

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常居香港。

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。將執行董事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，單純為了符合管理人員留駐規定而額外委任常居香港的執行董事，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常居香港。

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。授權代表已各自獲正式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) 各授權代表均可在聯交所擬就任何事宜聯絡我們的董事時隨時立即聯絡全體董事(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) 非常居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；及
- (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。

有關已收購或將於往績記錄期間後收購的股本權益的豁免

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最近期經審核財務報表結算日後收購、同意收購或建議收購的任何業務或附屬公司於緊接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成立或有關業務開業日期於是次文件刊發前三年內發生，則須包括其各自註冊成立或開業以後的各財政年度的業績及資產負債表(「**相關規定**」)。

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。於往績記錄期間後所收購/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	評估收購事項時取得文件	於最後實際可行日期收購事項的狀態	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A	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 <small>(原註3)</small>	(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；	2021年 第四季度
目標公司B		物業控股	(i) 賣方的營業執照；(ii) 土地使用權證；(iii) 房地產所有權證；及 (iv) 賣方訂立的各項租賃協議	我們正就城市更新計劃開展可行性研究	100%	人民幣416,800,000元 <small>(原註4)</small>	(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	2020年 第一季度
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 (iii) 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93,660,000元 <small>(原註5)</small>		
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；賣方正正在取得完稅證明	100%			
目標公司E	2016年10月15日	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		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%	人民幣134,680,000元 <small>(原註6)</small>		2020年 第四季度
目標公司G ^(原註7)	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 <small>(原註7)</small>		2020年 第二季度
目標公司H ^(原註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 <small>(原註8)</small>		2020年 第一季度

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1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》將個體工商戶轉型為有限公司，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。
2. 本集團已與賣方(「賣方H」)(一間中國有限公司)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」)，並由於2017年及2018年訂立的進一步補充協議予以補充。於2019年6月13日，賣方H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H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更為高效。
3. 於2019年9月30日，代價人民幣30,000,000元已經結清，代價餘額人民幣185,000,000元預期由本集團內部資源撥付。
4. 於2019年9月30日，代價人民幣96,680,000元已經結清，代價餘額人民幣320,120,000元預期由本集團內部資源撥付。
5. 於2019年9月30日，代價人民幣85,895,000元已經結清，代價餘額人民幣7,764,500元預期將以本集團的內部資源撥付。
6. 於2019年9月30日，代價人民幣83,678,000元已經結清，代價餘額人民幣51,002,000元預期將以本集團的內部資源撥付。
7. 於2019年9月30日，代價人民幣60,000,000元已經結清，代價餘額人民幣85,500,000元預期將以本集團的內部資源撥付。
8. 於2019年9月30日，代價人民幣94,000,000元已經結清，代價餘額人民幣6,000,000元預期將以本集團的內部資源撥付。

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。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業開發業務及管理」分節。

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。

豁免嚴格遵守上市規則

由於本公司未能遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，我們已甚於以下理由及條件為所有目標公司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)(a)條：

(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。收購事項的代價主要按下列釐定(i)周邊地區土地的價值；(ii)可資比較物業的最近交易價格；(iii)賣方持有的標的土地價值；(iv)發展潛力；(v)周邊設施；及(vi)近期經濟發展。就與城市更新有關的項目而言，本集團亦將考慮於賣方持有的標的土地上進行三個城市更新項目是否可行及合法。

(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
- (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，豁免嚴格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且會造成繁重負擔

經考慮(a)本公司與賣方進行磋商，以完全獲取所需財務記錄以完成緊接本公司建議刊發文件前三個財政年度目標公司的審核所需的時間及資源；(b)目標公司的賣方為私人企業或個人，其並不一定具備必要的知識以按照審計所規定令人滿意的標準編制財務報表；及(c)申報會計師審核將根據香港財務報告準則及與本集團會計政策一致的會計政策編製的該等歷史財務資料所需的時間及資源後，當收購事項尚未於最後實際可行日期完成時，無法量化本公司及申報會計師完成上文(a)

豁免嚴格遵守上市規則

至(c)項所需的時間及資源。因此，本公司認為，本公司編製目標公司的財務資料並將其納入文件將屬不切實際且會造成繁重負擔。

(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有關收購事項的其他資料。於本文件「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 — (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」分節所披露的替代資料相當於上市規則第十四章規定須載入須予披露交易公告內的資料，以對未有載入目標公司過往財務資料作出彌補，包括：(a)收購事項主要條款(如將予支付的代價)；(b)目標公司的主要業務活動範圍概述；(c)釐定代價基準；(d)如何撥付代價；及(e)進行交易的原因及裨益。有關進一步詳請，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。本公司相信，有關披露能為投資者提供足夠的收購事項資料。此外，待相關收購事項完成後，我們將於本集團截至2020年12月31日止財政年度的年報內披露本集團於目標公司的投資及其權益的相關財務資料。經計入以上各項，我們認為上述替代披露足以為潛在投資者提供所需資料，以就收購事項及其對本集團的財務影響作出知情估計，且將不會損害公眾投資者的權益。

(v) 經參考申請人營業紀錄期最近的一個財政年度，各收購事項的百分比率均低於5%

根據指引信HKEX-GL32-12第4.12(i)段的規定，在上市申請人的日常業務過程中，就收購股本證券而言，倘若(a)參照申請人營業紀錄期的最近一個財政年度，各收購事項的百分比率均低於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事項的原因，並確認交易對手方及交易對手方的最終實益擁有人均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4.04(4)(a)條。

就上文第(a)點而言，由於(i)有關收購事項乃與不同實體訂立，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；

豁免嚴格遵守上市規則

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百分比率時匯總有關收購事項。

公眾持股量規定

根據上市規則第8.08(1)(a)條的規定，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[編纂]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，則在符合若干條件下，聯交所可能會酌情接受一個介乎[編纂]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毋須嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條規定的豁免，接納我們已發行股本總額[編纂]%的較低公眾持股百分比。為支持有關申請，本公司已向聯交所確認，(i)其將於本文件內就聯交所規定的較低公眾持股百分比連同於上市後在後續刊發的年報內確認公眾持股量的充足程度作出適當披露；(ii)全球發售所提呈發售的股份將有公開市場，且股份數目及其分派程度將能夠使市場正常運轉；(iii)於[編纂]時，我們的預期市值將超過[編纂]港元；及(iv)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時妥為運作。

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額的[編纂]%；及(ii)緊隨[編纂]完成後公眾人士持有股份的百分比(因行使[編纂]而導致將予發行股份增加)，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[編纂]的規定。