

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

為籌備[編纂]，我們已尋求以下豁免嚴格遵守上市規則的相關條文：

### 留駐香港的管理層成員

根據上市規則第8.12條及第19A.15條規定，發行人必須在香港有足夠的管理層成員，這通常指發行人最少有兩名執行董事必須常駐於香港。目前，我們所有的執行董事均居住在中國。

我們的核心業務與運營絕大部分位於中國及在中國開展。重新安置兩名執行董事到香港對我們而言實屬困難，且從商業角度而言屬不必要。基於我們已採取以下措施，我們已向聯交所申請，且聯交所已授出豁免遵守上市規則第8.12條及第19A.15條的規定：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則。受委任的兩名授權代表為張先生（執行董事兼董事會主席）及嚴洛鈞先生（我們的公司秘書）。嚴洛鈞先生通常居於香港。每名授權代表均可應聯交所要求於合理期間內與香港聯交所會晤，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (2) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，全體授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。並非常駐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。為加強聯交所、授權代表及我們董事之間的溝通，我們已實行以下政策：(a)每名董事已向授權代表提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)倘若董事預期會外出，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；及(c)全體董事及授權代表須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；

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

- (3) 我們已根據上市規則第3A.19條委任中泰國際融資有限公司作為我們的合規顧問，其可隨時聯絡我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級人員，並且作為我們與聯交所的另一溝通渠道；及
- (4) 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我們董事進行安排。我們將在實際可行的情況下盡快告知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、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。進一步資料於本文件「關連交易」一節所披露。

### 往績記錄期後所收購股權

根據聯交所發出的指引信HKEx-GL32-12（「GL32-12」）以及上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，新上市申請人上市文件的會計師報告須包括就有關上市申請人自其最近期經審核財務報表日後所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務而言，該等附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度每年的業績及資產負債表，或如有關附屬公司註冊日期或有關業務開業日期於是次上市文件刊發前三年內發生，則會計師報告須包括他們各自註冊或開業以後的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。

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

自往績記錄期結束以來，為擴展其業務，本集團已收購或訂立協議收購下文所載若干公司（統稱「目標公司」）股權（「收購事項」）：

編號	賣方 <sup>(1)</sup>	目標公司	主要業務活動	所收購／建議收購股權百分比	註冊資本及收購完成時股權	收購狀態	所付代價金額／預期將付代價金額及代價基準
<b>收購業務</b>							
1.	廈門市聯創世紀貿易有限公司（「聯創世紀」）	廈門南水房地產開發有限公司（「廈門南水」）	物業開發	20%	人民幣288百萬元，由南昌南水投資有限公司、聯創世紀及我們的間接全資附屬公司福建閩越房地產開發有限公司分別擁有48%、32%及20%。完成後，廈門南水已入賬列作本公司合營公司。	2018年11月26日簽署股權轉讓及項目合作協議，股權轉讓於2019年1月4日登記	人民幣57.6百萬元，乃主要參考廈門南水截至協議日期的註冊資本經公平磋商釐定，已於2019年1月10日悉數支付
2.	上海佳美置業投資發展有限公司（「上海佳美」）	上海聯友置業有限公司（「上海聯友」）	物業開發	49%	人民幣800百萬元，由上海嘉寶聯友房地產有限公司及我們的間接全資附屬公司蘇州新力悅創房地產有限公司分別擁有51%及49%。完成後，上海聯友已入賬列作本公司合營公司。	2019年1月9日簽署項目合作框架協議，收購事項預期於2019年5月完成 <sup>(3)</sup>	人民幣830.3百萬元，乃參考上海聯友持有的土地保證金按公平原則釐定，已於2019年4月29日悉數支付
3.	不適用 <sup>(2)</sup>	南昌市地美房地產開發有限公司（「南昌地美」）	物業開發	40%	人民幣450百萬元，由南昌市美的房地產開發有限公司及我們的間接非全資附屬公司江西賽越房地產開發有限公司分別擁有60%及40%。完成後，南昌地美已入賬列作本公司合營公司。	2019年1月29日簽署項目合作協議，以注資形式進行的收購已於2019年3月19日完成	人民幣566.2百萬元，乃參考南昌地美持有的土地保證金按公平原則釐定，已於2019年2月14日悉數支付

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

編號	賣方 <sup>(1)</sup>	目標公司	主要業務活動	所收購／建議收購股權百分比	註冊資本及收購完成時股權	收購狀態	所付代價金額／預期將付代價金額及代價基準
4.	不適用 <sup>(2)</sup>	江西東屹置業有限公司 (「江西東屹」)	物業開發	50%	人民幣50百萬元，由我們的間接全資附屬公司南昌新滿房地產開發有限公司、江西東投地產投資有限公司及南昌南水投資有限公司分別擁有50%、35%及15%。完成後，江西東屹已入賬為本公司的合營公司。	2019年1月8日簽署項目合作協議，以注資形式進行的收購已於2019年3月18日完成	人民幣337.6百萬元，乃主要參考江西東屹持有的土地成本按公平原則釐定，已於2019年2月28日悉數支付
<b>收購附屬公司</b>							
5.	中山桂嶺置業有限公司	中山市渡頭房地產開發有限公司 (「中山渡頭」)	物業開發	100%	人民幣160.2138百萬元，由我們的間接全資附屬公司中山新林房地產開發有限公司完全擁有。完成後，中山渡頭已入賬為本公司附屬公司。	2018年8月7日簽署股權轉讓協議，股權轉讓於2019年1月9日登記	人民幣530百萬元，乃主要參考中山渡頭所持地塊的建築面積及估計價值經公平磋商釐定，已於2019年4月26日悉數支付
6.	深圳市中興房地產開發有限公司	廣東強科地產有限公司 (「廣東強科」)	物業開發	100%	人民幣510百萬元，由我們的間接全資附屬公司廣州坤旺房地產開發有限公司全資擁有。完成後，廣東強科已入賬為本公司的附屬公司。	2017年3月13日簽署股權轉讓協議，股權轉讓於2019年1月14日登記	人民幣790百萬元，乃參考廣東強科持有的地塊的建築面積及估計價值按公平原則釐定，已於2019年3月15日悉數支付。
7.	馮斌方靜好	浮梁縣靜好實業有限公司 (「浮梁靜好」)	物業開發	95%	人民幣10百萬元，由我們的間接全資附屬公司南昌新印房地產開發有限公司及馮斌分別擁有95%及5%。完成後，浮梁靜好已入賬為本公司的附屬公司。	2018年1月18日簽署股權轉讓及項目合作協議，而收購於2019年1月18日完成	人民幣145.0百萬元，預期於2019年6月悉數支付
8.	立泰地產有限公司	廣州榮和房地產有限公司 (「廣州榮和」)	物業開發	90% (待雙方進一步磋商)	待雙方進一步磋商	2019年3月5日簽署項目合作協議，收購事項預計於2019年下半年完成，有待雙方進一步磋商 <sup>(3)</sup>	人民幣360百萬元，預期於2019年下半年支付，有待雙方進一步磋商

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

附註：

1. 據我們經作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，各轉讓方為獨立第三方。各轉讓方於中國成立，主要從事物業開發。
2. 各自股權透過注資獲得。
3. 截至最後實際可行日期該收購事項尚未完成，仍須待相關協議項下先決條件獲達成後，方告完成，包括但不限於工商登記及承讓人於目標公司出資方面的必要變更。因此，本集團既無法行使對目標公司的任何控制權，對其亦無任何重大影響力。

就收購事項編製財務報表而言，我們已向聯交所申請而聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，理由如下：

- (a) **一般及日常業務過程中** — 收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，原因是本集團主要業務策略之一便是通過收購物業開發行業本地參與者擴大市場份額。董事認為收購事項的條款屬公平合理且符合股東的整體利益。
- (b) **目標公司不重大** — 各目標公司（由不同賣方擁有）所經營的業務規模相比本集團的業務規模並不重大。根據可供本公司查閱的目標公司最近期財政年度／期間的未經審核管理賬目的財務資料，各項收購事項參照本公司於往績記錄期內最近財政年度的財務所得所有適用規模測試百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）均不足5%（且在各情況下均不超過1.95%）。此外，收購事項（如按合併基準計算）並無重要到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，董事認為(i)與本集團整體經營規模相比時收購事項並不重大；(ii)並無導致本集團自2018年12月31日起的財務狀況出現任何重大變動；及(iii)潛在投資者對本集團活動或財務狀況作出知情評估時合理所需的所有資料已載於文件。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會影響投資大眾的利益。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

- (c) **無法提供** — 目標公司的經審核歷史財務資料要麼無法提供，要麼會給本公司強加過重負擔編製目標公司的經審核歷史財務資料。

收購廈門南水、中山渡頭、廣東強科及梁靜好的股權僅於2019年1月完成。完成這些收購事項至[編纂]的時間有限且不足以讓本公司及其申報會計師編製所需財務資料及支持文件以供於本文件內披露，或可能就此需要大量時間及資源。

由於江西東屹及南昌地美分別為於2019年1月9日及2019年1月17日新註冊成立的合營公司，故並無根據上市規則第4.04(2)條及4.04(4) (a)條規定的歷史財務資料供本公司載入本文件。

就收購於上海聯友及廣州榮和的權益而言，截至最後實際可行日期相關收購事項尚未完成。因此，本公司根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定在本文件披露上海聯友及廣州榮和的經審核財務資料並不可行。

- (d) **其他披露** — 本公司已於本文件提供有關收購事項的其他資料，內容包括：
- (i) 目標公司主要業務活動說明；
  - (ii) 確認對手方及對手方的最終實益擁有人為獨立第三方；
  - (iii) 各收購事項的日期；
  - (iv) 各收購事項的代價、已經或將會以何種方式支付代價以及釐定代價所用基準；及
  - (v) 進行收購事項的理由以及由於進行收購事項預期將對本集團產生的裨益。