，本公司決定將透過一個整合平台進行業務，即透過目標公司。因此，目標公司為指定整合平台，目前持有已經營六年的長租公寓委託運營管理業務。

下表說明業務策略：



為進一步闡述，經過過去六年的發展，上海朗詩寓集團已培育出純熟的長租公寓服務能力。經營有關長租公寓業務時，上海朗詩寓集團的收入為標的物業經營管理所產生的全部收入，包括但不限於向客戶收取的公寓



## 董事會函件

住宿費及服務費、店舖租金及物業管理費、停車位租金、廣告牌租金、政府就物業發放的補貼以及其他有關收入，惟不包括水費、電費及其他公用事務開支以及與標的物業經營管理並無直接關係的其他收入（「經營收入」）。

目標公司於二零二一年成立，為繼續運營過去六年打造的長租公寓平台的專用載體。

標的公司為承接長租公寓業務採取了以下措施：

(i) 合約方面：

- (1) 目標公司與第三方客戶所訂立的服務合約（即本通函第20頁「(1) 目標集團已簽署的現有合約」一段所列的合約），及
- (2) 目標公司與上海朗詩寓集團其他成員公司所訂立的上海朗詩寓集團合約（即本通函第21至26頁「(2) 上海朗詩寓集團合約」一段所列的合約），據此，目標公司將根據目標集團向上海朗詩寓集團成員公司提供服務的經營收入的若干比例收取服務費。之前毋須訂立有關合約；

(ii) 管理團隊方面，上海朗詩寓集團其他成員公司所聘請的管理團隊已轉移至目標集團；及

(ii) 在管理及營運長租公寓業務的品牌及專門系統方面，上海朗詩寓集團已授權目標集團使用管理及營運長租公寓業務所需的品牌及專業系統而毋須支付費用，期限由二零二三年一月一日起至二零三四年十二月三十一日止。

目標集團的綜合平台已為中國多個城市的項目提供服務，包括上海、杭州、蘇州、成都、西安、廣州、無錫、北京、深圳、合肥、重慶、寧波及南京。

## 董事會函件

下表顯示於過去六年由上海朗詩寓集團(包括目標集團)營運所涉及的項目數量、規模(以管理房間數量計)及僱員人數方面的業務往績記錄：

年份	年末 項目數量	年末管理 房間數量	年末聘用的 僱員人數
二零一七年	12	1,601	266
二零一八年	51	11,712	505
二零一九年	69	15,986	461
二零二零年	70	16,276	353
二零二一年	68	16,197	263
二零二二年	70	16,868	240

目標集團項目的服務範圍詳情如下：

類別	具體細節
(1) 早期諮詢服務	— 提供物業轉成長租公寓的諮詢服務
(2) 改造工程管理服務	— 提供物業設計及改造的諮詢服務
	— 制定物業改造計劃
(3) 日常經營及管理服務	— 房屋、場地、設施及設備的維修、維護、更換、更新及年檢
	— 制定物業安全檢查及維護制度
	— 不時對物業進行安全檢查及維護
	— 及時發現及消除潛在安全危害

## 董事會函件

類別	具體細節
(4) 營銷、計劃及推廣服務	<ul style="list-style-type: none"><li>— 根據客戶實際需要設立項目營銷團隊</li><li>— 項目定位及策劃</li><li>— 制定營銷策略及計劃、全面管理項目策劃、線上線下推廣、公寓住宿營運流程，以盡量提高房間入住率</li><li>— 定期概括及分析客戶及服務資料，以盡量提高成果。</li></ul>
(5) 商業業務推廣服務	<ul style="list-style-type: none"><li>— 協助出租店舖、停車位及廣告位</li><li>— 對引入的商戶進行日常管理。</li></ul>
(6) 特別諮詢服務	<ul style="list-style-type: none"><li>— 為項目的日常營運進行成本計算</li><li>— 制定及協助落實成本目標、協助落實成本控制建議、編製成本計劃，並進行成本監控</li><li>— 研究公寓市場的發展趨勢分析、進行區域或分部的整體市場分析，包括產品類別及客戶組別</li><li>— 對市場需求發展趨勢、產品、技術、消費者組別等進行特別研究</li><li>— 追蹤各類產品的市場表現並作出相應分析，為產品營銷策略的調整提供支持</li></ul>

## 董事會函件

目標集團的業務模式如下：

1. 目標集團成員公司與上海朗詩寓集團成員公司及獨立第三方(統稱「委託方」)訂立個別經營及管理協議。
2. 委託方擁有或租賃相關公寓，並通常承擔開發公寓的成本，包括租金、與建築及裝修相關的開支以及定期維護及維修成本，而目標集團成員公司通常提供服務而不會承擔任何損失或分享委託方已變現的任何溢利。
3. 目標集團成員公司有權收取服務費作為回報，而服務費通常根據委託方從相關公寓用戶賺取的租金及其他收入總額的若干百分比釐定。

倘公寓由第三方擁有並由上海朗詩寓集團租賃，本公司已評估與目標集團業務模式相關的業務風險，且根據上海朗詩寓集團提供的資料，認為上海朗詩寓集團與第三方業主之間的租賃協議終止而令上海朗詩寓集團合約受到不利影響的風險屬可管理，當中考慮到以下因素：

1. 租賃合約一般不可輕易終止。倘業主非法終止租約，則業主需根據合約承擔罰款；
2. 上海朗詩寓集團已經營公寓經營及管理業務約六年，而上海朗詩寓集團與業主之間的租賃合約並無被業主提前終止的過往記錄，說明該商業模式屬可行及可持續；

## 董事會函件

3. 一般情況下，除非相關承租人無法支付租金，否則業主不會終止租約。根據本公司可得資料，上海朗詩寓集團的過往租金付款記錄良好。本公司可獲得並證明上海朗詩寓集團財務能力的上海朗詩寓集團最近兩年相關未經審核財務資料如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
收益	505,870,000	517,830,000
除息稅、折舊及攤銷前盈利	36,310,000	15,960,000

誠如上表所示，上海朗詩寓集團於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度維持正除息稅、折舊及攤銷前盈利，證明上海朗詩寓集團的財務實力。根據過往財務表現，預計上海朗詩寓集團將有穩定的現金流來源，且上海朗詩寓集團無法支付租金從而導致上海朗詩寓集團與第三方業主終止租賃協議的風險較低；及

4. 中國物業管理行業的物業管理公司與向業主租賃相關物業的客戶訂立物業管理協議的情況並不罕見。

## 董事會函件

以下載列(1)目標集團已簽署的現有合約及(2)上海朗詩寓集團合約的詳情。

### (1) 目標集團已簽署的現有合約

客戶	合約訂約方		合約日期	公寓位置	服務費	公寓	期限
	目標集團成員公司						
1. 上海柒寓企業管理有限公司	北海朗潤商業管理有限公司		二零二一年九月一日	上海	每年經營收入的6%。	莘莊店(上海市閔行區畹町路399、455、479、493、497號3-5層及1層部分)	二零二一年九月一日至二零三二年八月三十一日
2. 杭州集世邁實業發展有限公司	北海朗潤商業管理有限公司		二零二一年九月二十七日	杭州	每年經營收入的6%。	杭州銀湖(杭州市銀湖街道銀湖路277號)	二零二一年九月二十七日至二零三二年八月三十一日
3. 蘇州科技城科新文化旅游發展有限公司	蘇州朗璟住房租賃有限公司		二零二二年五月二十六日	蘇州	按項目經營及管理全面收益與物業管理全面成本及支出的差額計算。	蘇州科技城工棚集中生活區(蘇州高新區秦嶺路及嘉陵江路交叉口蘇州科技城工棚集中生活區)	二零二二年六月一日至二零二四年五月三十一日
4. 蘇州科技城商旅發展有限公司	蘇州朗頤居商業管理服務有限公司		二零二一年十二月十日	蘇州	固定為人民幣12,159,112.31元	蘇州科技城普英公寓1期(蘇州高新區龍山路38號蘇州科技城普英公寓1期)	二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日
5. 蘇州科技城發展集團有限公司	蘇州朗璟住房租賃有限公司		二零二一年十二月十日	蘇州	固定為人民幣14,402,287.23元	蘇州科技城實訓基地2期(蘇州高新區龍山路38號蘇州科技城普英公寓2期)	二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日
6. 四川天府浩豐科技有限公司	北海朗潤商業管理有限公司		二零二二年七月十八日	成都	每年經營收入的6%。	迎輝路(成都市成華區槐花路80號(萬年綜合樓))	二零二二年七月十八日至二零三二年五月二十六日
7. 杭州祥灝商業管理有限公司	北海朗潤商業管理有限公司		二零二二年十月十五日	杭州	每年經營收入的6%。	國潮中心(杭州市蕭山區贊成國潮商務中心2幢3-15層)	二零二二年十月十五日至二零三二年十月十四日

## 董事會函件

### (2) 上海朗詩寓集團合約

客戶	合約訂約方		合約日期	公寓位置	年度服務費	公寓	期限
	目標集團	成員公司					
1. 西安朗詩寓 住房租賃 有限公司	北海朗信 商業管理 有限公司	二零二三年 一月一日	西安	經營收入的7%。	高新南店(A#)(西安	二零二三年	
					市高新區南三環 輔道以南，丈八六 路以西融城東海 A座20-23層)	一月一日至 二零二三年 十二月三十一日	
					高新南店(B#)(西安	二零二三年	
					市高新區南三環 輔道以南，丈八六 路以西融城東海 B座6-24層)	一月一日至 二零二八年 十二月三十一日	
					高新軟件園店(西安	二零二三年	
					市雁塔區丈八北 路與科技三路交 匯處易道郡玫瑰 公館二期4號樓 1-18層)	一月一日至 二零二三年 十二月三十一日	
2. 西安朗詩寓商業 管理有限公司 高新第二 分公司	北海朗信 商業管理 有限公司	二零二三年 一月一日	西安	經營收入的7%。	智選假日酒店(西安	二零二三年	
					市高新區南三環 輔道以南，丈八六 路以西融城東海 B座5-10層)	一月一日至 二零二八年 十二月三十一日	
3. 成都詩寓 商業管理 有限公司	北海朗信 商業管理 有限公司	二零二三年 一月一日	成都	經營收入的7%。	琉璃場店(成都市錦	二零二三年	
					江區錦逸路35、 37號1層一部及2-5 層)	一月一日至 二零二六年 十二月三十一日	
4. 成都朗詩寓 商業管理 有限公司	北海朗信 商業管理 有限公司	二零二三年 一月一日	成都	經營收入的7%。	金融城店(成都市高	二零二三年	
					新區交子北一路 88號二單元酒店 式辦公區域21層 一-25層)	一月一日至 二零二八年 十二月三十一日	
					錦華萬達店(成都市	二零二三年	
					二環路東四段412 號永榮大廈1樓大 堂、4樓-7樓及樓 頂原鍋爐房部分)	一月一日至 二零二八年 二月九日	

## 董事會函件

客戶	合約訂約方		合約日期	公寓 位置	年度服務費	公寓	期限
	目標集團 成員公司	成員公司					
5. 蘇州詩寓 商業管理 有限公司	北海朗信 商業管理 有限公司	二零二三年 一月一日	蘇州	經營收入的7%。	東方大道店(蘇州吳 中經濟開發區郭 巷街道蘇州古玩 城6幢1-6樓) 姑蘇中心店(蘇州市 姑蘇區干將西路 1296號深業姑蘇 中心3幢公寓3-9 層) 觀前街店(蘇州市景 德路26-64號)  凱馬店(蘇州市吳中 區木瀆鎮丹楓路 289-06號整棟)  汀蘭家園店(8#)(蘇 州工業園區星龍 街515號汀蘭家園 8幢一層108室及 4-11層) 團結橋店(蘇州市南 環西路126號)  綉湖路店(蘇州市吳 江經濟開發區綉 湖路8號)	二零二三年 一月一日至 二零三四年 十二月三十一日 二零二三年 一月一日至 二零二五年 十二月三十一日 二零二三年 一月一日至 二零二六年 一月三十一日 二零二三年 一月一日至 二零三一年 十二月三十一日 二零二三年 一月一日至 二零二七年 三月三十一日 二零二三年 一月一日至 二零三零年 十二月三十一日 二零二三年 一月一日至 二零三一年 十二月三十一日	
6. 蘇州萊家 商業管理 有限公司	北海朗信 商業管理 有限公司	二零二三年 一月一日	蘇州	經營收入的7%。	察院場店(蘇州市王 天井巷237號1-4 樓)  陸慕地鐵站店(蘇州 市相城區潤元路 389號1幢20-22樓, 2幢20樓-23樓)	二零二三年 一月一日至 二零二五年 十二月三十一日 二零二三年 一月一日至 二零二六年 十二月三十一日	
7. 上海朗住商業管 理有限公司	北海朗信商業管 理有限公司	二零二三年 一月一日	上海	經營收入的7%。	寶安公路店(上海市 寶山區楊鑫路158 號(梅林路358號) 智慧源園區的4 幢、7幢及智慧源 接待大廳)	二零二三年 一月一日至 二零三三年 十二月三十一日	
8. 廣州朗詩寓 商業管理 有限公司	北海朗信 商業管理 有限公司	二零二三年 一月一日	廣州	經營收入的7%。	天平架店(廣州市天 河區天平架範屋 村43號首層部分、 第4層、第5層)	二零二三年 一月一日至 二零二九年 十二月三十一日	



## 董事會函件

客戶	合約訂約方		合約日期	公寓位置	年度服務費	公寓	期限
	目標集團成員公司	成員公司					
9. 無錫朗寓商業管理有限公司	北海朗信商業管理有限公司	北海朗信商業管理有限公司	二零二三年一月一日	無錫	經營收入的7%。	高浪路店(無錫市城南路29號4-26層)  華莊店(無錫市濱湖區瑞景道199號)  江南大學店(無錫市濱湖區棟澤園27號)  勝利門店(無錫市解放西路6一層通道部分、三層五層七層整層)	二零二三年一月一日至二零三一年十二月三十一日  二零二三年一月一日至二零三四年十二月三十一日  二零二三年一月一日至二零三零年十二月三十一日  二零二三年一月一日至二零三零年十二月三十一日
10. 北京朗詩寓商業管理有限公司	北海朗信商業管理有限公司	北海朗信商業管理有限公司	二零二三年一月一日	北京	經營收入的7%。	昌平政法大學店(北京市昌平區昌平鎮東關北路北京手錶廠大院南側一齋公寓樓二至六層及大門門衛三間房)  大鐘寺店(北京市海澱區四道口路大鐘寺8號4號樓)  首都圖書館店(北京市朝陽區南新園西路8號一號樓5、6層、13-16層)  望京北店(北京市朝陽區容慧路1號院燕保·馬泉營家園房屋10#樓商業裙樓2-3層及13#樓商業裙樓2層)	二零二三年一月一日至二零二九年十二月三十一日  二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日  二零二三年一月一日至二零二六年十二月三十一日  二零二三年一月一日至二零二六年十二月三十一日
11. 朗詩寓商業管理(深圳)有限公司	北海朗信商業管理有限公司	北海朗信商業管理有限公司	二零二三年一月一日	深圳	經營收入的7%。	觀瀾汽車城店(深圳市寶安區觀瀾街道鴻翔名車展示中心8棟)  前海媽灣店(深圳市南山區前海灣花園三期9號樓A棟1樓部分、3-10樓)  沙井西部中心店(深圳市寶安區沙井街道沙頭社區西環路西九九工業園1#綜合宿舍樓A棟1-3層部分指定區域及A棟4-5層整層)  雪象店(深圳市龍崗區阪田雪象中浩工業城單身宿舍4棟A、B座)	二零二三年一月一日至二零三三年十二月三十一日  二零二三年一月一日至二零二六年十二月三十一日  二零二三年一月一日至二零三零年十二月三十一日  二零二三年一月一日至二零二六年十二月三十一日

## 董事會函件

客戶	合約訂約方		合約日期	公寓位置	年度服務費	公寓	期限
	目標集團	成員公司					
12. 杭州朗榮商業管理有限公司	北海朗信	北海朗信商業管理有限公司	二零二三年一月一日	杭州	經營收入的7%。	東信大道店(杭州市濱江區西浦路1503號新生綜合大廈4-17層) 杭州江陵路店(杭州市濱江區長河街道江南望莊8幢) 沈半路店(杭州市拱墅區沈半路281號1幢物業) 文輝店(杭州市機場路里街99號運瑞大廈主樓4-16樓及一層大廳) 盈豐路店(杭州市蕭山區錢江世紀城諾德財富中心3層、9-11層、屋頂的物業及附屬設施、附屬場地)	二零二三年一月一日至二零三零年十二月三十一日 二零二三年一月一日至二零二六年十二月三十一日 二零二三年一月一日至二零二八年十二月三十一日 二零二三年一月一日至二零二九年十二月三十一日 二零二三年一月一日至二零三零年十二月三十一日
13. 合肥朗詩寓商業管理有限公司	北海朗信	北海朗信商業管理有限公司	二零二三年一月一日	合肥	經營收入的7%。	合肥大學城店(安徽省合肥市經濟技術開發區金寨路與紫雲路交口紫金公館S1#樓21層-25層)	二零二三年一月一日至二零二八年十二月三十一日
14. 重慶朗詩寓商業管理有限公司	北海朗信	北海朗信商業管理有限公司	二零二三年一月一日	重慶	經營收入的7%。	兩路口店(重慶市渝中區南區路160號第八層、第九層、第十層全部、第十二層局部、第十三層、第十四層、十五層、十六層、十七層、十八層、十九層全部)	二零二三年一月一日至二零三二年十二月三十一日
15. 寧波詩寓商業管理有限公司	北海朗信	北海朗信商業管理有限公司	二零二三年一月一日	寧波	經營收入的7%。	南部商務區店(寧波市鄞州區首南街道文苑路132、136、140號，文華路135、161號701-1401室)	二零二三年一月一日至二零三零年十二月三十一日
16. 南京朗詩寓商業管理有限公司	北海朗信	北海朗信商業管理有限公司	二零二三年一月一日	南京	經營收入的7%。	誠信大道店(南京市江寧區林陵街道誠信大道990號華庭廣場(優尚天地)3#5層、6層、7層號商鋪/房屋) 東麒路店(南京市江寧區東山街道天行西路9號潤環科技廣場1幢8-13層)	二零二三年一月一日至二零二六年十二月三十一日 二零二三年一月一日至二零三零年十二月三十一日

## 董事會函件

合約訂約方		合約日期	公寓 位置	年度服務費	公寓	期限	
客戶	目標集團 成員公司						
					吉印大道店(南京市江寧區林陵街道吉印大道1296號3幢)	二零二三年一月一日至二零二八年十二月三十一日	
					建寧路店(18#)(南京市鼓樓區建寧路65號金川科技園18#樓)	二零二三年一月一日至二零二六年十二月三十一日	
					建寧路店(19#)(南京市鼓樓區建寧路65號金川科技園19#樓)	二零二三年一月一日至二零二六年十二月三十一日	
					老門東店(南京市秦淮區江寧路3號2層部分及6-9層)	二零二三年一月一日至二零二七年十二月三十一日	
					邁皋橋店(南京市邁皋橋長營村11棟物業)	二零二三年一月一日至二零二八年十二月三十一日	
					模範馬路店(南京市鼓樓區南昌路(路、街道)40號3幢)	二零二三年一月一日至二零二七年十二月三十一日	
					上元大街店(南京市江寧區上元大街300號江寧區國貿大廈五樓(含東四樓部分))	二零二三年一月一日至二零二六年二月二十八日	
					新街口店(南京市新街口新華書店圖書大樓(中山東路56號)8-12層及一樓電梯廳、一樓吳良材眼鏡店所佔位置)	二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日	
					徐莊店(南京市玄武區玄武大道699號徐莊軟件園人才公寓(一期))	二零二三年一月一日至二零二六年十二月三十一日	
17.	上海朗詩寓商業管理有限公司	北海朗信商業管理有限公司	二零二三年一月一日	上海	經營收入的7%。	新五角場店(上海市楊浦區開殷路1515號4幢的1層入口大廳及4-28層物業及附屬設施、附屬場地)	二零二三年一月一日至二零二八年十二月三十一日
						北洋涇店(上海市浦東新區崑山路688號、700號4-10樓)	二零二三年一月一日至二零二七年十二月三十一日
						古北店(上海市閔行區張虹路129號)	二零二三年一月一日至二零二六年十二月三十一日
18.	上海朗鉞企業管理有限公司	北海朗信商業管理有限公司	二零二三年一月一日	上海	經營收入的7%。	長風公園店(上海市普陀區雲嶺東路599弄12號1-18層物業)	二零二三年一月一日至二零二六年十二月三十一日

## 董事會函件

客戶	合約訂約方		公寓 位置	年度服務費	公寓	期限
	目標集團 成員公司	合約日期				
19. 上海有巢 酒店管理 有限公司	北海朗信 商業管理 有限公司	二零二三年 一月一日	上海	經營收入的7%。	閔行交大店(上海市 閔行區永平南路 190號)	二零二三年 一月一日至 二零二六年 十二月三十一日
20. 杭州詩寓 商業管理 有限公司	北海朗信 商業管理 有限公司	二零二三年 一月一日	杭州	經營收入的7%。	杭州丁蘭廣場店(杭 州市江干區弘通 丁蘭商業中心2幢 7-13層) 杭州人民廣場店(杭 州市蕭山區博學 路777號城北村酒 店建築的5-14層 以及一層獨立大 堂及其附屬設施、 附屬場地房屋處 經營性房產) 杭州物聯網店(杭州 市濱江區西興街 道物聯網街330號 新郡大廈3幢一層 門廳及5層-16層 整層) 杭州義蓬店(杭州市 機場路里街99號 運瑞大廈主樓4-16 樓及一層大廳)	二零二三年 一月一日至 二零二九年 十二月三十一日 二零二三年 一月一日至 二零二三年 十二月三十一日 二零二三年 一月一日至 二零二四年 十二月三十一日 二零二三年 一月一日至 二零二九年 十二月三十一日
21. 上海朗詩寓 商業管理 有限公司	北海朗信 商業管理 有限公司	二零二三年 一月一日	上海	經營收入的6.5%。	虹橋店(上海市閔行 區吳中路1169號)	二零二三年 一月一日至 二零二五年 十二月三十一日
22. 朗詩寓商業管理 (深圳) 有限公司	北海朗信 商業管理 有限公司	二零二三年 一月一日	深圳	經營收入的5%。	松崗店(深圳市寶安 區松崗街道芙蓉 路旭生融合穀宿 舍樓1、2棟)	二零二三年 一月一日至 二零二零年 七月三十一日

由上表可見，就上海朗詩寓集團合約而言，服務費一般按經營及管理框架協議項下管理的公寓產生的經營收入的5%至7%釐定，而上海朗詩寓集團合約為期3至12年。「經營收入」指經營及管理標的物業所產生的一切收入，包括但不限於向客戶收取的公寓住宿費及服務費、店舖租金及物業管理費、停車位租金、廣告招牌租金、就物業發放的政府補貼及其他相關收入，惟不包括水電及其他公用事業開支以及與經營及管理標的物業並無直接關連的其他收入。

### 進行收購事項的理由及裨益

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。

## 董事會函件

目標公司開拓長租公寓市場多年，目前其已佈局北上廣深、南京、杭州、成都等十幾個一線及強二線城市，多年來積累了豐富的長租公寓運營管理經驗，樹立了朗詩寓這個優質的長租公寓品牌，培育成熟了輕資產長租公寓委託運營管理業務模式，有關詳情於上文「有關本集團的資料」一節闡述。因此，目標集團的租賃性公寓管理及經營業務與本集團的物業管理業務性質類似。

通過收購事項，本集團將收購朗詩寓「長租公寓委託運營管理業務」，直接將培育成熟的長租公寓運營管理的核心能力注入本集團，擴展本集團的業務及服務邊界，使得本集團的業務體系更加豐富和飽滿，更能夠增加新的營收及利潤增長點，符合本公司及其股東的整體利益。有關朗詩寓品牌在中國多個不同城市的公寓長租市場廣受歡迎，目前並不屬於本集團旗下。「朗詩寓」是業內唯一連續四年榮獲「精瑞科學技術獎」的品牌。於二零二二年九月，「朗詩寓」連續第四年榮獲易居克而瑞頒發「住房租賃實力標杆獎」。其亦於二零二二年十二月榮獲易居克而瑞頒發「2022中國住房租賃產品力優秀企業住宿、五佳服務式公寓、十佳租賃社區」。就市場排名而言，「朗詩寓」於二零二二年第三季度在長三角地區經營規模方面排名前兩名、在全國房地產行業的管理規模方面排名前五名，並在租賃行業的品牌影響力方面排名前十名。

上海朗詩寓集團擁有享譽盛名的「朗詩寓」品牌，通過收購向(其中包括)上海朗詩寓集團提供服務的目標集團，作為物業管理公司，本集團的客戶群及業務概況可進一步加強及多元化。作為服務供應商，客戶概況對於服務供應商的營銷及建立市場影響力而言非常重要。收購事項完成後，本集團將能夠通過目標集團受惠於「朗詩寓」在中國的品牌影響力，從而有助本集團獲得更多優質客戶，並於日後拓展市場份額。因此，透過收購「朗詩寓」品牌業務，本公司將能鞏固其因「朗詩寓」品牌而受益的物業管理業務市場地位。

考慮到(1)長租公寓行業的業務性質、(2)目標集團的資質及經驗、(3)目標集團業務與本集團業務的協同效應及(4)長租公寓行業的行業前景，收購事項實屬合理。

## 1. 長租公寓行業的業務性質

就長租公寓行業的業務性質而言，基於下列兩個原因，物業業主一般不會直接與本集團訂立服務合約：

- (a) 對於僅有意通過出租物業賺取租金收入而不承擔任何後續開發、管理及經營成本的物業業主，由於其不需要本集團的服務，故不會與本集團訂立服務合約；及
- (b) 即使物業業主(或向業主租賃物業者)需要長租公寓管理服務，亦會委聘具有長租公寓行業相關資質及經驗的服務供應商，而長租公寓行業為物業管理的專業領域。目標集團具備該等資質及經驗(詳見下文第2點)，惟本集團並不具備。

## 2. 目標集團的資質及經驗

經過多年發展，目標集團已建立整個長租公寓業務平台，包括(a)在長租公寓行業具有相關經驗的資深管理團隊、(b)在專業長租公寓行業積累的服務能力、(c)管理及經營長租公寓的專業化系統，及(d)發揮「朗詩寓」品牌影響力的能力。

### (a) 在長租公寓行業具有相關經驗的資深管理團隊

就管理團隊而言，管理團隊平均擁有至少七年的長租公寓行業經驗，並在經營及管理長租公寓方面積累必要的專業知識。管理團隊亦得到訓練有素的員工隊伍支持。全體員工均已接受入職及持續培訓，以便為客戶提供優質服務。

### (b) 在專業長租公寓行業積累的服務能力

就服務能力而言，誠如上文「有關目標集團的資料」一節所進一步闡述，目標集團提供的服務屬於高度專業的物業管理服務類別。長租公寓的經營及管理多於為住宅項目提供的清潔、保安、維修及綠化等傳統物業管理服務。其涉及提供專業及增值服務，例如物業轉成長租

公寓的諮詢服務、招攬租戶、市場定位、成本控制及供應鏈管理、租戶管理及通過系統維持關係等。有關專業服務旨在通過有效經營及管理長租公寓，提升客戶現金流量。

### (c) 管理及經營長租公寓的專業化系統

就專業化系統而言，目標集團擁有多方面的專業化經營及管理系統，包括地區層面、項目層面及房間層面的租賃管理、租後管理、財務及後台支援管理及營銷、策劃及推廣。

### (d) 發揮「朗詩寓」品牌影響力的能力

就發揮「朗詩寓」品牌影響力的能力而言，鑑於已根據上海朗詩寓集團合約與上海朗詩寓集團建立現有聯繫，目標集團能展示其有能力為「朗詩寓」等知名品牌提供服務，從而發揮其於中國的品牌影響力。

因此，目標集團是具備提供高度專業化的長租公寓經營及管理服務所需的經驗、能力及資源的綜合平台。本集團目前並無有關平台，亦無具備長租公寓所需相關服務能力的專業化管理團隊。本集團亦無為長租公寓行業客戶提供服務的往績記錄。因此，本集團難以向長租公寓行業的潛在客戶進行營銷並直接與該等客戶建立業務關係。通過收購已建立現有平台的目標集團，本集團可有效拓展本集團的業務及服務邊界，並在長租公寓行業建立穩固的立足點。如不收購目標集團，本集團將須自行開發長租公寓業務，且須聘請專業管理團隊、開發專業服務能力，並從頭開始建立自身系統及品牌，而此舉可能耗時且無成本效益。

## 3. 目標集團業務與本集團業務的協同效應

### (a) 補充服務供應

目標集團提供的專業長租公寓服務與本集團提供的傳統物業管理服務之間存在協同效應。除長租公寓經營及管理服務外，長租公寓客戶通常需要傳統物業管理服務。透過收購目標集團，本集團提供的服務範圍將會擴大。本集團經擴大的服務能力將有助本集團進行營銷，並獲得新客戶及商機。

同時，本集團可向長租公寓租戶提供社區增值服務(包括線上電商渠道)，從而增加本集團社區增值服務分部的收入。

### (b) 地域重疊

目標集團的地域足跡與本集團的地域足跡重疊。通過收購目標集團的長租公寓業務，本集團可提高其於目標集團已進行市場滲透的城市(如北京、上海、廣州、深圳、南京、杭州及成都)的市場滲透率。

## 4. 長租公寓行業的行業前景

隨著放寬新冠疫情限制，預計中國經濟活動將重拾動力，人口湧入一線及二線城市，為長租公寓創造需求。董事會看好長租公寓行業的增長及發展空間，並認為現階段收購已在長租公寓行業建立平台的目標集團，為本集團把握長租公寓行業機遇的有利時機。收購目標集團將加強及拓寬本集團的物業管理業務，並讓本集團得以進一步鞏固其於中國物業管理行業的市場地位。

根據弗若斯特沙利文的資料，二零一七年至二零二一年期間，中國出租公寓市場的總規模按9.7%的複合年增長率(「複合年增長率」)增長，預期二零二一年至二零二六年期間將按8.4%的複合年增長率增長，顯示該市場存在增長潛力，主要受以下因素帶動，其中包括(i)中國城市化進程加速；(ii)擁有房屋業權的門檻高；(iii)由於出租公寓提各式各樣且十分靈活，故年輕一代增加傾向租房；及(iv)中國政府為鼓勵並加快發展租住房屋市場而頒佈若干優惠政策。

鑑於上文所述，收購事項帶來的重大利益遠遠超過由此產生的任何風險。收購事項符合本公司及其股東的整體利益。基於上文所述，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，股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%，而所有有關比率均低於25%，故根據上市規則，股權轉讓協議及其項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。



## 董事會函件

於最後實際可行日期，田先生為本公司非執行董事兼控股股東，故為本公司關連人士。第一賣方由田先生最終擁有50%權益。因此，第一賣方為田先生的聯繫人，故為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易，亦須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

### 出售事項

於二零二三年二月二十四日，賣方與目標公司就(其中包括)出售事項訂立補充協議。

有關出售事項的補充協議的主要條款載如下：

#### 標的事宜

根據補充協議，第一賣方有條件同意收購而買方有條件同意出售上海聯勝的100%股權。出售事項完成後，上海聯勝將不再為本公司的間接附屬公司，而上海聯勝的財務業績將不再綜合計入本公司的財務報表。

#### 出售事項的代價

出售事項的代價為人民幣197,000,000元，乃按上海聯勝於付款日期的未經審核資產淨值人民幣197,000,000元釐定。

#### 完成出售事項的先決條件

出售事項須待以下條件達成後，方可作實：

- (1) 獨立股東已於股東特別大會上通過決議案批准出售事項；及
- (2) 完成的先決條件已於最後截止日期或之前達成或獲豁免。

上述條件不得豁免。倘上述條件未能於最後截止日期或之前達成，出售事項將不會進行。

### 進行出售事項的理由

上海聯勝為於二零二二年六月二十九日在中國成立的公司，其尚未開展業務。為精簡集團架構，本公司決定出售上海聯勝。為方便向第一賣方支付代價，根據補充協議，待達成完成出售事項的條件後，訂約方同意就出售事項支付的代價將按等額基準抵銷部分代價。本集團將不會因出售事項而收取任何所得款項。

鑑於上文所述，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，原股權轉讓協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。據董事所知，補充協議項下擬進行交易並未違反中國適用法律。

由於第一賣方由董事會主席兼非執行董事田先生最終擁有50%權益，田先生被視為於補充協議及其項下擬進行交易(其中包括出售事項)中擁有重大權益。田先生已就有關補充協議及其項下擬進行交易(其中包括出售事項)的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於補充協議及其項下擬進行交易(其中包括出售事項)中擁有重大權益。

### 有關上海聯勝的資料

上海聯勝為於二零二二年六月二十九日在中國成立的公司。於最後實際可行日期，上海聯勝為買方的全資附屬公司，而買方則為本公司的間接全資附屬公司。緊接出售事項完成前，預期除現金及現金等價物人民幣197,000,000元外，上海聯勝並無其他資產及負債。

於最後實際可行日期，上海聯勝尚未開展任何業務，亦無錄得收益或損益。上海聯勝的業務範圍包括水利諮詢服務、環境保護諮詢服務、新材料技術推廣服務、土壤污染防治服務、資源循環利用技術諮詢服務。

由於上海聯勝由買方成立，並非自第三方收購，故本集團對上海聯勝股權並無原收購成本。

於付款日期出售事項完成後，上海聯勝將不再為本公司的間接附屬公司，而上海聯勝的財務業績將不再綜合計入本公司的財務報表。

## 董事會函件

預期出售事項不會產生任何收益或虧損(視乎相關開支及有待審核)。與出售有關的實際收益或虧損將在付款日期後評估。

### 上市規則的涵義

就出售事項而言，由於有關出事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於最後實際可行日期，田先生為本公司非執行董事兼控股股東，故為本公司關連人士。第一賣方由田先生最終擁有50%權益。因此，第一賣方為田先生的聯繫人，故為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的關連交易，亦須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

### 經營及管理框架協議

於二零二二年十二月十六日，目標公司(為其自身及代表目標集團其他成員公司)與上海朗詩寓(為其自身及代表上海朗詩寓集團其他成員公司)訂立經營及管理框架協議，據此，目標集團成員公司將向上海朗詩寓集團成員公司提供公寓長期租賃經營及管理服務。

經營及管理框架協議的主要條款載列如下：

#### 年期

自開始日期起至二零二五年十二月三十一日(可在訂約方共同協定的情況下續期)，惟須符合上市規則項下適用規定。

#### 標的事宜

經營及管理框架協議載列條款的框架，據此，目標集團成員公司可不時向上海朗詩寓集團成員公司提供服務。

#### 服務範圍

目標集團成員公司將向上海朗詩寓集團成員公司提供長期公寓租賃項目的公寓經營及管理服務，包括但不限於：(1)早期諮詢服務；(2)改造工程管理服務；(3)日常經營及管理服務；(4)營銷、計劃及推廣服務；(5)商業業務推廣服務；及(6)特別諮詢服務。

## 董事會函件

長期公寓租賃項目包括白領公寓、精品公寓，青年公寓、服務式公寓及寄宿住房。

### 定價及其他條款

- (1) 訂約方將訂立個別協議，以載列經營及管理框架協議項下擬進行交易於一般業務過程中按正常商業條款訂立的條款詳情。
- (2) 上海朗詩寓集團成員公司應付的服務費將於個別協議中釐定，乃經參考以下因素，包括但不限於：(i)長期公寓租賃項目的類型、地點、規模及條件；(ii)服務的性質及範圍；(iii)預期經營成本(包括但不限於人員成本、行政成本及材料成本)；(iv)向市場上類似長期公寓租賃項目提供類似服務的收費水平；及(v)目標集團成員公司向獨立第三方提供類似服務收取的服務費。
- (3) 個別協議的條款對本集團而言應不遜於該等本集團與獨立第三方就提供類似服務所訂立的協議。

### 過往交易金額

下表概述目標集團成員公司於自二零二一年六月二日(目標公司成立日期)起至二零二一年十二月三十一日止期間向上海朗詩寓集團成員公司提供服務而產生的過往交易總額：

	自二零二一年 六月二日 (目標公司成立 日期)起至 二零二一年 十二月三十一日 止期間 人民幣
交易金額(未經審核)	3,838,127

## 董事會函件

### 經營及管理框架協議的建議年度上限及釐定基準

下表概述截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的經營及管理框架協議的建議年度上限：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止期間* 人民幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止期間 人民幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止期間 人民幣
建議年度上限	33,000,000	36,000,000	40,000,000

\* 自開始日期起至二零二三年十二月三十一日止。

經營及管理框架協議的建議年度上限乃經考慮(其中包括)(1)預期由目標集團成員公司管理的公寓長期租賃項目數量及未來三年上海朗詩寓集團成員公司對服務的預期需求；(2)需要提供的服務類型、內容及標準；(3)在中國提供服務的預期整體通脹及經營成本(包括勞工成本及行政成本等)預期增幅；及(4)市場上就相同或類似類型的物業提供類似服務的現行市場費率後釐定。

### 先決條件

經營及管理框架協議須待完成後，方可作實。

### 終止

經營及管理框架協議可於其整個年期屆滿前經訂約雙方共同書面協定或在若干情況下(包括經營及管理框架協議訂約方違約)終止。

### 內部控制措施

為確保個別協議將按正常商業條款及根據經營及管理框架協議的條款訂立，本集團已採納以下措施：

- (1) 於本公司相關公寓長期租賃項目所在地的本地附屬公司相關業務單位及經營分部的總經理(「總經理」)將負責就訂立個別協議與上海朗詩寓集團磋商；
- (2) 就各潛在項目而言，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；
- (3) 總經理將與上海朗詩寓集團磋商，並根據經營及管理框架協議所載因素按公平基準釐定相關項目的服務費金額，以確保本集團有合理利潤率；
- (4) 總經理將向本集團財務部門及執行董事提交可行性研究及個別協議的條款(包括相關項目的服務費金額)，以供審閱及批准；
- (5) 本集團財務部門將監察經營及管理框架協議項下擬進行交易及向董事會提交監督有關財務事宜的季度報告，以確保經營及管理框架協議項下擬進行交易將不會超過年度上限；
- (6) 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持續關連交易，以確保經營及管理框架協議項下擬進行交易乃(i)於本集團一般日常業務過程中進行；(ii)按正常商業條款訂立；及(iii)根據經營及管理框架協議並按公平合理且符合股東的整體利益的條款訂立；及
- (7) 本公司外聘核數師將對本公司持續關連交易進行年度審閱，以確認(i)經營及管理框架協議項下擬進行交易是否獲董事會批准；(ii)

## 董事會函件

該等交易於所有重大方面均符合本集團的定價政策；(iii)該等交易乃根據經營及管理框架協議訂立；及(iv)超過年度上限。

### 訂立經營及管理框架協議的理由及裨益

誠如「進行收購事項的理由及裨益」一段所載，目標公司開拓長租公寓市場多年，目前其已佈局北上廣深、南京、杭州、成都等十幾個一線及強二線城市，多年來積累了豐富的長租公寓運營管理經驗，樹立了朗詩寓這個優質的長租公寓品牌，培育成熟了輕資產長租公寓委託運營管理業務模式。

通過於完成後經目標集團向上海朗詩寓集團提供服務，本集團可擴展其收入來源並改善其整體經營業績。因此，經營及管理框架協議代表穩固的業務關係，令本集團可藉此實現本集團的未來增長。本集團相信，提供服務符合本集團的利益，讓本集團得以進一步加強其於目標集團已開發公寓長租市場的城市的市場佔有率。

基於上文所述，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，經營及管理框架協議及其項下擬進行交易的條款以及上文所載年度上限屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，田先生為本公司非執行董事兼控股股東，故為本公司關連人士。上海朗詩寓由田先生最終擁有50%權益。因此，上海朗詩寓為田先生的聯繫人，故為本公司關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，經營及管理框架協議及其項下擬進行交易於完成後將構成本公司的持續關連交易。由於經營及管理框架協議項下建議上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)超過5%，而其最高金額超過10,000,000港元，經營及管理框架協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

## 有關交易訂約方的資料

### 買方

買方為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。買方為本公司的全資附屬公司。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。

### 第一賣方

第一賣方為一間於中國成立的公司，主要從事投資控股。其由上海朗詩寓間接全資擁有，而上海朗詩寓則由上海驪寓間接全資擁有。上海驪寓：

- (1) 由南京鼎重投資管理顧問有限公司持有50%權益，該公司由田先生持有100%權益；
- (2) 由南京紡織品進出口股份有限公司（「南京紡織」，一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600250）持有26.1953%權益。根據公開資料，南京旅遊集團有限責任公司（「南京旅遊集團」）持有南京紡織33.68%的股權，為南京紡織單一最大股東。南京旅遊集團為南京市黨委及南京市人民政府打造的國有旅遊業平台；
- (3) 由深圳市盈信國富實業有限公司持有20.1247%權益，該公司由林勁峰先生間接持有超過90%權益及由三名其他人士持有少於10%權益；及
- (4) 由三名其他股東持有3.68%權益。

由於目標公司由第一賣方成立，並非自第三方收購，故目標公司股權並無原收購成本。

### 第二賣方

第二賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由中國公民Chen Huaijun先生間接持有100%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，第二賣方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連，除了其屬持有本公司已發行股本約7.42%股份的股東。



## 目標公司

目標公司為一間於中國成立的有限公司，主要從事管理及經營租賃性公寓。於最後實際可行日期，目標公司分別由第一賣方及第二賣方持有99%及1%權益。有關目標公司的進一步資料載於下文「有關目標集團的資料」一節。

## 上海朗詩寓

上海朗詩寓主要從事長租公寓投資與運營，由上海驪寓全資擁有。上海驪寓的股權結構載於上文「第一賣方」一節。

## 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。

由於第一賣方及上海朗詩寓各自由非執行董事兼本公司控股股東田先生最終擁有50%權益，田先生被視為於股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其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股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

誠如上文「有關股權轉讓協議訂約方的資料」一節所載，林勁峰先生及南京旅遊集團為第一賣方的其中兩名間接股東，而Chen Huaijun先生則為第二賣方的最終實益擁有人。林勁峰先生、南京旅遊集團、Chen Huaijun先生及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就有關股權轉讓協議、經營及管理框架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三月二十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。

## 董事會函件

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

由於第一賣方及上海朗詩寓各自由董事長兼非執行董事田先生最終擁有50%權益，田先生被視為於股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。田先生已就有關股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。

經考慮本通函「進行收購事項的理由及裨益」、「進行出售事項的理由」及「訂立經營及管理框架協議的理由及裨益」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，股權轉讓協議、經營及管理框架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，但包括已考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事)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，以批准股權轉讓協議、經營及管理框架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41至42頁的獨立董事委員會函件、本通函第43至85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

二零二三年三月三日



**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：

**須予披露及關連交易  
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三月三日刊發的通函(「**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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就股權轉讓協議、經營及管理框架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40頁所載董事會函件；(ii)通函第43至85頁所載創富融資函件，當中載有其就股權轉讓協議、經營及管理框架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，股權轉讓協議、經營及管理框架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股權轉讓協議、經營及管理框架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

二零二三年三月三日

以下為獨立財務顧問創富融資就股權轉讓協議、經營及管理框架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：

## 須予披露及關連交易 及 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，以就股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易以及出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零二三年三月三日的通函(「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。

### 股權轉讓協議

於二零二二年十二月十六日，買方(貴公司全資附屬公司)、賣方與目標公司訂立原股權轉讓協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部股權，代價為人民幣201,700,000元。於完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司。

於二零二三年二月二十四日，買方、賣方及目標公司就出售事項及收購事項付款安排的若干修訂訂立補充協議。出售事項的詳情載於下文「出售事項」一節。

## 經營及管理框架協議

於二零二二年十二月十六日，目標公司(為其自身及代表目標集團其他成員公司)與上海朗詩寓(為其自身及代表上海朗詩寓集團其他成員公司)訂立經營及管理框架協議，據此，目標集團成員公司將向上海朗詩寓集團成員公司提供公寓長期租賃經營及管理服務。

## 上市規則的涵義

### 股權轉讓協議

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%，而所有有關比率均低於25%，故根據上市規則，股權轉讓協議及其項下擬進行交易構成 貴公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於最後實際可行日期，田先生為 貴公司非執行董事兼控股股東，故為 貴公司關連人士。第一賣方由田先生最終擁有50%權益。因此，第一賣方為田先生的聯繫人，故為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議及其項下擬進行交易構成 貴公司的關連交易，亦須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

### 出售事項

就出售事項而言，由於有關出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，出售事項構成 貴公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於最後實際可行日期，田先生為 貴公司非執行董事兼控股股東，故為 貴公司關連人士。第一賣方由田先生最終擁有50%權益。因此，第一賣方為田先生的聯繫人，故為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成 貴公司的關連交易，亦須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

## 經營及管理框架協議

於最後實際可行日期，田先生為 貴公司非執行董事兼控股股東，故為 貴公司關連人士。上海朗詩寓由田先生最終擁有50%權益。因此，上海朗詩寓為田先生的聯繫人，故為 貴公司關連人士。

因此，於完成後，根據上市規則第14A章，經營及管理框架協議及其項下擬進行交易將構成 貴公司的持續關連交易。由於經營及管理框架協議項下建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)超過5%，而其最高金額超過10,000,000港元，經營及管理框架協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於第一賣方及上海朗詩寓各自由 貴公司兼非執行董事兼控股股東田先生最終擁有50%權益，故田先生被視為於股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其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於股東特別大會上就有關股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，林勁峰先生及南京旅遊集團為第一賣方的兩名間接股東，而Chen Huaijun先生為第二賣方的最終實益擁有人。林勁峰先生、南京旅遊集團、Chen Huaijun先生及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就有關股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除上述者外，概無其他股東須就將於股東特別大會上通過的決議案放棄投票。

貴公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易，而田先生及其聯繫人以及於有關交易中擁有重大權益的任何其他股東將就批准股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即魯梅女士、陳建文博士及Katherine Rong Xin女士)組成的獨立董事委員會，以考慮股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理、按正常商業條款或更佳條款訂立及符合 貴公司及其股東的整體利益，並就於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行交易以及出售事項的相關決議案投票向獨立股東提供意見。吾等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。

## 吾等的獨立性

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就一項主要交易及若干持續關連交易向 貴公司的獨立董事委員會及獨立股東提供意見(「過往委任」)，有關詳情載於 貴公司日期為二零二一年十二月十五日的通函。過往委任項下有關交易獨立於股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行之交易。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、買方、賣方、目標公司、上海朗詩寓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 貴公司、賣方、目標公司、上海朗詩寓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) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度(「財年」，亦適用於截至十二月三十一日止年度)的年報(「二零二一年年報」)；
- (ii) 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月(「上半年」)之中期報告(「二零二二年中期報告」)；



- (iii) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「獨立估值師」)就通函附錄一所載有關目標公司100%股權於二零二二年十一月三十日的估值(「估值」)所刊發的估值報告(「估值報告」)連同相關估值工作(「估值工作」)；
- (iv) 股權轉讓協議；
- (v) 經營及管理框架協議；
- (vi) 補充協議；及
- (vii) 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。

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。

## 創富融資函件

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮股權轉讓協議、經營及管理框架協議項下擬進行交易的條款，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。

### 收購事項及出售事項所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就收購事項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. 有關 貴集團的資料

貴公司於二零二一年七月八日於聯交所主板上市。貴集團是一家扎根長江三角洲並持續增長的生活服務提供商，提供多元化的物業管理服務及增值服務。其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。

## 創富融資函件

下表概述 貴集團於二零二零財年、二零二一財年、二零二一年上半年及二零二二年上半年的綜合財務資料，摘錄自二零二一年年報及二零二二年中期報告：

**表1：貴集團的財務業績概要**

	二零二二年 上半年 (人民幣千元) (未經審核)	二零二一年 上半年 (人民幣千元) (未經審核)	二零二一 財年 (人民幣千元) (經審核)	二零二零 財年 (人民幣千元) (經審核)
收益	418,228	323,100	737,218	600,906
毛利	105,207	76,432	186,073	160,730
毛利率(%)	25.1	23.7	25.2	26.7
股東應佔期間／年度溢利	22,553	14,441	58,331	65,560

資料來源：二零二一年年報及二零二二年中期報告

### 二零二一財年

於二零二一財年，貴集團收益達約人民幣7.372億元，較二零二零財年收益約人民幣6.009億元增加約22.7%，乃由於：(i) 貴集團的項目數量增加及在管建築面積（「**建築面積**」）擴大，令物業管理服務所得收益持續增長；(ii) 隨著 貴集團業務不斷發展，貴集團提供的社區增值服務範圍逐步擴大；及(iii) 非業主增值服務規模亦有所擴大所致。於二零二一年十二月三十一日，貴集團的物業管理服務涵蓋26個城市，在管建築面積合共達2,345萬平方米（「**平方米**」），合約建築面積合共達3,197萬平方米，為超過150,000戶提供服務。

收益增加部分被銷售及服務成本增加所抵銷，導致 貴集團毛利從二零二零財年約人民幣1.607億元增加約15.8%至二零二一財年約人民幣1.861億元。毛利率從二零二零財年約26.7%略為下降至二零二一財年約25.2%，主要由於(i) 貴集團提升品牌形象對項目進行品質提升的成本有所增加；及(ii) 二零二零年疫情影響對員工社保減免徵收，二零二一年則無該政策優惠。於二零二一財年，股東應佔溢利約為人民幣5,830萬元，較二零二零年

同期約人民幣6,560萬元減少約11.1%，主要由於行政開支從二零二零財年約人民幣6,540萬元增加約47.1%至二零二一財年約人民幣9,620萬元，主要由於上市開支增加及 貴集團業務持續擴展所致。

### 二零二二年上半年

於二零二二年上半年， 貴集團收益達約人民幣4.182億元，較二零二一年上半年約人民幣3.231億元增加約29.4%。該增加乃主要由於：(i) 貴集團的項目數量增加及在管建築面積擴大，令物業管理服務所得收益有所增長；(ii) 隨著 貴集團業務不斷發展， 貴集團提供的社區增值服務範圍有所擴大；及(iii) 非業主增值服務規模亦有所擴大所致。於二零二二年六月三十日， 貴集團擴展物業管理服務至35個城市，在管建築面積合共達2,763萬平方米，合約建築面積合共達3,649萬平方米，為超過230,000戶提供服務。

隨著 貴集團收益於二零二二年上半年增加近30%，銷售及服務成本於二零二二年上半年增加約26.7%，導致 貴集團毛利由二零二一年上半年約人民幣7,640萬元增加約38.2%至二零二二年上半年約人民幣1.052億元，乃由於收益增加所致。毛利率從二零二一年上半年約23.7%增加至二零二二年上半年約25.1%，其較為穩定。於二零二二年上半年，股東應佔溢利約為人民幣2,260萬元，較二零二一年同期約人民幣1,440萬元大幅增加約56.9%，主要由於上述毛利增加，部分被預期信貸虧損模型項下減值虧損增加約人民幣1,560萬元所抵銷。

於二零二二年六月三十日， 貴集團資產總值約為人民幣9.638億元，較二零二一年十二月三十一日增加約13.7%或人民幣1.158億元。資產總值增加主要由於(其中包括)商譽增加約人民幣6,080萬元及無形資產增加約人民幣4,510萬元，乃由於收購附屬公司所致。於二零二二年六月三十日， 貴集團資產主要包括(其中包括)貿易應收款項約人民幣3.654億元、現金及現金等價物約人民幣2.404億元以及預付款項及其他應收款項約人民幣1.957億元。於二零二二年六月三十日， 貴集團負債總額約5.688億元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣4.823億元增加約17.9%或約人民幣8,650萬元。 貴

## 創富融資函件

集團負債增加主要由於(其中包括)合約負債增加約人民幣3,660萬元及貿易及其他應付款項增加約人民幣3,360萬元。合約負債增加乃由於物業管理服務增加,貿易及其他應付款項增加乃由於代業主收取款項增加。

股東應佔權益由二零二一年十二月三十一日約人民幣3.614億元增加至二零二二年六月三十日約人民幣3.874億元。於二零二二年六月三十日,資產負債比率(界定為銀行及其他借款、租賃負債及應付關聯方款項除以權益總額)約為0.91%,相對於二零二一年十二月三十一日約0.57%維持穩定。

### 2. 有關目標集團的資料

誠如董事會函件所述,目標公司為一間於二零二一年六月二日在中國成立的有限公司。目標集團從事管理與經營租賃性公寓。目標公司根據其營業執照的業務範圍(摘自目標集團的法律盡職調查報告)包括(其中包括)於中國進行企業管理諮詢、物業管理及公寓租賃。

下表載列摘自董事會函件的目標集團於自二零二一年六月二日(即目標公司成立日期)起至二零二一年十二月三十一日止期間及二零二二財年的若干未經審核財務資料摘要:

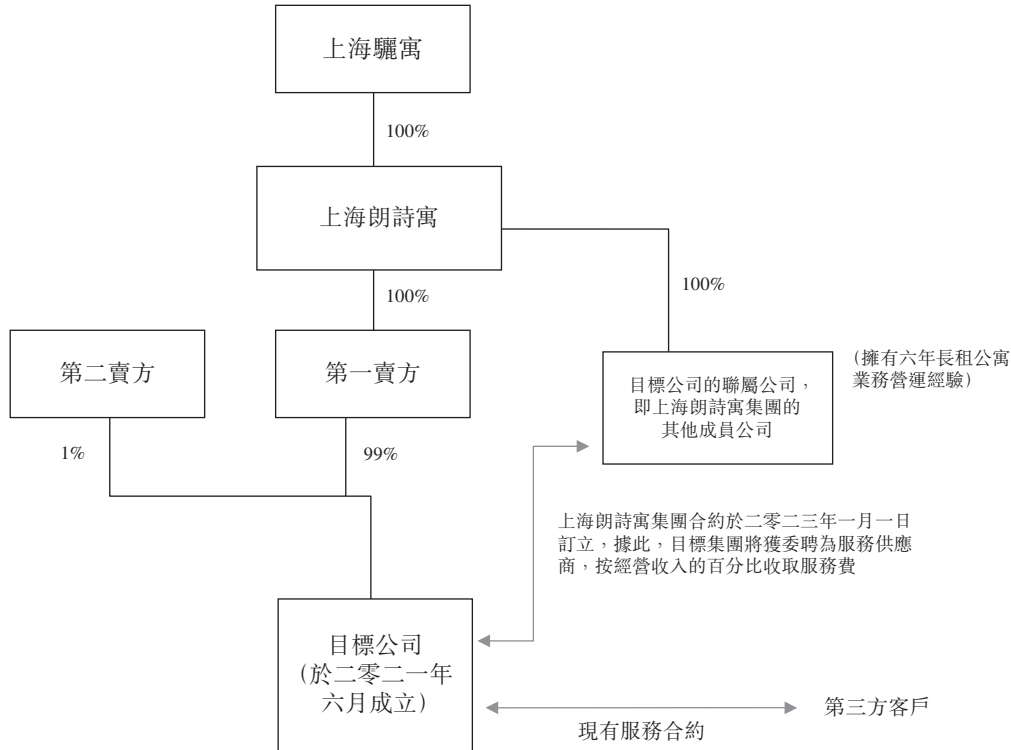
	自二零二一年 六月二日起 至二零二一年 十二月三十一日 二零二二財年 人民幣	止期間 人民幣
除稅前溢利	2,278,900	1,546,236
除稅後溢利	1,951,338	1,498,462

目標集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣13,968,210元及人民幣3,449,800元。誠如目標集團的管理賬目所指,於二零二二年十二月三十一日,目標集團的未經審核資產總值主要包括(其中包括)應收賬款約人民幣1,080萬元、無形資產約人民幣130萬元、資本化發展開支約人民幣90萬元以及現金及現金等價物約人民幣70萬元。貴集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核負債總額約為人民幣1,050萬元,主要包括(其中包括)其他應付款項約人民幣620萬元及應付賬款約人民幣230萬元。其進一步指出,目標集團於二零二二年十二月三十一日並無任何借款及非流動負債。

## 創富融資函件

誠如董事會函件所述，儘管目標公司於二零二一年六月二日成立，「朗詩寓」品牌下長租公寓委託運營管理業務已在目標公司的聯屬公司經營六年，即上海朗詩寓集團其他成員公司（請見下表）。作為業務戰略，貴公司決定將透過整合平台進行業務，即透過目標公司。因此，目標公司為指定整合平台，目前持有已經營六年的長租公寓委託運營管理業務。

下表說明業務策略：



為進一步闡述，經過過去六年的發展，上海朗詩寓集團已培育出純熟的長租公寓服務能力。經營有關長租公寓業務時，上海朗詩寓集團的收入為標的物業經營管理所產生的全部收入，包括但不限於向客戶收取的公寓住宿費及服務費、店舖租金及物業管理費、停車位租金、廣告牌租金、政府就物業發放的補貼以及其他有關收入，惟不包括水費、電費及其他公用事務開支以及與標的物業經營管理並無直接關係的其他收入（「經營收入」）。

目標公司於二零二一年成立，為繼續運營過去六年打造的長租公寓平台的專用載體。

目標公司為承接長租公寓業務採取了以下措施：

- (i) 合約方面：
  - (a) 目標公司與第三方客戶所訂立的服務合約（即董事會函件「(1)目標集團已簽署的現有合約」一段所列的合約），及
  - (b) 目標公司與上海朗詩寓集團其他成員公司所訂立的上海朗詩寓集團合約（即董事會函件「(2)上海朗詩寓集團合約」一段所列的合約），據此，目標公司將根據目標集團向上海朗詩寓集團成員公司提供服務的經營收入的若干比例收取服務費。之前毋須訂立有關合約；
- (ii) 管理團隊方面，上海朗詩寓集團其他成員公司所聘請的管理團隊已轉移至目標集團；及
- (iii) 在管理及營運長租公寓業務的品牌及專門系統方面，上海朗詩寓集團已授權目標集團使用管理及營運長租公寓業務所需的品牌及專業系統而毋須支付費用，期限由二零二三年一月一日起至二零三四年十二月三十一日止。

## 創富融資函件

目標集團的綜合平台已為中國多個城市的項目提供服務，包括上海、杭州、蘇州、成都、西安、廣州、無錫、北京、深圳、合肥、重慶、寧波及南京。

有關於過去六年由上海朗詩寓集團(包括目標集團)在項目數量、規模(以管理房間數量計)及僱員人數方面的業務往績記錄以及目標集團項目的服務範圍的詳情，請參閱董事會函件。

目標集團的業務模式如下：

- (i) 目標集團成員公司與上海朗詩寓集團成員公司及獨立第三方(統稱「委託方」)訂立個別經營及管理協議。
- (ii) 委託方擁有或租賃相關公寓，並通常承擔發展公寓的成本，包括租金、有關建設及裝修的開支以及定期養護及維修成本，而目標集團成員公司通常提供服務，而不承擔委託方的任何所產生損失或分享任何已變現溢利。
- (iii) 作為回報，目標集團成員公司有權獲得服務費，該費用通常根據委託方來自相關公寓用戶的租金及其他收入總額的若干百分比釐定。

倘公寓由第三方擁有並由上海朗詩寓集團租賃，貴公司已評估與目標集團業務模式相關的業務風險，且根據上海朗詩寓集團提供的資料，認為上海朗詩寓集團與第三方業主之間的租賃協議終止而令上海朗詩寓集團合約受到不利影響的風險屬可管理，當中考慮到以下因素：

- (i) 租賃合約一般不可輕易終止。倘業主非法終止租約，則業主需根據合約承擔罰款；
- (ii) 上海朗詩寓集團已經營公寓經營及管理業務約六年，而上海朗詩寓集團與業主之間的租賃合約並無被業主提前終止的過往記錄，說明該商業模式屬可行及可持續；



- (iii) 一般情況下，除非相關承租人無法支付租金，否則業主不會終止租約。根據 貴公司可得資料，上海朗詩寓集團的過往租金付款記錄良好。 貴公司可獲得並證明上海朗詩寓集團財務能力的上海朗詩寓集團最近兩年相關未經審核財務資料如上。上海朗詩寓集團於二零二一財年及二零二二財年維持正除息稅、折舊及攤銷前盈利，證明上海朗詩寓集團的財務實力。根據過往財務表現，預計上海朗詩寓集團將有穩定的現金流來源，且上海朗詩寓集團無法支付租金從而導致上海朗詩寓集團與第三方業主終止租賃協議的風險較低；及
- (iv) 中國物業管理行業的物業管理公司與向業主租賃相關物業的客戶訂立物業管理協議的情況並不罕見。

此外，吾等注意到， 貴公司於董事會函件中披露物業業主一般不會直接與 貴集團訂立服務合約的兩個原因：(i)對於僅有意通過出租物業賺取租金收入而不承擔任何後續開發、管理及經營成本的物業業主，由於其不需要 貴集團的服務，故不會與 貴集團訂立服務合約；及(ii)即使物業業主(或向業主租賃物業者)需要長租公寓管理服務，亦會委聘具有長租公寓行業相關資質及經驗的服務供應商，而長租公寓行業為物業管理的專業領域。目標集團具備該等資質及經驗(詳見下文第2點)，惟 貴集團並不具備。

基於上文所述，吾等認為目標集團與上海朗詩寓集團而非直接與個別物業業主訂立服務合約的現行業務模式符合 貴公司及股東的整體利益。

有關(i)於過去六年項目數量、規模(以管理房間數量計)及僱員人數方面的長租公寓業務往績記錄；(ii)目標集團項目的服務範圍；(iii)目標集團已簽署的現有合約(「現有合約」)；及(iv)上海朗詩寓集團合約的詳情，請參閱董事會函件「有關目標集團的資料」一節。

### 3. 有關股權轉讓協議訂約方的資料

#### 買方

買方為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。買方為 貴公司的全資附屬公司。 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。

#### 目標公司

目標公司為一間於中國成立的有限公司，主要從事管理與經營租賃性公寓。於最後實際可行日期，目標公司分別由第一賣方及第二賣方持有99%及1%權益。

#### 第一賣方

第一賣方為一間於中國成立的公司，主要從事投資控股。其由上海朗詩寓間接全資擁有，而上海朗詩寓則由上海驪寓間接全資擁有。上海驪寓：

- (i) 由南京鼎重投資管理顧問有限公司持有50%權益，該公司由田先生持有100%權益；
- (ii) 由南京紡織品進出口股份有限公司（「南京紡織」，一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600250）持有26.1953%權益。根據公開資料，南京旅遊集團有限責任公司（「南京旅遊集團」）持有南京紡織33.68%的股權，為南京紡織單一最大股東。南京旅遊集團為南京市黨委及南京市人民政府打造的國有旅遊業平台；
- (iii) 由深圳市盈信國富實業有限公司持有20.1247%權益，該公司由林勁峰先生間接持有超過90%權益及由三名其他人士持有少於10%權益；及
- (iv) 由三名其他股東持有3.68%權益。

由於目標公司由第一賣方成立，並非自第三方收購，故目標公司股權並無原收購成本。

## 第二賣方

第二賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由中國公民Chen Huaijun先生間接持有100%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，第二賣方及其最終實益擁有人獨立於貴公司及其關連人士，且與彼等概無關連，其屬持有貴公司已發行股本約7.42%股份的股東除外。

## 上海聯勝

誠如董事會函件所述，上海聯勝為於二零二二年六月二十九日在中國成立的公司。於最後實際可行日期，上海聯勝為買方的全資附屬公司，而買方則為貴公司的間接全資附屬公司。緊接出售事項完成前，預期除現金及現金等價物人民幣197,000,000元外，上海聯勝並無其他資產及負債。

於最後實際可行日期，上海聯勝尚未開展任何業務，亦無錄得收益或損益。上海聯勝的業務範圍包括水利諮詢服務、環境保護諮詢服務、新材料技術推廣服務、土壤污染防治服務、資源循環利用技術諮詢服務。

由於上海聯勝由買方成立，並非自第三方收購，故貴集團對上海聯勝股權並無原收購成本。

## 4. 進行收購事項的理由及裨益

### 收購事項的背景

誠如董事會函件所述，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。

誠如上文「2.有關目標集團的資料」一節所述，目標公司已於十幾個一線及強二線城市開拓長租公寓市場多年。目標公司多年來積累豐富的長租公寓運營管理經驗，樹立「朗詩寓」這個優質的長租公寓品牌，培育輕資產長租公寓委託運營管理業務模式。目標集團的管理及經營租賃性公寓業務與 貴集團物業管理業務的性質在某種程度上類似。

通過收購事項， 貴集團將收購「朗詩寓」長租公寓委託運營管理業務，直接將培育成熟的長租公寓運營管理的核心能力注入 貴集團，擴展 貴集團的業務及服務邊界，使得 貴集團的業務體系更加豐富和飽滿，更能夠增加新的營收及利潤增長點，符合 貴公司及其股東的整體利益。有關朗詩寓品牌在中國多個不同城市的公寓長租市場廣受歡迎，目前並不屬於 貴集團旗下。

上海朗詩寓集團擁有享譽盛名的「朗詩寓」品牌，通過收購向(其中包括)上海朗詩寓集團提供服務的目標集團，作為物業管理公司， 貴集團的客戶群及業務概況可進一步加強及多元化。作為服務供應商，客戶概況對於服務供應商的營銷及建立市場影響力而言非常重要。完成後， 貴集團將能夠通過目標集團受惠於「朗詩寓」在中國的品牌影響力，從而有助 貴集團獲得更多優質客戶，並於日後拓展市場份額。因此，透過收購「朗詩寓」品牌業務， 貴公司將能鞏固其因「朗詩寓」品牌而受益的物業管理業務市場地位。

獨立股東亦請垂注「股權轉讓協議」一節下「進行收購事項的理由及裨益」分節，當中 貴公司強調(1)長租公寓行業的業務性質；(2)目標集團的資質及經驗；(3)目標集團業務與 貴集團業務的協同效應；及(4)長租公寓行業的行業前景為收購事項的主要裨益。

吾等從二零二二年中期報告中注意到，於二零二二年六月三十日，貴集團提供的物業管理服務涵蓋35個城市，包括26個長江三角洲城市及9個中國其他城市。經考慮中國政府發布日期為二零一九年十二月一日的「長江三角洲域整體化發展規劃綱要」的長江三角洲內城市名單，吾等注意到，目標公司目前經營業務的部分城市如成都(誠如董事會函件所述)並不位於長江三角洲內。因此，收購事項被認為可促進貴集團在目前沒有經營業務的城市迅速擴大業務及服務邊界，亦符合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」)所披露計劃的收購策略，即優先評估收購位於長江三角洲、華南地區及中國西南地區城市的物業管理公司的可能性。於貴集團於新城市擴大業務後，因目標公司已成立優質公寓長期租賃品牌「朗詩寓」，並有助貴集團鞏固其因「朗詩寓」品牌而受益的物業管理業務市場地位。其亦將提高貴集團的品牌知名度。其將使貴集團透過提供物業管理服務、社區增值服務及／或非業主增值服務以及通過目標集團提供物業管理及公寓租賃服務，擴大其業務邊界及發展新收入來源。

經考慮上文所述，吾等認為，收購事項符合貴公司及其股東的整體利益。

### 5. 進行出售事項的理由

上海聯勝為於二零二二年六月二十九日在中國成立的公司，其尚未開展任何業務。為精簡集團架構，貴公司決定出售上海聯勝。為方便向第一賣方支付代價，根據補充協議，待達成完成出售事項的條件後，訂約方同意就出售事項支付的代價將按等額基準抵銷部分代價。貴集團將不會因出售事項而收取任何所得款項。

鑑於上文所述，董事(已放棄投票的田先生除外，但包括已考慮吾等意見後的獨立非執行董事)認為，原股權轉讓協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款訂立，並符合貴公司及其股東的整體利益。就董事所深知、盡悉及確信，補充協議項下擬進行交易並無違反中國適用法律。

## 創富融資函件

由於第一賣方由董事會主席兼非執行董事田先生最終擁有50%權益，田先生被視補充協議及其項下擬進行交易(其中包括出售事項)中擁有重大權益。田先生已就有關補充協議及其項下擬進行交易(其中包括出售事項)的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於補充協議及其項下擬進行交易(其中包括出售事項)中擁有重大權益。

從董事會函件中知悉，代價將由買方部分以抵銷方式及部分以現金方式支付予賣方，金額為人民幣4,700,000元。吾等注意到，抵銷乃按等額基準計算，原因是以相等於人民幣197,000,000元金額抵銷部分代價，相等於出售事項的代價，並相等於上海聯勝於付款日期的未經審核資產淨值人民幣197,000,000元。因此，代價的支付方式對買方並無不利影響。此外，誠如董事會函件所述，上海聯勝自成立以來並無開展業務。抵銷將促進精簡 貴集團的集團架構。鑑於上文所述，吾等認為出售事項符合 貴公司及其股東的整體利益。

### 行業前景

根據獨立全球商業諮詢公司弗若斯特沙利文(「弗若斯特沙利文」)，中國租賃性公寓市場於過去幾年顯著增長。中國租賃性公寓市場的規模由二零一七年的約人民幣12,000億元增長至二零二一年的約人民幣18,000億元，並預期將於二零二六年進一步增長至人民幣27,000億元，其將主要由高購房成本、年輕一代推遲結婚及中國城市化率及城市人口上升(特別是年輕人湧入中國城市的情況)所推動。

巨大的市場潛力等待著中國租賃性公寓市場，原因為其目前為一個非常分散的市場，有大量非機構化租賃性公寓運作。根據弗若斯特沙利文，中國機構化租賃性公寓於二零二一年的滲透率僅約為7.4%，遠低於發達國家的滲透率。尤其是英國及美國的機構化租賃性公寓於二零二一年的滲透率分別約為42.0%及30.0%。隨著中國租賃性公寓市場的進一步發展，中國機構化租賃性公寓的滲透率預期將於二零二六年增加至約9.4%，即使直至該年，亦有顯著發展空間。誠如弗若斯特沙利文所預測，整個中國租賃性公寓市場規模預期將由二零二一年至二零二六年按複合年增長率(「複合年增長率」)約8.4%增長，而機構化租賃性公寓市場規模預期將於同期按較高複合年增長率約13.7%增長。

上述行業前景表明行業的有利前景，而目標公司(就收購事項而言)建議，可從積極的角度看待 貴集團管理層所作決定。

## 6. 股權轉讓協議的主要條款

有關收購事項的股權轉讓協議的主要條款(經計及補充協議項下修訂)載列如下：

### 標的事宜

根據股權轉讓協議，買方同意收購而第一賣方同意出售目標公司的99%股權，且買方同意收購而第二賣方同意出售目標公司的1%股權。於完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於 貴公司的財務報表中綜合入賬。

### 代價

代價為人民幣201,700,000元，其中人民幣199,683,000元應付予第一賣方，而人民幣2,017,000元應付予第二賣方。

代價將由買方部分以抵銷方式及部分以現金人民幣4,700,000元方式支付予賣方，其中現金部分擬以 貴公司自其於二零二一年七月八日在聯交所首次公開發售以及行使為戰略收購及投資而獲配發的超額配股權的部分已收所得款淨額及營運資金撥付。誠如招股章程所披露， 貴公司計劃優先評估收購位於長江三角洲、華南地區及中國西南地區城市的物業管理公司的可能性。目標公司業務遍及北京、上海、廣州、深圳、南京、杭州、成都等十多個一線及強二線城市。因此，目標公司的業務所在地符合 貴公司上述收購策略。此外，誠如招股章程所載， 貴公司計劃聚焦於將會與 貴公司業務產生協同效應的物業管理公司，例如提供服務予住宅及非住宅物業的物業管理公司。誠如董事會函件「進行收購事項的理由及裨益」一節進一步闡述， 貴集團將透過收購事項收購「朗詩寓」品牌旗下的長租公寓委託運營管理業務，從而擴大 貴集團的業務及服務範圍。因此，收購事項符合招股章程所載 貴集團上述業務計劃、策略及方向。

代價乃根據正常商業條款並參考獨立估值師於二零二二年十一月三十日使用市場法編製的目標公司初步估值約人民幣201,700,000元後經股權轉讓協議訂約方公平磋商釐定。估值已基於二零二三年保證溢利(詳情載於下文「第一賣方有關二零二三年保證溢利的承諾」一節)乘二零二三年遠期市盈率倍數(定義見下文)7.08倍(按缺乏市場流通性折讓及控制權溢價調整)釐定，詳情載於通函附錄一估值報告。

完成的先決條件

股權轉讓協議項下完成的先決條件(經計及補充協議項下修訂)如下：

- (i) 買方已完成目標集團公司的業務、財務及法律盡職調查，並信納盡職調查結果；
- (ii) 目標公司股東已通過批准下列事項的決議案：
  - (a) 股權轉讓協議項下擬進行交易；及
  - (b) 目標公司簽立及履行股權轉讓協議、目標公司組織章程細則的修訂及其他必要的交易文件；
- (iii) 賣方已書面同意放棄就股權轉讓協議項下擬進行交易行使優先購買權；
- (iv) 所有訂約方已簽立股權轉讓協議，且其正本或掃描副本已交付予買方；
- (v) 賣方及目標公司於股權轉讓協議項下所作的陳述及保證屬真實、準確及完整，且賣方或目標公司並無違反股權轉讓協議；
- (vi) 獨立股東已於股東特別大會上通過批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的決議案；及



## 創富融資函件

(vii) 賣方及目標公司已向工商主管部門完成登記股權轉讓協議項下擬進行的變更，包括目標公司的股權轉讓以及目標公司董事、監事、總經理的變更。

上文第(vi)段所載先決條件不得豁免。買方可豁免其他先決條件。倘上文所載任何先決條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，則股權轉讓協議將自動終止。

### 完成

完成將於上述條件獲達成或獲買方豁免後第五個營業日當日或訂約方可能同意的有關其他日期(即完成日期)落實。

### 付款

於完成日期後15個營業日內的日期(「付款日期」)，買方須按以下方式支付代價：

- (1) 應付第一賣方的人民幣199,683,000元將以以下方式結算：
  - (a) 抵銷；及
  - (b) 向第一賣方支付相等於人民幣2,683,000元的現金，
- (2) 人民幣2,017,000元將以現金支付予第二賣方。

### 按金

根據原股權轉讓協議，買方已向第一賣方支付金額為人民幣30,000,000元的按金(「按金」)。

根據補充協議，第一賣方須於補充協議日期起計10個營業日內向買方退還按金。吾等注意到有關安排旨在沖銷按金，以促成悉數抵銷金額人民幣197,000,000元。

第一賣方有關二零二三年保證溢利的承諾

第一賣方向買方承諾，目標公司於二零二三年的經審核除稅後純利(扣除非經常性損益後)根據香港財務報告準則計算不低於人民幣26,600,000元(「二零二三年保證溢利」)。

二零二三年保證溢利由第一賣方與 貴公司參考現有項目的現時營運狀況以及目標集團所承接業務的預期增長，並考慮(i)現有合約及(ii)上海朗詩寓集團合約後，經公平磋商釐定。有關合約的詳情載於董事會函件「有關目標集團的資料」一節。

倘目標公司於二零二三年的實際經審核除稅後純利(扣除非經常性損益後)(「二零二三年實際溢利」)低於二零二三年保證溢利，則第一賣方將於收到買方通知當日起計15個營業日內向買方支付按以下公式計算的業績補償款：

$$\frac{(\text{二零二三年保證溢利} - \text{二零二三年實際溢利})}{\text{二零二三年保證溢利}} \times \text{代價}$$

倘按上述公式計算的業績補償款少於或等於零，則第一賣方毋須支付任何業績補償款。

貴公司將另行刊發公告知會股東，倘實際業績未能達到二零二三年保證溢利，二零二三年保證溢利是否已達成並將遵守上市規則第14.36B及14A.63條項下的披露規定。 貴公司亦將披露目標公司的實際業績是否達到其二零二三財年年報中上市規則第14.36B(3)及14A.63(3)條所規定的二零二三年保證溢利。

上海朗詩寓的擔保

為確保業績補償款(如有)的可收回性， 貴集團已就第一賣方履行在股權轉讓協議項下支付業績補償款(如有)的責任取得上海朗詩寓(第一賣方的股東)的公司保證。

## 創富融資函件

根據 貴公司可得資料，上海朗詩寓集團財務狀況穩健，最近兩個財政年度的未經審核財務資料載列於董事會函件。

作為一項持續監控措施，貴集團將對上海朗詩寓集團實施以下各項：

- (i) 上海朗詩寓集團須按季向 貴集團提供以下資料，以評估其財務能力及信貸風險：
  - (a) 上海朗詩寓集團最近期的未經審核綜合財務報表；及
  - (b) 中國人民銀行所出具上海朗詩寓集團最新信貸報告(如有)；
- (ii) 貴集團財務部將不時履行以下各項：
  - (a) 對上海朗詩寓集團最近期的綜合財務報表進行財務分析，以評估其財務能力及信譽；
  - (b) 進行背景調查以識別與上海朗詩寓集團有關的任何重大不利事件及／或信貸違約；及
  - (c) 獲取上海朗詩寓集團的信貸報告(如有)。

### 盡職調查

董事對收購事項(包括但不限於目標集團、代價基準及通函附錄一所載估值報告)進行的盡職調查工作如下：

- (i) 審閱由中國法律顧問就目標集團編製的法律盡職調查報告；
- (ii) 審閱上海朗詩寓集團於二零二一財年及二零二二財年長租公寓業務的營運記錄及財務報表；

- (iii) 審視與長租公寓業務相關的法律及法定文件以及審閱重大合約(包括上海朗詩寓集團合約、目標集團已簽署的現有合約、上海朗詩寓集團成員公司與業主之間的相關租賃合約上海朗詩寓集團相關成員公司與目標公司之間有關使用品牌及專門系統的許可合約)；
- (iv) 審閱目標集團管理層所編製目標集團於二零二三財年至二零二五財年的收益預測；
- (v) 與目標集團管理層舉行管理層會議；
- (vi) 與獨立估值師舉行會議，討論估值基礎以及相關基礎及假設；及
- (vii) 自行進行研究以評估目標集團所提供資料的合理性及公平性。

#### 吾等的分析

為評估目標集團的收益預測，吾等已要求並獲得管理層提供的詳盡項目清單(「**項目清單**」)，其中包括目標公司與第三方客戶訂立的上海朗詩寓集團合約及現有合約的詳情，並可能包括各項目產生的預期收益等資料。吾等其後通過考慮上海朗詩寓集團於二零二三財年應付目標集團的前四項最高服務費金額，從項目清單中選擇、取得及審閱四份上海朗詩寓集團合約(「**朗詩樣本**」)。

經考慮：(i) 管理層確認項目清單於最後實際可行日期為徹底詳盡；(ii) 朗詩樣本的總服務費佔二零二三財年上海朗詩寓集團合約總服務費的五分之一以上，吾等認為朗詩樣本的覆蓋範圍充足。因此，吾等認為朗詩樣本屬公平且具代表性。

吾等注意到所有朗詩樣本均已簽署。通過取得每份朗詩樣本的合約並知悉所有該等合約均已簽署，吾等就上海朗詩寓集團合約的存續取得保證。從朗詩樣本的審閱中，吾等注意到服務期限介乎四年至11年，涵蓋期間遠遠超過二零二三財年。其後，吾等審閱及交叉檢查二零二三財年各朗詩樣本的預期收益與項目清單的預期收益，並無發現任何差異。因此，吾等認為，雖然僅屬抽樣，惟項目清單所載資料(尤其是二零二三財年各項目的預期收益)確認了二零二三年保證溢利。誠如董事會函件「有關目標集團的資料」一節「(1)目標集團已簽署的現有合約」一段所述，吾等注意到目標集團已簽署的所有現有合約涵蓋期間遠遠超過二零二三財年。吾等從上文進一步注意到，於目標集團已簽署的各現有合約的合約期內，年度服務費將保持固定。誠如管理層所確認，根據目標集團目前的營運模式，在一般經濟環境下，預計目標集團已簽署的現有合約的預期收益及目標集團的成本結構將於二零二三財年後維持大致相若。吾等認為，上述將為目標集團提供足夠支持，以維持其於二零二三財年後的盈利能力。

## 7. 估值評估

### 緒言

誠如董事會函件所述，代價約人民幣201,700,000元經參考(其中包括)獨立估值師於二零二二年十一月三十日使用市場法編製的初步估值約人民幣201,700,000元而釐定。

### 獨立估值師的合適性

吾等已審閱估值報告及估值工作，並與獨立估值師相關項目組員進行會談，並特別注意：(i)獨立估值師與貴公司的聘用條款；(ii)獨立估值師的資格及經驗；及(iii)獨立估值師進行估值時所採取的步驟及盡職審查措施。經審閱貴公司與獨立估值師之間的委聘函後，吾等信納，獨立估值師所進行的工作範圍對進行估值而言屬適宜。吾等並不知悉可能對獨立估值師出具的鑒證程度產生負面影響的工作範圍的任何限制。獨立估值師已確認

其獨立於 貴公司、買方、目標公司及賣方及彼等各自的關連人士。吾等進一步瞭解到，獨立估值師已獲得進行估值所需的相關專業資格證書。業務估值負責人擁有逾20年的估值服務經驗，向不同行業客戶提供估值服務，其中包括目標公司所在行業。吾等亦留意到，獨立估值師主要透過其自身調查及依賴其自身調查後獲得之公開資料以及管理層提供之財務資料以進行其盡職審查工作。獨立估值師指出其已假設有關於資料屬真實、完整及準確，並在未經驗證的情況下信納。

鑒於上述情況，吾等並未發現任何可能引致吾等質疑獨立估值師的專業知識及獨立性的事項，而吾等認為獨立估值師擁有足夠的專業知識且可獨立進行估值。

### 估值方法

吾等瞭解常用估值方法，包括成本法、市場法及收入法。成本法以買方將不會為資產支付多於獲取具相同效用資產之成本(不論透過購買或建造取得，惟涉及不適當時間、造成不便、風險或其他因素則除外)之經濟原則提供價值指標。市場法透過將資產與具有可得價格資料之相同或類似資產進行比較提供指示價值。收入法透過將未來經濟利益轉換為現值提供指示價值。

吾等採訪獨立估值師以瞭解選取估值方法的理由。誠如與獨立估值師所討論，獨立估值師認為，相對於收入法及成本法，市場法為最合適的估值方法，乃由於：(i)成本法並無直接計入目標公司貢獻的經濟利益資料；(ii)收入法需要折現率以反映貨幣時間價值及目標公司相關風險水平，其牽涉高度主觀性。此外，其亦需要詳盡經營資料及長期財務預測連同客觀支持憑據；及(iii)應用市場法較為客觀，原因為使用公開可得數據，反映類近資產定價的市場共識。吾等向獨立估值師作進一步查詢，吾等獲悉獨立估值師認為：(i)考慮到目標公司貢獻和將貢獻的經濟利益後，成本法不適用於估值；及(ii)考慮到需要有客觀支持證據的長期財務預測後，收入法不合適。鑒於成本法及收入法的上述局限性，吾等認同獨立估值師的意見，即市場法適用於估值。

根據市場法，吾等瞭解指標公眾公司法及指引交易法屬兩種常見方法。吾等注意到獨立估值師採納指標公眾公司法，透過比較目標公司與可資比較上市公司（「可資比較公司」）進行估值。根據獨立估值師所解釋，指引交易法（根據市場法一般採納之另一估值方法）由於並無涉及從事與目標公司所從事相似業務之私人公司的收購／出售交易而未獲選取。

### 選取樣本

作為盡職調查工作的一部分，吾等審閱估值報告及估值工作的審閱，並與獨立估值師進行討論。吾等瞭解彼等已詳盡識別五間可資比較公司，該等公司：(i)如非全部，則大部分收益來自與目標公司相同的行業（即於中國從事物業運營及管理服務（「收益要求」），儘管並非全屬服務式公寓營運；(ii)可資比較公司的市場資本化介乎1,059萬美元（約8,300萬港元）至6.278億美元（約49億港元）範圍內，根據Duff & Phelps Cost of Capital Navigator研究（「研究」）被界定為微型市值類別；(iii)可資比較公司於彭博及Capital IQ可供搜尋；(iv)可資比較公司股份於聯交所及中國及美國的證券交易所上市；及(v)足夠數據（包括二零二三年遠期市盈率倍數（如下文所定義））屬公開可得。

吾等已與獨立估值師討論，以進一步瞭解上述可資比較公司的各項甄選標準是否適當。有關可資比較公司的詳情，請參閱通函附錄一的估值報告。在吾等對估值進行獨立評估的過程中，吾等採訪獨立估值師，並注意到彼等選定該等將提供商業物業營運服務及酒店營運服務所產生收益的40%以上作為收益要求的可資比較公司，原因為此乃根據現有合約提供的服務。

就獨立估值師選定的可資比較公司而言，吾等已從聯交所及各公司的網站摘錄各可資比較公司的最新年報，以審閱及交叉核對彼等各自的經營規模、業務活動、產品及分部收益。吾等瞭解到，每間可資比較公司均符合上述選定標準。此外，誠如董事會函件所述，所有可資比較公司均為商業物業的管理服務供應商，其大部分收益來自目標公司的同一行業，即物業營運及管理服務。考慮到(i) 貴集團根據經營及管理框架協議管理的物業為公寓，屬於商業物業；(ii) 有關公寓由第三方擁有並由上海朗詩寓集團出租，吾等認為且吾等同意目標集團的客戶群與可資比較公司的客戶群極為相似。吾等注意到，儘管該等可資比較公司大部分為物業管理公司，惟彼等為最接近的可資比較公司，即將提供商業物業營運服務及酒店營運服務所產生收益的40%以上作為收益要求，並無僅專注於服務式公寓物業營運服務<sup>1</sup>且於最後實際可行日期在聯交所上市的上市公司。

根據吾等對估值工作的審查，吾等注意到獨立估值師根據「物業管理」及「商業營運」的關鍵詞搜索標準，開始在彭博初步搜索可資比較公司，得出的初步樣本量為18間公司。吾等注意到，在該18間公司中，獨立估值師剔除其中12間，主要由於該等公司主要專注於提供住宅物業的物業管理服務及物業營運服務以及與收益規定無關的其他業務。對吾等而言，獨立估值師將該等公司排除在外屬合理及謹慎，原因為彼等的市盈率平均值及中位數分別約為14.4倍及9.5倍。

吾等就採用市值範圍向獨立估值師查詢及討論，原因為吾等從董事會函件中注意到，目標集團於二零二二年六月三十日的未經審核的資產淨值約為人民幣1,120,603元。根據吾等與獨立估值師的討論，吾等瞭解彼等已考慮目標公司的營運規模，並認為市值範圍介乎1,059萬美元(約8,300萬港元)及6.278億美元(約49億港元)根據廣泛採納的估值研究Duff & Phelps Cost of

---

<sup>1</sup> 魔方生活服務集團有限公司，即最接近的可資比較公司，在中國從事集中出租公寓模式的公司，在最後實際可行日期尚未上市。



Capital Navigator研究被界定為微型市值類別屬合適。吾等從Duff & Phelps (現稱為Kroll Inc.)的網站中注意到，其為全球領先的獨立風險及金融諮詢解決方案提供商，成立於一九三二年，為140個國家的客戶提供服務，涉及廣泛的行業和領域。就選定市值範圍而言，吾等向獨立估值師作出查詢並向其確認選定市值範圍為研究中所載的最低市值範圍。吾等已審閱並注意到可資比較公司於估值日期的市值均在選定市值範圍內。

吾等隨後就所應用的證券交易所選定準則與獨立估值師進行討論，而吾等瞭解到獨立估值師採用公眾公司作為篩選準則，乃由於用於估值的公眾公司資料屬公開可得，而聯交所及中國及美國的證券交易所被視為中國公司股份上市的主要證券交易所而獲選用。吾等認為上述考慮準則屬公平合理。

基於以上所述，吾等同意獨立估值師採納收益要求，而吾等認為獨立估值師採納可資比較公司進行估值屬公平合理。

### 釐定估值倍數

進行估值時，獨立估值師採納的估值倍數為二零二三財年遠期市盈率倍數(「二零二三年遠期市盈率倍數」)，乃以預期盈利為基礎的市盈率倍數(「市盈率倍數」)。吾等向獨立估值師作出查詢並瞭解彼等曾考慮採納其他估值倍數。誠如獨立估值師所告知，並無選用市銷率倍數(「市銷率倍數」)及企業價值與稅息折舊及攤銷前盈利倍數(「企業價值與稅息折舊及攤銷前盈利倍數」)等其他估值倍數乃由於並無計入成本、開支、融資成本及稅項(如適用)。再者，目標公司一直獲利，而市銷率倍數常用於錄得虧損的公司的估值。因此，其未能反映目標公司的盈利能力。基於目標公司的輕資產運營性質，獨立估值師認為市賬率倍數(「市賬率倍數」)並不適用於估值。

吾等亦與獨立估值師討論採納二零二三年遠期市盈率倍數而非市盈率倍數(「**市盈率倍數**」)。誠如董事會函件所述，目標公司於二零二三財年的經審核除稅後純利(扣除非經常損益後)不得少於二零二三年保證溢利。另請注意，二零二三年保證溢利僅保證二零二三財年的溢利。誠如董事會函件所述，上海朗詩寓集團合約年期為3至12年，除非出現可能性較低的有限特定違約情況，否則不得單方面終止。上海朗詩寓集團合約代表目標集團與上海朗詩寓集團之間擁有長期業務關係。儘管保證溢利僅與二零二三年相關，惟上海朗詩寓集團合約產生的收益期長，因此，假設並無不可預見的情況，在可預見未來將成為目標集團穩定的收益來源。鑑於上文所述，吾等認同獨立估值師的意見，二零二三年遠期市盈率倍數就估值而言屬合適及適當的估值倍數。誠如獨立估值師所告知，可資比較公司二零二三年遠期市盈率倍數摘錄自彭博終端，其被視為財務資料的可靠來源。吾等亦透過獨立調查彭博終端交叉核對二零二三年遠期市盈率倍數且並無注意到任何不一致之處。

### 缺乏市場流通性折讓

由於目標公司為私人公司，獨立估值師已應用缺乏市場流通性折讓(「**缺乏市場流通性折讓**」)15.8%，原因為其相對於公眾公司而言欠缺市場流通性。吾等已與獨立估值師討論及瞭解缺乏市場流通性折讓經參考一間為私人及公眾公司提供一系列財務顧問服務的國內知名公司Stout Risius Ross, LLC所刊發的「Stout限制性股票研究參考指南(Stout Restricted Stock Study Companion Guide)(二零二一年版)」限制性股票研究而採納。吾等已取得相關研究摘要並注意到，根據研究，一九八零年七月至二零二零年十二月公眾交易公司不記名普通股的763宗私募交易(於二零二零年十二月)的缺乏市場流通性折讓中位數約為15.8%。

吾等已作出查詢及與獨立估值師確認，於最後實際可行日期，二零二零年十二月的資料為最近可得資料。吾等亦已作出查詢而如獨立估值師所告知，採納中位數而非平均值旨在盡量降低大規模採樣下極端數據的影響，吾等對此表示認同。經考慮：(i)全球金融數據提供者支持的實證數據；及(ii)採納中位數而非平均缺乏市場流通性折讓的理由，吾等認為獨立估值師應用的缺乏市場流通性折讓15.8%屬公平合理。

### 控制權溢價

誠如估值報告所載，控制權溢價為商業企業控股權益的按比例價值超出非控股權益的按比例價值的金額，該溢價反映控制權。兩個因素均確認控制權擁有人具有少數擁有人不具備的權利，而該等權利的差異以及(或屬更重要的因素)該等權利可如何行使以及達至何種經濟利益導致擁有控制權股份批次的每股價值與少數擁有權股份批次之間的差異。由於買方於完成後將取得目標公司的控制權，估值應用控制權溢價26.9% (「**控制權溢價**」)，經參考獨立併購交易數據資料提供者FactSet Mergerstat, LLC. 刊發的二零二二年最近控制權溢價研究，當中一間公司的50.01%或以上獲收購。誠如獨立估值師所告知，控制權溢價研究於估值中獲廣泛採納。吾等亦取得相關研究摘要並注意到，根據研究，過往12個月的553宗交易(二零二二年第二季)的控制權溢價平均值及中位數分別約為50.6%及26.9%。

吾等已作出查詢及與獨立估值師確認，於最後實際可行日期，二零二二年第二季的資料為最近可得資料。吾等亦已作出查詢而如獨立估值師所告知，採納中位數而非平均值旨在盡量降低大規模採樣下極端數據的影響，吾等對此表示認同。經考慮：(i)獨立併購交易資料提供者支持的實證數據；及(ii)採納中位數而非平均控制權溢價的理由，吾等認為獨立估值師應用的控制權溢價26.9%屬公平合理。

### 估值計算

誠如估值報告所示，為達致估值，獨立估值師首先將可資比較公司平均二零二三年遠期市盈率倍數(離群值除外)約7.08倍乘以二零二三財年預期純利約人民幣2,665萬元。

吾等注意到估值已撇除一間可資比較公司GreenTree Hospitality Group Ltd. (「GHG」)的二零二三年遠期市盈率倍數。吾等進一步注意到，GHG的二零二三年遠期市盈率倍數高於15倍，超出可資比較公司平均二零二三年遠期市盈率倍數(離群值除外)的兩倍。吾等作出查詢而獨立估值師告知，彼等認為GHG的二零二三年遠期市盈率倍數屬離群值，原因為其二零二三年遠期市盈率倍數偏離所有可資比較公司平均二零二三年遠期市盈率倍數多於一個標準差。吾等作出進一步查詢並從獨立獨立估值師瞭解到參照一個標準差觀察離群值的方法符合彼等其他估值委聘的做法。吾等瞭解約68%數值(屬大多數)處於平均值一個標準差以內。經考慮GHG的二零二三年遠期市盈率倍數不屬多數及獨立估值師一直應用有關方法，吾等認同獨立估值師的意見，GHG可被視為離群值。

經缺乏市場流通性折讓調整15.8%及應用控制權溢價調整26.9%，目標公司估值約為人民幣2.017億元。

#### 吾等的意見

經討論獨立估值師採納的市場法及審閱估值方法、基礎及假設詳情，吾等認為估值所選用的估值方法符合類近性質業務估值的市場慣例。

## 8. 收購事項的財務影響

#### 盈利

於完成後，目標公司將成為 貴公司間接全資附屬公司，其業績將併入 貴公司的財務報表，而上海聯勝將不再為 貴公司的間接附屬公司，上海聯勝的財務業績將不再於 貴公司的財務報表中綜合入賬。預期目標公司將貢獻 貴集團業績。

### 資產負債比率

貴集團的資產負債比率界定為銀行及其他借款、租賃負債及應付關聯方款項除以權益總額。誠如上文所討論，目標集團於二零二二年六月三十日並無借款。誠如目標集團管理賬目所載及經吾等與管理層討論，於二零二二年六月三十日，目標公司並無任何租賃負債，僅有少數應付關聯方款項。誠如董事會函件所述，貴公司擬透過部分以抵銷方式及部分以現金人民幣4,700,000元方式結付代價，預期結付代價並不會對貴集團資產負債比率造成重大影響。

### 營運資金

於二零二二年六月三十日，貴集團的現金及現金等價物約為人民幣2.404億元。由於貴集團擬透過部分以抵銷方式及部分以現金人民幣4,700,000元方式結付代價，且吾等獲悉上海聯勝於付款日期的未經審核資產淨值大部分將由現金構成，故預期現金及現金等價物結餘及貴集團營運資金將會下跌。

### 資產淨值

鑒於完成後，目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司，其業績將併入貴公司的財務報表，而上海聯勝將不再為貴公司的間接附屬公司，上海聯勝的財務業績將不再於貴公司的財務報表中綜合入賬。由於代價高於目標公司於二零二二年六月三十日的資產淨值，預期貴集團的資產淨值將於完成後下跌。

務請注意，上述分析僅供說明，無意代表貴集團於完成後的財務表現及狀況。

## 經營及管理框架協議所考慮的主要因素及理由

於就訂立經營及管理框架協議達致吾等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. 有關目標公司的資料

有關目標公司的資料載於「收購事項所考慮的主要因素及理由」一節中「2.有關目標集團的資料」分節。

### 2. 有關上海朗詩寓的資料

上海朗詩寓主要從事長租公寓投資與運營，由上海驪寓全資擁有。上海驪寓的股權結構載於上文「有關股權轉讓協議訂約方的資料」一節。

### 3. 訂立經營及管理框架協議的理由及裨益

誠如董事會函件所載，目標公司開拓長租公寓市場多年，目前其已佈局北上廣深、南京、杭州、成都等十幾個一線及強二線城市，多年來積累了豐富的長租公寓運營管理經驗，樹立了「朗詩寓」這個優質的長租公寓品牌，培育成熟了輕資產長租公寓委託運營管理業務模式。

通過於完成後經目標集團向上海朗詩寓集團提供服務，貴集團可擴展其收入來源並改善其整體經營業績。因此，經營及管理框架協議代表穩固的業務關係，令貴集團可藉此實現貴集團的未來增長。貴集團相信，提供服務符合貴集團的利益，讓貴集團得以進一步加強其於目標集團已開發公寓長租市場的城市的市場佔有率。

吾等注意到目標集團並非首次向上海朗詩寓集團提供服務，反之，目標集團一直向上海朗詩寓集團提供服務。誠如董事會函件所述，目標公司開拓長租公寓市場多年。因此，目標集團積累了豐富的提供服務經驗，熟悉上海朗詩寓集團運作，使上海朗詩寓集團相對高效地獲取服務，從而提升營運表現。因此，目標集團與上海朗詩寓集團持續進行業務合作被視為有助為 貴集團提供新的穩定收入來源。

基於上述，吾等認為訂立經營及管理框架協議符合 貴公司及其股東整體利益。

#### 4. 經營及管理框架協議的主要條款

經營及管理框架協議的主要條款載列如下：

##### 年期

自開始日期起至二零二五年十二月三十一日(可在訂約方共同協定的情況下續期)，惟須符合上市規則項下適用規定。

##### 標的事宜

經營及管理框架協議載列條款的框架，據此，目標集團成員公司可不時向上海朗詩寓集團成員公司提供服務。

##### 服務範圍

目標集團成員公司將向上海朗詩寓集團成員公司提供長期公寓租賃項目的公寓經營及管理服務，包括但不限於：(i) 早期諮詢服務；(ii) 改造工程管理服務；(iii) 日常經營及管理服務；(iv) 營銷、計劃及推廣服務；(v) 商業業務推廣服務；及(vi) 特別諮詢服務。

長期公寓租賃項目包括白領公寓、精品公寓，青年公寓、服務式公寓及寄宿住房。

定價及其他條款

- (i) 訂約方將訂立個別協議，以載列經營及管理框架協議項下擬進行交易於一般業務過程中按正常商業條款訂立的條款詳情。
- (ii) 上海朗詩寓集團成員公司應付的服務費將於個別協議中釐定，乃經參考以下因素，包括但不限於：(i)長期公寓租賃項目的類型、地點、規模及條件；(ii)服務的性質及範圍；(iii)預期經營成本(包括但不限於人員成本、行政成本及材料成本)；(iv)向市場上類似長期公寓租賃項目提供類似服務的收費水平；(v)目標集團成員公司向獨立第三方提供類似服務收取的服務費。
- (iii) 個別協議的條款對 貴集團而言應不遜於該等 貴集團與獨立第三方就提供類似服務所訂立的協議。

過往交易金額

下表概述目標集團成員公司於自二零二一年六月二日(目標公司成立日期)起至二零二一年十二月三十一日止期間向上海朗詩寓集團成員公司提供服務而產生的過往交易總額：

	自二零二一年 六月二日 (目標公司成立日期) 起至二零二一年 十二月三十一日止 期間 人民幣
交易金額(未經審核)	3,838,127



## 創富融資函件

### 經營及管理框架協議的建議年度上限及釐定基準

下表概述截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年經營及管理框架協議的建議年度上限：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止期間* 人民幣	二零二四財年 人民幣	二零二五財年 人民幣
建議年度上限	33,000,000	36,000,000	40,000,000

\* 自開始日期起至二零二三年十二月三十一日止。

### 先決條件

經營及管理框架協議須待完成後，方可作實。

### 終止

經營及管理框架協議可於其整個年期屆滿前經訂約雙方共同書面協定或在若干情況下(包括經營及管理框架協議訂約方違約)終止。

## 5. 經營及管理框架協議的定價條款分析

為評估經營及管理框架協議的定價條款，吾等已要求並從管理層獲得項目清單，包括現有協議及上海朗詩寓集團合約。吾等隨後從項目清單中選定、取得及審閱四份現有合約(「獨立樣本」)及朗詩樣本，當中考慮到二零二三財年獨立第三方應付及上海朗詩寓集團應付目標集團的四項最高服務費金額。

經考慮：(i)項目清單詳盡無遺；(ii)現有合約的服務費總額佔二零二三財年獨立協議服務費總額一半以上；及(iii)上海朗詩寓集團合約的服務費總額佔二零二三財年個別協議服務費總額的五分之一以上，吾等認為獨立樣本及朗詩樣本的涵蓋範圍屬足夠。因此，吾等認為獨立樣本及朗詩樣本屬公平及具代表性。

通過對獨立樣本和朗詩樣本的審閱，吾等注意到所採用的定價基礎相互一致，並符合董事會函件中所所述的定價基礎，經參考(其中包括)(i)長期公寓租賃項目的類型、位置、規模及條件；(ii)服務的性質和範圍；(iii)預期營運成本(包括但不限於人員成本、行政成本和材料成本)；(iv)向市場上類似長期公寓租賃項目提供類似服務的收費水平；以及(v)目標集團成員公司向獨立第三方提供類似服務收取的服務費。根據對朗詩樣本的審閱，吾等進一步注意到，目標集團成員公司向上海朗詩寓集團成員公司提供服務所收取的服務費不低於獨立樣本審閱所記錄的向獨立第三方收取的服務費。因此，吾等認為經營及管理框架協議項下個別協議的定價條款對貴集團而言，並不遜於目標集團與獨立第三方就提供同類服務而訂立的價格條款。

鑒於上文所述，吾等認為經營及管理框架協議項下個別協議之條款屬公平合理，並於日常業務過程中按一般商業條款訂立。

## 6. 內部控制措施分析

誠如董事會函件所述，為確保個別協議將按正常商業條款及根據經營及管理框架協議的條款訂立，貴集團已採納以下措施：

- (i) 於貴公司相關公寓長期租賃項目所在地的本地附屬公司相關業務單位及經營分部的總經理(「總經理」)將負責就訂立個別協議與上海朗詩寓集團磋商；
- (ii) 就各潛在項目而言，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) 總經理將與上海朗詩寓集團磋商，並根據經營及管理框架協議所載因素按公平基準釐定相關項目的服務費金額，以確保貴集團有合理利潤率；

## 創富融資函件

- (iv) 總經理將向 貴集團財務部門及執行董事提交可行性研究及個別協議的條款(包括相關項目的服務費金額)，以供審閱及批准；
- (v) 貴集團財務部門將監察經營及管理框架協議項下擬進行交易及向董事會提交監督有關財務事宜的季度報告，以確保經營及管理框架協議項下擬進行交易將不會超過年度上限；
- (vi) 貴公司審核委員會及獨立非執行董事將每年審閱 貴公司的持續關連交易，以確保經營及管理框架協議項下擬進行交易乃(i)於 貴集團一般日常業務過程中進行；(ii)按正常商業條款訂立；及(iii)根據經營及管理框架協議並按公平合理且符合股東的整體利益的條款訂立；及
- (vii) 貴公司外聘核數師將對 貴公司持續關連交易進行年度審閱，以確認(i)經營及管理框架協議項下擬進行交易是否獲董事會批准；(ii)該等交易於所有重大方面均符合 貴集團的定價政策；(iii)該等交易乃根據經營及管理框架協議訂立；及(iv)超過年度上限。

為評估內部監控措施，吾等隨機抽樣、取得並審閱：(i)兩份會議記錄，作為目標公司總經理與上海朗詩寓集團訂立個別協議前的磋商記錄(「磋商記錄」)；(ii)在目標公司總經理與上海朗詩寓集團訂立個別協議前有關潛在項目的兩份市場研究及可行性研究記錄(「調查及研究」)；(iii)朗詩樣本；及(iv)獨立樣本。此外，吾等亦已取得及審閱 貴集團所採納有關進行關連交易的內部指引(「內部指引」)。

## 創富融資函件

根據上文磋商記錄的審閱，吾等注意到，於訂立個別協議前，目標公司總經理及上海朗詩寓集團總經理已就(其中包括)潛在項目的服務費金額進行磋商。吾等從調查及研究的回顧注意到，總經理進行市場調查及可行性研究旨在評估潛在風險及利潤回報，以確保目標集團獲得合理利潤率。

誠如董事會函件所述，貴集團將繼續執行上述內部監控程序。此外，總經理會將可行性研究報告及個別協議的條款(包括相關項目的服務費金額)提交貴集團財務部及執行董事審閱及批准。貴集團財務部將監控經營及管理框架協議項下擬進行的交易，並向董事會提交季度報告，監督財務相關事宜，以確保不會超出經營及管理框架協議項下擬進行的交易的年度上限。

此外，貴公司審核委員會及獨立非執行董事將每年檢討貴公司之持續關連交易，以確保經營及管理框架協議項下擬進行之交易(i)乃於貴集團之日常及一般業務過程中進行；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據經營及管理框架協議，按公平合理及符合股東整體利益的條款進行。

貴公司外聘核數師將對貴公司之持續關連交易進行年度檢討，以確認(i)經營及管理框架協議項下擬進行之交易是否已獲董事會批准；(ii)該等交易在所有重大方面均符合貴集團的定價政策；(iii)該等交易乃根據經營及管理框架協議訂立；以及(iv)超過年度上限。

吾等已參考貴集團現有持續關連交易的現行審閱常規，以評估上述內部監控程序的有效性。誠如二零二一年年報所述，貴公司獨立非執行董事及外聘核數師進行的年度審閱符合上述內部監控程序。此外，吾等亦注意到採納內部指引，為進行關連交易提供指引。

鑒於上文所述，吾等認為經營及管理框架協議的內部監控措施已屬足夠。

## 7. 經營及管理框架協議的建議年度上限分析

誠如董事會函件所述，經營及管理框架協議的建議年度上限乃經考慮(其中包括)(i)預期由目標集團成員公司管理的公寓長期租賃項目數量及未來三年上海朗詩寓集團成員公司對服務的預期需求；(ii)需要提供的服務類型、內容及標準；(iii)在中國提供服務的預期整體通脹及經營成本(包括勞工成本及行政成本等)預期增幅；及(iv)市場上就相同或類似類型的物業提供類似服務的現行市場費率後釐定。

於評估經營及管理框架協議建議年度上限的公平性及合理性時，吾等獲取並審閱了 貴公司提供的經營及管理框架協議建議年度上限的計算工作表(「計算」)。經吾等審閱計算結果並與管理層討論後，吾等瞭解到二零二三財年的建議年度上限乃通過合計上海朗詩寓集團就項目清單所包括的所有個別協議應付的服務費而釐定。吾等進一步瞭解，該等服務費乃經參考以下各項後計算：(i)各項個別協議中的單位數目(即預期由目標集團成員公司管理的公寓長期租賃項目的估計數目)介乎約60個單位至700個單位，即即以下所載公式中的A項；(ii)單價，即以下所載公式中的B項；(iii)入住率，即即以下所載公式中的C項；及(iv)目標集團就提供服務而收取的管理費百分比，即以下所載公式中的D項。以下公式僅供說明用途。

$$\text{上海朗詩寓集團應付的服務費} = \Sigma (A \times B \times C \times D)$$

就計算中採用的單價而言，吾等審閱了朗詩樣本中長期公寓租賃項目採用的單價，並對相同地區的長期租賃公寓的當前市場價格進行桌上研究，吾等注意到計算中採用的單價與市場價格(每月介乎人民幣2,000元至人民幣12,000元)具有可比性。就目標集團就提供服務收取的管理費百分比而言，

## 創富融資函件

吾等注意到，如獨立樣本所示，計算中採納的該百分比對 貴集團的有利程度不遜於目標集團向獨立第三方收取的該百分比。經與管理層查詢後，吾等理解於計算二零二三財年採納的入住率乃基於現有合約項下提供約90%以上的公寓經營及管理服務的單位於二零二二財年的實際入住率。因此，吾等認為釐定二零二三財年的建議年度上限人民幣3,300萬元屬公平合理。

然後，吾等評估二零二四財年及二零二五財年的建議年度上限。吾等從計算中注意到，二零二四財年及二零二五財年的建議年度上限採用的計算基準與二零二三財年相同。吾等注意到，各個別協議的單位數目、單價及目標集團就提供服務收取的管理費百分比於二零二四財年及二零二五財年維持不變。入住率方面，吾等注意到部分入住率維持不變，部分入住率預計僅上升1%至3%。吾等注意到，二零二四財年的建議年度上限人民幣3,600萬元較二零二三財年增加約10%，而二零二五財年的建議年度上限人民幣4,000萬元較二零二四財年增加約10%。誠如董事會函件所述，管理層於釐定建議年度上限時亦考慮在中國提供服務的預期整體通脹及經營成本預期增幅。經考慮二零二四財年及二零二五財年部分(而非全部)個別協議的入住率估計增幅甚微及上述釐定因素，吾等認為二零二四財年及二零二五財年的建議年度上限屬公平合理。

### 意見及推薦建議

基於上文論述的因素，吾等認為，儘管並非於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行之交易均符合 貴公司及股東之整體利益，且股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，且就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及吾等本身推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈的有關股權轉讓協議、經營及管理框架協議及其項下擬進行的交易的相關決議案。

此致  
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

二零二三年三月三日

## 創富融資函件

張安杰先生為創富融資有限公司之執行董事，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14年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

以下為獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的目標公司估值報告全文，為載入本通函而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000傳真+852 2169 6001  
公司牌照編號：C-030171

敬啟者：

根據朗詩綠色生活服務有限公司(「貴公司」)發出的指示，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行估值工作，有關工作要求吾等發表獨立意見，內容涉及於二零二二年十一月三十日(「估值日」)北海朗潤商業管理有限公司(「目標公司」)100%股權(「目標」)的市值。是次估值旨在發表獨立意見，供本公司內部參考及納入其公開披露資料內。

吾等按市值進行估值。市值界定為「在公平交易中，經過適當營銷，並假設訂約方各自於知情、審慎及非強制規定的情況下行事，自願買方與自願賣方在估值日應交換的資產或負債的估計金額」。

## 背景

目標公司於二零二一年成立，主要從事管理經營以自有品牌或相關委託方品牌專營的物業。目標公司提供服務管理多種類型物業，例如住宅公寓、寫字樓、展覽中心等。

目標公司目前與上海朗詩寓實業發展有限公司(「朗詩寓」)就訂立長租公寓經營及管理框架協議磋商。根據協議草稿，目標公司將為朗詩寓的物業項目提供經營及管理服務，包括但不限於：(i)項目諮詢服務；(ii)改造工程管理服務；(iii)



日常經營及管理服務；(iv)營銷、計劃及推廣服務；及(v)商業投資服務，以換取自朗詩寓收取一定比例的相關物業項目租金收入。

以下為自目標公司未經審核管理賬目摘取的主要綜合財務數據：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至二零二二年 十一月三十日 止十一個月期間 人民幣
收益	3,917,335	10,750,468
毛利	3,917,335	5,395,135
純利	1,498,462	1,177,984
資產淨值	1,498,462	2,676,446

#### 資料來源

在對目標進行估值時，吾等曾審閱的資料包括但不限於：

- 目標公司背景及相關公司資料；
- 目標公司自二零二一年及截至二零二二年十一月三十日止十一個月期間的歷史財務資料；
- 目標公司現有商用物業或長租公寓經營合約；
- 目標公司管理層編製二零二二年至二零二五年期間收益預測；
- 與朗詩寓所訂立長租公寓經營及管理框架下的物業項目建議清單；及
- 與目標公司業務有關的其他經營及市場資料。

吾等已與 貴公司管理層討論，並以公開的資料進行市場研究，以評估所獲提供資料是否合理及公平。吾等假設有關資料可靠且合法，於達致估值結論時，吾等亦相當大程度依賴所獲提供資料。

## 意見基礎

吾等根據國際估值準則委員會(International Valuation Standards Council,「國際估值準則委員會」)頒佈的國際估值準則進行估值。所用估值程序包括審閱目標公司的法律狀況及經濟狀況,以及評估目標公司擁有人或經營者作出的主要假設、估計及聲明。吾等認為對妥為了解估值屬必要的所有事項已於本估值報告內披露。

以下因素構成吾等意見基礎的重要部分:

- 目標公司二零二三年的預計銷售額及服務成本;
- 與朗詩寓訂立的長租公寓經營及管理框架協議草稿及相關項目清單;
- 整體經濟前景;
- 所涉及業務性質及經營歷史;
- 目標的財務狀況;
- 從事同類業務公司的市場主導投資回報;
- 該業務的財務及業務風險,包括收入持續性及預計未來業績;
- 分析有關目標的策略規劃、管理標準及協同效益;
- 考慮與分析影響目標業務的宏觀經濟;及
- 評估目標的槓桿水平。

吾等已規劃並進行估值,以取得吾等認為必要的一切資料及說明文件,從而令吾等有充足憑證發表有關目標的估值意見。

## 估值方法

於達致吾等評估的價值時,吾等已考慮三種普遍採納的方法,即市場法、成本法及收入法。

**市場法**考慮近期為類似資產而支付的價格,並對市價進行調整以反映經評估資產相對於市場可資比較公司的狀況及效用。具備既有二級市場的資產,可採用此方法進行評估。使用該方法的好處為簡單、明確及快捷,且僅需作出少

量假設甚或毋須作出假設。此外，該方法使用公開可得輸入數據，故於應用時亦具備客觀性。然而，務須注意，由於有關可資比較資產價值中存在固有假設，故有關輸入數據中亦含有隱藏假設。尋找可資比較資產亦屬困難。此外，該方法完全依賴有效市場假設。

**成本法**根據類似資產的現行市價，考慮重製或重置所評估資產至全新狀況的成本，並就應計折舊或殘舊狀況(不論是否出於外觀、功能或經濟因由)計提撥備。成本法通常為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管該方法簡單及透明，惟其並無直接納入有關目標資產所帶來經濟利益的資料。

**收入法**為將擁有權的預計定期利益轉換為價值指標。該方法所依據原則為知情買方不會就有關項目支付超過相等於具有相若風險概況的相同或大致相若項目預計未來利益(收入)現值的金額。該方法考慮未來溢利的預期價值，並有大量的經驗數值及理論解析預期未來現金流量的現值。然而，該方法依賴涉及較長投資回報期的大量假設，而結果可能十分容易受若干輸入數據影響。此外，其僅可呈現單一情況。

為選擇最合適的方法，吾等已考慮進行估值的目的及因此使用的估值基準以及所獲提供資料的可用及可靠程度，以進行分析。吾等亦已考慮各方法為目標的性質及環境帶來的相對優點及缺點。吾等認為，成本法不適用於為目標而進行估值，原因乃其並無直接納入有關目標所帶來經濟利益的資料。收入法並不合適，原因乃有關方法需要可反映貨幣時值及與目標相關風險程度的貼現率，有關風險包含高度主觀性。此外，需要詳細的經營資料及具有客觀支持證據的長期財務預測。因此，是次估值採納市場法。

市場法有兩種常用方法，即指引公眾公司法及指引交易法。指引公眾公司法需要識別合適指引公眾公司以及選取合適交易倍數，而指引交易法參考各無關聯人士之間的近期併購交易及交易價格與目標公司的財務參數比率。

進行是次估值時，目標公司100%股權的市值採用指引公眾公司法得出。吾等不採用指引交易法，原因乃缺乏與目標公司性質相若的近期市場交易。指引公眾公司法需要研究可資比較公司的基準倍數，以及選用合適的倍數。

於是次估值中，吾等已考慮以下常用基準倍數：

### 市盈率倍數

市盈率倍數(「**市盈率倍數**」，按股價除以每股盈利計算)為最常用的倍數，原因乃投資者有意了解一家公司的盈利情況，因此盈利就評估一家公司的股份價值而言甚為重要。該倍數受到限制，不能用於評估錄得虧損公司的價值，且無法克服不同會計政策及資本結構造成的異動。

### 市賬率倍數

市賬率倍數(「**市賬率倍數**」，按股價佔每股賬面值的比例計算)常用於評估資產密集型行業公司價值。然而，由於賬面值僅計及一家公司的有形資產，市賬率倍數並無計及一家公司的無形資產以及公司特定能力及優勢。

### 市銷率倍數

市銷率倍數(「**市銷率倍數**」，按股價除以每股銷售額估計)常用於評估早期或錄得虧損公司價值。該倍數的缺點為忽略成本結構，從而忽略一家公司的盈利能力。

### 企業價值對除息稅、折舊及攤銷前盈利比率倍數

一家公司的企業價值相等於其股權價值加債務減任何現金。企業價值對除息稅、折舊及攤銷前盈利比率倍數(「**EV/EBITDA倍數**」，按企業價值除以除息稅、折舊及攤銷前盈利估計)可直接比較各公司而不論公司資本結構差異。與市盈率倍數相比，吾等認為EV/EBITDA倍數較少受會計處理差異影響。然而，由於EV/EBITDA倍數不包括折舊及攤銷開支，而相關開支可計量公司為維持其業務增長而需要在資本開支上的花費的金額，故該倍數未考慮債務資本成本或其稅務影響。

經考慮業務的輕資產性質及目標公司的盈利能力，吾等認為市盈率倍數為最合適的倍數。吾等採用市盈率倍數而非EV/EBITDA倍數，原因乃目標公司為輕資產輕債務企業，利息、折舊及攤銷不應對其財務業績產生重大影響。

經考慮擬與朗詩寓建立的夥伴關係，為反映目標業務的未來增長潛力，吾等採用可資比較公司二零二三年的遠期市盈率倍數。

## 主要假設

吾等已評估是次估值中被視為具有重大敏感度影響的假設，以就達致估值提供更準確合理的基礎。釐定目標的市值時已作出下列主要假設：

- 估值主要基於目標公司參考與朗詩寓訂立的長租公寓經營及管理框架協議草稿而編製的財務預測以及吾等獲提供的最近期歷史財務資料。吾等假設所獲提供財務預測合理編製，可反映個別物業項目各範疇，包括但不限於市況、基本經濟數據、預期單位租金價格、佔用率、租金收入分佔百分比以及物業項目的成本服務及業務，吾等亦假設有關預測將會實現；
- 目標公司已經或將會擁有充足的資本、稱職的管理層及足夠的人員以及充足的設施及系統供未來擴展，以實現或貢獻預計的銷售額及服務成本；
- 吾等假設在維持估值資產特性及完整方面被視為必要的任何時段內持續實施審慎有效的管理政策；
- 吾等假設現有的政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能對目標業務產生不利影響的重大變動；
- 我們假設相關合約及協議訂明的經營及合約條款將獲遵守；
- 吾等假設所提議設施及系統足夠未來擴展，可實現業務增長潛力並維持競爭優勢；
- 目標公司的核心業務不會與目前及／或預期出現的情況有重大差異；
- 吾等假設於達致估值意見時，貴公司向吾等提供的財務及經營資料(如管理賬目、合約協議及製造能力)的準確性在很大程度上依賴有關資料；及

- 吾等假設不存在與估值資產有關可能對所彙報價值產生不利影響的隱藏或無法預計的情況。此外，吾等不對估值日後的市況變動承擔任何責任。

## 市場倍數

釐定市場倍數時，吾等識別一份可資比較公司名單。選擇標準包括以下情況：

- 該等公司大部分(如非全部)收益來自與目標公司相同的行業，即在中國提供物業經營及管理服務；
- 可資比較公司的市值介乎1,059萬美元(0.83億港元)至6.2780億美元(49.0億港元)，根據道衡的資本成本導航研究(Cost of Capital Navigator Study)界定為微型市值(micro-cap decile)；
- 可資比較公司可在彭博及Capital IQ搜索；
- 可資比較公司在中國、香港及美國的交易所公開上市(即北京證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所、香港聯交所、紐約證券交易所及納斯達克證券交易所)；及
- 可資比較公司於估值日的數據(包括二零二三年的遠期市盈率倍數)充裕，可供查閱。

吾等已根據彭博及Capital IQ的資料，盡最大努力獲取可達致上述標準的可資比較公司詳盡名單。可資比較公司的詳情載列如下：

彭博股份代號	公司名稱	二零二三年的遠期 市盈率倍數	市值 (十億港元)	公司詳情
606香港股票	中駿商管智慧服務控股有限公司	12.02	3.84	中駿商管智慧服務控股有限公司作為物業管理服務供應商營運。該公司提供住宅物業管理服務、商業物業管理服務及其他服務。中駿商管智慧服務控股在中國提供服務。

彭博股份代號	公司名稱	二零二三年的 遠期 市盈率倍數	市值 公司詳情 (十億港元)
6989 香港股票	卓越商企服務 集團有限公司	4.89	4.39 卓越商企服務集團有限公司提供商業物業管理服務。該公司為寫字樓、住宅公寓及其他樓宇提供物業管理服務。卓越商企服務集團在香港提供服務。
9909 香港股票	寶龍商業管理 控股有限公司	5.06	3.11 寶龍商業管理控股有限公司提供房地產服務。該公司提供住宅物業管理、寫字樓管理、服務式公寓管理等服務。寶龍商業管理控股在中國各地提供服務。
6668 香港股票	星盛商業管理 股份有限公司	6.37	1.79 星盛商業管理股份有限公司提供商業經營服務。該公司提供建築諮詢、租戶招攬服務、經營管理服務、物業租賃服務等服務。星盛商業管理股份在全球各地提供服務。

彭博股份代號	公司名稱	二零二三年的 遠期 市盈率倍數	市值 公司詳情 (十億港元)
GHG美國股票	GreenTree Hospitality Group Ltd.	15.09 (離群值)	2.34 GreenTree Hospitality Group Ltd. 透過其附屬公司在中華人民共和國以GreenTree品牌開發租賃經營及特許經營管理的酒店。截至二零二一年十二月三十一日，其經營66間租賃經營的酒店，涉及7,064間客房；擁有的特許經營酒店網絡包括4,593間酒店，涉及330,089間客房，覆蓋中國367個城市，亦包括1,225間已訂約或開發中的酒店，涉及91,887間客房。該公司於二零零四年成立，總部位於中華人民共和國上海。GreenTree Hospitality Group Ltd. 為GreenTree Inns Hotel Management Group, Inc. 的附屬公司。
平均值(不包括離群值)		7.08	3.09

### 缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

市場流通性概念有關擁有權權益流通性，即擁有人選擇出售擁有權權益時有關權益變現的快慢及難易程度。缺乏市場流通性折讓反映私人公司股份並無即時可得的市場，與公眾公司類似權益相比，私人公司股份通常不能即時於市場流通。因此，私人公司股票價值一般低於公眾公司相若股份價值。

吾等已參考一份經驗研究(即Stout Risius Ross, LLC出版的「二零二一年版Stout限制性股份研究配套指南(2021 Edition Stout Restricted Stock Study Companion Guide)」)評估有關權益的缺乏市場流通性折讓。

根據有關經驗研究，該出版者曾審查763筆私人配售交易，涉及一九八零年七月至二零二零年十二月期間公眾公司發行的未登記普通股(不論是否帶有登記權)。折讓按私人配售價與市場參考價差額除以市場參考價計算。有關研究共涉及763筆交易，缺乏市場流通性折讓的整體中位數為15.80%，吾等已採納有關中位數。



### 控制權溢價(「控制權溢價」)

控制權溢價為控股權益按比例計算的價值超過能反映控制權的企業非控股權益按比例計算的價值所依據數額。該兩項因素均確認控制權擁有人具有少數權益擁有人不具備的權利，而該等權利的差異以及(或屬更重要的因素)該等權利可如何行使以及達致何種經濟利益，均可導致擁有控制權股份批次的每股價值與少數權益擁有權股份批次之間的差異。

吾等已參考FactSet Mergerstat, LLC.於二零二二年度發佈的控制權溢價研究。控制權溢價根據收購一家公司50.01%或以上權益所依據就超過500筆交易所支付代價所隱含控制權溢價估計。進行估值時，吾等採用26.90%的控制權溢價。

### 計算估值結果

估值根據吾等所獲提供截至二零二三年十二月三十一日止年度的預測財務資料進行。預計於二零二三年十二月三十一日的純利為人民幣26,650,536元。

根據指引公眾公司法，目標的市值根據目標公司的預測財務資料以及彭博及Capital IQ於估值日得出的可資比較公司市場倍數估計。吾等亦考慮兩個因素(即市場流通性折讓及控制權溢價)。

目標在估值日的市值計算如下：

於估值日		金額
採納的市盈率倍數	A	7.08
預計二零二三年度12個月純利(人民幣)	B	26,650,536
於估值日未計入缺乏市場流通性折讓及 控制權溢價的股權價值(人民幣)	<b>C = A * B</b>	<b>188,739,760</b>
就缺乏市場流通性折讓進行調整(%)	D	15.80
就控制權溢價進行調整(%)	E	26.90
目標的股權價值(人民幣，四捨五入)	<b>F = C * (1 - D) * (1 + E)</b>	<b>201,700,000</b>

## 估值說明

此估值結論基於公認的估值程序及慣例，該程序及慣例在很大程度上倚賴運用多項假設以及考慮許多不確定因素，並非全部均可容易量化或確定。此外，儘管吾等認為該等假設及其他相關因素屬合理，惟該等假設及相關因素本身受業務、經濟及競爭方面的重大不確定因素及或然事件規限，其中許多並非目標公司、貴公司及仲量聯行所能控制。

吾等不擬就需要應用超越估值師一般採用的法律或其他專業技術或知識的事項發表任何意見。吾等的結論假設在維持估值資產特性及完整方面屬合理及必要的時段內持續審慎管理目標公司。

刊發本報告受吾等隨附的限制條件所規限。

## 獨立性聲明

吾等確認，就吾等所深知及確信，吾等獨立於貴公司及目標公司，並無違反專業會籍所規定任何獨立性要求。吾等收費並不取決於估值結論。

## 估值意見

根據吾等調查及分析結果，吾等認為目標公司的100%股權於估值日的市值合理定為人民幣**201,700,000元**。

此 致

香港灣仔  
皇后大道東8號407室  
朗詩綠色生活服務有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
執行董事  
陳銘傑  
謹啟

二零二三年三月三日

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會資深會員。彼為國際認證評估專家及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行的業務估值服務，並於會計、核數、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業多家已經及現正上市的公司提供廣泛的估值服務。

## 限制條件

1. 編製本報告時，吾等依靠 貴公司／目標公司及／或其代表向吾等提供正確、完整及合理的財務資料、預測、假設及其他數據。吾等並無進行任何核數性質的工作，吾等亦無須發表任何核數及可行性意見。吾等對相關資料的準確性不承擔任何責任。吾等的報告為 貴公司／目標公司達致估值結論時使用的部分分析資料，基於上述原因，目標所得估值的最終責任全部由 貴公司承擔。
2. 作為服務程序的一部分，吾等已解釋，董事有責任確保賬簿妥善保存，有關財務資料及預測真實公平反映狀況，並根據相關標準及公司條例編製。
3. 公開的資料以及行業及統計資料自吾等認為信譽良好的來源獲得；然而，吾等不對有關資料的準確性及完整性發表任何聲明，且在接納有關資料時並無進行驗證。
4. 貴公司／目標公司董事會及管理層已審閱本報告，並同意且確認有關基準、假設、計算方式及結果適當合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司無須因是項工作而出席與本報告所述項目有關的法院或政府機關聆訊或作證。如需提供任何類型的後續服務，相應的開支及時間成本將由 閣下償付。此類額外工作可能會在並無事先通知 閣下的情況下發生。
6. 吾等不擬就需要應用超越估值師能力的法律或其他專業知識的事項發表任何意見。
7. 本報告的用途及／或有效性受協議條款規限，並待有關費用及所有開支悉數支付後方可作實。
8. 吾等的結論假設在維持目標特性及完整方面被視為必要的任何時段內持續實施審慎有效的管理政策。
9. 吾等假設不存在與所審閱目標事項有關可能對所彙報審閱結果產生不利影響的隱藏或無法預計的情況。此外，吾等不對估值日後的市況、政府政策或其他狀況變動承擔任何責任。吾等無法保證客戶／目標公司預測結果能

否實現，原因乃事件及情況一般不會按預期出現；實際結果與預期結果之間可能存在重大差異；及預測結果能否實現取決於管理層的行動、計劃及假設。

10. 本報告僅為內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，不得以任何方式在任何文件、通函或聲明中以其他方式全部或部分提及或引用本報告或將其全部或部分分發或複製予第三方。即使就此事先獲吾等書面同意，吾等亦無須就本報告對客戶以外的任何第三方負責。客戶應提醒任何將收取本報告的第三方，而客戶需承擔因第三方使用本報告而導致的任何後果。吾等在任何情況下均不對任何第三方承擔任何責任。
11. 本報告對 貴公司保密，本報告發表的價值計算方法僅於估值日對協議中列明的用途有效。根據標準慣例，吾等必須聲明本報告及估值僅供其收件人使用，不會就其全部或任何部分內容對任何第三方承擔任何責任。
12. 倘於目標擁有權益的人士向吾等發出獨立明確聲明，則吾等有權依賴該聲明而無需進一步調查該聲明的真實性。
13. 貴公司／目標公司同意提供彌償保證，並使吾等及吾等的人員免受任何損失、索償、訴訟、損害、開支或責任(包括合理的律師費，而吾等可能因是項委聘工作而須支付有關費用)影響。吾等就根據是項委聘工作提供服務承擔的最高負債金額(不論以任何形式，不論是否因合約、疏忽或其他理由而導致)應以就引起責任的服務或工作產品部分向吾等支付的費用為限。在任何情況下，吾等均不對相應而生、特殊、附帶或懲罰性的損失、損害或開支(包括但不限於損失溢利、機會成本等)承擔責任，即使已獲悉其可能存在亦如此。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，吾等不對存在的任何相關實際或潛在責任承擔任何責任，並鼓勵對資產價值構成影響，以獲取專業評估。吾等不會進行或提供此類評估，亦無考慮對目標物業構成的潛在影響。
15. 是項工作部分基於 貴公司／目標公司的管理層及／或其代表提供的歷史財務資料及未來預測。吾等假設所獲提供資料準確合理，且計算價值時在很大程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，故預測與實際結果之間一般存在差異，在若干情況下，有關差異可能重大。因此，如上述任何資料需要調整，所得估值可能會重大不同。

16. 本報告及本報告達致的估值結論僅供客戶用於本報告所述唯一特定用途。此外，本報告及估值結論並非撰稿人有意得出，任何取讀人士不應以任何方式將其詮釋為投資建議或融資或交易參考資料。估值結論指根據貴公司／目標公司提供的資料及其他資源來源進行考慮。涉及目標的實際交易可能會按較高或較低的價值達成，取決於交易的環境以及當時買賣雙方的知識及動機。
  
17. 貴公司／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等進行是次估值或計算工作時獨立於仲量聯行。如存在任何可能影響吾等工作獨立性的利益衝突或潛在獨立性問題，貴公司／目標公司及／或其代表應即時通知吾等，而吾等可能需要中止工作，且吾等可能會就已進行的工作或扣起或聘用的人力收取費用。

## 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全資擁有附屬公司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
慕容馨飆女士(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%
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二零二一年十二月三十一日(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，董事確認自二零二一年十二月三十一日(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. 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
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師

上述各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。

上述各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，上述各專家並無於自二零二一年十二月三十一日(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)。

## 10. 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<https://en.landseawy.com/>)：

- (a) 股權轉讓協議；及
- (b) 經營及管理框架協議。



**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」)謹訂於二零二三年三月二十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(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三月三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二零二二年十二月十六日的股權轉讓協議，即原股權轉讓協議(經二零二三年二月二十四日的補充協議修訂)(各定義見本公司日期為二零二三年三月三日的通函(「通函」))及其項下擬進行的所有交易；
- (b) 批准、確認及追認訂立日期為二零二二年十二月十六日的經營及管理框架協議(定義見通函)及其項下擬進行的所有交易(包括通函所載的建議年度上限)；及
- (c) 為及就實施及落實股權轉讓協議、經營及管理框架協議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、適宜或適當的一切有關

## 股東特別大會通告

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的變動、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，二零二三年三月三日

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(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。