
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函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、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，應立即將本通函交予買家或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買家或承讓人。

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
出售項目公司

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

董事會函件載於本通函第3至10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。

2023年7月25日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	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：

「該等協議」	指	(1)買方、第一賣方、第二賣方及項目公司之間所訂立日期為2022年5月19日的股權收購協議；及(2)買方、第一賣方、第二賣方、第三賣方及項目公司之間所訂立日期為2022年5月19日的債務確認協議
「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
「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	向買方出售銷售股份及轉讓銷售債務
「Fantasy Pearl」	指	Fantasy Pearl International Limited，為本公司一名主要股東，彼於該等協議日期持有本公司已發行股本的約57.41%
「第一賣方」	指	紹興花美房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2023年7月21日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「該項目」	指	具有董事會函件「有關項目公司的資料」一段所載的涵義
「項目公司」	指	中交花創(紹興)置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「買方」	指	中交美廬(杭州)置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售債務」	指	項目公司結欠第三賣方的為數人民幣352,557,004元的債務(包括本金及應計利息)
「銷售股份」	指	項目公司51%的註冊資本
「第二賣方」	指	深圳市聯雅諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司
「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
「第三賣方」	指	上海花樣年房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「賣方」	指	第一賣方、第二賣方及第三賣方
「%」	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：

潘軍先生(主席兼行政總裁)

曾寶寶小姐

柯卡生先生

朱國剛先生

陳新禹先生

Timothy David Gildner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：

蘇波宇先生

於香港的公司總辦事處：

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

於中華人民共和國的公司總部

中國

廣東省

深圳市福田保稅區

市花路與紫荊路交匯處

福年廣場A棟

郵編：518048

主要交易
出售項目公司

1. 緒言

茲提述本公司日期為2022年5月19日內容有關出售事項的公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)出售事項的主要條款；及(ii)根據上市規則須予披露之進一步詳情。

出售事項

於2022年5月19日，第一賣方、第二賣方及第三賣方與買方就出售事項訂立該等協議。出售事項的主要條款概述如下。

標的事項

第一賣方及第二賣方同意向買方出售銷售股份。第三賣方同意向買方轉讓收取銷售債務的權利。

代價

出售事項的總代價為人民幣760,557,004元，包括(i)出售銷售股份的人民幣408,000,000元，及(ii)轉讓銷售債務的人民幣352,557,004元。

出售銷售股份的代價將由買方(i)向第一賣方支付人民幣392,000,000元；及(ii)向第二賣方支付人民幣16,000,000元。代價將按以下方式支付：

- (a) 首期付款人民幣5,000,000元將由買方於設立訂約方將就交易開設的共同控制銀行賬戶(「共管賬戶」)起3個營業日內支付；該款項將於銷售股份過戶登記完成後2個營業日內發放予賣方(人民幣4,803,922元發放給第一賣方及人民幣196,078元發放給第二賣方)；
- (b) 第二期付款人民幣403,000,000元將於買方接獲賣方就完成銷售股份過戶登記的準備工作所發出通知起3個營業日內支付予共管賬戶；該款項將於銷售股份過戶登記完成後2個營業日內發放予賣方(人民幣387,196,078元發放給第一賣方及人民幣15,803,922元發放給第二賣方)；及
- (c) 銷售債務之款額將由買方於完成銷售股份過戶登記後10個營業日內支付予第三賣方。

於最後實際可行日期，全部代價已經收訖。

董事會函件

代價的基準

代價乃經各訂約方參考以下各項公平磋商後釐定：(i)第一賣方於2020年6月及第二賣方於2021年6月分別向項目公司註冊資本出資人民幣392,000,000元及人民幣16,000,000元；及(ii)於2022年4月20日項目公司欠本集團的款項的本金金額及應計利息。

條件

出售事項須待(其中包括)以下條件達成後，方告完成：

- (i) 買方已就該等協議項下擬進行交易取得其內部批准，及中交房地產集團有限公司(買方的控股股東)的監督單位已批准該等協議項下擬進行交易；
- (ii) 概無涉及項目公司及其資產(包括該項目的地塊)的未披露、遭隱瞞或潛在爭議、訴訟、索賠、扣押、仲裁、處罰、行政程序或強制執行行動，亦不存在任何其他相關威脅；
- (iii) 銷售股份不受限於任何轉讓限制，而第一賣方及第二賣方均有權轉讓銷售股份；概不存在賣方已撤回對項目公司資本的出資或對項目公司資本作出虛假出資的任何情況，而銷售股份亦不受限於任何產權負擔；
- (iv) 賣方已履行其於該等協議項下的責任；
- (v) 除該等協議所披露者外，項目公司及所有資產(包括地塊)並無任何擔保、抵押、質押、共同利益權利，而任何行政機構並無處罰、凍結或查封該等資產，亦不存在現有或潛在索賠及債務糾紛；
- (vi) 除該等協議所披露者外，項目公司並無任何外部借貸；
- (vii) 項目公司及賣方已取得所有必要批准、授權、許可、註冊、備案、程序、手續，或已向買方交付所有交易文件，包括但不限於該等協議、股東協議(如有)、組織章程細則及決議案；
- (viii) 買方信納對項目公司所進行的盡職審查結果；及

董事會函件

(ix) 概無(亦無事項表明)任何訂約方試圖限制銷售股份的轉讓。

倘並非因賣方過錯而未達成先決條件，則買方可豁免該等先決條件。

出售事項的完成已於2022年6月30日作實。

有關項目公司的資料

項目公司為一間於2020年5月22日在中國成立的有限公司。其由買方、第一賣方及第二賣方分別擁有49%、49%及2%。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開發位於中國浙江省紹興市越城區的住宅物業開發項目(「該項目」)。該項目的佔地面積約為197,225平方米，包括不少於8,847平方米的河道。

於訂立該等協議的有關時間及在出售事項完成之前，該項目仍在建設並已取得有關預售許可證。

於2021年12月31日，該項目的賬面值為約人民幣5,216,000,000元。誠如本通函附錄二的估值報告所載列，經評估，該項目於2022年5月31日的市場值為人民幣5,460,300,000元。

項目公司根據中國公認會計原則編製的截至2021年12月31日止兩個年度的財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
除稅前淨虧損	6,539	20,347
除稅後淨虧損	4,934	15,305

董事會函件

出售事項的財務影響

於出售事項完成後，本集團不再於項目公司擁有任何權益，項目公司的財務業績不再併入本集團的財務報表。

預期本集團將錄得出售虧損約人民幣89.1百萬元（經參考項目公司於2022年6月30日的淨資產值為人民幣749,262,910元後計算而得），惟須以最終審計為準。

出售事項所得款項為約人民幣761百萬元，已用作本集團日常營運的一般營運資金（其中約75%（約人民幣569百萬元）用作償還未償還債務的本金及應計利息，24%（約人民幣183百萬元）用作本集團地產項目的建築成本及1%（約人民幣9百萬元）用作營運開支及繳稅）。

進行出售事項的理由

茲提述本公司日期分別為2021年10月26日及2021年11月9日的公告，內容有關本公司就緩解其流動資金問題而將採取的措施。出售事項為本公司正推行以緩解其流動資金問題的措施之一。

此外，鑒於該項目為一個住宅發展項目，本集團及國家都會優先保障向購房者交樓。經考慮(i)本集團於有關時間所面臨的較大流動資金壓力；及(ii)買方的國企背景，本公司認為出售事項符合國家保障購房者民生權益及維持樓市穩定的政策，且有利於本集團未來聲譽及營運穩定性。

雖然該項目於2021年12月31日的賬面值為約人民幣5,216,000,000元，但受新冠肺炎疫情及2022年流動性進一步收緊的影響，中國的房地產市場在整個2022年嚴重低迷。誠如上文「出售事項的財務影響」一節所載，市況的陡然轉變，令致本集團錄得出售虧損。

倘按項目公司於2021年12月31日的賬面值計算，本集團將錄得出售虧損約人民幣96.8百萬元。

出售事項乃按正常商業條款進行。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全體持份者的整體利益。

有關訂約方的資料

(a) 本集團及賣方

(1) 本集團

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1777)。本集團是中國領先的房地產開發商之一，主要從事(i)物業開發，(ii)租賃投資物業，(iii)提供物業經營服務，(iv)提供酒店住宿服務，及(v)物業管理及其他相關服務。

(2) 第一賣方

第一賣方為一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。第一賣方主要從事投資控股。

(3) 第二賣方

第二賣方為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股業務。第二賣方由胡靜及周紹磊各自擁有50%。

據董事作出合理查詢後所深知，第二賣方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連。

(4) 第三賣方

第三賣方為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業開發業務。其為本公司的間接全資附屬公司。

(b) 買方

買方為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業開發業務。其為中交房地產集團有限公司的附屬公司。中交房地產集團有限公司為國務院國有資產監督管理委員會直屬的特大型國有企業。其主要從事房地產開發業務。

董事會函件

於該等協議日期，買方擁有項目公司49%股權。由於項目公司曾入賬列作本公司的附屬公司，買方曾為本公司附屬公司的主要股東。由於項目公司於截至2021年12月31日止三個財政年度各年的總資產、利潤及收入不足本集團的10%，根據上市規則第14A.09條，項目公司為本公司的非重大附屬公司，故買方不被視為本公司的關連人士。

除所披露者外，據董事作出合理查詢後所深知，買方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，出售事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，由於概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准出售事項之有關普通決議案放棄投票。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，出售事項已根據上市規則第14.44條以Fantasy Pearl（持有3,314,090,500股股份（相當於本公司於該等協議日期已發行股本約57.41%）的股東）書面批准的方式批准，而獲豁免召開股東大會以批准出售事項。

董事會函件

由於出售事項乃以股東給予書面批准方式獲得批准，根據第14.41(a)條規則，本通函須於2022年5月19日刊發該公告後十五個營業日內寄發予股東。

本公司原預計會早點將本通函寄發予股東，但通函的準備工作卻因以下原因而受到干擾及延誤：(i)預料之外的情況，包括譬如，有人在開曼群島大法院對本公司提出清盤呈請，詳情如本公司日期為2022年5月27日的公告所披露；及(ii)本集團優先投入大量資源及精力處理本集團境外債務的建議重組，這項工將有助於本集團獲得更穩定的資本結構，對本集團的長期業務及運營至關重要，因此對本集團的持份者亦屬至關重要。關於境外債務重組取得的進展，已披露於本公司日期為2023年5月5日的公告內。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項乃按正常商業條款及公平原則訂立，故出售事項屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

倘召開現場股東大會，董事將建議股東投票贊成出售事項及其項下擬進行的交易。

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
潘軍
謹啟

2023年7月25日

1. 本集團之財務資料

本公司截至2020年12月31日止三個年度的經審核綜合財務資料及本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告的詳情已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.cnfantasia.com>)登載並可查閱：

- 於2019年4月8日刊發的本公司截至2018年12月31日止年度的年報(第73頁至245頁)，可於以下網址查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0408/ltn201904081090_c.pdf

- 於2020年4月17日刊發的本公司截至2019年12月31日止年度的年報(第78頁至262頁)，可於以下網址查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0417/2020041701647_c.pdf

- 於2021年4月21日刊發的本公司截至2020年12月31日止年度的年報(第67頁至247頁)，可於以下網址查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042101175_c.pdf
及

- 於2021年9月23日刊發的本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告(第42頁至87頁)，可於以下網址查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0923/2021092301455_c.pdf

2. 本集團之債務聲明

於2023年5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:

優先票據及債券、已發行資產抵押證券、借款、應付附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司以及關連方款項:

	2023年5月31日 人民幣百萬元
優先票據及債券	34,303
已發行資產抵押證券	255
借款	<u>18,473</u>
借款總額	<u><u>53,031</u></u>
有抵押借款	49,299
無抵押借款	<u>3,732</u>
	<u><u>53,031</u></u>
有擔保借款	45,589
無擔保借款	<u>7,442</u>
	<u><u>53,031</u></u>

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。

除上文所述者外,於2023年5月31日,本集團應付附屬公司非控股股東的款項為人民幣45百萬元、應付合營企業款項為人民幣411百萬元及應付聯營公司款項為人民幣652百萬元,均為無抵押且無擔保。

租賃負債

於2023年5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83百萬元，其中人民幣0百萬元以租賃按金作抵押但無提供擔保，人民幣0百萬元屬無抵押但由本公司提供擔保，而餘下人民幣83百萬元屬無抵押且無擔保。

財務擔保及或然負債

於2023年5月31日，本集團或然負債總額為人民幣15,519百萬元，詳情如下。

於2023年5月31日，本集團就授予本集團待售物業買家的按揭融資而向銀行提供擔保人民幣10,298百萬元。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付任何按揭款，本集團須負責向銀行償還違約買家結欠的按揭貸款連同累計利息及任何罰款。本集團屆時有權接管有關物業的法定業權。擔保期由授出相關按揭貸款日期起計，並於買家取得個人房地產所有權證時結束。

本集團按個別基準就其應分攤合營企業、聯營公司及一家聯營公司的供應商因發展其項目所產生的銀行借款項下尚未履行的責任提供擔保。於2023年5月31日，本集團合共分佔該等合營企業、聯營公司及一家聯營公司的供應商各自貸款提供的擔保分別人民幣1,859百萬元、人民幣3,202百萬元及人民幣160百萬元。

除上文所披露者外，本集團截至2023年5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。

3. 本集團之營運資金聲明

董事認為，經審慎周詳查詢並計及該等協議及其項下擬進行交易、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）並假設境外債務重組獲得成功、對項目開發實施有效的成本控制及日後會持續開發項目，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。

4. 重大不利轉變

董事確認，除下文所披露者外，於最後實際可行日期，自2020年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團財務或經營狀況並無重大不利轉變。

茲提述本公司日期分別為2021年11月25日及2022年5月27日之公告，內容有關分別針對本公司一間主要附屬公司及本公司提出之清盤呈請。於2023年7月18日，香港高等法院已駁回對本公司該附屬公司之清盤呈請。於2023年7月20日，在開曼群島大法院對本公司的清盤呈請被同意撤銷。

5. 本集團之財務及經營前景

儘管中國政府在需求側提供扶持政策，以提振購買氣氛，並逐步放寬供給側的限制，然而，管理層相信，恢復債權人及購房者的信心需要假以時日。短期而言，去庫存的壓力仍然存在，而恢復受壓抑的購買氣氛將需要時間。

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，堅決採取措施處置非核心資產，將業務縮小至最佳規模，實現與債權人的債務重組。本集團相信，上述戰略將提升本集團克服困難的應變能力。

直至最後實際可行日期，本集團已取得的主要里程碑載列如下。

日期	里程碑
2023年1月13日	(其中包括)本公司與佔本集團美元計值優先票據尚未償還本金總額約24.5%之債券持有人小組訂立重組支持協議(「 重組支持協議 」)。
2023年4月25日	佔本公司現有債務工具71.69%的持有人已加入重組支持協議。
2023年5月5日	佔本公司現有債務工具76.44%的持有人已加入重組支持協議。
2023年7月18日	香港高等法院已駁回對本公司一間主要附屬公司之清盤呈請。
2023年7月20日	在開曼群島大法院對本公司的清盤呈請被同意撤銷。

本公司預期將於2023年8月刊發其所有尚未刊發的財務資料。

除不可預見的情況外，本公司將致力達成所有條件並盡快恢復股份買賣。

至於建議重組，於最後實際可行日期，本公司一直在就實施多方同意的重組計劃與所有境外債權人(包括香港的呈請人及開曼群島的呈請人)進行積極磋商，本公司已獲得本公司境外債權人的廣泛支持(可從加入重組支持協議的境外債權人比例證實)。預期建議重組將通過於香港及開曼群島及／或本公司的現有債務工具已加入重組支持協議的其他適用司法權區的平行安排計劃實施。本公司將適時就建議重組的詳細條款作出進一步公告。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對項目公司所持有的物業權益於2022年5月31日的估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製：



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**」）之指示，對中交花創（紹興）置業有限公司（「**項目公司**」，乃 貴公司間接擁有49%權益之附屬公司）於中華人民共和國（「**中國**」）所持有之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為屬必要之其他資料，以向 閣下提供吾等就該物業權益於2022年5月31日（「**估值日期**」）之市值之意見。

吾等使用市值基準進行估值。市值之定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商交易，在雙方各自知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

對該等物業權益進行估值時，吾等已假設將根據 貴公司及項目公司向吾等提供之最新發展方案發展及竣工。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納比較法，經參考相關市場上可得之可資比較銷售證據，並亦已考慮於估值日期之應計建造成本及與建造階段有關的專業費用以及完成發展預期所產生之餘下成本及費用。吾等已依賴 貴公司及項目公司於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無可影響物業權益價值之延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排之利益。

吾等之報告並無慮及被估物業權益所隨附之任何押記、按揭或欠款，或於出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該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發佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值—全球標準》；香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之有關規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司及項目公司提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、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宜之意見。

吾等已獲出示多份有關該等物業權益的業權文件副本，包括國有建設用地使用權出讓合同、不動產權證書及其他官方圖則，並已作出有關查詢。吾等已盡可能審查文件正本，以核實該等中國物業權益之現有業權，以及該物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上倚賴 貴公司之中國法律顧問—浙江百元律師事務所就中國物業權益之有效性提供之意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實有關該物業之面積是否正確，惟已假設吾等所獲業權文件及官方地盤圖則所顯示之面積均屬正確。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察該物業之內部。然而，吾等並無進行調查以確定地面狀況及設施是否適合於其上進行任何開發。吾等進行估值時假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞之情況。吾等並無對任何服務設施進行任何測試。

Simo Wu於2023年4月26日對該物業進行了視察。Simo Wu在對中國物業估值方面擁有逾一年的經驗。吾等的估值乃基於 貴公司及項目公司提供的該物業於估值日期的資料，吾等已假設該物業於估值日期的狀況與 貴公司及項目公司所提供的資料及吾等在視察時看到該物業所處的狀況一致。

吾等並無理由懷疑 貴公司及項目公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司及項目公司確認，所提供的資料並無遺漏重大要素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告之所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)列值。

吾等獲指示僅根據估值日期提供吾等之估值意見。此乃基於估值日期當時的經濟狀況、市況及其他狀況，以及截至估值日期吾等所得的資料而作出，吾等概不負責更新或修改此後該等事件的資料。

下文隨附吾等的估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

香港
中環干諾道中64號
中華廠商會大廈21樓
花樣年控股集團有限公司

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2023年7月25日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有29年香港及中國物業估值經驗及亞太區相關物業估值經驗。

估值證書

項目公司在中國持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年5月31日
			現況下之市值 人民幣
位於中國 浙江省 紹興市 越城區 山會大道北側及官瀆 路東側的一個名叫春 風十里的住宅物業發 展項目	春風十里位於紹興市越城區山 會大道北側及官瀆路東側。駕車 需要大概10分鐘即可抵達紹興 火車站，公共交通便利。該物業 地處發展成熟的住宅及商業區， 配有各種公共設施及便利的交 通網絡。	於估值日期，該物業 正在施工。	5,460,300,000
	春風十里佔用一幅地塊，地盤面 積約197,225平方米，現正在開發 一個合共一期的住宅發展項目。		
	於估值日期，春風十里正在發展 中，計劃於2023年10月竣工。竣 工後，春風十里的開發項目總規 劃樓面面積為約388,857.19平方 米。詳情載列如下：		
	用途	規劃樓面面積 (平方米)	
	住宅	229,486.06	
	零售	12,092.02	
	配套／其他	3,899.30	
	2,326個地下泊車位	<u>143,379.81</u>	
	總計：	<u>388,857.19</u>	
	據 貴公司及項目公司告知，該 物業的開發成本(包括土地成本) 估計約為人民幣6,053,000,000 元，截至估值日期已產生約人民 幣5,409,000,000元。		
	該物業已獲授土地使用權，住宅 用途於2090年8月9日屆滿，商業 用途於2060年8月9日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2020年5月9日的國有建設用地使用權出讓合同—第3306022020A21402號及其補充協議，地盤面積約197,225平方米的一幅地塊的土地使用權已訂約授予項目公司，住宅部分為70年，商業部分為40年。總地價為人民幣4,156,000,000元。
2. 根據一份建設用地規劃許可證—地字第33065420200451號，地盤面積約197,225平方米之一幅土地之規劃許可已授予項目公司。
3. 根據一份不動產權證(土地)—浙(2020)紹興市不動產權第0039167號，地盤面積約197,225平方米的一幅土地的土地使用權已授予項目公司，住宅用途於2090年8月9日屆滿，而商業用途於2060年8月9日屆滿。
4. 根據授予項目公司的一份建設工程規劃許可證—建字第330654202001835號，總規劃樓面面積約388,857.19平方米的春風十里已被批准建設。
5. 根據授予項目公司的兩份建築工程施工許可證—第330654202011100101號及第330654202011060101號，有關地方部門已許可總樓面面積約388,857.19平方米的春風十里施工。
6. 根據授予項目公司的五份預售許可證—紹十售許字(2020)第ZJ00033號、紹十售許字(2021)第ZJ00149號、第ZJ00181號、第ZJ00244號及紹十售許字(2022)第ZJ00040號，項目公司有權將春風十里的若干部分(總樓面面積約151,235.73平方米)出售予買家。
7. 據項目公司告知，於估值日期，該物業總樓面面積約78,133.21平方米的多個住宅單位及491個泊車位已預售給多個第三方，總代價為人民幣2,814,439,160元。於估值日期，該物業的有關部分並無合法及實際轉讓，因此吾等已將彼等納入吾等的估值範圍。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業的有關部分的合約價格。
8. 該物業於估值日期的市值(猶如已根據上述發展方案竣工且可在市場上自由轉讓)為人民幣8,848,500,000元。
9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

對該物業進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有相似特徵的多項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價分別介乎每平方米人民幣33,000元至人民幣43,000元(住宅單位)、每平方米人民幣25,000元至人民幣30,000元(一樓零售單位)及每個車位人民幣300,000元至人民幣320,000元(泊車位)。通過對可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特徵上的差異作出適當調整及分析，得出該物業的假定單價。

10. 根據一份抵押合同，該物業地盤面積約197,225平方米的一幅土地的土地使用權已抵押予中國銀行有限公司紹興越城支行、中國農業銀行有限公司紹興袍江支行、中國工商銀行有限公司紹興袍江支行、中國建設銀行有限公司紹興支行及中國郵政儲蓄銀行有限公司紹興支行，作為最高金額為人民幣2,900,000,000元的一筆貸款的擔保，抵押期限為3年，自2020年10月30日計起，於2023年10月30日屆滿。
11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就該物業權益提供之法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 項目公司具有房地產開發資質，並已取得該物業的土地使用權、相關建設用地規劃許可證、預售許可證等，並有權開發、佔用該物業及出售該物業的土地使用權及房屋；及
 - b. 該物業的所有權明晰，除上述抵押外，該物業不受扣押、凍結或其他權利限制等任何限制，因此出售項目公司的股權亦不存在實質性法律障礙。
12. 主要證書／批文概述如下：
- a. 國有建設用地使用權出讓合同 有
 - b. 不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表 不適用

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料，各董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在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整，且並無誤導或欺詐成分，以及並無遺漏其他事項致使本通函所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而已知會本公司及聯交所者，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、相關股份及債權證中擁有如下權益：

(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 普通股 之權益	於本公司 相關股份 之權益	於最後實際
				可行日期於 本公司之權益 概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	3,314,090,500 ⁽¹⁾	-	57.41%

附註：

- 該等股份由Fantasy Pearl擁有，而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。
- 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

董事姓名	權益性質	持有權益之債權證	所持債權證之本金額	於最後實際可行日期於債權證之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	本公司所發行於2023年到期的9.875%優先票據	3,000,000美元 ⁽¹⁾	0.94%
	於受控法團之權益	本公司所發行於2024年到期的10.875%優先票據	4,000,000美元 ⁽²⁾	1.6%
郭少牧先生	實益擁有人	本公司所發行於2022年到期的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%股權。
- (2) 該等金額包括(i)Fantasy Pearl持有的2,000,000美元；及(ii)真實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) 於相聯法團中之好倉**A. Fantasy Pearl**

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於最後實際可行日期於相聯法團之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 ⁽¹⁾	普通	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 ⁽¹⁾	普通	20%

附註：

- (1) 其為由Ice Apex持有之Fantasy Pearl股份，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。
- (2) 其為由Graceful Star持有之Fantasy Pearl股份，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。

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
				可行日期
				於相聯法團
				之權益
				概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	1,013,643,318	普通	68.14%
潘軍先生	實益擁有人	1,755,440 ⁽⁴⁾	普通	0.12%

附註：

- (1) 該等權益由本公司、耀偉富企業有限公司(「耀偉富」)及Fantasy Pearl分別持有780104,676股、231,235,846股及2,302,796股。
- (2) 本公司由Fantasy Pearl擁有57.41%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於本公司所持有的彩生活股份中擁有權益。
- (3) 耀偉富由悅美控股有限公司及蔚成有限公司分別擁有67.36%及32.64%權益。悅美控股有限公司由曾寶寶小姐間接全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於耀偉富所持有的彩生活股份中擁有權益。
- (4) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「彩之雲網絡」)

董事	權益性質	所持權益金額	於最後實際 可行日期 於相聯法團 之權益 概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	人民幣7,000,000元 ⁽¹⁾	70%

附註：

- (1) 彩之雲網絡乃分別由潘軍先生及唐學斌先生擁有70%及30%之權益。彩之雲網絡之財務業績已因若干架構合約而綜合入賬為彩生活之附屬公司，有關詳情披露於彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(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任何權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文其被視為或被當作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東的權益及淡倉

股東名稱	權益性質	股份數目	於最後實際 可行日期 於本公司 之權益 概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,314,090,500(L)	57.41%
Ice Apex ⁽¹⁾	於受控法團之權益	3,314,090,500(L)	57.41%
TCL科技集團股份有限公司 ⁽²⁾ (前稱TCL集團公司)	於受控法團之權益	1,012,740,000(L)	17.54%

(L) 指好倉

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) 根據公開資料，於最後實際可行日期，利嶸發展有限公司持有1,012,740,000股本公司股份，佔本公司17.54%股權。利嶸發展有限公司由TCL Technology Investments Limited全資擁有，而TCL Technology Investments Limited由TCL科技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科技集團股份有限公司被視為於利嶸發展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，據任何董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士或公司（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為擁有本公司股份或相關股份的權益或淡倉的公司的董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露。

3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿或在沒有支付賠償（法定賠償除外）之情況下本集團有關成員公司不可在一年內終止之任何現有或擬定服務合約。

4. 董事於本集團資產及合約中的權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本公司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，直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司參與訂立於最後實際可行日期存續且對本集團任何成員公司業務屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團概無任何成員公司訂立屬或可能屬重大的其他合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）。

- (i) 由（其中包括）本公司與持有本公司發行的本金總額為4,018百萬美元的美元計值優先票據之債券持有人小組訂立的日期為2023年1月13日的重組支持協議；
- (ii) 該等協議；及
- (iii) 由彩生活服務集團有限公司（作為賣方）、深圳市彩生活服務集團有限公司、碧桂園物業香港控股有限公司（作為買方）及鄰里樂控股集團有限公司（「鄰里樂」）所訂立日期為2021年9月28日內容有關以人民幣3,330百萬元的代價出售鄰里樂全部已發行股本的一份協議及日期為2022年3月28日的補充協議。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁程序，亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

7. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或有可能構成競爭或構成衝突或有可能構成衝突（無論直接或間接）之任何業務中擁有權益。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

該專家已就本通函的刊行發出同意書，同意以當中所載形式及內容收錄其函件、報告、證書及／或意見並於本通函中引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

該專家確認，於最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（無論是否可依法強制執行），且並無在本集團任何成員公司自2020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）以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, the Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港的主要營業地點為香港中環干諾道中64號中華廠商會大廈21樓。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記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) 本公司的公司秘書為楊利女士。楊女士為特許秘書、特許管治專業人員以及香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會（前稱「英國特許秘書及行政人員公會」）會員。彼獲得香港科技大學理學士學位，在公司秘書、企業管治及合規事宜方面擁有豐富經驗。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 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)及本公司網站(<http://www.cnfantasia.com/>)可供查閱：

- (a) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就該項目出具之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書。