

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)

**持續關連交易  
物業管理服務框架協議**

茲提述本公司日期為2021年6月1日的公告，內容有關(其中包括)本公司與關連人士南京海藍惠源所訂立該等物業管理服務協議項下的過往交易。

董事會欣然宣佈，於2022年4月11日，除過往交易外，由於本公司預計其將與南京海藍惠源就新發展項目訂立新物業管理服務協議，故本公司與南京海藍惠源訂立物業管理服務框架協議，據此，南京海藍惠源(或其任何附屬公司)將向本集團提供物業管理服務，為期兩年零九個月。

**訂立物業管理服務框架協議的理由及裨益**

南京海藍惠源主要於中國從事提供物業管理服務。透過訂立物業管理服務框架協議，本集團將可享受南京海藍惠源(或其任何附屬公司)提供的流暢無憂的物業管理服務。過往交易項下擬進行之交易已持續一段時間，有關交易已於本集團及南京海藍惠源的一般日常業務過程中提供，並預期將繼續進行。

物業管理服務框架協議載列規管有關交易的原則，並為訂立有關持續交易的該等具體協議(如有)提供靈活性，以及為遵守上市規則第14A章提供行政便利。

此外，由於南京海藍惠源於中國提供物業管理服務方面擁有豐富經驗，董事會認為，委聘南京海藍惠源向本集團提供物業管理服務對本集團業務有利，原因為其提供的該等服務在價格、效率、質素及可靠程度方面具有競爭力。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業管理服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易以及年度上限屬公平合理，乃於本集團一般日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

南京海藍惠源由上海泰萊獅及張家寧先生分別擁有60%及40%權益。由於楊敏先生為上海泰萊獅的最終實益擁有人並控制上海泰萊獅的100%投票權，故上海泰萊獅為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則第14.07條，物業管理服務框架協議項下擬進行交易的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，而經合併計算的總代價超過3,000,000港元，故物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於周莉女士與楊敏先生同居形同配偶，而楊敏先生為南京海藍惠源的最終實益擁有人之一，董事周莉女士已就批准物業管理服務框架協議的決議案放棄投票。除上文所披露者外，其他董事於物業管理服務框架協議中並無擁有任何重大權益，因此，概無其他董事須就有關董事會決議案放棄投票。

### 物業管理服務框架協議

茲提述本公司日期為2021年6月1日的公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)本公司與關連人士南京海藍惠源所訂立該等物業管理服務協議項下的過往交易。

董事會欣然宣佈，於2022年4月11日，除過往交易外，由於本公司預計其將與南京海藍惠源就新發展項目訂立新物業管理服務協議，故本公司與南京海藍惠源訂

立物業管理服務框架協議，據此，南京海藍惠源(或其任何附屬公司)將向本集團提供物業管理服務，為期兩年零九個月。

物業管理服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年4月11日(交易時段後)

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 南京海藍惠源(一名關連人士)；

期限： 自2022年4月11日起至2024年12月31日(兩年零九個月)

物業管理  
服務範圍： (1) 於銷售中心提供物業管理服務，包括保持場地有序、提供訪客服務、清潔銷售中心、於銷售中心提供私人宴會員工(如廚師及助理)、向置業人士提供資料及配合本集團組織的營銷活動；  
(2) 根據本集團的要求甄選及指派物業服務及管理人員；及  
(3) 為銷售中心工作人員提供制服及進出識別證。

## 定價政策

本集團成員公司將訂立獨立個別協議，當中載列物業管理服務的特定條款。就該等服務收取的物業管理服務費將經公平磋商後釐定，並參考以下各項：(a)國家層面的相關政府機關不時提供的參考價格(如有)；(b)有關項目所在地區的地方政府機關不時提供的政府指導價格(如有)；及(c)倘並無上述參考價格，物業管理服務費將參考以下因素釐定：

- (i) 本集團成員公司與南京海藍惠源(或其任何附屬公司)可訂立該等具體協議(就提供物業管理服務而言)，當中將載列物業管理服務框架協議項下擬進行相關交易的詳細條款，該等協議乃於一般日常業務過程中經公平磋商後按一般商業條款或更佳條款訂立；
- (ii) 該等具體協議須符合物業管理服務框架協議所載的原則及條文；

- (iii) 該等具體協議的條款及條件須不遜於獨立第三方就可資比較服務向本集團提供的條款及條件；
- (iv) 南京海藍惠源(或其任何附屬公司)向本集團提供不同物業管理服務的費用將基於相關物業的類型及建築面積，並計及物業的規模、位置及條件、所需服務的性質及標準以及預期營運成本(如勞工成本、材料成本及行政成本)，並參考本集團與獨立第三方所訂立相關協議項下向類似物業提供類似服務的費用後經公平磋商而釐定，或倘無該等協議，則計及相關政府機關就類似服務頒佈的標準價格或類似物業類型的類似服務的市場費率(經參考至少兩名屬獨立第三方的服務供應商收取的相關費率)；及
- (v) 物業管理服務的費用將由本集團根據相關一般商業慣例及按屬公平合理條款每月、每季、每半年或每年向南京海藍惠源(或相關附屬公司)支付。

### 年度上限及釐定基準

#### 過往交易金額

下表概述本集團所付服務費的過往金額(包括本集團就截至2021年12月31日止三個年度提供的物業管理服務(「**過往交易**」)向南京海藍惠源所付費用)。

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣元)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣元)
過往交易項下服務費的 實際金額	<u>2,238,000</u>	<u>5,850,000</u>

## 年度上限及釐定基準

根據物業管理服務框架協議，其項下擬進行交易的相關年度上限如下：

	自 2022年1月1日至 2022年12月31日 止期間 (人民幣元)	自 2023年1月1日至 2023年12月31日 止期間 (人民幣元)	自 2024年1月1日至 2024年12月31日 止期間 (人民幣元)
年度上限	<u>9,800,000</u>	<u>9,800,000</u>	<u>9,800,000</u>

上述年度上限乃經考慮過往及現有交易金額以及下列其他因素後釐定：

- (a) 過往交易項下已付服務費的實際金額；
- (b) 根據本集團與南京海藍惠源於物業管理服務框架協議日期前訂立的該等物業管理服務協議，截至2021年12月31日止兩個年度各年，本集團向南京海藍惠源已付及估計將付南京海藍惠源的服務費總額分別約為人民幣2,238,000元及人民幣5,850,000元，乃有關南京海藍惠源根據過往交易向本集團提供涵蓋截至2021年12月31日止兩個年度的物業管理服務。有關過往交易的詳情，請參閱該公告；
- (c) 基於以下各項，本集團對物業管理服務的預期需求：
  - (i) 截至2021年12月31日止兩個年度各年的過往交易項下的服務費金額於截至2021年12月31日止年度較高，原因為儋州項目的服務費相對較高；
  - (ii) 本公司預期，各銷售中心平均每年將耗資約人民幣1,630,000元，而截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年將有約6個開發項目；
  - (iii) 本公司預期於物業管理服務框架協議年期內本集團將有三個新的發展中物業項目；
  - (iv) 本集團發展中物業項目之預售及交付估計時間；
  - (v) 本集團現有及發展中物業的位置及類型；
  - (vi) 所需物業管理服務的預期類型；

(vii) 預期於物業管理服務框架協議年期內若干過往交易到期後重續；及

(viii) 合理緩衝以應付物業管理服務需求的增加；

- (d) 南京海藍惠源於物業管理服務框架協議年期內就提供該等服務可收取的估計費率，經參考本集團與獨立第三方所訂立相關協議項下就類似物業提供類似服務的費用、相關政府機關就類似服務頒佈的標準價格及／或參考至少兩名服務供應商就與本集團相關物業類似物業提供服務的市場費率，並計及通脹的影響。

## 定價政策

於物業管理服務框架協議期限內，本集團可不時與南京海藍惠源（或其任何附屬公司）訂立該等具體協議，以根據物業管理服務框架協議的原則及條款提供相關物業管理服務。本集團就各具體協議採納以下定價政策：

- (i) 各具體協議將按公平基準磋商，以確保相關定價條款屬公平合理及按一般商業條款訂立；
- (ii) 服務費由訂約雙方就各具體協議的條款及條件經公平磋商後釐定，以確保南京海藍惠源（或其任何附屬公司）提供的服務費不遜於其他獨立第三方向本集團所提供者；及
- (iii) 於釐定服務費時，本集團須(a)參考獨立第三方向本集團提供類似服務的其他交易（就服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等而言），或(b)倘本集團過往並無就類似服務訂立任何交易，則本集團將參考相關政府機關頒佈的標準價格或至少兩家其他中國物業管理公司就可資比較交易收取的標準價格，與南京海藍惠源磋商，並確保南京海藍惠源提供的服務費屬公平合理，且不遜於其他獨立第三方向本集團所提供者或市場條款。

## 內部監控措施

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團相關人員及管理層監督及監察，以確保相關持續關連交易按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體



利益。本集團相關人員及管理層將於訂立具體協議前檢討及評估條款，以確保其符合物業管理服務框架協議所載的原則及條文。

本公司將進行定期檢查，以檢討及評估相關持續關連交易是否根據相關該等具體協議的條款進行，以及就特定交易收取的價格是否屬公平合理及符合上述定價政策。此外，本集團相關人員會每半年編製檢討報告，當中載有相關年度上限最新使用率及相關持續關連交易最新清單等詳情。倘相關年度上限的使用率達到80%，董事會將獲告知以考慮是否修訂相關年度上限，倘修訂，本公司將進一步遵守上市規則項下的相關規定。

本公司獨立非執行董事及獨立核數師亦將就其定價條款及年度上限進行年度檢討。因此，董事認為，內部監控機制可有效確保物業管理服務框架協議項下擬進行的交易已經及將會按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

### **訂立物業管理服務框架協議的理由及裨益**

南京海藍惠源主要於中國從事提供物業管理服務。透過訂立物業管理服務框架協議，本集團將可享受南京海藍惠源(或其任何附屬公司)提供的流暢無憂的物業管理服務。過往交易項下擬進行之交易已持續一段時間，有關交易已於本集團及南京海藍惠源的一般日常業務過程中提供，並預期將繼續進行。

物業管理服務框架協議載列規管有關交易的原則，並為訂立有關持續交易的該等具體協議(如有)提供靈活性，以及為遵守上市規則第14A章提供行政便利。

此外，由於南京海藍惠源於中國提供物業管理服務方面擁有豐富經驗，董事會認為，委聘南京海藍惠源向本集團提供物業管理服務對本集團業務有利，原因為其提供的該等服務在價格、效率、質素及可靠程度方面具有競爭力。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業管理服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易以及年度上限屬公平合理，乃於本集團一般日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

## 有關物業管理服務框架協議訂約方的資料

### 有關本集團的資料

本公司主要從事投資控股、物業開發及銷售以及出租已開發物業。

### 有關南京海藍惠源的資料

南京海藍惠源主要從事物業管理、商品房物業銷售代理、房地產諮詢及企業諮詢。其為本公司的關連人士，並由上海泰萊獅建築科技有限公司及張家寧先生分別擁有60%及40%權益。上海泰萊獅的最終實益擁有人包括控股股東楊敏先生及張家寧先生。

張家寧先生為一名中國商人。

### 上市規則的涵義

南京海藍惠源由上海泰萊獅及張家寧先生分別擁有60%及40%權益。由於楊敏先生為上海泰萊獅的最終實益擁有人並控制上海泰萊獅的100%投票權，故上海泰萊獅為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則第14.07條，物業管理服務框架協議項下擬進行交易的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，而經合併計算的總代價超過3,000,000港元，故物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於周莉女士與楊敏先生同居形同配偶，而楊敏先生為南京海藍惠源的最終實益擁有人之一，董事周莉女士已就批准物業管理服務框架協議的決議案放棄投票。除上文所披露者外，其他董事於物業管理服務框架協議中並無擁有任何重大權益，因此，概無其他董事須就有關董事會決議案放棄投票。

### 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：



「年度上限」	指	自2022年1月1日至2024年12月31日止期間內，本集團根據物業管理服務框架協議於各財政年度應付南京海藍惠源的最高合約金額
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	海藍控股有限公司，為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	具上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司或其任何附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連（定義見上市規則）的第三方人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京海藍惠源」	指	南京海藍惠源物業服務有限公司，為根據中國法律成立的有限公司，為本公司的關連人士。其由上海泰萊獅建築科技有限公司及張家寧先生分別擁有60%及40%權益。上海泰萊獅的最終實益擁有人包括控股股東楊敏先生及張家寧先生
「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
「過往交易」	指	本集團與南京海藍惠源就該公告所述物業管理服務訂立的該等物業管理服務協議項下擬進行的持續關連交易

「物業管理服務」	指	物業管理服務框架協議範圍項下所述的物業管理服務
「物業管理服務費」	指	本集團根據物業管理服務框架協議應付南京海藍惠源的管理服務費
「物業管理服務框架協議」	指	本公司與南京海藍惠源就南京海藍惠源或其附屬公司向本集團提供物業管理服務於2022年4月11日訂立的物業管理服務框架協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股份
「具體協議」	指	本集團相關成員公司與南京海藍惠源(或其任何附屬公司)可能訂立的個別具體協議，內容有關南京海藍惠源根據物業管理服務框架協議的原則及條款向本集團提供相關物業管理服務
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
海藍控股有限公司  
主席  
周莉

中國，2022年4月11日

於本公告日期，執行董事為周莉女士、范文燦女士、陳祥先生及賈濱先生；及獨立非執行董事為李勇先生、趙國慶博士及范從來教授。