

與控股股東的關係

我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成(惟不包括[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)後，田先生全資擁有的Honor Limited將合共直接或間接於已發行股份總數約[編纂]%中擁有權益。因此，根據上市規則，Honor Limited及田先生將為我們的控股股東。

田先生為朗詩集團公司的創始人，在該公司旗下成立朗詩綠色地產集團及本集團。彼於物業開發及投資積約20年經驗，目前擔任(i)朗詩綠色地產的董事局主席兼執行董事、(ii)朗詩集團公司的主席兼行政總裁，以及(iii)Landsea Homes董事會主席兼董事。一直以來，本集團的營運及管理已委託由我們的行政總裁吳旭先生與一名執行董事領導的核心管理團隊負責，因此可讓田先生專注於其他業務。Honor Limited為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，旨在持有田先生於本集團的權益。

業務區分

我們的業務

我們主要於中國長江三角洲發達城市及若干其他主要城市提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務(「物業管理業務」)。

控股股東的其他業務

除我們的業務外，田先生透過彼於朗詩集團公司(彼擁有其50%股本權益)及朗詩綠色地產(彼擁有其已發行股份總數的57.94%權益)的權益投資業務，包括(其中包括)物業開發、裝修工程、建築科技、銷售建築材料、管理物業項目人員配備及人力資源、工程項目管理、資產管理及投資、提供退休及健身服務以及營運租賃性公寓。鑒於本集團業務與田先生所控制其他公司的業務在性質上有所不同，董事認為本集團業務與田先生所控制其他公司的業務之間存在清晰的業務區分。

與控股股東的關係

科技系統運營業務

此外，田先生間接控制朗綠科技65.67%股權，該公司主要為住宅物業所安裝的科技系統（「綠色科技系統」）（包括天棚輻射系統、置換新風系統及地源熱泵系統）開發綠建科技、提供綠色科技解決方案以及提供營運及保養服務（「科技系統運營業務」），以將室內溫度及濕度維持於舒適水平及透過過濾有害物質提升空氣質素。

本集團進行的物業管理業務本質上與科技系統運營業務不同。進行物業管理業務時，憑藉於物業日常事務的專業知識及經驗，我們專注於提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。物業管理業務主要集中於公共區域及公共場所的保養及維護，包括但不限於住宅及非住宅物業的保安、清潔、園藝及景觀、日常維修及保養服務以及其他提升終端用戶體驗的增值服務，而這些都是於在管物業的日常事務中需要密切關注的服務。

另一方面，科技系統運營業務的重心在於為住宅物業所安裝的綠色科技系統的營運及保養，以將室內溫度及濕度維持於舒適水平及透過過濾有害物質提升空氣質素，並不涉及公共區域及公共場所的保養及維護，因此其並不需要密切關注在管物業的日常事務。由於綠色科技系統為環保節能設計，其營運需具備氣候及地理模式的基本工作知識，以便能夠在不同季節及地點充分發揮其潛能。受僱操作綠色科技系統的員工包括在工程及HVAC等領域具備較高學歷的人員，以便能夠營運及保養綠色科技系統（包括天棚輻射系統、置換新風系統及地源熱泵系統）。因此，科技系統運營業務與物業管理業務於本質上截然不同。

與控股股東的關係

鑒於上文所述，田先生所控制公司的業務不會亦預期不會以根據上市規則第8.10條須予以披露的方式直接或間接與本集團的業務競爭。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使彼等相關的各名緊密聯繫人不會直接或間接參與或涉足可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於當中持有任何權利或權益，有關進一步詳情載於本節下文「不競爭契據」。

於最後可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無以根據上市規則第8.10條須予以披露的任何方式於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

我們與朗詩的業務關係

由於我們自朗詩物業管理於二零零五年首次成立以來一直為朗詩開發的住宅物業提供物業管理服務，本集團已與朗詩建立穩固及持續的業務關係。

朗詩主要從事物業開發、裝修工程、建築科技、銷售建築材料、管理物業項目人員配備及人力資源、工程項目管理、資產管理及投資、提供退休及健身服務以及營運租賃式公寓的業務。於往績記錄期間，朗詩的所有物業開發業務均透過朗詩綠色地產集團進行。朗詩綠色地產集團專注於開發綠色住宅物業。根據中指院的資料，在中國房地產百強企業中，朗詩綠色地產集團以開發綠色建築及其物業開發中的輕資產模式而著稱。朗詩綠色地產亦於2019中國房地產開發企業500強測評成果發佈會暨500強峰會中獲評為「2019中國房地產開發企業100強」及「2019中國房地產開發企業經營績效10強」，並在二零一九年中國房地產上市公司測評成果發佈會中榮獲「2019中國房地產上市公司綜合實力100強」以及「2019中國房地產上市公司發展速度五強」。根據朗詩綠色地產的二零二零年中期報告，朗詩綠色地產集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得合約銷售總額人民幣129億元，而於二零二零年六月三十日的項目儲備總建築面積及可銷售面積分別為17.8百萬平方米及6.0百萬平方米。經計及朗詩綠色地產集團持有的股本權益，於二零二零年六月三十日，其應佔項目儲備總建築面積及可銷售面積分別為5.1百萬平方米及1.3百萬平方米。

與控股股東的關係

我們認為，本集團與朗詩緊密的業務關係屬互惠互補，這對於中國的物業管理服務提供商及其相關物業的開發公司來說屬普遍現象。經過多年合作，本集團與朗詩已對彼此的業務營運有深刻瞭解，有類似服務理念。鑒於本集團與朗詩的長期緊密關係，我們對朗詩的特定要求及預期交付成果的熟悉程度使我們能夠減少溝通成本、建立互信及持續提供滿足朗詩對綠色住宅物業特定要求及規定的優質服務，繼而使得我們與朗詩建立緊密的長期合作關係，我們認為這有助於朗詩成功建立全國知名及廣受認可的品牌形象，且有助於我們成功發展綠色住宅建築物業管理服務的能力及經驗、鞏固現有市場地位及增強競爭力。

於往績記錄期間，我們獲朗詩委聘為其物業項目提供物業管理及非業主增值服務。董事確認，就彼等所深知及確信，我們於往績記錄期間為朗詩開發的大部分物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)提供物業管理服務，而於往績記錄期間，我們就該等項目的中標率為100.0%。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，由朗詩開發的在管物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)的總建築面積分別為7.6百萬平方米、8.6百萬平方米及9.3百萬平方米，佔同日在管總建築面積的83.4%、57.1%及57.1%。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，向朗詩開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)提供物業管理服務所產生的收益分別為人民幣164.9百萬元、人民幣209.9百萬元及人民幣183.7百萬元，佔提供物業管理服務所產生總收益的83.4%、70.7%及62.0%。於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，按在管建築面積計，朗詩所開發物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)佔我們提供物業管理服務的比例分別為97.7%、98.0%及97.2%。於二零二零年九月三十日，我們亦就朗詩所開發物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)訂約管理額外建築面積5.0百萬平方米，其尚未交付。

與控股股東的關係

展望未來，根據我們互惠互補的業務關係，我們認為經計及朗詩委聘可提供同樣令人滿意的服務的新服務供應商的所需時間及所涉及不確定因素，朗詩委聘新服務供應商代替本集團亦可能不符合其最佳利益。我們相信，我們較其他物業管理公司具備競爭優勢，這將使我們繼續獲朗詩委聘。

考慮到(i)我們與朗詩互惠互補的關係；(ii)我們於往績記錄期間就朗詩所開發物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)的中標率為100.0%；及(iii)我們於往績記錄期間為大部分由朗詩開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)提供物業管理及非業主增值服務，我們相信將可繼續獲朗詩委聘，在其大部分開發中項目交付予其各自的業主前為其提供物業管理及非業主增值服務。有關詳情見本文件「持續關連交易」。

獨立於控股股東

我們相信，[編纂]後我們有能力在獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)的情況下進行業務，原因如下：

管理獨立性

董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們的管理及營運決策均由執行董事及高級管理層作出。除以下董事會成員外，本集團與朗詩(及其緊密聯繫人)的高級管理人員並無重疊：

<u>董事會成員</u>	<u>於本集團的角色</u>	<u>於朗詩 (及其緊密聯繫人)的角色</u>
田先生	<ul style="list-style-type: none">• 董事長• 非執行董事	<ul style="list-style-type: none">• 朗詩綠色地產的董事局主席兼執行董事• 朗詩集團公司的主席兼行政總裁• Landsea Homes 董事會主席兼董事• 朗綠科技董事長

與控股股東的關係

<u>董事會成員</u>	<u>於本集團的角色</u>	<u>於朗詩 (及其緊密聯繫人)的角色</u>
周勤女士	<ul style="list-style-type: none">• 執行董事• 副董事長	<ul style="list-style-type: none">• 朗詩集團公司的副總裁• Landsea Homes 董事
劉超先生	<ul style="list-style-type: none">• 執行董事• 首席財務官	<ul style="list-style-type: none">• 朗詩綠色地產的董事會秘書

作為非執行董事，田先生並不涉及本集團的日常營運及管理。此外，儘管周女士的職位重疊，惟彼於履行在本集團及朗詩的職責時，將一如以往繼續獲本集團及朗詩(包括朗詩集團公司及Landsea Homes)各自的獨立董事會及／或高級管理層團隊支持。因此，周女士確認，彼與上述公司的關係不會影響彼履行本公司董事職責。就劉先生而言，彼作為朗詩綠色地產的董事會秘書，僅涉及秘書事宜而並無積極參與朗詩綠色地產的日常管理及業務營運。

各董事均知悉彼等的受信職責，該職責要求(其中包括)彼為本公司的裨益及最佳利益行事，且不允許其董事職責與個人利益存在任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人將予訂立的任何交易引起潛在的利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不計入法定人數。此外，我們擁有獨立高級管理團隊可獨立於控股股東進行本集團的業務營運。

基於上述原因，董事認為我們有能力於[編纂]後在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下管理業務。

營運獨立性

我們獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人從事業務，並具有作出營運決策及執行該等決策的獨立權利。

就物業管理服務而言，我們一般會根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》透過標準招標程序取得前期管理合同。招標過程是一個既定的、具競爭性及合理安排的過程，在該過程中，朗詩或本集團均無法影響對物業管理服

與控股股東的關係

務提供商的選擇。評標委員會須由不少於五名成員的奇數人數組成，包括至少三分之二的大多數成員為獨立於本集團的物業管理專家。該等專家自當地房地產管理部門編製的名單中隨機挑選。在評標時，評標委員會將考慮多項因素，包括聲譽、服務質量、管理體系、人力資源管理及建議管理計劃。本集團並無優先權獲委聘為朗詩所開發項目的前期物業管理及增值服務的供應商，而我們的投標按與其他物業管理公司所提交投標的相同基礎獲考慮。我們進行相同的投標程序，以確保獲得有關獨立第三方物業開發商開發的住宅物業項目的前期管理合同。有關詳情見本文件「業務－物業管理服務－招標程序」。

物業開發商交付物業後，我們直接向獨立的個別業主提供物業管理服務，該等業主可由業主委員會代表。業主委員會一經成立，將由業主管運，並有權代表業主與業主大會上選定的物業管理服務提供商訂立物業管理合同。獨立於朗詩的業主委員會有權於審閱及評估我們的表現後委聘我們擔任物業管理服務提供商或解聘我們。根據《中華人民共和國民法典》，物業的業主大會(其法定人數由小區專有部分總建築面積佔比三分之二以上的業主且總人數佔比三分之二以上的業主組成)上，經參與表決並持有表決業主所擁有專有部分總建築面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主投票同意後，可委聘或解聘物業管理服務提供商。業主大會可根據若干選擇標準(包括服務期限、整體服務質量及服務費)通過公開招標程序或直接與特定的物業管理服務提供商訂立合同選擇新的物業管理服務提供商。在獲得業主大會的批准後，業主委員會將與選定的物業管理服務提供商訂立合同。朗詩對業主或業主委員會委聘或解聘物業管理服務提供商的決定並無任何決定性影響。我們必須為住戶／業主提供優質服務以確保我們持續獲業主委員會委聘。於往績記錄期間，我們並無因為業主委員會成立而遭提前終止物業管理合同，或本集團在業主委員會成立後未能獲委聘為物業管理服務提供商。

與控股股東的關係

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，由朗詩開發的在管物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)的總建築面積分別為7.6百萬平方米、8.6百萬平方米及9.3百萬平方米，佔我們於同日在管總建築面積的83.4%、57.1%及57.1%。儘管如此，我們能維持多元化的客戶群，主要透過於住宅物業交付後繼續向業主提供物業管理服務，以及參與由獨立第三方物業開發商及業主委員會等潛在客戶組織的招標。因此，我們的大部分客戶為業主以及獨立於朗詩(及其合營企業及聯營公司)的物業開發商。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，我們自朗詩以外的客戶產生的收益分別佔我們總收益的73.1%、78.2%及80.5%。

於往績記錄期間，我們主要透過獲取新物業管理服務合同擴大物業管理服務組合。展望未來，我們擬透過以下方式擴大業務規模及市場份額：(a)積極參與更多由獨立第三方物業開發商等潛在客戶組織的招標；及(b)尋求戰略收購及投資我們認為將使我們擴大服務組合種類及客戶群的物業管理公司。我們認為，憑藉我們強大的業務發展能力及市場聲譽，獨立業主及物業開發商應佔收益將繼續由於來自以下方面的收入增長而有所增加：(a)由朗詩開發的住宅物業的個別業主(我們已獲委聘為該等物業提供服務，該收入預期佔我們大部分收益)；及(b)獨立第三方物業開發商(歸因於(i)我們持續參與更多由其他物業開發商進行的招標；及(ii)潛在戰略收購及投資物業管理公司)。

營運所需牌照

我們擁有所有相關牌照及許可的全部權利，並持有及享有該等牌照及許可的利益，具備所需的充足資本及僱員以在獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下作出所有決策並進行我們自身的業務營運，上述情況於[編纂]後亦會持續。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

我們擁有龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及/或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯。我們可獨立接觸該等客戶、我們的供應商及其他業務夥伴。

與控股股東的關係

僱員

我們擁有獨立的人才團隊，其擁有豐富的物業管理行業經驗。我們主要通過校園招聘、投放廣告及內部推薦等多個渠道獨立招募僱員。

與控股股東進行的持續關連交易

本文件「持續關連交易」載列本集團與我們控股股東或彼等聯繫人的持續關連交易的詳情，該等交易於[編纂]完成後將會持續。所有該等交易均根據相關法律及法規按招標進行或經公平磋商後按一般商業條款或更佳條款釐定。在釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費時，會考慮物業項目的性質、規模及位置、服務範圍以及預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)等相關因素，並經參考我們通常向獨立第三方提供同類服務的價格、市場中類似服務及項目類別的費用及相關政府部門建議的定價條款。此外，對於同類型的交易，向控股股東或彼等的聯繫人提供的費用及條款與向其他第三方提供者相似。

財務獨立性

於[編纂]前，應收及／或應付控股股東及／或彼等各自緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘(並非於一般業務過程中產生)將全數結清。控股股東或其緊密聯繫人就本集團借款而提供或獲提供的所有股份質押及擔保將於[編纂]後解除。

此外，我們有自己的內部監控及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立司庫職能，並能獨立獲取第三方融資。因此，我們相信能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人維持財務獨立性。

不競爭契據

各控股股東已於不競爭契據中向我們不可撤回及無條件地承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接開展或涉足與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外，包括提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，統稱「受限制業務」)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務

與控股股東的關係

中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟控股股東及其緊密聯繫人持有(i)任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)已發行股本總額不足30%；或(ii)任何私人公司(從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何業務)權益不足50%，且其並無擁有該公司董事會控制權的情況則除外。當本集團從事一項並非屬受限制業務的新業務，且於開展該項新業務時，我們的任何控股股東已在進行或參與有關業務或於有關業務中擁有權益，上述限制亦不適用。

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人物色到／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會(「競爭商機」)，其將並將其緊密聯繫人及時將該競爭商機轉介予本公司，方式為於物色有關競爭商機後30個營業日內發出書面通知(「要約通知」)，當中列明競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭商機尋求由獨立非執行董事(於競爭商機中並無擁有任何權益)組成的董事委員會(「獨立董事會」)批准，任何於競爭商機中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為考慮有關競爭商機而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及於會上投票，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取所提呈的競爭商機的財務影響、競爭商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及我們業務的整體市況。倘適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商機的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知控股股東，表明其決定是爭取或拒絕競爭商機。

倘相關控股股東接獲獨立董事會通知表示拒絕有關競爭商機或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內作出回應，該控股股東將有權(但並無責任)爭取有關競爭商機。倘相關控股股東爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭商機轉介予本公司，猶如該商機為新的競爭商機。

與控股股東的關係

倘控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附帶投票權的30%或以上股份或股份不再於聯交所[編纂]，則不競爭契據將自動失效。各控股股東已向我們進一步承諾，其將盡其所能提供及促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就不競爭契據的執行情況進行年度審閱所需的一切資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，於我們的年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

此外，本公司就不競爭契據已採取或將採取以下措施以維護良好的企業管治標準：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，於年報中或通過刊發公告披露有關獨立非執行董事所審閱事宜的決定(包括不接受轉介予本公司的競爭商機的原因)，以及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；及
- 倘任何董事及／或其各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大權益，根據組織章程細則的適用條文，其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，我們已訂有足夠的企業管治措施管理[編纂]後本集團與控股股東及／或董事之間的現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。尤其是，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席會議的法定人數；

與控股股東的關係

- (b) 擁有重大權益的董事應就可能與我們的任何利益發生衝突或潛在衝突的事項作出充分披露，並放棄出席討論有關董事或其聯繫人擁有重大權益的事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議；
- (c) 我們承諾董事會應平衡執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，且相信其具備充足經驗，不會因任何業務或其他關係而可能對其獨立判斷造成任何重大干預，並能夠提供公正的外部意見以保障公眾股東的利益。有關進一步詳情，見「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們[已委聘]滋博資本有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各項規定)向我們提供意見及指引；及
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或對我們而言不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，該等條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審閱控股股東提供的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況。