

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)

**有關收購物業的  
須予披露交易**

**該等協議**

董事會宣佈，於2020年3月2日(美國時間)，Hylan Investment(本公司的間接非全資附屬公司)與賣方A訂立協議A，據此，Hylan Investment同意收購而賣方A同意出售物業A，代價為16,000,000美元(相當於約124,496,000港元)。

董事會亦宣佈，於2020年3月2日(美國時間)，Hylan Investment與賣方B訂立協議B，據此，Hylan Investment同意收購而賣方B同意出售物業B，代價為5,125,000美元(相當於約39,877,000港元)。

**上市規則的涵義**

由於有關收購事項(於合併計算時)的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故收購事項(於合併計算時)構成本公司的須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守申報及公告規定。

董事會宣佈，於2020年3月2日(美國時間)，Hylan Investment(本公司的間接非全資附屬公司)與賣方A訂立協議A，據此，Hylan Investment同意收購而MPI、MPI-II及Loban各自同意出售物業A，代價為16,000,000美元(相當於約124,496,000港元)。

董事會亦宣佈，於2020年3月2日(美國時間)，Hylan Investment與賣方B訂立協議B，據此，Hylan Investment同意收購而Bascom同意出售物業B，代價為5,125,000美元(相當於約39,877,000港元)。

該等協議的主要條款載列如下：

### 協議A

日期： 2020年3月2日(美國時間)

賣方A： MPI、MPI-II及Loban

買方： Hylan Investment

### 將予收購的資產

根據協議A，Hylan Investment同意收購而賣方A同意出售位於美國加利福尼亞州的物業A。

### 代價及付款條款

收購事項A的代價為16,000,000美元(相當於約124,496,000港元)，Hylan Investment應以下列方式支付予賣方A：

- (a) 於簽立協議A後三個營業日內應向託管代理存入500,000美元(相當於約3,890,500港元)的初步按金；
- (b) 於可行日期後兩個營業日內應向託管代理存入500,000美元(相當於約3,890,500港元)的額外按金；及
- (c) 於不遲於可行日期後一百五十日內應向託管代理存入15,000,000美元(相當於約116,715,000港元)的代價餘額。

代價乃由賣方A與Hylan Investment於考慮美國類似安老院舍物業的平均市價後經公平磋商釐定。

### 盡職審查

根據協議A，Hylan Investment有權於可行期間對物業A進行盡職審查。倘Hylan Investment於單獨及全權酌情的情況下不信納其對物業A進行盡職審查的結果，其應有權於可行期間屆滿前終止協議A，在此情況下，金額為1,000,000美元的初步按金及額外按金減託管代理施加的任何合理費用應退還予Hylan Investment。

## 條件

### *Hylan Investment* 完成的條件

Hylan Investment 完成協議A項下交易的責任須待達成(或獲Hylan Investment 書面豁免)以下條件後方可作實：

- (a) 於及截至完成日期A，賣方A作出的所有聲明及保證在所有重大方面均屬真實及正確，猶如於及截至該日期所作出，惟賣方A於協議A日期後知會Hylan Investment 及Hylan Investment 根據協議A規定批准的聲明可作出任何更新；
- (b) 賣方A應已交付賣方A須交付的所有文件，並應已在所有重大方面履行其須於完成日期A前履行協議A項下的所有其他責任，且遵守協議A規定賣方A於完成A時或之前須履行或遵守的所有條件；
- (c) 不得存在實際針對另一方提出妨礙該方履行其於協議A項下責任的未決法律行動、訴訟、仲裁、申索、附帶行動、法律程序、債權人利益轉讓、無力償債、破產、重組或其他法律程序，惟已向另一方披露並經其批准者則除外；
- (d) 業權公司應不可撤回地承諾於截至完成日期A向買家發出物業A的業權保單；及
- (e) 於完成日期A前五個營業日或之前，賣方A應已向Hylan Investment 交付一份來自租戶的可接納不容反悔證明書，當中列明須租賃物業A不少於75%的已租賃可出租面積。

### 賣方A完成的條件

賣方A完成協議A項下交易的責任須待達成(或獲賣方A書面豁免)以下條件後方可作實：

- (a) 於及截至完成日期A，Hylan Investment 於協議A作出的所有聲明及保證在所有重大方面均屬真實及正確，猶如於及截至該日期所作出；
- (b) Hylan Investment 應已支付代價餘額，而Hylan Investment 須簽立所有文件，並應已在所有重大方面履行其須於完成日期A前履行協議A項下的所有其他責任，且遵守協議A規定Hylan Investment 於完成A時或之前須履行或遵守的所有條件；

- (c) 不得存在實際針對另一方提出妨礙該方履行其於協議A項下責任的未決法律行動、訴訟、仲裁、申索、附帶行動、法律程序、債權人利益轉讓、無力償債、破產、重組或其他法律程序，惟已向另一方披露並經其批准者則除外；及
- (d) 賣方A應轉讓而Hylan Investment應承擔賣方A於所有服務合約、牌照及許可，或由物業A的管理、營運及所有權所產生或與之相關的其他協議項下的所有權利及責任。

## 完成

完成A應於不遲於可行日期後一百五十日當日或訂約方書面協定的其他日期落實。

## 協議B

日期： 2020年3月2日(美國時間)

賣方B： Bascom Union LLC

買方： Hylan Investment

## 將予收購的資產

根據協議B，Hylan Investment同意收購而賣方B同意出售位於美國加利福尼亞州的物業B。

## 代價及付款條款

收購事項B的代價為5,125,000美元(相當於約39,877,000港元)，Hylan Investment應以下列方式支付予賣方B：

- (a) 於簽立協議B後兩個營業日內應向託管代理存入200,000美元(相當於約1,556,000港元)的初步按金；
- (b) 於盡職審查期間屆滿後兩個營業日內應向託管代理存入300,000美元(相當於約2,334,000港元)的額外按金；及
- (c) 於不遲於盡職審查期間屆滿後一百五十日內應向託管代理存入4,625,000美元(相當於約35,987,000港元)的代價餘額。

代價乃由賣方B與Hylan Investment於考慮美國類似安老院舍物業的平均市價後經公平磋商釐定。

## 盡職審查

根據協議B，Hylan Investment有權於盡職審查期間對物業B進行盡職審查。倘Hylan Investment於單獨及全權酌情的情況下不信納其對物業B進行盡職審查的結果，其應有權於盡職審查期間屆滿前終止協議B，在此情況下，金額為500,000美元的初步按金及額外按金減100美元以及託管代理的註銷費及成本應退還予Hylan Investment。

## 條件

### *Hylan Investment 完成的條件*

Hylan Investment完成協議B項下交易的責任須待達成(或獲Hylan Investment書面豁免)以下條件後方可作實：

- (a) 物業B於完成日期B的實體狀況應與其於協議B日期的狀況大致相同(合理損耗除外)；
- (b) 賣方B應已交付所有重大文件及其他所需項目，並應已履行所有其他契諾、承諾及責任，且遵守協議B規定賣方B於完成B時或之前須履行或遵守的所有條件；
- (c) 於協議B日期後及於完成B之前，不得毀壞或損毀或損壞物業B或其任何部分(不論因任何原因)，以致修復或復原成本超過10,000美元。倘修復或復原成本為10,000美元或以下，賣方B須於完成B之前修復或復原損壞之處；
- (d) 賣方B不得接獲任何行政機構的書面通知書、訴訟或政府任何形式的尚未了結或面臨威脅的法律程序，而Hylan Investment合理地全權酌情認為有關通知書、訴訟或法律程序於完成B後將對物業B的價值或銷售情況，或對Hylan Investment按Hylan Investment擬進行的方式發展物業B的能力造成重大不利影響；及
- (e) 於完成時，託管代理應向Hylan Investment發出2006年美國土地產權協會擴大保險範圍業主產權保險(American Land Title Association 2006 extended coverage Owner's Policy of Title Insurance)，為Hylan Investment於物業B的永久業權投保，金額相等於收購事項B的代價，有關保險與Hylan Investment批准的所需業權條件相符，並包含Hylan Investment合理地要求的背書。

## 賣方B完成的條件

賣方B完成協議B項下交易的責任須待達成(或獲賣方B書面豁免)以下條件後方可作實：

- (a) 於及截至完成日期B，Hylan Investment於協議B作出的所有聲明及保證均屬真實及正確，猶如於及截至該日期所作出，惟以其明示與較早日期有關者為限；於及截至完成日期A，Hylan Investment於協議A作出的所有聲明及保證在所有重大方面均屬真實及正確，猶如於及截至該日期所作出；
- (b) Hylan Investment信納對物業B具有或可能具有管轄權的政府機構或部門授出及Hylan Investment認為就物業B擬定用途乃屬必要或適宜的批文及許可，包括但不限於有關分區、規劃、樓宇及安全、消防、警務、傷殘方面以及美國殘疾人法案規定、交通及環境事宜的所需許可及批文；及
- (c) Hylan Investment應已支付代價餘額，而Hylan Investment須簽立所有文件，並應已在所有重大方面履行其須於完成日期B前履行協議B項下的所有其他責任，且遵守協議B規定Hylan Investment於完成B時或之前須履行或遵守的所有條件。

## 完成

完成B應於不遲於盡職審查期間屆滿後一百五十日當日或訂約方書面協定的其他日期落實。

## 有關賣方A、賣方B及託管代理的資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：

- (a) MPI為私人持有的公司，主要於美國加利福尼亞州從事房地產發展及投資。MPI由獨立第三方Joseph Kovalik所控制；
- (b) MPI-II為私人持有的公司，主要於美國加利福尼亞州從事房地產發展及投資。MPI-II由獨立第三方Joseph Kovalik所控制；
- (c) Loban為有限合夥企業，主要於美國加利福尼亞州從事房地產發展及投資。Loban由獨立第三方Joseph Kovalik所控制；

- (d) Bascom為私人持有的公司，主要於美國加利福尼亞州從事房地產發展及投資。Bascom由獨立第三方Wayne Gong所控制；及
- (e) 託管代理從事提供房地產交易的產權保險保障及專業結算服務。

MPI、MPI-II、Loban、Bascom及託管代理各自以及彼等各自的控制人士均為獨立第三方。

### **有關本集團及買方的資料**

本集團主要於中國從事住宅物業發展、銷售及租賃。

Hylan Investment為根據美國加利福尼亞州法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務活動為投資控股。

### **有關物業A及物業B的資料**

物業A位於美國加利福尼亞州聖荷西一幅地塊上，佔地面積約為2.0英畝。其目前為一座樓面面積約為24,000平方呎的多租戶零售中心。物業A將發展為一座將設有約200個住宅單位的綜合用途物業。

物業B位於美國加利福尼亞州聖荷西一幅地塊上，佔地面積約為0.58英畝。其目前為一座樓面面積約為6,726平方呎的商用物業。物業B將發展為一座將設有約200個住宅單位的綜合用途物業。

### **有關收購事項的資金來源**

收購事項的總代價為21,125,000美元(相當於約164,373,000港元)，本集團及獨立第三方將分別就代價出資8,800,000美元(相當於約68,473,000港元)及2,200,000美元(相當於約17,118,000港元)。收購事項的剩餘代價10,125,000美元(相當於約78,782,000港元)將以銀行貸款撥付。

### **訂立該等協議的理由**

本集團一直積極探索其他業務機遇，以分散其業務風險。本公司相信收購事項將讓本集團得以進入美國房地產行業，此舉將為本集團帶來新的收入來源。

本集團計劃共同開發物業A及物業B。收購事項完成後，本集團預期物業A及物業B每年將為本集團產生管理費收入150,000美元。

協議A及協議B的條款乃由賣方A與Hylan Investment及賣方B與Hylan Investment分別按公平基準磋商。本公司相信該等協議項下擬進行的交易整體有利於本公司及股東。

董事(包括獨立非執行董事)經考慮該等協議的條款及條件後，認為該等條款及條件按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於有關收購事項(於合併計算時)的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故收購事項(於合併計算時)構成本公司的須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守申報及公告規定。

## 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A」	指	Hylan Investment根據協議A的條款及條件向賣方A收購物業A
「收購事項B」	指	Hylan Investment根據協議B的條款及條件向賣方B收購物業B
「收購事項」	指	收購事項A及收購事項B
「協議A」	指	賣方A與Hylan Investment就買賣物業A訂立日期為2020年3月2日(美國時間)的買賣協議
「協議B」	指	賣方B與Hylan Investment就買賣物業B訂立日期為2020年3月2日(美國時間)的買賣協議
「該等協議」	指	協議A及協議B
「董事會」	指	董事會
「完成A」	指	根據協議A的條款及條件完成收購事項A
「完成B」	指	根據協議B的條款及條件完成收購事項B

「完成日期A」	指	完成A發生的日期，為不遲於可行日期後一百五十日
「完成日期B」	指	完成B發生的日期，為不遲於盡職審查期間屆滿後一百五十日
「本公司」	指	海藍控股有限公司，一家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	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「盡職審查期間」	指	自協議B日期起計及於Hylan Investment接獲Hylan Investment要求賣方B提供的所有盡職審查資料後第六十(60)日屆滿的期間
「託管代理」	指	Chicago Title Company
「可行日期」	指	自協議A日期起計四十五(45)日
「可行期間」	指	自協議A日期起計至可行日期止期間
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Hylan Investment」	指	Hylan Investment, Inc.，一家根據美國加利福尼亞州法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士、獨立於本公司以及本公司或其任何附屬公司的董事、高級行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與上述人士概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Loban」	指	Loban Maple Leaf Properties LP，一家根據美國華盛頓法律成立的有限合夥企業

「MPI」	指	Maple Leaf Investments, LLC，一家根據美國加利福尼亞州法律註冊成立的有限公司
「MPI-II」	指	Maple Leaf Investments-II, LLC，一家根據美國加利福尼亞州法律註冊成立的有限公司
「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
「物業A」	指	位於美國加利福尼亞州聖荷西Union Avenue 2600-2638號的物業
「物業B」	指	位於美國加利福尼亞州聖荷西South Bascom Avenue 2590號的物業
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方A」	指	MPI、MPI-II及Loban的統稱
「賣方B」	指	Bascom Union LLC，一家根據美國加利福尼亞州法律註冊成立的有限公司
「%」	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3月3日

就本公告而言，美元兌港元或港元兌美元乃採用1.00美元相等於7.781港元之匯率計算。該匯率在適用情況下僅作說明用途而予以採用，並不表示任何金額已經、可能已經或將會按該匯率或任何其他匯率進行兌換。

於本公告日期，執行董事為周莉女士、范文燦女士及陳仲華先生；非執行董事為姚宇女士；及獨立非執行董事為李勇先生、鄂俊宇先生及趙國慶博士。