

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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生活服務有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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的內容概不負責，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)

**有關可能透過司法拍賣收購物業之
主要及關連交易之建議授權
及
股東特別大會通告**

財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
滋博資本有限公司

**獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問**



Ignite Capital

董事局函件載於本通函第4至11頁。獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第12頁。獨立財務顧問燃亮資本(亞太)有限公司函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第13至24頁。本公司謹定於二零二五年五月三十日(星期五)下午四時正假座中國南京市秦淮區建鄴路98號鴻信大廈10樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥，並無論如何不得遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司之股份登記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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時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。

二零二五年五月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	4
獨立董事委員會函件	12
燃亮資本函件	13
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 該等物業的未經審核損益表	II-1
附錄三 — 本集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事局」	指	本公司董事局
「本公司」	指	朗詩綠色生活服務有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1965)
「完成」	指	完成可能收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司當時的董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年五月三十日(星期五)下午四時正假座中國南京市秦淮區建鄴路98號鴻信大廈10樓召開的股東特別大會，以供考慮及酌情批准就可能收購事項授出建議授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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組成的董事局獨立委員會，成立目的為就可能收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「燃亮資本」	指	燃亮資本(亞太)有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就可能收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准授出可能收購事項之建議授權放棄投票的股東

釋 義

「建鄴區人民法院」	指	南京市建鄴區人民法院
「司法拍賣」	指	根據建鄴區人民法院日期為二零二五年三月二十六日及二零二五年三月二十七日的頒令，就出售該等物業而進行的該等物業司法拍賣
「朗詩集團」	指	朗詩集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二五年五月九日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃部分」	指	具有本通函「有關該等物業之資料」一節所賦予涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「最高代價」	指	人民幣27,000,000元(相當於約29,033,100港元)，即南京朗詩願意於司法拍賣中就該等物業競標的最高金額
「南京朗詩」	指	南京朗詩物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「可能收購事項」	指	南京朗詩可能透過司法拍賣收購該等物業
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	(i)中國南京市秦淮區建鄴路108號501室、601室、701室、801室及901室；及(ii)中國南京市秦淮區豐富路18號10-11幢402室的統稱

釋 義

「物業估值報告」	指	估值師於二零二五年五月十四日就該等物業於二零二五年三月三十一日的市值發出的物業估值報告，其內容載列於本通函附錄四
「建議授權」	指	獨立股東就可能收購事項向董事授出之授權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，本公司委任之獨立專業估值師
「%」	指	百分比

* 在本通函內，人民幣兌換港元乃按人民幣1.00元兌1.0753港元的匯率換算，僅供參考之用。上述匯率僅供參考，並不表示任何金額已按、可按或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。



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)

執行董事：

田明先生(董事長)

吳旭先生

薛媛女士

非執行董事：

Liu Yong先生

劉燕女士

獨立非執行董事：

魯梅女士

黎樹深先生

Katherine Rong Xin女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東8號

407室

敬啟者：

**有關可能透過司法拍賣收購物業之
主要及關連交易之建議授權
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年五月二日的公告，內容有關(其中包括)可能收購事項。

董事局擬尋求獨立股東預先授予董事建議授權，以透過司法拍賣完成可能收購事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)可能收購事項的進一步詳情及上市規則規定的有關其他資料。

可能收購事項

南京朗詩(本公司的間接全資附屬公司)擬於司法拍賣中競標該等物業，該等物業現由朗詩集團擁有。於最後實際可行日期，司法拍賣的確切時間表尚屬未知。預計司法拍賣將於二零二五年五月底至六月初前後落實。

董事局謹此尋求獨立股東授權本集團透過南京朗詩於司法拍賣中競標目前由朗詩集團擁有之該等物業。

有關該等物業之資料

該等物業位於中國南京市秦淮區建鄴路108號及中國南京市秦淮區豐富路18號10-11幢，總建築面積約為3,479.97平方米，作辦公樓宇用途。該等物業之土地使用權已授出，於二零四七年九月二十一日到期，作商業及金融用途。由於該等物業由朗詩集團開發，故並無朗詩集團收購該等物業之初始收購成本。

於最後實際可行日期，該等物業由朗詩集團擁有，並由朗詩集團及其關連方佔用，作辦公用途，惟位於中國南京市秦淮區建鄴路108號的501室部分(426平方米中約170平方米)(「租賃部分」)已自二零二二年八月一日起出租予本集團。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年，本集團就租賃部分應付之租金總額分別為人民幣39,000元、人民幣93,000元及人民幣93,000元。根據董事可得資料，截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度該等物業應佔虧損淨額(除稅及非經常性項目前後)分別約為人民幣2,053,000元及人民幣991,000元。

代價

於最後實際可行日期，該等物業的確切代價尚屬未知，司法拍賣的起拍價及底價僅可於司法拍賣開始時確定。然而，根據估值師對該等物業進行的估值，按市值基準計算，該等物業於二零二五年三月三十一日的估值總額約為人民幣26,600,000元。經考慮根據物業估值報告對該等物業作出的估值以及本集團對潛在競爭對手在司法拍賣中可能作出的中標價估計後，南京朗詩願意於司法拍賣中就可能收購事項競標的最高代價為人民幣27,000,000元。建議收購事項之代價將由本公司內部資源撥付。

董事局函件

該等物業之估值乃根據以下基準及假設作出：

- (i) 估值師已採用收入法對該等物業進行估值，通過考慮現有租約所得該等物業租金收入及／或在現有市場中可獲得的租金收入，並適當考慮租約的復歸收入潛力，將該等收入資本化，以適當資本化率釐定市值；
- (ii) 估值乃假設賣方可在市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值；
- (iii) 並無考慮所估物業權益所涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明外，假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷；
- (iv) 估值師於計算市場租金時，已考慮現有租賃協議的實際租金，亦比較同區域類似發展項目，並考慮(1)已出租區域現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；
- (v) 該等可比較辦公單位的單位租金介乎每平方米每天人民幣2.0元至人民幣2.3元；及
- (vi) 根據估值師對該等物業周邊區域辦公市場的研究，辦公單位的穩定市場收益率介乎5.5%至6.5%。

將予提交之該等物業之最終中標價將取決於(其中包括)本集團對司法拍賣當日之物業市場及其前景之看法以及本集團對潛在競爭對手可能於司法拍賣中作出的中標價估計(經參考潛在競爭對手的背景及財務信譽)，但無論如何將不會超過最高代價。

董事經考慮該等物業的位置及潛在價值以及根據物業估值報告對該等物業作出的總估值後，認為最高代價屬公平合理。

倘南京朗詩透過司法拍賣成功競得該等物業，其將訂立銷售確認書及取得建鄴區人民法院之拍賣成交裁定書，並將按當中所載條款及條件支付代價。

董事局函件

有關可能收購事項的付款條款將僅於司法拍賣開始時提供。根據管理層於過往司法拍賣的經驗，倘南京朗詩成功競得該等物業，其將須於10至20天內訂立銷售確認書及悉數支付代價。其後，南京朗詩將須向當地相關主管部門完成該等物業過戶登記，預計需時約20至30天，以取得該等物業的業權。

根據司法拍賣程序，如南京朗詩競標成功，其須預繳賣方就出售該等物業應承擔的稅款約人民幣1.45百萬元，而建鄴區人民法院將於南京朗詩取得相關稅務機關開具的稅款收據後透過扣除代價退還該等預繳稅款。

可能收購事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及公寓經營及管理服務。可能收購事項符合本集團的整體發展策略，乃由於本集團將負責經營該等物業及繼續向該等物業提供物業管理服務。

該等物業位於南京市秦淮區中心地段，公共交通便利。倘成功收購該等物業，本集團擬保留402室及501室自用，並將該等物業其餘部分出租予朗詩集團及其關連方或其他獨立第三方(具體條款將於完成後協商)，以獲取租金收入。倘該等物業將出租予本公司任何關連人士及/或本公司將就該等物業向其關連人士提供任何服務，本公司將遵守上市規則第14A章項下的適用規定(如有)。董事認為可能收購事項一方面將擴大本集團的資產及經常性收入基礎並對本公司及股東整體有利；另一方面，本集團將能節省物色合適搬遷場所可能所需時間及減少所需成本。

本集團一直從事投資物業租賃業務，並於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度從停車位租賃產生租金收入，詳情載於本公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的年報內。此外，本集團向非業主提供增值服務，包括向物業開發商提供物業銷售及租賃的物業代理服務。因此，董事局認為本集團在經營及出租物業方面擁有相關經驗。

誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團於二零二四年十二月三十一日分別錄得流動負債淨額及負債淨額約人民幣328.3百萬元及人民幣55.2百萬元，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度預期信貸虧損模式下的減值虧損約人民幣172.3百萬元及商譽及無形資

董事局函件

產減值虧損約人民幣140.2百萬元所致，減值虧損對本集團的實際現金流量並無影響。考慮到(i)本集團於二零二四年十二月三十一日的現金結餘約人民幣293.7百萬元；(ii)本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的現金及現金等價物減少淨額僅約人民幣39.1百萬元；及(iii)一方面，本集團於完成後可產生租金收入及另一方面可節省租金開支，董事局認為可能收購事項(最高代價為人民幣27.0百萬元)將不會對本集團的營運資金造成重大影響。

經考慮上文所載因素後，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為可能收購事項按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

本集團進行可能收購事項的財務影響

根據計劃，於完成後，3,479.97平方米當中1,677.36平方米的部分該等物業將於日後出租以賺取租金收入，因此，預期可能收購事項將對本集團的未來盈利產生長期正面影響。根據物業估值報告，與該等物業相若的辦公單位的單位租金介乎每平方米每天人民幣2.0元至人民幣2.3元。

由於本集團預期將動用其內部資源撥付其最高代價出資，根據本通函附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料及假設最終中標價為最高代價，本集團的投資物業及物業、廠房及設備預期將分別增加約人民幣13,504,000元及人民幣14,513,000元，而淨現金狀況預期將相應減少約人民幣28,017,000元。因此，本集團的總資產及總負債不會因可能收購事項而發生任何重大變動。

有關可能收購事項訂約方的資料

有關本公司及本集團的資料

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、非業主增值服務及公寓經營及管理服務。

有關南京朗詩的資料

南京朗詩為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業管理業務。南京朗詩為本公司之間接全資附屬公司。

有關朗詩集團的資料

朗詩集團為一家於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，朗詩集團由(i)田明先生擁有約15.85%權益；(ii)南京鼎重投資管理顧問有限公司(一家由田明先生全資實益擁有的公司)擁有約34.15%權益；(iii)南京商貿旅遊股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600250)擁有約26.20%權益；(iv)深圳市盈信國富實業有限公司擁有約20.12%權益，該公司分別由其最終實益擁有人許雲霞、孫再花及鐘美玲持有約68.61%、30.39%及1%權益；(v)蘇州遠大投資有限公司擁有約2.22%權益，而蘇州遠大投資有限公司最終由丁宏及陶春紅持有99.75%及0.25%權益；(vi)顏曉陽擁有約1.41%權益；及(vii)孫超擁有約0.05%權益。

此外，於最後實際可行日期，朗詩集團透過其直接及間接全資附屬公司於朗詩綠色管理有限公司(「朗詩綠色管理」)約16.89%已發行股份中擁有權益。朗詩綠色管理為一家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)。於最後實際可行日期，田明先生於朗詩綠色管理約25.90%已發行股份中擁有權益。

上市規則的涵義

由於有關基於最高代價計算之可能收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，可能收購事項(倘落實)將構成本公司的主要交易。

於最後實際可行日期，(i)本公司董事長、執行董事兼控股股東田明先生為本公司之關連人士；及(ii)朗詩集團由田明先生直接及間接持有50.00%的權益。朗詩集團為田明先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，可能收購事項構成本公司的一項關連交易且須遵守上市規則第14章及第14A章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於田明先生被視為於可能收購事項中擁有權益，故彼已放棄就可能收購事項的董事局決議案投票。除上文所披露者外，概無董事於可能收購事項中擁有重大權益，亦無其他董事須根據上市規則就批准可能收購事項的董事局決議案放棄投票。

一般資料

為強制執行朗詩集團之債務，建鄴區人民法院已頒令透過司法拍賣處置目前由朗詩集團持有的該等物業。因此，南京朗詩僅可透過司法拍賣向朗詩集團收購該等物業。

倘南京朗詩競標成功，其將因此無條件承擔購買該等物業的責任，而其於中標後方尋求上市規則第14A章項下獨立股東的批准將為時已晚。因此，董事現正就授出建議授權尋求獨立股東的事先批准。

本公司將於實際可行情況下盡快刊發一份載有(其中包括)(i)南京朗詩於司法拍賣上提交之競標結果；及(ii)倘其競標成功，南京朗詩就收購該等物業將支付之最終價格的公告。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就可能收購事項向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲委任，以就可能收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

根據上市規則第14A.36條，任何股東於建議交易中擁有重大權益須於相關股東大會對相關決議案放棄投票。

田明先生為本公司董事長、執行董事兼控股股東，實益擁有朗詩集團約50.00%的權益。因此，田明先生被視為於可能收購事項中擁有重大權益。因此，田明先生及其聯繫人將於股東特別大會就有關可能收購事項之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，田明先生及其聯繫人於合共165,137,165股股份(相當於已發行股份總數約40.20%)中擁有權益，包括(i)透過Green Sailing (PTC) Limited(「**Green Sailing**」)持有的23,998,345股股份；(ii)透過Greensheid Corporation(「**Greensheid**」)持有的4,316,000股股份；及(iii)透過Tian Family Investment Pte. Ltd.(「**Tian Family Investment**」)持有的136,822,820股股份。Green Sailing由田明先生間接全資擁有。Greensheid由Landsea International Holdings Limited全資擁有，而Landsea International Holdings Limited則由朗詩集團全資擁有。Tian Family Investment由Tian Family Holding Pte. Ltd.全資擁有，而Tian Family Holding Pte. Ltd.則由田明先生全資實益擁有。

董事局函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

本公司謹定於二零二五年五月三十日(星期五)下午四時正假座中國南京市秦淮區建鄴路98號鴻信大廈10樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東務請細閱通告並將隨附本通函的股東特別大會適用代表委任表格並按其上印備之指示填妥及交回。

本通函隨附股東特別大會代表委任表格。無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥，並無論如何不得遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司之股份登記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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時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。

推薦建議

經考慮本通函「可能收購事項的理由及裨益」各段所載的理由，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為，可能收購事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載普通決議案，以批准可能收購事項。

敬請閣下垂注分別載於本通函第12頁及第13至24頁的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件及彼等各自之推薦建議。

其他資料

亦敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
朗詩綠色生活服務有限公司
執行董事兼董事長
田明

二零二五年五月十四日



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)

敬啟者：

**有關可能透過司法拍賣收購物業之
主要及關連交易之建議授權**

吾等提述本公司於二零二五年五月十四日致股東的通函(「通函」)，本函件構成其一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事局委任組成獨立董事委員會，以就可能收購事項對本公司及股東整體而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

吾等謹此提醒閣下垂注通函第13至24頁所載獲委任以就可能收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問燃亮資本意見函件，以及通函第4至11頁所載董事局函件。

經考慮董事局函件所載資料，以及燃亮資本意見函件所述其曾考慮之因素及理由與其意見及推薦建議以及彼等達致其意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為，儘管可能收購事項並非於本集團的一般及日常業務過程中進行，但可能收購事項的條款及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。吾等進一步認為，可能收購事項符合本公司及股東的整體利益。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以批准可能收購事項之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

魯梅女士

獨立董事委員會
獨立非執行董事
黎樹深先生
謹啟

Katherine Rong Xin女士

二零二五年五月十四日

以下為燃亮資本就可能收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函而編製。



香港中環
干諾道中64-65號
廠商會大廈15樓A室

敬啟者：

有關可能透過司法拍賣收購物業之 主要及關連交易之建議授權

緒言

吾等提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就可能收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出的日期為二零二五年五月十四日的通函(「**通函**」)所載的董事局函件(「**董事局函件**」)內，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

司法拍賣及建議授權

如董事局函件所載，董事局擬尋求獨立股東預先授予董事建議授權，以透過司法拍賣完成可能收購事項。南京朗詩(貴公司的間接全資附屬公司)擬就該等物業參與司法拍賣競標，該等物業現由朗詩集團擁有。董事局謹此尋求獨立股東授權 貴集團透過南京朗詩於司法拍賣中競標目前由朗詩集團擁有之該等物業。於最後實際可行日期，司法拍賣的確切時間表尚屬未知。預計司法拍賣將於二零二五年五月底至六月初前後落實。

為強制執行朗詩集團之債務，建鄴區人民法院已頒令透過司法拍賣處置目前由朗詩集團擁有的該等物業。因此，南京朗詩僅可透過司法拍賣向朗詩集團收購該等物業。

倘南京朗詩競標成功，其將因此無條件承擔購買該等物業的責任，而其於中標後方尋求上市規則第14A章項下獨立股東的批准將為時已晚。因此，董事現正就授出建議授權尋求獨立股東的事先批准。

貴公司將於實際可行情況下盡快刊發一份載有(其中包括)(i)南京朗詩於司法拍賣上提交之競標結果；及(ii)倘其競標成功，南京朗詩就收購該等物業將支付之最終價格的公告。

上市規則的涵義

由於有關基於最高代價計算之可能收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，可能收購事項(倘落實)將構成 貴公司的主要交易。

於最後實際可行日期，(i) 貴公司董事長、執行董事兼控股股東田明先生為 貴公司之關連人士；及(ii)朗詩集團由田明先生直接及間接持有50.00%的權益。朗詩集團為田明先生之聯繫人，故屬 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，可能收購事項構成 貴公司的一項關連交易且須遵守上市規則第14章及第14A章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於田明先生被視為於可能收購事項中擁有權益，故彼已放棄就可能收購事項的董事局決議案投票。除上文所披露者外，概無董事於可能收購事項中擁有重大權益，亦無其他董事須根據上市規則就批准可能收購事項的董事局決議案放棄投票。

田明先生為 貴公司董事長、執行董事兼控股股東，實益擁有朗詩集團約50.00%的權益。因此，田明先生被視為於可能收購事項中擁有重大權益。因此，田明先生及其聯繫人將於股東特別大會就有關可能收購事項之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，田明先生及其聯繫人於合共165,137,165股股份(相當於已發行股份總數約40.20%)中擁有權益，包括(i)透過Green Sailing (PTC) Limited(「**Green Sailing**」)持有的23,998,345股股份；(ii)透過Greensheid Corporation(「**Greensheid**」)持有的4,316,000股股份；及(iii)透過Tian Family Investment Pte. Ltd.(「**Tian Family Investment**」)持有的136,822,820股股份。Green Sailing由田明先生間接全資擁有。Greensheid由Landsea International Holdings Limited全資擁有，而Landsea International Holdings Limited則由朗詩集團全資擁有。Tian Family Investment由Tian Family Holding Pte. Ltd.全資擁有，而Tian Family Holding Pte. Ltd.則由田明先生全資實益擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事魯梅女士、黎樹深先生及Katherine Rong Xin女士組成的獨立董事委員會已告成立，以就可能收購事項向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等就此獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

吾等身為獨立財務顧問就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)可能收購事項是否於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)可能收購事項之條款及其項下擬進行的交易(包括最高代價)是否按正常商業條款訂立，並屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會上就可能收購事項之決議案投票的方式。

吾等之獨立性

吾等與 貴集團、朗詩集團、田明先生或其他可能合理被視為與吾等之獨立性相關的人士並無任何關係或於當中擁有利益。除就是次委任已付或應付予吾等之一般獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等已或將會向 貴集團、朗詩集團、田明先生或任何其他可能合理被視為與吾等之獨立性相關的人士收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「二零二四年年報」)；
- (ii) 通函附錄二所載之該等物業的未經審核損益表；
- (iii) 通函附錄三所載之 貴集團的未經審核備考財務資料；
- (iv) 通函附錄四所載之物業估值報告；及
- (v) 通函所載的其他資料。

燃亮資本函件

吾等亦就其於物業估值報告中採用的估值方法、基準及假設與估值師討論。

吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱為「**管理層**」)向吾等提供的資料及所作聲明的真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或提述及管理層向吾等提供的資料及聲明(管理層個別及共同就此負責)於所有方面均為真實、準確及完備，且該等資料及聲明於提供或作出時並無誤導或欺詐成份，且直至最後實際可行日期將仍屬真實、準確及完備，並無誤導或欺詐成份。於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)向吾等提供及作出的資料及聲明如有任何重大變動將盡早通知股東。

吾等亦假設管理層於通函內所作所有看法、意見、預期及意向的陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，令通函所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所提供的表達意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基準。然而，吾等並未對管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事願就所披露資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本函件中概無遺漏其他事實致使當中所載的任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等審議可能收購事項的條款，除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

在達致吾等有關可能收購事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關訂約方的資料

貴公司為投資控股公司。貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及公寓經營及管理服務。

南京朗詩為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業管理業務。南京朗詩為貴公司之間接全資附屬公司。

朗詩集團為一家於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，朗詩集團由(i)田明先生擁有約15.85%權益；(ii)南京鼎重投資管理顧問有限公司(一家由田明先生全資實益擁有的公司)擁有約34.15%權益；(iii)南京商貿旅遊股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600250)擁有約26.20%權益；(iv)深圳市盈信國富實業有限公司擁有約20.12%權益，該公司分別由其最終實益擁有人許雲霞、孫再花及鐘美玲持有約68.61%、30.39%及1%權益；(v)蘇州遠大投資有限公司擁有約2.22%權益，而蘇州遠大投資有限公司最終由丁宏及陶春紅持有99.75%及0.25%權益；(vi)顏曉陽擁有約1.41%權益；及(vii)孫超擁有約0.05%權益。

此外，於最後實際可行日期，朗詩集團透過其直接及間接全資附屬公司於朗詩綠色管理有限公司(「朗詩綠色管理」)約16.89%已發行股份中擁有權益。朗詩綠色管理為一家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)。於最後實際可行日期，田明先生於朗詩綠色管理約25.90%已發行股份中擁有權益。

2. 有關該等物業之資料

該等物業由六個辦公單位組成，包括位於中國南京市秦淮區建鄴路108號的501室、601室、701室、801室及901室以及中國南京市秦淮區豐富路18號10-11幢402室，總建築面積為3,479.97平方米。該等辦公單位佔用一幅地盤面積約26,789.44平方米的地塊。該地塊的土地使用權已授予朗詩集團，

於二零四七年九月二十一日(「使用權屆滿日期」)到期，作商業及金融用途。該等物業最初由朗詩集團開發。

於最後實際可行日期，該等物業由朗詩集團擁有，並由朗詩集團及其關連方佔用，作辦公用途，惟位於中國南京市秦淮區建鄴路108號的501室部分(426平方米中約170平方米)(「租賃部分」)已自二零二二年八月一日起出租予 貴集團並將於二零三四年十二月三十一日到期，每日租金約為每平方米人民幣1.50元。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年， 貴集團就租賃部分應付之租金總額分別為人民幣39,000元、人民幣93,000元及人民幣93,000元。根據董事可得資料，截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度該等物業應佔虧損淨額(除稅及非經常性項目前後)分別約為人民幣2,053,000元及人民幣991,000元。

3. 可能收購事項的理由及裨益

貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及公寓經營及管理服務。可能收購事項符合 貴集團的整體發展策略，乃由於 貴集團將負責經營該等物業及繼續向該等物業提供物業管理服務。

該等物業位於南京市秦淮區中心地段，公共交通便利。倘成功收購該等物業， 貴集團擬保留402室及501室自用，並將該等物業其餘部分出租予朗詩集團及其關連方或其他獨立第三方(具體條款將於完成後協商)，以獲取租金收入。目前及誠如「5.最高代價的評估 — 物業估值」一節所述，該等物業的可資比較單位租金介乎每平方米每天人民幣2.0元至人民幣2.3元，由於該等物業的總建築面積為3,479.97平方米，故該等物業具有充足潛力賺取租金收入。倘該等物業將出租予 貴公司任何關連人士及／或 貴公司將就該等物業向其關連人士提供任何服務， 貴公司將遵守上市規則第14A章項下的適用規定(如有)。董事認為可能收購事項一方面將擴大 貴集團的資產及經常性收入基礎並對 貴公司及股東整體有利；另一方面， 貴集團將能節省物色合適搬遷場所可能所需時間及減少所需成本。

燃亮資本函件

貴集團一直從事投資物業租賃業務，並於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度從停車位租賃產生租金收入，詳情載於 貴公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的年報內。此外，貴集團向非業主提供增值服務，包括向物業開發商提供物業銷售及租賃的物業代理服務。因此，董事局認為 貴集團在經營及出租物業方面擁有相關經驗。

誠如 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所披露，貴集團於二零二四年十二月三十一日分別錄得流動負債淨額及負債淨額約人民幣328.3百萬元及人民幣55.2百萬元，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度預期信貸虧損模式下的減值虧損約人民幣172.3百萬元及商譽及無形資產減值虧損約人民幣140.2百萬元所致，減值虧損對 貴集團的實際現金流量並無影響。考慮到(i) 貴集團於二零二四年十二月三十一日的現金結餘約人民幣293.7百萬元；(ii) 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的現金及現金等價物減少淨額僅約人民幣39.1百萬元；及(iii) 一方面，貴集團於完成後可產生租金收入及另一方面可節省租金開支，董事局認為可能收購事項(最高代價為人民幣27.0百萬元)將不會對 貴集團的營運資金造成重大影響。吾等注意到，這與通函附錄一所載的披露不謀而合，董事確認，經考慮 貴集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金)及可能收購事項的現金流影響後，貴集團將具備充足營運資金以應付自通函刊發日期起計至少十二個月之所需。建議收購事項之代價將由 貴公司內部資源撥付。

吾等注意到，誠如二零二四年年報所載，於二零二四年十二月三十一日，貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣293.7百萬元，表明有大量流動資金空間可進行可能收購事項。據管理層表示，支付可能收購事項的代價將完全由 貴集團的內部資源撥付，不會影響 貴公司於聯交所主板上市籌集的所得款項用途的原定計劃。

考慮到(i)可能收購事項將擴大 貴集團的資產及經常性收入基礎；(ii) 貴集團將能節省物色合適搬遷場所可能所需時間及減少所需成本；(iii)鑒於該等物業的總建築面積為3,479.97平方米，該等物業的可比較單位租金介乎每平方米每天人民幣2.0元至2.3元，一方面，貴集團於完成後可產生租金收入，另一方面可節省租金開支；及(iv) 貴集團擁有充足的流動資金空間進行可能收購事項，儘管收購商用房地產並非 貴集團的日常業務，導致可能收購事項並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，但吾等認為可能收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 最高代價

於最後實際可行日期，該等物業的確切代價尚屬未知，司法拍賣的起拍價及底價僅可於司法拍賣開始時確定。然而，根據估值師對該等物業進行的估值，按市值基準計算，該等物業於二零二五年三月三十一日之估值總額約為人民幣26,600,000元。經考慮根據物業估值報告對該等物業作出的估值以及 貴集團對潛在競爭對手在司法拍賣中可能作出的中標價估計後，南京朗詩願意於司法拍賣競標中就可能收購事項作出的最高代價為人民幣27,000,000元。

將予提交之該等物業之最終中標價將取決於(其中包括) 貴集團對司法拍賣當日之物業市場及其前景之看法以及 貴集團對潛在競爭對手可能於司法拍賣中作出的中標價估計(經參考潛在競爭對手的背景及財務信譽)，但無論如何不會超過最高代價。

倘南京朗詩透過司法拍賣成功競得該等物業，其將訂立銷售確認書及取得建鄴區人民法院之拍賣成交裁定書，並將按當中所載條款及條件支付代價。

有關可能收購事項的付款條款將僅於司法拍賣開始時提供。根據管理層於過往司法拍賣的經驗，倘南京朗詩成功競得該等物業，其將須於10至20天內訂立銷售確認書及悉數支付代價。其後，南京朗詩將須向當地相關主管部門完成該等物業過戶登記，預計需時約20至30天，以取得該等物業的業權。

根據司法拍賣程序，如南京朗詩競標成功，其須預繳賣方就出售該等物業應承擔的稅款約人民幣1.45百萬元，而建鄴區人民法院將於南京朗詩取得相關稅務機關開具的稅款收據後透過扣除代價退還該等預繳稅款。

基於上文所述，吾等並無獲提供司法拍賣項下可能收購事項之進一步主要條款及條件，惟根據物業估值報告計算的該等物業於二零二五年三月三十一日(「估值日期」)之估值金額為人民幣26,600,000元(「估值」)(「物業估值」)及最高代價為人民幣27,000,000元。據 貴公司中國法律顧問告知，所有中標競投者將簽訂載有標準條款及條件的標準銷售確認書，該等條款及條件被視為於建鄴區人民法院進行此類司法拍賣的正常商業條款。

吾等將於以下章節評估建議收購事項之最高代價。

5. 最高代價的評估 — 物業估值

經考慮(其中包括)估值人民幣26,600,000元後,南京朗詩願意於司法拍賣競標中就可能收購事項作出的最高代價為人民幣27,000,000元。吾等將於本節下文評估物業估值:

就盡職調查而言,吾等已取得並審閱 貴公司與估值師之間的委聘函,吾等信納,估值師所執行之工作範圍對進行估值而言屬適宜。吾等並不知悉可能對估值師出具的鑒證程度產生負面影響的工作範圍的任何限制。估值師亦已確認,彼等已進行充分的獨立查核,且彼等獨立於 貴集團、可能收購事項的訂約方、彼等各自的關連人士。吾等進一步瞭解,估值師已獲認證具備進行物業估值所需的相關專業資格。物業估值負責人陳志康先生於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗,並擁有亞太區相關經驗。鑒於上文所述,吾等並不知悉任何會導致吾等質疑估值師的專業知識及獨立性的事項,且吾等認為估值師擁有足夠的專業知識及獨立性以進行物業估值。

此外,吾等亦向估值師確認,對該等物業進行估值時,彼等已遵守上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

為進一步評估物業估值,吾等已審閱物業估值報告,並與估值師面談,以討論及審閱達致估值時所採用的方法、基準及假設。

就估值方法而言,估值師採用收入法進行物業估值。吾等已與估值師討論並了解到,近期並無可比較的市場交易,因此,彼等無法在該物業估值中使用市場法。至於成本法,由於其在符合該等物業的收入產生屬性、地點特徵及動態市場需求方面存在挑戰,故很少用於已竣工辦公樓宇的估值。因此,估值師認為收入法是物業估值的最合適估值方法。估值師已考慮現有租約所得該等物業租金收入及/或在現有市場中可獲得的租金收入,並適當考慮租約的復歸收入潛力,將該等收入資本化,以適當資本化率釐定市值。

在估計該等物業的租金收入時，估值師首先考慮並採納於估值日期至二零三四年十二月三十一日屆滿日期(「租賃屆滿日期」)租賃部分項下現有租賃協議的實際租金收入，按每平方米每天人民幣1.50元的單位租金計算。就自租賃屆滿日期至使用權屆滿日期(即二零四七年九月二十一日)的租賃部分及自估值日期至使用權屆滿日期並無與朗詩集團訂立現有租賃協議的該等物業的餘下部分(不包括租賃部分)而言，估值師已識別出及參考三個位於該等物業周邊區域(即中國江蘇省南京市秦淮區)的近期可比較出租辦公單位，單位租金介乎每平方米每天人民幣2.0元至人民幣2.3元(「可比較租金」)，並就物業估值採納每日市場租金每平方米人民幣1.97元。據估值師告知，物業估值所採納的可比較租金的主要挑選準則(「挑選準則」)為(i)租賃物業應與該等物業具有類似土地用途(即辦公樓宇)；(ii)租賃物業應與該等物業位於合理距離內(即租賃物業位於該等物業三公里範圍內)；及(iii)租賃物業與該等物業具有類似特點(即市場定位、周邊環境及竣工日期)。吾等亦根據挑選準則進行獨立研究，並識別四個接近或符合挑選準則的辦公物業，單位租金介乎每平方米每天人民幣2.0元至人民幣2.9元。基於上文所述及可比較租金的單位租金範圍與吾等的獨立樣本大致相符，吾等認為挑選準則於建立公平及具代表性的樣本以得出於物業估值時採納的市場租金方面屬適當。

吾等亦自估值師處了解到，物業估值所採用的資本化率主要基於彼等對該等物業周邊區域辦公市場的研究，辦公單位的穩定市場收益率介乎5.5%至6.5%。因此，估值師已採用6.0%進行物業估值(租賃部分除外)。此外，吾等亦自估值師處了解到，就租賃部分而言，訂立租賃部分的現有租賃協議意味著將會獲得租金收入且風險較低，因此，估值師已採用0.5%的資本化率減幅(「調整」)，使租賃部分自估值日期至租賃屆滿日期所採用的資本化率為5.5%。基於上文所述，吾等認為調整屬公平合理。

根據物業估值，該等物業於二零二五年三月三十一日的估值為人民幣26,600,000元。可能收購事項的最高代價人民幣27,000,000元較估值輕微溢價約1.50%。

經考慮(i)估值師在物業估值報告中採用的收入法乃該等物業普遍採用的方法；(ii)估值師採納的估值基準及假設(包括調整)乃收入法慣常採用的方法；及(iii)最高代價乃參考(其中包括)估值釐定，吾等認為最高代價乃按正常商業條款釐定且就獨立股東而言屬公平合理。

6. 可能收購事項的財務影響

租金收入

根據計劃，於完成後，部分該等物業(3,479.97平方米當中1,677.36平方米)將於日後出租以賺取租金收入，因此，預期可能收購事項將對貴集團的未來盈利產生長期正面影響。根據物業估值報告，與該等物業相若的辦公單位的單位租金介乎每平方米每天人民幣2.0元至人民幣2.3元。

獨立股東亦應注意，誠如通函附錄二所載該等物業的未經審核損益表所示，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年，貴集團就租賃部分應付之租金總額分別為人民幣39,000元、人民幣93,000元及人民幣93,000元，而該等物業的其餘部分由朗詩集團佔用作內部用途，故當時並無為該等物業帶來任何租金收入。於完成後，預期該等物業將開始為朗詩集團及該等物業的其他獨立第三方租戶產生外部租金收入。

誠如通函附錄二所載該等物業的未經審核損益表所示，朗詩集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年向貴集團支付之物業管理費分別為人民幣1,974,000元、人民幣1,974,000元及人民幣955,000元。於完成後，預期貴集團將繼續向朗詩集團及該等物業的其他獨立第三方租戶收取物業管理費。

資產及負債

由於貴集團預期將動用其內部資源撥付其最高代價出資，根據通函附錄三所載貴集團的未經審核備考財務資料及假設最終中標價為最高代價，貴集團的投資物業以及物業、廠房及設備預期將分別增加約人民幣13,504,000元及人民幣14,513,000元，而淨現金狀況預期將相應減少約人民幣28,017,000元。因此，貴集團的總資產及總負債不會因可能收購事項而發生任何重大變動。

意見及推薦建議

基於上述因素，吾等認為儘管可能收購事項並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，但符合貴公司及股東的整體利益，且可能收購事項的條款及據此擬進行的交易(包括最高代價)屬公平合理及按正常商業條款進行。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准可能收購事項之決議案。

此 致

朗詩綠色生活服務有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
燃亮資本(亞太)有限公司
董事總經理
張安杰
謹啟

二零二五年五月十四日

張安杰先生為燃亮資本之董事總經理，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾17年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 財務資料概要

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表已於以下文件披露，該等文件已刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.landseawy.com/>)，並以引述方式載入本通函：

- 本公司於二零二五年四月二十八日刊發截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(第135至276頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042801408_c.pdf

- 本公司於二零二四年四月二十九日刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第133至264頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042904178_c.pdf

- 本公司於二零二三年四月二十七日刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第135至272頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042701434_c.pdf

2. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金)及可能收購事項的現金流影響後，本集團將具備充足營運資金以應付自本通函刊發日期起計至少十二個月之所需。

3. 債務聲明

於二零二五年三月三十一日(即於列印本通函之前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的無抵押租賃負債約為人民幣1,875,118元。

除上述或本通函另有披露者及集團內部負債以及正常業務過程中之正常應付款項及應計費用外，於二零二五年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或已授權或以其他方式設立但未發行債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款或借款形式之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及抵押或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

4. 本集團的財務及貿易前景

本集團的收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣9.31億元減少約15.3%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣7.89億元，乃由於(i)本集團進一步提升物業經營市場化水平，降低對房地產業務的依賴，因此非業主增值服務收入降低；(ii)本集團果斷從長年虧損及與本集團服務質量不相符的項目中退場，項目在管建築面積減少，令物業管理服務所得收入有所降低；(iii)隨著項目退場，本集團提供的社區增值服務範圍有所降低；及(iv)二零二四年保租房及個人房源大規模入市，公寓租賃市場競爭激勵，公寓經營及管理服務收入相應降低。

展望二零二五年，本集團將深化長三角等高潛力區域布局，目標未來三年合約面積複合增長率超行業均值，同時本集團將通過業態組合優化，提升高毛利業務佔比，實現有質量的規模擴張。

本集團將擴大智慧能源平台應用，二零二五年前實現50%在管項目接入系統，打造「低碳社區」行業標桿；加速物聯網、人工智慧技術在服務場景的落地，讓科技既降本增效，更提升用戶體驗。

本集團將構建覆蓋客戶全生命周期的「物業+生活+資產」服務鏈，重點孵化居家適老化改造、社區新零售等創新業務，讓服務觸點延伸至客戶生活的每一環節。

本集團正強化數字化風控體系，動態優化成本結構。推動非業主增值服務模式轉型，降低單一客戶依賴。加大人才梯隊建設，鼓勵一線團隊探索服務創新，讓組織活力成為穿越周期的底氣。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，本集團自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起的財務或交易狀況並無任何重大不利變動。

該等物業的未經審核損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購的資產(業務或公司除外)會產生收益，並具有可識別的收入流或資產估值，本公司須於本通函中載列前三個財政年度有關資產可識別淨收入流之損益表(如賣方持有資產的時間較短，則可少於三個財政年度)，且有關資料必須經核數師或申報會計師審閱，以確保該等資料妥善編製及源自相關簿冊及紀錄。就本公司有關收購事項而言，有關期間涵蓋截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度(「有關期間」)。

本附錄所載該等物業於有關期間的未經審核損益表(「未經審核損益表」)由董事根據董事編製的租金收入資料編製如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租金收入	93	93	39
物業管理費	(955)	(1,974)	(1,974)
物業稅	(128)	(171)	(171)
土地使用稅	(1)	(1)	(1)
	<u>(991)</u>	<u>(2,053)</u>	<u>(2,107)</u>

附註：

- 編製上述與該等物業有關的財務資料採用的會計政策與本公司已刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所載的本集團會計政策基本一致。
- 有關期間的租金收入根據董事編製的租賃協議編製。
- 董事根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港相關服務準則》第4400號(修訂版)「協定程序之委聘」，委聘本公司申報會計師永拓富信會計師事務所有限公司(「永拓富信」)就有關期間該等物業的未經審核損益表執行若干協定程序。該等程序僅為協助董事評估未經審核損益表所列金額是否經妥善編製並來自相關簿冊及紀錄，以符合上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定，有關程序概述如下：
 - 自董事獲得該等物業的未經審核損益表，其載列有關期間的租金收入、物業管理費、物業稅及土地使用稅。

- (ii) 自董事獲得一份附表，當中載列有關期間該等物業出租人及承租人之名稱、租期、租金收入、物業管理費、物業稅及土地使用稅(「租金收入概要」)，並檢查計算有關期間租金收入之算術準確性。
- (iii) 自董事獲得租賃協議副本，並將租金收入概要所示該等物業出租人及承租人之名稱、租期及月租以及開支承擔條款(「詳情」)與租賃協議之相關詳情進行比較。
- (iv) 將租金收入概要所示有關期間之租金收入、物業管理費、物業稅及土地使用稅分別與該等物業的未經審核損益表所示租金收入、物業管理費、物業稅及土地使用稅金額進行比較。

永拓富信得出的確實結果如下：

- (a) 就程序(i)而言，永拓富信獲得董事編製的未經審核損益表，其載列有關期間的租金收入、物業管理費、物業稅及土地使用稅。
- (b) 就程序(ii)而言，永拓富信自董事獲得租金收入概要及發現有關期間租金收入的計算屬準確。
- (c) 就程序(iii)而言，永拓富信自董事獲得租賃協議及發現租金收入概要所示詳情與租賃協議之相關詳情一致。
- (d) 就程序(iv)而言，永拓富信發現租金收入概要所示有關期間租金收入、物業管理費、物業稅及土地使用稅分別與未經審核損益表所示租金收入、物業管理費、物業稅及土地使用稅金額一致。

永拓富信已進行其與本公司所訂相關委聘函載明的上述協定程序，並向董事報告其根據協定程序所得的確實結果。根據本公司與永拓富信所訂有關委聘函的條款，其所報告的確實結果不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。董事認為，未經審核損益表已根據租賃協議所載資料妥為編製。

上述程序並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則或香港投資通函呈報準則作出的核證聘用。因此，永拓富信並無就本通函所披露該等物業的未經審核財務資料及有關期間的租金收入作出任何核證或表述。

倘永拓富信根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則或香港投資通函呈報聘用準則就該等物業的損益表執行額外程序或執行核證聘用，永拓富信可能會注意到其他事項，並予以報告。

經考慮上述該等物業未經審核財務資料的披露，董事認為，未經審核損益表已妥為編製及源自租賃協議。

該等物業的估值

由於本公司未能從賣方獲得該等物業的估值報告，故本通函並無披露該等物業於有關期間內各期末及財政年度末的估值。取而代之，經獨立估值師評估之該等物業於二零二五年三月三十一日的估值已編製並載於本通函附錄四。

(A) 本集團的未經審核備考財務資料**1. 緒言**

以下為朗詩綠色生活服務有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)有關可能透過司法拍賣收購若干物業(「收購事項」)的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，以說明本通函「董事局函件」一節所述之收購事項之影響。

下文呈列之未經審核備考財務資料乃為說明本集團於二零二四年十二月三十一日之未經審核綜合資產及負債表而編製，猶如收購事項已於二零二四年十二月三十一日完成。

本集團之未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，其摘錄自本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之本公司已刊發年報，並經備考調整，該等調整如隨附附註所概述：(i)已清楚列示及解釋；(ii)直接歸因於收購事項並與未來事件或決策無關；及(iii)有事實依據，猶如收購事項已於二零二四年十二月三十一日落實。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，並基於若干假設、估計及目前可得資料。因此，由於其假設性質使然，其未必真實反映本集團於收購事項完成後之特定日期或任何其他日期之資產及負債狀況。

本集團之未經審核備考財務資料應與本集團之過往財務資料(載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之已刊發年度業績公告)及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

2. 本集團於二零二四年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團於 二零二四年 十二月三十一日 之綜合資產 及負債表			本集團於 二零二四年 十二月三十一日 之未經審核 備考 資產及負債表
	人民幣千元 附註(a)	備考調整		人民幣千元
		人民幣千元 附註(b)、(d)	人民幣千元 附註(c)、(d)	
資產				
非流動資產				
投資物業	242	13,306	-	13,548
物業、廠房及設備	12,231	14,299	-	26,530
使用權資產	2,288	-	-	2,288
無形資產	99,582	-	-	99,582
於聯營公司的權益	5,740	-	-	5,740
於合營企業的權益	1,883	-	-	1,883
商譽	57,770	-	-	57,770
遞延所得稅資產	111,072	-	-	111,072
	<u>290,808</u>	<u>27,605</u>	<u>-</u>	<u>318,413</u>
流動資產				
貿易應收款項	176,495	-	-	176,495
存貨	750	-	-	750
預付款項及其他				
應收款項	67,486	-	-	67,486
受限制現金	12,764	-	-	12,764
現金及現金等價物	293,739	(27,605)	(419)	265,715
	<u>551,234</u>	<u>(27,605)</u>	<u>(419)</u>	<u>523,210</u>
資產總值	<u>842,042</u>	<u>-</u>	<u>(419)</u>	<u>841,623</u>

	本集團於 二零二四年 十二月三十一日 之綜合資產 及負債表 人民幣千元 附註(a)	備考調整		本集團於 二零二四年 十二月三十一日 之未經審核 備考 資產及負債表 人民幣千元
		人民幣千元 附註(b)、(d)	人民幣千元 附註(c)、(d)	
負債				
非流動負債				
租賃負債	1,449	-	-	1,449
遞延所得稅負債	16,257	-	-	16,257
	<u>17,706</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,706</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	605,485	-	-	605,485
合約負債	251,556	-	-	251,556
租賃負債	568	-	-	568
即期所得稅負債	21,923	-	-	21,923
	<u>879,532</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>879,532</u>
負債總額	<u>897,238</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>897,238</u>
權益				
本公司權益擁有人 應佔資本及儲備				
股本	3,421	-	-	3,421
儲備	(60,430)	-	(419)	(60,849)
	<u>(57,009)</u>	<u>-</u>	<u>(419)</u>	<u>(57,428)</u>
非控股權益	<u>1,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,813</u>
權益赤字總額	<u>(55,196)</u>	<u>-</u>	<u>(419)</u>	<u>(55,615)</u>
負債及權益赤字總額	<u>842,042</u>	<u>-</u>	<u>(419)</u>	<u>841,623</u>

附註：

- (a) 本集團的財務資料乃依據本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合資產及負債表編製，該等報表摘錄自己刊發的本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報。
- (b) 有關調整旨在反映(i)收購事項的現金代價人民幣26,600,000元，及(ii)收購事項的其他直接應佔成本約人民幣1,005,000元(包括約人民幣25,000元的印花稅、約人民幣760,000元的契稅及約人民幣220,000元的直接法律及交易成本)。根據董事的估計，總代價人民幣27,605,000元獲分配至本集團之物業、廠房及設備以及投資物業分別為人民幣14,299,000元及人民幣13,306,000元。

由於本集團擬保留部分物業自用及將剩餘部分物業出租以獲取租金收入，故將本集團持有的物業分別分類為物業、廠房及設備以及投資物業。

根據本集團會計政策，持作自用物業於本集團綜合財務報表中入賬列為物業、廠房及設備項目。該等物業初始按成本(包含交易成本)計量，其後按成本減累計折舊及減值虧損計量。持作收取租金收入及/或資本增值用途的物業則於本集團綜合財務報表中分類為投資物業。該等物業初始按成本(包含交易成本)計量，其後按公平值計量。

僅供參考，根據最高代價人民幣27,000,000元計算，收購事項的總代價(包括其他直接應佔成本)將為人民幣28,017,000元，將分配至本集團之物業、廠房及設備以及投資物業，分別為人民幣14,513,000元及人民幣13,504,000元。該等款項並未納入本集團於二零二四年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產及負債表內。

- (c) 該調整指支付編製本通函直接應佔的法律及專業服務成本，相關金額估計約為人民幣419,000元。
- (d) 本集團擬以其內部資源為收購事項提供資金。於編製未經審核備考財務資料時，董事已假設本集團將以其內部資源結清總代價及開支(合共約人民幣28,024,000元)。
- (e) 概無對未經審核備考財務資料作出調整，以反映本集團於二零二四年十二月三十一日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

(B) 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

以下為本公司的香港申報會計師永拓富信會計師事務所有限公司(執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

致朗詩綠色生活服務有限公司列位董事

吾等已就朗詩綠色生活服務有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供參考。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二五年五月十四日的通函(「通函」)附錄三所載 貴集團於二零二四年十二月三十一日的未經審核備考資產及負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄三第(A)節。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明可能透過司法拍賣(定義見通函)收購部分物業(「收購事項」)對 貴集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二四年十二月三十一日進行。在此過程中，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司於二零二五年四月二十八日刊發的年報所載 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中有關獨立性及其他道德的規定，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量管理」，其中要求公司設計、執行及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律及法規要求的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。就編製未經審核備考財務資料時採用之任何財務資料而言，吾等對先前就該等財務資料發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料作出核證委聘報告」進行有關工作。此準則要求申報會計師計劃及執行程序，以合理確定董事有否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中，亦不會對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明目的而選定的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證事件或交易於二零二四年十二月三十一日的實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及執行有關程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準，以就呈列事件或交易直接導致之重大影響提供合理基準，以及獲取足夠適當憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥善應用該等調整。

所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，同時考慮到申報會計師對實體性質、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易以及其他相關委聘情況的理解。

有關委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，調整屬適當。

永拓富信會計師事務所有限公司
執業會計師

霍達才
執業證書編號：P06895
香港，二零二五年五月十四日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就朗詩集團股份有限公司持有的物業權益於二零二五年三月三十一日的估值而編製的函件及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照朗詩綠色生活服務有限公司(「貴公司」)的指示，就本公司關聯人士朗詩集團股份有限公司(「朗詩集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、進行相關查詢及搜索，並獲得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以便為閣下提供吾等對物業權益於二零二五年三月三十一日(「估值日期」)的市值的意見。

吾等的估值乃按市值作為評估基準。市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在各自知情、審慎及不受脅迫的情況下，就資產或負債於估值日期進行公平交易之估計價值」。

吾等已採用收入法對物業進行估值，通過考慮現有租約所得物業租金收入及／或在現有市場中可獲得的租金收入，並適當考慮租約的復歸收入潛力，將該等收入資本化，以適當資本化率釐定市值。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮所估物業權益所涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明外，假設物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等已獲提供業權文件(包括有關物業權益的不動產權證及房屋所有權證)的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問萬商天勤律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

物業勘查工作由Harley Jing女士於二零二四年第三季度執行。Harley Jing女士於中國物業估值方面擁有逾六年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除非另有說明，本報告所列的所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)為單位。

以下附奉吾等的估值證書，敬希垂注。

此 致

朗詩綠色生活服務有限公司
香港
灣仔皇后大道東8號
407室
董事局 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
陳志康
MRICS MHKIS R.P.S.(GP)
謹啟

二零二五年五月十四日

附註：陳志康為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

朗詩集團於中國持有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 三月三十一日 在現況下的市值 人民幣
中國南京市秦淮區建鄴路108號501室、601室、701室、801室及901室以及豐富路18號10-11幢402室	該物業包括於二零零四年竣工的朗詩·熙園10-11幢第4層及11幢第5至9層的6個辦公單位。	於估值日期，該物業由朗詩集團持有並由朗詩集團及其關連方佔用，作辦公用途。	26,600,000
	該物業的總建築面積約為3,479.97平方米。		
	該物業的土地使用權已授出，於二零四七年九月二十一日到期，作商業及金融用途。		

附註：

1. 根據5份國有土地使用權證—寧白國用(2011)第02173號、02175號、02176號、02180號及02181號，一幅地盤面積約26,789.44平方米之地塊的土地使用權已授予朗詩集團，於二零四七年九月二十一日到期，作商業及金融用途。
2. 根據不動產權證—蘇(2021)寧秦不動產權第0010531號，該物業總建築面積約1,375.99平方米之402室由朗詩集團擁有。
3. 根據5份房屋所有權證—寧房權證白變字第364726至364730號，該物業總建築面積約2,103.98平方米之501室、601室、701室、801室及901室由朗詩集團擁有。
4. 根據北京銀行股份有限公司南京分行(「該銀行」)與朗詩集團簽訂的最高金額抵押合同—第0740679-001號，該物業402室受限於以該銀行為受益人的按揭。
5. 根據該銀行與朗詩集團簽訂的抵押合同，該物業501室、601室、701室、801室及901室受限於以該銀行為受益人的按揭。

6. 根據租賃協議及其續租協議，該物業501室部分已出租予本公司，於二零三四年十二月三十一日到期，於估值日期的日租金約為每平方米人民幣1.50元，不包括管理費及空調費。吾等已於估值中考慮501室之上述租約，並假設該物業之餘下部分為空置。
7. 吾等根據以下基準及分析作出估值：
 - a. 吾等於計算市場租金時，已考慮現有租賃協議的實際租金，亦比較同區域類似發展項目，並考慮(1)已出租區域現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；
 - b. 該等可比較辦公單位的單位租金介乎每平方米每天人民幣2.0元至人民幣2.3元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊區域辦公市場的研究，辦公單位的穩定市場收益率介乎5.5%至6.5%。
8. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 朗詩集團作為該物業的擁有人，已取得不動產權證、國有土地使用權證及房屋所有權證。所有權及註冊詳情清晰明了；
 - b. 該物業受按揭所規限。截至二零二四年八月二十一日，貸款尚未償還，承押人已就兩筆抵押貸款提起訴訟。倘借款人未能在有效調解／判決確認期限內完全履約，承押人有權處置該物業優先受償；及
 - c. 該物業並非法律法規禁止買賣的物品或物業權，可以成為交易的目標資產。
9. 根據兩份執行裁定書及兩份執行通知，南京市建鄴區人民法院已查封朗詩集團所擁有之物業，並於二零二五年三月二十六日頒令拍賣上述物業。吾等於估值時並無考慮上述頒令，並假設該物業可於估值日期自由轉讓。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載並旨在提供有關本公司的資料，而董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(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(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉(如有))；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入證券及期貨條例有關條文所述的登記冊；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

姓名	身份／權益性質	所持 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比
田明先生	受控法團權益	165,137,165 (附註)	40.20%
吳旭先生	實益擁有人	444,000	0.11%
	信託受益人	2,480,000	0.60%
薛媛女士	實益擁有人	296,000	0.07%

附註：該等股份包括(i)透過Green Sailing (PTC) Limited (「Green Sailing」)持有的23,998,345股股份；(ii)透過Greensheid Corporation (「Greensheid」)持有的4,316,000股股份；及(iii)透過Tian Family Investment Pte. Ltd. (「Tian Family Investment」)持有的136,822,820股股份。Green Sailing由田明先生間接全資擁有。Greensheid由Landsea International Holdings Limited全資擁有，而Landsea International Holdings Limited則由朗詩集團全資擁有。朗詩集團由南京鼎重投資管理顧問有限公司(「南京鼎重」)擁有34.15%權益，並由田明先生擁有15.85%權益。南京鼎重為田明先生全資實益擁有的公司。Tian Family Investment由Tian Family Holding Pte. Ltd.全資擁有，而Tian Family Holding Pte. Ltd.則由田明先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，田明先生被視為於165,137,165股股份中擁有權益。

(b) 主要股東的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉於本公司的股份及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或根據證券及期貨條例第336條須記入證券及期貨條例有關規定所述的登記冊的任何其他相關權益或淡倉：

名稱／姓名	身份／權益性質	所持 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比
慕容馨飆女士(附註1)	配偶權益	165,137,165	40.20%
Honor Limited(附註2)	實益擁有人及 受控法團權益	23,998,345	5.84%
Green Sailing (PTC) Limited(附註2)	受託人	23,998,345	5.84%
Tian Family Investment Pte. Ltd.(附註3)	實益擁有人	136,822,820	33.30%
Tian Family Holding Pte. Ltd.(附註3)	受控法團權益	136,822,820	33.30%
香港新旅國際有限公司 (附註4)	實益擁有人	71,575,509	17.42%

名稱／姓名	身份／權益性質	所持 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比
南京輕紡產業(集團) 有限公司(附註4)	受控法團權益	71,575,509	17.42%
南京新工投資集團 有限責任公司(附註4)	受控法團權益	71,575,509	17.42%
南京市人民政府國 有資產監督管理 委員會(附註4)	受控法團權益	71,575,509	17.42%
Lin Befeng 先生	實益擁有人	32,318,647	7.87%
Chen Huaijun 先生(附註5)	實益擁有人及 受控法團權益	30,501,000	7.43%
Lucky Front Investments Limited(附註5)	實益擁有人	26,801,000	6.52%

附註：

- (1) 慕容馨飆女士為田明先生的配偶。根據證券及期貨條例，慕容馨飆女士被視為於田明先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) Green Sailing (PTC) Limited 擔任 Green Life Trust 的受託人，該信託是為將於上市至少六個月後採納的股份獎勵計劃而設立，由 Honor Limited 全資擁有。根據證券及期貨條例，Honor Limited 被視為於 Green Sailing (PTC) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) Tian Family Investment Pte. Ltd. 由 Tian Family Holding Pte. Ltd. 全資擁有。根據證券及期貨條例，Tian Family Holding Pte. Ltd. 被視為於 Tian Family Investment Pte. Ltd. 擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 香港新旅國際有限公司由南京輕紡產業(集團)有限公司全資擁有。南京輕紡產業(集團)有限公司由南京新工投資集團有限責任公司全資擁有，而南京新工投資集團有限責任公司則由南京市人民政府國有資產監督管理委員會(「南京國資委」)持有 90.79% 權益。根據證券及期貨條例，南京輕紡產業(集團)有限公司、南京新工投資集團有限責任公司及南京國資委各自被視為於香港新旅國際有限公司擁有權益的股份中擁有權益。

- (5) 該等股份包括(i)透過Chen Huaijun先生全資擁有的公司Lucky Front Investments Limited持有的26,801,000股股份；及(ii)由Chen Huaijun先生持有的3,700,000股股份。根據證券及期貨條例，Chen Huaijun先生被視為於Lucky Front Investments Limited擁有權益的股份中擁有權益。

3. 董事與主要股東的僱傭關係

於最後實際可行日期，田明先生為Honor Limited、Green Sailing (PTC) Limited、Tian Family Investment Pte. Ltd.及Tian Family Holding Pte. Ltd.的董事。除上述者外，概無董事為於股份及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的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

4. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(除本集團的業務以外)中擁有權益。

5. 董事的資產權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事直接或間接於自二零二四年十二月三十一日(為本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期止由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或由本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會到期或在本集團任何成員公司未支付賠償(法定賠償除外)的情況下不可於一年內終止的服務合約。

7. 董事於重大合約或安排的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於在最後實際可行日期仍然存續並由本集團的任何成員公司訂立且與本集團任何成員公司業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、全悉及確信，本集團成員公司概無涉及任何就本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償，亦無就本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償待決，本集團成員公司亦無面臨就本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償。

9. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期，本集團訂立以下重大合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 蘇州市綠藤健康科技有限公司(本公司之全資附屬公司)與南京青榆養老服務有限公司就養老相關服務的採購訂立的日期為二零二四年二月十九日的服務採購協議，合約價格為人民幣5,371,000元(含稅)；及
- (b) 由上海朗信房地產開發有限公司、上海朗詩投資管理有限公司蘇州分公司、上海朗銘房地產開發有限公司、上海朗敘企業管理有限公司、上海昆宏實業有限公司、南京朗詩物業管理有限公司及無錫匯鄰驛居房地產經紀有限公司訂立的日期為二零二四年三月八日的物業轉讓協議，據此，朗詩綠色管理有限公司及其附屬公司(「朗詩綠色管理集團」)將向本集團轉讓位於中國上海市普陀區的由朗詩綠色管理集團開發建設的朗詩藏峰項目的2套辦公房屋及6個停車位，對價為人民幣9,071,671元。

10. 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
燃亮資本	一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師
永拓富信會計師事務所有限公司	執業會計師

上述專家各自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。

上述專家出具的函件及提供的推薦建議乃於本通函日期作出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述專家均並無於自二零二四年十二月三十一日(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；及並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦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)。

11. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總部及中國主要營業地點為中國江蘇省南京市秦淮區建鄴路98號10至11層(郵編：210004)。
- (c) 本公司之香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東8號407室。
- (d) 劉超先生為本公司主管營運之副總裁兼董事局秘書、公司秘書及授權代表。劉先生於二零一四年十二月成為中國註冊會計師協會認證會員，於二零一五年十月成為國際會計師工會會員，於二零一七年十月成為香港會計師公會會員，並於二零一八年三月成為香港特許秘書公會聯席成員。
- (e) 本公司之開曼群島股份登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (f) 本公司之香港股份登記分處為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。
- (g) 本通函同時以中英文編製。除非另有指明，否則如有歧義，概以英文為準。

12. 展示文件

下列文件的副本將由本通函刊發日期起14日期間(包括首尾兩日)內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://en.landseawy.com/>)：

- (a) 本附錄「專家及同意書」一段所提述同意書；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函獨立董事委員會函件；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函燃亮資本函件；及
- (d) 物業估值報告。



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)

茲通告朗詩綠色生活服務有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年五月三十日(星期五)下午四時正假座中國南京市秦淮區建鄴路98號鴻信大廈10樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

除非另有界定，否則本通告所使用詞彙應與本公司日期為二零二五年五月十四日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此授權南京朗詩物業管理有限公司(「南京朗詩」)參與司法拍賣及競標，以收購該等物業；
- (b) 待南京朗詩於司法拍賣中標後，謹此批准以最高代價總額人民幣27,000,000元收購該等物業及據此擬進行的交易；及
- (c) 謹此授權南京朗詩任何一名或多名董事進行司法拍賣及(倘南京朗詩競標成功)完成可能收購事項，並行使南京朗詩一切權力及作出可能屬必要、適宜或權宜的所有事宜及行動以及簽立及交付所有文件，以執行或落實與司法拍賣及(倘競標成功)可能收購事項有關的任何或所有交易，包括(倘必要)於該等文件上加蓋南京朗詩印鑑及公章。」

承董事局命
朗詩綠色生活服務有限公司
執行董事兼董事長
田明

香港，二零二五年五月十四日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

附註：

1. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東之身份，本公司將於二零二五年五月二十九日(星期四)至二零二五年五月三十日(星期五)(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二零二五年五月二十八日(星期三)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。
2. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司任何股東均可委任一名或以上之代表代其出席大會，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表在股東特別大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上就該等股份名列首位之該出席人士，方有權就該等股份投票。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署核證之授權書或授權文件副本，須盡快及無論如何於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司之股份登記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。
5. 上述決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式進行表決。

於本通告日期，董事局成員包括執行董事田明先生(董事長)、吳旭先生及薛媛女士，非執行董事Liu Yong先生及劉燕女士，以及獨立非執行董事魯梅女士、黎樹深先生及Katherine Rong Xin女士。