

## 釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙於載於本文件的「技術詞彙表」一節闡釋。

「會計師報告」	指	本文件附錄一所載本集團於往績記錄期間的會計師報告
「安居朗詩」	指	安居朗詩物業服務(揚州)有限公司，於二零二一年四月二十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由朗拓物業管理、寶應縣安居物業服務有限公司及寶應縣城拓物業服務中心(普通合夥)分別擁有51%、40%及9%權益，寶應縣安居物業服務有限公司及寶應縣城拓物業服務中心(普通合夥)為獨立第三方
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零二一年六月十五日有條件採納並將於[編纂]後生效的經修訂及重述組織章程細則，經不時修訂，其概要載於本文件附錄三
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「[編纂]」	指	誠如本文件附錄四「法定及一般資料-A.有關本公司的進一步資料-4.股東於二零二一年六月十五日通過的書面決議案」所指，將本公司股份溢價賬中部分進賬金額撥充資本而發行[編纂]股股份

---

## 釋 義

---

「開曼公司法」或  
「公司法」 指 開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三  
號法例，經綜合及修訂)

### [ 編 纂 ]

「常州匯鄰驛居」 指 常州市匯鄰驛居房地產經紀有限公司，於二零  
二零年三月十六日在中國成立的有限公司，為  
本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「成都福朗」	指	成都福朗物業服務有限公司，於二零二零年一月十六日在中國成立的有限公司，分別由成都德新尚裕物業管理有限公司(為獨立第三方)及朗拓物業管理擁有51%及49.0%的權益
「成都匯鄰驛居」	指	成都匯鄰驛居房地產經紀有限公司，於二零二零年三月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中指院」	指	我們的行業顧問及獨立第三方中國指數研究院
「中指院報告」	指	本公司就本文件委託中指院編製的獨立市場研究報告
「13號通知」	指	《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》
「37號通知」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

## 釋 義

「本公司」	指	朗詩綠色生活服務有限公司，於二零二零年十二月一日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	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，且除文義另有所指外，指田先生及Honor Limited
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國國家證券市場的監管機關
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為我們本身及作為附屬公司的受託人)為受益人所簽立日期為二零二一年六月十七日的彌償契據，有關詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料-E.其他資料-1.稅務及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為我們本身及作為附屬公司的受託人)為受益人所簽立日期為二零二一年六月十七日的不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係-不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	於二零零七年三月十六日頒佈並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》
「極端情況」	指	香港政府宣佈出現因超強颱風引致的極端情況

## 釋 義

「二零一八財年」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「二零一九財年」	指	截至二零一九年十二月三十一日止財政年度
「二零二零財年」	指	截至二零二零年十二月三十一日止財政年度
「二零二一財年」	指	截至二零二一年十二月三十一日止財政年度
「二零二二財年」	指	截至二零二二年十二月三十一日止財政年度
「二零二三財年」	指	截至二零二三年十二月三十一日止財政年度
「盈信國富」	指	深圳市盈信國富實業有限公司，於二零一四年七月三十日在中國成立的有限公司，由林勁峰先生擁有79.48%權益、梁德惠先生擁有9.17%權益、林朝虹女士擁有6.71%權益、萬里營先生擁有1.12%權益、張躍先生擁有0.89%權益、周耀明先生擁有0.89%權益、朱楚廷先生擁有0.75%權益、孫新銳先生擁有0.54%權益、劉維林先生擁有0.39%權益及彭金映女士擁有0.06%權益，除林勁峰先生外，彼等均為獨立第三方

## [編纂]

「Green Life Trust」	指	於二零二一年一月十八日為本公司將於[編纂]至少六個月後採納的股份獎勵計劃而設立的信託，Green Sailing (PTC)獲委任為其受託人
「Green Sailing (PTC)」	指	Green Sailing (PTC) Limited，於二零二一年一月四日在英屬處女群島註冊成立的私人信託有限公司，由Honor Limited全資擁有，作為特殊目的公司以Green Life Trust受託人的身份持有股份

## 釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及本公司的附屬公司或(倘文義另有所指)就本公司成為現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，該等附屬公司或其前身所經營的業務(視情況而定)
「廣西朗詩美居」	指	廣西朗詩美居信息諮詢有限公司，於二零二零年九月三十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「廣西朗詩深綠」	指	廣西朗詩深綠信息技術諮詢服務有限公司，於二零二零年九月二十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州匯鄰驛居」	指	杭州匯鄰驛居房地產經紀有限公司，於二零二零年三月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會

## [ 編 纂 ]

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港新旅」	指	香港新旅國際有限公司，於二零一九年十二月十二日在香港註冊成立的有限公司，由南紡控股全資擁有，為我們的主要股東之一

---

## 釋 義

---

### [ 編 纂 ]

「Honor Limited」	指	Honor Limited，於二零一九年九月二十七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由田先生全資擁有，並為我們其中一名控股股東
「惠州朗詩」	指	惠州朗詩德洲物業管理有限公司，於二零二一年四月十三日於中國成立的有限公司，由朗拓物業管理及獨立第三方惠州大亞灣德洲物業服務有限公司分別擁有49%及51%權益
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知悉，並非本公司關連人士的人士

### [ 編 纂 ]

## 釋 義

### [編纂]

「江蘇朗詩」	指	江蘇朗詩海湖物業管理有限公司，於二零二一年五月十日在中國成立的有限公司，由朗拓物業管理江蘇海湖地產有限公司、江蘇高遠物業管理有限公司及上海歐捷文化傳播有限公司(後三者為獨立第三方)分別擁有40%、30%、11%及11%權益
「[編纂]」	指	名列本文件「董事及參與[編纂]的各方」一節的[編纂]
「[編纂]」	指	名列本文件「董事及參與[編纂]的各方」一節的[編纂]
「朗綠科技」	指	上海朗綠建築科技股份有限公司，於二零一三年八月十五日在中國成立的股份有限公司，自二零一七年一月至二零二零年三月在全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司上市(股票代碼：870998)，由田先生間接控制約65.67%權益
「朗詩」	指	朗詩集團及朗詩綠色地產集團
「Landsea Community Service」	指	Landsea Community Service Co., Ltd.，於二零一九年十月十八日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，由Honor Limited擁有49.50%權益、香港新旅擁有25.93%權益、Cliff Lin擁有15.84%權益、Jianhe Holdings Limited擁有2.20%權益、Lovet Limited擁有1.83%權益、Dreamer Limited擁有1.39%權益、Wisdom Holding Limited擁有1.34%權益、Inner Limited擁有0.22%權益、BELL Limited擁有0.18%權益、Orange Holding Limited擁有0.18%權益、Carrying Limited擁有0.15%權益、Optimis Limited擁有0.11%權益、Ween Holdings Limited擁有0.08%權益、Suntony Holdings Limited擁有0.05%權益、Jury Limited擁有0.01%權益及南都投資擁有1.00%權益



## 釋 義

「朗e雲」	指	朗e雲為數字化內部線上管理平台，我們的員工於該平台上進行日常例行物業運營及管理，包括但不限於物業管理費收取、客戶投訴管理、保安及訂單管理以及園藝及景觀管理
「朗詩設施」	指	南京朗詩設施管理有限公司，於二零一九年十二月二十五日在中國成立的有限公司，為朗詩集團公司全資擁有的附屬公司
「朗詩綠色地產」	指	朗詩綠色地產有限公司，於一九九零年五月三十日在百慕達註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：106)
「朗詩綠色地產集團」	指	朗詩綠色地產及其附屬公司
「Landsea Green Life」	指	Landsea Green Life Holdings Company Limited，於二零一九年十一月五日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Landsea Greenlive」	指	Landsea Greenlive International Company Limited，於二零一九年十月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「朗詩集團」	指	朗詩集團公司及其附屬公司(就本文件而言，不包括朗詩綠色地產集團)
「朗詩集團公司」	指	朗詩集團股份有限公司，於二零零一年十二月二十四日在中國成立的股份有限公司，由田先生控制50.0%權益、南紡控股控制26.20%權益、盈信國富控制20.12%權益、蘇州遠大投資有限公司控制2.22%權益、顏曉陽先生控制1.41%權益及孫超先生控制0.05%權益，其中蘇州遠大投資有限公司、顏曉陽先生及孫超先生為獨立第三方

## 釋 義

「Landsea Homes」	指	Landsea Homes Corporation，一間於美國特拉華州註冊成立並在納斯達克股票市場上市的公司(代碼：「LSEA」、「LSEAW」)，為朗詩綠色地產的附屬公司
「朗詩物業管理」	指	南京朗詩物業管理有限公司，於二零零五年一月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「朗詩體育」	指	南京朗詩體育文化發展有限公司，於二零一一年七月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「朗鴻管理」	指	朗鴻(南京)企業管理有限公司，於二零一九年十二月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「朗拓物業管理」	指	南京朗拓物業管理有限公司，於二零一九年十一月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「最後可行日期」	指	二零二一年六月十六日，即本文件付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

### [ 編纂 ]

「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
---------	---	---------------

### [ 編纂 ]

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
--------	---	------------------------------------

## 釋 義

「併購規定」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》，於二零零六年八月八日由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局聯合頒佈並於二零零九年六月二十二日由商務部重新頒佈
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與之並行運作
「美家工程」	指	南京美家環境工程有限公司，於二零一八年三月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於二零二一年六月十五日採納並隨即生效的經修訂及重述組織章程大綱，經不時修訂，其概要載於本文件附錄三
「綿陽朗悅」	指	綿陽朗悅物業管理有限公司，於二零二一年四月十六日在中國成立的有限公司，由朗拓物業管理及獨立第三方成都大發物業服務有限公司分別擁有50%及50%權益
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「田先生」	指	董事長、非執行董事兼控股股東之一
「南紡控股」	指	南京紡織品進出口股份有限公司，一間於一九九二年六月三十日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600250)
「南京匯鄰驛居」	指	南京匯鄰驛居房地產經紀有限公司，一間於二零二零年三月十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「南京領藍」	指	南京領藍人力資源有限公司，一間於二零一七年六月九日在中國成立的有限公司，為朗詩集團公司的間接全資附屬公司
「南京國資委」	指	南京市人民政府國有資產監督管理委員會
「南京國有資產投資管理」	指	南京市國有資產投資管理控股(集團)有限責任公司，一間於二零零二年九月三日在中國成立的有限公司，由南京國資委全資擁有
「南京旅遊集團」	指	南京旅遊集團有限責任公司，一間於二零一七年十二月十二日在中國成立的有限公司，由南京城市建設及南京國有資產投資管理分別擁有60.0%及40.0%權益
「南京城市建設」	指	南京市城市建設投資控股(集團)有限責任公司，一間於二零零二年十一月二十八日在中國成立的有限公司，由南京國資委全資擁有
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「境外直接投資規定」	指	《企業境外投資管理辦法》、《境外投資管理辦法》、13號通知及其他相關規則

[ 編 纂 ]

---

## 釋 義

---

### [ 編纂 ]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	本公司有關中國法律的法律顧問金杜律師事務所

### [ 編纂 ]

「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備[ 編纂 ]而進行的重組，有關詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

## 釋 義

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局，根據國務院於二零一八年三月二十二日頒佈的國務院關於機構設置的通知(國發2018 6號)合併至國家市場監督管理總局，及倘文義所指，包括地方分局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂或補充)
「上海匯鄰驛居」	指	上海匯鄰驛居房地產經紀有限公司，一間於二零二零年三月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海朗行」	指	上海朗行商業管理有限公司，一間於二零二零年四月三十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海詩藍」	指	上海詩藍文化傳播有限公司，一間於二零二一年二月二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

## 釋 義

「購股權計劃」	指	於二零二一年六月十五日獲本公司有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款於本文件附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」概述
「深綠物業管理」	指	南京朗詩深綠物業管理有限公司，一間於二零一四年五月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「四川朗商」	指	四川朗商物業管理有限公司，於二零二零年七月九日在中國成立的有限公司，由朗拓物業管理及獨立第三方成都恒格企業管理有限公司分別擁有50%及50%權益

### [ 編 纂 ]

「獨家保薦人」或 「海通國際資本」	指	海通國際資本有限公司
「南都投資」	指	南都投資集團有限公司，一間於二零一四年七月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Zhou Qingzhi先生全資擁有，其背景載於本文件「歷史、重組及公司架構—[ 編 纂 ]—關於南都投資的資料」
「Southern City Holdings」	指	Southern City Holdings Company Limited，一間於二零一九年十一月二十一日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Southern Land International」	指	Southern Land International Company Limited，一間於二零一九年十一月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

### [ 編 纂 ]

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	除文義另有所指外，具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，有關詳情載於本文件「主要股東」
「蘇州匯雅居」	指	蘇州匯雅居房地產經紀有限公司，一間於二零二零年三月四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「往績記錄期間」	指	包括截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的期間

### [ 編 纂 ]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州以及哥倫比亞特區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂或補充)

### [ 編 纂 ]



## 釋 義

### [ 編 纂 ]

「武漢匯賢居」	指	武漢匯賢居房地產經紀有限公司，一間於二零二零年七月三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「無錫匯鄰驛居」	指	無錫匯鄰驛居房地產經紀有限公司，一間於二零二零年四月十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「徐州朗詩寶」	指	朗詩寶物業管理(徐州)有限公司，一間於二零二零年一月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由朗拓物業管理及獨立第三方華盛集團實業(新沂)有限公司分別持有51%及49%權益
「%」	指	百分比

本文件所載若干金額及百分比數字經已進行約整。因此，若干表格所示總數未必為其前列數額的算術總和。