

---

## 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，並且作為聯交所與我們的另一溝通渠道；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隨上市文件刊發前三個財政年度各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	目標公司	賣方 <sup>(附註1)</sup>	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
<i>收購業務</i>							
1.	上海聯友置業有限公司 (「上海聯友」)	上海佳美置業投資發展有限公司 (「上海佳美」)	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，上海聯友成為本公司合營公司	2019年1月9日簽署項目合作框架協議，2019年5月21日登記股權轉讓	人民幣830.3百萬元，於2019年4月29日悉數支付。該代價乃主要參考上海聯友持有的土地保證金按公平原則釐定
2.	海門市盛弘新房地產開發有限公司 (「海門盛弘新」)	不適用	物業發展	33%	人民幣380百萬元，由南京榮盛置業有限公司、弘陽集團南通房地產有限公司及我們的間接全資附屬公司蘇州力鴻房地產開發有限公司分別擁有33%、34%及33%。完成後，海門盛弘新成為本公司的合營企業	2019年4月24日簽署項目合作協議，注資於2019年8月9日完成	人民幣414.7百萬元，於2019年8月2日悉數支付。該代價乃參考地塊的地價按公平原則釐定

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

編號	目標公司	賣方 <sup>(附註1)</sup>	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
3.	樂清宏悅置業有限公司 (「樂清宏悅」)	不適用	物業發展	51%	人民幣100百萬元，由我們的間接全資擁有附屬公司杭州力辰房地產開發有限公司、宏城嘉華集團有限公司及溫州宏森置業有限公司分別擁有34%、33%及33%。完成後，樂清宏悅將入賬列作本公司的合營企業	2019年7月24日簽署項目合作協議，並由2019年8月16日的補充協議補充。透過注資進行的收購已於2019年9月23日完成	人民幣187.2百萬元，於2019年9月9日悉數支付
<b>收購附屬公司</b>							
4.	平潭立新地產有限公司 (「平潭立新」)	平潭鼎新房地產發展有限公司 (「平潭鼎新」)	物業發展	60%	人民幣100百萬元，由我們的非全資附屬公司福建力創時代房地產開發有限公司及平潭鼎新分別擁有60%及40%。完成後，平潭立新成為本公司的附屬公司	2019年6月5日簽署項目合作協議，2019年6月26日登記股權轉讓	人民幣165.4百萬元，其中人民幣81.5百萬元已經於2019年6月12日支付，預期代價餘款將於2020年5月或之前支付。代價乃主要參考平潭立新於2019年2月28日的資產淨值及平潭立新欠付平潭鼎新的股東貸款按公平原則釐定
5.	平潭魯新地產有限公司 (「平潭魯新」)	平潭綜合實驗區土地開發集團有限公司 (「平潭」)	物業發展	60%	人民幣111.5百萬元，由我們的非全資附屬公司福建力創時代房地產開發有限公司及平潭分別擁有60%及40%。完成後，平潭魯新成為本公司的附屬公司	2019年6月5日簽署項目合作協議，2019年6月26日登記股權轉讓	人民幣517.8百萬元，其中人民幣260.1百萬元已經於2019年6月12日支付，預期代價餘款將於2020年5月或之前支付。代價乃主要參考平潭魯新截至2018年12月31日的資產淨值按公平原則釐定

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

編號	目標公司	賣方 <sup>(附註1)</sup>	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
6.	合肥新城悅弘房地產開發有限公司 (「新城悅弘」)	合肥新城億榮房地產有限公司及上海新城萬聖企業管理有限公司	物業發展	100%	人民幣130百萬元，由我們的全資附屬公司安徽新創房地產開發有限公司全資擁有。完成後，新城悅弘成為本公司的附屬公司	2019年7月30日簽署股權及債權轉讓協議，2019年8月22日登記股權轉讓	人民幣554.6百萬元，已於2019年8月21日悉數支付。代價乃主要參考(i)賣方作出的出資；及(ii)應收新城悅弘的債務金額，連同直至實際付款日期的任何應計及未付利息按公平原則釐定
7.	廣州榮和房地產有限公司 (「廣州榮和」)	立泰地產有限公司	物業發展	95%	人民幣143.33百萬元，由我們的非全資附屬公司新力海石房地產開發(廣州)有限公司及廣州勝賢投資有限公司分別擁有95%及5%。完成後，廣州榮和成為本公司的附屬公司	2019年3月5日簽署項目合作協議。94%的股權轉讓於2019年7月11日登記及1%的股權轉讓於2019年8月27日登記	人民幣3,600百萬元，其中人民幣1,000百萬元已經於2019年5月20日支付，預期代價餘款將於2019年下半年支付，惟視乎訂約方之間進一步磋商。該代價乃參考地塊的地價按公平原則釐定

附註：據我們作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各目標公司及其各自的最終實益擁有人在各收購事項完成前為獨立第三方。

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

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出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截至2019年6月30日止六個月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1.98%）。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2019年4月30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本文件。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。

- (c) **資料無法提供** — 目標公司的經審核歷史財務資料無法提供，又或編製目標公司的經審核歷史財務資料會令本公司負擔過重。

收購只會並已於2019年5月至9月間完成。完成該等收購至[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以供於本文件內披露，或可能就此需要大量時間及資源。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

- (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。

### 有關公眾持股量規定的豁免

上市規則第8.08(1)(a)條一般規定無論何時，發行人已發行股份數目總額必須至少有25%由公眾人士持有。上市規則第8.08(1)(d)條亦規定，倘發行人符合上市規則第8.08(1)(d)條的以下規定，聯交所可酌情接納介乎15%至25%之間的一個較低百分比：

- (a) 發行人預期在[編纂]時的市值逾100億港元；
- (b) 該等證券的數量以及其持有權的分佈情況仍能使有關市場正常運作；
- (c) 發行人將於其首次[編纂]文件中適當披露其獲准遵守的較低公眾持股量百分比；
- (d) 發行人將於[編纂]後的每份年報中連續確認其公眾持股量符合規定；及
- (e) 任何擬在香港及香港以外地區市場同時推出的證券，一般須有充份數量（事前須與聯交所議定）在香港發售。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

為維持[編纂]時及[編纂]後[編纂]公眾持股量的靈活性，我們已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定，而公眾不時持有股份的最低百分比將為以下較高者：

- (a) 本公司已發行股本總額的[編纂]；及
- (b) 緊隨[編纂]（加上[編纂]（如有）獲任何行使後將予發行的股份）完成後公眾將持有的股份有關百分比。

惟上文(a)及(b)的較高者乃低於上市規則第8.08(1)條下的25%最低公眾持股量規定。

為支持申請，我們已向聯交所確認：

- (a) 我們預期在[編纂]時的市值逾[編纂]；
- (b) 股份將有公開市場，而該等證券的數量以及其持有權的分佈情況仍能使有關市場以[編纂]公眾持股量的百分比正常運作；
- (c) 我們將於本文件中適當披露聯交所批准的較低公眾持股量百分比；
- (d) 我們將於[編纂]後的每份年報中連續確認聯交所批准的公眾持股量符合規定；及
- (e) 我們將採取適當的措施及機制，以確保持續保持聯交所批准的最低公眾持股量百分比。