

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)

**有關土地使用權的第二份收購協議及  
第三份收購協議  
的主要及關連交易**

茲提述本公司日期為2020年9月25日的公告，內容有關成立合營公司、合營協議及第一份收購協議。根據第一份收購協議，合營公司收購目標公司29.208%股權，代價為人民幣385,215,000元。有關成立合營公司、合營協議及第一份收購協議的詳細條款載於本公司日期為2020年9月25日的公告。

**第二份收購協議**

董事會宣佈，於2020年11月5日，買方(本公司之間接非全資附屬公司)、南京三龍水泥、三亞中澤凱(本公司之間接全資附屬公司)及合營公司訂立第二份收購協議。根據第二份收購協議，買方將收購目標公司9.7%股權，代價為人民幣116,300,000元。於完成後，目標公司將由買方、南京三龍水泥、合營公司及三亞中澤凱分別擁有9.7%、1.092%、29.208%及60%權益。

**第三份收購協議**

董事會宣佈，於2020年11月5日，買方、中投置業及衡南萬物訂立第三份收購協議。根據第三份收購協議，買方將收購合營公司的34.24%股權，代價為人民幣75,526,416元。於完成後，合營公司將由買方及衡南萬物分別擁有72.61%及27.39%權益。

## 根據第二份收購協議及第三份收購協議進行收購事項的理由

根據第二份收購協議進行第二次收購事項及根據第三份收購協議進行第三次收購事項的目的在於從事(其中包括)房地產開發,其將有利於本公司從目標公司的新增投資中獲益。就第三次收購事項而言,於合營公司成立後,中投置業重新釐定其投資的優先次序,由於其已擁有類似項目的權益,故決定出售其於合營公司的股份。本公司相信,第二份收購協議及第三份收購協議項下的交易將使本集團受惠於目標公司於海南省的土地使用權。

第二份收購協議及第三份收購協議的條款乃由第二份收購協議及第三份收購協議的訂約方經公平磋商後釐定。本公司相信,第二份收購協議及第三份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)經考慮第二份收購協議及第三份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進行,並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於第二份收購協議及第三份收購協議項下擬進行交易的所有相關百分比率中的最高者(與成立合營公司、合營協議及第一份收購協議一併計算時)超過25%但低於100%,故相關交易構成上市規則第14章項下本公司的主要交易,因此須遵守上市規則第14章項下的公告、申報及股東批准規定。

由於南京三龍水泥及合營公司為本公司於附屬公司層面的關連人士,故第二次收購事項為關連交易。由於中投置業及合營公司為本公司於附屬公司層面的關連人士,故成立合營公司、合營協議、第一次收購事項及第三次收購事項亦為關連交易。

此外,董事會已批准相關交易,而董事(包括獨立非執行董事)認為相關交易的條款屬公平合理,且相關交易按一般商業條款或更佳條款進行,並符合本公司及股東的整體利益。因此,根據上市規則第14A.101條,相關交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定。

本公司已根據上市規則第14.44條獲中嘉(國際)投資建設有限公司書面批准相關交易，該公司實益擁有224,325,000股本公司股份，佔本公司於本公告日期全部已發行股本的74.78%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於相關交易中擁有任何重大權益，倘本公司召開股東特別大會以批准相關交易，亦無股東須放棄投票。因此，將不會召開股東特別大會以批准相關交易。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)相關交易的詳情的通函須在本公告刊發後15個營業日內寄發予股東，有關日期將為2020年11月26日或之前。為擁有更多時間編製資料以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將在適當時候另行刊發公告，以符合上市規則規定。有關通函將於2021年1月22日或之前寄發予股東。

茲提述本公司日期為2020年9月25日的公告，內容有關成立合營公司、合營協議及第一份收購協議。根據第一份收購協議，合營公司收購目標公司29.208%股權，代價為人民幣385,215,000元。有關成立合營公司、合營協議及第一份收購協議的詳細條款載於本公司日期為2020年9月25日的公告。

## 第二份收購協議

董事會宣佈，於2020年11月5日，買方(本公司之間接非全資附屬公司)、南京三龍水泥、三亞中澤凱(本公司之間接全資附屬公司)及合營公司訂立第二份收購協議。

第二份收購協議的主要條款載列如下：

日期： 2020年11月5日

訂約方： (1) 南京三龍水泥(作為賣方)；  
(2) 海藍實業廣州(作為買方)；  
(3) 三亞中澤凱；及  
(4) 合營公司。

## 有關目標公司股權的第二次收購事項

根據第二份收購協議，買方將收購目標公司9.7%股權，代價為人民幣116,300,000元。於完成後，目標公司的股權將由買方、南京三龍水泥、合營公司及三亞中澤凱分別擁有9.7%、1.092%、29.208%及60%權益。

### 代價

目標公司9.7%股權的代價將為人民幣116,300,000元，將由買方於簽立第二份收購協議後五個工作日內支付予南京三龍水泥。

### 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土地價格每畝約人民幣2.2百萬元及目標公司9.7%股權以及就出售目標公司較少部分股份的折扣計算。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。

代價乃由南京三龍水泥與海藍實業廣州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。本集團將向海藍實業廣州注入的代價比例將以現金結付，並由本集團的內部資源悉數撥付。

### 第三份收購協議

董事會宣佈，於2020年11月5日，買方、中投置業及衡南萬物訂立第三份收購協議。

第三份收購協議的主要條款載列如下：

日期： 2020年11月5日

訂約方： (1) 中投置業(作為賣方)；  
(2) 海藍實業廣州(作為買方)；及  
(3) 衡南萬物。

## 有關合營公司股權的第三次收購事項

根據第三份收購協議，買方將收購合營公司的34.24%股權，代價為人民幣75,526,416元。於完成後，合營公司將由買方及衡南萬物分別擁有72.61%及27.39%權益。

### 代價

合營公司34.24%股權的代價將為人民幣75,526,416元，將由買方於簽立第三份收購協議後五個工作日內支付予中投置業。

### 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土地價格每畝約人民幣2.2百萬元、目標公司29.208%股權及合營公司34.24%股權以及中投置業已貢獻的金額計算。於第三份收購協議日期，目標公司擁有尚未開發的土地量為599.4855畝。

代價乃由中投置業與海藍實業廣州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。本集團將向海藍實業廣州注入的代價比例將以現金結付，並由本集團的內部資源悉數撥付。

### 根據第二份收購協議及第三份收購協議進行收購事項的理由

根據第二份收購協議進行第二次收購事項及根據第三份收購協議進行第三次收購事項的目的在於從事(其中包括)房地產開發，其將有利於本公司從目標公司的新增投資中獲益。就第三次收購事項而言，於合營公司成立後，中投置業重新釐定其投資的優先次序，由於其已擁有類似項目的權益，故決定出售其於合營公司的股份。本公司相信，第二份收購協議及第三份收購協議項下的交易將使本集團受惠於目標公司於海南省的土地使用權。

第二份收購協議及第三份收購協議的條款乃由第二份收購協議及第三份收購協議的訂約方經公平磋商後釐定。本公司相信，第二份收購協議及第三份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)經考慮第二份收購協議及第三份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進行，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。

緊接第二次收購事項完成前，目標公司由合營公司、南京三龍水泥及三亞中澤凱分別擁有29.208%、10.792%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。

於第二次收購事項後，目標公司將繼續為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將繼續於本公司賬目綜合入賬。

### 有關合營公司的資料

廣東金鐘鴻鵬為於2020年8月22日在中國成立的有限公司。緊接第三次收購事項完成前，其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。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。

由於合營公司為目標公司的主要股東，而目標公司為本公司的非全資附屬公司，且中投置業控制合營公司30%以上的投票權，故合營公司為本公司於附屬公司層面的關連人士。

緊接第二次收購事項完成前，合營公司持有的主要資產為目標公司的29.208%股權。

於第三次收購事項完成後，合營公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將於本公司賬目綜合入賬。

## **有關第二份收購協議及第三份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(買方)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服務業務。其股權由海藍浩越控股(深圳)有限公司及廣東恆鴻置業有限公司分別擁有65%及35%權益。

### **有關南京三龍水泥的資料**

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。由於南京三龍水泥於緊接第二次收購事項前為目標公司的主要股東，而目標公司為本公司的間接非全資附屬公司，故南京三龍水泥為本公司於附屬公司層面的關連人士。

### **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。

## 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。

## 上市規則的涵義

由於第二份收購協議及第三份收購協議項下擬進行交易的所有相關百分比率中的最高者（與成立合營公司、合營協議及第一份收購協議一併計算時）超過25%但低於100%，故相關交易構成上市規則第14章項下本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的公告、申報及股東批准規定。

由於南京三龍水泥及合營公司為本公司於附屬公司層面的關連人士，故第二次收購事項為關連交易。由於中投置業及合營公司為本公司於附屬公司層面的關連人士，故成立合營公司、合營協議、第一次收購事項及第三次收購事項亦為關連交易。

此外，董事會已批准相關交易，而董事（包括獨立非執行董事）認為相關交易的條款屬公平合理，且相關交易按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，相關交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定。

本公司已根據上市規則第14.44條獲中嘉（國際）投資建設有限公司書面批准相關交易，該公司實益擁有224,325,000股本公司股份，佔本公司於本公告日期全部已發行股本的74.78%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東



於相關交易中擁有任何重大權益，倘本公司召開股東特別大會以批准相關交易，亦無股東須放棄投票。因此，將不會召開股東特別大會以批准相關交易。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)相關交易的詳情的通函須在本公告刊發後15個營業日內寄發予股東，有關日期將為2020年11月26日或之前。為擁有更多時間編製資料以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將在適當時候另行刊發公告，以符合上市規則規定。有關通函將於2021年1月22日或之前寄發予股東。

## 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：

「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
「第一次收購事項」	指	合營公司向南京三龍水泥收購目標公司29.208%股權
「第一份收購協議」	指	南京三龍水泥、合營公司及三亞中澤凱就第一次收購事項所訂立日期為2020年9月25日的協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東金鐘鴻鵬」或「合營公司」	指	廣東金鐘鴻鵬置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，由買方(本公司之間接非全資附屬公司)、中投置業及衡南萬物分別擁有38.37%、34.24%及27.39%權益

「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
「海藍實業廣州」或「買方」	指	海藍實業(廣州)有限公司，一間於中國成立的有限公司及為本公司的非全資附屬公司
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營公司」	指	廣東金鐘鴻鵬
「合營協議」	指	買方、中投置業及衡南萬物就合營公司股權擁有人之間的條款訂立的合資公司協議書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京三龍水泥」或「賣方」	指	南京三龍水泥有限責任公司，一間於中國成立的有限公司
「買方」	指	海藍實業廣州
「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
「相關交易」	指	成立合營公司、合營協議、第一份收購協議、第二次收購事項及第三次收購事項
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「第二次收購事項」	指	買方向南京三龍水泥收購目標公司9.7%股權

「第二份收購協議」	指	南京三龍水泥、買方、三亞中澤凱及合營公司就第二次收購事項所訂立日期為2020年11月5日的協議
「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
「目標公司」	指	儋州雙聯房地產開發有限公司，其將於第二份收購協議完成後由買方、南京三龍水泥、合營公司及三亞中澤凱分別擁有9.7%、1.092%、29.208%及60%權益
「第三次收購事項」	指	買方向中投置業收購合營公司34.24%股權
「第三份收購協議」	指	買方、中投置業及衡南萬物就第三次收購事項所訂立日期為2020年11月5日的協議
「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的股東之一
「%」	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11月5日

於本公告日期，執行董事為周莉女士、范文燦女士及陳祥先生；及獨立非執行董事為李勇先生、趙國慶博士及鄧紹超先生。