

有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守 《公司（清盤及雜項條文）條例》

為籌備[編纂]，本公司已申請有關嚴格遵守《上市規則》相關條文的下列豁免及同意及豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》：

有關管理層留駐香港的豁免

根據《上市規則》第8.12條，除聯交所酌情批准外，本公司須有足夠的管理層留駐香港，即通常至少須有兩名執行董事常居香港。由於本公司的核心業務營運主要位於香港以外地區，並於香港以外地區管理及經營，因此本公司並無且於可見將來不會有足夠的管理層留駐香港，不符合《上市規則》第8.12條的規定。

因此，本公司已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條的規定，條件是本公司須作出以下安排，與聯交所定期有效溝通：

- (a) 本公司已委任沈晉初先生及李建成先生為授權代表（「授權代表」），作為本公司與聯交所溝通的主要渠道。聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，各授權代表均可隨時迅速聯絡本公司董事會全體成員（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及高級管理層。本公司亦會及時知會聯交所有關授權代表的任何變動。
- (b) 為加強聯交所與各授權代表及董事的聯繫，本公司已推行政策，要求各董事向授權代表及聯交所提供其辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址（倘適用），倘董事預期將會外出或離開辦事地點，須向授權代表提供住宿地點的電話號碼。
- (c) 兩位授權代表均須向聯交所提供其辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址（倘適用）。
- (d) 此外，各非常居香港的董事確認彼等持有或可申請有效的商務訪港證件，並可於收到合理通知後來港與聯交所有關成員會面。
- (e) 根據《上市規則》第3A.19條，本公司已委任八方金融有限公司為合規顧問（「合規顧問」），任期自[編纂]起至本公司根據《上市規則》第13.46條刊發[編纂]後首個完整財政

有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守 《公司（清盤及雜項條文）條例》

年度之財務業績當日為止。合規顧問作為本公司與聯交所之間的額外溝通渠道，須隨時與本公司授權代表、董事及其他高級人員保持聯繫，確保能及時回覆聯交所對本公司的查詢或要求。

- (f) 本公司將於[編纂]後委聘香港法律顧問，就《上市規則》及香港其他適用法律法規的持續合規要求、任何修訂或補充及其他事宜提供建議。
- (g) 合規顧問亦會就[編纂]後《上市規則》及香港其他適用法律法規的持續合規要求及其他事宜向本公司提供建議。

有關股本變動披露規定的豁免

我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》附錄一A部第26段有關披露本集團任何成員公司於緊接本文件刊發前兩年內任何股本變動資料的規定。

截至營業紀錄期末，本集團在十多個不同司法權區有逾450家附屬公司。截至2019年6月30日止六個月，本公司及30家主要附屬公司為本集團的收益貢獻約92%，截至2019年6月30日持有約79%本集團總資產。詳情請參閱本文件「歷史、發展及公司架構—主要附屬公司」一節。因此，本集團其餘附屬公司對本集團的整體業績並無重大影響。倘我們須嚴格遵守《上市規則》附錄一A部第26段的規定，我們或須投入額外成本及資源編製和核實相關披露資料，對本公司將造成不必要的負擔，對投資者而言亦不重要或無意義。

本公司及主要附屬公司的股本變動詳情於本文件附錄八「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—2.本公司的股本變動」及「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—4.主要附屬公司的股本變動」一節披露。此外，本公司所有主要股權變動已披露於本文件「歷史、發展及公司架構」一節。

有關KM僱員持股計劃的豁免

《上市規則》第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段以及《公司（清盤及雜項條文）條例》附表三第I部第10(d)段規定，本公司須於本文件載入（其中包括）任何人士擁有或有權獲授購股權認

有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守 《公司（清盤及雜項條文）條例》

購之本公司任何股份或債券的數目、概況及金額詳情，以及每份購股權的若干詳情，即可行使期限、根據購股權認購股份或債券的價格、就購股權或其權利已付或將支付的對價（如有）、獲授購股權人士的姓名與地址、該等購股權於[編纂]後可能對股權造成的攤薄影響，以及因行使有關未行使購股權而對每股盈利的影響。

截至最後可行日期，本公司根據KM僱員持股計劃向163名承授人（包括本集團僱員及一名兼任若干附屬公司董事的本集團高級管理人員）授出尚未行使購股權，可根據KM僱員持股計劃的條款認購合共63,558,343股股份，佔緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的[編纂]%（假設(a)並無行使[編纂]；(b)Laurels及沈晉初先生所涉及的獎勵安排悉數以轉讓股份方式結算；(c)釐定[編纂]為[編纂]港元，即[編纂]範圍的中間價；及(d)[編纂]為[編纂]），有關條款的詳情載於本文件附錄八「法定及一般資料 — D. KM僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及[編纂]購股權計劃 — 1. KM僱員持股計劃」一節。

基於以下理由，嚴格遵守購股權披露規定對本公司而言負擔過重，故本公司已分別向聯交所及證監會申請：(a)豁免嚴格遵守適用的購股權披露規定；及(b)根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第342A條豁免本公司嚴格遵守適用購股權披露規定的豁免證明書：

- (a) 截至最後可行日期，163名承授人中有一名為本公司高級管理人員兼關連人士，但並非董事。其餘162名承授人現為或曾為本集團僱員（均非本公司董事、高級管理人員或關連人士）。倘嚴格遵守適用購股權披露規定，在本文件按個別基準披露姓名、地址及權利，將須在本文件中額外披露大量資料，編輯並籌備於文件披露有關資料的成本及時間均會大幅增加，對本公司而言成本過高且負擔過重；及
- (b) 我們在本文件「風險因素 — 我們依賴高級管理團隊、若干主要高級人員及技術人員」一節強調有關流失主要人員的若干關鍵問題，其中最為關鍵的是，根據為我們管理的若干基金及投資公司簽署的若干協議，若干高級管理層及當地管理層在主要人員條款中被列為「主要人員」，且該等人員構成持有1百萬股或以上相關股份購股權的一組承授人的一部分。倘該等主要人員於指定任期內，停止投入大部分工作時間處理直接或間接有利於該等基金或投資公司所持項目的活動，則我們的資本合夥人可選擇終止該等協議。該等主要人員條款為我們經營所在基金行業的準則，倘主要人員離職，其他基金管理人亦會面臨相同挑戰。因此，失去一名主要

有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守 《公司（清盤及雜項條文）條例》

僱員不僅會導致我們失去有關主要人員所提供的服務，亦會因資本合夥人行使其權利終止對我們基金及投資公司的投資安排，或藉由任何主要人員離職而重新協商其投資條款而影響該等基金及投資公司的存續，則我們的業務可能出現重大問題。披露主要僱員所持購股權詳情或會導致彼等流向競爭對手或離職。鑑於我們的業務特性，主要僱員離職可能導致本集團的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景受到重大不利影響。

所有重大資料已於本文件披露，以供投資者參考，包括(i)董事、高級管理層及關連人士的持股詳情；(ii)購股權之總攤薄效應，及(iii)承授人如何持有若干範圍購股權的其他資料。因此，授出豁免嚴格遵守適用購股權披露規定不會損害公眾任何方面的利益。更具體而言：

- (a) 有關KM僱員持股計劃的購股權的重大資料已於本文件上文披露，包括KM僱員持股計劃所涉股份總數、每股股份的行使價、對股權的潛在攤薄影響及根據KM僱員持股計劃授出的購股權獲悉數行使後對每股盈利的影響。我們已載入基於承授人獲授購股權範圍作出的詳細披露，連同(i)本公司董事、高級管理層或關連人士及(ii)已獲授可認購3,000,000股或以上股份購股權的人士之相關詳情，以就該等購股權如何在持有人之間分配提供更多資料；及
- (b) 按個別基準詳述的承授人完整名單將可供公眾按本文件所述方式於香港查閱。因此，任何認為有關資料對其評估本公司屬重要的投資者仍可獲此資料。

聯交所已根據《上市規則》向我們授出豁免，惟須達成下列條件：

- (a) 遵照適用購股權披露規定按個別基準於本文件附錄八「法定及一般資料 — D. KM僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及[編纂]購股權計劃 — 1. KM僱員持股計劃」一節披露根據KM僱員持股計劃授予本公司各董事、高級管理層成員及關連人士以及獲授購股權以認購3,000,000股股份或以上的其他承授人的購股權詳情；
- (b) 對於其餘承授人（即並非本公司董事、高級管理層成員或關連人士或未獲授購股權以認購3,000,000股股份或以上的其他承授人），分為以下兩組(i)獲授購股權以認購1,000,000股股份或以下的承授人；及(ii)獲授購股權以認購1,000,001股至3,000,000股

有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守 《公司（清盤及雜項條文）條例》

股份的承授人，按合併基準披露以下資料：(1) KM僱員持股計劃的承授人總數及購股權相關股份數目；(2)承授人根據KM僱員持股計劃獲授購股權所支付的對價（如有）；(3)行使期；及(4)根據KM僱員持股計劃授出的購股權行使價；

- (c) 於本文件披露KM僱員持股計劃的購股權所涉股份總數及截至最後可行日期該等股份數目佔本公司已發行股本總數的百分比；
- (d) 於本文件附錄八「法定及一般資料 — D. KM僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及[編纂]購股權計劃 — 1. KM僱員持股計劃」一節披露KM僱員持股計劃的購股權獲悉數行使後對每股盈利的攤薄效應及影響；
- (e) 於本文件附錄八「法定及一般資料 — D. KM僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及[編纂]購股權計劃 — 1. KM僱員持股計劃」一節披露KM僱員持股計劃的主要條款概要；
- (f) KM僱員持股計劃的所有承授人（包括本文件已詳盡披露的人士）的完整名單（載有適用購股權披露規定要求的所有詳情）可供公眾按本文件附錄九「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所詳述方式查閱；
- (g) 證監會根據《公司（清盤及雜項條文）條例》發出豁免本公司嚴格遵守適用購股權披露規定的豁免證明書；及
- (h) 於本文件披露豁免詳情。

證監會已根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第342A條同意授予本公司豁免證明書，豁免本公司嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》附表三第1部第10(d)段的規定，惟須達成下列條件：

- (a) 遵照適用購股權披露規定按個別基準於本文件附錄八「法定及一般資料 — D. KM僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及[編纂]購股權計劃 — 1. KM僱員持股計劃」一節披露根據KM僱員持股計劃授予本公司各董事、高級管理層成員及關連人士以及獲授購股權以認購3,000,000股股份或以上的其他承授人的購股權詳情；
- (b) 對於其餘承授人（即並非本公司董事、高級管理層成員或關連人士或未獲授購股權以認購3,000,000股股份或以上的其他承授人），分為以下兩組(i)獲授購股權以認購1,000,000股股份或以下的承授人；及(ii)獲授購股權以認購1,000,001股至3,000,000股股份的承授人，按合併基準披露以下資料：(1) KM僱員持股計劃的承授人總數及購

有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守 《公司（清盤及雜項條文）條例》

股權相關股份數目；(2)承授人根據KM僱員持股計劃獲授購股權所支付的對價（如有）；(3)行使期；及(4)根據KM僱員持股計劃授出的購股權行使價；

- (c) KM僱員持股計劃的所有承授人（包括本文件已詳盡披露的人士）的完整名單（載有適用購股權披露規定要求的所有詳情）可供公眾按本文件附錄九「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所詳述方式查閱；及
- (d) 於本文件披露豁免詳情，本文件將於[編纂]或之前發行。

有關KM僱員持股計劃的詳情，請參閱本文件附錄八「法定及一般資料 — D. KM僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及[編纂]購股權計劃 — 1. KM僱員持股計劃」一節。

有關披露收購前財務資料的豁免

上市規則第4.05A條規定，新上市申請人在營業紀錄期間收購任何重大的附屬公司或業務，而假若該收購由已上市發行人在申請日期進行會歸類為主要交易或非常重大交易，則必須披露該重大附屬公司或業務自營業紀錄期開始（如該重大附屬公司或業務在營業紀錄期開始之後啟業，則由啟業日期開始）至收購日期的收購前財務資料。重大附屬公司或業務的收購前財務資料，通常必須基於與新申請人所採用的相同會計政策，並且以會計師報告附註或獨立會計師報告的方式披露。

直至最近於2019年4月除牌之前，Propertylink一直以不動產投資信託基金的形式在澳交所上市（股份代號：PLG），專門投資澳洲工業及辦公室物業。Propertylink亦與北美、歐洲、中東、亞洲及澳大利亞的機構投資者共同投資基金。2017年10月，我們收購Propertylink約19.9%已發行合訂證券，成為Propertylink單一最大證券持有人。我們於2019年進一步收購餘下證券，並於2019年4月完成收購Propertylink全部證券權益。截至2019年3月20日（即Propertylink綜合計入本集團賬目的日期），Propertylink合共管理58項工業及辦公室物業，包括其共同投資的外界基金管理的資產及根據全資擁有的工業組合持有的資產。詳情請參閱本文件「業務 — Propertylink收購」一節。

有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守 《公司（清盤及雜項條文）條例》

我們已向聯交所申請[且獲得]聯交所批准，就披露Propertylink收購前財務資料方面豁免嚴格遵守上市規則第4.05A條，理由如下：

- (a) 為使潛在投資者可以對本公司（包括Propertylink收購）作出知情的衡量，本文件載有以下資料：
- (i) 本文件附錄二A載有(i)由畢馬威會計師事務所審核的Propertylink截至2017年及2018年6月30日止財政年度的經審核財務報表；(ii)由Bentleys Brisbane Partnership審核的Propertylink (Holdings) Limited（現稱ESR Asset Management (Holdings) Limited）（「PHL」）與Propertylink信託（「PT」）截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表及(iii)由畢馬威會計師事務所審核的Propertylink Australian Industrial Partnership（「PAIP」）截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表（統稱「Propertylink三年財務資料」）。Propertylink三年財務資料按照澳大利亞會計準則編撰，符合國際財務報告準則。

於2016年8月15日首次公開發售完成期間，Propertylink由三間合訂實體（PHL、PT與PAIP）及其各自的附屬公司組成，於澳交所上市。Propertylink完成首次公開發售前，PAIP為獨立法人，其單位並未與PT單位及PHL股份合訂。在Propertylink上市過程中，PAIP根據澳交所規定於澳交所公佈截至2016年6月30日止六個月的經審核賬目。因此，本文件附錄二A載入(i)PHL與PT截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表及(ii)PAIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表，為潛在投資者提供更多資料。

本文件並無列出根據澳大利亞會計準則與國際財務報告準則之間Propertylink財務數據差異的個別對賬，因為根據澳大利亞會計準則編撰的Propertylink三年財務資料亦符合國際財務報告準則。

此外，本招章程亦並無載列Propertylink與本公司採用不同會計政策導致Propertylink財務資料差異的對賬，因為本公司及申報會計師須進行大量工作，無論時間、資源及成本均有重大負擔，詳情載於下文第4.1.3段。我們認為，不加入有關資料不會影響本公司向潛在投資者提供有關Propertylink業務、資產、負債、財務狀況、管理及前景的知情評估；

- (ii) 本文件附錄二B載有Propertylink自2018年7月1日至2019年3月20日（即Propertylink財務資料綜合計入本集團賬目的日期）的經審核中期綜合財務報表。為確保與

有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守 《公司（清盤及雜項條文）條例》

Propertylink三年財務資料一致，該等中期綜合財務報表按照澳大利亞會計準則（亦符合國際財務報告準則）編撰，且經澳大利亞安永會計師事務所審核，該會計師事務所在本公司完成收購Propertylink令其成為本公司附屬公司後被委聘為Propertylink的核數師；及

- (iii) 本文件附錄一載有本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三年度與截至2019年6月30日止六個月經審核財務資料，其中包含Propertylink的財務資料（於2019年3月20日及之後綜合計入本集團賬目），按照國際財務報告準則編撰，且經本公司申報會計師及獨立核數師安永會計師事務所審核。
- (b) 由於Propertylink在澳交所上市，根據澳交所的規定及要求，Propertylink已公佈按照澳大利亞會計準則（亦符合國際財務報告準則）所編選截至2018年6月30日止三年度的財務資料，包括由於在澳交所上市而定期公佈的年度經審核賬目，讓投資者可以衡量其業務及財務狀況。
- (c) 若嚴格遵守上市規則第4.05A條，Propertylink財務資料的會計師報告則須就(a)截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度；及(b) 2019年1月1日至2019年3月20日期間的財務資料編撰，而Propertylink有關財務資料須按本公司所採納符合國際財務報告準則的會計政策編製。為遵守上市規則編製有關財務資料，本公司及申報會計師須進行下列工作：(i)為了根據本公司所採用會計政策呈列Propertylink的財務報表及相關附註，本公司須符合若干要求，包括於相關期末進行物業估值、於相關期末進行對多項退休金及其他退休後福利計劃進行精算估值，並重新計算所得稅撥備及相關稅項調整；(ii)即使Propertylink收購前期間的財務報表已按本公司所採納符合國際財務報告準則的會計政策編製，申報會計師仍須對有關財務報表重新進行審核程序；及(iii)將Propertylink的財政年度（截至6月30日止）與本公司的財政年度（截至12月31日止）統一。上述要求將令本公司及申報會計師承擔大量工作，需要耗費極大量時間、資源及成本，而對投資者的資訊價值有限。

收購全部Propertylink證券之前，本公司及核數師未能接觸Propertylink及其核數師，而本公司核數師有需要接觸Propertylink及其核數師方可編撰Propertylink的會計師報告以載入本文件。Propertylink之前獨立管理及經營，在澳交所獨立上市。考慮到本

有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守 《公司（清盤及雜項條文）條例》

文件包括其他財務報表（即Propertylink三年財務資料及Propertylink自2018年7月1日至2019年3月20日的經審核財務報表），於各重大方面基本上已等同嚴格遵守上市規則第4.05A條要求的經審核財務資料披露，可給予投資者評估Propertylink於所有呈列期間的財務表現所需的一切重大資料，因此我們認為嚴格遵守上市規則第4.05A條將會對本公司及申報會計師造成過度沉重的負擔。

- (d) 除上文(a)段所述的Propertylink財務資料外，我們在本文件披露Propertylink的以下補充資料，讓潛在投資者更詳細了解Propertylink收購建議對本集團的影響：
- (a) Propertylink收購建議背景的簡要，包括本公司提出Propertylink收購建議的理由和釐定代價的依據；
 - (b) Propertylink主要業務簡介；
 - (c) Propertylink收購建議結果對本公司的預期利益，及本公司董事確認Propertylink收購建議的條款公平合理且符合本公司股東的整體利益；
 - (d) 上市規則第14章所規定有關主要交易的其他資料；及
 - (e) 有關Propertylink截至2017年及2018年6月30日止兩年度與2018年7月1日至2019年3月20日期間財務資料的討論與分析。

[編纂]

**有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守
《公司（清盤及雜項條文）條例》**

[編纂]