



朗诗绿色管理

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)

有關綠建服務之 持續關連交易

有關綠建服務之持續關連交易

於二零二四年十月十六日，本公司（就其本身及代表其附屬公司）與上海朗詩綠建（就其本身及代表其附屬公司）訂立綠建服務協議，據此，上海朗詩綠建自二零二四年十月十六日起至二零二六年十二月三十一日止期間向本集團提供綠建服務。

上市規則涵義

於本公告日期，

- (i) 本公司主席、執行董事兼本公司控股股東田先生為本公司之關連人士；及
- (ii) 田先生間接持有上海朗詩綠建之99.9%權益。因此，上海朗詩綠建為田先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。

綠建服務協議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。

由於有關綠建服務協議項下最高年度交易金額計算之適用比率少於25%，且年度代價低於10,000,000港元，綠建服務協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關綠建服務之持續關連交易

於二零二四年十月十六日，本公司（就其本身及代表其附屬公司）與上海朗詩綠建（就其本身及代表其附屬公司）訂立綠建服務協議，據此，上海朗詩綠建自二零二四年十月十六日起至二零二六年十二月三十一日止期間向本集團提供綠建服務。

綠建服務協議之主要條款載列如下。

主體事項

根據綠建服務協議，上海朗詩綠建同意向本集團提供綠建服務，當中包括(i)建築設計服務和建築設計諮詢服務或(ii)定制相關技術系統設備或(iii)銷售相關技術系統設備及提供系統調試、智能調試及相關售後服務。

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上海朗詩綠建訂立最終綠建服務協議。

本集團成員公司與上海朗詩綠建將訂立之最終綠建服務協議僅載有在各重大方面與綠建服務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

上海朗詩綠建根據綠建服務協議提供綠建服務之服務費將按現行市價、獨立第三方向本集團提交之費用報價及上海朗詩綠建向就可比較服務而言之獨立第三方（即上市規則第14A章項下與本公司概無關連之人士）提交之費用報價釐定。

此外，綠建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、規劃條件、建設狀況、物業項目之綠建技術採用情況、可比較服務於公開市場之市價以及相關政府機關建議之定價條款（如有）。

綠建服務協議項下擬進行交易須按照一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。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將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。

年期

綠建服務協議之固定年期自二零二四年十月十六日起至二零二六年十二月三十一日止，可在訂約雙方可能共同協定之情況下重續，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。

年度上限

綠建服務協議項下綠建服務於截至二零二四年、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之年度上限分別如下：

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（附註）	9
截至二零二五年十二月三十一日止年度	9
截至二零二六年十二月三十一日止年度	9

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度之建議年度上限指自二零二四年十月十六日起至二零二四年十二月三十一日止期間。

綠建服務協議項下年度上限乃參考本集團截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之估計未來需求後釐定。

持續關連交易之內部監控措施

定價政策將由本集團管理層負責監督及監察，確保綠建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之整體利益。本集團管理層亦將定期檢查，以審閱及評估綠建服務協議項下擬進行交易是否根據其條款及根據上述定價政策進行。獨立非執行董事將繼續審閱綠建服務協議項下擬進行交易，而本公司核數師亦將對有關定價條款及年度上限進行年度審閱。

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。

上海朗詩綠建為於中國成立之公司，主要從事提供建築設計服務、建築設計諮詢服務、綠色建築、建築節能及健康室內環境綜合解決方案的技術服務。

訂立綠建服務協議之理由

本集團主要於中國及美國從事房地產開發業務。

上海朗詩綠建為建築技術服務公司，提供建築設計服務、建築設計諮詢服務、綠色建築、建築節能及健康室內環境綜合解決方案的技術服務。

本集團在上海朗詩綠建之全流程綠建服務之支援下，將可以大力展開各類輕資產業務，共同為客戶打造健康、舒適、節能、環保之綠色建築產品。

上海朗詩綠建提供綠建服務，有助本集團節省綠建技術開發成本，讓本集團能將資源充份利用在本集團之主營業務上，長遠而言，能為本集團帶來回報，對本公司及其股東而言有利。

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，綠建服務協議以及簡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。

一般事項

田先生為主席及執行董事，於本公告日期實益擁有上海朗詩綠建之99.9%權益，被視為於綠建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綠建服務協議之決議案放棄投票。

上市規則涵義

於本公告日期，

- (i) 本公司主席、執行董事兼本公司控股股東田先生為本公司之關連人士；及
- (ii) 田先生間接持有上海朗詩綠建之99.9%權益。因此，上海朗詩綠建為田先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。

綠建服務協議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。

由於有關綠建服務協議項下最高年度交易金額計算之適用比率少於25%，且年度代價低於10,000,000港元，綠建服務協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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
「控股股東」	指	具有上市規則所界定涵義
「董事」	指	本公司董事
「綠建服務」	指	根據綠建服務協議之條款由上海朗詩綠建集團向本集團提供之綠建服務

「綠建服務協議」	指	本公司(為其自身及代表其附屬公司)與上海朗詩綠建(為其自身及代表其附屬公司)所訂立日期為二零二四年十月十六日有關上海朗詩綠建集團向本集團提供綠建服務之框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「田先生」	指	田明先生，本公司主席兼執行董事
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海朗詩綠建」	指	上海朗詩綠建技術有限公司，於中國成立之有限公司
「上海朗詩綠建集團」	指	上海朗詩綠建及其附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事局命
朗詩綠色管理有限公司
公司秘書
高媛

香港，二零二四年十月十六日

於本公告日期，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，以及三名獨立非執行董事陳泰元先生、芮萌先生及謝詞龍先生組成。