

歷史、重組及公司架構

歷史及發展

我們的歷史可追溯至二零零五年，當時我們開始向朗詩(由控股股東田先生於二零零一年創立)開發的一項物業提供物業管理服務。憑藉我們與朗詩的長期緊密合作關係，我們隨著其擴張而於業務規模有顯著增長。受惠於朗詩綠色地產集團將業務重點放在開發綠色建築，我們在提供綠色建築物業管理服務方面亦已建立深厚實力並積累豐富經驗。我們提供的物業管理服務亦已擴展至由獨立第三方物業開發商開發的物業。

我們主要於長江三角洲專注為住宅物業提供物業管理服務，隨後逐步擴大服務範圍至涵蓋多種非住宅物業，包括辦公大樓、租賃性公寓、公共設施、產業園區、醫院及銀行網點。截至二零二零年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋21個城市，包括15個長江三角洲城市及六個中國其他城市。於二零二零年十二月三十一日，我們的在管總建築面積為17.3百萬平方米，合共123項在管物業，包括102項住宅物業及21項非住宅物業，為逾120,000戶住戶提供服務。此外，於二零二零年十二月三十一日，我們的總合約建築面積為23.7百萬平方米。

雖然物業管理服務過往一直貢獻我們的大部分收益，但我們努力令服務組合更多樣化以為物業開發商以及業主及住戶提供全面的服務。我們提供非業主增值服務以解決其在物業管理方面的各種需求，例如案場服務、前期諮詢顧問服務以及其他前期服務。我們旨在於在管住宅物業提供一個便利、溫情和快樂的社區，並提供一系列社區增值服務，包括居家生活服務、公共資源管理服務及二手房物業代理服務。

業務發展里程碑

下表載列我們業務發展歷史上的各個里程碑：

年份	里程碑
二零零五年.....	朗詩物業管理成立並開始提供物業管理服務。
二零零七年至 二零一零年.....	我們開始在長江三角洲擴展市場版圖及開始於無錫市提供物業管理服務，並進一步擴展至常州市、杭州市及蘇州市。
二零零八年.....	我們獲得ISO 9001質量管理體系認證。
二零零九年.....	我們獲得ISO 14001環境管理體系認證。
二零一五年.....	我們獲克而瑞研究中心及中國房地產測評中心共同評定按物業管理能力計排名第16位，並按社區運營創新計排名第6位。

歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
二零一七年.....	我們首度獲中指院評為中國物業服務百強企業、中國華東物業服務領先品牌及中國物業服務特色品牌企業。
二零一八年.....	我們獲得OHSAS 18001職業健康安全管理體系認證。
二零一九年.....	我們獲中國物業管理協會認可為2019物業服務成長性領先企業。我們就獨立第三方開發商所開發物業的在管總建築面積較二零一八年大幅增加約5.0百萬平方米或超過300%。
二零二零年.....	我們管理的一項物業上海朗詩虹橋綠郡成為全球首個獲得BREEAM In-Use V6認證的住宅項目。
二零二零年.....	我們獲中指院評為2020中國物業服務百強企業第28名。
二零二零年.....	我們獲中指院認可為2020 ESG貢獻突出企業。

我們的公司發展

本公司根據開曼公司法於二零二零年十二月一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及[編纂]公司。有關詳情，見本節「重組」。

我們主要的營運附屬公司

於最後可行日期，我們一直透過在中國的中國營運附屬公司開展業務。下文載列中國營運附屬公司於往績記錄期間的主要公司發展：

朗詩物業管理

朗詩物業管理為我們主要的營運附屬公司，主要從事提供物業管理服務。其於二零零五年一月十二日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元，以現金繳足，並由秦韻強及唐霞(均為獨立第三方)分別擁有50%及50%權益。於二零零六年八月二十四日，朗詩集團公司以總代價人民幣0.5百萬元向秦韻強及唐霞收購朗詩物業管理的全部股權，有關代價經參考轉讓方對朗詩物業管理出資的註冊資本釐定。朗詩物業管理的註冊資本於二零零六年八月二十四日、二零一一年三月三日及二零一七年十二月十八日分別增加至人民幣3百萬元、人民幣10百萬元及人民幣100百萬元，並以現金繳足。

作為重組的一部分，朗詩集團公司於二零一九年十二月二十三日向Southern City Holdings轉讓其於朗詩物業管理的1%股權，並於二零一九年十二月二十四日向朗鴻管理轉讓其於朗詩物業管理的99%股權。有關詳情，見本節「重組」。

歷史、重組及公司架構

深綠物業管理

深綠物業管理主要從事提供物業管理服務。其於二零一四年五月十六日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5百萬元，以現金繳足，並由朗詩綠色地產的間接全資附屬公司上海朗詩投資管理有限公司全資擁有。深綠物業管理的註冊資本於二零一九年五月十七日增加至人民幣21.6百萬元，並以現金繳足。

於二零一九年七月一日，朗詩物業管理以代價人民幣42,540,000元收購深綠物業管理的全部股權，有關代價經參考(其中包括)獨立估值師於二零一九年三月三十一日對深綠物業管理評估的估值釐定。自股權轉讓完成後，深綠物業管理一直由朗詩物業管理全資擁有。

廣西朗詩美居

廣西朗詩美居主要從事提供物業代理服務。其於二零二零年九月三十日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元，將根據其組織章程細則繳付，自其成立以來由朗詩物業管理全資擁有。

於往績記錄期間出售附屬公司

出售南京深綠電子商務

南京朗詩深綠電子商務有限公司(「深綠電子商務」)於二零一四年十二月十五日在中國成立為有限公司，其成立目的為提供線上至線下服務，具體為開發及經營一個電子商務平台，在此我們將幫助不同零售商或服務提供商向個人業主及住戶銷售其貨品或服務。我們將於電子商務平台展示有關貨品或服務(包括各種家庭用品、食品及家教)，而業主及住戶可另行與我們的地勤員工協商以於線下購買貨品或服務。於我們經營電子商務平台時，深綠電子商務的僱員包括負責開發及維護電子商務平台的信息技術、設計、銷售及營銷人員。

然而，由於業主及住戶亦可通過其他便利方式購買必要貨品及服務，包括但不限於零售店、其他主要電子商務平台及知名認證教育機構，故我們從此商業模式獲利方面面臨挑戰。深綠電子商務於二零一四年至二零一七年所有經營年度均處於虧損狀態，各財政年度產生的收益均低於人民幣0.5百萬元。考慮到消費行為趨勢、其他電子商務平台的日益大眾化以及我們提供物業管理服務的個人業主及住戶數目，高級管理層認為，二零一七年底前經營電子商務平台在經濟上不再可行。彼等判斷，於本集團此發展階段，我們應著重擴展物業管理組合而非發展線上至線下業務分部。

因此，由於深綠電子商務的業務並未達到預期的可持續發展目標，因收益不足而維持較小規模，故電子商務平台的營運至二零一八年逐步終止。其後，深綠電子商務事實上已成為無實質業務營運的空殼公司。於二零一八年十一月十四日，朗詩物業管理將其於深綠電子商務的全部股權轉讓予朗詩集團公司，代價為人民幣3,000,000元，有關代價是參照深綠電子商務於有關轉讓時的註冊資本釐定。有關轉讓完成後，朗詩集團公司接管深綠電子商務的管理及策略性發展，且深綠電子商務不再為朗詩物業管理的附屬公司。

為於轉讓後充分善用深綠電子商務的實體，朗詩集團公司的高級管理層將其轉換成支援其物業管理、物業開發、租賃性公寓及長者服務等多個業務分部的統一支援平台。朗詩集團公司亦就此目的為深綠電子商務聘請新僱員，彼等分別獲委派至上述其中一個業務分部提供業務模式諮詢及客戶資源整合支援。業務模式諮詢及客戶資源整合支援涉及開展市場研究、分析市場趨勢、提供市場見解及分析市場參與者與競爭對手。因此，僅獲委派至物業管理業務分部的深綠電子商務僱員主要負責就(其中包括)其他市場參與者的數字化及資訊系統基礎設施進行市場研究，尤其專注於如何撥資、管理及營運有

歷史、重組及公司架構

系統，以及在朗詩物業管理的指示下接觸行業組織。彼等運用研究結果就本集團的數字化及資訊系統升級工作制定藍圖。獲委派至物業管理業務分部的深綠電子商務僱員根據朗詩物業管理員工發出的指示工作。董事認為，深綠電子商務在其出售後提供的業務模式諮詢及客戶資源整合支援協助本集團管理層進行商業決策，透過持續致力擴展、提升營運效率及改善服務質量而提高客戶滿意度，向本集團提供價值。

作為內部重組的一部分，僅獲委派至物業管理業務分部的深綠電子商務相關僱員已通過終止其與深綠電子商務的僱傭關係並與本集團訂立新僱傭合約，從深綠電子商務轉調至本集團。有關重組已於二零二一年一月一日完成。董事確認，概無深綠電子商務的現有僱員將於日後為本集團工作。有關詳情，見本文件「業務—僱員」。

出售南京朗裕源

南京朗裕源智能化系統工程有限公司（「南京朗裕源」）於二零一七年八月二十五日在中國成立為有限公司，其成立目的為向朗詩的物業開發項目提供電子工程服務。由於南京朗裕源的業務並不構成我們核心業務的一部分，故於二零一九年四月十二日，朗詩物業管理將其於南京朗裕源的全部股權轉讓予深綠電子商務（該公司於有關轉讓時為朗詩集團公司的全資附屬公司），代價為人民幣1,450,000元，有關代價是參照南京朗裕源於有關轉讓時的註冊及實繳股本釐定。有關轉讓完成後，南京朗裕源不再為朗詩物業管理的附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，董事並不知悉上述已出售公司於往績記錄期間及直至有關公司各自獲本集團出售的日期有任何不遵守任何適用中國法律及法規的情況，從而會對本集團業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

排除科技系統運營業務

自成立以來，本集團一直視提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務（「物業管理業務」）為我們的主要核心業務。儘管如此，於業務發展早年，朗詩開始開發及推出已安裝若干科技系統的住宅物業，包括天棚輻射系統、置換新風系統及地源熱泵系統（「綠色科技系統」），惟於當時可選用為綠色科技系統提供專業營運及保養服務（「系統營運服務」）的服務供應商數量有限，難以在中國覓得適合的服務供應商。作為與朗詩發展密切長期合作關係的整體業務戰略的一部分，為提高根據中國適用法律及法規成功競投朗詩物業管理服務委聘的機會，朗詩物業管理建立獨立的內部服務團隊，專責提供系統營運服務，並故意將系統營運服務的費用設定在低於提供該等服務的實際成本。隨後，朗詩物業管理與朗詩訂立協議，為朗詩所開發共29個住宅物業項目提供物業管理服務以及綠色科技系統營運及保養服務（「科技系統運營業務」）。董事認為科技系統運營業務與物業管理業務本質上存在差異且有明顯區分。有關該兩項業務區分的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」。

歷史、重組及公司架構

由於系統營運服務的費用低於提供該等服務的實際成本，故有關科技系統運營業務自開始起就產生虧損。此外，提供系統營運服務的成本隨時間增加，但難以對朗詩物業管理於其發展早期同意管理的29項住宅物業項目進行提價。根據其於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年的未經審核管理賬目，朗詩物業管理就科技系統運營業務分別錄得虧損人民幣15.4百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣13.9百萬元。由於朗詩物業管理的管理層將物業管理業務視為我們的主要核心業務，因此不再為使科技系統運營業務有利可圖而投資額外的人才及資源。

臨近二零一五年底，基於我們對業務戰略作出的調整，我們開始縮減科技系統運營業務的運營規模，原因是我們有意將資源集中於物業管理業務。朗詩物業管理開始逐步停止參與科技系統運營業務，並將其負責綠色科技系統營運及保養的內部服務團隊遣散。其後，朗詩物業管理就上述物業項目維持一個獨立小組，以處理相關管理及客戶服務。綠色科技系統的實際營運及管理亦外包予朗綠科技及南京領藍，其中，朗綠科技負責技術諮詢及建議，南京領藍負責按朗綠科技的指示提供營運及維護服務。此外，我們並無訂立任何其他物業管理合同以營運住宅物業項目安裝的任何綠色科技系統。本集團於往績記錄期間透過標準公開招標程序獲得的物業管理合同並無將營運綠色科技系統(或其他採用類似環保建築科技的系統)納入其服務範圍。就朗詩開發的新住宅物業項目而言，根據系統營運商與朗詩訂立的個別服務合約條款，綠色科技系統由朗綠科技等其他系統營運商單獨營運。

作為我們停止經營科技系統運營業務計劃的一部分，於二零二一年一月，朗詩物業管理完成向朗詩設施轉讓科技系統運營業務，代價價值為於二零二零年十二月三十一日的負債淨額人民幣126.8百萬元，其已於抵銷於二零二零年十二月三十一日應收朗詩設施款項後，於二零二一年五月通過向朗詩設施付款的方式悉數償付(有關詳情載於本文件「財務資料—關聯方交易—科技系統運營業務」及會計師報告附註31)。因此，自二零二一年一月一日起，朗詩設施已接管與科技系統運營業務有關的所有資產、合約及人員，並就此承擔一切責任。本集團無意於日後經營科技系統運營業務或提供與科技系統運營業務性質類似的服務。

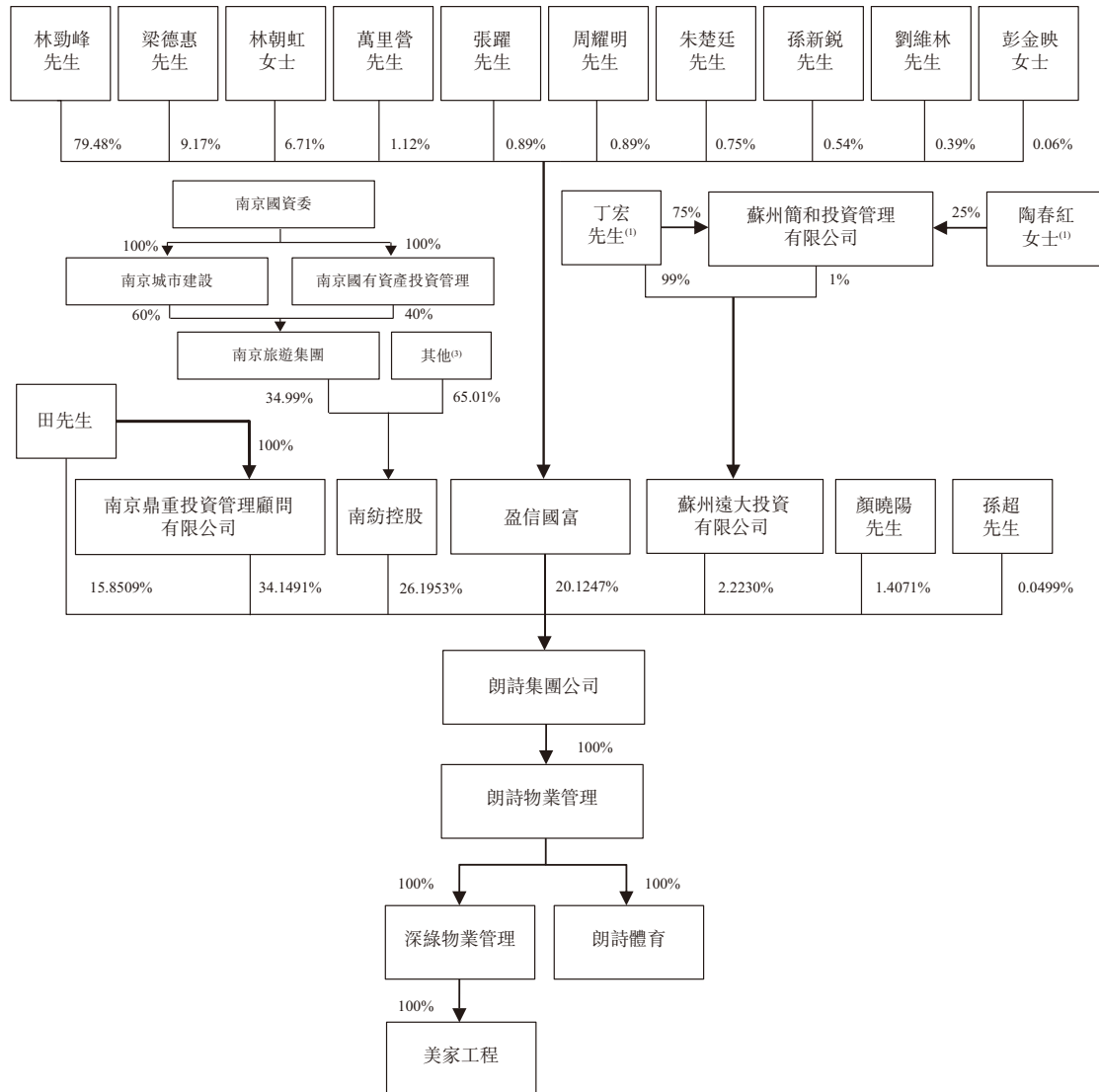
據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，董事並不知悉本集團於往績記錄期間及直至科技系統運營業務轉讓日期有任何不遵守科技系統運營業務相關適用中國法律及法規的情況，從而會對本集團業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

歷史、重組及公司架構

重組

我們已為籌備[編纂]進行重組，以設立及精簡我們的公司架構。於重組完成後，本公司成為本集團的控股公司及[編纂]公司。

下圖列示我們於重組前的持股架構：



附註：

- (1) 丁宏先生為陶春紅女士的配偶。
- (2) 朗詩集團公司各股東((a)董事長、非執行董事兼控股股東田先生及南京鼎重投資管理顧問有限公司；(b)主要股東南紡控股；及(c)主要股東林勁峰先生及盈信國富除外)為獨立第三方。
- (3) 南紡控股的股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600250)。據董事所深知及確信，南紡控股的其他股東均為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

註冊成立境外控股公司

田先生、林勁峰先生、丁宏先生、梁德惠先生、顏曉陽先生、林朝虹女士、萬里營先生、張躍先生、周耀明先生、朱楚廷先生、孫新銳先生、劉維林先生、孫超先生及彭金映女士已各自於英屬處女群島註冊成立全資投資控股公司，而南紡控股已於香港註冊成立一間全資投資控股公司。

境外投資控股公司的詳情載列於下表：

公司	註冊成立地點	註冊成立日期	股東	股權
Honor Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	田先生	100%
香港新旅.....	香港	二零一九年十二月十二日	南紡控股	100%
Cliff Lin Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	林勁峰先生	100%
Jianhe Holdings Limited...	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	丁宏先生	100%
Lovet Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	梁德惠先生	100%
Dreamer Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	顏曉陽先生	100%
Wisdom Holding Limited..	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	林朝虹女士	100%
Inner Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	萬里營先生	100%
BELL Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月三十日	張躍先生	100%
Orange Holding Limited...	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	周耀明先生	100%
Carrying Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	朱楚廷先生	100%
Optimis Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	孫新銳先生	100%
Ween Holdings Limited...	英屬處女群島	二零一九年十月九日	劉維林先生	100%
Suntony Holdings Limited..	英屬處女群島	二零一九年九月三十日	孫超先生	100%
Jurry Limited.....	英屬處女群島	二零一九年九月二十七日	彭金映女士	100%

註冊成立 Landsea Community Service

Landsea Community Service於二零一九年十月十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立後，一股股份按面值配發及發行予一名獨立第三方初步認購人，並轉讓予Honor Limited。同日，99股股份按面值配發及發行予Honor Limited。有關轉讓及配發完成後，Landsea Community Service成為由Honor Limited全資擁有。

註冊成立 Landsea Greenlive

Landsea Greenlive於二零一九年十月二十三日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為我們於英屬處女群島的中間控股公司行事，並獲授權發行最多50,000股無面值股份。於註冊成立後，100股股份按代價100美元配發及發行予Landsea Community Service。有關配發完成後，Landsea Greenlive成為由Landsea Community Service全資擁有。

註冊成立 Landsea Green Life

Landsea Green Life於二零一九年十一月五日在香港註冊成立為有限公司，作為我們於香港的中間控股公司行事。於註冊成立後，一股股份按代價1港元配發及發行予Landsea Greenlive。有關配發完成後，Landsea Green Life成為由Landsea Greenlive全資擁有。

歷史、重組及公司架構

Landsea Community Service 發行股份

於二零一九年十二月二十日，Landsea Community Service 按面值分別向 Honor Limited、香港新旅、Cliff Lin Limited、Jianhe Holdings Limited、Lovet Limited、Dreamer Limited、Wisdom Holding Limited、Inner Limited、BELL Limited、Orange Holding Limited、Carrying Limited、Optimis Limited、Ween Holdings Limited、Suntony Holdings Limited 及 Jury Limited 配發及發行 49,400 股、25,933 股、15,835 股、2,201 股、1,827 股、1,393 股、1,337 股、223 股、178 股、178 股、149 股、107 股、78 股、50 股及 11 股股份。按有關數目配發及發行股份反映承配人於朗詩集團公司的實際股權。

上述配發完成後，Landsea Community Service 的股權載列如下：

Landsea Community Service 的股東	股份數目	於 Landsea Community Service 的股權
Honor Limited	49,500	50.00%
香港新旅	25,933	26.20%
Cliff Lin Limited	15,835	15.99%
Jianhe Holdings Limited	2,201	2.22%
Lovet Limited	1,827	1.85%
Dreamer Limited	1,393	1.41%
Wisdom Holding Limited	1,337	1.35%
Inner Limited	223	0.23%
BELL Limited	178	0.18%
Orange Holding Limited	178	0.18%
Carrying Limited	149	0.15%
Optimis Limited	107	0.11%
Ween Holdings Limited	78	0.08%
Suntony Holdings Limited	50	0.05%
Jury Limited	11	0.01%
	99,000	100%

Southern City Holdings 收購朗詩物業管理的 1% 股權

有關詳情，見本節「[編纂]—南都投資的投資」。

成立朗鴻管理

朗鴻管理於二零一九年十二月十八日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣 10 百萬元。自成立以來，朗鴻管理一直由 Landsea Green Life 全資擁有。

朗鴻管理收購朗詩物業管理的 99% 股權

於二零一九年十二月二十四日，朗詩集團公司按代價人民幣 72,229,410 元向朗鴻管理轉讓其於朗詩物業管理的 99% 股權，有關代價於各方經參考獨立估值師於二零一九年九月三十日對朗詩物業管理評估的資產淨值後公平磋商釐定。有關轉讓完成後，朗詩物業管理由朗鴻管理及南都投資分別擁有 99% 及 1% 權益。

歷史、重組及公司架構

Landsea Community Service 收購 Southern Land International

於二零一九年十二月二十六日，南都投資向 Landsea Community Service 轉讓 Southern Land International 的 100 股股份，相當於 Southern Land International 的全部已發行股本，通過向南都投資配發及發行 1,000 股股份的方式予以償付。有關轉讓完成後，Southern Land International 成為由 Landsea Community Service 全資擁有。

上述轉讓完成後，Landsea Community Service 的股權如下：

Landsea Community Service 的股東	股份數目	於 Landsea Community Service 的股權
Honor Limited	49,500	49.50%
香港新旅	25,933	25.93%
Cliff Lin Limited	15,835	15.84%
Jianhe Holdings Limited	2,201	2.22%
Lovet Limited	1,827	1.83%
Dreamer Limited	1,393	1.39%
Wisdom Holding Limited	1,337	1.34%
Inner Limited	223	0.22%
BELL Limited	178	0.18%
Orange Holding Limited	178	0.18%
Carrying Limited	149	0.15%
Optimis Limited	107	0.11%
Ween Holdings Limited	78	0.08%
Suntony Holdings Limited	50	0.05%
Jurry Limited	11	0.01%
南都投資	1,000	1.00%
	<u>100,000</u>	<u>100%</u>

註冊成立本公司

本公司於二零二零年十二月一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為 380,000 港元，分為 38,000,000 股每股面值 0.01 港元的股份。於註冊成立後，一股未繳股款股份按面值配發及發行予一名獨立第三方初步認購人，並轉讓予 Honor Limited。同日，本公司按面值分別向 Honor Limited、香港新旅、Cliff Lin Limited、Jianhe Holdings Limited、Lovet Limited、Dreamer Limited、Wisdom Holding Limited、Inner Limited、BELL Limited、Orange Holding Limited、Carrying Limited、Optimis Limited、Ween Holdings Limited、Suntony Holdings Limited、Jurry Limited 及南都投資配發及發行 49,499 股、25,933 股、15,835 股、2,201 股、1,827 股、1,393 股、1,337 股、223 股、178 股、178 股、149 股、107 股、78 股、50 股、11 股及 1,000 股未繳股款股份。股份按有關數目配發及發行，反映承配人於 Landsea Community Service 的實際股權。

歷史、重組及公司架構

上述配發及發行完成後，本公司的股權如下：

股東	股份數目	股權
Honor Limited	49,500	49.50%
香港新旅	25,933	25.93%
Cliff Lin Limited	15,835	15.84%
Jianhe Holdings Limited	2,201	2.20%
Lovet Limited	1,827	1.83%
Dreamer Limited	1,393	1.39%
Wisdom Holding Limited	1,337	1.34%
Inner Limited	223	0.22%
BELL Limited	178	0.18%
Orange Holding Limited	178	0.18%
Carrying Limited	149	0.15%
Optimis Limited	107	0.11%
Ween Holdings Limited	78	0.08%
Suntony Holdings Limited	50	0.05%
Jurry Limited	11	0.01%
南都投資	1,000	1.00%
	<u>100,000</u>	<u>100%</u>

本公司收購Landsea Greenlive及Southern Land International

於二零二一年一月六日，Landsea Community Service向本公司轉讓Landsea Greenlive的100股股份及Southern Land International的100股股份，相當於Landsea Greenlive及Southern Land International的全部已發行股本，通過本公司將當時股東持有的100,000股未繳股款股份入賬列作繳足股份的方式予以償付。有關轉讓完成後，Landsea Greenlive及Southern Land International成為我們的全資附屬公司。

註冊成立Green Sailing (PTC)

為獎勵及激勵我們的主要管理層以及為本集團作出貢獻的任何其他人士，本公司擬採納一項股份獎勵計劃。Green Sailing (PTC)於二零二一年一月四日在英屬處女群島註冊成立為私人信託有限公司，作為特殊目的公司以受託人身份持有根據建議股份獎勵計劃將向合資格承授人授出的股份，而該計劃預期將於[編纂]至少六個月後獲採納。其註冊成立後，Honor Limited獲配發及發行一股股份。於二零二一年一月十八日，本公司按面值向Green Sailing (PTC)(作為Green Life Trust的受託人)配發及發行8,695股股份，相當於本公司經擴大已發行股本的8.0%。

Green Sailing (PTC)僅為Green Life Trust的受託人且僅作為協助股份獎勵計劃安排的平台，其為行政目的註冊成立以促進Green Life Trust的管理。根據Green Life Trust的信託契據，本公司成立及授權的委員會(「委員會」)將作出一切決定並向Green Sailing (PTC)(作為受託人)提供有關Green Life Trust及股份獎勵計劃的指示及推薦建議，包括行使與有關股份相關的權利及根據股份獎勵

歷史、重組及公司架構

計劃授出股份獎勵。因此，於採納上述股份獎勵計劃前後，Green Sailing (PTC) 僅可處置其就Green Life Trust的特殊目的按信託契據條款持有的股份，及在行使其作為Green Life Trust的受託人持有的股份(包括根據股份獎勵計劃的條款尚未向任何獲授人授出的股份及已授出但尚未歸屬予相關獲授人的股份)的投票權時，須根據委員會的任何指示或推薦建議行事。委員會須包括三名或以上董事會成員，其將由董事會通過大多數投票委任。身為董事的委員會成員受彼等的受信責任約束，其要求(其中包括)彼須為本公司及股東整體的裨益及最佳利益行事，且不允許其作為董事的職責與其個人利益之間存在任何衝突。委員會向Green Sailing (PTC)提供的指示或推薦建議應基於董事會不時經由大多數董事投票通過的決策作出，投票的董事亦會考慮薪酬委員會作出的推薦建議。於實際歸屬後，獲授人將有權行使已歸屬股份附有的投票權。上述委員會將於採納股份獎勵計劃後作出有關據此授出股份獎勵的決定。於最後可行日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未確定。經計及以上所述，(i)本公司有權透過委員會就Green Life Trust及股份獎勵計劃作出一切決定並提供指示及推薦建議，及(ii)儘管Green Sailing (PTC)由Honor Limited全資擁有，而Honor Limited由田先生全資擁有，田先生將無法全權決定行使與Green Sailing (PTC)持有股份有關的投票權，[編纂]後亦不會對Green Life Trust的管理有任何實際控制權。

Green Sailing (PTC)作為Green Life Trust的受託人持有股份，僅可按委員會指示處置股份以及任何就該等股份宣派的股息或分派。Honor Limited僅為Green Sailing (PTC)的登記持有人，並不承擔任何管理Green Life Trust的角色。根據信託契據的條文，Honor Limited於Green Sailing (PTC)持有的股份以及任何就該等股份宣派的股息或分派中並無任何個人經濟權益或利益，亦無權處置Green Sailing (PTC)持有的股份。

有關重組完成後的公司架構，見本節「緊隨重組及[編纂]後的公司及持股架構」。

[編纂]

南都投資的投資

於二零一九年十二月二十三日，Southern City Holdings與朗詩集團公司訂立一份股權轉讓協議，據此，Southern City Holdings以現金代價人民幣729,590元向朗詩集團公司收購朗詩物業管理的1%股權，並於二零二零年二月二十日繳足。Southern City Holdings是一間在香港註冊成立的有限公司，為Southern Land International的全資附屬公司，而Southern Land International是一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，當時由南都投資全資擁有。有關轉讓完成後，朗詩物業管理成為Southern City Holdings持有1%權益的中外合資企業。

於二零一九年十二月二十六日，作為重組的一部分，南都投資與Landsea Community Service訂立一份換股協議，據此，南都投資向Landsea Community Service轉讓Southern Land International的100股股份，相當於Southern Land International的全部已發行股本，通過向南都投資配發及發行1,000股股份的方式予以償付。

歷史、重組及公司架構

於二零二零年十二月一日，作為重組的一部分，本公司按面值向南都投資配發及發行1,000股未繳股款股份，該等股份隨後在完成向本公司轉讓Landsea Greenlive及Southern Land International後於二零二一年一月六日入賬列作繳足。有關詳情，見本節「重組—本公司收購Landsea Greenlive及Southern Land International」。

有關南都投資的投資（「**編纂**」）詳情載列如下：

- 編纂**名稱：南都投資，由Zhou Qingzhi先生全資擁有
- 協議日期：二零一九年十二月二十三日
- 已付現金代價金額：人民幣729,590元（相當於889,277.57港元）
- 釐定代價的基準：基於獨立估值師於二零一九年九月三十日對朗詩物業管理評估的資產淨值，並於本公司與南都投資考慮下列各項後經公平磋商釐定：
- (a) 其他上市公司進行**編纂**的代價；
 - (b) **編纂**於投資非上市公司時通常承擔的投資風險，包括於**編纂**及**編纂**完成前的股份買賣缺乏流通性及公開市場，以及**編纂**過程時間表及**編纂**會否完成的不確定性；
 - (c) 本集團及中國物業管理界別的增長前景；及
 - (d) 本集團直至二零一九年九月三十日的財務表現及中國其他從事物業管理業務的可資比較公司的市值。
- 代價結算日期：二零二零年二月二十日
- 每股成本⁽¹⁾：**編纂**港元
- 較**編纂**中位數折讓⁽¹⁾：**編纂**
- 編纂**：由於**編纂**通過Southern City Holdings與朗詩集團公司之間的股權轉讓進行，故代價已支付予朗詩集團公司且本集團並無收取任何**編纂**。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組及[編纂]
完成後於本公司的
股權⁽¹⁾： [編纂]

緊隨[編纂]後於
本公司的股權⁽¹⁾⁽²⁾： [編纂]

本集團的策略利益：

南都投資的唯一董事兼股東Zhou Qingzhi先生先前曾於酒店管理、物業管理、可再生能源、媒體通訊及金融行業進行各種投資。Zhou Qingzhi先生在擔任浙江南都電源動力股份有限公司(「南都電源」，一家主要從事通信備份、動力電源及可再生能源儲能電池及配件的開發、製造、銷售及服務的公司，其股份於深圳證券交易所上市，股票代碼：300068)及名下私人酒店管理公司的董事時，已積累領導、管理及營運經驗。此外，Zhou Qingzhi先生已通過其於上海南都集團有限公司(「上海南都」，一家主要從事公共設施開發及管理、房地產開發及其他投資的公司)的大部分權益，於南都物業服務集團股份有限公司(「南都物業服務」，一家於上海證券交易所上市的物業管理公司，股票代碼：603506)擁有權益。有關詳情，見下文「關於南都投資的資料」。有賴於Zhou Qingzhi先生在物業管理、酒店管理及其他行業的管理及投資經驗及關係網絡，董事認為[編纂]將有利於本集團，原因為Zhou Qingzhi先生能為我們的業務增長及發展提供寶貴指引，包括就潛在收購及地區擴張制定策略、物色收購及擴展機會、評估目標以及提供對市場前景的見解。此外，Zhou Qingzhi先生於上市公司的管理經驗為其積累於投資、資本市場活動及企業管理領域的知識，我們預期彼將可借助該等知識協助董事制定內部監控、合規、風險管理及企業管治政策。

歷史、重組及公司架構

自[編纂]起，Zhou Qingzhi先生已向董事分享其對於中國物業管理行業及經濟的展望及前景的見解。經計及Zhou Qingzhi先生的市場見解後，我們可制定更好的業務策略，包括(其中包括)(a)投放更多資源於城市研究及分析，從而鞏固我們於長江三角洲的市場地位及進軍具有增長潛力的新市場以吸引新客戶；及(b)收集有關其他物業管理公司的市場資料，尤其是其營運表現、盈利能力、合規記錄及增長潛力，可與目前業務建立協同效應，以及分析該等公司的相關特色，該等公司或會成為我們的潛在收購目標。有關進一步詳情，見本文件「業務—我們的策略—多渠道擴大業務規模」及「未來計劃及[編纂]」。展望將來，我們亦相信可憑藉引入Zhou Qingzhi先生的業務網絡及聯繫獲得更多有關物業管理項目的招標機會。

特別權利： 南都投資無權享有[編纂]項下的任何特別權利。

附註：

- (1) 基於緊隨[編纂]完成後將由南都投資持有的股份數目計算。
- (2) 假設[編纂]未獲行使且並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份。

中國法律顧問已確認，[編纂]已遵照所有當時生效的適用中國法律及法規進行。

歷史、重組及公司架構

關於南都投資的資料

南都投資為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。自註冊成立以來，其一直由Zhou Qingzhi先生全資擁有並作為其投資控股公司行事。Zhou Qingzhi先生亦擔任南都投資的董事。

田先生於二零一八年四月至二零二零年四月擔任中城聯盟輪值主席期間與Zhou Qingzhi先生私交甚篤，雙方其後保持定期聯繫。Zhou Qingzhi先生先前曾投資酒店管理、物業管理、可再生能源、傳媒通訊及金融等行業，在擔任南都電源及名下私人酒店管理公司的董事時亦已積累管理及營運經驗。Zhou Qingzhi先生通過其於上海南都(一家主要從事公共設施開發及管理、房地產開發及其他投資的公司)的大部分權益，於南都物業服務(一家於上海證券交易所上市的物業管理公司)擁有權益。Zhou Qingzhi先生透過其與田先生的私人關係熟悉本公司的物業管理業務。Zhou Qingzhi先生是資深投資者，擅長於實行專門物色及評估各行各業投資機遇的投資策略。彼以具增長潛力的優質公司為目標，長期投資該等公司，專注於管理能力、財務表現、長期增長潛力、監管格局、行業展望及市場估值等主要業務特色。於決定透過[編纂]以投資本集團時，Zhou Qingzhi先生特別對下列各項感興趣：本集團作為長江三角洲快速增長的物業管理服務提供商的背景、我們物業管理服務及增值服務的多元類型、我們按綜合實力及增長潛力在「中國物業服務百強企業」中的排名。鑒於Zhou Qingzhi先生熟悉物業管理行業、我們的往績記錄及對我們的前景抱有信心，彼決定使用其個人資源透過南都投資以投資本公司。Zhou Qingzhi先生確認，[編纂]與其投資策略及目標一致，讓其可於本公司[編纂]後參與長期資本增長。

除[編纂]外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，南都投資及其最終實益擁有人Zhou Qingzhi先生於最後可行日期均為獨立第三方。此外，除[編纂]外，(1)南都投資或Zhou Qingzhi先生；及(2)本集團、股東、董事、高級管理層成員或彼等各自的任何聯繫人之間概無就[編纂]訂立其他口頭或書面協議或安排、諒解或承諾。

[編纂]及公眾持股量

由於南都投資並非本公司的核心關連人士，故由南都投資持有的股份於[編纂]後將計入公眾持股量。

南都投資已同意，其將不會於直至[編纂]後滿六個月當日的任何時間出售其直接或間接持有的任何股份。

獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為[編纂]符合聯交所刊發的指引信HKEx-GL29-12(於二零一二年一月刊發並於二零一七年三月更新)及HKEx-GL43-12(於二零一二年十月刊發並於二零一三年七月及二零一七年三月更新)。

歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 南紡控股的股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600250)。據董事所深知及確信，南紡控股的股東均為獨立第三方。
- (2) 江蘇朗詩的餘下股權由朗拓物業管理、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分別持有40%、30%、11%及11%，而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為獨立第三方。
- (3) 惠州朗詩的餘下股權由獨立第三方惠州大亞灣德洲物業服務有限公司持有51%。
- (4) 成都福朗的餘下股權由獨立第三方成都德新尚裕物業管理有限公司持有51%。
- (5) 綿陽朗悅的餘下股權由獨立第三方成都大發物業服務有限公司持有50%。
- (6) 徐州朗詩寶的餘下股權由獨立第三方華盛集團實業(新沂)有限公司持有49%。
- (7) 四川朗商的餘下股權由獨立第三方成都恒格企業管理有限公司持有50%。
- (8) 安居朗詩的餘下股權由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)(均為獨立第三方)分別持有40%及9%。
- (9) 該等公司均於重組開始後成立。有關詳情，見本文件附錄一所載會計師報告附註1。
- (10) Green Sailing (PTC)是於英屬處女群島註冊成立的私人信託公司，亦為Green Life Trust的受託人，而Green Life Trust為本公司就其將於[編纂]至少六個月後採納的股份獎勵計劃而成立。Honor Limited為其登記持有人，惟並不承擔任何管理Green Life Trust的角色。根據Green Life Trust的信託契據，由本公司成立及授權的委員會將作出一切決定並向Green Sailing (PTC) (作為受託人) 提供有關Green Life Trust及股份獎勵計劃的指示及推薦建議。有關進一步詳情，請見本節「一重組—註冊成立Green Sailing (PTC)」。

增加法定股本

於二零二一年六月十五日，本公司藉由增設1,962,000,000股股份，將法定股本增加至20,000,000港元，使本公司法定股本變為20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

[編纂]

根據股東於二零二一年六月十五日通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]港元撥充資本，用以按面值繳足合共[編纂]股股份，藉此按於通過該等決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人當時各自於本公司的持股比例，向彼等配發及發行股份(盡可能不涉及碎股，以免配發及發行碎股)。

歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 南紡控股的股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600250)。據董事所深知及確信，南紡控股的股東均為獨立第三方。
- (2) 江蘇朗詩的餘下股權由朗拓物業管理、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分別持有40%、30%、11%及11%，而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為獨立第三方。
- (3) 惠州朗詩的餘下股權由獨立第三方惠州大亞灣德洲物業服務有限公司持有51%。
- (4) 成都福朗的餘下股權由獨立第三方成都德新尚裕物業管理有限公司持有51%。
- (5) 綿陽朗悅的餘下股權由獨立第三方成都大發物業服務有限公司持有50%。
- (6) 徐州朗詩寶的餘下股權由獨立第三方華盛集團實業(新沂)有限公司持有49%。
- (7) 四川朗商的餘下股權由獨立第三方成都恒格企業管理有限公司持有50%。
- (8) 安居朗詩的餘下股權由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)(均為獨立第三方)分別持有40%及9%。
- (9) 該等公司均於重組開始後成立。有關詳情，見本文件附錄一所載會計師報告附註1。
- (10) Green Sailing (PTC)是於英屬處女群島註冊成立的私人信託公司，亦為Green Life Trust的受託人，而Green Life Trust為本公司就其將於[編纂]至少六個月後採納的股份獎勵計劃而成立。Honor Limited為其登記持有人，惟並不承擔任何管理Green Life Trust的角色。根據Green Life Trust的信託契據，由本公司成立及授權的委員會將作出一切決定並向Green Sailing (PTC)(作為受託人)提供有關Green Life Trust及股份獎勵計劃的指示及推薦建議。有關進一步詳情，請見本節「一重組—註冊成立Green Sailing (PTC)」。

遵守中國法律

中國法律顧問已確認，我們已自相關中國監管機關取得上述中國營運附屬公司所有股權轉讓及註冊資本變動所需的所有必要批准及許可證，並已根據中國適用法律及法規完成相關法律程序。中國法律顧問亦已確認，我們已自相關中國監管機關取得實施重組所需的所有必要批准及許可證，並已根據中國適用法律及法規完成重組。

併購規定

根據併購規定，當出現以下情形時，外國投資者須取得主管機關批准：
(i)外國投資者購買境內非外商投資企業的股權或認購境內企業增資，使該境內企業變更設立為外商投資企業；或者(ii)外國投資者設立外商投資企業，並購買境內企業資產並且運營該資產，或購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業。根據併購規定第十一條，境內公司、企業或境內自然人以其在境外設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，應報商務部審批。

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「第3號文」)，由於併購、吸收合併等方式，非外商投資企業轉變為外商投資企業，屬於備案範圍

歷史、重組及公司架構

的，須辦理設立備案手續，填報《設立申報表》。據中國法律顧問告知，Southern City Holdings向朗詩集團公司收購朗詩物業管理的1%股權（「首次轉讓」）須遵守併購規定及第3號文。由於Southern City Holdings當時的最終控股股東Zhou Qingzhi先生屬新加坡永久居民而非併購規定項下所界定的境內自然人，故併購規定第十一條並不適用於首次轉讓。朗詩物業管理已根據併購規定及第3號文就首次轉讓取得外商投資企業設立備案回執及新營業執照。於首次轉讓完成後，朗詩物業管理成為中外合營企業。就Landsea Green Life向朗詩集團公司收購朗詩物業管理的99%股權（「第二次轉讓」）而言，我們獲中國法律顧問告知，由於第二次轉讓為於朗詩物業管理轉變為中外合營企業後進行，第二次轉讓被視為外商投資企業的股權轉讓，故併購規定並不適用於第二次轉讓。相反，第二次轉讓須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》（「規定」）及第3號文，而朗詩物業管理已根據規定及第3號文就第二次轉讓取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。

中國國家外匯管理局及境外直接投資登記

根據37號通知，境內居民以境外投融資為目的，以其合法持有的境內資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，向在境外直接設立或間接控制的境外特殊目的公司注資前必須向國家外匯管理局分支機構進行登記。根據境外直接投資規定，境內機構應根據境外直接投資規定的條文進行境外投資登記程序，該等規定要求境內機構於進行境外直接投資前向相關機構登記，並取得相關備案、批准、證書或許可。

根據13號通知，國家外匯管理局已取消對境外直接投資項下外匯登記審批事項。上述登記將根據13號通知改由合資格銀行直接審核辦理，而國家外匯管理局及其分支機構通過合資格銀行對外匯登記實施間接監管。

據中國法律顧問告知，本公司的最終股東（彼等為中國居民）田先生、林勁峰先生、丁宏先生、梁德惠先生、顏曉陽先生、林朝虹女士、萬里營先生、張躍先生、周耀明先生、朱楚廷先生、孫新銳先生、劉維林先生、孫超先生及彭金映女士已於二零一九年十一月根據37號通知及13號通知就彼等作為中國居民作出的境外投資分別完成外匯登記，而本公司的最終股東南紡控股（為一間中國公司實體）已於二零一九年十二月根據境外直接投資規定就其作為境內機構作出的境外投資，向商務部的地方分支機構完成境外直接投資登記，而有關登記已遵守37號通知、13號通知及境外直接投資規定所載條文。