

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)

有關出售附屬公司及債務轉讓之 須予披露交易

該等出售事項

於2025年11月26日，賣方A（本公司一間全資附屬公司）與買方A訂立天歌出售協議，據此，賣方A有條件同意出售，而買方A有條件同意收購天歌股權，總代價為人民幣30,000,000元。天歌擁有項目公司約60.67%股權，項目公司為一間持有該項目的物業發展公司。於天歌出售事項完成後，本集團將不再擁有目標集團任何權益。

於2025年11月26日，賣方B（本公司一間全資附屬公司）與買方B訂立花火出售協議，據此，賣方B有條件同意出售，而買方B有條件同意收購花火股權，總代價為人民幣1,000,000元。於花火出售事項完成後，本集團將不再擁有花火任何權益。

於2025年11月26日，賣方C（本公司一間非全資附屬公司）與買方C訂立債務轉讓協議，據此，賣方C有條件同意轉讓，而買方C有條件同意接受代價為人民幣48,000,000元的債務轉讓。

上市規則之涵義

由於該等出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故該等出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

該等出售事項

於2025年11月26日，賣方與買方就該等出售事項訂立該等協議。

該等協議的主要條款概述如下：

(1) 天歌出售協議

日期

2025年11月26日

訂約方

(i) 賣方A

(ii) 買方A

標的事項

根據天歌出售協議，賣方A有條件同意出售，而買方A有條件同意收購相當於天歌全部股權的天歌股權。

代價

天歌股權的代價為人民幣30,000,000元(以現金港元支付(按付款當日的匯率釐定))，須由買方A按以下方式向賣方A支付：

- (i) 於2025年12月23日前或雙方書面協定的其他日期，買方A須向由買方A及賣方A共同管理的託管賬戶支付人民幣30,000,000元；及
- (ii) 於天歌出售事項完成後三(3)個曆日內，有關所得款項須自託管賬戶中撥出，而相當於人民幣30,000,000元的現金港元金額(按付款當日的匯率釐定)須支付予賣方A。

天歌出售事項的代價乃由賣方A與買方A參考(i)獨立估值師於估值基準日評估之天歌股權估值約人民幣31,976,000元(詳情見估值報告)；及(ii)目標集團的有限增長前景，且中國物業市場持續面臨嚴峻的市場挑戰，可能會影響項目公司的收入，並經公平磋商後釐定。

估值方法

根據估值報告，天歌股權於估值基準日的價值約為人民幣31,976,000元(四捨五入)。該估值乃參照國際評價準則委員會頒佈的國際評價標準進行。估值報告採用三種公認估值方法，即市場法、成本法及收益法。天歌為投資控股公司，其附屬公司項目公司之主要資產為該物業。故採用成本法之總和法評估天歌股權價值被視為合宜。在總和法下，本公司各項可識別資產與負債均採用適當估值方法進行評估，天歌之價值乃透過加總組成資產並扣除組成負債而得出。

估值的關鍵輸入與計算過程

(i) 天歌股權的評估價值

根據估值報告，於估值基準日，天歌股權之評估價值係採用總和法計算，並四捨五入至人民幣31,976,000元，該數值乃將(i)項目公司60.7%股權之評估價值人民幣81,660,000元減去(ii)天歌之總負債（人民幣49,684,000元）後得出。

(ii) 項目公司股權的評估價值

項目公司100%股權的評估價值為人民幣134,600,000元，其中(i)流動資產的賬面價值（人民幣10,712,000元），加上(ii)該物業的評估價值（人民幣448,690,000元），減去(iii)項目公司負債賬面價值（人民幣324,802,000元）。

在評估該物業時，物業估值師採用了收入資本化法，該方法適用於評估租賃條款穩定且統一的物業。該方法考慮了物業從現有租約中獲得的租金收入及／或在現有市場中可實現的租金收入，並充分計及租約的復歸收入潛力，隨後將其資本化，以適當的資本化率釐定公平值。

估值假設

該物業的估值乃假設賣方在市場上出售該物業權益時，未享有任何可能影響物業權益價值的遞延條款合約、租回協議、合資企業、管理協議或任何類似安排的利益。估值未計入物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦未計入執行銷售可能產生之任何開支或稅項。本評估價值在相當程度上依賴項目公司所提供之數據與資料。

以下為評估天歌股權所採用之假設：

- (i) 持續實施審慎且有效的管理政策，其實施期間應涵蓋為維持目標公司之性質與完整性所認為必要之任何時段；
- (ii) 所審查事項不存在任何隱藏或意外狀況，此類狀況可能對所報告的審查結果產生不利影響；及
- (iii) 對估值基準日後之市況、政府政策或其他條件的變動概不負責。

先決條件

天歌出售事項之完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 天歌已根據其現有組織章程細則及適用法律（如適用）完成天歌出售事項所需的內部批准程序；及
- (b) 天歌股權的股份登記及過戶手續並無障礙。

完成

天歌出售事項之完成應於款項支付至託管賬戶後五(5)個營業日內進行，屆時賣方A須履行其交割義務，包括：(i)將買方A登記為天歌股權持有人；(ii)完成買方A要求之天歌董事及高級管理人員變更；(iii)將天歌之物品及記錄交付予買方A；及(iv)轉讓天歌的證書及牌照予買方A。

於天歌出售事項完成後，本集團將不再擁有目標集團任何權益。

(2) 花火出售協議

日期

2025年11月26日

訂約方

- (i) 賣方B
- (ii) 買方B

標的事項

根據花火出售協議，賣方B有條件同意出售，而買方B有條件同意收購相當於花火全部股權的花火股權。

代價

花火股權的代價為人民幣1,000,000元，按本公告下文「(3)債務轉讓協議—代價」一節所述方式以現金支付。花火出售事項的代價乃由賣方B與買方B參考(i)花火的實繳資本人民幣1,000,000元；(ii)截至2025年6月30日，花火的資產淨值不超過其實繳資本；及(iii)花火因作為輕資產營運平台的本質，而不擁有房地產且未來溢利有限，並經公平磋商後釐定。

先決條件

花火出售事項之完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 花火已根據其現有組織章程細則及適用法律（如適用）完成花火出售事項所需的內部批准程序；及
- (b) 花火股權的股份登記及過戶手續並無障礙。

完成

花火出售事項之完成應於款項支付至託管賬戶後五(5)個營業日內進行，屆時賣方B須履行其交割義務，包括：(i)將買方B登記為花火股權持有人；(ii)完成買方B要求之花火董事及高級管理人員變更；(iii)將花火之物品及記錄交付予買方B；及(iv)轉讓花火的證書及牌照予買方B。

於花火出售事項完成後，本集團將不再擁有花火任何權益。

(3) 債務轉讓協議

日期

2025年11月26日

訂約方

(i) 賣方C

(ii) 買方C

標的事項

根據債務轉讓協議，賣方C有條件同意轉讓，而買方C有條件同意接受代價為人民幣48,000,000元的債務轉讓。

代價

債務轉讓的代價為人民幣48,000,000元，須由買方C以人民幣現金向賣方C支付。債務轉讓的代價乃由賣方C與買方C參考(i)債務的面額，即項目公司尚欠賣方C的人民幣56,609,000元；(ii)項目公司償還債務之能力及所需時間，預期項目公司將需逾三年方能清償債務；(iii)債務轉讓協議項下代價之付款時間表；及(iv)中國境內類似不良及次級房地產相關信貸的現行二級市場狀況，並經公平磋商後釐定。

花火股權代價人民幣1,000,000元及債權轉讓協議代價人民幣48,000,000元須以現金按以下方式支付：

(i) 託管協議：

- 在簽訂債務轉讓協議前，買方C已向買方C及賣方C共同管理的託管賬戶支付人民幣5,000,000元（作為誠意金按金）。
- 於簽署該等協議後三(3)個曆日內，買方C須向賣方C指定的託管賬戶支付人民幣10,000,000元，包括人民幣1,000,000元作為花火出售協議項下花火股權的代價，及其餘人民幣9,000,000元作為債務轉讓協議項下債務轉讓代價的一部分。

(ii) 首期付款：自本公告下文「(3)債務轉讓協議—先決條件」一節所述所有先決條件獲達成日期起計三(3)個曆日內，人民幣15,000,000元（包括作為誠意金按金人民幣5,000,000元）將自託管賬戶中撥出，並由買方C以人民幣支付至賣方B的指定賬戶，其中人民幣1,000,000元作為花火出售協議項下花火股權的代價，其餘人民幣14,000,000元作為債務轉讓協議項下債務轉讓代價的一部分；

(iii) 第二期付款：於2026年1月30日前或雙方協定的任何日期，買方C須以人民幣向賣方C指定賬戶支付人民幣11,000,000元，作為債務轉讓協議項下債務轉讓代價的一部分；及

- (iv) 第三期付款：於2026年2月15日前或雙方協定的其他日期，買方C須以人民幣向賣方C指定賬戶支付其餘人民幣23,000,000元，作為債務轉讓協議項下債務轉讓代價的一部分。

先決條件

債務轉讓之完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 天歌出售協議項下的先決條件獲達成；
- (b) 花火出售協議項下的先決條件獲達成；
- (c) 項目公司用於收取雅庭酒店租金的銀行賬戶及相關工具移交予買方C；及
- (d) 共同保管債務轉讓協議相關債務文件。

完成

於天歌出售事項及花火出售事項完成後五(5)個營業日內，債務轉讓即視為完成。

終止

倘任何一方未能履行其在任何該等協議項下的義務或完成任何相關事項，違約方須按每延遲一日每日為人民幣5,000元的標準向守約方支付違約金。倘逾期超過60天，守約方有權單方面終止該等協議。倘守約方終止該等協議，違約方亦應向守約方支付相當於該等出售事項代價20%的違約金。倘該違約金不足以彌補守約方因此遭受的任何損失，違約方應繼續向守約方支付賠償金，直至守約方的全部損失悉數補償為止。

有關目標集團的資料

天歌出售事項

天歌為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，天歌為本公司一間間接全資附屬公司。

項目公司為一間物業發展公司，持有該項目(包括安博電子項目第二期)，即位於中國深圳市龍崗區的工業園區。該項目佔地約39,816.75平方米，可出租面積約65,653.72平方米，用作綜合商業及商務綜合體發展用途，包括獨立大樓、商店及辦公室出租。於本公告日期，項目公司由(i)天歌擁有約60.67%的股份；(ii)家聯管理有限公司擁有約37.89%；及(iii)深圳市安斯科微電子有限公司擁有約1.44%。據董事所知，家聯管理有限公司、深圳市安斯科微電子有限公司及其各自的最終實益擁有人，均為獨立於本公司及本公司關連人士的訂約方。

下表載列目標集團截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度（根據中國公認會計原則編製）的主要財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2024年
	經審核 人民幣千元	經審核 人民幣千元
除稅前溢利／（虧損）淨額	(4,579)	(4,245)
除稅後溢利／（虧損）淨額	(4,579)	(4,245)

目標集團於2025年6月30日之未經審核綜合賬面負債淨額約為人民幣5,970,593元。

天歌出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益。

花火出售事項

花火為一間於中國成立之有限公司，主要從事工業園區的營運管理、房屋租賃、物業租賃及物業管理業務。花火為該物業的二房東。於本公告日期，花火為本公司的全資附屬公司。

下表載列花火截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度（根據中國公認會計原則編製）的主要財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2023年 經審核 人民幣千元	2024年 經審核 人民幣千元
除稅前溢利／（虧損）淨額	9,046	15,893
除稅後溢利／（虧損）淨額	9,046	15,893

於2025年6月30日，花火未經審核賬面負債淨額約為人民幣2,479,150元。於花火出售事項完成後，本集團將不再擁有花火任何權益。

有關該等協議訂約方的資料

賣方A為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方B為本公司的全資附屬公司，主要從事產業園運營管理、投資興辦實業、物業租賃及物業管理。

賣方C為本公司的非全資附屬公司，主要從事電子產品技術開發及銷售、物業租賃及境內貿易。

買方A為一間於中國成立之有限公司，主要從事境內貿易及進出口業務。於本公告日期，買方A由梁雯持有90%的股權及韋承言持有10%的股權。

買方B為一間於中國成立之有限公司，主要從事信息諮詢相關業務。於本公告日期，買方B由買方A持有75%的股權，其餘25%股權則由深圳市銀泉科技有限公司持有。深圳市銀泉科技有限公司由孫紅兵持有60%股權及莊澤坤持有40%股權。

買方C為一間於中國成立之有限公司，主要從事信息諮詢相關業務。於本公告日期，買方由韋承言持有99%的股權，買方A持有1%的股權。

據董事經作出合理查詢後所知深知、盡悉及確信，買方及其各自的最終實益擁有人乃為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

進行該等出售事項的理由及裨益

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。

該等出售事項將加強本集團的現金流並增加其營運資金，從而提高其財務流動性。

鑑於該等出售事項乃經公平磋商並按正常商業條款訂立，董事認為該等出售事項的條款屬公平合理，且該等出售事項符合本公司及所有持份者的整體利益。

該等出售事項的財務影響以及所得款項擬定用途

待最終審核後，預期本集團將實現淨收益約人民幣7,260,000元，乃經參考(i)經計及相關交易成本、稅項及開支後的該等出售事項代價淨額及(ii)目標集團及花火之未經審核賬面值計算得出。

本集團擬將該等出售事項所得款項淨額撥作本集團的一般營運資金。

上市規則之涵義

由於該等出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故該等出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

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：

「該等協議」	指	天歌出售協議、花火出售協議及債務轉讓協議的統稱
「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（股份代號：1777）
「債務」	指	項目公司尚欠賣方C的債務本金額人民幣56,609,000元

「債務轉讓」	指	賣方C根據債務轉讓協議將債務轉讓予買方C
「債務轉讓協議」	指	買方C與賣方C就債務轉讓訂立日期為2025年11月26日的協議
「董事」	指	本公司董事
「該等出售事項」	指	天歌出售事項、花火出售事項及債務轉讓之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「花火」	指	深圳市花火創新產業運營管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「花火出售事項」	指	賣方B根據花火出售協議向買方B出售花火股權
「花火出售協議」	指	買方B與賣方B就花火出售事項訂立日期為2025年11月26日的協議
「花火股權」	指	花火全部股權

「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國
「該物業」	指 位於中國深圳市龍崗區寶龍工業區青風大道與寶龍四路交匯處西北側之物業
「該項目」	指 項目公司於中國深圳市龍崗區開發的工業園區
「項目公司」	指 深圳安博電子有限公司，一間於中國成立之有限公司
「買方A」	指 深圳市拓美聯華貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司
「買方B」	指 深圳市聯祥商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「買方C」	指 深圳市龍聯投資諮詢有限責任公司，一間於中國成立之有限公司
「買方」	指 買方A、買方B及買方C之統稱
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

「目標集團」	指	天歌及項目公司
「天歌」	指	天歌電子有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「天歌出售事項」	指	賣方A根據天歌出售協議向買方A出售天歌股權
「天歌出售協議」	指	買方A與賣方A就天歌出售事項訂立日期為2025年11月26日的協議
「天歌股權」	指	天歌全部股權
「估值基準日」	指	2025年6月30日，即作為評估天歌股權價值的基準日
「估值報告」	指	由獨立估值師發出日期為2025年8月30日的估值報告，內容有關根據中國相關法律、法規及估值標準就天歌股權於估值基準日之估值進行評估
「賣方A」	指	Cai Hua Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

「賣方B」	指	Shenzhen Fantasia Industrial Operation Co., Ltd.，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「賣方C」	指	Shenzhen Yuehua Innovation Technology Industrial Park Co., Ltd.，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之非全資附屬公司
「賣方」	指	賣方A、賣方B及賣方C之統稱
「雅庭酒店」	指	深圳雅庭豐年飯店，位於中國深圳市龍崗區寶龍工業區寶龍街道寶龍四路2號，為項目公司的其中一個租戶
「%」	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11月26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及馬有恒先生。