

此乃要件 請即處理

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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管理有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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)

重續持續關連交易
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



Gram Capital Limited

嘉林資本有限公司

董事局函件載於本通函第5至17頁。

獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第18至19頁。

嘉林資本函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，載於本通函第20至35頁。

股東特別大會將於二零二三年十二月二十一日(星期四)上午十一時正假座中國上海長寧區臨虹路280弄5號樓朗詩綠色中心舉行，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。擬委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東，須依照隨附代表委任表格上印備之指示填寫表格，並將其盡快交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，且無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會指定時間前48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下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，在此情況下，代表委任表格被視為已撤銷。

二零二三年十二月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件.....	5
獨立董事委員會函件	18
嘉林資本函件	20
附錄一 一 一般資料	I-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二零年項目管理服务協議」	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务框架協議
「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
「二零二三年項目管理服务協議」	指	本公司與朗詩集團於二零二三年十月十三日所訂立之項目管理服务框架協議
「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
「Easycorps」	指	Easycorps Group Limited，田明先生全資擁有之公司
「建築面積」	指	建築面積
「Greensheid」	指	Greensheid Corporation, Landsea International全資附屬公司

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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及二零二三年項目管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」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及二零二三年項目管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，根據中國法律成立之有限責任公司，本公司控股股東，由田明先生全資實益擁有之公司南京鼎重投資管理顧問有限公司擁有34.15%，並由田明先生擁有15.85%
「Landsea International」	指	Landsea International Holdings Limited，本公司控股股東
「最後可行日期」	指	二零二三年十一月三十日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「標準守則」	指	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
「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，於最後可行日期為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
「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，朗詩綠色生活集團將向本集團提供物業管理服務及物業諮詢服務
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年十二月二十一日上午十一時正假座中國上海長寧區臨虹路280弄5號樓朗詩綠色中心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及二零二三年項目管理服務協議及其項下擬進行交易以及相關年度上限
「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比



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)

執行董事：

田明先生

黃征先生

非執行董事：

顧菁女士

獨立非執行董事：

許小年先生

陳泰元先生

芮萌先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要

營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東8號

4樓406室

敬啟者：

重續持續關連交易

及

股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十月十三日之公告，內容有關(其中包括)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其項下擬進行交易。

本通函目的為向閣下提供(其中包括)(i)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其項下擬進行交易更多詳情；(ii)獨立董事委員會推薦建議；(iii)嘉林資本建議；及(iv)召開股東特別大會的通告。

2. 重續持續關連交易

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及其項下擬進行交易。

2.1 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。

付款條款

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。一般而言，上一個月應付之物業服務及物業諮詢服務費用將於每月25日前支付。如每月25日後並無付款，將收取罰息。

定價政策

根據二零二三年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。

董事局函件

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	10.5

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	40

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。

2.2 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、客戶服務及保養管理；(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，(i)本集團提供之初期項目管理服務、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，不優於本集團向獨立第三方收取之價格；及(ii)提供銷售安排服務的項目銷售價將按市場慣例的收費標準釐定。

為確保所收取實際價格乃按一般商業條款及不優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審閱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，不優於本集團向獨立第三方授出之條款。就項目管理服務一般而言，首兩個月之月費將於最終協議日期後五個工作日內支付，首兩個月後，月費將該月第10日或第15日支付。如該月10日或15日後並無付款，將收取罰息。若逾期付款超過30日，本集團有權單方面終止最終協議。

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。

董事局函件

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期間	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期間	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期間	<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	年度上限 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期間	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期間	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期間	<u>90</u>

年度上限乃根據(i)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，並參考現行市價後而作出估算；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。儘管二零二零年項目管理服務協議項下於二零二二年十二月二十八日至二零二三年六月三十日期間之項目管理服務交易金額僅約為人民幣3.9百萬元，惟根據本集團向朗詩集團提供項目管理服務之現有項目計算，於二零二三年七月一日至二零二三年十二月二十七日期間之交易金額預期約為人民幣36百萬元。此外，本公司預期將於二零二四年自朗詩集團獲得更多新項目。因此，本公司認為將建議年度上限設定為人民幣90百萬元屬公平合理。

3. 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及二零二三年項目管理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及二零二三年項目管理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及二零二三年項目管理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。

4. 訂立二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服務協議之理由

4.1 二零二三年物業服務及物業諮詢協議

董事(不包括田先生以及包括獨立非執行董事)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。

4.2 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。

基於上文所述，董事(不包括田先生但包括獨立非執行董事)相信，訂立二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服務協議以及各自箇中條款乃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。

5. 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。於最後可行日期，朗詩集團由田先生(直接及透過一家中國公司)擁有50%，由南京紡織品進出口股份有限公司(「南京紡織」)擁有約26.20%，由深圳市盈信國富資產管理有限公司(現稱為深圳市盈信國富實業有限公司，「深圳盈信國富」)擁有約20.12%，以及由兩名個人及一家公司合共持有約3.68%。南京紡織之最終實益擁有人為南京旅遊集團有限責任公司，為國有企業。深圳盈信國富之最終實益擁有人為林勁峰。

董事局函件

二零二三年十一月二十三日，上海同達創業投資股份有限公司(股份代號：600647，其股份在上海證券交易所上市，「上海同達」、上海淳明投資有限公司(「上海淳明」、上海崇創投資合夥企業(有限合夥)(「上海崇創」，連同上海淳明稱為「贈與人」)及上海朗綠建築科技股份有限公司(「朗綠建築科技」)訂立一份授予協議，據此，由於上海同達與上海淳明控股股東朗詩集團進行戰略合作，故贈與人向上海同達授出26,193,550股朗綠建築科技股份，相當於朗綠建築科技已發行股份總數約51.02% (「授予」)。

於授予完成後，朗綠建築科技由上海同達擁有約51.02%，由田先生(透過上海淳明及上海崇創)擁有約14.65%，由江蘇國泰紫金科技發展有限公司(「江蘇國泰紫金」)擁有約14.03%，由深圳市大笨鐘電子商務有限公司(「深圳大笨鐘」)擁有約7.63%，由蘇州遠大投資有限公司擁有約5.44%以及由六名個別人士及一間公司共同擁有約7.23%，彼等各自持有不超過5%。江蘇國泰紫金為江蘇國泰國際集團股份有限公司(股份代號：002091)(其股份於深圳證券交易所上市)之全資附屬公司。深圳大笨鐘之最終實益擁有人為深圳市盈信國富資產管理有限公司(現稱為深圳市盈信國富實業有限公司)，而深圳市盈信國富資產管理有限公司由林勁峰最終擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海同達及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士。

於最後可行日期，田先生及其聯繫人控制朗綠建築科技約14.65%，而朗綠建築科技不再為田先生聯繫人，因此不再為本公司關連人士。

鑑於上文所述，本公司日期為二零二三年十月十三日之公告所披露之二零二三年綠建技術服務協議項下擬進行之交易不再構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

6. 上市規則涵義

於最後可行日期，

- (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；及
- (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。

二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管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物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管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%，故二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管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、年度審閱及獨立股東批准規定。

7. 一般資料

本公司已成立由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以在考慮獨立財務顧問推薦建議後就二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服務協議以及其項下擬進行的交易各自之條款是否公平合理且就其項下各自擬進行的交易是否按一般商業條款在本集團一般及日常業務過程中訂立並符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供建議，並就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供建議。

本公司已委任嘉林資本有限公司就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

8. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。根據上市規則規定，股東特別大會上所有表決將以投票方式進行。本公司將於股東特別大會後依照上市規則第13.39(5)條訂明之方式刊登有關投票表決結果之公告。

董事局函件

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。擬委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東，須依照隨附代表委任表格上印備之指示填寫表格，並將其盡快交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，且無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會指定時間前48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下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，在此情況下，代表委任表格被視為已撤銷。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，田先生及其聯繫人(包括Greensheid、Landsea International及Easycorps)於最後可行日期合共持有2,764,347,366股股份，須於股東特別大會上就分別批准二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服務協議以及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。除上文披露者外，於最後可行日期，概無其他股東須於股東特別大會上就有關二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服務協議之決議案放棄投票。

9. 推薦建議

主席兼執行董事田先生實益擁有(i)朗詩集團50%；及(ii)朗詩綠色生活約40.20%。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及二零二三年項目管理服務協議項下擬進行交易中擁有權益。因此，田先生在批准二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服務協議之董事局會議上放棄就批准有關協議之決議案投票。

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及二零二三年項目管理服務協議以及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此並無其他董事須依照上市規則規定，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及二零二三年項目管理服務協議以及其項下擬進行的交易及相關年度上限之決議案放棄投票。

董事(已放棄投票之田先生除外，但包括已考慮嘉林資本建議之獨立非執行董事)認為，二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服務協議以及其項下擬進行的交易(包括其項下考慮之建議年度上限)各自之條款均在本集團一般及日常業務過程中訂立，按一般商業條款公平合理地執行，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投

董事局函件

票贊成分別有關二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服务協議以及其項下擬進行的交易(包括其項下考慮之建議年度上限)之普通決議案。

10. 其他資料

此外，懇請閣下垂注載於本通函第18至19頁之獨立董事委員會函件、載於本通函第20至35頁之嘉林資本函件及本通函附錄所載一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
朗詩綠色管理有限公司
主席
田明

二零二三年十二月一日



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)

敬啟者：

重續持續關連交易

吾等提述 貴公司向股東發出日期為二零二三年十二月一日之通函(「**通函**」)，而本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

吾等獲董事局委任為獨立董事委員會成員，並就二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服務協議以及其項下擬進行的交易(包括該等交易之建議年度上限)之條款是否公平合理，是否按一般商業條款並在 貴集團一般及日常業務過程中進行，是否符合本公司及股東整體利益，以及獨立董事應如何於股東特別大會上就決議案投票，向 閣下提供建議。嘉林資本有限公司獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供建議。

吾等謹此懇請 閣下垂注通函第5至17頁所載「董事局函件」及通函第20至35頁所載「嘉林資本函件」。亦懇請 閣下垂注其附錄載列之其他資料。

經考慮(i)二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服務協議之條款及條件；及(ii)嘉林資本在其建議函件中載列其所考慮因素及理由以及其意見及推薦建議，吾等認為(i)二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服務協議(包括建議年度上限)各自之條款屬公平合理；及(ii)其項下擬進行交易於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，並符合 貴公司及股東整體利益。

獨立董事委員會函件

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之普通決議案，以批准二零二三年物業服務及物業諮詢協議及二零二三年項目管理服務協議以及其項下擬進行的交易(包括該等交易之建議年度上限)。

此 致

獨立股東 台照

朗詩綠色管理有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
許小年先生

獨立非執行董事
陳泰元先生
謹啟

獨立非執行董事
芮萌先生

二零二三年十二月一日

嘉林資本函件

以下為獨立財務顧問嘉林資本就交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，供載入本通函而編製。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

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(i)物業服務及物業諮詢服務；及(ii)項目管理服務(統稱「交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關詳情載於 貴公司寄發予股東日期為二零二三年十二月一日的通函(「通函」)所載董事局函件(「董事局函件」)，而本函件構成通函部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年十月十三日：

- (i) 貴公司(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 貴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；及
- (ii) 貴公司(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， 貴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。

嘉林資本函件

根據董事局函件，交易構成 貴公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

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成立，以就以下事項向獨立股東提供建議：(i)交易的條款是否符合一般商業條款且公平合理；(ii)交易是否符合 貴公司及股東整體利益，並在 貴集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准交易的決議案投票。吾等嘉林資本有限公司，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建議。

獨立性

吾等並不知悉於緊接最後可行日期前過去兩年嘉林資本與 貴公司或任何其他人士之間是否存在任何關係或利益可合理視為妨礙嘉林資本作為獨立財務顧問的獨立性。

吾等的意見基準

於制定向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，吾等依賴通函所載或提述的聲明、資料、意見及陳述以及董事向吾等提供的資料及陳述。吾等假設董事所提供一切資料及陳述(彼等就此單獨承擔全部責任)在作出時均真實準確，並於最後可行日期繼續如此。吾等亦假設董事於通函中作出的所有信念、意見、預期及意圖陳述經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，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 貴公司、其顧問及／或董事表達之意見是否合理。吾等的意見基於董事聲明與確認並無與涉及交易的任何人士訂立未公開的私人協議／安排或默示諒解。吾等認為，吾等已按照上市規則第13.80條的規定採取充分且必要的步驟，為吾等的意見得出合理的基準及知情的意見。

嘉林資本函件

通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以致令通函或通函所載任何陳述產生誤導。除本建議函件外，吾等作為獨立財務顧問，不會對通函任何部分內容承擔任何責任。

吾等認為吾等已獲得足夠資料得出知情的意見並為吾等的意見提供合理的基準。然而，吾等並無就 貴公司、朗詩綠色生活、朗詩集團或其各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮因交易而產生對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必須基於最後可行日期有效的金融、經濟、市場及其他條件以及吾等可獲得的資料。股東應注意，後續發展(包括市場及經濟狀況出現重大變動)可能會影響及／或改變吾等的意見，而我們並無義務更新意見以考慮最後可行日期後發生的事件或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載任何內容均不應被詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的推薦建議。

最後，如本函件中的資料自己發佈或能以其他方式公開獲得的來源摘錄，嘉林資本有責任確保自相關來源正確摘錄有關資料，而吾等並無義務就有關資料是否準確完整進行任何獨立深入調查。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等就交易發表之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 背景

有關 貴集團的資料

根據董事局函件， 貴公司為投資控股公司，而 貴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。

嘉林資本函件

下文載列 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的財務資料摘要(連同比較數字)，摘自 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年報」)及 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」)：

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (「二零二三年 上半年」) 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (「二零二二年 上半年」) 人民幣千元 (未經審核)	按年變動 %	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (「二零二二 財政年度」) 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (「二零二一 財政年度」) 人民幣千元 (經審核)	按年變動 %
收入	3,963,755	5,751,373	(31.08)	14,018,521	8,076,070	73.58
—於美利堅合眾國進行 房地產開發及銷售	3,733,459	4,453,215	(16.16)	9,771,696	6,511,064	50.08
—於中國進行房地產開發 及銷售	15,085	1,013,784	(98.51)	3,888,601	809,187	380.56
—管理服務	213,161	282,557	(24.56)	352,981	751,752	(53.05)
—辦公物業投資	2,050	1,817	12.82	5,243	4,067	28.92
毛利	727,949	1,170,833	(37.83)	1,353,832	1,669,667	(18.92)
年度/期間虧損	(3,655)	(390,323)	(99.06)	(2,453,752)	(696,191)	252.45

如上表所示，貴集團二零二二財政年度的收入約為人民幣14,019百萬元，較二零二一財政年度增加約73.58%。參考二零二二年報，有關增幅主要由於物業總銷售面積增加，而有關面積增加主要歸因於 貴集團在美利堅合眾國及中國有多個物業項目。儘管上述收入增加，惟 貴集團二零二二財政年度的毛利較二零二一財政年度下降約18.92%。

貴集團的虧損由二零二一財政年度約人民幣696百萬元增加約252.45%至二零二二財政年度約人民幣2,454百萬元。參考二零二二年報，有關增幅主要由於以下因素的綜合影響所致：(i)毛利下降；(ii)銷售費用增加；(iii)行政費用減少；(iv)金融和合約資產減值虧損淨額增加；(v)其他淨虧損增加；(vi)增加財務成本；(vii)應佔合營企業淨虧損；及(viii)所得稅費用增加。

貴集團二零二三年上半年的收入約為人民幣3,964百萬元，較二零二二年上半年下降約31.08%，主要由於中國房地產開發及銷售收入大幅下降。儘管上述二零二三年上半年收入減少，惟貴集團二零二三年上半年虧損較二零二二年上半年減少約99.06%。參考二零二三年中期報告，有關減幅主要由於(i)二零二三年上半年確認金融資產減值虧損轉回淨額，而二零二二年上半年則確認金融資產減值虧損撥備淨額；(ii)由二零二二年上半年錄得其他淨虧損轉為二零二三年上半年錄得其他淨收益；及(iii)由二零二二年上半年錄得應佔合營企業淨虧損轉為二零二三年上半年錄得應佔合營企業淨利潤。

根據二零二三年中期報告，於二零二三年六月三十日，貴集團擁有的儲備項目總可售面積約為7.44百萬平方米以及預計可售貨值約為人民幣1,434.6億元。此外，貴集團亦合共收購73個項目管理服務項目，實用面積5.2百萬平方米，預期可售價值約人民幣998.5億元。貴集團持作出租物業之總建築面積為80,536平方米，持有股權之項目建築面積則為46,752平方米。

有關朗詩集團的資料

根據董事局函件，朗詩集團為中國成立的有限公司。於最後可行日期，(i)朗詩集團透過其直接及間接全資附屬公司擁有2,365,876,081股股份權益，佔已發行股份總數約50.1%，朗詩集團為控股股東，因此為貴公司的關連人士；及(ii)朗詩集團由田先生(直接及透過一間中國公司)擁有50%權益。

有關朗詩綠色生活的資料

根據董事局函件，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。於最後可行日期，朗詩綠色生活由田先生間接持有40.20%的權益。朗詩綠色生活為貴公司關連人士。

進行交易的理由及裨益

根據董事局函件，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 貴集團有利，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 貴集團提供服務促進 貴集團物業項目發展；及(ii)向 貴集團提供可靠、高效及滿意服務之過往合作關係及往績記錄。

吾等注意到，於二零二三年中期報告中，於二零二三年六月三十日， 貴集團累計土儲的總建築面積約為23.1百萬平方米，其中約8.1百萬平方米正開發中，約5.3百萬平方米供未來開發。因此，吾等認為， 貴集團以不遜於獨立第三方所提供條款使用物業服務及物業諮詢服務在商業上可行。

就項目管理服務而言，誠如董事局函件所述，朗詩集團大部分地產開發管理員工、有關綠色住宅物業發展之專業知識及技術已轉移至 貴集團，因此朗詩集團必須外判有關業務。提供項目管理服務亦為 貴集團提供收入來源。

經考慮上文所述，吾等認為交易於 貴集團一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及其股東整體利益。

B. 交易條款

B.1. 物業服務及物業諮詢服務的主要條款

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 貴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。

二零二三年物業服務及物業諮詢協議的固定年期為三年，由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日。

定價政策及付款條款

按照董事局函件，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，並參考獨立第三方向 貴集團收取之一般費用及朗詩綠色生活集團向獨立第三方收取之一般費用後，向 貴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)。

按照董事局函件，於訂立任何新交易前， 貴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。吾等認為定價程序有效執行將有助確保物業服務及物業諮詢服務公平定價以及符合定價政策。

就盡職審查而言，吾等自 貴公司獲得一份有關截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年及二零二三年上半年物業服務及物業諮詢服務的交易清單。吾等從上述清單中，就截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年及二零二三年上半年物業服務及物業諮詢服務隨機挑選並取得一份合約（「朗詩生活合約」），連同自獨立第三方取得涉及 貴集團與獨立第三方根據同一房地產項目就類似服務訂立的相同房地產項目或合約（「獨立項目服務合約」）的相關報價。根據所獲得文件，吾等注意到朗詩綠色生活集團收取的服務費或服務費率不高於獨立第三方提供者。

參考二零二二年報， 貴公司核數師受聘彙報 貴集團二零二二財政年度的持續關連交易（包括物業服務及物業諮詢服務）。 貴公司核數師已根據上市規則第14A.56條就 貴公司披露的持續關連交易發出無保留意見函件（「核數師確認書」），載有其調查結果及結論。獨立非執行董事亦審查 貴集團二零二二財政年度的持續關連交易（包括物業服務及物業諮詢服務），並確認該等交易已於(i)在 貴公司一般及日常業務過程中；(ii)依照一般商業條款或（如未有足夠的可資比較交易判斷其是否依照一般商業條款訂立）依照就 貴公司而言不遜於獨立第三方提供或獲提供條款（視情況而定）的條款；及(iii)根據規管該等交易的相關協議，按公平合理並符合 貴公司股東整體利益的條款訂立（「獨立非執行董事確認書」）。

參考董事局函件，物業服務及物業諮詢服務的付款須受 貴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。

根據朗詩生活合約及獨立項目服務合約，吾等注意到朗詩綠色生活集團向 貴集團提供之信貸期並不遜於獨立第三方向 貴集團提供者。

嘉林資本函件

建議年度上限

下文載列(i)截至二零二三年十二月三十一日止三個年度物業服務及物業諮詢服務的過往交易金額，連同現有年度上限；及(ii)截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

	截至		
	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 止年度 (「二零二三 財政年度」) 人民幣百萬元
過往交易金額	74.2	36.5	10.5 (附註)
現有年度上限	75	78	82
使用率(%)	98.93	46.79	不適合
	截至		
	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (「二零二四 財政年度」) 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (「二零二五 財政年度」) 人民幣百萬元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 (「二零二六 財政年度」) 人民幣百萬元
建議年度上限	40	40	40

附註：該數字屬於二零二三年上半年。

建議年度上限根據多項因素釐定，詳情載於董事局函件「2.1有關物業服務及物業諮詢服務的持續關連交易」一節「年度上限」分節。

如上所述，現有年度上限的使用率於二零二一財政年度及二零二二財政年度分別約為98.93%及46.79%。

為評估建議年度上限是否公平合理，吾等自貴公司取得截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限計算方法。吾等注意到，建議年度上限根據(i)截至二零二六年十二月三十一日止三個年度物業服務及物業諮詢服務的估計交易金額；及(ii) 15%緩衝計算得出。

吾等注意到，建議年度上限計算時，物業服務及物業諮詢服務的估計交易金額包括(i)物業管理服務；(ii)物業項目的住宅物業及停車場銷售代理服務；及(iii)交付前物業諮詢及管理服務。第(i)及(ii)項的預計交易金額合共佔截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年估計交易金額總額80%以上。

物業管理服務

朗詩綠色生活集團物業管理服務的估計交易金額根據(i)貴集團房地產項目(需要朗詩綠色生活集團提供物業管理服務)；(ii)相關物業單位的樓面面積或停車位數目；及(iii)估計費率計算得出。貴公司亦向吾等提供獨立第三方物業管理服務的估計交易金額，當中顯示朗詩綠色生活集團物業管理服務的估計費率與獨立第三方物業管理服務的估計費率大致相若。

銷售代理服務

朗詩綠色生活集團銷售代理服務的預計交易金額根據(i)貴集團已經或將會推出銷售的房地產項目；(ii)有關住宅單位或停車位的數目及其各自的估計售價；(iii)截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年的年度目標銷售率；及(iv)相關房地產項目的估計銷售代理費率計算得出。貴公司亦向吾等提供獨立第三方的銷售代理服務估計交易金額，當中顯示朗詩綠色生活集團的銷售代理服務估計銷售代理費率與獨立第三方銷售代理服務的估計銷售代理費率大致相若。

基於上文所述，吾等並無懷疑截至二零二六年十二月三十一日止三個年度物業服務及物業諮詢服務的估計交易金額的合理性。

緩衝

吾等注意到，貴公司對估計交易金額應用15%緩衝，以應對物業服務及物業諮詢服務項下價格或貴集團業務規模意外增長。考慮到二零二一財政年度物業服務及物業諮詢服務過往金額約人民幣74.2百萬元，吾等認為15%緩衝正當。

鑑於上文所述，吾等認為截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限公平合理。

股東應注意，由於建議年度上限與未來事件有關，且根據截至二零二六年十二月三十一日整段期間不一定持續有效的假設估計，其不能指對物業服務及物業諮詢服務所產生成本作出的預測。因此，吾等不就物業服務及物業諮詢服務所產生實際成本與建議年度上限的相符程度發表任何意見。

經考慮上述物業服務及物業諮詢服務的主要條款，吾等認為物業服務及物業諮詢服務的條款(包括建議年度上限)按一般商業條款訂立，屬公平合理。

B.2. 項目管理服務的主要條款

根據二零二三年項目管理服務協議，貴集團將向朗詩集團及其附屬公司提供項目管理服務，當中包括(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。

二零二三年項目管理服務協議的固定年期為三年，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。

定價政策及付款條款

根據董事局函件，(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貴集團所提供之類似服務之現行市價為收費基準，其不優於貴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。

嘉林資本函件

根據董事局函件，為確保所收取實際價格乃按一般商業條款及不優於 貴集團提供予獨立第三方之條款釐定， 貴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。吾等認為定價程序有效執行將有助確保項目管理服務公平定價以及符合定價政策。

就盡職審查而言，吾等自 貴公司獲得一份截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年及二零二三年上半年有關項目管理服務的交易清單。吾等從上述清單中，就截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年及二零二三年上半年物業管理服務隨機挑選並取得一份合約(「朗詩集團合約」)，連同 貴集團與獨立第三方就類似服務訂立的合約(「獨立項目管理合約」)。根據所取得文件，吾等注意到， 貴集團就項目管理服務收取的服務費率高於 貴集團就向獨立第三方提供類似服務收取者。

參考二零二二年報， 貴公司核數師受聘彙報 貴集團二零二二財政年度的持續關連交易(包括項目管理服務)。獨立非執行董事亦審閱 貴集團二零二二財政年度的持續關連交易(包括項目管理服務)，並提供獨立非執行董事確認書。

參考董事局函件，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，不優於 貴集團向獨立第三方授出之條款。

根據朗詩集團合約及獨立項目管理合約，吾等注意到，項目管理服務付款條款根據相關項目之完工階段釐定，而 貴集團授予朗詩集團之信貸期就 貴集團而言不遜於 貴集團授予獨立第三方者。

嘉林資本函件

建議年度上限

下文載列(i)二零二零年十二月二十八日至二零二三年十二月二十七日期間項目管理服務的過往交易金額，連同現有年度上限；及(ii)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期間的建議年度上限：

	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 期間」) 人民幣百萬元	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 (「二零二二年 期間」) 人民幣百萬元	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 (「二零二三年 期間」) 人民幣百萬元
過往交易金額	84.9	60.1	3.9 (附註)
過往／現有年度上限	85	85	85
使用率(%)	99.88	70.71	不適合
	二零二三年 十二月二十八日 至二零二四年 十二月二十七 日期間 (「二零二四年 期間」) 人民幣百萬元	二零二四年 十二月二十八日 至二零二五年 十二月二十七 日期間 (「二零二五年 期間」) 人民幣百萬元	二零二五年 十二月二十八日 至二零二六年 十二月二十七 日期間 (「二零二六年 期間」) 人民幣百萬元
建議年度上限	90	90	90

附註：該數字屬於二零二二年十二月二十八日至二零二三年六月三十日期間。

建議年度上限根據多項因素釐定，詳情載於董事局函件「2.2有關項目管理服務之持續關連交易」一節「年度上限」分節。

如上所述，現有年度上限的使用率於二零二一年期間及二零二二年期間分別約為99.88%及70.71%。此外，二零二二年十二月二十八日至二零二三年六月三十日期間，項目管理服務過往交易金額約為人民幣3.9百萬元，僅佔二零二三年期間現有年度上限約4.59%。參考董事局函件，二零二三年七月一日至二零二三年十二月二十七日期間，過往交易金額預期約為人民幣36百萬元。

為評估建議年度上限是否公平合理，董事向吾等提供一份 貴集團預期提供項目管理服務的項目清單，而吾等亦注意到，(i)現有項目的剩餘合約價值合共約為人民幣26.4百萬元(「現有項目管理服務項目剩餘價值」)；及(ii)新項目估計合約價值為人民幣45百萬元(「新項目管理服務項目價值」)，上述合計約佔二零二四年期間、二零二五年期間及二零二六年期間建議年度上限79%。誠如董事所告知，現有項目管理服務項目剩餘價值及新項目管理服務項目價值(合併計算為「預期項目管理服務項目價值」)可於二零二四年期間、二零二五年期間及／或二零二六年期間確認(因應項目進度)。因此，建議年度上限須完全涵蓋預期項目管理服務項目價值。

就盡職審查而言，吾等取得兩個現有項目管理服務項目的證明文件(「項目管理文件」)，該等項目為 貴集團將提供項目管理服務的兩大項目(以合約價值計算)，其剩餘合約價值佔現有項目管理服務項目剩餘價值約66%。

董事告知吾等，於釐定二零二四年期間、二零二五年期間及二零二六年期間的建議年度上限時，彼等亦考慮 貴集團自朗詩集團獲得新增項目管理服務項目的可能性。因此，除預期項目管理服務項目價值約人民幣71.4百萬元外，建議年度上限亦須涵蓋可能因新增項目管理服務項目而產生的交易。吾等注意到，於二零二三年中期報告中，於二零二三年上半年， 貴集團在中國共獲得9個項目管理服務項目，合約價值約為人民幣258百萬元。因此，吾等認為，將二零二四年期間、二零二五年期間及二零二六年期間各自的建議年度上限設定為人民幣90百萬元屬公平合理。

股東應注意，由於建議年度上限與未來事件有關，且根據截至二零二六年十二月三十一日整段期間不一定持續有效的假設估計，其不能指對項目管理服務所產生收入作出的預測。因此，吾等不就項目管理服務所產生實際收入與建議年度上限的相符程度發表任何意見。

經考慮上述項目管理服務的主要條款，吾等認為項目管理服務的條款(包括建議年度上限)按一般商業條款訂立，屬公平合理。

C. 上市規則涵義

董事確認，貴公司應遵守上市規則第14A.53至14A.59條的規定，據此，(i)交易的價值必須受年度上限限制；(ii)交易條款(包括相關年度上限)須由獨立非執行董事每年審查；及(iii)獨立非執行董事對交易條款進行年度審查的詳情須載於貴公司其後刊發的年報。此外，上市規則亦規定，貴公司的核數師須致函董事局，確認(其中包括)彼等是否注意到任何情況導致彼等認為交易(i)未獲董事局批准；(ii)所有重大範疇均不符合貴集團的定價政策；(iii)所有重大範疇均未按照規管交易的相關協議訂立；及(iv)已超出年度上限。如交易總金額預計將超過建議年度上限，或如交易條款有任何建議重大修訂，經董事確認，貴公司應遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。

鑑於上述 貴公司根據上市規則就持續關連交易訂明的要求，吾等認為，貴公司已採取充分措施監察交易(連同建議年度上限)，因此獨立股東的利益將得到保障。

推薦建議

經考慮上述因素及原因，吾等認為，(i)交易條款按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)交易在貴集團一般及日常業務過程中進行，且符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈以批准交易的決議案投贊成票，吾等亦推薦獨立股東就此投贊成票有關決議案。

此 致

朗詩綠色管理有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二三年十二月一日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為嘉林資本有限公司之負責人，根據證券及期貨條例獲準從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行界積逾25年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後可行日期，除下文所披露者外，董事或本公司主要行政人員或其任何聯繫人概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有或被視為擁有(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之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊內之任何權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉：

於股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
田明先生	受控制法團權益	2,755,445,866 (附註1及2)	58.35%
	實益擁有人	8,901,500	0.19%
黃征先生	實益擁有人	20,000,000 (附註3)	0.52%
顧菁女士	實益擁有人	36,000	0.00%

附註：

1. 包括(i)2,011,513,187股透過Greensheid Corporation (「**Greensheid**」)所持有之股份；(ii)376,017,785股透過Easycorps Group Limited (「**Easycorps**」)所持有之普通股；及(iii)367,914,894股透過Landsea International Holdings Limited (「**Landsea International**」)所持有之普通股。
2. Greensheid由Landsea International全資擁有，而Landsea International由朗詩集團股份有限公司(「**朗詩集團**」)全資擁有。朗詩集團分別由南京鼎重投資管理顧問有限公司(「**南京鼎重**」)及田明先生擁有34.15%及15.85%權益。南京鼎重為田明先生全資實益擁有之公司。田明先生被視為朗詩集團之控股股東。Easycorps為田明先生全資實益擁有之公司。因此，根據證券及期貨條例，田明先生被視為於該等2,755,445,866股股份中擁有權益。
3. 20,000,000股股份為本公司根據董事會於二零一四年七月二日採納的受限制股份獎勵計劃授出的受限制股份。

於最後可行日期，除下文所披露者外，身為另一間公司董事或僱員之其他董事概無於股份及相關股份中，擁有或被視為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之權益或淡倉：

董事姓名	職銜	公司
田明先生	董事長兼總裁	朗詩集團股份有限公司

(b) 主要股東之權益

於最後可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊顯示，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或本公司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之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	好倉／淡倉		身份	所持股份數目	佔已發行股份總數之概約百分比
	好倉	淡倉			
朗詩集團股份有限公司(附註1)	好倉		受控制法團權益	2,379,428,081	50.39%

股東姓名／名稱	好倉／ 淡倉	身份	所持 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
Landsea International (附註1)	好倉	受控制法團權益	2,379,428,081	42.60%
		實益權益	367,914,894	7.79%
南京鼎重(附註1)	好倉	受控制法團權益	2,379,428,081	50.39%
Greensheid(附註1)	好倉	實益權益	2,011,513,187	42.60%
Easycorps(附註2)	好倉	實益權益	376,017,785	7.96%
中國平安保險(集團) 股份有限公司 (附註3)	好倉	受控制法團權益	327,002,604	6.92%
		淡倉	受控制法團權益	327,002,604
中國平安人壽保險 股份有限公司 (附註3)	好倉	受控制法團權益	327,002,604	6.92%
		淡倉	受控制法團權益	327,002,604

股東姓名／名稱	好倉／ 淡倉	身份	所持 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
中國平安財產保險 股份有限公司 (附註3)	好倉	受控制法團權益	327,002,604	6.92%
	淡倉	受控制法團權益	327,002,604	6.92%
平安不動產有限公司 (附註3)	好倉	受控制法團權益	327,002,604	6.92%
	淡倉	受控制法團權益	327,002,604	6.92%
平安不動產資本 有限公司(附註3)	好倉	受控制法團權益	327,002,604	6.92%
	淡倉	受控制法團權益	327,002,604	6.92%
富吉投資管理 有限公司(附註3)	好倉	實益權益	327,002,604	6.92%
	淡倉	實益權益	327,002,604	6.92%
丁宏(附註4)	好倉	受控制法團權益	331,376,970	7.02%

股東姓名／名稱	好倉／ 淡倉	身份	所持 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
南京市人民政府國有 資產監督管理 委員會(附註5)	好倉	受控制法團權益	314,507,927	6.66%
南京市城市建設投資 控股(集團)有限責任 公司(附註5)	好倉	受控制法團權益	314,507,927	6.66%
南京市國有資產投資 管理控股(集團)有限 責任公司(附註5)	好倉	受控制法團權益	314,507,927	6.66%
南京旅遊集團有限 責任公司(附註5)	好倉	受控制法團權益	314,507,927	6.66%
南京紡織品進出口 股份有限公司 (附註5)	好倉	受控制法團權益	314,507,927	6.66%
Hong Kong Newdawn International Co., Limited(附註5)	好倉	實益權益	314,507,927	6.66%

附註：

- 包括(i)2,011,513,187股透過Greensheid所持有之普通股及367,914,894股透過Landsea International所持有之普通股。Greensheid由Landsea International全資擁有，而Landsea International由朗詩集團全資擁有。朗詩集團由南京鼎重(田先生全資實益擁有的公司)及田先生分別擁有34.15%及15.85%權益。因此，根據證券及期貨條例，Landsea International被視為於Greensheid所持有之股份中擁有權益，而朗詩集團被視為於Landsea International及Greensheid所持有之股份中擁有權益以及南京鼎重被視為於Greensheid及Landsea International所持有之股份中擁有權益。
- Easycorps為田先生全資實益擁有之公司。

3. 包括(i)327,002,604股由富吉投資管理有限公司持有之普通股。富吉投資管理有限公司由平安不動產資本有限公司全資擁有，而平安不動產資本有限公司由平安不動產有限公司全資擁有。平安不動產有限公司由中國平安人壽保險股份有限公司擁有49.5%，並由中國平安財產保險股份有限公司擁有35%。中國平安人壽保險股份有限公司及中國平安財產保險股份有限公司均由中國平安保險(集團)股份有限公司擁有99.51%。因此，根據證券及期貨條例，中國平安保險(集團)股份有限公司、中國平安人壽保險股份有限公司、中國平安財產保險股份有限公司、平安不動產有限公司及平安不動產資本有限公司各自被視為於富吉投資管理有限公司所持有之股份中擁有權益。
4. 包括丁宏先生(「丁先生」)實益擁有之252,608,635股普通股及透過Ding Capital Management Limited(「Ding Capital」)持有之78,768,335股普通股。Ding Capital由丁先生全資擁有。
5. Hong Kong Newdawn International Co., Limited由南京紡織品進出口股份有限公司全資擁有。南京紡織品進出口股份有限公司由南京旅遊集團有限責任公司擁有34.99%權益。南京旅遊集團有限責任公司由南京市城市建設投資控股(集團)有限責任公司擁有60%權益及由南京市國有資產投資管理控股(集團)有限責任公司擁有40%權益。南京市國有資產投資管理控股(集團)有限責任公司及南京市城市建設投資控股(集團)有限責任公司均由南京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，南京市人民政府國有資產監督管理委員會、南京市國有資產投資管理控股(集團)有限責任公司、南京市城市建設投資控股(集團)有限責任公司、南京旅遊集團有限責任公司及南京紡織品進出口股份有限公司各自被視為於Hong Kong Newdawn International Co., Limited持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊顯示，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或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之權益或淡倉。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人現時及過往於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

4. 董事於資產之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)起至最後可行日期所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 董事於重大合約或安排之權益

於最後可行日期，除下文(i)至(v)項所述田先生被視為擁有權益的該等協議外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

- (i) 本公司與朗詩集團所訂立日期為二零一五年十二月三十一日的股東貸款框架協議(「**框架協議**」)，據此朗詩集團同意在二零一七年十二月三十一日之前的兩年內向本公司及／或其附屬公司授出合共本金額不超過人民幣4,000,000,000元(或等值港元)之股東貸款，按年利率5.5%計息及自二零一八年一月一日起不計息。於二零二一年十二月三十一日，朗詩集團全資附屬公司Landsea International向本公司授出的合共人民幣70,417,000元仍未償還。除根據上述框架協議授出股東貸款外，朗詩集團亦向本公司間接全資附屬公司LHC授出本金總額為人民幣1,665,000,000元的若干貸款，年利率介乎5.294%至6.6345%，須於各自支取日期起計5年內償還。於二零二一年十二月三十一日，總額人民幣917,577,000元仍未償還；
- (ii) 由本公司與南京朗詩物業管理有限公司所訂立日期為二零二零年十二月二十八日之框架協議，據此南京朗詩物業管理有限公司及其附屬公司向本集團提供物業管理服務及物業諮詢服務，年期自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日為期三年，年度上限分別為人民幣75,000,000元、人民幣78,000,000元及人民幣82,000,000元；
- (iii) 由本公司與朗詩集團所訂立日期為二零二零年十二月二十八日之框架協議，據此本集團向朗詩集團及其附屬公司提供項目管理服務，自二零二零年十二月二十八日起至二零二三年十二月二十七日為期三年，年度上限為每年人民幣85,000,000元；
- (iv) 由本公司與上海朗綠建築科技股份有限公司所訂立日期為二零二零年十二月二十八日之框架協議，據此上海朗綠建築科技股份有限公司繼續向本集團提供綠建技術服務，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日為期三年，年度上限分別為人民幣25,000,000元、人民幣28,000,000元及人民幣31,000,000元；及

- (v) 本公司與朗詩綠色生活服務有限公司(「朗詩綠色生活」)所訂立日期為二零二一年十一月二十二日的框架協議，據此，本公司同意聘請朗詩綠色生活及其附屬公司(「朗詩綠色生活集團」)作為獨家銷售代理，直至二零二三年十二月三十一日，為本集團持有的物業提供物業代理服務；及朗詩綠色生活集團須就朗詩綠色生活集團履行該協議項下的義務向本集團支付保證金。

6. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事已經或建議與本集團任何成員公司訂立不可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的服務合約。

7. 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
嘉林資本有限公司	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

於本通函日期，上述專家已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時的形式及內容載入其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述專家並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)。

於最後可行日期，上述專家並無於自二零二二年十二月三十一日(為本集團最近期經審核財務報表的編製日期)起由本集團任何成員公司收購、出售或租賃，或由本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認自二零二二年十二月三十一日(為本公司最近期刊發的經審核綜合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. 展示文件

下列各文件的文本於本通函日期起計14日內透過電子呈交系統於聯交所網站以及於本公司網站在線上展示：

- (a) 二零二三年物業服務及物業諮詢協議；
- (b) 二零二三年項目管理服務協議；及
- (c) 本附錄第7段所提述嘉林資本有限公司的同意書。

10. 其他事項

本通函以英文及中文編製。除另有指明者外，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告朗詩綠色管理有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年十二月二十一日(星期四)上午十一時正假座中國上海長寧區臨虹路280弄5號樓舉行股東特別大會，藉此處理以下事項：

普通決議案

1. 「動議確認及批准二零二三年物業服務及物業諮詢協議(定義見本公司日期為二零二三年十二月一日的通函(「通函」))及其項下擬進行交易及建議年度上限)；及授權本公司董事(「董事」)在彼等認為就落實及致使二零二三年物業服務及物業諮詢協議生效而言屬適當的情況下簽立有關文件及採取有關行動。」
2. 「動議確認及批准二零二三年項目管理服務協議(定義見通函)及其項下擬進行交易及建議年度上限)；及授權董事在彼等認為就落實及致使二零二三年項目管理服務協議生效而言屬適當的情況下簽立有關文件及採取有關行動。」

承董事局命
朗詩綠色管理有限公司
主席
田明

香港，二零二三年十二月一日

附註：

1. 為釐定有權出席大會並於會上投票的本公司股東之身份，本公司將於二零二三年十二月十八日(星期一)至二零二三年十二月二十一日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二三年十二月十五日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股東特別大會通告

2. 凡有資格出席本通告所召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權根據公司細則委派一名或多名受委代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親自出席以代表該股東。
3. 隨函附奉大會所適用之代表委任表格。
4. 代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之有關副本，須於大會指定舉行時間48小時前送交本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。
5. 倘大會場地於當日受惡劣天氣而關閉，則大會須延期及按董事局決定的時間及地點舉行。本公司將於聯交所及本公司網站刊發公告以知會股東續會之日期、時間及地點。
6. 於本通告日期，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；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。