

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或將採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有海藍控股有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

本通函僅供說明，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

---



**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)

**有關重續工程施工合作框架協議之  
須予披露及持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問**

 **中毅資本有限公司**  
**Grand Moore Capital Limited**

---

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問函件載於本通函第18至29頁。

股東特別大會謹訂於2019年4月29日(星期一)上午11時正假座香港上環皇后大道中181號新紀元廣場11樓舉行，召開大會的通告載於本通函第39至40頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列之指示填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2019年3月26日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	16
獨立財務顧問函件 .....	18
附錄 一 一般資料 .....	30
股東特別大會通告 .....	39

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年重續框架協議」	指	由本公司、三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍、儋州雙聯及南京惠智之間於2019年1月25日訂立之新工程施工合作框架協議
「該公告」	指	本公司日期為2019年1月25日內容有關(其中包括)2019年重續框架協議及其項下擬進行之交易之公告
「年度上限」	指	截至2021年12月31日止三個財政年度根據2019年重續框架協議，關於本公司應付南京惠智之建築合約費用的最大年度交易價值總額
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「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例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
「工程施工合作框架協議」	指	招股章程所披露由本公司、三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍、儋州雙聯及南京惠智之間所訂立之日期為2016年4月8日的框架工程施工服務協議
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「儋州雙聯」	指	儋州雙聯房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，分別由本公司間接擁有60%權益及由南京三龍水泥有限責任公司直接擁有40%權益，而南京三龍水泥有限責任公司由20名中國自然人(為獨立第三方)全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	供獨立股東批准2019年重續框架協議及建議年度上限而召開之本公司股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「海南南海翔龍」	指	海南南海翔龍房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	為向獨立股東就2019年重續框架協議項下擬進行之須予披露及持續關連交易及建議年度上限作出建議而成立之獨立董事委員會(由李勇先生、鄂俊宇先生及趙國慶博士組成，彼等均為獨立非執行董事)
「獨立財務顧問」	指	中毅資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就2019年重續框架協議項下擬進行之須予披露及持續關連交易及相關年度上限之獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	除楊敏先生、其各自聯繫人及於2019年重續框架協議、其項下擬進行之須予披露及持續關連交易及相關年度上限中擁有重大權益之任何其他股東以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的人士
「最後實際可行日期」	指	2019年3月21日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「南京惠智」	指	南京惠智建築安裝工程有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，由楊敏先生間接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2016年6月30日之招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「三亞鳳凰水韻」	指	三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有約97%權益
「三亞鳳凰新城」	指	三亞鳳凰新城實業有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比



**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)

執行董事：

周莉女士(主席)

陳祥先生

范文燦女士

陳詩諭女士

註冊辦事處：

PO Box 1350

Clifton House

75 Fort Street

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事：

姚宇女士

中華人民共和國總部及主要營業地點：

中國海南省三亞市

天涯區

育林路169號

希爾頓歡朋酒店旁1號樓二層

獨立非執行董事：

李勇先生

鄂俊宇先生

趙國慶博士

香港總部及主要營業地點：

香港中環

皇后大道中29號

華人行

16樓1603室

敬啟者：

**有關重續工程施工合作框架協議之  
須予披露及持續關連交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為2019年1月25日內容有關重續工程施工合作框架協議之該公告。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i) 2019年重續框架協議及建議年度上限之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就2019年重續框架協議之條款及年度上限之推薦意見；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就2019年重續框架協議之條款及年度上限之建議；及(iv)股東特別大會通告。

### 2019年重續框架協議

2019年重續框架協議之主要條款載列如下：

- 日期： 2019年1月25日(交易時段後)
- 訂約方： (1) 本公司；  
(2) 三亞鳳凰新城；  
(3) 三亞鳳凰水韻；  
(4) 海南南海翔龍；  
(5) 儋州雙聯；及  
(6) 南京惠智(作為分包商)。
- 期限： 2019年重續框架協議自2019年1月1日起生效，直至2021年12月31日止
- 將予提供之服務： 南京惠智已同意根據南京惠智與本集團不時訂立的建築合約向本集團提供建築服務
- 條件： 2019年重續框架協議須待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准2019年重續框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限後方可作實
- 建築費用及付款條款： 將於南京惠智與本集團不時訂立的建築合約中列明



### 定價政策

2019年重續框架協議項下建築費用乃經參考類似建築服務的現行市價及經考慮南京惠智的經驗、服務條款及提供的預期質量後釐定。本集團將邀請經批准及經篩選獨立服務供應商就建築服務提交標書。通過比較各投標者的投標，本集團應可確保南京惠智提供的服務條款不遜於本集團可獲獨立服務供應商提供者。此外，本集團將釐定是否可及時獲得具可比質量的可行選擇。

### 建築公司的甄選程序

根據《招標投標法》及《工程建設項目施工招標投標辦法》，招標分為公眾招標及邀請招標兩類。本集團所有招標均以邀請招標方式作出。

就邀請招標而言，本集團將向具備承接建築項目的能力並具有良好聲譽和信譽的最少三名指定法人或其他機構發出招標邀請。

根據有關中國法律法規的規定，對於必須就建築工程進行招標的項目而言，若提交標書的投標者少於三名，招標人應在分析招標失敗的原因後進行新招標，並依據法律採取相應措施。若新招標的投標者數目仍少於三名，則招標人可在獲主管當局批准後（倘該項目為須經批准的工程建設項目）決定不再進行招標，或可自行決定不再就其他工程建設項目進行招標。

鑒於南京惠智在完成大型項目發展方面擁有豐富的行業經驗，加上向本集團提供高質量的建築工程，董事（包括獨立非執行董事）認為，繼續委聘南京惠智為本集團的物業項目提供建築服務符合本集團及股東的整體利益，惟南京惠智須已符合(i)相關中國法律法規的甄選建築公司的規定；及(ii)上文所載招標程序下的甄選準則。

董事（包括獨立非執行董事）相信，南京惠智現時向本集團提供的建築服務乃於一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

本集團就個別項目甄選本集團潛在投標者(包括南京惠智)時,考慮(其中包括)以下因素:彼等的費用報價、建築工程質素、是否符合施工進度表、所持有的資格許可證類別以及彼等管理團隊的規模及組成。

於本公司過去三個財政年度內,南京惠智就本集團房地產發展項目提供的費用報價與市場上其他建築承包商所提供者相若,並無重大差別。

若非費用報價處於合理範圍,則未必會選用投標者,加上南京惠智提供的條款不遜於其他獨立第三方建築公司所提供的條款,且考慮到南京惠智所提供的整體條款及服務,董事認為於本公司過去三個財政年度內南京惠智向本集團提供的建築服務符合一般商業條款。

基於過去參與本集團物業項目投標程序的潛在投標者名單,預期若南京惠智不再就本集團日後的物業項目提供建築服務而提交標書,將會有其他可供選用的相若建築公司為本集團提供建築服務。

### 內部監控

本集團將繼續採納現有措施以保障獨立股東利益,包括(i)甄選程序的獨立性;及(ii)對南京惠智提供的建築服務進行獨立審查。

#### (i) 甄選程序的獨立性

本集團將繼續採納獨立機制以規管及監察本公司潛在投標者的甄選流程,由獨立非執行董事委任並向獨立非執行董事負責的成員組成的內部招標審核委員會已成立以審查招標的條款及條件、遵守相關法律及法規及篩除不合適的招標。

#### (ii) 對南京惠智提供的建築服務進行獨立審查

本公司將繼續委聘獨立認可工程監督公司提供有關施工進度及建築服務質量的月度報告,而本公司將採納本公司獨立非執行董事的意見及建議。本公司之內部招標審核委員會須就任何工程範圍、施工進度表及其他相關資料修改作出書面批准。

---

## 董事會函件

---

本公司之外部核數師將每年審查2019年重續框架協議項下擬進行之交易，以檢查及確認(其中包括)是否遵守定價條款以及有否超過相關年度上限。

董事認為本集團現有內部監控系統足以確保2019年重續框架協議項下擬進行之交易為正常商業條款且不遜於本公司獲獨立第三方提供者。

### 過往交易價值總額

下表載列(i)截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個財政年度及截至2018年9月30日止九個月，本集團應付南京惠智之建築費用的過往實際金額；及(ii)截至2018年12月31日止三個財政年度，本集團應付南京惠智之建築費用的現時年度上限。

(人民幣千元)	應付南京惠智之實際建築費用			現時年度上限		
	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 9月30日 止九個月	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
總額	46,083	285,207	18,541	50,540	399,404	501,722

### 建議年度上限

三亞鳳凰水城南岸二期的地盤面積為356,572.1平方米，而規劃建築面積（「**建築面積**」）為617,580.0平方米，將分多階段發展。第一階段的住宅別墅工程已於2018年初展開，並將於2020年下半年竣工；預期第二階段的高層住宅公寓工程將於2019年初展開，並將於2022年下半年竣工；第三階段的商業物業及服務式公寓工程則預計於2019年底展開，並將於2021年下半年竣工；而第四階段的住宅物業工程的展開則視乎市場需要及政府政策而定。預期三亞鳳凰水城南岸二期將於2024年後全部完成。本集團估計，預計總開發成本約為人民幣5,249.6百萬元，其中截至2018年12月31日已產生人民幣1,759.8百萬元。

重續框架協議範圍涵蓋 貴集團於三亞鳳凰水城南岸二期之項目。本公司預期截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止財政年度有關2019年重續框架協議項下擬進行之交易的年度上限如下：

項目階段	估計年度上限(人民幣千元)		
	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
三亞鳳凰水城南岸二期	279,531	279,889	260,814

### 南京惠智承建建築項目之詳情

於最後實際可行日期，南京惠智已與本集團承建數項三亞鳳凰水城南岸二期尚未竣工建築項目。作為其建築服務之一部分，南京惠智已於截至2018年12月31日三個年度內為本集團採購部分材料，而該等採買款項已並將繼續計入本公司已付及應付南京惠智之建築費用總額內。

各年度上限乃經參考以下各項釐定：

- (a) 於截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個財政年度及截至2018年9月30日止九個月有關南京惠智向本集團提供建築服務的過往年度或年度化金額；及

(b) 有關南京惠智向本集團於未來三個財政年度提供建築服務的預計年度或年度化金額，經考慮以下各項：

- 現有未竣工建設項目／項目階段；
- 本集團預期承接的本集團新房地產發展項目的預計施工進度表；
- 預期通脹及發展成本上升；及
- 對非經常或特別項目作出的調整。

基於預計期間內的主要假設，(i)並無任何可能對本集團業務造成重大影響的市場狀況、營運及業務環境或政府政策的不利變動或中斷；及(ii)本集團營運所在之建造業將穩定增長。

股東及潛在投資者應留意年度上限不應解釋為本公司對本集團未來收益之保證或預測。

### 訂立2019年重續框架協議的理由及裨益

2019年重續框架協議項下擬進行之交易預期屬經常性質，並將於本集團日常及一般業務過程中定期及持續進行。訂立之2019年重續框架協議已按公平原則及正常商業條款協定。

董事(包括獨立非執行董事，彼等意見載於獨立董事委員會函件)認為2019年重續框架協議之條款及年度上限屬公平合理及按正常商業條款訂立，而訂立2019年重續框架協議符合本公司及股東之整體利益。

### 協議訂約方之一般資料

#### 本集團

本集團為房地產開發商，主要專注於中國海南省之住宅房地產開發。

### 三亞鳳凰新城

三亞鳳凰新城為一間在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由本公司間接全資擁有。其主要從事房地產開發及營運。

### 三亞鳳凰水韻

三亞鳳凰水韻為一間在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由本公司間接擁有約97%權益。其主要從事房地產開發。

### 海南南海翔龍

海南南海翔龍為一間在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由本公司間接全資擁有。其主要從事房地產開發。

### 儋州雙聯

儋州雙聯為一間在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由本公司間接擁有60%權益。其主要從事房地產開發。

### 南京惠智

南京惠智為一間在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由楊敏先生（「楊先生」）間接全資擁有。其主要從事房地產開發及建築。

### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，南京惠智由本公司其中一名控股股東楊先生（其間接持有已發行股份總數約75%）間接全資擁有。因此，南京惠智為上市規則第14A章項下定義之本公司關連人士。

基於2019年重續框架協議年度上限，由於至少一項上市規則項下適用百分比率超過5%，本公司訂立2019年重續框架協議因而構成(i)一項須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定之本公司須予披露交易；及(ii)一項須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定之本公司持續關連交易。

於最後實際可行日期，中嘉（國際）投資建設有限公司（「中嘉（國際）」）由楊先生及其聯繫人實益擁有，控制224,325,000股股份或有權對該等股份之投票權行使控制權，佔本公司已發行股本約74.78%。任何於2019年重續框架協議及其項下擬進行之

---

## 董事會函件

---

交易中擁有重大權益之股東及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。因此，楊先生及其聯繫人須於股東特別大會上就批准2019年重續框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東將須於股東特別大會上就批准2019年重續框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之決議案放棄投票。

由於周莉女士(即本公司執行董事及楊先生之同居配偶)被視為於2019年重續框架協議項下擬進行之交易中擁有權益，因此周莉女士須於股東特別大會上就批准2019年重續框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之董事決議案放棄投票。除上述所披露者外，概無董事於2019年重續框架協議項下擬進行之交易擁有重大權益，並因此須於股東特別大會上就批准2019年重續框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事趙國慶博士、鄂俊宇先生及李勇先生組成)就2019年重續框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限是否公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第16至17頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件載列其對2019年重續框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之推薦意見。

經考慮就2019年重續框架協議已訂有適當內部監控程序及定價政策，以及本公司為確保嚴格遵守定價政策以及2019年重續框架協議項下擬進行之交易將按正常商業條款進行，且不會影響本公司及其少數股東的權益而設立的方法及程序，獨立非執行董事認為2019年重續框架協議及其項下擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 獨立財務顧問

本公司已委聘中毅資本有限公司作為本公司獨立財務顧問，以就2019年重續框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限是否公平合理，以及是否符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第18至29頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件顯示獨立財務顧問認為2019年重續框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 股東特別大會

股東特別大會謹訂於2019年4月29日(星期一)上午11時正假座香港上環皇后大道中181號新紀元廣場11樓舉行，會上將提呈普通決議案，以考慮並酌情批准2019年重續框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列之指示填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

### 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上提呈股東表決的任何決議案必須投票表決，惟大會主席可以誠信原則准許就純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決。因此，股東特別大會通告所載決議案將以投票方式表決。

投票表決時，每位親身出席或由其委任代表或(如股東為法團)其正式授權代表為出席的股東將有權就所持每股繳足股份擁有一票投票權。有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於股東特別大會結束後，投票結果將根據上市規則第13.39(5)條於聯交所及本公司各自的網站上刊載。



---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

經考慮上文所述之因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，2019年重續框架協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程進行，屬公平合理，並符合股東及本公司的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准2019年重續框架協議及其項下擬進行之交易及年度上限之普通決議案。

謹請閣下垂注(i)載於本通函第16至17頁之獨立董事委員會函件，當中載列其對獨立股東就2019年重續框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限作出之推薦意見；及(ii)載於本通函第18至29頁之獨立財務顧問意見函件，當中載列（其中包括）其對獨立董事委員會及獨立股東就2019年重續框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限作出之意見，連同達致有關意見時考慮之主要因素及理由；(iii)載於本通函附錄之資料。

### 額外資料

謹請閣下垂注附錄所載之額外資料及股東特別大會通告，其構成本通函之一部分。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
海藍控股有限公司  
主席  
周莉

2019年3月26日



**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)

敬啟者：

**有關重續工程施工合作框架協議之  
須予披露及持續關連交易**

吾等向股東提述本公司日期為2019年3月26日之通函(「通函」)，本函件構成本通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以就2019年重續框架協議之條款、其項下擬進行之交易及與其相關之年度上限是否按正常商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程進行以及2019年重續框架協議及其項下擬進行之交易及年度上限是否公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供吾等之意見。

中毅資本有限公司獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其意見詳情，連同達致有關意見時考慮之主要因素及理由載於本通函第18至29頁。

謹請閣下垂注載於本通函第5至15頁之董事會函件及本通函附錄所載之額外資料。

經考慮2019年重續框架協議之條款及條件及中毅資本有限公司之意見及推薦意見，吾等認為2019年重續框架協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程進行，以及2019年重續框架協議、其項下擬

---

## 獨立董事委員會函件

---

進行之交易及年度上限對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准2019年重續框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

海藍控股有限公司

獨立董事委員會

鄂俊宇先生

李勇先生

趙國慶博士

獨立非執行董事

2019年3月26日



中毅資本有限公司  
Grand Moore Capital Limited

香港九龍尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心1座  
16樓1607室

敬啟者：

## 有關重續工程施工合作框架協議之 須予披露及持續關連交易

### 緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就(i) 2019年重續框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括建議年度上限)(統稱「該等交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；(ii)就該等交易是否符合 貴公司及股東的整體利益提供推薦意見；及(iii)為股東在股東特別大會上應如何投票提供意見。有關該等交易的詳情載於 貴公司致股東日期為2019年3月26日的通函(「通函」)所載之「董事會函件」(「董事會函件」)一節，本函件為其中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述招股章程。於2016年4月8日， 貴公司、三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍、儋州雙聯及南京惠智已訂立工程施工合作框架協議，據此，南京惠智已同意獲委聘為分包商，就一系列建築合約向 貴集團提供若干有關 貴集團物業項目的建築服務。

由於工程施工合作框架協議已於2018年12月31日到期，而 貴公司預期交易將於其後繼續，董事會宣佈，於2019年1月25日，工程施工合作框架協議之相關訂約方(包括 貴公司、三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍、儋州雙聯及南京惠智)已同意於到期後透過訂立2019年重續框架協議，按照工程施工合作框架協議類似條款及／或涵蓋類似服務範圍繼續工程施工合作框架協議項下之安排，以延長工程施工合作框架協議至由2019年1月1日起至2021年12月31日止三個財政年度。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，貴公司擬就2019年重續框架協議、其項下擬進行之持續關連交易及建議年度上限尋求獨立股東批准。

於最後實際可行日期，南京惠智由楊先生間接全資擁有，楊先生為貴公司控股股東之一且間接持有已發行股份總數約75%。因此，南京惠智為上市規則第14A章項下定義之貴公司關連人士。

基於2019年重續框架協議建議年度上限，由於至少一項上市規則項下適用百分比率超過5%，貴公司訂立2019年重續框架協議因而構成(i)一項須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定之貴公司須予披露交易；及(ii)一項須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定之貴公司持續關連交易。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會(由所有獨立非執行董事(即李勇先生、鄂俊宇先生及趙國慶博士)組成)已告成立以向獨立股東就2019年重續框架協議及建議年度上限的公平性及合理性提供意見。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與貴公司或其各自主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自任何聯繫人並無任何關係，因而被認為適宜就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年內，吾等並無擔任貴公司之任何財務顧問。除就目前獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之正常專業費用外，概無存在任何安排以使吾等已從或將從貴公司、其附屬公司或彼等各自控股股東收取任何費用或利益而會被合理認為與吾等的獨立性有關。因此，吾等認為就該等交易而言，吾等具獨立性以擔任獨立財務顧問。

### 吾等意見之基準

於制定吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等倚賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事及貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設董事及貴公司管理層提供之所有資料及聲明(彼等就此承擔唯一及全部責任)於其作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期繼續屬真實準確，而倘於最後實際可行日期後吾等的意見出現任何重大變動，將盡快告知股東。吾等亦已假設董事於通函作出之一切信念、意見、預期及意向陳述乃經妥善查詢及審慎考

---

## 獨立財務顧問函件

---

慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供之 貴公司、其顧問及／或董事、貴公司管理層(倘適用)表達之意見之合理性。董事確認就彼等所深知，彼等相信吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實或資料，當中作出的聲明或發表的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且概無遺漏其他事實或聲明致使通函所載任何陳述(包括本函件)有所誤導。

吾等認為，吾等已遵照上市規則第13及14A章採取足夠及必要步驟，為達致吾等之意見提供合理基礎及知情見解。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏任何其他事實而致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等作為獨立財務顧問，概不對通函任何部分(本意見函件除外)之內容負責。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對由 貴公司或 貴公司代表出具或作出的資料、意見或聲明進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、彼等各自附屬公司或聯繫人(倘適用)或該等交易涉及的任何其他人士的業務事務、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮該等交易對 貴集團或股東之稅務影響。 貴公司已就該等交易及編製通函(本函件除外)另行獲其本身專業顧問提供意見。

吾等已假設該等交易將會在並無豁免、修訂、增訂或延遲執行任何條款或條件之情況下(該等交易根據通函所載條款及條件)實行。吾等假設就取得該等交易所需之所有必要政府、監管或其他批文及同意而言，將不會出現任何延遲、限制、條件或約束，以致於對該等交易預期衍生之擬定利益構成重大不利影響。此外，吾等之意見必然以最後實際可行日期存在之金融、市場、經濟、行業特定及其他條件以及於該日吾等可獲得之資料為基礎。

本函件之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

主要考慮因素及理由

吾等達致有關該等交易之意見及推薦建議時，已考慮以下主要因素：

1. 該等交易訂約方的背景資料

1.1 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所載列，貴公司為一間投資控股公司。其主要營運附屬公司的業務活動包括於中國海南省經營住宅房地產開發。以下 貴集團若干財務資料概要，摘錄自 貴公司最新刊發的財務報表(即截至2018年6月30日止六個月之中期報告(「中期報告」))。

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
收益	898,413	823,078
貴公司股東應佔溢利	120,466	75,299
	於	
	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產	5,545,348	5,194,638
總負債	3,489,605	3,259,117
貴公司股東應佔資產淨值	1,745,490	1,606,571

截至2018年6月30日止六個月，貴公司錄得未經審核綜合收益約人民幣898,413,000元，較截至2017年6月30日止六個月錄得的未經審核綜合收益約人民幣823,078,000元增加約9.2%。中期報告將收入增加主要歸因於 貴公司以相對較高的平均銷售價格(「平均銷售價格」)銷售多層公寓。截至2018年6月30日止六個月，貴公司進一步錄得 貴公司股東應佔未經審核綜合溢利約人民幣120,466,000元，較截至2017年6月30日止六個月增加約60.0%。中期報告將股

東應佔溢利增加歸因於毛利增加(此乃由於交付物業的平均銷售價格增加)、融資成本減少以及投資收入及結構性產品與銀行存款的銀行利息收入增加。中期報告指出 貴集團將繼續審慎實施 貴集團的既定策略，且重點關注中國旅遊區的高端物業開發。

於2018年6月30日， 貴集團的未經審核總資產、總負債及 貴公司股東應佔淨資產分別約為人民幣5,545,348,000元、人民幣3,489,605,000元及人民幣1,745,490,000元。

### **1.2 三亞鳳凰新城的背景資料**

三亞鳳凰新城為一間在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由 貴公司間接全資擁有。其主要從事房地產開發及營運。

### **1.3 三亞鳳凰水韻的背景資料**

三亞鳳凰水韻為一間在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由 貴公司間接擁有約97%權益。其主要從事房地產開發。

### **1.4 海南南海翔龍的背景資料**

海南南海翔龍為一間在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由 貴公司間接全資擁有。其主要從事房地產開發。

### **1.5 儋州雙聯的背景資料**

儋州雙聯為一間在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由 貴公司間接擁有60%權益。其主要從事房地產開發。

### **1.6 南京惠智的背景資料**

南京惠智為一間在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由楊先生間接全資擁有。其主要從事房地產開發及建築。



## 2. 訂立2019年重續框架協議的理由及裨益

董事會函件指出，2019年重續框架協議項下擬進行之交易預期屬經常性質，並將於貴集團日常及一般業務過程中定期及持續進行。訂立之2019年重續框架協議已按公平原則及正常商業條款協定。

董事（包括獨立非執行董事，彼等意見載於獨立董事委員會函件）認為2019年重續框架協議之條款及年度上限屬公平合理及按正常商業條款訂立，而訂立2019年重續框架協議符合貴公司及股東之整體利益。

## 3. 2019年重續框架協議

### 3.1 主要條款

2019年重續框架協議的主要條款（摘錄自董事會函件）載列如下：

日期：	2019年1月25日（交易時段後）
訂約方：	(1) 貴公司； (2) 三亞鳳凰新城； (3) 三亞鳳凰水韻； (4) 海南南海翔龍； (5) 儋州雙聯；及 (6) 南京惠智（作為分包商）。
期限：	2019年重續框架協議自2019年1月1日起生效，直至2021年12月31日止
將予提供之服務：	南京惠智已同意根據南京惠智與貴集團不時訂立的建築合約向貴集團提供建築服務
條件：	2019年重續框架協議須待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准2019年重續框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限後方可作實
建築費用及付款條款：	將於南京惠智與貴集團不時訂立的建築合約中列明

董事會函件進一步指出，2019年重續框架協議項下建築費用乃經參考類似建築服務的現行市價及經考慮南京惠智的經驗、服務條款及提供的預期質量後釐定。貴集團將邀請經批准及經篩選的獨立服務供應商就建築服務提交標書。通過比較各投標者的標書，貴集團應可確保南京惠智提供的服務條款不遜於貴集團可獲獨立服務供應商提供者。此外，貴集團將釐定是否可及時獲得具可比質量的可行選擇。

### **3.2 吾等就2019年重續框架協議作出之分析**

吾等已審閱2019年重續框架協議，其中提及南京惠智根據2019年重續框架協議擬向貴集團提供的服務條款對貴集團而言不遜於由獨立第三方提供的服務條款。就此而言，貴集團將邀請經批准及經篩選的獨立服務供應商及南京惠智就建築服務提交標書，以確定服務供應商中何者適合參與相關建築服務項目的招標。有關貴集團採納之甄選程序的進一步詳情，請參閱董事會函件內「建築公司的甄選程序」及「內部監控」之章節。吾等認為，2019年重續框架協議之條款對貴集團而言並不遜色。

吾等亦已取得及審閱有關南京惠智與貴集團現有建築服務合約的招標程序的相關文件。其甄選標準及程序符合招股章程所載有關建築公司甄選程序的企業管治常規。根據招標程序的相關文件，南京惠智為出價最低的投標者，因此成功投得相關合約。基於上述，吾等認為貴集團的招標程序屬公平合理。

吾等自審閱南京惠智提交為相關建築服務招標所中標的建築服務合約中注意到，南京惠智為此類建築服務之唯一服務供應商。由於概無其他與獨立第三方就相同建築服務訂立之合約可供吾等審閱，吾等已取得貴集團與獨立第三方就其他建築服務訂立之建築服務合約，以與貴集團與南京惠智訂立之建築服務合約的主要條款作出比較。經貴集團管理層確認，截至2016年12月31日止年度並無新訂建築服務合約。吾等已審閱貴集團管理層提供之截至2018年12月31日止兩個年度各年至少三份於貴集團招標過程中出現之建築服務合約樣本。儘管建築服務性質有所不同，惟建築服務性質對建築服務合約主要條款

並無重大影響，因此吾等認為比較仍可為吾等提供合理基礎以判斷主要條款是否公平合理。吾等已比較 貴集團與南京惠智之間訂立的現有建築服務合約的主要條款（例如付款條款、逾期補償條款及質量維護期的條款等）及 貴集團與獨立第三方訂立的建築服務合約項下之相似者。吾等認為，工程施工合作框架協議項下的服務合約條款乃按一般商業條款訂立。由於 貴集團管理層已告知吾等，2019年重續框架協議項下的建築服務合約將與工程施工合作框架協議項下的建築服務合約的條款大致相同，基於吾等上述工作，吾等認為2019年重續框架協議項下的建築服務合約亦將於一般商業條款訂立。

此外，吾等亦已審閱內部監控措施（包括(i)甄選過程的獨立性；(ii)獨立審查由南京惠智提供的建築服務）以監察2019年重續框架協議項下擬進行之交易的公平性，並確保根據該協議進行的交易乃根據一般商業條款訂立。就甄選過程的獨立性而言，招標過程的相關程序顯示， 貴公司的內部投標審查委員會負責審查競標的條款和條件，並篩除不合適的投標。內部投標審查委員會亦負責審查及批准招標，以釐定適合建築服務供應商。就招股章程所提及的招標而言，吾等已審閱 貴集團管理層提供之 貴集團與南京惠智訂立之三份招標文件。各項招標乃經內部投標審查委員會審閱，且由南京惠智作為最低價投標者中標，符合內部監控措施。吾等亦已審閱 貴集團管理層提供之截至2018年12月31日止三個年度內 貴公司內部招標審核委員會所有成員之簡介。彼等於房地產發展領域擁有逾十年相關經驗，且當中大多數均具有工程及／或建築方面之專業資格。由於(i)內部招標審核委員會成員具備履行職能所需之經驗及資格；及(ii)誠如上文所述，內部招標審核委員會已於吾等已審閱的招標中展示其表現，吾等認為內部招標審核委員會能夠全面實施2019年重續框架協議產生之交易的相關內部監控措施。就獨立審查由南京惠智提供的建築服務而言，吾等已獲得及審查獨立認可工程監督公司就施工進度及建築服務質量編製的月度報告之樣本，有關樣本已供予獨立非執行董事審閱。

經進行上述工作後，吾等認為2019年重續框架協議之條款屬公平合理，並符合股東及 貴公司的整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### 3.3 建議年度上限

下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，貴集團與南京惠智根據工程施工合作框架協議先前進行的持續關連交易之金額：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付予南京惠智的實際建築費用	46,083	285,207	18,541 (附註)
施工合作框架協議現時的年度上限	50,540	399,404	501,722
利用率(%)	91.2	71.4	4.9

附註：此為由2018年1月1日起至9月30日止期間的應付實際建築費用

根據2019年重續框架協議，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的建議年度上限載列如下：

項目階段	估計年度上限 截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
三亞鳳凰水城南岸二期	279,531	279,889	260,814

誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期，南京惠智已與貴集團承建數項三亞鳳凰水城南岸二期尚未竣工建築項目。作為其建築服務之一部分，南京惠智已於截至2018年12月31日三個年度內為貴集團採購部分材料，而該等採買款項已並將繼續計入貴公司已付及應付南京惠智之建築費用總額內。

各年度上限乃經參考以下各項釐定：

- (a) 於截至2016年及2017年12月31日止兩個財政年度及截至2018年9月30日止九個月有關南京惠智向貴集團提供建築服務的過往年度或年度化金額；及
- (b) 有關南京惠智向貴集團於未來三個財政年度提供建築服務的預計年度或年度化金額，經考慮以下各項：

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 現有未竣工建設項目／項目階段；
- 貴集團預期承接的新房地產發展項目的預計施工進度表；
- 預期通脹及發展成本上升；及
- 對非經常或特別項目作出的調整。

基於預計期間內的主要假設，(i)並無任何可能對 貴集團業務造成重大影響的市場狀況、營運及業務環境或政府政策的不利變動或中斷；及(ii)貴集團營運所在之建造業將穩定增長。

為評估2019年重續框架協議項下的建議年度上限的合理性，吾等已採取若干步驟(包括以下各項)：

吾等已審閱截至2016年12月31日止年度至截至2018年9月30日止九個月的過往交易價值總額及利用率，並注意到現時年度上限的利用率由截至2016年12月31日止年度的約91.2%減少至截至2018年9月30日止九個月的4.9%(按年度化基準)。吾等已與 貴集團管理層討論並了解減少的主要原因為 貴集團兩個物業發展項目(海口鳳凰水城二期(「二期」)及儋州鳳凰水城(「鳳凰水城」))的發展過程存在重大不確定性。誠如 貴公司分別於2018年1月25日及2018年5月11日公佈的公告所述，有關政府部門已(i)無償收回一塊組成二期的土地，原因是該塊土地未有按時開發建設；及(ii)無償收回五塊組成鳳凰水城的土地，原因是該土地未有按時開發建設。因此，原先預期由南京惠智提供的建築服務必須擱置，導致截至2018年12月31日止年度的交易價值大幅減少。為安排截至2021年12月31日止三個年度的建築發展計劃， 貴集團管理層已考慮二期及鳳凰水

城的訴訟狀況。其後，誠如 貴公司日期為2019年1月9日的公告所述，相關法院裁定 貴集團在對相關政府部門提出之行政訴訟中勝訴，而駁回有關收回二期土地使用權的決定書，原因為該決定書並非基於充足證據作出及不符合適用法律。誠如 貴公司日期為2019年2月26日之公告所述，相關政府部門對上述行政判決提出上訴申請。就鳳凰水城而言，相關法院裁定 貴集團在對相關政府部門提出之行政訴訟中勝訴，並駁回有關組成鳳凰水城的五塊土地中之三塊土地之決定書，原因為相關決定書並非基於充足證據作出且與實際情況並非完全一致。誠如 貴公司日期為2019年2月26日之公告所述， 貴集團已就有關組成鳳凰水城的五塊土地中之其餘兩塊土地之行政判決提出上訴申請，而相關政府部門則就上述有關組成鳳凰水城的五塊土地中之三塊土地之行政判決提出上訴申請。 貴集團管理層認為上述事宜仍導致二期及鳳凰水城發展計劃存在不確定性。因此，二期及鳳凰水城的發展計劃並不包括於截至2021年12月31日止三個年度的建築發展計劃內，有關計劃不會對建議年度上限造成任何影響。

吾等已取得及審閱由 貴集團管理層提供的建築發展計劃。與南京惠智的預計交易金額乃基於若干建築服務的費用計算，南京惠智具備有關建築服務之必要資格，而成為建築服務的潛在服務提供者之一。因此， 貴公司對南京惠智可能因投標2019年重續框架協議項下持續關連交易而產生的最高建築服務開支之最高交易金額進行估計。根據 貴集團管理層提供的資料，該估計建築服務開支金額符合 貴集團的建築發展計劃，而截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的建議年度上限分別約為人民幣279,531,000元、人民幣279,889,000元及人民幣260,814,000元，符合上述管理層根據2019年重續框架協議對持續關連交易項下的潛在建築服務開支金額所進行的估計。

鑒於(i) 2019年重續框架協議項下的該等交易屬經常性質，並將於 貴集團日常及一般業務過程中定期及持續進行；(ii) 南京惠智提供的建築服務對 貴集團的在建建築項目至為重要，且會直接影響 貴集團的日常業務營運；(iii) 貴集團對建築承包商的甄選過程對 貴集團而言並不遜色，並符合內部監控程序；(iv) 貴集團及南京惠智過去訂立的相關建築服務合約的定價為 貴集團招標中的最低投標價，因此誠如本函件第3.2節所論述，相關條款屬公平合理；及(v) 截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的年度上限符合 貴集團物業發展項目的發展計劃之估計建築服務開支，故吾等認為建議年度上限屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，該等交易（包括2019年重續框架協議項下擬進行之持續關連交易及建議年度上限）的條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該等交易。

此 致

海藍控股有限公司  
獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
中毅資本有限公司  
董事  
蘇凱澤  
謹啟

2019年3月26日

附註：蘇凱澤先生為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動（就機構融資提供意見）之持牌人士，並為中毅資本有限公司有關第6類受規管活動（就機構融資提供意見）之負責人員。蘇先生於香港企業融資行業積逾16年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函載有按照上市規則規定須予載列之詳情，旨在提供有關本集團之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）或本集團成員公司之股份、（如涉及股本衍生工具）相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等規定被認為或視作擁有之權益及淡倉），或(ii)須列入根據證券及期貨條例第352條予以存置之登記冊內，或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

### (a) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	佔本公司 於最後實際可行日期 已發行股本 之概約百分比
周莉女士	配偶權益	225,000,000 (附註1)	75%

附註：

- 中嘉（國際）及中澤（國際）投資有限公司（「中澤（國際）」）持有本公司225,000,000股股份，兩者分別持有224,325,000股股份及675,000股股份。楊先生實益擁有中嘉（國際）及中澤（國際）之100%已發行股本，故根據證券及期貨條例被視作或認為於中嘉（國際）及中澤（國際）所持所有股份中擁有權益。楊先生及周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，根據證券及期貨條例，周莉女士被視作或認為於楊先生擁有權益之股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為300,000,000股。



## (b) 於相聯法團股份之好倉

## (i) 於中嘉(國際)及中澤(國際)之好倉

董事或主要行政人員姓名	相聯法團名稱	身份	持有／擁有權益之證券數目及類別	註冊資本之概約百分比
周莉女士(附註1)	中嘉(國際)	配偶權益(附註1)	1股普通股	100%
	中澤(國際)	配偶權益(附註1)	7,000股普通股	100%

附註1：楊先生擁有中嘉(國際)及中澤(國際)之100%權益。楊先生及周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，根據證券及期貨條例，周莉女士被視作或認為於楊先生擁有權益之中嘉(國際)及中澤(國際)股份中擁有權益。

## (ii) 於三亞惠新貿易有限公司之好倉

董事或主要行政人員姓名	身份	持有／擁有權益之證券數目及類別	註冊資本之概約百分比
周莉女士	信託受益人(附註1)	人民幣3,750,000元 已繳足註冊資本	6.56%
范文燚女士	信託受益人(附註1)	人民幣1,000,000元 已繳足註冊資本	1.75%
陳祥先生	信託受益人(附註1)	人民幣300,000元 已繳足註冊資本	0.53%

附註1：各目標參與者及彼等於三亞惠新貿易擁有權益之百分比均載於2018中期報告「首次公開發售前股權激勵計劃」一節。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員或彼等各自聯繫人於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)或本集團成員公司之股份、(如涉及股本衍生工具)相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期

貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或(ii)須列入根據證券及期貨條例第352條予以存置之登記冊內，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，股東(非本公司董事或主要行政人員)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條須列入本公司存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	持有／擁有權益之 證券數目及類別	佔本公司於 最後實際可行日期 已發行股本之 概約百分比
中嘉(國際)(附註1)	實益擁有人	224,325,000股股份	74.78%
周莉女士(附註2)	配偶權益	224,325,000股股份	74.78%

附註：

1. 中嘉(國際)持有本公司224,325,000股股份。楊先生實益擁有中嘉(國際)之100%已發行股本，故根據證券及期貨條例被視作或認為於中嘉(國際)所持所有股份中擁有權益。楊先生為中嘉(國際)的唯一董事。
2. 楊先生及周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，根據證券及期貨條例，周莉女士被視作或認為於楊先生擁有權益之中嘉(國際)及中澤(國際)股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司主要股東(非本公司董事或主要行政人員)於股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所或(ii)根據證券及期貨條例第336條須列入本公司存置之登記冊內之權益或淡倉。

### 3. 董事權益

#### 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自2017年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期），概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 於合約之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有關之重大合約或安排中擁有重大權益。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或主要股東或任何彼等各自聯繫人並無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益或並無任何該等人士與本集團產生或可能產生之任何其他利益衝突。

### 5. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年訂立之重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）如下：

- 本公司與韓郁容女士（「韓女士」）及黃衡先生（「黃先生」）訂立日期為2018年10月30日之合營協議，內容有關成立及管理Crossland Development Inc.，出資總額為10,000,000美元，其中本公司、韓女士及黃先生分別出資5,800,000美元、4,000,000美元及200,000美元。
- 本公司與韓女士訂立日期為2018年10月30日之貸款協議，據此本公司同意提前向韓女士貸款2,000,000美元。
- 本公司與黃先生訂立日期為2018年10月30日之貸款協議，據此本公司同意提前向黃先生貸款100,000美元。

- 本公司與韓女士就韓女士於 Crossland Development Inc. 之股權訂立日期為 2018 年 10 月 30 日之股份抵押。
- 本公司與黃先生就黃先生於 Crossland Development Inc. 之股權訂立日期為 2018 年 10 月 30 日之股份抵押。
- 誠如本公司日期為 2017 年 3 月 17 日之公告所披露，三亞鳳凰水韻與交通銀行海口世貿支行（「交通銀行」）訂立日期為 2016 年 12 月 12 日及 2017 年 3 月 1 日之認購協議，內容有關認購交通銀行發行之以人民幣計值理財產品，代價分別為人民幣 50 百萬元及人民幣 200 百萬元。
- 誠如本公司日期為 2017 年 8 月 1 日之公告所披露，本公司與永隆資產管理有限公司（「WLAM」）訂立日期為 2017 年 8 月 1 日之認購協議，內容有關認購 WLAM 發行之金融投資管理產品，總代價為 249 百萬港元，其中永隆泓策基金、全權委託股票組合及全權委託債券組合分別為 62.25 百萬港元、24.9 百萬港元及 161.85 百萬港元。

## 6. 訴訟

### (a) 海口鳳凰水城二期

於 2018 年 1 月 17 日，海南南海翔龍收到海口市人民政府有關無償沒收海南南海翔龍所擁有位於海口市濱海西路北側，總面積約 88,209.07 平方米之土地（土地證號為海口市國用(2008)第 001431 號）（海口鳳凰水城二期（「二期」））的國有建設用地使用權的決定書（「海口決定書」），原因為該土地未有按時開發建設。於 2018 年 6 月 15 日，本集團已正式向海口市中級人民法院（「海口法院」）就海口決定書提出行政訴訟申請。

於 2018 年 12 月 28 日，海口法院就有關二期之行政訴訟作出其行政判決。海口法院裁定，本集團在對海口市人民政府提出之行政訴訟中勝訴，並駁回有關海口市人民政府無償收回海口項目土地使用權之決定書，原因為（其中包括）決定書並非基於充足證據作出且不符合適用法律。

於2019年2月13日，海南南海翔龍收到海口法院的上訴通知，海口市人民政府已就海口法院於2018年12月28日有關二期之行政訴訟作出之行政判決提起上訴申請。

有關詳情，請參閱本公司日期為2018年1月25日、2018年1月31日、2018年6月26日、2019年1月9日及2019年2月26日之公告。

(b) 儋州鳳凰水城

於2018年5月，儋州雙聯領取儋州市人民政府國有建設用地使用權決定書（「儋州決定書」），該決定書表明於2017年12月30日、2018年2月13日及2018年3月2日無償收回儋州雙聯開發的儋州鳳凰水城（「儋州鳳凰水城」）位於白馬井鎮南片區濱海大道路段的五塊土地（土地證號為儋國用(2010)第710、711、712、713及714號），總面積約385,395.83平方米（「該等土地」），原因為該等土地未有按時開發建設。於2018年7月20日，本集團已正式向海南省第二中級人民法院（「海南法院」）就儋州決定書提出行政訴訟申請且案件已於2018年7月24日獲受理。

於2018年12月14日，海南法院就有關該等土地之行政訴訟作出其行政判決。海南法院裁定，本集團在對儋州市人民政府提出之行政訴訟中勝訴，並駁回有關總面積約272,046.53平方米之三塊土地之決定書，原因為（其中包括）相關決定書並非基於充足證據作出且與實際情況並非完全一致。海南法院裁定，儋州市人民政府在有關面積約113,349.30平方米之剩餘兩塊土地之行政訴訟中勝訴。

於2018年12月25日，本集團已於海南法院就總地盤面積約113,349.30平方米之兩塊土地之行政判決提起上訴。並且，本集團自海南省高級人民法院收到日期為2019年2月15日之傳票，儋州市人民政府就總地盤面積約272,046.53平方米之三塊土地之行政判決提起上訴。

有關詳情，請參閱本公司日期為2018年5月11日、2018年7月24日、2018年12月21日及2019年2月26日之公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，本集團任何成員公司亦無任何未決或構成威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

## 7. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何一年內不會屆滿或本集團任何成員公司不可在不予賠償(法定賠償除外)情況下於一年內終止之服務合約。

## 8. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
中毅資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)，及自2017年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問已就本通函的刊發發出書面同意，同意按本通函所載的形式及涵義轉載其函件、報告、意見及／或引用其名稱，且迄今並未撤回書面同意。

## 9. 重大不利變動

董事確認，本集團之財務或交易狀況自2017年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)直至最後實際可行日期(包括該日)概無重大變動。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之香港主要營業地點為香港中環皇后大道中29號華人行16樓1603室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及

- (c) 本公司之公司秘書為孔維釗先生，其為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港稅務學會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之特許秘書。

## 11. 備查文件

下列文件副本於本通函日期起14日期間內於一般辦公時間上午九時正至下午五時正(不包括星期六及公眾假期)於本公司香港主要辦事處(地址為香港中環皇后大道中29號華人行16樓1603室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第5至15頁；
- (c) 獨立董事委員會意見函件，其全文載於本通函第16至17頁；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第18至29頁；
- (e) 本附錄「專家及同意」一節所述之專家書面同意；
- (f) 2019年重續框架協議；
- (g) 工程施工合作框架協議；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (i) 本公司分別截至2016年及2017年12月31日止兩個財政年度各年之年度報告；及
- (j) 本通函。

## 12. 其他事項

為便於參考，於中國成立的公司或實體(如有)以及中國法律及法規(如有)的名稱之中英文一般已載入本通函，如有任何歧異，概以中文版為準。

除上述外，本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版為準。



---

# 股東特別大會通告

---



## 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)

茲通告海藍控股有限公司(「本公司」)謹訂於2019年4月29日(星期一)上午11時正假座香港上環皇后大道中181號新紀元廣場11樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，以考慮並酌情通過(不論有否作出修訂)下列決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認由本公司、三亞鳳凰新城實業有限公司、三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司、海南南海翔龍房地產開發有限公司、儋州雙聯房地產開發有限公司及南京惠智建築安裝工程有限公司之間訂立之日期為2019年1月25日之2019年重續框架協議(「**2019年重續框架協議**」)(其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並經股東特別大會主席簽署以資識別)；
- (b) 謹此批准、確認及追認截至2021年12月31日止三年關於2019年重續框架協議項下擬進行之交易之年度上限及其項下擬進行之交易；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名或多名董事於其認為必要、適當或權宜之情況下，代表本公司行使本公司之一切權利、代表本公司簽立有關其他文件或補充協議或契據及採取一切步驟及完成所有事項及採取所有行動，藉以實行2019年重續框架協議及其項下擬進行之交易或其相關者，或使之生效。」

承董事會命  
海藍控股有限公司  
主席  
周莉

2019年3月26日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會(及有關會議之任何續會)並於會上投票之股東,均有權委派另一名人士為其委任代表,代其出席大會及投票。持有兩股或以上本公司股份之股東可委派一名以上代表出席股東特別大會(及有關會議之任何續會)及代其投票。委任代表毋須為本公司股東。此外,個人股東或法團股東之委任代表,均有權代表股東行使該股東享有的同等權力。
2. 委任代表之文件必須由委任人或以書面正式授權的授權代表親筆簽署,或如委任人為法團,上述文件必須加蓋公司印鑑或獲授權的主管、代表或其他人士親筆簽署。
3. 代表委任表格及經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經證明的授權書或授權文件副本,應盡快且無論如何須在不少於名列該文據的人士擬投票的股東特別大會(及有關會議之任何續會)(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓,方為有效。
4. 代表委任表格於簽署日期起計12個月後失效,惟倘大會原訂於該日起計12個月內舉行,則於其任何續會或於大會上或其任何續會要求進行投票表決除外。
5. 填妥及交回代表委任表格後,股東仍可親身出席股東特別大會(或有關會議之任何續會)並於會上投票。於此情況下,代表委任表格將視為撤回論。
6. 如屬任何本公司股份之聯名持有人,任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票,猶如彼為唯一有權投票者;惟若一名以上聯名持有人出席股東特別大會(及有關會議之任何續會),排名首位的股東將為唯一有權投票者,不論彼親身或委派代表投票。就此而言,排名先後乃按各聯名持有人在本公司股東名冊上的次序而定。
7. 本通告之中文譯本僅供參考。中英文版本如有任何歧異,概以英文版為準。
8. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。