
豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，本集團已就嚴格遵守上市規則有關條文尋求以下豁免。

管理層常駐

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員在香港，此一般指該申請人至少須有兩名執行董事通常居於香港。

就符合上市規則第8.12條規定而言，本公司並無且於可預見的未來亦不會有執行董事通常居於香港。本集團的業務運營及資產主要位於香港境外，調派執行董事到香港以符合上市規則第8.12條規定，對我們而言實屬困難，且從商業角度而言屬不必要。因此，基於我們已採取以下措施，我們向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免遵守上市規則第8.12條：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，即執行董事兼董事長趙長龍先生及公司秘書方家俊先生，作為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則。方家俊先生通常居於香港。每名授權代表均會應聯交所要求，可於合理時間內與聯交所在香港會晤，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表分別獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (b) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事會成員，授權代表均可隨時有方法迅速聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事）。並非通常居於香港的董事擁有或可申請辦理訪港的有效旅遊證件，且可於需要時在合理時間內與聯交所會晤。全體董事已向授權代表提供其移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如適用）；如董事預期會外遊，其須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過移動電話維持溝通順暢以及全體董事及授權代表已向聯交所提供各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如適用）；

豁免嚴格遵守上市規則

- (c) 我們將根據上市規則第3A.19條委任華泰金融控股(香港)有限公司為合規顧問，其可隨時聯絡我們的授權代表、董事、本公司高級管理層及其他行政人員，並且將作為聯交所與我們的另一溝通渠道；及
- (d) 聯交所與董事之間的會晤可通過授權代表或合規顧問，或於合理時間內直接與董事安排。本公司將會盡快知會聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則的規定，[編纂]後該等交易將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准(i)就「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的公告規定；及(ii)就「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准的規定。進一步資料請參閱「關連交易」。

往績記錄期後所收購股權

根據上市規則第4.04(2)條及4.04(4)(a)條，新上市申請人須在上市文件的會計師報告中載列自其最近期經審核財務報表結算日以來所收購、同意收購或建議收購的任何子公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度每年編製的業績及資產負債表，或如有關子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來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。

自往績記錄期末起，為擴張業務，本集團已訂立股權轉讓協議以收購南昌馨雅、成都威爾斯普、遵義中信、湖北冠博及永康嘉華(統稱「目標公司」)的股權(「收購」)，其詳情載列如下。

豁免嚴格遵守上市規則

1. 收購南昌馨雅

於2020年9月4日，金碧物業與江西省天潔環保服務有限公司（「江西天潔」）、蘇超球、李敬龍及南昌馨雅訂立股權轉讓協議，據此，金碧物業同意以代價人民幣33.0百萬元從江西天潔收購南昌馨雅全部股權。該代價乃計及南昌馨雅當時財務及業務狀況、當時現有在管面積及項目以及其業務前景後經公平磋商釐定，待金碧物業進行的盡職審查圓滿完成後已經／將以內部資源按以下分期付款：

- (i) 江西天潔於2020年9月25日將南昌馨雅的51%股權轉讓予金碧物業，代價為人民幣10.56百萬元，佔總代價的32%，完成後南昌馨雅成為我們的間接非全資子公司，其財務業績已於本集團財務報表內綜合入賬；
- (ii) 於以上(i)項所述股權轉讓完成後六個月，江西天潔將南昌馨雅15%股權轉讓予金碧物業，代價為人民幣7.92百萬元，佔總代價24%，完成後金碧物業將持有南昌馨雅66%股權；
- (iii) 於以上(ii)項所述股權轉讓完成後六個月，江西天潔將南昌馨雅14%股權轉讓予金碧物業，代價為人民幣7.92百萬元，佔總代價24%，完成後金碧物業將持有南昌馨雅80%股權；及
- (iv) 於以上(i)項所述股權轉讓完成後36個月，江西天潔將南昌馨雅20%股權轉讓予金碧物業，代價為人民幣6.6百萬元，佔總代價20%，完成後南昌馨雅將成為我們的間接全資子公司。

南昌馨雅是一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務，而根據賣方提供的資料，截至收購日期，其管理位於江西南昌的32個物業（包括住宅物業、銀行、學校、辦公大樓及公共物業，全部均為獨立第三方開發的項目），總建築面積為1.63百萬平方米。鑒於南昌馨雅為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，預期收購南昌馨雅將可進一步擴大我們物業管理服務組合並鞏固我們現有的客戶群，而現有客戶群主要是獨立第三方。根據南昌馨雅的未經審核管理賬目，其截至2019年12月31日

豁免嚴格遵守上市規則

止年度的淨利潤約人民幣0.01百萬元而其截至2020年6月30日的淨資產約人民幣2.6百萬元。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉和確信，江西天潔及其最終實益擁有人蘇超球及李敬龍各自為獨立第三方。

2. 收購成都威爾斯普

於2020年9月5日，成都金碧與魏強、李彪及成都威爾斯普訂立股權轉讓協議，據此，成都金碧同意以總代價人民幣39.0百萬元，(i)從魏強收購成都威爾斯普88.24%股權；及(ii)從李彪收購成都威爾斯普11.76%股權。該代價乃計及成都威爾斯普當時的財務及業務狀況、當時現有在管面積及項目以及其業務前景後經公平磋商釐定，待成都金碧進行的盡職審查圓滿完成後已經／將以內部資源分兩期支付：首期（即人民幣27.3百萬元，佔總代價70%）於全部股權於2020年11月2日轉讓後支付，完成後成都威爾斯普已成為我們的間接全資子公司，其財務業績將於本集團財務報表內綜合入賬；及第二期（即人民幣11.7百萬元，佔總代價30%）於股權轉讓後六個月內支付。

成都威爾斯普是一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務，而根據賣方提供的資料，截至收購日期，其管理位於四川成都的七個住宅物業（全部均為獨立第三方開發的項目），總建築面積為1.31百萬平方米。鑒於成都威爾斯普為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，預期收購成都威爾斯普將可進一步擴大我們物業管理服務組合並鞏固我們現有的客戶群，而現有客戶群主要是獨立第三方。根據成都威爾斯普的未經審核管理賬目，其截至2019年12月31日止年度的淨利潤約人民幣5.8百萬元而其截至2020年6月30日的淨資產約人民幣23.1百萬元。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉和確信，魏強及李彪各自為獨立第三方。

3. 收購遵義中信

於2020年9月8日，貴陽新生活與張傳芳、甘鴻及遵義中信訂立股權轉讓協議（經2020年10月16日的補充協議所補充），據此，貴陽新生活同意以總代價人民幣19.125百萬元，(i)從張傳芳收購遵義中信70%股權，及(ii)從甘鴻收購遵義中信30%股權。該代價乃計及遵義中信當時的財務及業務狀況、當時現有在管面積及項目以及其業務前景後經公平磋商釐定，待貴陽新生活進行的盡職審查圓滿完成後已經／將以內部資源分三期支付：首期（即人民幣10.15百萬元，佔總代價約53.1%）已於2020年10月19日轉讓

豁免嚴格遵守上市規則

全部股權後支付，完成後遵義中信成為我們的間接全資子公司，其財務業績已於本集團財務報表內綜合入賬；第二期（即人民幣4.625百萬元，佔總代價約24.2%）將於股權轉讓後三個月內支付；及第三期（即人民幣4.35百萬元，佔總代價約22.7%）將於股權轉讓後六個月內支付（取決於能否完成24個項目中各項目協議的續約）。

遵義中信是一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務，而根據賣方提供的資料，截至收購日期，其管理位於貴州遵義的30個物業（包括住宅物業、辦公大樓、銀行及商業物業，全部均為獨立第三方開發的項目），總建築面積為1.25百萬平方米。鑒於遵義中信為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，預期收購遵義中信將進一步擴大我們物業管理服務組合並鞏固我們現有的客戶群，而現有客戶群主要是獨立第三方。根據遵義中信的未經審核管理賬目，其截至2019年12月31日止年度的淨利潤約人民幣0.06百萬元而其截至2020年6月30日的淨資產約人民幣6.4百萬元。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉和確信，張傳芳及甘鴻各自為獨立第三方。

4. 收購湖北冠博

於2020年9月10日，武漢金碧與湖北美岑環保服務有限公司（「湖北美岑」）、鄧輝、郭曉及湖北冠博各自訂立股權轉讓協議，據此，武漢金碧同意以代價人民幣12.24百萬元從湖北美岑收購湖北冠博51%股權。該代價乃計及湖北冠博當時的財務及業務狀況、其註冊資本人民幣10.03百萬元以及其業務前景後經公平磋商釐定，待武漢金碧進行的盡職審查圓滿完成後已經／將以內部資源分兩期支付：首期（即人民幣7.344百萬元，佔總代價60%）已於2020年10月12日轉讓51%股權後支付，完成後湖北冠博已成為我們的間接非全資子公司，其財務業績已於本集團財務報表內綜合入賬；及第二期（即人民幣4.896百萬元，佔總代價40%）將於首期付款結算後六個月內支付（前提是概無發生與湖北冠博業務運營及管理有關的爭議和合規問題）。

豁免嚴格遵守上市規則

湖北冠博是一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務，而根據賣方提供的資料，截至收購日期，其管理位於湖北仙桃及宜昌的45個物業（包括住宅物業、銀行及公共物業，全部均為獨立第三方開發的項目），總建築面積為2.0百萬平方米。鑒於湖北冠博為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，預期收購湖北冠博將進一步擴大我們物業管理服務組合並鞏固我們現有的客戶群，而現有客戶群主要是獨立第三方。根據湖北冠博的未經審核管理賬目，其截至2019年12月31日止年度的淨利潤約人民幣0.1百萬元而其截至2020年6月30日的淨資產約人民幣4.9百萬元。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉和確信，湖北美岑及其最終實益擁有人鄧輝及郭曉各自為獨立第三方。

5. 收購永康嘉華

於2020年9月10日，寧波金碧與周爾強、陳江波及永康嘉華訂立股權轉讓協議，據此，寧波金碧同意以總代價人民幣20.0百萬元，(i)從周爾強收購永康嘉華60%股權，及(ii)從陳江波收購永康嘉華40%股權。該代價乃計及永康嘉華當時的財務及業務狀況、當時現有在管面積及項目以及其業務前景後經公平磋商釐定，待寧波金碧進行的盡職審查圓滿完成後已經／將以內部資源分兩期支付：首期（即人民幣15.0百萬元，佔總代價75%）已於2020年10月14日轉讓全部股權後支付，完成後永康嘉華成為我們的間接全資子公司，其財務業績已於本集團財務報表內綜合入賬；及第二期（即人民幣5.0百萬元，佔總代價25%）將於股權轉讓後六個月內支付。

永康嘉華是一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務，而根據賣方提供的資料，截至收購日期，其管理位於浙江金華及衢州、上海及遼寧瀋陽的11個住宅物業，全部均為獨立第三方開發的項目，總建築面積為1.53百萬平方米。鑒於永康嘉華為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，預期收購永康嘉華將進一步擴大我們物業管理服務組合並鞏固我們現有的客戶群，而現有客戶群主要是獨立第三方。根據永康嘉華的未經審核管理賬目，其截至2019年12月31日止年度的淨虧損約人民幣3.4百萬元而其截至2020年6月30日的負債淨額約人民幣15.6百萬元。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉和確信，周爾強及陳江波各自為獨立第三方。

豁免嚴格遵守上市規則

我們已向聯交所申請且聯交所[已授出]豁免我們就編製目標公司財務報表嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及4.04(4)(a)條，理由如下：

- (a) **日常及一般業務過程** — 本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。收購乃於本集團日常及一般業務過程中進行，這是由於我們的主要業務戰略之一是提高我們的市場地位及擴充業務營運規模。所有目標公司均為從事提供物業管理服務的地區物業管理公司。截至最後實際可行日期，目標公司的在管總面積為7.72百萬平方米，均由獨立第三方物業開發商開發。收購業務與我們業務一致的目標公司旨在擴展物業管理服務組合及使現有客戶群多元化，從而進一步擴充業務及鞏固行內領導地位。詳情請參閱「業務－業務戰略－多渠道擴大物業管理業務規模，鞏固領先的市場地位」。董事相信，收購的條款公平合理，且符合本公司及我們股東整體利益。
- (b) **目標公司尚未成熟** — 相對於本集團業務規模而言，各目標公司的業務規模尚未發展成熟。根據我們可取得的目標公司未經審核管理賬目，以往績記錄期最近財政年度本公司財務數字對照，與收購有關的所有適用規模測試百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）均低於5%。再者，收購即使按合併基準計算亦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)與本集團整體運營規模相比，收購並不重大；(ii)收購並無導致自往績記錄期末以來本集團財務狀況出現任何重大轉變；及(iii)本文件已載列有助潛在投資者對本集團活動或財務狀況作出知情評估的一切合理必要資料。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)條及4.04(4)(a)條下的規定不會損害公眾投資者的利益。

豁免嚴格遵守上市規則

- (c) **無法獲取資料** — 由於所有收購僅於近期完成，故本集團未能為符合上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條規定而全面及即時取得目標公司賬簿及記錄。即使我們全面及即時取得目標公司賬簿及記錄，本公司亦需要相當時間及資源以熟悉所有目標公司的管理會計政策，而本公司及我們的申報會計師亦需要相當時間及資源編製所需財務資料以於本文件披露。因此，按照上市規則規定披露目標公司經審核財務資料對本公司而言屬不切實際和不當負擔。
- (d) **可供披露的其他資料** — 本公司已在本文件提供有關收購的其他資料，而這與須予披露交易（定義見上市規則）公告所須包括資料相若，其中包括：
- (i) 目標公司主要業務活動的描述；
 - (ii) 各目標公司截至2019年12月31日止年度的未經審核淨利潤／虧損以及截至2020年6月30日的未經審核淨資產；
 - (iii) 確認各交易對手及／或交易對手的最終實益擁有人是否為獨立第三方；
 - (iv) 各項收購的日期；
 - (v) 各項收購的代價、代價已經或將會如何償付及釐定代價的基準；
 - (vi) 收購的理由及預期本集團因收購累計的利益；及
 - (vii) 董事相信收購條款公平合理且符合本公司及股東整體利益的聲明。

[編纂]

豁免嚴格遵守上市規則

[編纂]