

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。



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)

有關

- (1) 向朗詩綠色管理提供物業服務及物業諮詢服務**
- (2) 向田先生聯繫人提供物業服務及物業諮詢服務**

及

- (3) 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

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所進行的交易。

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。

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。

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。

上市規則涵義

於本公告日期，

- (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。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。

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。

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)獨立財務顧問函件，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所進行的交易。

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。

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。

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。

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。

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。

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>

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。各個別物業代理協議的年期不得超過一年。

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。

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。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。

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
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	<u>163</u>

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	<u>50</u>

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
- (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，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，而有關條款屬公平合理，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。

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(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問提出之建議後發表，亦不包括田先生)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(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問提出之建議後發表，亦不包括田先生)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(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問提出之建議後發表，亦不包括田先生)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（不包括田先生，亦不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問提出之建議後發表）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。

上市規則涵義

於本公告日期，

- (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。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。

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。

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以及相關年度上限表決中放棄投票。

一般事項

田先生為本公司主席、非執行董事及本公司控股股東，於本公告日期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，田先生於董事局會議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及二零二三年田先生獨家物業銷售代理服務協議之決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事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告成立，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及相關年度上限發表意見及向獨立股東提供推薦建議。

創富融資有限公司已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)獨立財務顧問函件，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
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 |

「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
「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以及相關年度上限
「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
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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」	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
「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、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
「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
「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
「保證金」	指	按本公告「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，經不時修訂或補充
「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
「增值稅」	指	增值稅
「%」	指	百分比

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
 田明先生

香港，二零二三年十月十三日

於本公告日期，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。