

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

為籌備[編纂]，本集團已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

### A. 管理層人員留駐香港

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，即一般情況下至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠的管理層人員留駐香港，以符合上市規則第8.12條項下的規定。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要由於我們的總部及主要業務營運均位於中國，我們的管理層人員留駐中國可最佳地履行其職責。我們已向聯交所申請，且聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，但須符合(其中包括)下列條件：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，楊曼女士(執行董事、首席財務官及副總裁)及張曉明先生(聯席公司秘書)，彼等將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。應聯交所要求，各授權代表將可於合理時間內在香港與聯交所會面，並可通過電話、傳真及電郵隨時聯絡。授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。我們亦已委任黃秀萍女士(聯席公司秘書及常居香港)為替任授權代表。本公司已根據公司條例第16部登記為非香港公司，且黃秀萍女士亦已獲授權代表本公司於香港接收法律程序文件及通知；
- (2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，授權代表及替任授權代表均可隨時迅速聯絡董事(包括獨立非執行董事)。並非常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅行證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。董事各自已向我們的授權代表及替任授權代表提供其手機號碼、住宅電話號碼、傳真號碼(如有)及電郵地址。倘董事預期外遊，其將盡力向授權代表及替

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

任授權代表提供其住址的電話號碼或通過其手機保持順暢溝通，且董事、授權代表及替任授權代表各自亦已向聯交所提供其手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼(如有)及電郵地址；

- (3) 根據上市規則第3A.19條，我們委任博思融資有限公司為我們的合規顧問，其可隨時聯繫我們的授權代表、替任授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們之間的額外溝通渠道；及
- (4) 聯交所與我們董事之間的會面可通過我們的授權代表、替任授權代表或合規顧問安排，或於合理時間內直接與董事安排。倘我們的授權代表、替任授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

### B. 聯席公司秘書

根據上市規則第3.28及8.17條，本公司的秘書必須具備履行公司秘書職務所需的知識及經驗，並符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會會員，律師或大律師(定義見香港法例第159章《法律執業者條例》)或執業會計師(定義見香港法例第50章《專業會計師條例》)；或(ii)為一名聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面，足以履行公司秘書職責之人士。

我們已委任張曉明先生及黃秀萍女士為聯席公司秘書。張曉明先生為本公司資本法務中心總經理，其履歷載於本文件「董事及高級管理層」。黃秀萍女士為香港特許秘書公會資深會員，因此符合上市規則第3.28及8.17條的規定。由於張先生並不具備上市規則第3.28條規定之資格，彼未能完全符合上市規則第3.28及8.17條所規定擔任上市發行人公司秘書的要求。

因此，本公司已就委任張先生為本公司聯席公司秘書向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28及8.17條項下的規定，而聯交所已向我們授出相關豁免。為向張先生提供支持，本公司已委任黃女士擔任聯席公司秘書協助張先生，任期由[編纂]起計三年，以便張先生取得妥善履行職責所需的相關經驗(按照上市規則第3.28(2)條規定)。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

倘黃女士不再提供該協助或不再符合上市規則第3.28條項下的規定，有關豁免將立即撤回。於三年期間結束之前，我們將聯絡聯交所，以便其評核張先生在三年期間取得黃女士的協助後，是否已獲得上市規則第3.28條所規定的相關經驗，從而不需要進一步豁免。

此外，我們已根據上市規則第3A.19條委任博思融資有限公司為我們的合規顧問，任期由[編纂]起至本公司就其自[編纂]起首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條的規定之日止，以向本公司提供有關上市規則項下持續責任的專業意見及作為與聯交所溝通的額外渠道。於任期內，張先生可聯繫該合規顧問，其將為張先生提供額外指導，以協助張先生熟悉聯交所上市公司之公司秘書的職責。

### C. 關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請，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、通函及獨立股東批准規定（就披露於「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言），但條件是各個財政年度的持續關連交易總額不得超過相應年度上限中所列示的相關金額。除上述就嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定尋求的豁免外，我們會遵守上市規則第14A章的相關規定。有關詳情請參閱本文件「關連交易」。

### D. 業績記錄期間後收購的股權

根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，新上市申請人須在上市文件的會計師報告中列示自其最近期經審核財務報表結算日起所收購、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各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，則須包括其各自註冊成立或開業以後每個財政年度的業績及資產負債表，又或聯交所可能接納的較短期間的業績及資產負債表。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

業績記錄期間結束後，為擴大我們的業務，本集團已收購或同意收購（視情況而定）下文所列北京金泰合、石家莊融弘及天津鋒物（統稱為「目標公司」）的股權（「收購事項」）。

### 1. 收購北京金泰合

於2020年5月15日，北京易生活與張殿偉（一名獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，北京易生活同意收購北京金泰合的全部股權，對價為人民幣200,000元。對價主要經參考其資產（尤其是其持有的房地產經紀許可證）及北京金泰合當時的註冊資本（於進行該收購時尚未繳足）後公平磋商釐定。於最後實際可行日期，對價人民幣180,000元已支付，我們預計於2020年12月前以自有資金悉數結清餘額。股權轉讓登記手續已於2020年7月20日向有關工商行政管理部門辦理，此後北京金泰合成為本公司的間接全資附屬公司。

北京金泰合為一家在中國成立的公司，從事提供房產中介服務。預計收購北京金泰合將擴充我們的社區增值服務種類，並在向獨立第三方客戶提供服務方面擴展我們的業務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，北京金泰合及其最終實益擁有人各自於收購前均為獨立第三方。

### 2. 收購石家莊融弘

於2020年7月15日，石家莊融創分別與河北雙創平安投資有限公司（「河北雙創」）及劉真真（均為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，石家莊融創同意(i)向河北雙創收購石家莊融弘的44%股權，及(ii)向劉真真收購石家莊融弘的10%股權，對價為零。對價主要經參考石家莊融弘當時的財務狀況以及註冊資本（於進行該收購時尚未繳足）後公平磋商釐定。股權轉讓登記手續已於2020年7月16日向有關工商行政管理部門辦理，此後石家莊融弘成為我們的間接附屬公司。於最後實際可行日期，石家莊融弘由石家莊融創擁有54%權益及河北雙創擁有46%權益。

石家莊融弘為一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務。預計收購石家莊融弘將擴大我們與獨立第三方客戶的業務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

悉及確信，除河北雙創持有石家莊融弘46%股權外，石家莊融弘及其最終實益擁有人於收購前均為獨立第三方。

### 3. 投資天津鋒物

於2020年9月15日，融創物業服務與天津鋒物及其創始人及投資者（均為獨立第三方）訂立增資協議，據此（其中包括）融創物業服務以總對價人民幣390.5百萬元收購天津鋒物共計24.1726%股權，對價已以自有資金悉數結清。對價乃主要參考(i)我們看好天津鋒物作為提供有關物業管理、智慧社區及智慧家居的應用解決方案及服務的市場之中行業參與者的前景及此行業的整體前景；(ii)天津鋒物的競爭優勢（包括其已開發產品及服務供應以及創新能力）以及下文所進一步詳述的本集團與天津鋒物可能產生的協同效應，而我們可能在提升用戶體驗、提供更佳服務及提高物業管理的成本控制效率方面受益；及(iii)參考（其中包括）知名投資公司（為獨立第三方）於上輪對天津鋒物股權投資所採納的估值釐定的協定估值以及天津鋒物的業務、財務表現及前景後公平磋商釐定。

天津鋒物為一家在中國成立的公司，從事開發並提供有關物業管理、智慧社區及智慧家居的應用解決方案以及服務。預期我們於天津鋒物的股權投資可於本集團與天津鋒物之間產生協同效應。具體而言，天津鋒物擁有專有人工智能算法及成熟的軟件如服務(SaaS)平台產品，據此我們可藉我們現有的IT基礎設施加快推進用戶及管理兩方面的數據分析，並促進服務標準化及數字化管理。憑藉我們的品牌及規模優勢，雙方可打造更加開放的生活服務生態系統，通過線上至線下(O2O)生活服務網絡進一步建立在業務開發及服務提供方面的競爭優勢，從而向終端用戶提供更佳生活服務產品及體驗。此外，結合專有研發及合作，天津鋒物開發了智慧家居產品及用戶應用，證明其於工業設計、用戶體驗及產品安全方面具備創新能力，有助於我們向終端用戶提供涵蓋從家居至社區生活的全服務場景的智慧產品及增值服務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，天津鋒物及其最終實益擁有人於收購前均為獨立第三方。



## 豁免嚴格遵守上市規則規定

我們已就編製有關目標公司的財務報表向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定，理由如下：

- (a) **日常及一般業務過程** — 收購事項的資金來自本集團的自有資金，而非將自[編纂]中籌集的所得款項，且在本集團的日常及一般業務過程中進行，因為通過收購從事我們核心業務的當地參與者，或對我們核心業務所在行業價值鏈上的目標公司進行戰略投資以增強市場地位，是我們的主要發展戰略之一。董事認為收購事項的條款屬公平合理且符合股東的整體利益。
- (b) **目標公司並不重大** — 各目標公司（由不同賣方擁有）運營的業務規模與本集團相比並不重大。根據我們可得的目標公司的未經審核管理賬目，參照本公司於業績記錄期間最近期財政年度的財務狀況，有關各項收購事項的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）均低於5%。由於(i)各項收購事項涉及收購不同公司的權益及(ii)收購事項的訂約對手方各不相同，本公司認為收購事項毋須根據上市規則第14.22條合併計算。此外，即使合併計算，收購事項的重要程度仍不足以令本公司須根據上市規則第4.28條編製備考財務資料。

因此，董事認為(i)與本集團的整體經營規模相比，收購事項並不重大；(ii)收購事項並無導致本集團自2019年12月31日以來的財務狀況出現任何重大變動；及(iii)潛在投資者就本集團業務活動或財務狀況達致知情評估合理所需的一切資料已納入本文件。因此，獲豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會損害公眾投資者的利益。

- (c) **無法提供資料** — 收購北京金泰合及石家莊融弘最近於2020年7月方才完成。完成收購北京金泰合及石家莊融弘與[編纂]之間的時間有限且不足以（或需要花費大量時間及資源）讓本公司及其申報會計師編製必要財務資料以披露於本文件內。此外，對天津鋒物的投資於近期2020年9月底方完成，且本公司確認(i)我們僅會於天津鋒物持有少數股權，並不控制其董事會；及(ii)本公司亦不參與天津鋒物的日常管理，僅持有少數戰略股東權

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

利，既無意亦不足以為遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條而要求天津鋒物編製或於文件披露經審核財務報表。因此，對本公司而言，按照上市規則的規定披露目標公司的經審核財務資料並不實際可行且會帶來過重負擔。

- (d) **提供替代披露資料** – 本公司已於本文件內提供有關收購事項的替代資料，其中包括：
- (i) 目標公司的主要業務活動概述；
  - (ii) 確認各對手方及／或對手方的最終實益擁有人均為獨立第三方；
  - (iii) 收購事項的日期；
  - (iv) 收購事項的對價、結清對價的方式及釐定對價的基準；及
  - (v) 進行收購事項的理由以及收購事項預期將為本集團帶來的裨益。

### E. 回補機制

上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回補機制，其效用為在股份認購達到若干訂明的總需求水平時，將[編纂]的[編纂]數目增加至根據[編纂]提呈發售的[編纂]總數的一定百分比。我們已向聯交所申請而聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段的規定，據此，根據[編纂]初步分配的[編纂]將為[編纂]的10%，而倘[編纂]出現超額認購，[編纂]（為其本身及代表[編纂]）將於「[編纂]的架構－[編纂]－重新分配」一節所披露截止辦理申請登記後根據上市規則第18項應用指引第4.2段條文運用替代回補機制。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

### F. 有關[編纂]的豁免及許可

本公司已就合資格董事參與[編纂]向聯交所申請，而聯交所已向我們授出有關嚴格遵守上市規則第10.03條的豁免及上市規則附錄六第5(2)段下的許可，原因如下：

- (a) [編纂]將根據合資格董事的合資格僱員身份（而非董事身份）提呈發售予彼等，條款與所有其他合資格僱員相同；
- (b) [編纂]將基於各合資格僱員的認購金額公平分配，相較其他合資格僱員而言，合資格董事不就根據[編纂]分配[編纂]享有任何優待；
- (c) 合資格董事申請的[編纂]數目不會超過[編纂]的總數；
- (d) 除[編纂]外，合資格董事不會參與或表示有意參與[編纂]或[編纂]；
- (e) 向合資格董事分配[編纂]不會計入上市規則第8.08(1)條的公眾持股量規定（「公眾持股量規定」）內，且不會影響本公司於[編纂]後的公眾持股量，本公司於[編纂]後將能符合公眾持股量規定；及
- (f) [編纂]的分配詳情（包括分別分配予合資格僱員及合資格董事的股份總數及百分比）將披露於我們的配發結果公告。

進一步詳情請參閱「[編纂]的架構—[編纂]」。

CICC Wealth Investment Ltd（「承配人」）為包銷商中國國際金融香港證券有限公司（「中金公司」）所屬公司集團的成員公司。因此，承配人為中金公司的「關連客戶」（定義見上市規則）。



---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

本公司已申請而聯交所已向我們授出上市規則附錄六第5(1)段下的許可，允許承配人於[編纂]中作為承配人行事以便合資格僱員參與[編纂]，但須滿足以下條件：

- (a) [編纂]於[編纂]的分配中未曾且不會因其作為承配人憑藉與中金公司的關係而受到任何優待，但遵循上市規則第10.01條所載原則根據[編纂]優先對合資格僱員進行分配除外；
- (b) 本公司、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]各自已根據指引信HKEX-GL85-16向聯交所提供書面確認；及
- (c) [編纂]的分配詳情將披露於我們的配發結果公告。