

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



朗詩綠色管理

LANDSEA GREEN MANAGEMENT

LANDSEA GREEN MANAGEMENT LIMITED

朗詩綠色管理有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

有關

(1) 物業服務及物業諮詢服務

(2) 項目管理服務

及

(3) 綠建技術服務

之

持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



Gram Capital Limited

嘉林資本有限公司

茲提述本公司日期為二零二零年十二月二十八日之公告，內容有關(其中包括)二零二零年物業服務及物業諮詢協議、二零二零年項目管理服務協議、二零二零年綠建技術服務協議及其項下所進行的交易。

有關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)與朗詩綠色生活(就其本身及代表其附屬公司)訂立二零二三年物業服務及物業諮詢協議，據此，朗詩綠色生活集團須向本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至二零二六年十二月三十一日，為期三年。

有關項目管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)與朗詩集團(就其本身及代表其附屬公司)訂立二零二三年項目管理服務協議，據此，本集團將繼續向朗詩集團及其附屬公司提供項目管理服務，自二零二三年十二月二十八日至二零二六年十二月二十七日，為期三年。

有關綠建技術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)與朗綠建築科技(就其本身及代表其附屬公司)訂立二零二三年綠建技術服務協議，據此，朗綠建築科技及其附屬公司繼續向本集團提供綠建技術服務，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。

上市規則涵義

於本公告日期，

- (i) 朗詩集團透過其直接及間接全資附屬公司，於2,365,876,081股股份中擁有權益，相當於已發行股份總數約50.1%，故為本公司之關連人士；
- (ii) 朗詩綠色生活由本公司主席兼執行董事田先生間接持有40.20%的權益。由於朗詩綠色生活為田先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士；及
- (iii) 田先生亦控制朗綠建築科技約65.67%的權益，因此，朗綠建築科技為田先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。

二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術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。

由於有關二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術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%，故二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術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、年度審閱及獨立股東批准規定。

根據上市規則，田先生及其聯繫人將於股東特別大會就二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限表決中放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限。

由於需要更多時間編製通函，當中載有(其中包括)(i)有關二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載列其向獨立股東提供的推薦建議；(iii)嘉林資本函件，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)股東特別大會通告，故通函預期於二零二三年十一月十日或之前寄交股東。

茲提述本公司日期為二零二零年十二月二十八日之公告，內容有關(其中包括)二零二零年物業服務及物業諮詢協議、二零二零年項目管理服務協議、二零二零年綠建技術服務協議及其項下所進行的交易。

有關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)與朗詩綠色生活(就其本身及代表其附屬公司)訂立二零二三年物業服務及物業諮詢協議，據此，朗詩綠色生活集團須向本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至二零二六年十二月三十一日，為期三年。

二零二三年物業服務及物業諮詢協議之主要條款載列如下。

主體事項

根據二零二三年物業服務及物業諮詢協議，朗詩綠色生活集團同意向本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、商業物業及停車場物業項目之銷售代理服務；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，本集團根據不時之相關招標及報價文件與朗詩綠色生活集團訂立最終物業管理協議。

物業服務及物業諮詢服務的付款須受本集團成員公司與朗詩綠色生活集團將訂立之最終物業管理協議約束，且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。

定價政策

根據二零二三年物業服務及物業諮詢協議，朗詩綠色生活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本集團收取之一般費用及朗詩綠色生活集團向獨立第三方(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，向本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)。

二零二三年物業服務及物業諮詢服務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。於訂立任何新交易前，本集團將自獨立第三方取得報價，並進行調查以審閱及評估服務是否根據相關協議進行及是否不遜於獨立第三方所提供之條款。

年期

二零二三年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。

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，本集團向南京朗詩物業管理及／或其各自之附屬公司支付之物業服務及物業諮詢服務費用金額如下：

期間	向南京朗詩物業管理及 ／或其各自之附屬公司 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生活集團訂立現有合約之估計收入；(iii)本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總建築面積以及對朗詩綠色生活集團之物業管理及物業諮詢服務之預期需求；及(iv)朗詩綠色生活集團鑑於本集團按其發展計劃之需求根據二零二三年物業服務及物業諮詢協議向本集團提供之物業服務及物業諮詢服務範圍。

有關項目管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）與朗詩集團（就其本身及代表其附屬公司）訂立二零二三年項目管理服務協議，據此，本集團將繼續向朗詩集團及其附屬公司提供項目管理服務，自二零二三年十二月二十八日至二零二六年十二月二十七日，為期三年。

二零二三年項目管理服務協議之主要條款如下：

主體事項

本集團將向朗詩集團及其附屬公司提供項目管理服務。

項目管理服務包括(i)項目前期管理服務，包括客戶調研、項目定位策劃、規劃設計管理及項目前期管理；(ii)銷售管理，包括營運與策劃管理以及客戶服務與督導；(iii)建設及交付管理服務，包括採購管理、成本管理、工程建設管理、竣工驗收及交付管理、客戶服務及維保管理；(iv)其他管理服務，包括行政管理、人力資源管理、圖紙與檔案管理及財務管理；(v)融資顧問服務；及(vi)在銷售階段提供項目銷售安排服務。

定價及付款

根據二零二三年項目管理服務協議提供之(i)初期項目管理服務、銷售管理服務、建築及交付管理服務、其他管理服務及融資顧問服務將以本集團所提供之類似服務之現行市價為收費基準，對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方收取之價格；及(ii)銷售安排服務將按項目銷售價收取市場慣例的收費標準計算服務費。

為確保所收取實際價格乃按一般商業條款及不遜於本集團提供予獨立第三方之條款釐定，本集團將於訂立任何新交易前進行檢查以檢討及評估服務是否根據相關協議及不遜於給予獨立第三方之條款進行。

項目管理服務之支付條款將按一般商業條款及慣常條款擬定，對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方授出之條款。

年期

二零二三年項目管理服務協議之固定年期為三年，由二零二三年十二月二十八日至二零二六年十二月二十七日。

過往交易

根據二零二零年項目管理服務協議，項目管理服務之年度上限於二零二零年十二月二十八日至二零二一年十二月二十七日期間、二零二一年十二月二十八日至二零二二年十二月二十七日期間及二零二二年十二月二十八日至二零二三年十二月二十七日期間，分別為人民幣85百萬元、人民幣85百萬元及人民幣85百萬元。

根據二零二零年項目管理服務協議，以下期間的項目管理服務交易金額如下：

期間	金額 人民幣百萬元
二零二零年十二月二十八日至二零二一年十二月二十七日	84.9
二零二一年十二月二十八日至二零二二年十二月二十七日	60.1
二零二二年十二月二十八日至二零二三年六月三十日	<u>3.9</u>

年度上限

根據二零二三年項目管理服務協議，項目管理服務之年度上限由二零二三年十二月二十八日至二零二六年十二月二十七日止三個年度分別如下：

期間	金額 人民幣百萬元
二零二三年十二月二十八日至二零二四年十二月二十七日	90
二零二四年十二月二十八日至二零二五年十二月二十七日	90
二零二五年十二月二十八日至二零二六年十二月二十七日	<u>90</u>

年度上限中(i)提供項目開發管理服務乃經參考朗詩集團所需項目開發管理服務之預期需求、參考過往收取的服務費而作出的估算，並參考現行市價後釐定；及(ii)在銷售階段提供的項目銷售安排服務乃經參考朗詩集團所需項目銷售安排的需求及按市場慣例的收費標準計算。

有關綠建技術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）與朗綠建築科技（就其本身及代表其附屬公司）訂立二零二三年綠建技術服務協議，據此，朗綠建築科技及其附屬公司繼續向本集團提供綠建技術服務，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。

二零二三年綠建技術服務協議之主要條款如下：

主體事項

朗綠建築科技及其附屬公司向本集團提供綠建技術服務。

綠建技術服務包括：

- (1) 研發服務，包括(i)共同研發，由雙方共同開發並成本共擔；(ii)委託研發，本公司委託朗綠建築科技進行專項技術研發；
- (2) 技術服務，包括(i)綠建系統服務，(ia)提供技術方案制定、關鍵施工節點指導、系統調試及維護培訓；(ib)綠色系統施工諮詢與指導；及(ic)將朗綠建築科技研發成果用於本集團的工程設備；(ii)專項服務，包括芬蘭S1級甲醛控制、綠色認證；及(iii)營運維護業務，為本集團建成的小區提供維護、營運物料；及
- (3) 設備銷售，定制相關科技系統設備，或向本集團銷售已研發完成的相關科技系統設備。

定價及付款

根據二零二三年綠建技術服務協議，朗綠建築科技提供之綠建技術服務的收費將依據通行市價或朗綠建築科技提供予獨立第三方的定價標準及基礎，且不高於朗綠建築科技提供予獨立第三方的價格。

該服務之付款條款將按一般商業條款及慣常條款擬定，不優於本集團向獨立第三方提供之條款。

有關定價及付款條款主要按(i)朗綠建築科技過往向獨立第三方收取之價格；及(ii)本集團就類似服務應向獨立第三方支付之市價公平磋商釐定。為確保朗綠建築科技的定價按一般商業條款釐定且不高於其向獨立第三方收取的定價，本集團將於訂立任何新交易前向獨立第三方索取報價並進行檢查以檢討及評估服務是否根據相關協議及不遜於朗綠建築科技給予獨立第三方之條款進行。

年期

二零二三年綠建技術服務協議之年期由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日。

過往交易

根據二零二零年綠建技術服務協議，綠建技術服務之年度上限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分別為人民幣25百萬元、人民幣28百萬元及人民幣31百萬元。

根據二零二零年綠建技術服務協議，綠建技術服務於以下期間的交易金額如下：

期間	金額 人民幣百萬元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	24.6
截至二零二二年十二月三十一日止年度	27.5
截至二零二三年六月三十日止六個月	<u>16.1</u>

年度上限

根據二零二三年綠建技術服務協議，綠建技術服務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之年度上限分別如下：

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	35
截至二零二五年十二月三十一日止年度	35
截至二零二六年十二月三十一日止年度	<u>35</u>

年度上限經參考(其中包括)(i)綠建技術服務過往所需金額；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預期未來需求後釐定。

持續關連交易的內部監控措施

定價政策將由本集團管理層負責監督及監察，確保二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議按一般商業條款訂立，且不會損害本公司及其股東的整體利益。本集團管理層亦將定期檢查，以審閱及評估二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議各自項下擬進行交易是否根據其相關條款以及根據上述定價政策進行。獨立非執行董事將繼續審閱二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議各自項下擬進行的交易，本公司核數師亦將對該等協議的定價條款及年度上限進行年度審閱。

訂約方之資料

本公司為投資控股公司。本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。

朗詩綠色生活為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）。朗詩綠色生活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。朗詩綠色生活由田先生間接持有40.20%的權益。朗詩綠色生活為田先生之聯繫人，亦被視為本公司關連人士。

朗詩集團為於中國成立之有限公司，透過其直接及間接全資附屬公司擁有2,365,876,081股股份之權益，相當於已發行股份總數約50.1%。朗詩集團為本公司控股股東。田先生為朗詩集團控股股東。

朗綠建築科技是一家提供綠色建築、建築節能以及健康室內環境綜合解決方案的技術服務型公司。

訂立二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議之理由

二零二三年物業服務及物業諮詢協議

董事(不包括田先生及不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後發表意見)認為，繼續根據二零二三年物業服務及物業諮詢協議自朗詩綠色生活集團獲取物業管理服務及物業諮詢服務對本集團有利，此乃考慮到(i)朗詩綠色生活集團於物業管理服務及物業諮詢方面具備豐富知識及經驗，可透過其向本集團提供服務促進本集團物業項目發展；及(ii)向本集團提供可靠、高效及滿意服務之過往合作關係及往績記錄。

此外，由於本集團已發展及將發展之物業項目規模及數量於過去數年保持穩定，產生對各項物業管理服務持續需求。考慮到上述因素，訂立二零二三年物業服務及物業諮詢協議以及其條款及條件均符合本集團之業務需要及商業目標。

二零二三年項目管理服務協議

誠如本公司日期為二零一四年三月十四日的通函中披露，大部分朗詩集團地產開發管理員工已轉職至本集團，朗詩集團有關綠色住宅物業發展之專業知識及技術亦已轉移至本集團。因此，朗詩集團已經沒有參與開發管理，從而需要把相關工作外判。此外，根據二零二三年項目管理服務協議，本集團就向朗詩集團提供項目管理服務將增加收入並強化現金流。

二零二三年綠建技術服務協議

朗綠建築科技是一家提供綠色建築、建築節能以及健康室內環境綜合解決方案的技術服務型公司。其技術服務及產品圍繞綠建技術全生命週期應用，涵蓋綠建科技系統諮詢及技術管理、被動式房屋諮詢及技術管理、綠建認證、「零甲醛」裝修諮詢、智慧家居設計及技術管理、科技系統運行維護。

本集團在朗綠建築科技的綠建技術全流程服務的支援下，將可以大力展開小股操盤、合作開發、委託開發之輕資產業務模式，大力發展綠色金融、綠色裝飾、綠色養老之業務板塊，共同為客戶打造健康、舒適、節能、環保的綠色建築產品。

朗綠建築科技提供綠建技術服務，有助本集團節省綠建技術開發成本，讓本集團能將資源充份利用在本集團的主營業務上，長遠而言，能為本集團帶來回報，對本公司及其股東而言有利。

基於上文所述，董事（不包括田先生及不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後發表意見）相信，訂立二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議以及各自簡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。

上市規則涵義

於本公告日期，

- (i) 朗詩集團透過其直接及間接全資附屬公司，於2,365,876,081股股份中擁有權益，相當於已發行股份總數約50.1%，故為本公司之關連人士；
- (ii) 朗詩綠色生活由本公司主席兼執行董事田先生間接持有40.20%的權益。由於朗詩綠色生活為田先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士；及
- (iii) 田先生亦控制朗綠建築科技約65.67%的權益，因此，朗綠建築科技為田先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。

二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術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。

由於有關二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術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%，故二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術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、年度審閱及獨立股東批准規定。

根據上市規則，田先生及其聯繫人將於股東特別大會就二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限表決中放棄投票。

一般事項

田先生為主席及執行董事，於本公告日期實益擁有(i)朗詩集團50%的權益；(ii)朗詩綠色生活約40.20%的權益；及(iii)朗綠建築科技約65.67%的權益。田先生被視為於二零二三年物業服務及物業諮詢協議項下擬進行交易、二零二三年項目管理服務協議項下擬進行交易及二零二三年綠建技術服務協議項下擬進行交易擁有權益。因此，田先生於董事局會議上就批准二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議之決議案放棄投票。

除上文披露者外，概無其他董事被視為於二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議及其項下擬進行交易擁有重大權益，因此概無其他董事須根據上市規則於相關董事局會議上就批准二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事許小年先生、陳泰元先生及芮萌先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議項下擬進行交易以及相關年度上限發表意見及向獨立股東提供推薦建議。

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議項下擬進行交易以及相關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限。

由於需要更多時間編製通函，當中載有(其中包括)(i)有關二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載列其向獨立股東提供的推薦建議；(iii)嘉林資本函件，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)股東特別大會通告，故通函預期於二零二三年十一月十日或之前寄交股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二零年綠建技術服務協議」	指	本公司與朗綠建築科技於二零二零年十二月二十八日簽訂之綠建技術服務框架協議
「二零二零年項目管理服務協議」	指	本公司與朗詩集團於二零二零年十二月二十八日簽訂之項目管理服務框架協議
「二零二零年物業服務及物業諮詢協議」	指	本公司(為其自身及代表其附屬公司)與南京朗詩物業管理(為其自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本集團提供物業服務及物業諮詢服務之框架協議
「二零二三年綠建技術服務協議」	指	本公司與朗綠建築科技於二零二三年十月十三日簽訂之綠建技術服務框架協議
「二零二三年項目管理服務協議」	指	本公司與朗詩集團於二零二三年十月十三日簽訂之項目管理服務框架協議

「二零二三年物業服務及物業諮詢協議」	指	本公司(為其自身及代表其附屬公司)與朗詩綠色生活(為其自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朗詩綠色生活集團向本集團提供物業服務及物業諮詢服務之框架協議
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則所界定涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「綠建技術服務」	指	根據二零二零年綠建技術服務協議或二零二三年綠建技術服務協議之條款由朗綠建築科技向本集團提供綠建技術服務
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事許小年先生、陳泰元先生及芮萌先生組成的董事局獨立委員會，成立目的為就二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議各自項下擬進行交易以及相關年度上限向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，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物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議各自項下擬進行交易以及相關年度上限的獨立財務顧問
「朗綠建築科技」	指	上海朗綠建築科技股份有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「朗詩綠色生活」	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1965)
「朗詩綠色生活集團」	指	朗詩綠色生活及其附屬公司
「朗詩集團」	指	朗詩集團股份有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司控股股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「田先生」	指	田明先生，本公司主席兼執行董事
「南京朗詩物業管理」	指	南京朗詩物業管理有限公司，為於中國成立的有限公司，朗詩綠色生活之間接全資附屬公司
「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，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「項目管理服務」	指	根據二零二零年項目管理服務協議或二零二三年項目管理服務協議之條款由本集團向朗詩集團或其附屬公司提供或將予提供項目管理服務

「物業服務及物業諮詢服務」	指	根據二零二三年物業服務及物業諮詢協議之條款，朗詩綠色生活集團向本集團提供物業管理服務及物業諮詢服務
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行的本公司股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准二零二三年物業服務及物業諮詢協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年綠建技術服務協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事局命
朗詩綠色管理有限公司
公司秘書
高媛

香港，二零二三年十月十三日

於本公告日期，董事局由兩名執行董事田明先生及黃征先生，一名非執行董事顧菁女士，以及三名獨立非執行董事許小年先生、陳泰元先生及芮萌先生組成。