

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)

**潛在主要交易及持續關連交易**

本公司財務顧問



**獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問**



### 獨家銷售代理協議

於二零二一年十一月二十二日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與田先生(為其本身及代表田先生的聯繫人)訂立第一份獨家銷售代理協議，據此，田先生及田先生的聯繫人同意委聘本集團作為年期內田先生及田先生的聯繫人所持有物業的獨家銷售代理。根據第一份獨家銷售代理協議，本集團將向田先生及田先生的聯繫人支付若干保證金，作為本集團履行第一份獨家銷售代理協議項下責任的保證金。

於二零二一年十一月二十二日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與朗詩綠色地產(代表朗詩綠色地產集團)訂立第二份獨家銷售代理協議，據此，朗詩綠色地產集團同意委聘本集團作為年期內朗詩綠色地產集團所持有物業的獨家銷售代理。根據第二份獨家銷售代理協議，本集團將向朗詩綠色地產集團支付若干保證金，作為本集團履行第二份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，

- (i) 非執行董事兼本公司控股股東田先生為本公司的關連人士；及
- (ii) 朗詩綠色地產的執行董事田先生於朗詩綠色地產已發行股本58.42%中實益擁有權益，故朗詩綠色地產為本公司關連人士田先生的聯繫人。

該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易預期將為經常性質，並將在本集團的一般日常業務過程中定期並持續進行。因此，根據上市規則第14A章，該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於非執行董事兼本公司控股股東田先生為第一份獨家銷售代理協議的訂約方並控制朗詩綠色地產已發行股本約58.42%，故彼於該等獨家銷售代理協議項下擬進行的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該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

由於根據上市規則就該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易的相關最高年度上限計算所得的最高適用百分比率為25%或以上，該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易亦構成本公司潛在主要交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就該等獨家銷售代理協議的條款是否公平合理、交易是否按一般商業條款於本集團一般日常業務過程中進行以及是否符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見，並向獨立股東提供有關於股東特別大會如何投票的意見。創富融資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。

一份載有(其中包括)該等獨家銷售代理協議的詳情，連同獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及股東特別大會通告的通函預期將於二零二一年十二月十三日或前後寄發予股東。

## 背景

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十五日的招股章程，內容有關(其中包括)田先生物業及諮詢協議以及朗詩綠色地產及諮詢協議，兩者均有關本集團提供物業管理服務及增值服務(包括物業代理服務)，年期分別為二零二一年七月八日至二零二三年十二月三十一日及二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日。

於二零二一年十一月二十二日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與田先生(為其本身及代表田先生的聯繫人)訂立第一份獨家銷售代理協議，據此，田先生及田先生的聯繫人同意委聘本集團作為年期內田先生及田先生的聯繫人所持有物業的獨家銷售代理。根據第一份獨家銷售代理協議，本集團將向田先生及田先生的聯繫人支付若干保證金，作為本集團履行第一份獨家銷售代理協議項下責任的保證金。

於二零二一年十一月二十二日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與朗詩綠色地產(代表朗詩綠色地產集團)訂立第二份獨家銷售代理協議，據此，朗詩綠色地產集團同意委聘本集團作為年期內朗詩綠色地產集團所持有物業的獨家銷售代理。根據第二份獨家銷售代理協議，本集團將向朗詩綠色地產集團支付若干保證金，作為本集團履行第二份獨家銷售代理協議項下責任的保證金。

該等獨家銷售代理協議將於開始日期至二零二三年十二月三十一日有效。

## 持續關連交易

### (i) 第一份獨家銷售代理協議

#### 年期

自開始日期起計至二零二三年十二月三十一日止，經雙方相互同意後可予重續，惟須遵守上市規則項下的適用規定。

#### 標的事項

田先生(為其本身及代表田先生的聯繫人)同意委聘本集團作為獨家銷售代理，以就田先生及田先生的聯繫人所持有的物業提供物業代理服務。

#### 保證金

根據第一份獨家銷售代理協議，田先生及／或田先生的聯繫人(作為一方)與本公司及／或其附屬公司(作為另一方)將訂立個別物業代理協議，據此就田先生及田先生的聯繫人所持有物業協定若干預定最低價格，以供本集團作為獨家銷售代理出售，而本集團不得以低於相關預定最低價格出售相關物業。

該等物業的預定最低價格乃根據(其中包括)(a)所涉及物業數量及相關物業位置；(b)相關物業與周邊地區的商業氛圍；(c)該等項目鄰近類似物業的供求情況；(d)相同項目中該等物業的過去成交價；(e)該等項目鄰近類似物業的過去成交價；及／或(f)因出售相關物業而將予產生的營銷成本釐定。

本公司將於簽立相關個別物業代理協議起計十五(15)個營業日內向田先生或相關田先生的聯繫人支付可退還的保證金，相等於相關個別物業代理協議所規限該等物業的預定最低價格。保證金將由本集團動用其內部資源以現金支付。

### 佣金

根據第一份獨家銷售代理協議，本集團將就已售物業向田先生及田先生的聯繫人收取佣金，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，本集團已售物業的實際售價與有關已售物業預定最低價格總額之間的差額。已售物業的佣金將於每季末前五(5)日內計算。田先生及田先生的聯繫人將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內向本集團至少支付田先生及田先生的聯繫人收取已售物業所得款項的80%。該費用包括本集團就相關物業所支付的佣金及保證金部分。

就各份相關個別物業代理協議而言，於有關協議所規限的所有物業出售或於有關協議的年期屆滿後(以較早者為準)，田先生及田先生的聯繫人以及本集團將計算保證金餘款及未付的佣金。田先生及田先生的聯繫人將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內結清未付佣金及保證金餘款。各份個別物業代理協議的期限不得多於一年。

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，根據第一份獨家銷售代理協議應付的佣金總額，連同根據田先生物業及諮詢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)就本集團根據田先生物業及諮詢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。就該等持續關連交易及年度上限而言，本公司已根據上市規則第14A.105條向聯交所取得相關豁免。

## 年度上限

第一份獨家銷售代理協議項下本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度支付保證金總額的建議年度上限(即年內不時的最高未償還款項)列示如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年*	二零二二年	二零二三年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)

第一份獨家銷售代理協議項下

保證金總額	98	183	163
-------	----	-----	-----

\* 自開始日期至二零二一年十二月三十一日。

建議年度上限乃基於(a)由田先生及田先生的聯繫人持有的現有項目(「田氏項目」)，就此本集團擬獲委聘為獨家銷售代理提供物業代理服務，以及各項目的估計去化率；(b)田氏項目所在地區可資比較物業之近期成交價；(c)相關房地產開發商或業主願意為本集團的物業代理服務支付的估計利潤，以及本集團因而通過收取佣金可能獲取的回報；及(d)設有的若干緩衝金額以應對因市場狀況出現變化而對本集團物業代理服務任何超出預期的需求而釐定。

## 先決條件

待根據上市規則就第一份獨家銷售代理協議及其項下擬進行的交易取得獨立股東批准後，第一份獨家銷售代理協議方告生效。

## 終止

第一份獨家銷售代理協議可在雙方相互書面協議或在若干情況下(包括一方嚴重違約)於整個年期屆滿前終止。

## (ii) 第二份獨家銷售代理協議

### 年期

自開始日期起計至二零二三年十二月三十一日止，經雙方相互同意後可予重續，惟須遵守上市規則項下的適用規定。

### 標的事項

朗詩綠色地產（代表朗詩綠色地產集團）同意委聘本集團作為獨家銷售代理，以就朗詩綠色地產集團所持有的物業提供物業代理服務。

### 保證金

根據第二份獨家銷售代理協議，朗詩綠色地產及／或其附屬公司（作為一方）與本公司及／或其附屬公司（作為另一方）將訂立個別物業代理協議，據此就朗詩綠色地產集團所持有物業協定若干預定最低價格，以供本集團作為獨家銷售代理出售，而本集團不得以低於相關預定最低價格出售相關物業。該等物業的預定最低價格乃根據（其中包括）(a)所涉及物業數量及相關物業位置；(b)相關物業與周邊地區的商業氛圍；(c)該等項目鄰近類似物業的供求情況；(d)相同項目中該等物業的過去成交價；(e)該等項目鄰近類似物業的過去成交價；及／或(f)因出售相關物業而將予產生的營銷成本釐定。

本公司將於簽立相關個別物業代理協議起計十五(15)個營業日內向朗詩綠色地產集團支付可退還的保證金，相等於相關個別物業代理協議所規限該等物業的預定最低價格。保證金將由本集團動用其內部資源以現金支付。

### 佣金

根據第二份獨家銷售代理協議，本集團將就已售物業向朗詩綠色地產集團收取佣金，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，本集團已售物業的實際售價與有關已售物業預定最低價格總額之間的差額。已售物業的佣金將於每季末前五(5)日內計算。朗詩綠色地產集團將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內向本集團至少支付朗詩綠色地產集團收取已售物業所得款項的80%。該費用包括本集團就相關物業所支付的佣金及保證金部分。

就各份相關個別物業代理協議而言，於有關協議所規限的所有物業出售或於有關協議的年期屆滿後(以較早者為準)，朗詩綠色地產集團以及本集團將計算保證金餘款及未付的佣金。朗詩綠色地產集團將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內結清未付佣金及保證金餘款。各份個別物業代理協議的期限不得多於一年。

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，根據第二份獨家銷售代理協議應付的佣金總額，連同根據朗詩綠色地產及諮詢協議可能收取的其他服務費用，分別不得超過人民幣75,000,000元、人民幣78,000,000元及人民幣82,000,000元，即朗詩綠色地產集團就本集團根據朗詩綠色地產及諮詢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。就該等持續關連交易及年度上限而言，本公司已根據上市規則第14A.105條向聯交所取得相關豁免。

#### 年度上限

第二份獨家銷售代理協議項下本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度支付保證金總額的建議年度上限(即年內不時的最高未償還款項)列示如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年*	二零二二年	二零二三年
	(人民幣百萬元)		
第二份獨家銷售代理協議項下			
保證金總額	4	6	3

\* 自開始日期至二零二一年十二月三十一日。

建議年度上限乃基於(a)由朗詩綠色地產集團持有的現有項目(「朗詩項目」)，就此本集團擬獲委聘為獨家銷售代理提供物業代理服務，以及各項目的估計去化率；(b)朗詩項目所在地區可資比較物業之近期成交價；(c)相關房地產開發商或業主願意為本集團的物業代理服務支付的估計利潤，以及本集團因而通過收取佣金可能獲取的回報；及(d)設有的若干緩衝金額以應對因市場狀況出現變化而對本集團物業代理服務任何超出預期的需求而釐定。

## 先決條件

待根據上市規則就第二份獨家銷售代理協議及其項下擬進行的交易取得獨立股東批准後，第二份獨家銷售代理協議方告生效。

## 終止

第二份獨家銷售代理協議可在雙方相互書面協議或在若干情況下(包括一方嚴重違約)於整個年期屆滿前終止。

## 訂立持續關連交易的理由及裨益

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。

該等獨家銷售代理協議有助本集團於買賣田先生及田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團所持有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。根據該等獨家銷售代理協議，本集團有權收取本集團銷售田先生及田先生的聯繫人及／或朗詩綠色地產集團所持有物業的實際售價與預定最低價格之間的差額。董事(不包括獨立非執行董事，其將在考慮由獨立財務顧問提供的意見後方始提出建議)認為，本集團可根據該等獨家銷售代理協議產生合理回報。由於本集團將擔任田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團所持有物業的獨家銷售代理，董事(不包括獨立非執行董事，其將在考慮由獨立財務顧問提供的意見後方始提出建議)認為支付保證金(相等於田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團所持有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。



董事會(不包括獨立非執行董事，其將在考慮由獨立財務顧問提供的意見後方始提出建議)認為，該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易(包括相關年度上限)(i)按公平原則的基準磋商；(ii)將按一般商業條款或給予本集團不遜於獨立第三方根據現行當地市況所獲得或提供的條款進行；(iii)乃於本集團一般日常業務過程中訂立；及(iv)屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

非執行董事兼本公司控股股東田先生為第一份獨家銷售代理協議的訂約方，實益擁有朗詩綠色地產已發行股本約58.42%。由於田先生於該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，彼已就批准該等獨家銷售代理協議的相關董事會決議案放棄投票。

## 內部監控措施

為確保個別物業代理協議將分別按一般商業條款並根據該等獨家銷售代理協議的條款訂立，本集團已採用下列措施：

- (i) 相關物業所在的本公司當地附屬公司的相關業務部門及營運分部的總經理(「該等總經理」)將負責分別與田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團進行磋商以訂立個別物業代理協議；
- (ii) 就各潛在物業項目而言，該等總經理將進行市場調查及可行性研究，以評估其潛在風險及回報，包括其適銷性；
- (iii) 該等總經理將與田先生及田先生的聯繫人或朗詩綠色地產集團進行磋商，並根據以下因素按公平原則釐定相關物業的預定最低價格，包括但不限於(a)所涉及物業數量及相關物業位置；(b)該項目鄰近類似物業的供求情況；及(c)該項目鄰近類似物業的近期成交價或詢問價格，以確保本集團擁有合理的利潤率；
- (iv) 該等總經理將向財務部及本集團高級管理層提交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預定最低價格)及相關物業的市場調查及可行性研究報告，以供審閱及批准；

- (v) 本集團財務部將監測該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易，並向監督財務相關事宜的董事會提交季度報告，以確保不會超過該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易的年度上限；
- (vi) 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全部持續關連交易（包括該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易），以確保該等交易（包括該等獨家銷售代理協議）已於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並已根據有關交易的條款進行，且有關條款屬公平合理並符合股東整體利益；及
- (vii) 本公司外部核數師將對本公司持續關連交易進行年度審閱，確保該等交易符合上市規則。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，

- (i) 非執行董事兼本公司控股股東田先生為本公司的關連人士；及
- (ii) 朗詩綠色地產的執行董事田先生於朗詩綠色地產已發行股本58.42%中實益擁有權益，故朗詩綠色地產為本公司關連人士田先生的聯繫人。

該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易預期將為經常性質，並將在一般日常業務過程中定期並持續進行。因此，根據上市規則第14A章，該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於非執行董事兼本公司控股股東田先生為第一份獨家銷售代理協議的訂約方並控制朗詩綠色地產已發行股本約58.42%，故彼於該等獨家銷售代理協議項下擬進行的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該等獨家銷售代理協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

由於根據上市規則就該等獨家銷售代理協議項下擬進行交易的相關最高年度上限計算所得的最高適用百分比率為25%或以上，該等獨家銷售代理協議項下擬進行的交易亦構成本公司潛在主要交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就該等獨家銷售代理協議的條款是否公平合理、交易是否按一般商業條款於本集團一般日常業務過程中進行以及是否符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見，並向獨立股東提供有關於股東特別大會如何投票的意見。創富融資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。

一份載有(其中包括)該等獨家銷售代理協議的詳情，連同獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及股東特別大會通告的通函預期將於二零二一年十二月十三日或前後寄發予股東。

### 有關該等交易訂約方的一般資料

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。

朗詩綠色地產為於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：106)。其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。

田先生為本公司董事長、非執行董事兼控股股東。彼亦為朗詩綠色地產主席、執行董事兼控股股東。

### 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「開始日期」	指	緊隨達成該等獨家銷售代理協議所載之所有條件後的日期
「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司當時的董事

「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以供考慮及酌情批准該等獨家銷售代理協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易
「該等獨家銷售代理協議」	指	第一份獨家銷售代理協議及第二份獨家銷售代理協議
「第一份獨家銷售代理協議」	指	本公司與田先生就於年期內委聘本集團作為田先生及田先生的聯繫人所持有物業的獨家銷售代理而訂立的框架協議，其條款概要載於本公告
「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(王志榮博士、魯梅女士及陳建文博士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等獨家銷售代理協議的條款、建議年度上限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，為根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第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，就該等獨家銷售代理協議的條款、建議年度上限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	田先生及其聯繫人以外的股東
「朗詩綠色地產」	指	朗詩綠色地產有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：106)

「朗詩綠色地產及諮詢協議」	指	本公司附屬公司與朗詩綠色地產訂立日期為二零二零年十二月二十八日的框架服務協議，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「持續關連交易」一節
「朗詩綠色地產集團」	指	朗詩綠色地產及其不時的附屬公司
「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
「田先生物業及諮詢協議」	指	本公司與田先生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「持續關連交易」一節
「田先生的聯繫人」	指	田先生及其聯繫人，惟不包括朗詩綠色地產集團
「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
「第二份獨家銷售代理協議」	指	本公司與朗詩綠色地產就於年期內委聘本集團作為朗詩綠色地產集團所持有物業的獨家銷售代理而訂立的框架協議，其條款概要載於本公告
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	開始日期至二零二三年十二月三十一日
「%」	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，二零二一年十一月二十二日

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。