

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就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之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)

須予披露交易 出售於項目公司的權益

出售事項

於2024年12月23日，賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方、項目公司及合營企業夥伴訂立該協議，據此，賣方及合營企業夥伴同意向買方出售彼等各自於項目公司的權益。

賣方擁有項目公司的40%股權。項目公司乃一間物業發展公司並持有該項目，即位於江蘇省揚州市廣陵區內的一個住宅發展項目。於出售事項完成後，本集團將不再擁有項目公司任何權益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

出售事項

於2024年12月23日，賣方（本公司一間間接全資附屬公司）就出售事項訂立該協議。出售事項的主要條款於下文概述：

標的事項

賣方將向買方出售銷售股份，相當於項目公司的40%股權。根據該協議條款，合營企業夥伴亦將向買方出售其全部權益，相當於項目公司的60%股權。於出售事項完成前及完成後，項目公司的股權變動概述如下：

	於項目公司的持股百分比	
	於 本公告日期	緊隨出售 事項完成後
合營企業夥伴	60%	—
賣方	40%	—
第一買方	—	90%
第二買方	—	10%
	<hr/>	<hr/>
合計	100%	100%

於出售事項完成後，買方將會接管並繼續發展該項目。

代價

出售事項的總代價為人民幣15,929,622.67元。

代價由訂約方經公平磋商後釐定，經考慮中國物業市場之不利市況（所有物業發展項目價值均大幅下跌）後，代價已定為本集團於該項未收回投資額。

代價將由買方按下列方式分階段支付：

- (i) 第一筆款項總金額為人民幣3,982,405.67元，相當於代價的25%，將於簽訂該協議及向買方轉讓項目公司的管理權後5天內支付；
- (ii) 第二筆款項總金額為人民幣3,982,405.67元，相當於代價的25%，將於總承包商退出該項目後5天內支付；
- (iii) 第三筆款項總金額為人民幣6,371,849.06元，相當於代價的40%，於工商管理行政管理局完成所有權變更登記當日支付；及
- (iv) 第四筆款項總金額為人民幣1,592,962.27元，相當於代價的10%，於該項目完成並按保證交付時限交付後3日內支付。

條件

出售事項須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (a) 訂約方已妥為執行該協議；
- (b) 買方已與中國工商銀行揚州分行完成項目公司股權質押轉讓。

有關項目公司的資料

項目公司為一間於2020年12月16日在中國成立的有限責任公司，由合營企業夥伴及賣方分別擁有60%及40%。項目公司目前入賬列作本公司的附屬公司。

項目公司的主要業務為發展一個位於江蘇省揚州市廣陵區內的住宅項目（「該項目」）。該項目佔地面積約77,399平方米，可興建建築面積約142,010平方米。截至該協議日期，該項目已經預售285個單位。除了該幅土地上保留一些池塘及少量住宅單位外，該幅土地上原有的大部分建築物已被拆除及清除。由於本集團及合營企業夥伴出現流動資金問題，該項目的開發工作已暫停。該項目已被列入中國政府為應對中國物業市場低迷而出台「保交樓、穩民生」政策項下的「保交樓」項目清單。

項目公司於截至2023年12月31日止兩個年度根據中國公認會計原則編製的綜合財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損淨額	(10,373)	(13,218)
除稅後虧損淨額	(10,373)	(13,218)

於2024年6月30日，項目公司的未經審核資產淨值為人民幣63,811,000元。

待最終審核後，預期本集團就出售項目將可變現虧損約人民幣22,777,000元，此乃經參考項目公司截至2024年6月30日的賬面值後計算。出售事項的所得款項將撥作本集團一般營運資金用途。

於出售事項完成後，本集團將不再擁有項目公司任何權益。

進行出售事項的理由

鑒於持續發展該項目將需作進一步投資，惟本公司目前流動資金問題以致無法進一步投資以支持該項目持續發展。出售事項可望激活該項目、促使恢復有關工作及建設以配合政府「保交樓、穩民生」政策。

鑒於出售事項乃經公平磋商並按正常商業條款訂立，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項的條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及所有持份者的整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

訂約方的資料

本公司

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中國從事商住物業的發展及投資、物業管理及商業物業營運。

賣方

賣方為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展業務。其為本公司之間接全資附屬公司。

合營企業夥伴

合營企業夥伴為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事物業發展業務。其為大发地产集团有限公司(清盤中)的附屬公司，該公司為一間主要在中國從事物業開發的公司，其股份過往於聯交所主板上市(股份代號：6111)，其上市地位已於2024年10月14日被聯交所取消。

第一買方

第一買方為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發及管理，由從事物業開發的國有企業揚州新城國有資產投資發展集團有限公司擁有。

第二買方

第二買方為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發及管理，由從事城建的國有企業揚州市城建國有資產控股(集團)有限責任公司擁有。

據董事經作出合理查詢後所深知，買方及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「該協議」 指 賣方、買方、項目公司與合營企業夥伴訂立日期為2024年12月23日的協議，內容為有關出售事項；

「董事會」 指 本公司董事會；

「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之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1777）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	向買方出售項目公司的40%股權；
「第一買方」	指	揚州易華置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司；
「合營企業夥伴」	指	南京源緯置業有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司於項目公司的合營企業夥伴；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該項目」	指	具有本公告「有關項目公司的資料」一節所賦予的涵義；
「項目公司」	指	揚州垠壹置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司；
「買方」	指	第一買方及第二買方；

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	項目公司的40%註冊股本；
「第二買方」	指	揚州華建置地有限公司，一間於中國成立的有限責任公司；
「股東」	指	本公司股東；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	南京花創實業投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司；
「%」	指	百分比。

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
程建麗

香港，2024年12月23日

於本公告日期，本公司執行董事為程建麗女士、Timothy David Gildner先生及林志鋒先生；本公司非執行董事為曾寶寶小姐及蘇波宇先生；及本公司獨立非執行董事為郭少牧先生、郭志成先生及馬有恒先生。