

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，概不對因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)

**關連交易  
獨家銷售代理協議**

**獨家銷售代理協議**

於二零二一年九月十五日，本公司的間接全資附屬公司成都匯鄰與成都朗華訂立獨家銷售代理協議，據此，成都朗華同意指定成都匯鄰為於年期內該項目的獨家銷售代理。根據獨家銷售代理協議，成都匯鄰將向成都朗華支付訂金，作為成都匯鄰履行獨家銷售代理協議項下責任的保證金。

**上市規則的涵義**

於本公告日期，成都朗華為朗詩集團的間接全資附屬公司。董事長兼非執行董事田先生於朗詩集團實益擁有50%權益，故成都朗華為本公司關連人士田先生的聯繫人。因此，獨家銷售代理協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算獨家銷售代理協議項下擬進行的訂金支付涉及的其中一項或多項適用百分比率高於0.1%及全部適用百分比率均低於5%，獨家銷售代理協議項下擬進行的訂金支付須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 緒言

於二零二一年九月十五日，本公司的間接全資附屬公司成都匯鄰與成都朗華訂立獨家銷售代理協議，據此，成都朗華同意指定成都匯鄰為於年期內該項目的獨家銷售代理。

獨家銷售代理協議的主要條款如下：

### 獨家銷售代理

成都朗華同意指定成都匯鄰為獨家銷售代理，於年期內就該項目提供物業代理服務。

根據獨家銷售代理協議，成都匯鄰與成都朗華就該項目旗下物業及停車位協定若干預定最低價格，成都匯鄰不得以低於相關預定最低價格的價格出售物業。物業及停車位的預定最低價格乃根據該項目周邊地區的物業價格、該項目與周邊地區的交通及商業氛圍的比較、該項目的初步市場估值以及該項目涉及的營銷成本釐定。

### 訂金

成都匯鄰將於簽立獨家銷售代理協議起計十五(15)個營業日內向成都朗華支付訂金，作為成都匯鄰履行獨家銷售代理協議項下責任的保證金。訂金金額為成都匯鄰銷售該項目旗下物業及停車位的預定最低價格總額。訂金將由本集團動用其內部資源以現金支付。

### 佣金

根據獨家銷售代理協議，成都匯鄰將就已售物業向成都朗華收取佣金，有關佣金為經扣除根據中國的相關國家稅務政策繳納的稅項後，成都匯鄰已售物業或停車位的實際售價與有關已售物業或停車位預定最低價格總額之間的差額。

已售物業及停車位的佣金將於每季末前五日內計算。成都朗華將向成都匯鄰支付成都朗華於每季度內收取已售物業及停車位所得款項的80%。該費用包括成都匯鄰就相關物業及停車位所支付的佣金及訂金部分。該項目的所有物業及停車位出售或於年期屆滿後(以較早者為準)，成都朗華及成都匯鄰將計算訂金餘款及未付的佣金。成都朗華將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內結算未付的佣金及訂金餘款。

倘潛在買家於簽署買賣協議後選擇不完成交易，該潛在買家所支付的訂金將根據買賣協議的條款及條件被沒收，該訂金將歸成都朗華所有。倘成都匯鄰於年期內無法出售上述買賣協議之相關物業及／或停車位並完成擬進行交易，成都朗華有權自應付成都匯鄰的任何費用中直接扣除根據買賣協議已向成都匯鄰支付的相關物業及／或停車位所涉及的佣金。倘成都朗華並無欠款，成都匯鄰將於五(5)日內向成都朗華退還相關佣金，否則成都匯鄰將於逾期期間每日支付欠款總額0.05%的罰款。

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，根據獨家銷售代理協議應付的佣金總額，連同根據框架服務協議可能收取的其他服務費用，分別不得超過人民幣155,000,000元、人民幣155,000,000元及人民幣156,000,000元，即田先生的聯繫人(不包括本集團，但包括本集團的合營企業及聯營公司)就本集團根據框架服務協議將予提供的物業管理服務及增值服務(包括物業代理服務)而應付本集團的服務費用的年度上限。

### **有關該項目的資料**

該項目包括位於中國成都青羊區大慶路74號的96個商業物業及22個停車位。成都朗華有權提前十(10)個營業日向成都匯鄰發出書面通知以調整該項目的範圍。

### **訂立獨家銷售代理協議的理由及裨益**

本集團意在成為中國領先的多元化物業管理服務提供商。透過與各方通力合作，以及借助本集團的專業服務能力與領先的信息科技平台優勢，本集團能夠為業主及住戶提供多樣的物業管理及增值服務。

獨家銷售代理協議有助本集團於買賣該項目旗下物業時向相關買賣雙方提供所需服務，並收取銷售佣金，從而擴大本集團的收入基礎，並為股東帶來潛在可觀回報。根據獨家銷售代理協議，本集團有權收取成都匯鄰銷售該項目旗下物業的實際售價與預定最低價格之間的差額。董事認為，本集團可根據獨家銷售代理協議產生合理回報。由於成都匯鄰將擔任該項目的獨家銷售代理，董事認為支付訂金(相等於該項目旗下物業的預定最低價格總額)作為可全額退還的保證金屬公平合理。

獨家銷售代理協議的條款乃由訂約各方公平磋商釐定。考慮到上述各項，董事認為，獨家銷售代理協議的條款及條件按正常商業條款進行，屬公平合理，獨家銷售代理協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立並符合本公司及其股東整體利益。

### **有關本集團及成都匯鄰的資料**

本集團主要在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。

成都匯鄰主要經營範圍包括提供開發商端的營銷策劃，代理銷售服務和個人客戶端的二手房經紀服務。於本公告日期，成都匯鄰為本公司的間接全資附屬公司。

### **有關成都朗華的資料**

成都朗華主要從事房地產開發及經營以及相關代理服務。

於本公告日期，成都朗華為朗詩集團的間接全資附屬公司。

### **上市規則的涵義**

於本公告日期，成都朗華為朗詩集團的間接全資附屬公司。董事長兼非執行董事田先生於朗詩集團實益擁有50%權益，故成都朗華為本公司關連人士田先生的聯繫人。因此，獨家銷售代理協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算獨家銷售代理協議項下擬進行的訂金支付涉及的其中一項或多項適用百分比率高於0.1%及全部適用百分比率均低於5%，獨家銷售代理協議項下擬進行的訂金支付須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 一般資料

董事長兼非執行董事田先生於朗詩集團實益擁有50%權益，而朗詩集團於本公告日期持有成都朗華100%權益，被視為於獨家銷售代理協議項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，田先生已於董事會會議上就批准獨家銷售代理協議的決議案放棄表決。除上文所披露者外，概無其他董事於獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，彼等亦毋須於董事會會議上就考慮及批准獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易的決議案放棄表決。

## 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「成都匯鄰」	指	成都匯鄰驛居房地產經紀有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「成都朗華」	指	成都朗華置業有限公司，於中國成立的有限公司，並為朗詩集團的間接全資附屬公司
「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	具有上市規則所賦予涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予涵義
「訂金」	指	根據獨家銷售代理協議成都匯鄰向成都朗華支付的可退還履約保證金約人民幣27,509,000元
「董事」	指	本公司董事

「獨家銷售代理協議」	指	成都朗華與成都匯鄰就委聘成都匯鄰為於年期內該項目的獨家銷售代理所訂立日期為二零二一年九月十五日的獨家銷售代理協議及相關反貪污協議
「框架服務協議」	指	本公司與田先生所訂立日期為二零二一年六月十六日的框架服務協議，詳情載於本公司日期為二零二一年六月二十五日的招股章程內「持續關連交易」一節
「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
「朗詩集團」	指	朗詩集團股份有限公司，於中國成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「田先生」	指	董事長兼非執行董事田明先生
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條所賦予涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	位於中國成都青羊區大慶路74號的商業物業及停車位項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「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涵義
「年期」	指	二零二一年九月十五日至二零二二年十二月三十一日

「%」

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

香港，二零二一年九月十五日

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，以及獨立非執行董事王志榮博士、魯梅女士及陳建文博士。