

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Hailan Holdings Limited

海藍控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2278)

有關成立合營企業、
合營協議
及
收購協議
的須予披露及關連交易

成立合營公司

董事會宣佈，於2020年8月22日，海藍實業廣州(本公司的間接非全資附屬公司)、中投置業及衡南萬物訂立章程，據此，各訂約方同意成立合營公司，以從事(其中包括)房地產開發。合營公司分別由海藍實業廣州、中投置業及衡南萬物擁有38.37%、34.24%及27.39%權益。

合營協議

董事會宣佈，於2020年9月25日，海藍實業廣州、中投置業及衡南萬物訂立合營協議，據此，各訂約方同意管理合營公司股東之間的關係的條款。

收購協議

董事會宣佈，於2020年9月25日，合營公司(作為買方)、賣方及三亞中澤凱(本公司的間接全資附屬公司)訂立收購協議。根據收購協議，合營公司將收購目標公司的29.208%股權，代價為人民幣385,215,000.00元。於完成後，目標公司將由合營公司、賣方及三亞中澤凱分別擁有29.208%、10.792%及60%權益。

上市規則的涵義

就成立合營公司而言，由於合營夥伴中投置業亦為本公司附屬公司海藍金鐘的主要股東，中投置業為本公司附屬公司層面的關連人士。由於在2020年8月22日成立合營公司日期及訂立收購協議前成立合營公司的所有百分比率(溢利比率除外)均低於1%，且該交易僅因其涉及附屬公司層面的關連人士而為關連交易，故成立合營公司獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

於2020年9月25日訂立合營協議及收購協議後，本集團的資本承擔已根據收購事項增加。由於訂立合營協議及收購協議後成立合營公司的所有百分比率(溢利比率除外)均高於5%但低於25%，故成立合營公司構成須予披露及關連交易。

此外，董事會已批准成立合營公司、章程、合營協議及收購協議，而董事(包括獨立非執行董事)認為，成立合營公司、章程、合營協議及收購協議的條款屬公平合理，且該等交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，成立合營公司、合營協議及收購協議獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

成立合營公司

董事會宣佈，於2020年8月22日，海藍實業廣州（本公司的間接非全資附屬公司）、中投置業及衡南萬物訂立章程，據此，各訂約方同意成立合營公司，以從事（其中包括）房地產開發。合營公司分別由海藍實業廣州、中投置業及衡南萬物擁有38.37%、34.24%及27.39%權益。章程的主要條款列載如下：

章程

日期： 2020年8月22日

訂約方： (i) 海藍實業廣州；
(ii) 中投置業；及
(iii) 衡南萬物

合營公司的
業務範圍： 房地產開發、房地產代理服務、房地產物業租賃、房地產行業的投資及資產管理以及翻新，並規範彼等各自於合營公司的權利及義務

注資： 合營公司的註冊資本將為人民幣30百萬元，將由訂約方按以下比例以現金出資：

- (i) 人民幣11.511百萬元（佔合營公司註冊資本的38.37%）將由海藍實業廣州出資；
- (ii) 人民幣10.272百萬元（佔合營公司註冊資本的34.24%）將由中投置業出資；及
- (iii) 人民幣8.217百萬元（佔合營公司註冊資本的27.39%）將由衡南萬物出資。

該等款項將於2050年12月31日前以現金出資。

業務範圍： 房地產開發、房地產代理服務、房地產物業租賃、房地產行業的投資及資產管理以及翻新，並規範彼等各自於合營公司的權利及義務

轉讓限制及
優先購買權： 倘股權轉讓予非現有股東的一方，則轉讓須經其他股東過半數的批准。倘其他股東於接獲通知後30日內並無回覆有意轉讓予非現有股東的人士，則其他股東將被視為同意有關轉讓。

倘其他股東過半數同意轉讓，則其他股東將有優先購買權購買所轉讓的股份。

董事會： 合營公司董事會由三名董事組成。

監事會： 一名監事

合營協議

董事會宣佈，於2020年9月25日，海藍實業廣州、中投置業及衡南萬物訂立合營協議，據此，各訂約方同意成立管理合營公司股東之間的關係的條款。合營協議的主要條款列載如下：

日期： 2020年9月25日

訂約方： (i) 海藍實業廣州；

(ii) 中投置業；及

(iii) 衡南萬物

注資： 合營公司的註冊資本將為人民幣30百萬元，將由訂約方按以下比例以現金出資：

(i) 人民幣11.511百萬元(佔合營公司註冊資本的38.37%)將由海藍實業廣州出資；

(ii) 人民幣10.272百萬元(佔合營公司註冊資本的34.24%)將由中投置業出資；及

(iii) 人民幣8.217百萬元(佔合營公司註冊資本的27.39%)將由衡南萬物出資。

訂約方同意，首筆出資人民幣5百萬元將於簽訂合營協議後30日內按以下比例支付：

- (i) 人民幣1.9185百萬元將由海藍實業廣州出資；
- (ii) 人民幣1.7120百萬元將由中投置業出資；及
- (iii) 人民幣1.3695百萬元將由衡南萬物出資。

訂約方同意，第二筆出資人民幣5百萬元將於首筆出資結算後一年內按以下比例支付：

- (i) 人民幣1.9185百萬元將由海藍實業廣州出資；
- (ii) 人民幣1.7120百萬元將由中投置業出資；及
- (iii) 人民幣1.3695百萬元將由衡南萬物出資。

餘下註冊資本將由訂約方於五年內出資。

就收購事項而言，訂約方同意彼等將於簽立收購協議後五日內向聯權共有賬戶支付代價的首筆付款人民幣195.215百萬元。

訂約方同意，代價的第二筆付款人民幣190.000百萬元將根據收購協議的條款以貸款方式出資。

董事會：

合營公司董事會由三名董事組成。每名合營公司股東有權提名一名董事。

除章程所述的若干決議案外，董事會決議案一般須取得至少三分之二董事的批准。

收購協議

董事會宣佈，於2020年9月25日，合營公司(作為買方)、賣方及三亞中澤凱(本公司的間接全資附屬公司)訂立收購協議。

日期

2020年9月25日

訂約方

- (1) 賣方
- (2) 合營公司(作為買方)
- (3) 三亞中澤凱

收購目標公司的股權

根據收購協議，合營公司將收購目標公司的29.208%股權，代價為人民幣385,215,000元。於完成後，目標公司將由合營公司、賣方及三亞中澤凱分別擁有29.208%、10.792%及60%權益。

代價

目標公司29.208%股權的代價將為人民幣385,215,000元，將按以下方式支付：

- (i) 代價的首筆付款人民幣195.215百萬元將於簽立收購協議後五日內由合營公司支付予賣方及合營公司的聯權共有賬戶；及
- (ii) 代價的第二筆付款人民幣190.0百萬元將根據賣方與合營公司將訂立的貸款協議的條款，以合營公司向賣方借入貸款的方式支付，有關貸款按年利率8%計息，為期一年六個月。

合營公司已同意向賣方提供將予收購的15%股權作為抵押。合營公司亦將就收購事項支付任何稅項。

釐定代價的基準

代價乃根據目標公司擁有但尚未開發的土地規模乘以每畝土地價格(人民幣2.2百萬元)及目標公司29.208%股權計算。於收購協議日期，目標公司擁有尚未開發的土地量為599.4855畝。

代價乃由合營公司與賣方經公平磋商後釐定及達致，並已計及鄰近地區可資比較物業的要約價。本集團將向合營公司注入的代價比例將以現金支付，並由本集團的內部資源悉數撥付。

成立合營公司及根據收購協議進行收購事項的理由

根據章程及合營協議成立合營公司以及根據收購協議進行收購事項的目的在於從事(其中包括)房地產開發，其將對訂約方有利，原因為合營公司的股東將可透過持有合營公司降低彼等的風險，並使本公司可透過合營公司從目標公司的新增投資中獲益。本公司相信，收購協議項下的交易將使本集團受惠於合營公司於海南省的土地使用權及其他資產。

章程、合營協議及收購協議的條款分別由章程、合營協議及收購協議的訂約方按公平基準磋商。本公司相信，章程、合營協議及收購協議項下擬進行的交易對本公司及股東整體有利。

董事(包括獨立非執行董事)經考慮章程、合營協議及收購協議的條款及條件後，認為該等條款及條件屬公平合理，且該等交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

有關目標公司及物業的資料

目標公司為一間於中國成立的有限公司。目標公司主要從事房地產開發、物業銷售及售後服務。

緊接收購事項完成前，目標公司分別由賣方及三亞中澤凱擁有40%及60%權益。

目標公司持有的主要資產為有關位於中國海南省儋州的土地的土地使用權。

目標公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度的經審核財務資料載列如下：

截至12月31日止年度
2018年 **2019年**
(人民幣千元) (人民幣千元)

除稅前虧損及非經常項目	4,602	7,134
除稅後虧損及非經常項目	4,602	7,134

根據目標公司的未經審核管理賬目，目標公司於2020年6月30日的未經審核資產淨值約為人民幣303.0百萬元。

目標公司於2019年12月31日的經審核資產總值及經審核負債總額分別約為人民幣386.7百萬元及人民幣82.4百萬元。

於收購事項後，目標公司將繼續為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績於本公司賬目綜合入賬。

有關章程、合營協議及收購協議訂約方的資料

有關本集團的資料

本集團主要於中國從事住宅物業發展、銷售及租賃。

有關海藍實業廣州的資料

海藍實業廣州為本公司的間接非全資附屬公司。其主要從事物業租賃、房地產開發及房地產代理股務業務。

有關衡南萬物的資料

衡南萬物為一間於中國成立的有限公司，由何海英先生及陽桂生先生分別擁有50%及50%權益。其主要從事業務諮詢、財務顧問、管理諮詢及工程建設項目投資業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，衡南萬物及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方。

有關中投置業的資料

中投置業為一間於中國成立的有限公司，由湖南金鐘置業投資集團有限公司及廣東恆鴻置業有限公司分別擁有90%及10%權益。其最終實益擁有人包括鐘訓勇先生、楊順強先生、周永武先生及周小俊先生。其為本公司間接非全資附屬公司海藍金鐘的主要股東。根據上市規則第14A章，中投置業為本公司於附屬公司層面的關連人士。

有關南京三龍水泥(賣方)的資料

南京三龍水泥為於中國成立的有限公司，由賈兆生先生及其他十九名個別人士(彼等各自持有南京三龍水泥少於5%股權)擁有24.88%權益。其主要從事水泥銷售業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方。

有關合營公司的資料

廣東金鐘鴻鵬為於中國成立的有限公司，分別由本公司的間接非全資附屬公司海藍實業廣州、中投置業及衡南萬物擁有38.37%、34.24%及27.39%權益。其主要從事房地產開發、房地產代理服務、房地產物業租賃、房地產行業投資及資產管理以及翻新，並規範彼等各自於合營公司的權利及義務。

有關三亞中澤凱的資料

三亞中澤凱為一間於中國成立的有限公司。其主要從事房地產物業租賃、房地產開發及房地產代理服務業務。其透過中澤(香港)投資有限公司為本公司的間接全資附屬公司。

上市規則的涵義

就成立合營公司而言，由於合營夥伴中投置業亦為本公司附屬公司海藍金鐘的主要股東，中投置業為本公司於附屬公司層面的關連人士。由於在2020年8月22日成立合營公司日期及訂立收購協議前成立合營公司的所有百分比率(溢利比率除外)均低於1%，且該交易僅因其涉及於附屬公司層面的關連人士而為關連交易，故成立合營公司獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

於2020年9月25日訂立合營協議及收購協議後，本集團的資本承擔已根據收購事項增加。由於訂立合營協議及收購協議後成立合營公司的所有百分比率(溢利比率除外)均高於5%但低於25%，故成立合營公司構成須予披露及關連交易。

此外，董事會已批准成立合營公司、章程、合營協議及收購協議，而董事(包括獨立非執行董事)認為，成立合營公司、章程、合營協議及收購協議的條款屬公平合理，且該等交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，成立合營公司、合營協議及收購協議獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載的涵義：

「收購事項」	指	合營公司向賣方收購目標公司29.208%股權
「收購協議」	指	賣方、合營公司及三亞中澤凱就收購事項訂立日期為2020年9月25日的協議書
「章程」	指	合營公司的公司章程(包括其任何修訂)
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	海藍控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2278)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

「廣東金鐘鴻鵬」或「合營公司」	指	廣東金鐘鴻鵬置業有限公司，於2020年8月22日在中國成立的合營有限公司(由本公司間接非全資附屬公司海藍實業廣州、中投置業及衡南萬物分別擁有38.37%、34.24%及27.39%權益)，並為收購協議項下的買方
「海藍實業廣州」	指	海藍實業(廣州)有限公司，一間根據中國法律成立的公司及為本公司的非全資附屬公司
「海藍金鐘」	指	廣西海藍金鐘置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，由本公司間接擁有51%權益
「衡南萬物」	指	衡南萬物企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為合營公司的股東
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營協議」	指	海藍實業廣州、中投置業及衡南萬物就合營公司股東之間的條款訂立的合資公司協議書
「合營公司」	指	廣東金鐘鴻鵬
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京三龍水泥」	指	南京三龍水泥有限責任公司，一間根據中國法律成立的公司，並為收購協議項下的賣方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份

「三亞中澤凱」	指	三亞中澤凱實業有限公司，一間透過中澤(香港)投資有限公司為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	儋州雙聯房地產開發有限公司，其將於收購協議完成後由合營公司、賣方及三亞中澤凱分別擁有29.208%、10.792%及60%權益
「賣方」	指	南京三龍水泥，為收購協議項下的賣方
「中投置業」	指	中投置業(廣州)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司於附屬公司層面的關連人士及合營公司股東之一
「%」	指	百分比

承董事會命
海藍控股有限公司
主席
周莉

中國，2020年9月25日

於本公告日期，執行董事為周莉女士、范文燦女士、陳仲華先生及張煜先生；及獨立非執行董事為李勇先生、趙國慶博士及鄧紹超先生。