

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，本公司已尋求取得以下有關嚴格遵守上市規則的相關條文的豁免。

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條的規定，我們須有足夠的管理層留駐香港。此一般指至少須有兩名執行董事常居香港。由於本公司幾乎所有業務營運及管理層均位於中國，故無須委派駐香港的執行董事。由於我們所有執行董事現時均居於中國，故我們並無且於可預見將來亦將不會有足夠管理層留駐香港，以符合上市規則第8.12條的規定。我們的執行董事在管理本公司的業務方面起著至關重要的作用，因此我們認為我們總部及我們大部分附屬公司均設在中國，安排彼等駐紮並把大部分精力放在中國會更有成效且更有效率。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定[且聯交所已向我們授予該豁免]。為與聯交所保持有效的溝通，我們將採取以下措施，以確保聯交所與我們保持定期溝通：

- (a) 根據上市規則第3.05條的規定，我們已委任兩名授權代表，作為我們與聯交所的主要溝通渠道。兩名授權代表為我們的執行董事兼高級副總裁徐亮瓊先生及我們的公司秘書楊德業先生。該等授權代表均：(i)於現時及將會透過電話、傳真及／或電郵隨時與聯交所聯絡，以及時處理聯交所可能提出的任何問詢；(ii)於任何時間聯交所如欲就任何事項聯絡我們董事時須有方法及時聯絡我們所有的董事(包括我們的獨立非執行董事)；及(iii)隨時充當聯交所與我們的主要溝通渠道。倘我們的授權代表有任何變動，我們將及時知會聯交所；
- (b) 我們的合規顧問國泰君安融資有限公司將充當我們與聯交所的額外溝通渠道；及
- (c) 我們的非香港常駐居民董事均持有或會申請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。此外，各董事已向授權代表及聯交所提供其合約詳情，包括手機號碼、辦公室電話號碼、郵箱地址及傳真號碼。

豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及4.04(4)條

根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)條，發行人須於其會計師報告中載入自發行人最近期經

豁免嚴格遵守上市規則

審核賬目的結算日期起所收購、同意收購或擬收購的任何附屬公司及／或業務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。

往績記錄期間後收購事項

1. 山東明耀收購事項

2018年8月，本公司的間接非全資附屬公司蘇州市梁虹置業有限公司（「蘇州梁虹」）與Li Yanxi女士及Li Yanshuang女士訂立購股協議，據此，Li Yanxi女士及Li Yanshuang女士同意出售及蘇州梁虹同意收購山東明耀置業有限公司（「山東明耀」）90%的股權，總對價為人民幣119,502,000元。該對價乃基於持有的地塊成本及山東明耀的若干應付賬款釐定。根據購股協議、訂約方於2018年11月26日訂立的補充協議及各方之間的進一步磋商，山東明耀收購事項的第一階段涉及轉讓山東明耀的30%股權，該階段將於緊隨簽署購股協議後完成；第二階段涉及轉讓山東明耀的21%股權，該階段將於2018年11月30日完成；及第三階段涉及轉讓山東明耀餘下39%的股權，該階段將於啓動山東明耀開發的物業項目預售後的30日完成。隨後，2018年8月，蘇州梁虹與一名獨立第三方訂立另一份購股協議，據此，蘇州梁虹同意轉讓山東明耀30%的股權，對價為人民幣40,434,000元。根據各方之間的進一步磋商，蘇州梁虹同意向獨立第三方進一步轉讓山東明耀6%股權，額外對價為人民幣7,966,800元。向獨立第三方轉讓股份的第一階段涉及轉讓山東明耀的12%股權，第二階段涉及轉讓山東明耀8.4%股權及第三階段涉及轉讓餘下15.6%股權。向獨立第三方轉讓股份於2019年1月完成，且獨立第三方持有山東明耀36%股權。截至2019年4月30日，本公司間接持有山東明耀54%股權，且其已入賬列作本公司的附屬公司。

2. 鄭州綠宸收購事項

2019年1月，本公司的間接全資附屬公司河南中梁鼎業房地產開發有限公司（「中梁鼎業」）與鄭州綠都地產集團股份有限公司（「鄭州綠都」）訂立股權轉讓協議，據此，中梁鼎業同意收購鄭州綠宸置業有限公司（「鄭州綠宸」）100%的股權。總對價為人民幣15,004,263.12元，乃參考待中梁鼎業支付的註冊資本金額及鄭州綠宸擁有其當時股東鄭州綠都的貸款釐定。鄭州綠宸收購事項於2019年1月完成。截至2019年4月30日，本集團間接持有鄭州綠宸100%的股權，且鄭州綠宸已入賬列作本公司的附屬公司。

豁免嚴格遵守上市規則

3. 玉環鴻錦收購事項

2019年2月，本公司間接持有多數權益的附屬公司徐州祥天置業有限公司（「徐州祥天」）與宿遷鴻錦置業有限公司（「宿遷鴻錦」）訂立合作開發協議，據此，徐州祥天同意自宿遷鴻錦收購宿遷鴻梁置業有限公司（「宿遷鴻梁」）50%的股權。原計劃將宿遷鴻錦持有的地塊轉讓予宿遷鴻梁（作為項目公司）以便徐州祥天及宿遷鴻錦共同開發該地塊。然而，經各方進一步協商，各方決定開發該地塊的項目公司為宿遷鴻錦而非宿遷鴻梁。

為共同開發宿遷鴻錦所持地塊，隨後於2019年3月，徐州祥天與宿遷鴻錦、玉環鴻錦置業有限公司（「玉環鴻錦」）（為宿遷鴻錦的唯一股東）及華鴻嘉信房地產集團有限公司（「華鴻嘉信」）（當時為玉環鴻錦的唯一股東）訂立一項一致行動協議及兩項補充協議。根據補充協議，合作開發協議及一致行動協議項下宿遷鴻錦及宿遷鴻梁的權利與責任分別更替予玉環鴻錦及宿遷鴻錦，且徐州祥天同意從華鴻嘉信收購玉環鴻錦50%的股權。

根據合作開發協議及兩項補充協議，總對價為人民幣202,004,157元，乃參考宿遷鴻錦所持地塊的土地成本及相關稅項釐定。截至2019年4月30日，本公司間接持有玉環鴻錦50%的股權。由於徐州祥天根據一致行動協議及補充協議有權委任玉環鴻錦絕大部分董事並控制其董事會的組成，玉環鴻錦已入賬列作本公司的附屬公司。

4. 常州金宸收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司常州潤梁置業有限公司（「常州潤梁」）與無錫金科嘉潤房地產開發有限公司（「無錫金科嘉潤」）訂立合作開發協議，據此，常州潤梁同意以注資的方式收購常州金宸房地產開發有限公司（「常州金宸」）45%的股權。各方擬共同開發常州金宸持有的地塊。總對價為人民幣340,200,000元，乃參考常州金宸的註冊資本及注資金額釐定。常州潤梁亦同意根據其於常州金宸的股權比例承擔常州金宸所持地塊的土地成本及常州金宸後續開發、營運及管理將產生的稅項及成本的45%。截至2019年4月30日，本公

豁免嚴格遵守上市規則

司並無直接或間接持有常州金宸的任何股權。常州金宸收購事項完成後，本公司將間接持有常州金宸45%的股權，且常州金宸將入賬列作本公司的合營企業。

5. 杭州崑盛收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司濟南中梁龍置業有限公司（「濟南中梁龍」）與浙江崑崙置業集團有限公司（「浙江崑崙」）及浙江崑崙控股集團有限公司訂立股權轉讓框架協議，據此，濟南中梁龍同意自浙江崑崙收購杭州崑盛房地產開發有限公司（「杭州崑盛」）34%的股權。總對價約為人民幣241,200,000元至人民幣347,300,000元，乃參考由杭州崑盛開發並分配予浙江崑崙的物業的銷售所得款項以及杭州崑盛欠付其他當事人並已由浙江崑崙結清的貸款釐定。根據股權轉讓協議，最終對價總金額將根據該等物業的實際銷售調整並將於2019年4月20日或之後釐定。截至2019年4月30日，最終對價金額尚未確定。截至2019年4月30日，本公司間接持有杭州崑盛34%的股權，且杭州崑盛已入賬列作本公司的合營企業。

6. 南昌佳境收購事項

2019年3月及2019年5月，本公司的間接全資附屬公司景德鎮梁瑞置業有限公司（「景德鎮梁瑞」）與安徽弘嵐房地產開發有限公司（「安徽弘嵐」）分別訂立合作框架協議及合作協議。根據合作框架協議及合作協議，景德鎮梁瑞同意以注資的方式收購南昌佳境房地產開發有限公司（「南昌佳境」）34%的股權。各方擬共同開發南昌佳境持有的地塊。根據合作框架協議及合作協議，總對價為人民幣179,630,721元，乃參考南昌佳境的註冊資本、注資金額、南昌佳境持有地塊成本及安徽弘嵐預付的地塊成本的利息釐定。地塊成本利息的最終金額（構成總對價的一部分）可進行調整，視乎景德鎮梁瑞的付款時間。截至2019年4月30日，本集團並無直接或間接持有南昌佳境的任何股權。南昌佳境收購事項完成後，本公司將間接持有南昌佳境34%的股權，且其將入賬列作本公司的聯營公司。

7. 寧波昀茂收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司常州弘潤置業有限公司（「常州弘潤」）與南京翔洲房地產開發有限公司（「南京翔洲」）訂立合作開發協議，據此，常州弘潤同意自南京翔洲收購寧波昀茂置業有限公司（「寧波昀茂」）30%的股權，彼時南京翔洲擁有寧波昀茂70%

豁免嚴格遵守上市規則

的股權。各方及持有寧波昀茂30%股權的另一個股東北京興茂置業有限公司（「北京興茂」）擬共同開發南京實茂置業有限公司（寧波昀茂全資附屬公司持有的地塊。總對價為人民幣111,192,403.71元，乃參考南京翔洲提供寧波昀茂的註冊資本金額、北京興茂提供的墊付資金及北京興茂提供的墊付資金預付利息金額釐定。常州弘潤亦同意根據其於寧波昀茂的股權比例承擔土地成本及物業項目將產生的建造成本的30%。截至2019年4月30日，本公司並無直接或間接持有寧波昀茂的任何股權。寧波昀茂收購事項完成後，本公司將間接持有寧波昀茂30%的股權，且寧波昀茂將入賬列作本公司的合營企業。

8. 煙台安廣收購事項

2019年3月，本公司間接持多數權益的附屬公司上海中梁鼎灃科技有限公司（「中梁鼎灃」）與煙台盛鑫實業有限公司（「煙台盛鑫」）、煙台芝罘區只楚街道北上坊居民委員會及煙台安廣置業有限公司（「煙台安廣」）訂立合作協議，據此，中梁鼎灃同意以注資的方式收購煙台安廣90%的股權。各方計劃共同開發煙台安廣持有的地塊。總對價為人民幣191,630,232元，乃參考煙台安廣所擁有的貸款釐定。截至2019年4月30日，本公司並無直接或間接擁有煙台安廣任何股權。煙台安廣收購事項完成後，本公司將間接持有煙台安廣90%的股權，且煙台安廣將入賬列作本公司的附屬公司。

9. 杭州哲瀚收購事項

2019年4月，本公司間接全資附屬公司上海友漢置業有限公司（「上海友漢」）與（其中包括）杭州融珺房地產開發有限公司（「杭州融珺」）、杭州哲瀚房地產開發有限公司（「杭州哲瀚」）及其全資附屬公司樂清市融梁房地產開發有限公司（「樂清融梁」）訂立合作開發協議，據此，上海友漢同意向杭州融珺收購杭州哲瀚34%的股權。各方計劃共同開發樂清融梁持有的地塊。總對價為人民幣91,885,000元，乃經參考上海友漢待支付的杭州哲瀚註冊資本及樂

豁免嚴格遵守上市規則

清融梁持有地塊的成本釐定。截至2019年4月30日，本集團並無直接或間接持有杭州哲瀚的任何股權。杭州哲瀚收購事項完成後，本公司將間接持有杭州哲瀚34%的股權。由於根據合作開發協議上海友漢有權委任杭州哲瀚絕大部分董事並控制董事會的組成，其將入賬列作本公司的附屬公司。

10. 梁安盛世收購事項

2019年4月，本公司間接全資附屬公司西安梁恒拓城置業有限公司（「西安梁恒拓城」）與（其中包括）西咸新區空港新城東上醫院管理有限公司（「東上醫院管理」）訂立合作協議，據此，西安梁恒拓城同意向東上醫院管理收購西咸新區空港新城梁安盛世置業有限公司（「梁安盛世」）100%的股權。總對價為人民幣236,252,000元，乃基於股權轉讓對價及梁安盛世持有的地塊成本釐定。最終對價總金額將根據稍後階段發生合作協議規定的若干事件調整。截至2019年4月30日，本集團並無直接或間接持有梁安盛世的任何股權。梁安盛世收購事項完成後，本公司將間接持有梁安盛世100%的股權，且其將入賬列作本公司的附屬公司。

基於以下有關往績記錄期間後收購事項的原因，本公司已向聯交所申請[[]，並獲聯交所授予我們]豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)條：

- (a) 往績記錄期間後收購事項屬不重大：相較於本集團的業務，各目標公司經營的業務規模屬不重大。根據本公司現有關於目標公司的財務資料（即未經審核管理賬目），經參考往績記錄期間的最近期財政年度（即截至2018年12月31日止年度）（倘適用），各往績記錄期間後收購事項的資產比率、收益比率及對價比率均低於5%。

此外，儘管各往績記錄期間後收購事項符合本集團的策略性收購目標，預期概無目標公司將會構成本公司的重大附屬公司。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)條項下的規定將不會損害公眾投資者的利益。

- (b) 經審核歷史財務資料不可用，或編製目標公司的經審核歷史財務資料將會產生過度的負擔：由於常州金宸、梁安盛世及南昌佳境於2019年成立，因此上述目標公司並無截至2018年12月31日止年度的經審核歷史財務資料。

豁免嚴格遵守上市規則

此外，本公司及其申報會計師需要大量時間及資源，以充分熟悉所有於往績記錄期間後被收購或截至2019年4月30日尚未被收購的目標公司的管理會計政策，並編製必要的財務資料及支持文檔，以便在本文件中披露。截至2019年4月30日，寧波昀茂收購事項、煙台安廣收購事項及杭州哲瀚收購事項尚未完成，本公司根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)條披露寧波昀茂、煙台安廣及杭州哲瀚的經審核財務資料將屬不可行。

- (c) 於[編纂]文件披露必要資料：為讓潛在投資者更深入了解往績記錄期間後收購事項，本公司已於本文件載入以下有關各往績記錄期間後收購事項的資料，該等資料與上市規則第14章項下就須予披露交易公告須載入的資料相若，包括(i)目標公司及賣方的主要業務活動範圍的整體描述；(ii)目標公司的財務資料；(iii)交易的對價；(iv)釐定對價的基準；(v)過往或將來支付對價的方式及支付條款；及(vi)交易的理由及裨益。有關詳情，參見本文件「歷史、重組及公司架構—往績記錄期間後收購事項」。

由於有關各往績記錄期間後收購事項的對價通過動用本公司的內部資源現已以或將以現金形式悉數結清，我們預期不會動用任何[編纂]以為任何往績記錄期間後收購事項撥資。

持續關連交易

我們已訂立且預期會持續進行於[編纂]後根據上市規則將屬於本公司不獲豁免持續關連交易的若干交易。因此，我們已向聯交所申請[，且聯交所已向我們授出]關於上市規則第14A章項下我們與若干關聯人士之間若干持續關連交易的豁免。請參閱「關連交易」。