

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

為籌備[編纂]，本集團已就下列各項尋求豁免嚴格遵守上市規則相關條文的規定。

### 管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，此一般是指至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠管理人員常駐香港，以滿足上市規則第8.12條的規定。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要是由於我們的總部及主要業務運營均位於中國，管理層駐於中國能更好地履行職務。我們已向聯交所申請並已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合(其中包括)下列條件：

- (1) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表孔健楠先生(執行董事兼行政總裁)及陳靜雅女士(「陳女士」)(公司秘書)，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。各授權代表常駐香港，可應聯交所要求，於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵方式隨時取得聯絡。各授權代表獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，且陳女士亦已獲授權代表本公司在香港接收法律訴訟傳票及通知；
- (2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表均可隨時與董事(包括獨立非執行董事)迅速取得聯絡。並非常駐香港的董事均持有或可申請用於訪港的有效旅遊證件，且可在必要時於合理期間內與聯交所會面。各董事已向我們的授權代表提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址。倘一名董事計劃外遊，其將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持暢通的溝通渠道。各董事及授權代表亦已向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址；
- (3) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任邁時資本有限公司為合規顧問，其可隨時聯絡授權代表、董事、本公司高級管理層及其他高級人員，並將作為聯交所與我們之間的額外溝通渠道；及

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

- (4) 聯交所與董事之間的會面可通過授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。本公司將就其授權代表及／或合規顧問的任何變動及時通知聯交所。

### 關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易將於[編纂]後構成本公司持續關連交易。我們已向聯交所就本文件「關連交易 — B.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露的持續關連交易申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定，以及就本文件「關連交易 — C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露的持續關連交易申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定。詳情請參閱本文件「關連交易」。

### 往績記錄期後收購事項

根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條及聯交所刊發的指引信HKEX-GL32-12（「GL32-12」），新上市申請人須在上市文件內會計師報告中載列自其最近期經審核財務報表結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度每年的業績及資產負債表，或如有關附屬公司註冊成立或有關業務開業日期於是次上市文件刊發前三年內發生，則須包括他們各自註冊成立或開業以後的每個財政年度的業績及資產負債表，又或聯交所可能接納上市申請人的較短期間的業績（「有關規定」）。

自往績記錄期結束後，就擴充本集團業務而言，本集團已就收購若干公司（以下統稱為「目標公司」）的股權（「收購事項」）訂立協議，詳情載列如下：

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

編號	目標公司	賣方	目標公司的主要業務活動	目標公司成立日期	已收購/將收購的目標公司股權百分比	收購事項完成後目標公司的註冊資本或預期註冊資本及特股	收購事項的進度	已付或預期支付的代價金額及考慮標準	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目前純利	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目後純利	進行收購事項的理由
1.	台州雲城物業管理有限公司	蔣莉芬女士及林汝雲女士	物業管理	2014年4月23日	60%	人民幣5百萬元(其中人民幣0.5百萬元已悉數繳足，餘下人民幣2.5百萬元將於2024年4月前繳清)，於收購事項完成後，預期由蔣莉芬女士及寧發物業分別擁有40%及60%。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。	於2020年9月29日，寧發物業與賣方訂立股權收購協議。收購事項預期將於2020年底完成。	人民幣1.2百萬元，將於達成若干先決條件後分兩期償付。代價已參照被收購的股權百分比及目標公司截至2019年12月31日止年度除稅及非經常性項目後純利並計及其未來業務前景後，經公平磋商後釐定。	分別為約人民幣1.8百萬元及約人民幣1.4百萬元。	分別為約人民幣1.3百萬元及約人民幣1.0百萬元。	擴展業務、進一步發展物業管理組合及減少對合景泰富集團的依賴。
2.	南京君悅物業管理有限公司	南京永和物業管理有限公司	物業管理	2002年4月25日	100%	人民幣0.5百萬元，已悉數繳足，於收購事項完成後，預期由合景悠活全資擁有。收購事項完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司。	於2020年8月21日，合景悠活與賣方訂立股權收購協議。收購事項預期將於2020年底完成。	人民幣2,418,418元，將於達成若干先決條件後分三期償付。代價已參照目標公司截至2019年12月31日止年度除稅及非經常性項目後純利並計及其未來業務前景後，經公平磋商後釐定。	分別為約人民幣0.3百萬元及約人民幣0.4百萬元。	分別為約人民幣0.2百萬元及約人民幣0.3百萬元。	擴展業務、進一步發展物業管理組合及減少對合景泰富集團的依賴。

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

編號	目標公司	賣方	目標公司的主要業務活動	目標公司成立日期	已收購/將收購的目標公司股權百分比	收購事項完成後目標公司的註冊資本或預期註冊資本及特股	收購事項的進度	已付或預期支付的代價金額及考慮基準	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目前純利	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目後純利	進行收購事項的理由
3.	長沙九豐物業管理有限公司	湖南省家園物業管理有限公司	物業管理	2005年4月26日	100%	<p>人民幣5百萬元，已悉數繳足，於收購事項完成後，預期由合景悠活全資擁有。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。</p>	<p>於2020年9月10日，合景悠活與賣方訂立股權轉讓協議。收購事項預期將於2020年底完成。</p>	<p>人民幣28,448,906元，將於達成若干先決條件後分期償付。代價已參照目標公司截至2019年12月31日止年度除稅及非經常性項目後純利並計及其未來業務前景後，經公平磋商後釐定。</p>	<p>分別為約人民幣2.8百萬元及約人民幣3.8百萬元。</p>	<p>分別為約人民幣2.1百萬元及約人民幣2.8百萬元。</p>	<p>擴展業務，進一步發展物業管理組合及減少對合景泰富集團的依賴。</p>
4.	長沙園馨物業管理有限公司	湖南華庭物業管理有限公司	物業管理	2010年5月2日	100%	<p>人民幣0.6百萬元，已悉數繳足，於收購事項完成後，預期由合景悠活全資擁有。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。</p>	<p>於2020年9月15日，合景悠活與賣方訂立股權轉讓協議。收購事項預期將於2020年底完成。</p>	<p>人民幣5,026,376元，將於達成若干先決條件後分期償付。代價已參照目標公司截至2019年12月31日止年度除稅及非經常性項目後純利並計及其未來業務前景後，經公平磋商後釐定。</p>	<p>分別為約人民幣0.3百萬元及約人民幣0.8百萬元。</p>	<p>分別為約人民幣0.3百萬元及約人民幣0.6百萬元。</p>	<p>擴展業務，進一步發展物業管理組合及減少對合景泰富集團的依賴。</p>

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

編號	目標公司	賣方 <sup>(附註1)</sup>	目標公司的主要業務活動	目標公司成立日期	已收購/將收購的目標公司股權百分比	收購事項完成後目標公司的註冊資本或預期註冊資本及持股	收購事項的進度	已付或預期支付的代價金額及考慮基準	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目前純利 <sup>(附註2)</sup>	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目後純利 <sup>(附註2)</sup>	進行收購事項的理由
5.	蘇州工業園區易通亞信物業管理有限公司	廣州市君華物業服務有限公司	物業管理	1998年3月2日	100%	人民幣3百萬元，已悉數繳足，於收購事項完成後，預期由合景悠活全資擁有。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。	於2020年8月28日，合景悠活與賣方訂立股權收購協議。收購事項預期將於2020年底前完成。	人民幣30,270,758元，將於達成若干先決條件後分期償付。代價已參照目標公司截至2019年12月31日止年度除稅及非經常性項目後純利並計及其未來業務前景後，經公平磋商後釐定。	分別為約人民幣0.6百萬元及約人民幣4.0百萬元。	分別為約人民幣0.5百萬元及約人民幣3.0百萬元。	擴展業務，進一步發展物業管理組合及減少對合景泰富集團的依賴。

附註：

- 經作出一切合理查詢後，據董事所深知、確信及盡悉，各賣方及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。
- 基於目標公司的未經審核管理賬目。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

就收購事項編製財務報表而言，我們已向聯交所申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，理由如下：

- (a) **一般及日常業務過程中** — 收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，原因是本集團主要業務策略之一便是通過收購物業管理行業本地參與者擴大市場份額。董事相信收購事項的條款屬公平合理且符合股東的整體利益。
- (b) **目標公司不重大** — 各目標公司(由不同賣方擁有)所經營的業務規模相比本集團的業務規模並不重大。基於本公司可得的目標公司財務資料，各項收購事項參照本公司於往績記錄期內最近財政年度的財務所得所有適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)均低於5%。此外，收購事項(如按合併基準計算)的重要程度不足以要求本公司根據上市規則第4.28條編製備考財務資料。

因此，董事相信(i)與本集團整體經營規模相比時收購事項並不重大；(ii)收購事項並無導致本集團自2020年4月30日起的財務狀況出現任何重大變動；及(iii)潛在投資者對本集團活動或財務狀況作出知情評估時合理所需的所有資料已載於本文件。因此，豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會影響投資大眾的利益。

- (c) **資料無法提供** — 由於收購事項尚未完成，我們無法全面獲取目標公司的全部所需歷史財務資料以編製目標公司經審核歷史財務資料。因此，根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)條的規定披露所有有關目標公司的經審核財務資料，對本公司而言實為不切實際且構成過份沉重的負擔。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

- (d) 於文件披露所需資料 — 為使潛在投資者了解收購事項的更多詳情，本公司已於本文件內載入有關收購事項的下列資料，與上市規則第14章項下有關須予披露交易的公告規定之資料相符，其中包括：
- (i) 目標公司及賣方主營業務範圍的一般描述；
  - (ii) 確認對手方及其最終實益擁有人為獨立第三方；
  - (iii) 收購事項的代價、結清代價的方式以及釐定代價的基礎；及
  - (iv) 進行收購事項的原因及預期收購事項將為本集團帶來的裨益。

由於各收購事項的代價將會利用本公司內部資源以現金悉數支付，我們預期不會應用[編纂]所得款項撥付任何收購事項。