
豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格 遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

為籌備[編纂]，本公司已尋求在下列方面獲豁免嚴格遵守《上市規則》的相關規定：

有關管理層人員留駐香港的豁免

根據《上市規則》第8.12條，我們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通常居於香港。

由於本集團的全部業務營運及管理均位於中國，並無業務需要委任執行董事留駐香港。我們的執行董事或高級管理層目前均非居於香港，而我們目前並無及於可見將來不會為符合《上市規則》第8.12條的規定在香港留駐足夠管理層人員。

因此，我們已向聯交所申請，且聯交所已同意授出豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條之規定。為與聯交所保持有效溝通，我們將會實行以下措施，以確保聯交所與我們定期保持溝通：

- (a) 我們已根據《上市規則》第3.05條的規定委任兩名授權代表，其將作為聯交所與本公司的主要溝通渠道。本公司的兩位授權代表為執行董事馮霞女士和我們的公司秘書周慶齡女士。周慶齡女士常駐香港；
- (b) 當聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，各授權代表均有方法在任何時候從速聯絡所有董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）。為加強聯交所、授權代表及董事之間的溝通，我們將實施以下政策：(i)各董事將向授權代表提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；(ii)各董事將向授權代表提供其旅遊時的電話號碼或溝通方法；及(iii)所有董事及授權代表將向聯交所提供（如可）其移動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；
- (c) 授權代表將可應要求於合理時間內與聯交所在香港會面，並且聯交所可隨時透過電話、傳真及／或電郵與之聯絡，以便從速處理聯交所可能作出的任何查詢。授權代表各自均獲授權以代表本公司與聯交所溝通；
- (d) 為遵守《上市規則》第3A.19條的規定，我們已聘任智富融資有限公司為我們的合規顧問，其將作為聯交所與本公司的額外溝通渠道，任期自[編纂]起至本公司根據《上市規則》第13.46條刊發[編纂]後首個完整財政年度的財務業績之日為止；

豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

- (e) 於一段合理時間範圍內可經由授權代表安排聯交所與董事會面；
- (f) 本公司將從速知會聯交所有關本公司授權代表變動的事宜；
- (g) 並非香港居民的全體董事已確認，彼等持有前往香港公幹的有效旅遊證件，並可於收到合理通知後赴港與聯交所會面（如有需要）；及
- (h) 我們將聘任一名香港法律顧問，於我們[編纂]後就《上市規則》及其他適用香港法例及規例的應用向我們提供意見。

有關持續關連交易的豁免

我們已訂立若干交易，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。因此，我們已向聯交所申請就我們與若干關連人士訂立的若干持續關連交易豁免嚴格遵守《上市規則》第14A章所載規定，且聯交所已同意授出有關豁免。有關詳情，請參閱「關連交易」。

豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(1)條及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第I部第27段及第II部第31段

《上市規則》第4.04(1)條（「第4.04條」）規定，將予納入本文件的會計師報告須包含本集團緊接本文件刊發前三個財政年度各年的綜合業績，或聯交所可能接納的較短期間的業績。

《公司（清盤及雜項條文）條例》（「條例」）第342(1)(b)條規定，所有文件須納入包含條例附表3所述事宜的會計師報告。

根據條例附表3第I部第27段（「第27段」），本公司須於本文件中納入有關本集團緊接本文件刊發前三個財政年度各年營業總收入及營業額（如適用）的報表，報表須詳述用於計算該等收入或營業額的方法，並載有更為重大的交易活動之間的合理明細。

根據條例附表3第II部第31段（「第31段」），本公司須於本文件中納入有關本集團緊接本文件刊發前三個財政年度各年損益及資產負債的核數師報告。

豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格
遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

根據條例第342A(1)條，證監會或會根據其認為合適的條款（如有）頒發豁免嚴格遵守條例相關規定的證明，惟須在考慮各個情況後，證監會認為該豁免不會損害公眾投資者的利益，且遵守任何或所有該等規定屬無關聯或負擔過重，或因其他理由屬不必要或不恰當。

本集團截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年9月30日止九個月的會計師報告已編製並載列於本文件附錄一。

根據上述相關規定，本公司須編製截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度完整三年的經審計賬目。據此，我們已向聯交所申請且聯交所已同意豁免我們嚴格遵守《上市規則》第4.04(1)條下的規定，惟須滿足以下條件：

- (a) 本公司的股份須於最近一年年底後三個月內（即於2019年3月31日或之前）[編纂]；
- (b) 本公司已獲證監會頒發豁免嚴格遵守條例第342(1)條有關第27段及第31段規定的證明；
- (c) 本文件須包含截至2018年12月31日止年度的利潤估計（須符合《上市規則》第11.17至11.19條）；及
- (d) 本文件須包含董事陳述，聲明經所有彼等認為適當的盡職調查，並經特別參考自追加期末至最近財政年度年底的交易業績後，本公司的財務及交易狀況或前景無重大不利變動。

我們亦已向證監會申請豁免嚴格遵守第27段及第31段下規定的證明，且證監會已授予豁免遵守條例第342A條的證明，惟須滿足以下條件：

- (a) 本文件將於[編纂]或之前刊發；
- (b) 本公司的股份將於2019年3月31日或之前（即最近一個財政年度年底後三個月）[編纂]；及
- (c) 本文件須載列豁免詳情。

豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格 遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

向聯交所申請豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(1)條及向證監會申請證明豁免嚴格遵守第27段及第31段下規定乃基於（其中包括），嚴格遵守以上規定屬負擔過重，且豁免並不會損害公眾投資者的利益，因為：

- (a) 本公司及申報會計師無足夠時間最終確定截至2018年12月31日止完整年度的經審核財務報表，以納入將於[編纂]或之前刊發的本文件中。倘截至2018年12月31日止年度的財務資料須經審核，則本公司及申報會計師將須於短期內投入大量工作、成本及開支以編製、更新及最終確定會計師報告，而本文件的相關章節亦須更新以納入該等追加的期間；
- (b) 董事認為，申報會計師所作相關額外工作量为潛在投資者所帶來的裨益相對於該等額外工作量、成本及開支而言甚微，此乃由於(i)本文件所載本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年9月30日止九個月的會計師報告、未經審核之補充財務資料及截至2018年12月31日止年度之利潤估計（符合《上市規則》第11.17至11.19條）已向潛在投資者提供充分、合理的最新資料，以形成對本公司往績記錄及盈利趨勢的看法；及(ii)對公眾投資者就我們的業務、資產負債、財務狀況、交易狀況、管理及發展前景作出知情評估屬必要的所有資料已納入本文件；
- (c) 董事及獨家保薦人確認，經所有彼等認為適當的盡職調查後，直至本文件日期，本公司自2018年10月1日（緊隨本文件附錄一所載會計師報告內的最新經審核財務狀況表日期之後）至本文件日期之財務及交易狀況或前景無重大不利變動，且並無發生可能嚴重影響本文件附錄一所載會計師報告、截至2018年12月31日止年度之利潤估計、本文件「財務資料」一節及本文件其他部分所示資料的事件；及
- (d) 本公司將遵守《上市規則》第13.46(2)及13.49(1)條有關分別刊發截至2018年12月31日止年度之年度業績及年度報告的規定。

往績記錄期間之後的股權收購

《上市規則》第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條要求新上市申請人（其中包括）於其會計師報告內載入發行人自其最近期經審核財務報表之日後所收購、同意收購或擬收購之任何業務或附屬公司於以下期間的業績與資產負債表：緊接本文件刊發前三個財政年度各年；或若於本文件刊發前，有關業務經營或有關附屬公司註冊成立或以其他方式設立不足三年，則自有關業務開始或有關附屬註冊成立或設立（視情況而定）起各財政年度，或聯交所可接受的更短期間（「相關要求」）。

豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格 遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

於往績記錄期間後，我們為擴大業務已收購以下一家擁有目標地塊土地使用權之公司的間接股權（「收購」）：

目標公司	合作協議對手方 ⁽¹⁾	合作協議日期	主營業務	估目標公司		收購完成日期
				概約間接 股權百分比	概約收購 代價總值 ⁽²⁾	
杭州創蜀房地產開發 有限責任公司 (「目標公司」)	(i) 深圳安創投資管理有 限公司(「深圳安創」) (為目標公司持股30% 的股東)	2018年11月1日	房地產開發及 銷售	7.39% ⁽³⁾	人民幣 288,271,000元 ⁽³⁾	2018年 11月23日 ⁽³⁾
	(ii) 深圳市創曙企業管理 有限公司(「深圳創 曙」)(為目標公司持股 70%的股東)					
	(iii) 杭州東原之方科技有 限公司(「杭州東原」)					

附註：

- (1) 據我們經做出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，各對手方及其各自的最終實益擁有人為獨立第三方。各對手方均為在中國成立的投資控股公司。
- (2) 收購代價乃經訂約方公平磋商，主要基於目標公司所持土地之估值釐定。我們已就收購對目標公司所持土地使用權的價值進行內部評估，並以此作為我們與對手方協商代價的依據。
- (3) 緊接有關交易前，深圳創曙由深圳安創全資擁有，而後者擁有位於杭州蕭山區一幅地塊（「目標地塊」）的土地使用權。

深圳安創、深圳創曙、杭州東原與杭州德虹企業管理有限公司（「杭州德虹」）於2018年11月1日訂立合作協議。杭州德虹於2018年10月24在中國成立，分別由德信地產、德清嘉昊投資管理合夥企業（有限合夥）（「德清嘉昊」）及德清德卿企業管理合夥企業（有限合夥）（「德清德卿」）擁有44%、40%及16%的股權。德清嘉昊為於中國成立的有限合夥企業，獨立第三方汪佳先生為普通合夥人。德清嘉昊有49名有限合夥人，均為獨立第三方，惟其中三名為本公司關連人士（即（i）魏佩芬女士，我們執行董事及控股股東之一胡一平先生的配偶，（ii）魏月芬女士，我們執行董事及控股股東之一胡一平先生的妻姨，及（iii）翁繼明先生，我們主要中國經營附屬公司之一的董事），於德清嘉昊持有總額不超過5%的有限合夥權益。德清德卿為於中國成立的有限合夥企業，德信地產為其持有5%有限合夥權益的普通合夥人。

豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格 遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

根據合作協議，杭州東原及杭州德虹擬以增資方式收購深圳創曙的若干股權，據此，深圳創曙經擴大註冊資本總額將為人民幣2,730百萬元，且深圳創曙將由杭州東原、深圳安創及杭州德虹分別持有49.29%、27.14%及23.57%的股權。因此，杭州德虹將合共出資人民幣643,461,000元收購深圳創曙23.57%的經擴大股權。上述增資已於2018年11月23日完成。

根據合作協議，深圳創曙及深圳安創擬分別以70%及30%的股權比例成立目標公司，總註冊資本為人民幣3,900百萬元。因此，深圳創曙將合共出資人民幣2,730百萬元收購目標公司70%的股權。訂約方亦會促使目標公司收購目標地塊的土地使用權。目標公司已於2018年11月13日取得上述目標地塊土地使用權的土地使用權證。

鑑於上述情況，德信地產、德清嘉昊及德清德卿將作為杭州德虹的股東按比例向杭州德虹注資合共人民幣643,461,000元。因此，德信地產將注資約人民幣283,123,000元並成為杭州德虹持股44%的股東，以及注資約人民幣5,148,000元並成為持有德清德卿5%有限合夥權益的持有人。德信地產的注資總額將約為人民幣288,271,000元，預計注資時間將為2019年2月。

因此，於完成相關交易後，德信地產將控制目標公司的7.39%間接股權。目標公司將根據相關會計原則視為本公司的一家聯營公司。

於此情況之下，我們已向聯交所申請且其已同意豁免我們嚴格遵守相關要求，理由如下：

(a) 本集團乃於其日常及一般業務過程中訂立收購

本集團乃於其日常及一般業務過程中訂立收購。收購目的是取得目標公司持有的土地使用權。在中國，房地產公司通過直接或間接收購持有土地權益的公司獲得土地使用權並不罕見。收購代價乃經訂約方公平協商及按一般商業條款並參考土地成本而非目標公司之財務業績而釐定。董事認為收購條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(b) 並無控制權

收購完成後，本集團僅控制目標公司約7.39%的間接股權。作為少數股權投資的慣例，預期本集團有權委任一名目標公司董事會董事，但將無法控制目標公司董事會的大多數席位，且將不能對目標公司行使任何控制權或產生任何重大影響。

(c) 豁免將不會損害公眾投資者的利益

- (i) 由於參考最新經審核財務報表（即截至2018年9月30日止年度）的各收購相關資產比率、利潤率及收入比率均低於5%，因此收購屬符合最低豁免水平。
- (ii) 因此，收購，特別是考慮到目標公司自其註冊成立以來並無進行任何重大業務營運，並未導致本集團自2018年9月30日以來的財務狀況發生任何重大變動，且潛在投資者對本集團的業務活動或財務狀況作出知情評估合理所需的全部資料已載入本文件。因此，豁免遵守相關要求不會損害公眾投資者的利益。

豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格
遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

(d) 獲取及／或編製所收購目標公司的歷史財務資料並不可行且負擔過重

由於(i)我們僅持有目標公司約7.39%的間接股權，並不擁有該目標公司的控制權，(ii)除委派一名董事（其參與屬非執行性質）加入目標公司董事會外，我們將不會參與目標公司的任何日常管理事宜，及(iii)收購乃於近期剛完成，因此儘管我們已盡最大努力，我們仍無法於短期內立即完全獲得編製目標公司經審核賬目所需的所有歷史財務資料以滿足相關要求，且在獲取的過程中遇到了真正、實際的困難。此外，即使我們獲得目標公司的該等財務資料，本公司編製賬目及其申報會計師進行賬目審計亦將需要消耗大量時間及資源，方能滿足相關要求。此外，由於我們僅為目標公司的間接少數股東，故本公司要求目標公司及時配合我們以與我們會計師報告相若的會計準則編製目標公司經審核賬目乃屬不可行且負擔過重。因此，要求本公司根據相關要求編製賬目以載入本文件對本公司及全體股東而言實屬不可行且負擔過重。

(e) 將於本文件中提供替代性資料

經考慮聯交所指引信HKEx-GL32-12所載指引，本公司將按《上市規則》第14章下須予披露交易的披露規定於本文件中提供收購相關的替代性資料，以彌補目標公司歷史財務資料的缺失。有關收購的進一步資料，請參閱「業務－投資拓展－土地收購」。