

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備全球發售，本公司已尋求以下嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

管理層人員常駐香港

根據上市規則第8.12條，我們必須有足夠的管理層人員常駐香港。此一般指至少須有兩名執行董事通常居於香港。本集團的主要業務及營運位於中國，並通過我們的中國附屬公司管理及運作，概無執行董事常駐香港，且彼等將於上市後繼續留駐中國。因此，本公司並無且在可見將來不會按上市規則第8.12條所規定有足夠管理層人員常駐香港。此外，另外委任一名常駐香港的執行董事或將現有留駐中國的執行董事派至香港對本公司而言屬不切實際且在商業方面屬不必要。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所已同意批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為與聯交所保持定期及有效的溝通，我們採取以下措施：

- (i) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所之間的主要溝通渠道。本公司的兩名授權代表為本公司主席、執行董事兼總裁郝恒樂先生及本公司資本運營中心總經理兼聯席公司秘書曾超明先生；
- (ii) 聯交所可透過本公司授權代表或合規顧問安排與董事會面，或在合理時間內直接與董事會面。倘我們的授權代表及合規顧問有任何變更，我們會即時知會聯交所；
- (iii) 本公司各授權代表均可應聯交所要求於合理時間內與聯交所會面，並可透過電話、傳真及／或電郵隨時聯絡；
- (iv) 倘聯交所欲就任何事宜聯繫董事，本公司各授權代表均有方法在任何時間及時聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。為加強聯交所、本公司授權代表與董事之間的溝通，我們已實施以下政策：(a)各董事將向授權代表提供各自的辦公室電話號碼、手提電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如有)；及(b)所有董事及授權代表將向聯交所提供辦公室電話號碼、手提電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如有)。倘董事預期將出差或外出，彼將向我們的授權代表提供住宿地點的電話號碼；

豁免嚴格遵守上市規則

- (v) 非常駐香港，亦非香港永久居民的董事已確認，彼等持有或可申請到訪香港的有效旅行證件，並能夠在合理時間內與聯交所會晤；
- (vi) 我們已根據上市規則第3A.19條委任海通國際資本有限公司為合規顧問，除本公司的兩名授權代表外，彼將(其中包括)作為與聯交所之間的額外溝通渠道，任期自上市日期起至本公司遵照上市規則第13.46條就其於上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績結算日期為止。海通國際資本有限公司就上市後根據上市規則及香港其他適用法例法規所產生的持續合規要求及其他事宜向我們提供意見，亦將可隨時聯絡我們的授權代表及董事；及
- (vii) 我們於上市後亦將保留法律顧問，以就根據上市規則及香港其他適用法律及法規而產生的持續合規要求以及其他事宜提供意見。

委任聯席公司秘書

根據上市規則第8.17條，發行人須委任一名符合上市規則第3.28條規定的公司秘書。上市規則第3.28條規定，發行人須委任一名個人為公司秘書，該名人士須具備聯交所認為足以履行公司秘書職責的學術或專業資格或相關經驗。

我們已委任曾超明先生(「曾先生」)及陳寶珊女士為本公司的聯席公司秘書。曾先生於2017年9月加入本集團任高級管理層成員，並於2018年5月獲委任為資本運營中心總經理。彼擁有豐富的資本運營及企業管治經驗。鑑於曾先生的經驗及對本集團的熟悉，董事認為曾先生能夠履行本公司聯席公司秘書的職責，適合擔任本公司聯席公司秘書。

由於曾先生並不具備上市規則第3.28條附註1規定擔任公司秘書所需學術及專業資格，我們已尋求並獲得聯交所豁免嚴格遵守上市規則第3.28及8.17條規定，故曾先生可獲委任為我們的公司秘書。該項豁免的有效期為自上市日期起計三年，條件為我們委聘陳寶珊女士作為聯席公司秘書協助曾先生履行公司秘書職責以及取得上市規則第3.28條規定的相關經驗。當陳女士不再提供有關協助後，該項豁免將即時撤回。三年期限結束時，我們須與聯交所聯絡，而聯交所將重新視察情況，預期我們屆時應能提供證明以使聯交所信納曾先生在陳女士的三年協助下已獲得上市規則第3.28條所界定的相關經驗，從而毋須進一步取得豁免。

豁免嚴格遵守上市規則

有關曾先生及陳女士履歷的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

關連交易

我們已訂立於全球發售完成後根據上市規則將屬於本公司持續關連交易的若干交易。我們已向聯交所申請且聯交所已同意批准我們就若干持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載的規定。有關該等持續關連交易及豁免的詳情，請參閱「持續關連交易」。

已收購／業績紀錄期後將收購的公司

上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條規定，(其中包括)就發行人最近期經審核財務報表結算日後已收購、同意收購或擬收購的任何業務或附屬公司而言，須編製該等業務或附屬公司於上市文件刊發前三個財政年度各年的業績及資產負債表(「相關規定」)。

本集團收購持有目標地塊土地使用權的公司股權或其他公司所持物業權益。於業績紀錄期內收購／業績紀錄期後將收購(「收購事項」)的若干公司(「目標公司」)載列如下：

編號	已收購/ 將收購的公司 ⁽¹⁾	出讓方 ⁽¹⁾	受讓方	轉讓協議日期	所收購 權益	主要業務	收購對價 ⁽²⁾	收購完成日期 ⁽⁶⁾
1.	肇慶市端州區 碧桂園房地產 開發有限公司 (「端州碧桂園」)	碧桂園地產集團 有限公司 (「碧桂園集團」) 及廣州合景 展裕房地產 開發有限公司	佛山市 高明美的 房地產	2017年12月29日	34%	房地產開發及 銷售	人民幣 369,640,350元	2018年4月28日 ⁽⁴⁾

豁免嚴格遵守上市規則

編號	已收購/ 將收購的公司 ⁽⁷⁾	出讓方 ⁽¹⁾	受讓方	轉讓協議日期	所收購 權益	主要業務	收購對價 ⁽²⁾	收購完成日期 ⁽⁶⁾
2.	肇慶市鼎湖區 碧桂園新碧 房地產開發 有限公司 (「鼎湖碧桂園」)	碧桂園集團	佛山市 高明美的 房地產	2018年1月4日	49%	房地產開發及 銷售	人民幣 4,900,000元	2018年4月10日 ⁽⁵⁾
3.	重慶貴晟 房地產開發 有限公司 (「重慶貴晟」)	東莞市華宇 物業投資 有限公司	西南美的 房地產	2018年2月26日	80%	房地產開發及 銷售	人民幣 105,000,000元	2018年5月10日 ⁽⁵⁾
4.	邯鄲市金鉞 房地產開發 有限公司 (「邯鄲金鉞」)	邯鄲市光大燃料 有限公司	石家莊市 美的 房地產	2018年3月18日	66.67%	房地產開發及 銷售	人民幣 96,809,340元	2018年4月24日 ⁽⁴⁾
5.	邯鄲市天志地成 房地產開發 有限公司 (「邯鄲天志」)	馬承利	石家莊市 美的 房地產	2018年4月29日	49%	房地產開發及 銷售	人民幣 862,400,000元	2018年5月8日 ⁽⁴⁾
6.	徐州君輝置業 有限公司 (「徐州君輝」)	徐州金和置業 有限公司	南京市美 的房地產	2018年5月5日	51%	房地產開發及 銷售	人民幣 87,500,700元	2018年8月28日 ⁽⁴⁾
7.	河源市嘉正 實業投資 有限公司 (「河源嘉正」)	廣州凱明投資 發展有限公司	佛山市高 明美的 房地產	2018年5月14日	80%	房地產開發及 銷售	人民幣 227,200,000元	2018年6月19日 ⁽⁴⁾

豁免嚴格遵守上市規則

編號	已收購/ 將收購的公司 ⁽⁷⁾	出讓方 ⁽¹⁾	受讓方	轉讓協議日期	所收購 權益	主要業務	收購對價 ⁽²⁾	收購完成日期 ⁽⁶⁾
8.	鄭州雋宏房地產開發有限公司 (「鄭州雋宏」)及 鄭州雋翔房地產開發有限公司 (「鄭州雋翔」) (鄭州雋宏及 鄭州雋翔統稱為 「鄭州項目」)	鄭州路勁房地產開發有限公司	石家莊市美的房地產	2018年5月15日	100%	房地產開發及銷售	人民幣 33,000,000元	分別為2018年5月28日及2018年5月21日 ⁽⁴⁾
9.	瀋陽大華置業有限公司 (「瀋陽大華」)	瀋陽方源現代農業有限公司	瀋陽市美的房地產	2018年5月18日	52%	房地產開發及銷售	人民幣 58,030,000元	暫定於2018年11月30日前完成 ⁽³⁾
10.	江西省飛鴻置業有限公司 (「江西飛鴻」)	共青城順升投資管理合夥企業(有限合夥)及江西省水利投資房地產開發有限公司	南昌市美的房地產	2018年5月25日	56%	房地產開發及銷售	人民幣 140,630,130元	2018年6月19日 ⁽⁴⁾

豁免嚴格遵守上市規則

編號	已收購/ 將收購的公司 ⁽⁷⁾	出讓方 ⁽¹⁾	受讓方	轉讓協議日期	所收購 權益	主要業務	收購對價 ⁽²⁾	收購完成日期 ⁽⁶⁾
11.	佛山市駿隆房地產 有限公司 (「佛山駿隆」)	保利華南實業 有限公司及 北京市華遠置業 有限公司	佛山市高明美 的房地產	2018年6月1日	25%	房地產開發及 銷售	人民幣 288,463,007元	2018年6月4日 ⁽⁵⁾
12.	上饒市高運房地產 開發有限公司 (「上饒高運」)	江西碧桂園地產 有限公司及 江西臻德房地產 有限責任公司	南昌市美的 房地產	2018年6月26日	33%	房地產開發及 銷售	人民幣 174,706,000元	2018年7月10日 ⁽⁴⁾
13.	遵義鑫樽房地產 開發有限公司 (「遵義鑫樽」)	遵義金科房地產 開發有限公司	西南美的 房地產	2018年6月27日	49%	房地產開發及 銷售	人民幣 306,120,189元	2018年6月27日 ⁽⁵⁾
14.	旭建(香港)有限公司 (「旭建(香港)」)	旭建有限公司 (作為旭建(香港) 原唯一股東)	美的建業 (香港)(作 為承配人)	2018年7月20日	60%	房地產開發及 銷售	12,000,000美元 (約人民幣 81,469,200元 ⁽⁸⁾)	暫定於2018年 10月31日前完成 ⁽³⁾

附註：

- (1) 就我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後可行日期，各出讓方及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。倘對手方為公司或實體，除旭建有限公司外，各出讓方均於中國成立，主要從事房地產開發及銷售。旭建有限公司為於香港註冊成立的投資控股公司。
- (2) 轉讓對價(包括股東貸款(如適用))均經訂約各方公平磋商釐定，主要由目標公司的權益及/或目標公司所持土地估計價值釐定。我們就各項收購進行目標公司權益及/目標公司所持土地使用權價值的內部評估，亦作為與交易對手磋商代價的基準。

豁免嚴格遵守上市規則

- (3) 收購事項於截至最後可行日期尚未完成，仍須待相關協議的先決條件(包括但不限於工商登記的必要變動及受讓人對目標公司的注資)達成後，方可完成。因此，本集團無法對目標公司行使任何控制權，亦對其無重大影響。
- (4) 收購事項完成後，目標公司即成為本公司的附屬公司。雖然本集團擁有端州碧桂園、邯鄲天志及上饒高運少數股權，但本集團可以通過在該等公司董事會的大多數投票權而有權決定該等公司的預算、定價和宣傳策略，因而可以影響該等公司的回報。因此，本集團擁有該等公司的控制權，該等公司以附屬公司方式綜合計入本公司的經審核賬目。
- (5) 收購事項完成後，目標公司即成為本公司的聯營公司或合營公司。
- (6) 根據若干協議，提供擔保及/或股份抵押旨在確保出讓方就有關收購的若干責任。相關擔保及/或股份抵押隨後於或將於有關收購完成前解除及/或免除(視具體情況而定)。
- (7) 截至最後可行日期，我們開展端州碧桂園、鼎湖碧桂園、邯鄲金鉞、佛山駿隆及上饒高運項目的商業運作。有關開展商業運作的項目詳情，請分別參閱「業務—我們的項目—合營企業/聯營公司開發的物業開發項目—7.碧桂園都薈花園」、「業務—合營企業/聯營公司開發的物業開發項目—4.佛山保利玥府」、「業務—我們的項目—附屬公司開發的物業開發項目—珠江三角洲經濟區—38.肇慶碧桂園·合景·美的閱江府」及「業務—我們的項目—附屬公司開發的物業開發項目—長江中游經濟區—114.邯鄲美的悅江府」。截至最後可行日期，我們尚未開展重慶貴晟、邯鄲天志、徐州君輝、河源嘉正、鄭州項目、瀋陽大華、江西飛鴻、遵義鑫樽及旭建(香港)項目的商業運作。
- (8) 緊接相關交易前，本集團擁有鎮江美的房地產發展有限公司(「鎮江美的」)全部股權，因而擁有常州市美輝房地產開發有限公司(「常州美輝」)全部股權。

緊接相關交易前，旭建(香港)由旭建有限公司全資擁有。旭建有限公司及蘇州盛若商務諮詢有限公司(「蘇州盛若」)均由同一獨立第三方實益擁有。

鎮江美的及蘇州盛若擬共同收購中國江蘇省常州市一幅地塊的土地使用權，而相關中國政府機關要求本集團取得外商投資合共20百萬美元。為達成上述目的，鎮江美的及蘇州盛若同意共同投資旭建(香港)，而土地使用權將分別由本集團及上述獨立第三方擁有60%及40%。

基於上文所述，根據協議，美的建業(香港)及旭建有限公司已分別向旭建(香港)墊款12百萬美元及8百萬美元。旭建(香港)已將總額20百萬美元用作收購常州美輝23.28%權益。常州美輝已於2018年8月收購上述土地使用權的土地使用證。於常州美輝收購土地使用證後20個營業日內，旭建(香港)將配發新股，以使旭建(香港)將分別由美的建業(香港)及旭建有限公司擁有60%及40%股權。預期旭建(香港)股份配發將於2018年9月進行。鎮江美的亦將向蘇州盛若轉讓常州美輝30.69%股權。相關交易完成後，常州美輝將分別由鎮江美的、蘇州盛若及旭建(香港)擁有46.03%、30.69%及23.28%股權，而本集團將擁有常州美輝60%實益權益，與境外架構一致。

在此情況下，我們已申請而聯交所已同意豁免我們嚴格遵守相關規定，理由如下：

(a) 本集團於日常及一般業務過程中進行收購事項

本集團於日常及一般業務過程中進行該等收購事項。收購事項旨在獲得目標公司所持土地使用權。房地產公司通過收購持有土地權益之公司獲得土地使用權在中國屬普遍。收購事項對價由各方參考地塊成本按一般商業條款而公平協商釐定。董事認為該等收購事項的條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

(b) 豁免不會損害公眾投資者的利益

- (i) 經參考業績紀錄期內最近一個財政年度(即截至2017年12月31日止年度)各收購事項的資產比率、利潤比率及收益比率均低於5%，收購事項符合最低豁免水平。
- (ii) 特別是考慮到絕大部分目標公司自註冊成立以來並無重大業務營運，因此收購事項並無導致本集團自2018年3月31日以後的財務狀況有重大變動，且本招股章程已載有就有意投資者對本集團業務或財務狀況作出知情評估而言屬合理必需的所有資料。故此，豁免遵守相關規定不會損害公眾投資者的利益。

(c) 獲得及／或編製已收購及將收購目標公司的歷史財務資料負擔過重

由於端州碧桂園、鼎湖碧桂園、重慶貴晟、邯鄲金鉞、邯鄲天志、徐州君輝、河源嘉正、鄭州項目、江西飛鴻、佛山駿隆、上饒高運及遵義鑫樽相關收購事項於近期才完成，本公司及申報會計師將需耗費大量時間及資源方可全面熟悉相關目標公司的會計政策，及收集並編製必要財務資料及證明文件以於本招股章程中披露。因此，由於完成相關收購事項至上市之間的時間緊迫，本公司於該期間披露相關目標公司於緊接本招股章程刊發之日前三個財政年度各年的財務資料不切實際且負擔過重。

由於瀋陽大華及旭建(香港)相關收購事項尚未完成，除了相關目標公司所提供作我們盡職調查用途的有限財務資料外，本公司無法取得該等目標公司的歷史財務資料以編製賬目以符合相關規定。

(d) 於招股章程提供其他資料

基於聯交所指引信HKEx-GL32-12的指引，本公司將於本招股章程提供上市規則第14章須披露交易所需有關收購事項的其他資料，以彌補未載入目標公司歷史財務資料。有關收購事項的詳情，請參閱「業務 — 物業開發與銷售流程 — 收購土地 — 收購公司股權或公司所持物業權益」。

公眾持股量規定

根據上市規則第8.08(1)(a)條，尋求上市的證券必須有公開市場，且發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，即在任何時間發行人的已發行股本總額最少須有25%由公眾持有。根據上市規則第8.08(1)(d)條，倘發行人於上市時的預期市值超過100億港元，則在符合若干條件的情況下，聯交所可能會酌情接受介乎15%至25%的較低百分比。

我們已向聯交所申請，並獲聯交所豁免我們嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條規定，接受佔我們已發行股本15.25%的較低公眾持股量百分比。

為支持有關申請，本公司已向聯交所確認，其會(a)於招股章程內就聯交所規定的較低公眾持股百分比作出適當披露；(b)在上市後於隨後刊發的年報內確認公眾持股量的充足程度；(c)倘公眾持股百分比低於聯交所指定的最低百分比，本公司將實行適當措施及機制以確保維持聯交所指定的最低公眾持股百分比；(d)於上市時，我們的預期市值將超過100億港元；及(e)已發行證券的數量和規模將使市場能夠於存在一個較低公眾持股百分比時妥為運作。

因此，我們的最低公眾持股百分比應為下列最高者：(1)本公司已發行股本總額15.25%；(2)緊隨全球發售完成後公眾持有股份的百分比(假設並無行使超額配股權)；及(3)緊隨全球發售完成後公眾持有股份的百分比(因行使超額配股權而導致發行股份增加)，惟上文(1)、(2)及(3)的最高者須低於上市規則第8.08(1)(a)條所載最低公眾持股百分比為25%的規定。