

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下花樣年控股集團有限公司之全部股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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)

### 主要交易

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至11頁。向股東寄發本通函乃僅供參考之用。

出售事項已根據上市規則第14.44條以書面批准之方式獲得批准。本公司已獲豁免召開股東大會以批准出售事項。

2025年2月27日

---

## 目 錄

---

|                      | 頁次    |
|----------------------|-------|
| 釋義 .....             | 1     |
| 董事會函件 .....          | 3     |
| 附錄一 — 估值報告 .....     | I-1   |
| 附錄二 — 本集團之財務資料 ..... | II-1  |
| 附錄三 — 一般資料 .....     | III-1 |

---

## 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：

|                 |   |                                                                                            |
|-----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「2024年中期報告」     | 指 | 本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告；                                                                  |
| 「收購事項」          | 指 | 收購龍崗項目；                                                                                    |
| 「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1777）；                                       |
| 「關連人士」          | 指 | 具有上市規則所賦予該詞的涵義；                                                                            |
| 「董事」            | 指 | 本公司董事；                                                                                     |
| 「花樣年中國」         | 指 | 花樣年集團(中國)有限公司，一間於中國成立的本公司全資附屬公司，主要從事物業開發業務；                                                |
| 「Fantasy Pearl」 | 指 | Fantasy Pearl International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約57.51%； |
| 「本集團」           | 指 | 本公司及其附屬公司；                                                                                 |
| 「最後實際可行日期」      | 指 | 2025年2月21日，即為確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期；                                                       |
| 「上市規則」          | 指 | 聯交所證券上市規則；                                                                                 |
| 「龍崗協議」          | 指 | 日期為2017年3月17日之協議，內容有關花樣年中國收購龍崗項目公司；                                                        |
| 「龍崗項目」          | 指 | 深圳龍崗區城市更新項目；                                                                               |

---

## 釋 義

---

|           |   |                                 |
|-----------|---|---------------------------------|
| 「龍崗項目公司」  | 指 | 深圳市嘉年龍飛實業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司；   |
| 「龍崗賣方」    | 指 | 深圳市嘉年城市更新投資諮詢有限公司，一間於中國的有限責任公司； |
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國；                        |
| 「人民幣」     | 指 | 中國法定貨幣人民幣；                      |
| 「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 | 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；及                   |
| 「%」       | 指 | 百分比。                            |

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)

執行董事：

程建麗女士(主席)

Timothy David Gildner先生

林志鋒先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

曾寶寶小姐

蘇波宇先生

於香港的主要營業地點：

香港

中環干諾道中64號

中華廠商會大廈21樓

獨立非執行董事：

郭少牧先生

郭志成先生

馬有恒先生

敬啟者：

## 主要交易

## 緒言

茲提述2024年中期報告及該公告，內容有關(其中包括)龍崗項目。

收購龍崗項目構成本公司之主要交易，須取得股東批准。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關龍崗項目的進一步資料。

---

## 董事會函件

---

### 收購事項

#### 背景

於2017年3月17日，花樣年中國與龍崗賣方訂立龍崗協議，據此，龍崗賣方同意向花樣年中國出售龍崗項目公司100%股權。

#### 交易內容

根據龍崗協議之條款，花樣年中國將向龍崗賣方收購龍崗項目公司100%股權。

#### 代價

收購事項的代價為人民幣1,387,200,000元，由訂約雙方經參考該項目位置、其發展潛力、可予發展的總建築面積約46,600平方米及管理層預期毗鄰地區物業樓價介乎每平方米人民幣55,000元至人民幣59,000元之間為基準，減去估計發展及建築成本、應繳稅項及費用約人民幣900百萬元並扣除該項目的合理利潤約10%，以及進一步考慮項目公司之其他資產及負債情況，於2016年12月31日對該項目的估值評估為約人民幣14億元後，按公平原則磋商後釐定。

本集團已根據龍崗協議條款於協議日期起計三個月內支付代價25%（即人民幣346,800,000元）。代價餘款須於龍崗項目公司取得規劃批准並確認為龍崗項目的發展實體時支付。

#### 先決條件

收購事項的完成須待龍崗項目公司取得規劃批准並確認為龍崗項目的發展實體後，方可作實。

倘龍崗項目公司未能達成先決條件，本集團可退出該項目，並要求退還已付按金。

---

## 董事會函件

---

於2023年12月31日及於最後實際可行日期，龍崗項目的規劃批准及實體確認程序迄今仍未完成，且收購事項尚未完成。由於龍崗項目公司的投資資金（包括本集團支付的按金）已用於支付龍崗項目的拆除、搬遷及地盤平整工程，龍崗項目公司並無可用資金退還本集團支付的按金。因此，本集團未能退出該項目。

### 有關龍崗項目公司的資料

龍崗項目公司為一間於2016年8月在中國成立的有限責任公司，由龍崗賣方全資擁有。

龍崗項目公司的主要業務為提供商業服務。於收購事項時其為一間新註冊成立的公司，旨在持有位於深圳龍崗區的城市更新項目權利。除持有城市更新項目權利外，龍崗項目公司並無其他業務。

龍崗項目為城市更新項目，本集團的原意為將龍崗項目公司持有的物業重新開發為住宅及商業發展項目出售。

龍崗項目公司根據中國公認會計準則編製自其註冊成立起至2016年12月31日止期間的財務資料載列如下：

人民幣千元  
(未經審核)

|         |       |
|---------|-------|
| 除稅前虧損淨額 | (386) |
| 除稅後虧損淨額 | (386) |

龍崗項目公司於2016年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣199,614,000元。

---

## 董事會函件

---

### 收購事項之財務影響及龍崗項目之現況

倘收購事項完成，龍崗項目公司將成為本公司的全資附屬公司。於收購事項完成後，本集團的開發中待售物業將增加人民幣1,387.2百萬元、銀行結餘將減少人民幣1,040.4百萬元以結算剩餘代價、收購股權的已付按金將減少人民幣346.8百萬元。由於龍崗項目公司正處於開發中，除不會對經擴大集團造成重大影響的不屬重大行政開支外，在收購事項完成當年，預期不會確認收入及銷售成本。

自龍崗協議訂立以來，龍崗項目公司已就拆遷工作與居民達成協議，但涉及多方利益及政府審批的土地分割申請（分割土地所有權）進展緩慢。本集團已付訂金已由龍崗項目公司撥作拆遷及土地平整工作，而本集團無法取回退款。

由於收購事項的完成須待龍崗項目公司取得規劃批准並確認為龍崗項目的發展實體的條件獲達成後，方可作實，當中涉及政府審批事宜，龍崗賣方及本集團均無法準確估計收購事項可於何時完成，尤其是在中國物業市場當前負面的市場環境下。由於龍崗項目目前進展不大，加上受市場低迷影響，預計該項目的估值將大幅低於本集團訂立龍崗協議時作出的原先估計，因此錄得按金減值人民幣346,800,000元。

儘管收購事項尚未完成，本公司仍將就退出該項目採取措施，透過適時不斷推進該項目的開發進度，尋找投資者收購本集團於收購事項的權利的權益。

### 有關訂約方的資料

本公司主要從事物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營及酒店服務業務。

花樣年中國為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業開發及物業投資業務，為本公司之全資附屬公司。

---

## 董事會函件

---

龍崗賣方為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事提供城市更新項目諮詢服務業務。該公司由Jiang Xichao最終實益擁有。

據董事於作出一切合理查詢後所深知，龍崗賣方及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士。

### 進行收購事項的理由

本集團主要從事物業開發、物業投資、提供物業經營服務、酒店住宿服務及其他服務。本公司擁有一支經驗豐富的團隊，具備評估中國物業價值的相關專業知識。作為地產發展商，本集團需要不斷補充土地儲備及物業資源以開發及銷售住宅及商業單位。

2021年之前，中國內地房地產市場蓬勃，物業發展商競相增加本身的土地儲備。除土地拍賣外，物業發展商透過城市更新項目獲取土地，即收購現有物業／土地，然後將其拆除，並將土地轉為住宅及商業單位出售。

本集團亦按此慣例，透過城市更新項目取得土地及物業資源，且在該等情況下進行收購事項以補充本集團的土地儲備。

本集團根據其同意收購土地的有關安排而支付按金，有關按金通常會用於安置該土地上的居民／佔用人以及申請拆除。有關按金在本公司財務報表中入賬列為收購按金。於收購完成並展開有關開發工作後，該項目將重新分類列為待售發展中物業，並待後續發展及銷售完成後，該項目的成本將會轉撥至銷售成本。本公司已對收購土地資源以供未來發展的類似性質交易採用該等會計處理方法，符合公認會計準則，並經核數師審核。

於收購完成後及後續開發並出售物業時，需繳納土地增值稅及企業所得稅。該等稅項與收入相關，且就稅收而言屬於收入性質。

在相關時間，收購事項的目的及內容乃為確保取得土地／物業資源並補充其土地儲備，以用於發展住宅及商業單位出售。因此，在相關時間，收購事項乃於本公司之日常及一般業務過程中進行。

---

## 董事會函件

---

### 補救措施

本公司謹遵上市規則第14章的規定。為確保日後遵守上市規則第14章及時作出披露的規定，本公司已於2025年1月完成制定下列措施：

1. 本公司已委聘其法律顧問向本集團項目部及財務部提供通報此類性質交易的上市規則合規要求；
2. 上市規則有關須予公佈交易及關連交易的相關指引資料已分發至本集團財務部及各部門，藉以加強其對識別預期將會觸發上市規則的須予披露及／或其他申報規定情況方面的理解；
3. 本公司已加強內部控制系統的執行，包括但不限於加強本公司各部門之間對須予公佈交易的協調工作及報告安排；
4. 本公司將於適當及必要時就上市規則的披露或合規規定尋求法律意見及其他專業意見；及
5. 本公司將委聘其法律顧問每年為其管理層提供監管及合規培訓，以確保管理層定期知悉及了解上市發行人監管要求的最新情況。

鑑於上述，董事會認為本公司能夠確保日後將會遵守上市規則的規定。

### 上市規則的涵義

根據上市規則第14章，龍崗項目交易構成主要交易，須取得股東批准。

---

## 董事會函件

---

據董事所深知，概無股東於有關龍崗項目的交易中擁有權益及須於為批准龍崗項目項下的交易而召開之股東大會上放棄投票。由於概無股東於交易中擁有權益及須於股東大會上放棄投票，根據上市規則第14.44條，收購事項已獲持有3,314,090,500股股份（佔於龍崗協議日期本公司已發行股本約57.41%）之股東Fantasy Pearl書面批准，並獲豁免召開股東大會以批准收購事項。

### 第14.67(6)(a)(i)條、第14.67(6)(a)(ii)條及第14.67(7)條

第14.67(6)(a)(i)條規定，當收購任何公司並構成主要交易時，通函應載有被收購公司於緊接本通函刊發前三個財政年度及匯報期間的會計師報告，惟有關期間必須是本通函刊發前六個月或以內為止。

本公司因下列理由而未能遵守第14.67(6)(a)(i)條的披露規定：

- (i) 收購事項尚未完成，而本公司並未控制龍崗項目公司。因此，在並無龍崗賣方及龍崗項目公司合作的情況下，本公司無法取得龍崗項目公司的財務資料；
- (ii) 自2021年市場開始下滑以來，中國物業開發商均面臨流動資金問題，並縮減業務規模。龍崗賣方及龍崗項目公司亦不例外，兩者均有大幅裁減僱員數目，僅保留骨幹員工；
- (iii) 由於缺乏政府規劃批核進展，且房地產行業的市況不利，龍崗項目公司並無活躍的業務營運；及
- (iv) 由於本公司面臨流動資金問題及缺乏項目進展，隨後有關退還按金可行性的討論已導致本公司與龍崗賣方的關係緊張，且龍崗賣方與龍崗項目公司並未給予合作。

---

## 董事會函件

---

本公司認為，不遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條的披露規定不會損害股東的利益，原因為(i)鑒於缺乏取得規劃批核的進展及中國房地產市場的市況不利，收購事項極不可能落實完成；及(ii)就收購事項支付的按金已予以減值，並反映於本公司的財務報表內。倘收購事項於較後日期完成，本公司將盡力遵守上市規則的規定披露有關龍崗項目公司的資料。

第14.67(6)(a)(ii)條規定，當收購任何公司構成主要交易時，通函應載有上市發行人集團的資產及負債與被收購公司的資產及負債按同一會計基準合併的備考報表。

基於上述相同理由，本公司未能遵守第14.67(6)(a)(ii)條的披露規定，原因為本公司無法取得龍崗項目公司的財務資料。

本公司認為，披露備考資料的目的是說明收購事項在所呈報財務期初的較早日期發生下收購事項的孤立影響。鑒於收購事項的主要條款於2017年協定，且無法合理估計收購事項的完成時間，因此根據本公司截至2023年12月31日止年度最近期刊發的財務資料披露備考資料並無意義，甚至可能對股東造成誤導。

鑒於收購事項的狀況及收購事項很大可能無法完成，且就收購事項支付的按金已予以減值，本公司認為不披露備考財務資料不會損害股東的利益。

上市規則第14.67(7)條規定，就構成主要交易的公司收購而言，通函應包括對所收購公司業績的討論與分析，涵蓋上市規則附錄D2第32段載列的所有該等事項，而該等事項適用於所收購公司會計師報告所涵蓋的期間。

本公司無法遵守第14.67(7)條的披露規定，原因為如上所述，本公司無法獲取龍崗項目公司的相關資料。

---

## 董事會函件

---

由於(a)收購事項的狀況尚未確定及很大可能不會完成，(b)就收購事項已支付的按金已減值，及(c)龍崗項目公司除持有城市更新項目的權利外並無其他業務，本公司認為不載入有關龍崗項目公司業績的討論與分析並不會損害股東的利益。

### 一般資料

概無董事於該協議項下擬進行的交易中擁有權益，亦概無董事須就批准該協議的決議案放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項乃於相關時間在本公司之日常及一般業務過程中進行，而收購事項之條款乃按一般商業條款及經公平磋商後訂立。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項於相關時間屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席  
程建麗

2025年2月27日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就與龍崗項目公司有關的物業權益於2024年12月31日的估值而編製的函件及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊1座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照花樣年控股集團有限公司（「貴公司」）的指示，就與深圳市嘉年龍飛實業有限公司（「龍崗項目公司」）有關位於中華人民共和國（「中國」）深圳市龍崗區園山街道荷韻路與桂坪路交界西側的龍崗金昇廠城市更新單元之部分物業（「該物業」或「龍崗項目」）的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、進行相關查詢及搜索，並獲得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以便為閣下提供吾等對物業權益於2024年12月31日（「估值日期」）的市值的意見。

吾等的估值乃按市值作為評估基準。市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在各自知情、審慎及不受脅迫的情況下，就資產或負債於估值日期進行公平交易之估計價值」。

於對物業權益進行估值時，吾等已採納比較法，經參考可資比較市場交易得出現況下物業權益的市值。該方法以公認市場交易為最佳指標為依據，並假定可從市場上相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的各项可變因素及相關房屋清遷、補繳土地出讓金、搬遷安置費用。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業之價值。

吾等之報告並無考慮任何所評估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴公司及龍崗項目公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等已獲提供文件(包括有關物業權益的正式圖則)的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問北京市通商律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。

陳玉於2025年2月21日對物業進行視察。陳玉乃中國註冊房地產估值師，在中國物業估值方面擁有逾17年經驗。吾等的估值乃基於 貴公司及龍崗項目公司所提供物業於估值日期的資料，吾等已假設物業於估值日期的狀況與 貴公司及龍崗項目公司所提供的資料一致。

吾等並無理由懷疑 貴公司及龍崗項目公司向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司及龍崗項目公司確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除非另有說明，本報告所列的所有貨幣金額均以人民幣（人民幣）為單位。

吾等按指示僅就估值日期提供吾等的估值意見。吾等的估值意見以估值日期出現的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期吾等獲提供的資料為依據，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。

以下隨附奉吾等的估值證書，敬希垂注。

此 致

花樣年控股集團有限公司

香港

皇后大道中16-18號

新世界大廈一座

1202-03室

董事會 台照

為及代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

陳志康

MRICS MHKIS R.P.S. (GP)

謹啟

2025年2月27日

附註：陳志康為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

## 估值證書

## 未來將於中國收購與龍崗項目公司有關的物業權益

| 物業                                         | 概況及年期                                                                                                                                | 佔用詳情                        | 於2024年<br>12月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 位於中國深圳市龍崗區園山街道荷韻路與桂坪路交界西側的龍崗金昇廠城市更新單元之部分物業 | 龍崗金昇廠城市更新單元位於深圳市龍崗區園山街道荷韻路與桂坪路交界西側，公共交通配套完善，鄰近大運地鐵站，距離深圳北高鐵站約35分鐘車程。物業位處於發達的住宅及商業區，配備公共設施及交通。                                        | 於估值日期，物業為裸地。其上建築物及構築物均已被拆除。 | 無商業價值                              |
|                                            | 誠如 貴公司及龍崗項目公司所告知，物業包括龍崗金昇廠城市更新單元部分物業，獲分配地盤面積約為5,408.5平方米，計劃待城市更新項目計劃獲批准後重新開發為包括住宅、辦公、零售及安置物業的綜合體。物業的規劃用途及總建築面積詳情載於附註2。               |                             |                                    |
|                                            | 根據 貴公司所提供資料及深圳市龍崗區人民政府關於《龍崗區園山街道金昇廠城市更新單元規劃》審批情況的通知—深龍府函(2022) 43號（「規劃審批」），龍崗金昇廠城市更新單元由多幅土地組成，總地盤面積約為17,175.4平方米（包括物業），將重新開發為綜合開發項目。 |                             |                                    |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2024年<br>12月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|-------|------|------------------------------------|
|----|-------|------|------------------------------------|

誠如 貴公司及龍崗項目公司所告知，於估值日期已支付相關房屋拆除及安置費用的金錢補償約人民幣150,000,000元，惟總建築面積約8,000平方米及設有95個停車位的安置樓宇尚未建成及交付。

龍崗項目公司尚未取得物業的土地使用權。

附註：

- 根據日期為2022年9月23日的規劃審批，龍崗金昇廠城市更新單元（包括物業）已獲審批。然而，於估值日期，龍崗項目公司尚未取得該物業實施主體資格。
- 根據規劃審批及 貴公司所提供的資料，物業的規劃總建築面積載列如下：

| 用途    | 規劃總建築面積<br>(平方米) | 停車位數目 |
|-------|------------------|-------|
| 住宅    | 10,638           |       |
| 保障性住房 | 8,021            |       |
| 商業    | 597              |       |
| 辦公    | 19,390           |       |
| 安置住宅  | 4,250            |       |
| 安置商業  | 300              |       |
| 安置辦公  | 3,450            |       |
| 安置停車位 | —                | 95    |
| 總計：   | 46,646           | 95    |

3. 根據三份房地產權證書—深房地字第6000176196號、第6000176193號及第6000176201號，總建築面積約為11,101.33平方米的工業樓宇由徐正榮持有。地盤面積約為9,165.4平方米的三棟工業樓宇的相關土地使用權已授予徐正榮，為期50年，自1994年10月30日起計至2044年10月29日屆滿，用作工業用途。於估值日期，物業地塊上的工業建築物已被拆除。
4. 根據深圳市不動產登記中心出具日期為2021年1月6日的三份業務受理通知書—第9C-0621082409號、第9C-0621082412號及第9C-0621082415號，附註3所述的房地產權證書的國有土地使用權及房屋所有權登記（註銷登記）的申請資料已獲受理。誠如 貴公司及龍崗項目公司所告知，房地產權證書的登記已被註銷。
5. 誠如 貴公司所告知，根據徐正榮與龍崗項目公司及／或深圳前海嘉年投資基金管理有限公司訂立日期介乎2016年8月8日至2021年7月29日的兩份合作框架協議、一份補充協議及一份深圳市城市更新項目拆除補償協議（「該等協議」），龍崗項目公司負責項目地盤的所有建築物及構築物的拆除以及項目地盤建設及房地產開發所涉及的前期報建、審批、工程勘察、設計、施工、品質安全監督等工作，並承擔全部開發建設費用。龍崗項目公司透過金錢補償及房屋安置補償的方式向徐正榮作出補償，其中金錢補償金額為人民幣150,000,000元，而房屋安置補償總建築面積約為8,000平方米及95個停車位。
6. 誠如 貴公司所告知，根據深圳市嘉年城市更新投資諮詢有限公司（「龍崗賣方」）與花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國」， 貴公司的全資附屬公司）訂立日期為2017年3月17日的股權轉讓協議，龍崗賣方同意向花樣年中國出售龍崗項目公司的100%股權，代價為人民幣1,387,200,000元。誠如 貴公司所告知，於估值日期，已支付代價的25%（即人民幣346,800,000元）。
7. 吾等並未取得物業的任何有效國有建設土地使用權出讓合同或房地產權證書。
8. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：
  - a. 該等協議對各訂約方均具有法律約束力；
  - b. 根據 貴公司提供的補償支付憑證，龍崗項目公司已妥善履行其於該等協議項下的責任；及
  - c. 僅在該等協議不會因訂約方協商一致或依法終止或解除（因全面履行而終止除外）的情況下，龍崗項目公司依法享有該等協議項下與物業有關的權利。

9. 在對該物業進行估值時，吾等已作出下列假設：

- a. 根據 貴公司提供的資料，於估值日期，龍崗項目公司尚未取得物業的實施主體資格，且尚未取得物業的土地使用權。吾等假設龍崗項目公司在依照相關政策規定繳納土地出讓金後可取得物業的土地使用權證書，而物業可自由轉讓及並無任何尚未支付的應付費用或款項；及
- b. 誠如 貴公司所告知，轉換土地用途後物業將獲授土地使用權，自估值日期起計為期70年及40年，分別用作住宅用途及商業用途。

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 在根據附註9所述的假設於估值日期釐定物業的市價時，吾等已識別及分析當地具有與物業類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業用作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣20,970元至人民幣29,611元，而用作商業及辦公用途的樓面地價則介乎每平方米人民幣4,944元至人民幣6,941元。可資比較物業與物業在時間、位置、大小等特徵多方面的差異將予進行適當調整及分析。調整的一般依據為倘可資比較物業優於物業，則會進行下行調整。另外，倘可資比較物業遜於物業或如未物業般理想，則會進行上行調整；及
- b. 誠如 貴公司所確認，安置住宅、商業、辦公物業及停車位由龍崗項目公司建設，竣工後無償交付安置。吾等在估值中已考慮有關問題。

11. 主要證書／批文概述如下：

- |                    |     |
|--------------------|-----|
| a. 國有建設土地使用權出讓合同   | 不適用 |
| b. 房地產權證書(土地)      | 不適用 |
| c. 建設用地規劃許可證       | 不適用 |
| d. 建設工程規劃許可證       | 不適用 |
| e. 建築工程施工許可證       | 不適用 |
| f. 預售許可證           | 不適用 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |

12. 在物業估值中，吾等並無對龍崗項目公司尚未取得國有建設土地使用權出讓合同或房地產權證書的物業賦予商業價值。然而，作為參考，吾等認為根據上述附註9所述的假設於估值日期與龍崗項目公司有關的物業市價為人民幣377,830,000元。根據 貴公司提供的資料，於估值日期，預計補繳土地出讓金約為人民幣318,020,000元，安置物業的總建築成本約為人民幣65,100,000元。根據上述假設從市價中扣除預計補繳土地出讓金及安置物業建設成本後，與龍崗項目公司有關的物業參考價值為人民幣-5,290,000元。

## I. 本集團的財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度以及截至2024年6月30日止六個月的財務資料已於本公司已刊發年報及中期報告中披露，全部均已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/>)及本公司網站(<http://www.cnfantasia.com>)登載。有關財務資料的快速連結載列如下：

本公司截至2021年12月31日止年度年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0825/2023082500451\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0825/2023082500451_c.pdf)

本公司截至2022年12月31日止年度年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0825/2023082500529\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0825/2023082500529_c.pdf)

本公司截至2023年12月31日止年度年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042904876\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042904876_c.pdf)

本公司截至2024年6月30日止六個月中期報告：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0925/2024092501518\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0925/2024092501518_c.pdf)

## II. 本集團之債務聲明

於2024年12月31日（即本通函付印前就確定本集團債務而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的未償付債務如下：

|           | 人民幣百萬元          |
|-----------|-----------------|
|           | 2024年<br>12月31日 |
| 優先票據及債券   | 47,043          |
| 已發行資產抵押證券 | 289             |
| 借款        | 17,948          |
|           | <hr/>           |
| 借款總額      | <b>65,280</b>   |
|           | <hr/> <hr/>     |

本集團就本集團上述借款提供的擔保為若干土地使用權、待售物業、物業、廠房及設備、已抵押銀行存款及本公司若干附屬公司的股權。本集團的有擔保借款由本公司及本公司若干附屬公司提供擔保。

### 租賃負債

於2024年12月31日，作為承租人，我們就相關租賃協議（或然租金安排除外）餘下期限未償還的租賃付款（指未貼現未支付租賃付款）合計人民幣108百萬元。

### 財務擔保及或然負債

於2024年12月31日營業結束時，本集團已就若干銀行因本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的擔保約為人民幣5,972百萬元。

於2024年12月31日營業結束時，本集團就其應分攤合營企業及聯營公司就開發其項目所產生的銀行借款項下的未償還責任提供擔保金額合計約為人民幣4,743百萬元。

除上文所披露者外，本集團截至2024年12月31日營業時間結束時，並無任何已發行及未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸或租購承諾、債券、按揭、押記、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

## III. 重大不利變動

董事並不知悉本集團的財務或交易狀況自2023年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來出現任何重大不利變動。

## IV. 營運資金

於2024年12月31日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣39,592.3百萬元的若干計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）。因此，於2024年12月31日，本金總額約為人民幣39,592.3百萬元的計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）已違約或交叉違約。於2024年12月31日後，本集團並未按預定還款日期償還若干計息負債。該等事項或情況表明現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。就此而言，本公司的獨立核數師並無根據上市規則第14.66(12)條的規定對本集團自本通函日期起12個月內的營運資金充足性發表意見。

鑒於有關情況，董事已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可  
用融資來源，並已考慮管理層編製的本集團自本通函日期起不少於12個月期間的現  
金流量預測。

本集團已制定以下計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力：

- (i) 本公司已委任境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商  
討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於可就當前狀況採  
取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。此  
外，在與現有貸款人商談的同時，本集團將繼續尋求新的融資來源或加  
快資產出售，以應對即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- (ii) 本集團將繼續實施措施加快其在建及已落成物業的預售及銷售步伐，並  
加快收回結欠銷售款項及應收賬款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預  
售活動，以更好地應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售及預  
售數量及金額；
- (iii) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司之股權，以產生  
額外現金流入；及
- (iv) 本集團已採取措施以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持  
資金流動性。本集團將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開  
支。

經計及本集團可用的財務資源(包括內部產生的資金及可動用銀行融資)，並假  
設重組境外債務成功及有效實施上述措施，在並無不可預見的情況下，董事認為本  
集團將有充足的營運資金應付自本通函日期起計未來至少12個月的需要。

## V. 財務及經營前景

儘管中國政府在需求方面提供扶持，以提振購買氣氛，並逐步放寬供應方面的限制，然而，管理層相信，恢復債權人及購房者的信心需要時間。短期而言，去庫存的壓力仍然存在，而受壓抑的購買氣氛將需要時間恢復。

本公司已經並將會繼續專注於完成及交付其物業項目，採取措施以加快發展中物業及已落成物業的銷售，以及控制行政成本及資本開支，堅決採取措施出售非核心資產，將業務縮小至最佳規模，成功實現與債權人的債務重組。本集團相信，上述策略將提升其克服困難的應變能力。

## VI. 其他資料

### 流動資金、財務資源及資本結構

#### 現金狀況

於2024年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣1,800.4百萬元。本集團的部分現金為受限制銀行存款，主要限於房地產開發使用。

#### 本集團資產抵押

有關本集團之債務，請參閱上述II. 本集團之債務聲明。於2024年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權、物業及銀行存款抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

#### 匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行結餘及借款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。

### 僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約15,016名僱員。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理的退休福利計劃（就中國僱員而言）的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。

### 重大收購及出售

於截至2024年12月31日止年度，本公司並無任何重大收購或出售。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團及目標公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備且無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司證券之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)須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而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事    | 權益性質         | 於本公司                         |                 | 於最後實際<br>可行日期<br>於本公司<br>之權益<br>概約百分比 |
|-------|--------------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
|       |              | 已發行<br>普通股之數目                | 於本公司相關<br>股份之權益 |                                       |
| 曾寶寶小姐 | 於受控法團之<br>權益 | 3,314,090,500 <sup>(1)</sup> | —               | 57.41%                                |

附註：

(1) Fantasy Pearl International Limited (「**Fantasy Pearl**」) 由Ice Apex Limited (「**Ice Apex**」) 擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited (「**Graceful Star**」) 擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。

(2) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份數目為5,772,597,864股。

## (ii) 於本公司債權證之好倉

| 董事    | 權益性質         | 持有本公司<br>債權證之數目                    | 於最後實際<br>可行日期<br>於2020年<br>美元票據<br>之權益<br>概約百分比 <sup>(1)</sup> | 於最後實際<br>可行日期<br>於債權證<br>之權益<br>概約百分比 |
|-------|--------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 曾寶寶小姐 | 於受控法團之<br>權益 | 本公司所發行於<br>2023年到期之<br>9.875%優先票據  | 3,000,000美元 <sup>(1)</sup>                                     | 0.94%                                 |
|       | 於受控法團之<br>權益 | 本公司所發行於<br>2024年到期之<br>10.875%優先票據 | 4,000,000美元 <sup>(2)</sup>                                     | 1.6%                                  |
| 郭少牧先生 | 實益擁有人        | 本公司所發行於<br>2022年到期之<br>7.95%優先票據   | 200,000美元                                                      | 0.067%                                |

附註：

- (1) 該等債權證由Fantasy Pearl持有，而Fantasy Pearl由曾寶寶小姐間接擁有80%權益。
- (2) 該等金額包括(i)Fantasy Pearl持有的2,000,000美元；及(ii)真寶藝術基金會有限公司（一間由曾寶寶小姐全資擁有的公司）持有的2,000,000美元。

## (iii) 於相聯法團之好倉

A. *Fantasy Pearl*

| 董事    | 權益性質         | 股份數目              | 股份概況 | 於最後實際<br>可行日期<br>於相聯法團<br>之權益<br>概約百分比 |
|-------|--------------|-------------------|------|----------------------------------------|
|       |              |                   |      | 概約百分比                                  |
| 曾寶寶小姐 | 於受控法團<br>之權益 | 80 <sup>(1)</sup> | 普通股  | 80%                                    |

附註：

- (1) 該等股份為由Ice Apex持有之Fantasy Pearl股份，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。

## B. 彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)

| 董事    | 權益性質         | 股份數目                       | 股份概況 | 於最後實際<br>可行日期<br>於相聯法團<br>之權益<br>概約百分比 |
|-------|--------------|----------------------------|------|----------------------------------------|
|       |              |                            |      | 概約百分比                                  |
| 曾寶寶小姐 | 於受控法團<br>之權益 | 233,538,642 <sup>(1)</sup> | 普通股  | 15.70%                                 |

附註：

- (1) 該等股份包括(i)由Splendid Fortune Enterprise Limited(該公司由曾寶寶小姐持有67.36%權益)所持有之231,235,846股彩生活股份，以及(ii)由Fantasy Pearl所持有之2,302,796股彩生活股份。
- (2) 於上文所披露曾寶寶小姐於彩生活之權益當中，不包括本公司所持有之780,104,676股彩生活股份，而曾寶寶小姐亦為本公司之控股股東。

## (b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，以下股東（本公司董事或主要行政人員除外）擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上之權益。

| 董事               | 權益性質     | 股份數目                         | 於最後實際<br>可行日期<br>於本公司<br>之權益 |
|------------------|----------|------------------------------|------------------------------|
|                  |          |                              | 概約百分比                        |
| Fantasy Pearl    | 實益擁有人    | 3,314,090,500                | 57.41%                       |
| Ice Apex         | 於受控法團之權益 | 3,314,090,500 <sup>(1)</sup> | 57.41%                       |
| T.C.L.實業控股股份有限公司 | 實益擁有人    | 1,012,740,000 <sup>(2)</sup> | 17.54%                       |
| TCL集團股份有限公司      | 於受控法團之權益 | 1,012,740,000 <sup>(2)</sup> | 17.54%                       |

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) TCL實業控股股份有限公司由TCL集團股份有限公司全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL集團股份有限公司被視為於TCL實業控股股份有限公司所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無知悉任何人士擁有本公司已發行股本之任何其他相關權益或淡倉。

### 3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，除本集團業務外，概無董事及彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成競爭或有可能構成競爭（無論直接或間接）之業務中擁有權益。

### 4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，直至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2023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）以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何未到期或本集團任何成員公司不可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止之現有或擬訂服務合約。

### 6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於本集團任何成員公司參與訂立及於最後實際可行日期仍然存續，且就本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

### 7. 重大合約

經擴大集團於本通函日期前兩年內並無訂立任何重大或可能重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

### 8. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁程序，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或申索。

## 9. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家的資格：

| 名稱                  | 資格      |
|---------------------|---------|
| 仲量聯行企業評估及<br>諮詢有限公司 | 獨立物業估值師 |

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、證書及／或意見並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家已確認其並無擁有本集團任何成員公司之實益股權，或擁有權利（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，亦概無於本集團任何成員公司自2023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）以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港之主要營業地點位於香港中環干諾道中64號中華廠商會大廈21樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (d) 本公司之公司秘書為羅舒宇女士。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (e) 本通函以中英文版本編製。本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 11. 展示文件

下列文件於本通函日期起計14日期間在聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://www.cnfantasia.com>)可供查閱：

- (a) 由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就龍崗項目有關而編製之估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (b) 龍崗協議；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書。