

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)

豁免關連交易

向FANTASY PEARL INTERNATIONAL LIMITED提供財務資助

期權

於2020年7月10日，本公司控股股東Fantasy Pearl（作為借款人）與銀行訂立融資協議，據此，銀行同意向Fantasy Pearl授出貸款。

就融資協議而言，於2020年7月10日，本公司與耀偉富（彩生活的主要股東）訂立期權協議，據此，本公司授予耀偉富可要求本公司以代價335,000,000港元購買期權股份（佔彩生活於期權協議日期已發行股本約15.3%）的權利。作為貸款的擔保，耀偉富已將其於期權協議項下的所有權利轉讓予銀行。

上市規則的涵義

Fantasy Pearl為本公司的控股股東。於融資協議日期，其持有本公司已發行股本約57.45%。由於期權協議作為貸款的信用提升而訂立，本公司根據期權協議向耀偉富授出期權為本公司向Fantasy Pearl提供的財務資助。耀偉富為Fantasy Pearl的非全資附屬公司及彩生活的主要股東。彩生活為本公司擁有51.69%股權的附屬公司。Fantasy Pearl及耀偉富均為本公司的關連人士，且授出期權構成本公司的關連交易。

由於期權可由耀偉富（或其受讓人，即抵押轉讓所指的銀行）於期權協議期限內隨時行使，故根據上市規則第14A.61條，期權將被視作於其授出時已行使。

由於有關本公司就期權項下期權股份應付的代價的一項適用百分比率超過0.1%，而所有適用百分比率均低於5%，故期權協議須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

緒言

於2020年7月10日，本公司控股股東Fantasy Pearl（作為借款人）與銀行訂立融資協議，據此，銀行同意向Fantasy Pearl授出貸款。

期權

就融資協議而言，於2020年7月10日，本公司與耀偉富訂立期權協議。根據期權協議，作為耀偉富向本公司支付溢價的代價，本公司已向耀偉富授出期權，藉此，耀偉富有權要求本公司以代價335,000,000港元向耀偉富購買期權股份。

作為根據融資協議使用貸款的先決條件以及作為貸款的擔保，耀偉富已根據抵押轉讓將其於期權協議項下的所有權利轉讓予銀行。

期權股份

期權涉及218,001,477股彩生活普通股，佔彩生活於期權協議日期已發行股本約15.3%。

期權股份的代價

期權股份的代價為335,000,000港元，相當於貸款的本金額。

溢價

本公司就授出期權而收取的溢價為1,675,000港元，乃由耀偉富與本公司經參考期權協議的條款（包括但不限於彩生活股份的股價及波幅，以及期權的行使價及屆滿日期）後公平磋商而釐定。

行使期權

為行使期權，耀偉富（或其受讓人，即抵押轉讓所指的銀行）需向本公司發出通告。涉及所有期權股份的期權僅可於期權期間內行使一次。根據抵押轉讓，在融資協議項下之持續違約事件發生後，銀行可強制執行由抵押轉讓構成的抵押權。

期權的期限

期權將於發生下列事項（以最早者為限）後屆滿：

- (a) 期權期間屆滿；
- (b) 抵押轉讓所產生之抵押獲解除；
- (c) 耀偉富根據期權協議的條款終止期權協議；及
- (d) 訂約各方書面同意終止期權。

本集團的資料

本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立的公司且為中國領先物業開發商及物業相關服務供應商。

彩生活

彩生活為本公司擁有51.69%股權的附屬公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1778）。其主要從事物業管理及提供相關線上增值服務業務。

假設彩生活的已發行股本並無變動及除行使期權外，本公司將不會於期權協議日期至根據行使期權向本公司轉讓期權股份期間增加其於彩生活的股權，本公司於彩生活的股權將於耀偉富（或其受讓人，即抵押轉讓所指的銀行）行使期權時由51.69%增至66.99%。

根據彩生活的經審核綜合財務報表，彩生活及其附屬公司於2019年12月31日的經審核資產淨值約為人民幣4,051,996,000元。彩生活及其附屬公司截至2019年12月31日止兩個年度的財務資料（基於其經審核綜合財務報表）如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣元	人民幣元
淨利潤（稅前和未扣除非經常性項目）	716,247,000	669,935,000
淨利潤（稅後和扣除非經常性項目）	535,691,000	518,027,000

FANTASY PEARL、耀偉富及銀行的資料

Fantasy Pearl

Fantasy Pearl為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。Fantasy Pearl由執行董事曾寶寶小姐及執行董事潘軍先生分別實益擁有80%及20%。於融資協議日期，Fantasy Pearl持有本公司已發行股本約57.45%。

耀偉富

耀偉富為一間根據英屬處女群島法例註冊成立的投資控股公司。耀偉富為Fantasy Pearl的非全資附屬公司。於期權協議日期，其持有彩生活已發行股本約15.3%。

耀偉富持有的期權股份的最初購入成本為13,677,418港元。

銀行

銀行（為期權及抵押轉讓規定的信用提升的受益人）為香港持牌銀行。就董事所深知，銀行獨立於本公司及本公司的關連人士。

授出期權的理由及益處

期權（連同抵押轉讓）為銀行批授予本公司控股股東Fantasy Pearl的貸款的信用提升。儘管本公司並未收到貸款所得款項，但倘及當銀行在發生融資協議項下之持續違約事件且期權獲耀偉富（或其受讓人，即抵押轉讓所指的銀行）行使後強制執行由抵押轉讓構成的抵押權，授出期權為本公司提供收購彩生活15.3%的權益的良機。

作為彩生活的控股股東，本公司一直對彩生活的財務狀況及業務前景持樂觀態度，並認為彩生活的業務為本集團業務的重要組成部分。倘期權獲行使，本公司於彩生活的股份將增加（符合本集團的業務發展並進一步增強本公司於其附屬公司的股權）。倘期權未獲行使，本公司將獲得本公司有意收購的股份的溢價。

基於以上原因，董事（包括獨立非執行董事，但不包括於期權協議項下擬進行交易擁有權益的曾寶寶小姐及潘軍先生）認為，期權的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

Fantasy Pearl為本公司的控股股東。於融資協議日期，其持有本公司已發行股本約57.45%。由於期權協議作為貸款的信用提升而訂立，本公司根據期權協議向Fantasy Pearl授出期權為本公司向Fantasy Pearl提供的財務資助。耀偉富為Fantasy Pearl的非全資附屬公司及彩生活的主要股東。彩生活為本公司擁有51.69%股權的附屬公司。Fantasy Pearl及耀偉富均為本公司的關連人士，且授出期權構成本公司的關連交易。

由於期權可由耀偉富（或其受讓人，即抵押轉讓所指的銀行）於期權協議期限內隨時行使，故根據上市規則第14A.61條，期權將被視作於其授出時已行使。

由於有關本公司就期權項下期權股份應付的代價的一項適用百分比率超過0.1%，而所有適用百分比率均低於5%，故期權協議須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於Fantasy Pearl由曾寶寶小姐及潘軍先生分別實益擁有80%及20%，故彼等被視為於期權協議擁有權益。因此，曾小姐及潘先生已在為批准期權協議而舉行的董事會會議上放棄投票。

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：

「銀行」	指	獲香港金融管理局根據銀行業條例（第155章）授權的認可機構；
「董事會」	指	本公司董事會；
「彩生活」	指	彩生活服務集團有限公司，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（股份代號：1778）；
「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（股份代號：1777）；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「融資協議」	指	Fantasy Pearl（作為借款人）與銀行（作為放款人）就批授貸款於2020年7月10日訂立的融資協議；
「Fantasy Pearl」	指	Fantasy Pearl International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的控股股東；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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；
「貸款」	指	銀行將批授予Fantasy Pearl的335,000,000港元的貸款融資；
「期權」	指	本公司向耀偉富授出的認沽期權，據此，耀偉富有權要求本公司向耀偉富購買期權股份；
「期權協議」	指	耀偉富與本公司就授出期權於2020年7月10日訂立的協議（不時經修訂者）；
「期權期間」	指	融資協議項下最後還款日（即融資協議日期後滿36個月當日）後六個月零一天期間；
「期權股份」	指	彩生活的218,001,477股股份；
「中國」	指	中華人民共和國；
「溢價」	指	金額1,675,000港元；
「抵押轉讓」	指	耀偉富（作為轉讓人）與銀行（作為受讓人）於2020年7月10日訂立的轉讓契據，內容有關向銀行轉讓耀偉富對期權協議的權利、所有權、權益及利益；

「股東」	指	本公司股東；
「耀偉富」	指	耀偉富企業有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立的公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具上市規則所賦予涵義；及
「%」	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，2020年7月10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；非執行董事為李東生先生及廖騫先生；獨立非執行董事為何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生。