

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份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。

花樣年

FANTASIA

**Fantasia Holdings Group Co., Limited**

**花樣年控股集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1777)

## 有關與盛遠的合作協議的須予披露交易

### 增資

於2019年11月7日，附屬公司（本公司的全資附屬公司）與盛遠及項目公司訂立該協議，據此，盛遠同意認購項目公司的新增資本及提供股東貸款，總金額約人民幣1,380.9百萬元。

項目公司目前為本公司的間接非全資附屬公司，由附屬公司持有70%及獨立第三方玉石物業持有30%。項目公司主要從事開發位於深圳玉翠社區玉石新村的物業項目。於玉石物業完成增資及進一步注資後，項目公司將由附屬公司、盛遠及玉石物業分別持有約35.7%、34.3%及30%，並將被視為本公司的合營企業。

## 期權

根據該協議的條款及待增資完成後，附屬公司同意向盛遠授出期權。根據期權的條款，盛遠將有權於項目公司開發的物業出售95%後隨時要求附屬公司購買其於項目公司的股權。購買價將由訂約方以項目公司於期權行使時所持有的該等未售物業估值磋商釐定，上限為人民幣1,500百萬元。具體金額以屆時雙方認可的估值為準。

## 上市規則涵義

### 增資

根據上市規則第14章，增資連同向附屬公司償還貸款及應計利息構成本公司視同出售其於項目公司的權益。由於上市規則第14.07條項下有關增資連同向附屬公司償還貸款及應計利息的一項適用百分比率超過5%但少於25%，增資連同向附屬公司償還貸款及應計利息構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

### 期權

期權的行使權歸盛遠所有。根據上市規則第14.74(1)條，期權將被視作猶如於其授出時獲行使。鑒於有關附屬公司根據期權就盛遠所持有的項目公司股權應付的最高金額的適用百分比率超過5%但少於25%，故授出期權構成一項須予披露交易，並將須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 該協議

於2019年11月7日，附屬公司、盛遠與項目公司訂立該協議。該協議的主要條款概述如下：

## 增資

盛遠同意認購項目公司的新增資本及提供股東貸款，總金額約人民幣1,380.9百萬元。

於盛遠向項目公司注入的新增資本中，約人民幣13.45百萬元將入賬列作註冊資本及約人民幣957.35百萬元將入賬列作資本儲備。附屬公司將全權酌情決定資本儲備的應用。

## 認購價

認購價乃由訂約方參考項目公司於深圳正在開發的項目所呈現的前景並經公平磋商後釐定。盛遠將根據項目公司正在開發的項目的資金需求及開發進度支付認購價。

## 條件

增資須待以下條件達成後，方可作實：

- (1) 所有交易文件均已簽署並生效，以及訂約方根據其組織章程細則、適用法律及上市規則簽署該等文件符合彼等各自的內部批准程序，及訂約方已遵守其披露義務（如適用）及有關流程；

- (2) 盛遠已合理確定，並無對項目公司開發中的項目、項目公司及附屬公司造成任何重大不利影響；及
- (3) 附屬公司及項目公司各自均未違反其於就該協議項下擬進行交易簽署的文件項下的任何義務。

### 項目公司管理層

於增資完成後，項目公司董事會將由三名成員組成，其中附屬公司將有權提名兩名成員，而盛遠將有權提名一名成員。有關項目公司的重要公司事宜（包括但不限於業務及投資計劃的釐定、預算和結算賬戶及搬遷補償、利潤分配計劃、註冊資本變更及併購）將需取得董事會全體成員的一致批准。

附屬公司將負責項目公司項目開發工作的日常管理。

### 期權

附屬公司已向盛遠授出期權，據此，盛遠將有權於項目公司開發的物業出售95%後隨時要求附屬公司購買其於項目公司的股權。

盛遠毋須就期權支付溢價。

附屬公司根據期權就盛遠於項目公司所持有股權應付的購買價將由訂約方以項目公司於期權行使時所持有的未售物業估值磋商釐定，上限為人民幣1,500百萬元。具體金額以屆時雙方認可的估值為準。

## 項目公司資料

項目公司於2013年10月成立，註冊資本為人民幣20百萬元。於本公告日期，項目公司由附屬公司持有70%及玉石物業持有30%。項目公司持有位於深圳龍華街道辦事處玉翠社區玉石新村面積約211,820平方米的土地開發權。

由於項目正處於開發階段，故項目公司於截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度分別產生除稅前及除稅後虧損約人民幣50,000元及人民幣1,264,000元。項目公司於2019年9月30日的資產淨值為人民幣17,129,000.00元。

玉石物業將注入額外資本以維持其於項目公司的權益。於玉石物業完成增資及進一步注資後，項目公司將由附屬公司、盛遠及玉石物業分別持有約35.7%、34.3%及30%。於完成後，項目公司將被視為本公司的合營企業。

增資預估合併層面收益不少於人民幣960百萬元，惟有待最終審計。

## 訂約方資料

### 本公司

本公司為中國領先的物業開發商及物業相關服務供應商。

## 附屬公司

附屬公司為本公司的全資附屬公司，主要於中國從事物業開發業務。

## 盛遠

盛遠的註冊資本為人民幣1百萬元，主營業務為企業管理諮詢、自有房屋租賃、物業管理及建築工程項目管理服務。其控股股東為深圳市盛鈞投資管理有限公司。盛遠及深圳市盛鈞投資管理有限公司均為平安不動產有限公司實際控制的公司。據董事經作出合理查詢後所深知，盛遠及其最終擁有人獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連。

## 玉石物業

玉石物業為一間於中國成立的公司，主要從事物業管理業務。

## 訂立該協議的理由

本公司相信，引入盛遠作為項目公司的戰略股東將提高本集團與盛遠的未來業務合作機會。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議乃按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

### 增資

根據上市規則第14章，增資連同向附屬公司償還貸款及應計利息構成本公司視同出售其於項目公司的權益。由於上市規則第14.07條項下有關增資的一項適用百分比率超過5%但少於25%，增資連同向附屬公司償還貸款及應計利息構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

### 期權

期權的行使權歸盛遠所有。根據上市規則第14.74(1)條，期權將被視作猶如於其授出時獲行使。鑒於有關附屬公司根據期權就盛遠所持有的項目公司股權應付的最高金額的適用百分比率超過5%但少於25%，故授出期權構成一項須予披露交易，並將須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

### 一般事項

該協議須待本公告「條件」一段所載的條件達成後，方告完成。股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」 指 附屬公司、盛遠與項目公司訂立的日期為2019年11月7日的協議；

「董事會」 指 本公司董事會；

「增資」	指	盛遠認購項目公司的新增資本，其詳情載於本公告「增資」一段；
「本公司」	指	花樣年控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	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	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「盛遠」	指	深圳市盛遠企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司；於本公告日期為深圳市盛鈞投資管理有限公司全資附屬公司，其由平安不動產有限公司擁有49%權益及由深圳平安創科投資管理有限公司擁有51%權益；
「中國」	指	中華人民共和國；



「項目公司」	指	深圳市玉石房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「期權」	指	附屬公司向盛遠授出的期權，其詳情載於本公告「期權」一段；
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	深圳市花樣年地產集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「玉石物業」	指	深圳市玉石物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席  
潘軍

香港，2019年11月7日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、柯卡生先生、張惠明先生及陳新禹先生；非執行董事為李東生先生及廖騫先生；獨立非執行董事為何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生。