

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

### 關於管理層留駐香港的豁免

根據《上市規則》第8.12條及第19A.15條，本公司須有足夠的管理層人員在香港。此一般是指至少須有兩名執行董事通常居於香港。本公司的管理層、主要業務及運營和資產主要位於香港以外地區。本集團的主要管理總部主要位於中國。概無執行董事為香港永久居民或常駐香港。因此，本公司目前並無且在可預見的將來亦不會有《上市規則》第8.12條及第19A.15條所規定的足夠管理人員留駐香港。此外，額外委任通常居於香港的執行董事或將目前常駐中國的執行董事調派至香港對本公司而言不實際可行及在商業上屬不必要。因此，本公司已就以下與聯交所維持定期通訊安排的條件而申請且聯交所[已批准]豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條及第19A.15條的規定：

- (i) 本公司已根據《上市規則》第3.05條委任兩名授權代表（「**授權代表**」），其將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。授權代表分別為朱保全先生（我們的董事長、執行董事兼本公司總經理）以及黃旻先生（「**黃先生**」）（我們的聯席公司秘書）。儘管朱保全先生及黃旻先生常居於中國，但其持有有效的旅行證件且可於有關旅行證件到期後續簽訪港。此外，我們亦已任命伍偉琴女士（「**伍女士**」）（我們的聯席公司秘書，常居於香港）作為替任授權代表。各授權代表及替任授權代表均能應聯交所的要求在合理期限內與聯交所在香港會面，並可隨時通過電話及／或電郵聯絡。各授權代表及替任授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。
- (ii) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，各授權代表均有方法隨時從速聯絡所有董事會成員（包括獨立非執行董事）。各董事已向授權代表、替任授權代表及聯交所提供（如有）其各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼及電郵地址。
- (iii) 並非常居於香港的董事已確認，其持有或可申請有效的訪港旅行證件，並能夠於合理期限內與聯交所會面。

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

- (iv) 本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任浩德融資有限公司為合規顧問（「合規顧問」），自[編纂]起至本公司遵守《上市規則》第13.46條有關[編纂]後首個完整財政年度的財務業績的規定之日止期間，其將作為本公司與聯交所的額外溝通渠道。合規顧問將就[編纂]後《上市規則》及其他適用香港法例法規的持續合規要求及產生的其他事宜向本公司提供意見，並可隨時全面接觸授權代表及董事。
- (v) 聯交所與董事的任何會面將於合理時間範圍內通過授權代表或合規顧問安排，或直接與董事安排。一旦授權代表及合規顧問有任何變動，本公司將立即知會聯交所。

### 有關聯席公司秘書的豁免

根據《上市規則》第8.17條，本公司必須委任一名符合《上市規則》第3.28條規定的公司秘書。根據《上市規則》第3.28條，本公司必須委任一名個別人士為本公司秘書，該名人士必須為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的人士。

聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格：

- (i) 香港公司治理公會會員；
- (ii) 香港法例第159章《法律執業者條例》所界定的律師或大律師；及
- (iii) 香港法例第50章《專業會計師條例》所界定的執業會計師。

評估是否具備「有關經驗」時，聯交所會考慮下列各項：

- (i) 該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；
- (ii) 該名人士對《上市規則》以及其他相關法律法規（包括《證券及期貨條例》、《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及《收購守則》）的熟悉程度；

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

- (iii) 除《上市規則》第3.29條規定的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及
- (iv) 該名人士於其他司法管轄區的專業資格。

於2022年3月1日，本公司已委任黃先生及伍女士為聯席公司秘書。黃先生於2014年6月加入本集團，目前擔任本公司規劃發展部合夥人，主要負責戰略研究、戰略運營管理及投資者關係工作。由於黃先生不具備《上市規則》第3.28條規定的必要資格，因此，本公司已委任伍女士（為香港居民且具備《上市規則》第3.28條規定的資格及有關經驗）為本公司聯席公司秘書。有關黃先生及伍女士履歷的詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層－聯席公司秘書」一節。

鑒於公司秘書在上市發行人的公司治理中起著重要作用，特別是在協助上市發行人及其董事遵守《上市規則》和其他相關法律法規方面，我們已向聯交所申請，且聯交所[已批准]根據下列建議安排，豁免嚴格遵守《上市規則》第3.28及8.17條的規定：

- (i) 伍女士是符合《上市規則》第3.28條規定的本公司聯席公司秘書之一，其將協助黃先生履行其作為本公司聯席公司秘書的職責和責任。鑒於伍女士的相關經驗，其將能夠向黃先生和本公司提供符合《上市規則》的相關要求以及其他適用的香港法律法規方面的建議。
- (ii) 若伍女士不再符合《上市規則》第3.28條規定或以其他方式不再擔任聯席公司秘書，本公司承諾將重新向聯交所提出申請。
- (iii) 伍女士將定期與黃先生就有關企業管治、《上市規則》以及與本公司的運營及事務有關的其他香港適用法律法規進行溝通。伍女士將與黃先生緊密合作，並協助黃先生履行其作為公司秘書的職責和責任，包括但不限於籌備董事會會議和股東大會。

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

- (iv) 根據《上市規則》第3.29條，伍女士及黃先生亦會於各財政年度參加不少於15小時的相關專業培訓課程，以熟悉《上市規則》的規定及其他香港的法律及監管要求。本公司的法律顧問就香港法律及本公司的合規顧問於視乎適時及需要時向伍女士及黃先生提供建議。
- (v) 本公司將確保黃先生有機會接受有關培訓且使其熟悉《上市規則》及香港上市公司公司秘書的職責，黃先生將致力於參加有關培訓。
- (vi) 本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任浩德融資有限公司為合規顧問，（自[編纂]起至本公司遵守《上市規則》第13.46條有關[編纂]後首個完整財政年度的財務業績的規定之日止期間，或直至終止聘用，以較早者為準）其將作為本公司與聯交所的額外溝通渠道，並就遵守《上市規則》及所有其他適用法律法規向本公司及黃先生提供專業指導及意見。

該豁免自[編纂]起三年初始期間有效，如果伍女士不再向黃先生提供協助及指導，或本公司出現嚴重違反《上市規則》的情況，該豁免將立即被撤銷。在初始三年期屆滿前，本公司將重新評估黃先生的資格和經驗，並與聯交所聯絡重新審視情況，屆時我們能夠向聯交所證明，黃先生在獲得伍女士協助三年後，已獲得《上市規則》第3.28條附註2所載的相關經驗，因此無需進一步豁免。

### 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[已授予]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的任何股本變動詳情的規定。

截至2022年3月31日，本集團由400多家附屬公司組成，其中大部分在中國60多個城市成立及運營。在我們所有的附屬公司中，我們認為我們的往績記錄業績主要歸因於14家主要附屬公司（統稱「**主要附屬公司**」），其詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－我們的主要附屬公司」一節。截至2019年、2020年及2021年12月31日止財政年度以及截至2022年3月31日止三個月，我們的主要附屬公司(i)分別

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

佔我們總收入的62%、59%、60%及56%以上；(ii)分別佔我們淨利潤的74%、70%、62%及79%以上；及(iii)分別佔截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日我們資產總值的44%、48%、39%及54%以上。本公司餘下附屬公司位於中國60多座城市，且截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度各年以及截至2022年3月31日止三個月，多數附屬公司佔我們總收入及淨利潤不足1.00%。因此，本公司餘下附屬公司被視為對本集團的整體業績影響較小。此外，幾乎所有主要附屬公司均擁有我們認為對我們重要的資產、知識產權或其他研發職能。於往績記錄期間，概無任何非主要附屬公司於各有關期間佔本集團總收入、利潤或資產總值的5%以上，或於往績記錄期間擁有對本集團重要的資產、知識產權或其他研發職能。如果我們須嚴格遵守《上市規則》附錄一A部第26段的規定，將對我們造成過於沉重的負擔，因為本公司須承擔額外成本及投入額外資源來編製及核實有關披露的相關資料，而這對[編纂]而言既不重要又無意義。

有關本公司及主要附屬公司於緊接本文件刊發前兩年內的股本變動詳情，於本文件附錄六「法定及一般資料－1.有關本集團的進一步資料－B.本公司股本變動」和「法定及一般資料－1.有關本集團的進一步資料－C.我們主要附屬公司的註冊資本變動」一節披露。此外，本公司所有主要股權變動已於本文件「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－本公司」一節披露。

### 有關往績記錄期間後收購的豁免

根據《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)(a)條，就新上市申請人自其最近期經審計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而言，上市文件的會計師報告須包括該等附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個會計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日期或有關業務開業日期於刊發前三年內發生，則會計師報告須包括其各自註冊成立日期或開業日期以後的每個會計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》

---

### 收購濟南福仁

根據(其中包括)本公司與獨立第三方濟南西城置業有限公司(「**濟南西城**」)訂立的日期為2022年3月21日的增資協議，我們同意以總現金對價約人民幣38.1百萬元認購濟南福仁置業有限公司(「**濟南福仁**」)的額外註冊資本。該對價乃參考濟南福仁的估值釐定，並已結清。

濟南福仁為一家於2015年8月24日在中國成立的有限公司，主要從事城市開發及提供物業服務。於濟南福仁增資完成後，我們將持有濟南福仁49%的股權，其餘股權將由濟南西城持有。基於濟南福仁的未經審計管理賬目，(a)截至2021年12月31日的資產總值為人民幣70百萬元及虧損淨額為人民幣3.2百萬元；(b)截至2020年12月31日的資產總值為人民幣35百萬元及截至2020年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤分別為人民幣0.06百萬元及人民幣0.05百萬元。

### 收購聯美萬譽

根據(其中包括)我們的附屬公司深圳譽鷹與獨立第三方福建聯美建設集團有限公司(「**福建聯美**」)訂立的日期為2022年3月30日的增資協議，我們同意以總現金對價約人民幣1.1百萬元認購廈門聯美萬譽物業服務有限公司(「**聯美萬譽**」)的額外註冊資本，比例由49%增至51%。該對價乃參考聯美萬譽的估值釐定。

聯美萬譽為一家於2013年6月15日在中國成立的有限公司，主要從事提供物業服務。於聯美萬譽增資完成後，餘下49%的股權將由福建聯美持有。基於聯美萬譽的經審計財務報表，(a)截至2021年12月31日的資產總值為人民幣3.9百萬元及截至2021年12月31日止年度的虧損淨額為人民幣0.1百萬元；(b)截至2020年12月31日的資產總值為人民幣4.0百萬元及截至2020年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤均為人民幣0.3百萬元。

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

### 收購桂林恒潤

根據本公司附屬公司深圳譽鷹、高忠鵬、于向陽及孫利萍（各為獨立第三方，統稱「轉讓方」）訂立的日期為2022年5月28日的股權轉讓協議（「恒潤協議」），轉讓方同意以總現金對價人民幣5百萬元將其股權（即於桂林恒潤物業服務有限公司（「桂林恒潤」）的全部股權）轉讓予深圳譽鷹。該對價乃由訂約方公平磋商釐定，有關對價須於達成恒潤協議規定的相關先決條件後分期支付。

桂林恒潤為一家於2008年3月12日在中國成立的有限公司，主要從事提供物業服務。於轉讓完成後，桂林恒潤將成為我們的附屬公司。基於桂林恒潤的未經審計管理賬目，(a)截至2021年12月31日的資產總值為人民幣8.6百萬元及截至2021年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤均為人民幣11.1百萬元；(b)截至2020年12月31日的資產總值為人民幣7.9百萬元及截至2020年12月31日止年度的虧損淨額為人民幣5.2百萬元。

### 收購首萬譽業

根據通過我們附屬公司深圳譽鷹與獨立第三方首創置業有限公司訂立的日期為2022年4月27日的股權轉讓協議及日期為2022年4月27日與2022年5月9日的補充協議，通過北京產權交易所的報價，我們以約人民幣247.3百萬元的總對價從首創置業有限公司收購首萬譽業（上海）物業服務有限公司（「首萬譽業」）51%的股權。對價乃根據獨立估值師對首萬譽業的估值釐定。已支付合共人民幣74百萬元作為訂金，且對價餘款已於完成後以現金結清。

本次收購之前，我們擁有首萬譽業49%的股權，而本次收購之後，首萬譽業成為我們的全資附屬公司。首萬譽業為一家於2015年8月18日在中國成立的有限公司，主要從事提供物業服務。首創置業有限公司目前為一家於2002年12月5日在中國成立的有限公司，為中國領先的一體化房地產開發商。

基於首萬譽業的未經審計管理賬目，截至2021年12月31日的資產總值為人民幣307.7百萬元及截至2021年12月31日止年度的稅前虧損及稅後虧損分別為人民幣17.1百萬元以及人民幣16.7百萬元。基於首萬譽業的經審計財務報表，截至2020年12月31日的資產總值為人民幣302.1百萬元及截至2020年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤分別為人民幣51.0百萬元及人民幣44.9百萬元。

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

### 收購Green Castle

根據(其中包括)本公司與我們當時的全資附屬公司深圳市萬物倉倉儲有限公司(「深圳萬物倉倉儲」)及獨立第三方Green Castle Investment Limited(「Green Castle」)訂立的日期為2022年5月27日的投資框架協議，(i)本公司同意以名義對價人民幣1元將深圳萬物倉倉儲的全部股權轉讓予Green Castle一家指定附屬公司；及(ii) Green Castle同意以名義對價1美元向本公司一家指定主體發行對價股份(統稱「交易」)。上述對價乃由雙方公平磋商釐定。預期緊隨交易完成後，(i)本集團將持有Green Castle的49.64%權益；(ii)深圳萬物倉倉儲將由Green Castle的全資附屬公司深圳金剛迷你倉儲有限公司全資擁有；及(iii)深圳萬物倉倉儲將不再作為我們的附屬公司入賬。根據投資框架協議，Green Castle將於交易後向其其他投資者及其管理層團隊進一步發行股份，而本集團將於交易完成後持有Green Castle的40.14%權益，且我們對其董事會並無控制權。

Green Castle是一家於2017年5月8日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股，而金剛迷你倉儲是Green Castle一個主要專注於通過物聯網為企業、家庭和個人提供智能自助存儲解決方案的品牌。基於Green Castle的未經審計管理賬目，(a)截至2021年12月31日的資產總值為人民幣5.6百萬元及截至2021年12月31日止年度的虧損淨額為人民幣3.3百萬元；及(b)截至2020年12月31日的資產總值為人民幣5.8百萬元及截至2020年12月31日止年度的虧損淨額為人民幣2.9百萬元。

### 收購福州濱海

根據(其中包括)本公司附屬公司深圳譽鷹與獨立第三方福建正陽物資有限公司(「福建正陽」)訂立的日期為2022年6月22日的股權轉讓協議(「濱海協議」)，福建正陽同意以總現金對價人民幣11百萬元將其於福州濱海物業管理有限公司(「福州濱海」)的51%股權轉讓予深圳譽鷹。該對價由雙方公平磋商釐定。福州濱海股份的轉讓於2022年8月9日完成，有關對價須於達成濱海協議規定的相關先決條件後分期支付。

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

福州濱海為一家於2004年6月25日在中國成立的有限公司，主要從事提供物業服務。福州正陽為一家於2010年1月22日在中國成立的有限公司，主營商品包括水泥、石油、金屬及塑料。福州濱海餘下49%股權由兩名獨立第三方李守騰及陳美玲分別持有26.95%及22.05%。基於福州濱海的未經審計管理賬目，(a)截至2021年12月31日的資產總值為人民幣9.8百萬元及截至2021年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤均為人民幣2.2百萬元；(b)截至2020年12月31日的資產總值為人民幣2.1百萬元及截至2020年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤均為人民幣8.6百萬元。

### 收購的原因及益處

我們認為收購濟南福仁、聯美萬譽、桂林恒潤、首萬譽業、Green Castle及福州濱海（統稱「收購」）的條款屬公平合理，符合股東的整體利益。我們的經營策略之一是通過積極尋求與產業鏈上下游服務提供商相關的戰略投資或收購機會，提升我們社區空間居住消費服務及商企和城市空間綜合服務的廣度。詳情請參閱「業務－我們的戰略－以客戶為中心，不斷進行服務內容的擴張」。收購聯美萬譽、桂林恒潤、首萬譽業及福州濱海將進一步擴大我們經營所在中國城市的主要業務的市場份額，同時收購於濟南福仁及Green Castle的權益會加強我們的城市空間整合服務及增值服務。

### 申請豁免

根據《上市規則》第4.04(4)(b)條附註4，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》第4.04(2)及4.04(4)條，理由如下：

- (i) **目標公司不重要**－濟南福仁、聯美萬譽、桂林恒潤、首萬譽業、Green Castle及福州濱海（統稱「目標公司」）所經營的業務規模與本集團的業務規模相比並不重要。參考本公司最近期經審計財政年度的財務狀況，收購各自適用的百分比率（定義見《上市規則》第14.04(9)條）明顯低於5%。此外，收購無需單獨或共同根據《上市規則》第4.28條編製備考賬目。因此，儘管收購對本集團而言是合適的戰略收購機會，但其並未對本集團的財務狀況產生重大影響。

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

- (ii) **獲取及編製經審計歷史財務資料負擔過重** – 鑒於(a)收購首萬譽業及福州濱海近期於2022年第二及第三季度完成；及(b)餘下收購截至最後實際可行日期尚未完成。因此，本公司及申報會計師需要大量時間和資源來熟悉目標公司的會計政策，並編製必要的歷史財務資料及審計證據，以便將目標公司的經審計財務資料納入本文件。因此，考慮到目標公司不重要以及所需的額外時間和資源，我們認為，在收購完成和[編纂]之間的短時間內，本公司要獲取、編製和審計符合我們會計政策的目標公司的歷史財務資料將造成過重負擔。
- (iii) **替代披露** – 為使有意[編纂]更詳細地了解收購，我們在本文件中載入了有關收購的以下資料，該資料與《上市規則》第十四章規定須在須予披露交易公告中載入的資料相當，包括(a)目標公司的主要業務活動說明；(b)各交易對手為獨立第三方的確認；(c)收購日期；(d)收購的對價及釐定對價的依據；(e)滿足對價及支付條款的方式；及(f)收購的原因和預期因收購而為本集團帶來的益處。

### 有關持續關連交易的豁免

我們與關連人士已訂立並預期將繼續訂立於[編纂]後根據《上市規則》第十四A章將構成本公司非豁免持續關連交易的若干交易。

因此，我們已就我們與《上市規則》第十四A章項下的若干關連人士之間的若干持續關連交易向聯交所申請且聯交所[已授予]我們有關豁免。有關此方面的詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

[編纂]

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

[編纂]