

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)

## 關連及主要交易

### 有關涉及附屬公司股份糾紛之重組協議

#### 重組協議

本公司、TFISF與買方於2026年1月2日訂立重組協議，據此，各訂約方有條件同意就糾紛進行一系列平行交易，當中涉及：(i)買方以每股彩生活股份0.087港元的價格收購銷售股份（佔於本公告日期彩生活已發行股份約21.97%）；(ii)TFISF撥用代價（即出售銷售股份所得款項）；(iii)將TFISF股份（佔於本公告日期彩生活已發行股份約10.0%）轉讓予TFISF指定實體作為對據稱擔保的有效執行；(iv)自據稱債務扣除代價及協定股份價值，從而將應付予TFISF

之總債務減至淨差額；(v)本公司保留本公司股份（佔於本公告日期彩生活已發行股份約9.98%），該等股份不受據稱擔保或任何其他申索所限，並已獲悉數解除及免除；及(vi)（在最後截止日期當日或之前達成或豁免完成重組條件為前提下）由本公司一間附屬公司Sky Ease以對本公司及本集團其他成員公司（股份質押（即與現有擔保相同）項下的質押人及股份將受股份質押所限的公司除外）無追索權為基準進行債務更替及承擔相關所產生的新債務。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，曾小姐擁有Ice Apex Limited已發行股份100%，而Ice Apex Limited擁有Fantasy Pearl International Limited已發行股份80%，而Fantasy Pearl International Limited則擁有已發行股份約57.41%。曾小姐亦擁有Delight Vision Limited已發行股份100%，而Delight Vision Limited擁有Link Gold Holdings Limited已發行股份的100%，而Link Gold Holdings Limited則擁有買方已發行股份約67.36%。曾小姐亦為非執行董事。因此，曾小姐及買方各自均為本公司的關連人士。

由於重組協議項下擬進行出售的銷售股份之最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售銷售股份構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。重組協議亦構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）重組協議及其項下擬進行的交易。

本公司已成立獨立董事委員會，就重組協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

董事會已委任創富融資有限公司為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)重組協議及重組；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iii)獨立董事委員會就重組協議及重組發出的函件；(iv)估值報告；及(v)召開股東特別大會通告的通函，預期將於2026年1月30日或前後寄發予股東，以使本公司有足夠時間準備資料以供載入通函。

本公司股東及潛在投資者務請注意，重組須待若干條件獲達成或豁免後，方可作實。因此，重組未必會進行。股東及其他投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。倘有疑問，股東及其他投資者應向彼等的專業或財務顧問尋求專業意見。

## 背景

茲提述本公司日期為2021年12月10日及2025年11月11日的公告，內容為TFISF與本公司之間關於主體交易的糾紛。

於2021年6月至9月期間，本公司與TFISF訂立主體交易。於2021年10月4日，本公司宣佈其並未償還2021年票據的未償還本金。其後，糾紛產生，而本公司接獲TFISF的通知，指稱本公司並無履行其付款義務，故此TFISF有權強制執行據稱擔保，有關詳情載於本公司日期為2021年12月10日的公告。

有關糾紛自2021年起持續至今，於2025年11月，本公司接獲作為與TFISF相關的一名實體的財務顧問所發出的通知，內容涉及一項聲稱行使權利出售彩生活股份（最多佔彩生活已發行股份的29.9%）的招標程序（「**招標**」），有關詳情載於本公司日期為2025年11月11日的公告。誠如本公司上述公告所披露，本公司認為，結欠TFISF的指稱款項並未以彩生活股份作出擔保。

於2025年12月初，本公司已提出書面反對有關招標，並因彩生活股份未能吸引足夠興趣而招標失敗。鑒於（其中包括）與糾紛相關問題的複雜性以及任何一方提起法律程序訴訟可能導致訴訟程序曠日持久且成本高昂，本公司與TFISF繼續尋求以友好條款另行解決糾紛。最終，TFISF邀請買方考慮作為一項獨立於建議債務重組的交易的一部分，買方是否有意收購部分或全部彩生活股份，藉以降低TFISF因主體交易而面臨的財務風險。

本公司、TFISF與買方於2026年1月2日訂立重組協議，據此，各訂約方有條件同意就糾紛進行一系列平行交易，當中涉及：(i)買方以每股彩生活股份0.087港元的價格收購銷售股份（佔於本公告日期彩生活已發行股份約21.97%）；(ii) TFISF撥用代價（即出售銷售股份所得款項）；(iii)將TFISF股份（佔於本公告日期彩生活已發行股份約10.0%）轉讓予TFISF指定實體作為對據稱擔保的有效執行；(iv)自據稱債務扣除代價及協定股份價值，從而將應付予TFISF之總債務減至淨差額；(v)本公司保留本公司股份（佔於本公告日期彩生活已發行股份約9.98%），該等股份不受據稱擔保或任何其他申索所限，並已獲悉數解除及免除；及(vi)（在最後截止日期當日或之前達成或豁免完成重組條件為前提下）由本公司一間附屬公司Sky Ease以對本公司及本集團其他成員公司（股份質押（即與現有擔保相同）項下的質押人及股份將受股份質押所限的公司除外）無追索權為基準進行債務更替及承擔相關所產生的新債務。

## 重組協議

重組協議的主要條款概述如下。

### 日期

2026年1月2日

### 訂約方

(i) 本公司

(ii) TFISF

(iii) 買方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，TFISF及TFISF母公司天風證券股份有限公司（上海證券交易所股份代號：601161）的控股股東均獨立於本公司及其關連人士。

### **主體事項**

根據重組協議，在達成或豁免完成重組的條件為前提下，下列主要條款適用：

- (i) 就重組協議而言，本公司與TFISF須雙邊承認，並且不得質疑或提起任何法律程序以阻止、拖延或阻撓本公司及／或TFISF行使根據或就據稱擔保及／或適用法律另行賦予的任何相關權利或酌情權，向買方出售不附帶任何擔保或產權負擔的銷售股份以及根據重組協議的條款將TFISF股份的實益權益轉讓予TFISF指定實體；
- (ii) 在各訂約方均已遵守重組協議的前提下，TFISF不得對香港計劃、開曼計劃或任何其他與之相關的交易提出質疑、反對或異議，亦不得促使任何其他人士對上述計劃或交易提出質疑或異議；
- (iii) TFISF將根據據稱擔保所載的權力以及適用法律出售而買方將購買銷售股份以取得代價（即出售銷售股份）；
- (iv) 解除契據須於重組完成日期生效；
- (v) 債務更替（以及相關所產生的新債務）將於重組完成日期生效；及

(vi) 自重組完成日期起(其中包括)：

- (a) TFISF將被撤回並被排除在建議債務重組、香港計劃及開曼計劃的條款以外；
- (b) TFISF、本公司或任何其他已獲解除方各自之間的據稱債務及任何或有或預期義務將獲完全解除；
- (c) 根據任何文件就主體交易(包括據稱債務及／或據稱擔保)所產生的任何權利及義務，均應予以完全解除；
- (d) 任何於重組協議生效日期之前已發生或據稱已發生的主體交易文件項下的任何違約事件，均須不可撤銷地及無條件地獲豁免；
- (e) 銷售股份的虧損風險將於重組完成時轉至買方；及
- (f) 將予轉讓予TFISF指定實體的TFISF股份的虧損風險將於重組完成時轉至TFISF。

出售銷售股份所得款項(即代價)將由TFISF撥用以降低本公司對TFISF的風險敞口。於向TFISF指定實體轉讓TFISF股份後，該等彩生活股份的價值(即協定股份價值)亦將會從本公司對TFISF的風險敞口中扣除。

自據稱債務扣除代價及協定股份價值後，應付予TFISF的債務餘額(即淨差額)將由本公司根據債務更替轉移至Sky Ease(不向本公司及本集團其他成員公司(股份質押(即與現有擔保相同)項下的質押人及股份將受股份質押所限的公司除外)追償)，繼而由此產生新債務，有關新債務日後將由Sky Ease結欠TFISF。

## **出售銷售股份的代價**

就重組協議而言，每股彩生活股份的價值為0.087港元，較每股彩生活股份於重組協議日期於聯交所所報的收市價0.17港元折讓約48.82%。就重組協議而言，每股彩生活股份的價值由本公司、TFISF與買方經公平磋商後釐定，並已考慮下列因素：(i)據稱債務的價值；(ii)估值報告；(iii)糾紛各方於各自案件中的理據；及(iv)招標中對彩生活股份缺乏興趣。

訂約方亦已同意採用銷售股份估值作為釐定協定股份價值的基準。

## **債務更替及新債務**

新債務（將於債務更替生效後產生）的主要條款概述如下：

<b>債務人：</b>	Sky Ease
<b>債權人：</b>	TFISF指定實體
<b>本金額：</b>	淨差額
<b>利息：</b>	每年3.00%，每年以實物形式支付
<b>期限：</b>	六年
<b>擔保：</b>	股份質押（即與現有擔保相同）



**主要違約事件：** 常規違約事件包括未能支付款項、重大不利變動、交叉違約、無力償還債務、破產法律程序及Sky Ease不再由本公司全資擁有(除非作為任何有償債能力重組的一部分)

**加快到期：** TFISF有權於任何違約事件發生時，宣告與新債務有關的本金、應計利息或任何其他未償還款項的任何部分立即到期並應予支付

### **先決條件**

重組須待下列條件獲達成或豁免後，方告完成：

- (i) 本公司已根據適用法律及上市規則與收購守則的要求，提供獨立股東批准重組協議項下擬進行交易的證明；
- (ii) 本公司已提供證明，證明其向TFISF所支付款項的金額(約68,000港元)相當於TFISF或TFISF指定實體就重組項下擬轉讓彩生活股份而應付的印花稅出資；
- (iii) 買方已於重組完成日期提供支付代價予TFISF的證明；
- (iv) 根據重組協議，TFISF已於重組完成日期提供將銷售股份交付予香港中央結算有限公司的證明；
- (v) TFISF已促使簽立所有必要文件以完全解除及免除現有擔保；

(vi) 本公司已促成授予股份質押(即與現有擔保相同)並將之完善;及

(vii) TFISF已知會本公司及買方有關TFISF指定實體的相關詳情。

TFISF可全權酌情豁免上述第(ii)及／或(vi)項條件，而豁免其他條件則須取得重組協議所有訂約方的事先書面同意。重組須待先決條件獲達成或豁免後，方告完成。倘任何條件於最後截止日期當日或之前未獲達成，則重組協議將告無效。

倘重組於最後截止日期當日或之前未能完成，則重組協議將告終止，於終止後訂約各方將在所有方面恢復至原有狀態，猶如重組協議從未簽立。

## 有關彩生活的資料

彩生活連同其附屬公司主要從事(a)提供物業管理服務，主要包括：(i)以包干制為社區提供服務；(ii)以酬金制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供交付前服務；及(iv)向物業管理公司提供顧問服務；以及(b)提供增值服務，主要包括：(i)網上推廣服務；(ii)銷售及租賃協助服務；(iii)工程服務；及(iv)其他增值服務。

## 財務資料

彩生活截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度的部分經審核綜合財務資料載列如下：

	截至 2024年12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2023年12月31日 止年度 人民幣千元
收入	1,951,321	1,523,179
稅前利潤	60,453	52,611
稅後利潤	36,122	32,966

於2025年6月30日，彩生活的未經審核綜合總資產及資產淨值分別約為人民幣5,804.9百萬元及人民幣4,552.4百萬元。

## 財務影響及所得款項擬定用途

視乎最終審核而定，預計本集團將錄得約人民幣1,409百萬元的淨虧損，該金額乃參考(i)出售銷售股份的代價（佔於本公告日期彩生活已發行股份約21.97%），(ii)將TFISF股份轉讓予TFISF指定實體作為對據稱擔保的有效執行（佔於本公告日期彩生活已發行股份約10.0%），及(iii)彩生活的資產淨值計算得出。

出售銷售股份所得款項（即代價）將由TFISF撥用以降低本公司對TFISF的風險敞口。本公司將不會因根據重組協議擬進行的其他交易（包括但不限於向TFISF指定實體轉讓TFISF股份、債務更替及承擔新債務）收取任何現金款項。

完成出售銷售股份後，彩生活將不再為本公司的附屬公司。緊隨出售銷售股份及轉讓TFISF股份予TFISF指定實體後，於本公告日期，本公司將保留185,568,838股彩生活股份（不附帶擔保），佔彩生活已發行股份數目的約9.98%。

## 重組協議的理由及裨益

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。

在簽訂重組協議前，董事會已考慮多項因素，包括：(i)訂約各方迄今為止就解決糾紛所作的努力；(ii)本公司法律顧問就糾紛可能出現的結果所提供的意見；(iii)彩生活股份於招標中的意向不足；(iv)中國房地產行業的當前市況及氣氛；(v)本公司實施建議債務重組的計劃；及(vi)未能如期實施建議債務重組可能對本公司造成重大不利影響，進而影響股東權益。

在考慮上述因素後，並經計及(i)若本公司就該糾紛展開法律程序所需投放的額外時間及成本以及額外不確定因素；及(ii)糾紛將對本公司如期推進及實施建議債務重組的能力造成不利影響，董事會（除獨立非執行董事及於相關董事會會議上棄權表決的曾小姐外）認為，重組協議的條款（包括就重組協議及新債務條款而言，對每股彩生活股份的估值）屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，曾小姐擁有Ice Apex Limited已發行股份100%，而Ice Apex Limited擁有Fantasy Pearl International Limited已發行股份80%，而Fantasy Pearl International Limited則擁有已發行股份約57.41%。曾小姐亦擁有Delight Vision Limited已發行股份100%，而Delight Vision Limited擁有Link Gold Holdings Limited已發行股份的100%，而Link Gold Holdings Limited則擁有買方已發行股份約67.36%。曾小姐亦為非執行董事。因此，曾小姐及買方各自均為本公司的關連人士。

由於根據重組協議擬進行的出售銷售股份的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故出售銷售股份構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告及獨立股東批准規定。重組協議亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

曾小姐、Fantasy Pearl International Limited及彼等各自的聯繫人將須於股東特別大會上就重組協議放棄投票。除所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就重組協議放棄投票。

基於上述理由，曾小姐已就批准重組協議的董事決議案放棄投票。除曾小姐外，概無董事於重組協議中擁有重大權益，因此概無董事須就批准該事項的董事決議案放棄投票。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）重組協議及其項下擬進行的交易。

本公司已成立獨立董事委員會，就重組協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

董事會已委任創富融資有限公司為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)重組協議及重組；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iii)獨立董事委員會就重組協議及重組發出的函件；(iv)估值報告；及(v)召開股東特別大會通告的通函，預期將於2026年1月30日或前後寄發予股東，以使本公司有足夠時間準備資料以供載入通函。

本公司股東及潛在投資者務請注意，重組須待若干條件獲達成或豁免後，方可作實。因此，重組未必會進行。股東及其他投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。倘有疑問，股東及其他投資者應向彼等的專業或財務顧問尋求專業意見。

## 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：

「協定股份價值」	指	2,060,744.28美元，即重組協議項下將TFISF股份轉讓予TFISF指定實體作為對據稱擔保的有效執行的金額，價值為0.087港元
「董事會」	指	董事會
「開曼計劃」	指	本公司擬根據開曼群島公司法（2025年修訂版）第86條提出的安排計劃，作為實施建議債務重組的一部分
「彩生活」	指	彩生活服務集團有限公司（股份代號：1778），一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司的附屬公司
「彩生活股份」	指	彩生活的780,104,676股股份，其於本公告日期由本公司實益擁有
「本公司」	指	花樣年控股集團有限公司（股份代號：1777），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
「本公司股份」	指	185,568,838股彩生活股份

「代價」	指	按每股銷售股份0.087港元計算的銷售股份的總代價4,528,379.03美元
「解除契據」	指	就銷售股份及本公司股份、主體交易的各訂約方（TFISF除外）就主體交易項下或因主體交易而產生的據稱債務所承擔的義務、現有擔保項下的質押人就現有擔保及據稱擔保的任何其他部分所承擔的義務，並將於重組完成日期予以訂立日期為2026年1月2日的完全解除及免除契據
「債務更替」	指	建議將結欠TFISF的淨差額更替予Sky Ease，而毋須向本公司及本集團其他成員公司（股份質押（即與現有擔保相同）項下的質押人及股份將受股份質押所限的公司除外）追償
「董事」	指	本公司董事
「糾紛」	指	該糾紛與主體交易有關，其涉及（其中包括）償還據稱債務及據稱擔保的有效性及可執行性
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以審議並酌情批准（其中包括）重組協議及重組



「現有擔保」	指	在與主體交易有關的交易文件中所述，據稱已以TFISF為受益人授出的擔保，以擔保本公司償還據稱債務的義務
「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
「香港計劃」	指	本公司將根據公司條例（香港法例第622章）第670、673及674條建議的一項安排計劃，作為建議債務重組實施的一部分
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立董事會委員會」	指	董事會委員會，由所有獨立非執行董事組成，即梁耀祖先生、郭少牧先生及馬有恒先生
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，一家獲證券及期貨事務監察委員會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法人團體，其獲委任就重組協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除曾小姐、Fantasy Pearl International Limited及其各自聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「最後截止日期」	指 (i)2026年2月27日；或(ii)重組協議各方以書面形式協定的任何其他日期
「曾小姐」	指 曾寶寶小姐，控股股東兼非執行董事
「新債務」	指 於債務更替後，Sky Ease結欠TFISF、本金額為淨差額的貸款（不向本公司及本集團其他成員公司（股份質押（即與現有擔保相同）項下的質押人及股份將受股份質押所限的公司除外）追償）
「淨差額」	指 111,856,845.88美元，即以下各項之間的差額：(i)據稱債務與(ii)代價及協定股份價值之和
「買方」	指 Splendid Fortune Enterprise Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，於本公告日期由曾小姐間接擁有約67.36%及由Liu Liangqi（一名獨立第三方）擁有約32.64%
「據稱債務」	指 本公司因主體交易而結欠TFISF的據稱債務，並由據稱擔保提供擔保，經本公司與TFISF就重組協議之目的而協定金額為118,445,969.18美元（包括未償還本金及利息）

「據稱擔保」	指	據稱就彩生活股份設立的一般佔有留置權及其他未登記擔保
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議債務重組」	指	本集團部分境外債務的財務重組，詳情載於本公司日期為2025年8月4日的公告
「重組」	指	根據重組協議擬進行的交易，包括（其中包括）出售銷售股份、將TFISF股份轉讓予TFISF指定實體作為對據稱擔保及債務更替的有效執行
「重組協議」	指	由本公司、TFISF及買方所訂立日期為2026年1月2日的重組契據
「銷售股份」	指	408,595,119股彩生活股份
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面額0.1港元的普通股
「股份質押」	指	由本公司附屬公司就其於三家境內公司的14%權益將予提供的質押
「股東」	指	股份持有人

「Sky Ease」	指 Sky Ease Global Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「主體交易」	指 自2021年6月至9月期間，本公司與TFISF之間的一系列金融交易
「招標」	指 定義見本公告「背景」一節
「TFISF」	指 天風國際證券與期貨有限公司，一家獲證券及期貨事務監察委員會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的法人團體，並為天風證券股份有限公司(上海證券交易所股份代號：601161)的全資附屬公司
「TFISF指定實體」	指 由TFISF於重組完成日期前以書面指定的實體
「TFISF股份」	指 185,940,719股彩生活股份
「美元」	指 美利堅合眾國法定貨幣美元
「估值報告」	指 本公司與TFISF共同委託獨立估值師浩德融資有限公司就銷售股份的價值出具的估值報告

「2021年票據」 指 本公司所發行500,000,000美元、票面利率為7.375%、2021年到期的優先票據，詳情載於本公司日期為2016年9月28日及2016年12月20日的公告

就本公告而言，美元兌港元的換算以1.00美元兌7.85港元的匯率為準。此匯率僅供參考，並不表示任何港元或美元款額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率換算或以任何方式換算。

本公告英文版與中文版如有任何歧義，概以英文版為準。

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席  
程建麗

香港，2026年1月2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梁耀祖先生、郭少牧先生及馬有恒先生。