

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，並表明概不就本公告全部或任何部分內容
而產生或因依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2024年中期報告的
進一步資料
須予披露交易及主要交易
有關須予披露及關連交易的
進一步資料**

2024年中期報告

茲提述2024年中期報告。

本公司謹此就2024年中期報告第20頁及第21頁所載有關收購事項支付的按金減值虧損提供以下額外資料。

收購事項

收購事項的主要條款概述如下。

南山項目

背景

於2021年9月8日，花樣年中國與南山賣方訂立協議，據此南山賣方同意將南山項目公司70%股權出售予花樣年中國。

代價

收購代價為人民幣1,132,000,000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及管理層根據毗鄰地區物業樓價為基準，減去估計發展及建築成本、應繳稅項及費用並扣除該項目的合理利潤，以及進一步考慮該項目公司之其他資產及負債情況，於2020年12月31日對該項目的估值評估為約人民幣11億元後，按公平原則磋商後釐定。

本集團已根據協議條款於協議日期起計三個月內支付代價的30%（即人民幣339,600,000元）。代價餘款須於南山項目公司完成南山項目的政府規劃申請後支付。

有關南山項目公司的資料

南山項目公司為一間於2001年12月在中國成立的有限責任公司，由南山賣方實益擁有100%股權。

南山項目公司的主要業務為電氣設備製造。就收購事項訂立協議時，南山項目公司已暫停營運，而南山項目公司的主要資產為位於深圳南山區的若干物業。

南山項目為城市更新項目，本集團有意將南山項目公司的土地及物業重新開發為住宅及商業發展項目出售。

南山項目公司根據中國公認會計準則編製緊接協議前兩年（即2019年及2020年）的財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損淨額	(1,817)	(4,112)
除稅後虧損淨額	(1,817)	(4,112)

南山項目公司於2020年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣198,867,000元。

南山項目的現況

於2021年至2023年期間，本集團提供的按金連同南山項目公司的借入資金已投資於南山項目作為拆遷、土地平整及推進政府規劃申請。於2024年，一間獨立國內銀行提供的貸款到期，且南山項目公司未能履行其還款義務，因此對南山項目公司採取強制執行行動。由於採取有關強制執行行動，南山項目公司的資產已遭拍賣。清償其結欠銀行的債務後，已無剩餘拍賣所得資金可供用於退還本集團已付按金。由於南山項目公司的相關資產已遭拍賣，收購事項已告終止，並錄得按金減值金額人民幣339,600,000元。

有關南山賣方的資料

南山賣方為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事企業管理諮詢業務，由Wu Jianwei最終實益擁有。

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

龍崗項目

背景

於2017年3月17日，花樣年中國與龍崗賣方訂立協議，據此龍崗賣方同意將龍崗項目公司100%股權出售予花樣年中國。

代價

收購代價為人民幣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及管理層根據毗鄰地區物業樓價為基準，減去估計發展及建築成本、應繳稅項及費用並扣除該項目的合理利潤，以及進一步考慮該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。

本集團已根據協議條款於協議日期起計三個月內支付代價的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開發實體時支付。

於2023年12月31日及於本公告日期，龍崗項目的規劃批准及實體確認程序迄今仍未完成，且收購龍崗項目公司尚未完成。

交易內容及有關龍崗項目公司的資料

根據協議條款，花樣年中國將向龍崗賣方收購龍崗項目公司100%股權。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。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。

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。

龍崗項目的現況

龍崗項目公司已就拆除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。本集團已付按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該協議當時作出的原先估計，因此錄得按金減值金額人民幣346,800,000元。

本公司將就退出該項目採取措施，透過加快該項目的開發進度，尋找投資者收購本集團於該項目的權益。

有關龍崗賣方的資料

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，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的關連人士。

武漢項目

背景

於2020年12月26日，花樣年中國與武漢賣方訂立協議，據此武漢賣方同意將武漢項目公司100%股權出售予花樣年中國。

代價

收購代價為人民幣1,204,500,000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及管理層根據毗鄰地區物業樓價為基準，減去估計發展及建築成本、應繳稅項及費用並扣除該項目的合理利潤，以及進一步考慮該項目公司之其他資產及負債情況，於2020年6月30日對該項目的估值評估為約人民幣12億元後，按公平原則磋商後釐定。

本集團已根據協議條款於協議日期起計三個月內支付代價的20%（即人民幣240,900,000元）。代價餘款須於取得政府批准裝修時支付。

於2023年12月31日及於本公告日期，武漢項目的裝修註冊迄今仍未完成，且收購武漢項目公司尚未完成。

有關武漢項目公司的資料

武漢項目公司為一間於2020年11月在中國成立的有限責任公司，由武漢賣方全資擁有。

武漢項目公司於收購協議簽署時尚未展開業務營運。武漢項目公司的主要資產為位於武漢礄口區的若干物業。

武漢項目為城市更新項目，本集團有意將武漢項目公司持有的物業轉為住宅及商業發展項目出售。

武漢項目公司根據中國公認會計準則編製自其註冊成立起至2020年12月31日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	(6,235)
除稅後虧損淨額	(6,235)

武漢項目公司於2020年12月31日的未經審核虧絀淨額為人民幣(6,235,000)元。

武漢項目的現況

武漢項目公司現正就武漢項目申請裝修註冊。本集團已付按金已由武漢項目公司撥作改建規劃及項目拆除準備工作，而本集團無法取回退款。由於武漢項目目前進展不大，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於訂立協議當時作出的原先估計，因此錄得按金減值金額人民幣240,900,000元。

本公司將就退出該項目採取措施，透過加快該項目的開發進度，尋找投資者收購本集團於該項目的權益。

有關武漢賣方的資料

武漢賣方為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發業務，由Huang Yong及Liu Xiaoxia最終實益擁有。

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

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。作為物業發展商，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每份協議而支付按金，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，且就稅收目的而言屬於收入性質。

上市規則的涵義

南山項目及武漢項目項下各自的交易均構成上市規則第14章項下的須予披露交易，而龍崗項目項下擬進行的交易則構成上市規則第14章項下的主要交易。

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，本公司認為，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，並屬收入性質。因此，並無根據上市規則第14章於相關時間就收購事項作出披露。

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；及
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。

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。

主要交易

龍崗項目交易構成本公司的主要交易，須取得股東批准。

據董事所知，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的股東大會上放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條尋求 Fantasy Pearl (於本公告日期持有本公司已發行股本約57.51%的股東) 以書面批准龍崗項目項下之交易。

預期關於龍崗項目的資料通函將於2025年2月25日或之前向股東寄發以供參考。

須予披露及關連交易

茲提述本公司日期為2024年12月23日的公告(「該公告」)，內容有關出售事項。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此澄清，合營企業夥伴為項目公司的主要股東，因此就上市規則而言，為本公司附屬公司層級的關連人士。由於合營企業夥伴亦根據該協議向買方出售其於項目公司的權益，因此出售事項亦構成本公司的關連交易。

鑑於董事會已批准出售事項，且獨立非執行董事已確認出售事項乃按一般商業條款於本集團日常業務過程中進行，且條款公平合理並符合本公司及股東的整體利益，出售事項僅須遵守上市規則第14A.101條項下的申報及公告規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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：

「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 建議收購南山項目、龍崗項目及武漢項目；

「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，於本公告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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「龍崗項目」	指	深圳龍崗區城市更新項目；
「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；
「南山項目」	指	位於深圳南山區的城市更新項目；
「南山項目公司」	指	深圳市飛高至卓實業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司；

「南山賣方」	指	深圳樂興企業諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「武漢項目」	指	將武漢一個商業項目轉為位於武漢礄口區的住宅項目；
「武漢項目公司」	指	武漢格萊威逸科技有限公司，一間於中國成立的有限責任公司；
「武漢賣方」	指	武漢鄰舍房地產有限公司，一間於中國成立的有限責任公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
程建麗

香港，2025年2月12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。