

豁免嚴格遵守上市規則

有關非豁免持續關連交易的豁免

本集團的成員公司已進行若干交易，該等交易於[編纂]後根據上市規則將構成非豁免持續關連交易。

本公司已向聯交所申請，且聯交所已就該等非豁免持續關連交易授予豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下公告規定。

有關該等持續關連交易及豁免的詳情載於本文件「關連交易」一節。

留駐香港的管理人員

上市規則第8.12條規定，申請以聯交所為第一上市地的新申請人必須有足夠的管理人員常駐香港，一般指最少必須有兩名執行董事通常居於香港。

我們大部分執行董事及高級管理層成員均留駐中國，且預期將繼續留駐中國。此外，我們大部分業務營運乃於中國管理及進行，且總部及絕大部分資產亦位於中國。由於執行董事及高級管理層成員在我們的業務營運中擔當重要角色，彼等留駐本集團的營運重地中國乃符合我們的最大利益。將執行人員遷調至香港將帶來沉重負擔及高昂成本，未必符合本公司及股東整體的最大利益。此外，純粹為了符合管理人員留駐規定而額外委任通常居於香港的執行董事，將會增加我們的行政成本並降低董事會作出決策時的效率及回應速度。本公司現時並無且在可預見未來亦不會有足夠數目的執行董事通常居於香港。

據此，我們已向聯交所申請且聯交所已授予免除嚴格遵守上市規則第8.12條的豁免，惟須符合以下條件：

- (i) 我們已按照上市規則第3.05條委任兩名授權代表(倫照明先生及劉先生)作為我們與聯交所溝通的主要溝通渠道。劉先生常居於香港，而雖然倫照明先生居於中國，但彼持有有效的旅行證件並可在到期時續簽以便到訪香港。各授權代表將可在聯交所要求時於合理時間內在香港與聯交所會面，並可透過電話、傳真及電郵隨時聯絡。授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所聯絡。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，而劉先生已獲授權代表本公司在香港接收法律程序文件以及通知；

豁免嚴格遵守上市規則

- (ii) 各授權代表均可隨時及在聯交所擬就任何事宜聯絡我們的董事時即時聯絡全體董事(包括我們的非執行董事及／或獨立非執行董事)；
- (iii) 為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，我們已實施以下政策：(i)董事應按聯交所規定的形式提供彼等的聯絡資料；(ii)倘董事預期將會外遊，彼將盡可能向授權代表提供其住宿地點的電話號碼，或保持流動電話可隨時聯絡；及(iii)各董事及授權代表將須向聯交所提供其最新辦公電話號碼、流動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (iv) 非通常居於香港的各董事已確認，彼持有或可申請到訪香港的有效商務旅行證件，並可於有需要時在合理的通知期內與聯交所會面；
- (v) 依照上市規則第3A.19條，我們已委任TUS Corporate Finance Limited作為合規顧問，於[編纂]開始至我們根據上市規則第13.46條向股東寄發自[編纂]後首個完整財政年度的年報當日止期間，充當與聯交所溝通的額外渠道。TUS Corporate Finance Limited將可隨時聯絡授權代表、董事及高級管理層成員，以確保彼等能夠迅速回答聯交所提出的任何查詢；
- (vi) 本公司將委任其他專業顧問(包括法律顧問及會計師)就上市規則及香港其他適用法例法規下的持續合規要求與其他事宜給予建議，並且確保於[編纂]後與聯交所作出有效溝通；及
- (vii) 我們須依照上市規則規定迅速告知聯交所有關本公司授權代表及／或合規顧問的任何變動。

豁免嚴格遵守上市規則

已收購或將於往績記錄期間後收購的股本權益

上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條規定，新上市申請人須(其中包括)於其會計師報告內加入自其有關緊接文件刊發前三個財政年度各年的最近期經審核財務報表編製當日起或自有關附屬公司註冊成立或有關業務開展(倘此發生在三年內)起所收購、同意將予收購或建議收購的任何業務或附屬公司的業績及資產負債表(「**相關規定**」)。

《公司(清盤及雜項條文)條例》附表3第32段規定，如須直接或間接運用發行人**[編纂]**或債權證所得的全部或任何部分收益，以購買任何業務，須於文件列載會計師(其姓名或名稱須於文件內列明)所編製的關於下述事項的報告：(i)該業務在緊接發出文件前的三個財政年度各年的利潤或虧損；及(ii)在編製該業務財務報表的最後日期時該業務的資產及負債。

豁免嚴格遵守上市規則

本集團收購擁有目標土地的土地使用權的公司的股本權益或其他公司所持有的物業權益。於往績記錄日期後所收購/將予收購的若干公司(「目標公司」)載於下文(「收購事項」)：

目標公司	轉讓協議日期	主要業務活動	進行收購事項時評估的文件	收購事項的當前狀態	已收購/將予收購股本權益百分比及收購狀況	收購事項的概約代價	代價基準	預計收購完成時間
目標公司B	2018年2月3日	物業控股	(i) 賣方的營業執照	我們正就城市更新計劃開展可行性研究	100%	人民幣215,000,000元	(i) 周邊地區的土地價格；(ii) 商用物業的近期交易價格；(iii) 賣方所持標的土地的位置；(iv) 發展潛力；(v) 周邊設施；(vi) 近期經濟發展。此外，如該土地將用於城市更新項目，於賣方所持標的土地上進行的該等項目的周邊區域的實用性	2021年 第4季度
目標公司C	2018年1月2日	物業控股	(i) 賣方的營業執照；(ii) 土地使用權證；及 (v) 賣方訂立的各項租賃協議	收購有待將相關土地轉讓予將予收購的公司	100%	人民幣426,800,000元		2019年 第4季度
目標公司D	2017年5月5日	物業控股	(i) 賣方的營業執照；(ii) 土地使用權證；及 (iii) 賣方的身份證明文件	已完成在相關的工商行政管理局登記，賣方正在取得完稅證明。	100%	人民幣93,660,000元		2020年 第4季度
目標公司E		物業控股	(i) 賣方的營業執照；及(ii) 土地使用權證	收購事項有待解決與地塊的初步工作相關之爭議。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟」分節	80%			
目標公司F	2016年10月15日	物業控股	(i) 賣方的營業執照；(ii) 土地使用權證；及(iii) 房地產所有權證	收購事項有待解決與地塊的初步工作相關之爭議。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟」分節	80%	人民幣134,680,000元		
目標公司G ^(附註1)	不適用	[物業控股]	(i) 土地使用權證；及(ii) 房地產所有權證	收購有待賣方完成升級至有限公司	100%	人民幣145,500,000元		2020年 第2季度
目標公司H ^(附註2)	不適用	物業控股	(i) 土地使用權證；及(ii) 房地產所有權證	收購有待將相關土地轉讓予將予收購的公司	70%	人民幣100,000,000元		2020年 第1季度

豁免嚴格遵守上市規則

附註1：本集團已與賣方（「賣方G」）（一名個體工商戶）訂立協議，於2017年1月17日在東莞收購一塊土地，並於2017年及2018年由進一步補充協議予以補充。於2019年6月，考慮到如本集團通過資產購買收購該土地將擾亂城市更新進程，本集團決定透過收購目標公司的股權以收購該土地，如果土地所有權發生變更，之前取得的城市更新批准可能因所有權變更而被撤銷，而本集團作為新業主可能需要申請相關批准。由於賣方G已決定根據於2018年2月12日頒佈的《廣東省工商行政管理局關於做好個體工商戶轉型為企業登記註冊工作的指導意見》將個體工商戶升級為有限公司，董事認為，該做法具商業上的合理性且收購公司股權較收購相關土地業權更為高效。

附註2：本集團已與賣方（「賣方H」）（一間中國的有限公司）訂立協議，於2017年4月24日在東莞收購一塊土地的70%權益（「該收購事項」），並於2017年及2018年由進一步補充協議予以補充。於2019年6月13日，賣方知會本集團，相關政府部門已表示同意注入土地作為註冊資本至由賣方成立的另一家公司東莞市滄鑫實業投資有限公司（「目標公司」）。鑒於該等情況，董事認為，該做法具商業上的合理性且收購目標公司股權較收購土地更為高效。

本集團並無提供任何擔保及／或其他抵押品作為收購事項的一部分。

有關收購事項的進一步資料，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 1. 研究及投資 — 土地收購 — (x) 收購持有土地使用權的公司之股本權益」分節。

在有關情況下，我們已基於以下理據(i)申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)條；及(ii)申請且證監會已根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342A條授出豁免證明書：

(i) 本集團於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立收購事項

本集團於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立收購事項。收購事項旨在取得由目標公司持有或將予持有土地的權益。房地產公司通過收購持有土地權益的公司而收購土地權益，在中國屬於常見的做法。收購事項的代理主要以土地的價值，而非目標公司的財務業績而釐定。

(ii) 豁免並不會損害公眾投資者的利益

- (a) 經參考本公司最近期經審核財務報表(即截至2018年12月31日止年度)各收購事項的資產比率、盈利比率及收益比率均低於5%，收購事項符合最低豁免水平；及

豁免嚴格遵守上市規則

- (b) 特別是考慮到絕大部分目標公司自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12月31日以來的財務狀況有任何重大變動，且本文件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。

(iii) 本公司在本文件內加入相關規定要求的賬目並不切實可行

由於本公司並無足夠資料編製目標公司的過往財務資料，要求本公司編製相關規定要求的賬目以供載入本文件，對本公司及股東整體而言並不切實可行。

(iv) 本文件已提供其他資料

基於聯交所指引信HKEX-GL32-12，除目標公司的財務資料外，本公司已於本文件提供上市規則第十四章規定須予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過往財務資料。進一步詳請參閱「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i) 研究及投資 — 土地收購 — (x) 收購持有土地使用權的公司之股本權益」分節。

(v) 經參考申請人交易記錄期最近的一個財政年度，各項收購的百分比率均低於5%

根據指引函HKEX-GL32-12第4.12(i)段的規定，在上市申請的日常業務過程中，就收購股本證券而言，倘若(a)參照申請人交易記錄期間的最近財政年度，各次收購的百分比率均低於5%；(b)申請人既不能對相關公司或業務行使控制權，亦不能對其產生任何重大影響；及(c)上市文件應包括進行收購的原因，並確認交易對手方及交易對手方的最終實益擁有人為申請人及其關連人士的獨立第三方，則通常將會獲豁免上市規則第4.04(2)及(4)條。

就上文第(a)點而言，由於(i)有關收購事項乃與獨立實體訂立，而據董事所深知，該等實體彼此互無關連；(ii)有關收購事項涉及收購於不同地區持有多幅地塊的多

豁免嚴格遵守上市規則

間公司，有關地塊具有各自的業權文件且並非某一公司的一項資產或權益的一部分；及(iii)該等收購事項不涉及本公司從事新的業務活動，因此董事認為本公司毋須在計算有關比率時匯總有關收購事項。

其他收購事項

於2019年6月29日，郴州滙景已與一家第三方(「郴州對手方B」)訂立合作協議，據此，郴州滙景與郴州對手方A將註冊成立一間合營實體(郴州滙景及郴州對手方A將分別持有70%及30%的股權)，該合營實體將就郴州市的一幅總地盤面積為100,000平方米土地(「建議郴州發展2」)進行投標。倘投標成功，則合營實體將收購及開發建議郴州發展1。誠如「概要—近期發展」所載，建議郴州發展2連同建議郴州發展1並不位於上市規則第4.28條的範圍內，因為與郴州對手方A及郴州對手方B訂立的協議(「兩項郴州協議」)均涉及透過與第三方註冊成立新公司設立合資企業，以促進日後的潛在收購事項，根據指引函HKEX-GL32-12，彼等可區分為收購現有業務或公司。此外，由於兩項郴州協議僅為與考慮在商機出現時進行未來土地收購的初步工作相關之合作協議，其有別於HKEX-GL32-12所提述的收購或建議收購任何業務或公司之協議。於最後實際可行日期，建議郴州發展2項下擬成立的合資企業尚未成立，而郴州滙景和舜地產及郴州滙景和舜旅遊(均為建議郴州發展1而成立)均未就日後任何收購事項訂立任何協議。即使商機出現，這潛在收購事項將僅為收購資產，根據上文所述，兩項郴州協議下擬進行的有關交易位於上市規則第4.28條之外且本公司毋須申請豁免。

有關建議郴州發展1的更多詳情，請參閱本文件「概要—近期發展」分節。

公眾持股量規定

根據上市規則第8.08(1)(a)條，規定尋求[編纂]的證券必須有公開市場及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，則在遵守若干情況下，聯交所可能會酌情接受一個介乎15%至25%之間的較低百分比。

我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免，毋須嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定，以接納最低公眾持股百分比為已發行股份總數的[編纂]%。為支持有關申請，本公司已向聯交所確認，(i)其將於文件內就聯交所規定的較低公眾持股百分比作出適當披露；(ii)其將在[編纂]後於隨後刊發的年報內確認公眾持股量的充足程度；(iii)倘公眾持股百分比低於聯交所指定的最低百分比，其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；(iv)於[編纂]時，我們的預期市值將超過[編纂]港元；及(v)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比例時妥為運作。

豁免嚴格遵守上市規則

因此，我們的最低公眾持股百分比應為下列較高者：(i)本公司已發行股本總數的[編纂]%；及(ii)緊隨[編纂]完成後[編纂]持有股份的百分比(因行使[編纂]而導致[編纂]股份增加)，惟上文(i)及(ii)的較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。