

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)

主要交易

收購事項

於2021年7月5日，本公司的全資附屬公司買方與綠地實體訂立該協議，據此買方同意以人民幣1,260,000,000元收購目標公司的全部股權。

目標公司主要從事為商用物業提供物業管理及增值服務。根據該協議的條款，綠地實體已同意於完成後五年期間委聘目標公司作為彼等的戰略優先級商業相關物業的物業管理服務提供商，並向目標公司交付商業相關物業合約建築面積以作管理。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且其財務業績將綜合納入本公司的財務報表。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條有關交易的其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成本公司的一項主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的匯報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條的書面批准

概無股東於該協議項下擬進行的交易中擁有權益而須於就批准收購事項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的書面批准以批准該協議及其項下擬進行之交易。於本公告日期，Fantasy Pearl為持有本公司約57.41%已發行股本的股東。

由於本公司預計將需超過15個營業日核查通函所載之資料，包括目標公司的財務資料及本公司的債項聲明，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並延遲寄發通函至2021年9月30日或之前。

收購事項

於2021年7月5日，本公司的全資附屬公司買方與綠地實體訂立該協議。該協議的主要條款概述如下：

標的事宜

買方已同意向綠地實體收購目標公司的全部股權。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且其財務業績將綜合納入本公司的財務報表。

代價

交易代價為人民幣1,260,000,000元，乃由訂約雙方按公平原則磋商後釐定，當中已參考目標公司的現有業務營運及所提供服務、其業務前景、綠地實體將提供的額外合約建築面積以及收購事項可為本集團整體營運帶來的協同效益及互補效果。

代價將以本集團內部資源支付，並將於完成的條件獲達成後12個月內分階段支付。

條件

收購事項須待下列條件達成後方可作實：

- (1) 所有交易文件均已簽署並生效，及訂約雙方簽署有關文件時已根據彼等的組織章程細則、適用法律及上市規則遵循彼等各自的內部審批程序，且雙方已遵守彼等的披露義務(如適用)及相關流程；
- (2) 並無對目標公司造成任何重大不利影響；
- (3) 有關目標公司的股權轉讓程序已完成並已於中國相關政府機關登記；及
- (4) 目標公司已續新訂約雙方根據該協議所協定存量項目的物業管理合約。

承諾交付額外合約建築面積

綠地實體已承諾於完成後五年期間，綠地實體及其聯繫人將委聘目標公司作為彼等的戰略優先級商業相關物業的物業管理服務提供商，並每年向目標公司交付不少於500萬平方米的商業相關物業建築面積以作管理，期內合共不少於2,500萬平方米。

綠地實體進一步承諾於完成後三年期間，綠地實體及其聯繫人每年將額外取得及為目標公司提供於中國一線或二線城市的商業相關物業項目以作管理，期內的合約建築面積合共不少於60萬平方米（不包含在上述2,500萬平方米之商業相關物業建築面積）。

綠地實體進一步承諾，於完成後一年期間，彼等將就名為鄭州綠地全球商品貿易港的項目（位於鄭州市荊州路，總面積約33萬平方米）的前期物業管理服務自行或促使與目標公司訂立管理合約（不包含在上述兩項建築面積）。

倘綠地實體將予提供的額外合約建築面積為住宅社區及／或包含住宅部分的綜合用途物業，本公司將根據與彩生活服務集團有限公司（「彩生活」）於2020年4月1日訂立的經修訂不競爭契據（詳情載於彩生活日期為2020年4月3日的通函）的條款採取必要措施。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於2019年8月在中國成立的有限公司，其主要從事為商業相關物業提供物業管理服務。

目標公司截至2020年12月31日止兩個年度的財務業績載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
除稅前(虧損)／溢利淨額	(2)	2,575
除稅後(虧損)／溢利淨額	(1)	2,376

目標公司於2021年5月31日的未經審核資產淨值為約人民幣4,521,000元。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為中國領先的物業開發商及物業相關服務提供商。其附屬公司從事提供物業管理及相關增值服務。

買方

買方為本公司的全資附屬公司，主要從事為商用物業提供物業管理服務。

綠地實體

- (i) 綠地控股集團有限公司(「**綠地控股**」)綠地控股從事房地產開發、銷售及租賃，其亦提供二手房中介、金融服務、工業園租賃、商業及酒店營運、地鐵投資行業及委託建設管理服務。綠地控股的股份乃於上海證券交易所上市(股份代號：600606.SS)。
- (ii) 綠地金融投資控股集團有限公司(「**綠地金融**」)綠地金融為一間於中國成立的有限公司，主要從事金融資產投資及資產管理業務。其為綠地控股的間接全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知，各綠地實體及彼等的最終擁有人均獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無任何關連。

進行收購事項的理由

透過進行收購事項，可望擴大本集團的物業管理業務，並為本集團提供穩定項目來源。收購事項將壯大本集團的物業管理業務規模，且對本集團的長期發展裨益良多。

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，其條款實屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條有關收購事項的其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成本公司的一項主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的匯報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條的書面批准

概無股東於該協議項下擬進行的交易中擁有權益而須於就批准收購事項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的書面批准以批准該協議及其項下擬進行之交易。於本公告日期，Fantasy Pearl為持有3,314,090,500股股份（佔本公司已發行股本約57.41%）的股東。

由於本公司預計將需超過15個營業日核查通函所載之資料，包括目標公司的財務資料及本公司的債項聲明，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並延遲寄發通函至2021年9月30日或之前。

一般事項

收購事項須待若干條件達成後方告完成，故股東及投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

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：

「收購事項」 指 買方根據該協議的條款收購目標公司的全部股權；

「該協議」 指 買方與綠地實體所訂立日期為2021年7月5日的協議；

「董事會」 指 本公司董事會；

「商業相關物業」	指	為商用物業或綜合用途物業的物業項目；
「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；
「完成」	指	完成收購事項；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「Fantasy Pearl」	指	Fantasy Pearl International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，及於本公告日期為持有本公司約57.41%已發行股本的本公司控股股東；
「建築面積」	指	建築面積；
「綠地實體」	指	綠地控股集團有限公司及綠地金融投資控股集團有限公司；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國；

「買方」	指	深圳市富昌商業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「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；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	上海綠閔物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「%」	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，2021年7月5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；非執行董事為廖騫先生；及獨立非執行董事為何敏先生、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生。