

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，並表明概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依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)

## 重續持續關連交易

### 重續持續關連交易

2019年持續關連交易已於2022年12月31日屆滿。於2023年，儘管本集團已根據上市規則第14A.76(1)(c)條的最低限度交易豁免進行2019年持續關連交易的相關交易，為使本集團可繼續進行相關交易，本集團與彩生活集團簽訂2023年持續關連交易。

### 上市規則涵義

根據上市規則第14A章，2023年持續關連交易項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於2023年持續關連交易項下各自擬進行交易的年度交易金額所涉及的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故2023年持續關連交易項下各自擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 緒言

於2023年12月29日，本集團與彩生活集團訂立2023年持續關連交易。

### 2023年持續關連交易

#### (1) 2023年工程服務協議

- 日期： 2023年12月29日
- 訂約方： (a) 深圳市開元同濟  
(b) 深圳市花樣年
- 主體事項： 彩生活集團將向本集團旗下成員公司提供工程服務。工程服務包括為深圳市花樣年物業安裝及配置電力系統、節能燈光及相關服務。
- 年期： 2023年工程服務協議的年期為自2023年12月29日起至2025年12月31日止（包括首尾兩日）。
- 付款： 工程服務費將以現金支付，惟受限於本集團旗下任何成員公司與彩生活集團旗下任何成員公司根據2023年工程服務協議將就工程服務訂立的個別服務協議條款。

#### 定價政策

工程服務費將按以下方式釐定：

作為一般原則，有關工程服務的個別服務協議的價格及條款將於本集團購買該等服務的日常業務過程中按一般商業條款，並經公平磋商及按本集團與其他獨立第三方進行交易的類似基準釐定，有關條款對本集團而言將不遜於獨立第三方所提供者。

工程服務費將根據以下一般原則按升序釐定：

- (i) 有關監管機構規定的參考價格(如有)；
- (ii) 根據中國建設工程造價管理協會或中國其他主管機關(如有)頒佈的指引得出的價格；
- (iii) 如無有關參考價格，則價格將由本集團與彩生活集團於參考(a)獨立第三方就類似條件的項目向本集團提供的條款(包括費用及交付)；及(b)與提供工程服務有關的估計成本(包括勞動成本、物料成本及行政成本)後經公平磋商釐定。在釐定有關費率時，本集團採購部門相關人員須向獨立第三方取得至少兩份報價，以確保本集團將就工程服務向彩生活集團支付的費用與向其獨立客戶所提供者相若。

### 年度上限

建議2023年工程服務協議的上限將不超過以下金額：

	2023年 1月1日至 2023年12月31日 人民幣千元	2024年 1月1日至 2024年12月31日 人民幣千元	2025年 1月1日至 2025年12月31日 人民幣千元
交易金額	7,000 <sup>(附註)</sup>	8,600	8,600

附註： 2023年1月1日至2023年11月30日期間的實際交易金額約為人民幣2,544,000元。有關交易乃根據上市規則第14A.76(1)(c)條項下的最低交易豁免水平進行。預期於2023年12月，本集團將產生進一步交易金額不超過人民幣4,456,000元。

2023年工程服務協議的年度上限乃經參考以下各項：(i)根據本集團的發展計劃，本集團預期將於2023年工程服務協議期限內興建的物業估計總建築面積；(ii)彩生活集團經參考市場類似服務的費用所預期的營運成本（包括人力成本、材料成本及管理成本）；(iii)經計及2023年工程服務協議期限內的預期通貨膨脹率，合理增加彩生活集團收取的工程服務費；及(iv)經考慮自疫情逐漸復甦以及中國房地產業的預期復甦，2019年工程服務協議項下歷史交易金額及2023年交易金額而釐定。

期間	年度上限 人民幣千元	實際交易金額 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度	60,000	26,190
截至2021年12月31日止年度	70,500	13,970
截至2022年12月31日止年度	75,500	1,040
2023年1月1日至2023年11月30日	–	2,544

附註：本公司認為，使用率及交易金額處於低水平屬暫時性質，主要歸因於超出本公司控制範圍的因素，包括協議期限內中國房地產發展行業格局突然變化，例如中國政府自2020年下半年前後起嚴格實施「三條紅線」政策，嚴重影響許多房地產發展商的流動資金；加上COVID-19防疫措施，嚴重影響中國的房地產發展。

### 理由及裨益

深圳市花樣年為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業開發及投資。

彩生活之附屬公司深圳市開元同濟主要從事提供工程服務。自2014年彩生活上市以來，深圳市開元同濟一直為本集團提供工程服務。訂立2023年工程服務協議乃為使本集團能夠繼續向彩生活集團購買該等服務。

董事(包括獨立非執行董事,但不包括曾寶寶小姐及Timothy David Gildner先生)認為,2023年工程服務協議乃按一般商業條款訂立,其條款屬公平合理,且符合本公司及股東的整體利益。

### **上市規則涵義**

非執行董事曾寶寶小姐擁有彩生活233,538,642股股份(不包括透過本公司持有彩生活的任何間接權益),相當於彩生活已發行股本約15.7%。因此,根據上市規則第14A.16條,彩生活為本公司之關連附屬公司。根據上市規則第14A章,2023年工程服務協議項下擬進行的交易構成本公司持續關連的交易。

由於2023年工程服務協議項下擬進行交易的年度交易金額所涉及的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%,故2023年工程服務協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定,惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## **(2) 2023年前期物業管理服務協議**

日期： 2023年12月29日

訂約方： (a) 深圳市彩生活物業管理

(b) 深圳市花樣年

主體事項： 彩生活集團將向本集團旗下成員公司提供前期物業管理服務。前期物業管理服務包括(a)於項目預售階段向深圳市花樣年新開發項目提供駐場安保、清潔及其他相關服務,以及向本集團物業銷售中心提供客戶服務,包括禮賓服務及客戶泊車管理服務;及(b)於交付前階段為本集團的開發項目未售部分提供經營及管理服務。

年期： 2023年前期物業管理服務協議的年期為自2023年12月29日起至2025年12月31日（包括首尾兩日）。

付款： 前期物業管理服務的管理費將以現金支付，惟受限於本集團旗下成員公司與彩生活集團根據2023年前期物業管理服務協議將就前期物業管理服務訂立的個別服務協議條款。

### **定價政策**

前期物業管理服務的費用將按以下方式釐定：

作為一般原則，有關前期物業管理服務的個別服務協議的價格及條款將於本集團採購有關服務的日常工作過程中按一般商業條款，並經公平磋商及按本集團與其他獨立第三方進行交易的類似基準釐定，有關條款對本集團而言將不遜於獨立第三方所提供者。

管理費將根據以下一般原則按升序釐定：

- (1) 相關政府部門規定的參考價格（如有）；
- (2) 根據中國物業管理當地主管機關頒佈的指引得出的價格（如有）；

- (3) 如無有關參考價格，則價格將由本集團與彩生活集團於參考(a)獨立第三方就面積、地點及定位相若的物業向本集團提供的可資比較條款(包括費用)；及(b)有關提供前期物業管理服務的成本(包括勞動成本、物料成本及行政成本)後經公平磋商釐定。在釐定有關費率時，本集團採購部門相關人員須自獨立第三方取得至少兩宗可資比較交易，以確保彩生活集團將向本集團收取的費用將與向獨立第三方所提供者相若。

### 年度上限

建議2023年前期物業管理服務協議項下的上限將不超過以下金額：

	2023年1月1日至 2023年12月31日 人民幣千元	2024年1月1日至 2024年12月31日 人民幣千元	2025年1月1日至 2025年12月31日 人民幣千元
交易金額	10,000 <sup>(附註)</sup>	12,000	12,000

附註： 2023年1月1日至2023年11月30日期間的實際交易金額約為人民幣2,695,000元。有關交易乃根據上市規則第14A.76(1)(c)條項下的最低交易豁免水平進行。預期於2023年12月，本集團將產生進一步交易金額不超過人民幣7,305,000元。

2023年前期物業管理服務協議項下的年度上限乃經參考以下各項：(i)於2023年前期物業管理服務協議年期內由本集團根據其發展計劃開發並預期由彩生活集團管理的物業的估計預售建築面積；(ii)將由彩生活集團提供前期物業管理服務的預期成本（包括人員水平及營運成本）；(iii)經考慮於2023年前期物業管理服務協議年期內的通脹率，本集團將收取的管理費的合理增幅；及(iv)經考慮自疫情逐漸復甦以及中國房地產業的預期復甦，2019年前期物業管理服務協議項下的歷史交易金額及於2023年的交易金額而釐定：

期間	年度上限 人民幣千元	實際交易金額 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度	80,000	15,440
截至2021年12月31日止年度	90,000	3,330
截至2022年12月31日止年度	100,000	4,690
2023年1月1日至2023年11月30日	—	2,695

附註：本公司認為，使用率及交易金額處於低水平屬暫時性質，主要歸因於超出本公司控制範圍的因素，包括協議期限內中國房地產發展行業格局突然變化，例如中國政府自2020年下半年前後起嚴格實施「三條紅線」政策，嚴重影響許多房地產發展商的流動資金；加上COVID-19防疫措施，嚴重影響中國的房地產發展。



## **理由及裨益**

深圳市花樣年為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事物業開發及投資。

深圳市彩生活物業管理為彩生活的附屬公司。其主要從事提供前期物業管理服務。

深圳市彩生活物業管理自彩生活於2014年上市以來，一直向本集團提供前期物業管理服務。訂立2023年前期物業管理服務協議以使本集團能夠繼續自彩生活集團採購有關服務。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括曾寶寶小姐及Timothy David Gildner先生)認為，2023年前期物業管理服務協議乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## **上市規則涵義**

非執行董事曾寶寶小姐於233,538,642股彩生活股份中擁有權益(不包括透過本公司持有的任何彩生活間接權益)，佔彩生活已發行股本約15.7%。因此，根據上市規則第14A.16條，彩生活為本公司的關連附屬公司。根據上市規則第14A章，2023年前期物業管理服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於2023年前期物業管理服務協議項下擬進行交易的年度交易金額所涉及的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故2023年前期物業管理服務協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 內部監控

作為一般原則，本集團持續關連交易的個別服務協議的價格及條款須按一般商業條款訂立，且有關條款與獨立第三方向本集團提供的條款相似且不遜於獨立第三方向本集團提供的條款。

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團相關內部審核人員及管理層監督及管控，以確保所有持續關連交易均根據本集團的定價政策按一般商業條款進行，且將無損本公司及股東的整體利益。

本集團相關內部審核人員及管理層將定期檢查並評定持續關連交易項下擬進行個別交易是否按照相關協議條款進行，亦將定期審閱相關持續關連交易項下所收取的價格是否屬公平合理且是否符合上述定價政策。採購部門將每半年審閱有關定價條款，包括收集相關市場資料，並審閱及比較其他提供類似服務的獨立第三方的報價，以確保彩生活集團所提供的定價條款不遜於獨立第三方所提供的定價條款。

獨立非執行董事將審閱持續關連交易，而本公司核數師亦將對有關定價條款及年度上限進行年度審閱。本公司認為，本集團內部監控機制行之有效，可確保本集團持續關連交易一直並將按一般商業條款進行，且無損本公司及股東的整體利益。

## 一般事項

於為批准2023年持續關連交易而舉行的董事會會議上，彩生活的主要股東曾寶寶小姐及本公司及彩生活的共同董事Timothy David Gildner先生被視為於有關協議中擁有權益，故已就擬於董事會會議上提呈以批准有關協議的決議案放棄表決。

## 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：

- 「2019年工程服務協議」 指 深圳市開元同濟與深圳市花樣年所訂立日期為2019年12月31日的工程服務協議
- 「2019年前期物業管理服務協議」 指 深圳市彩生活物業管理與深圳市花樣年所訂立日期為2019年12月31日的前期物業管理服務協議
- 「2023年持續關連交易」 指 2023年前期物業管理服務協議及2023年工程服務協議
- 「2023年工程服務協議」 指 深圳市開元同濟與深圳市花樣年所訂立日期為2023年12月29日的工程服務協議
- 「2023年前期物業管理服務協議」 指 深圳市彩生活物業管理與深圳市花樣年所訂立日期為2023年12月29日的前期物業管理服務協議
- 「董事會」 指 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有限公司，其股份於聯交所主板上市

「彩生活集團」	指	彩生活及其附屬公司
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「工程服務」	指	根據2023年工程服務協議向本集團提供的工程服務，包括安裝及配置電力系統、節能燈光及其他相關服務
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(就本公告而言，不包括彩生活集團)
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士概無關連(定義見上市規則)的人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「前期物業管理服務」	指	前期物業管理服務，包括(a)於預售階段提供駐場保安、清潔及其他相關服務，以及將向本集團物業銷售中心提供的客戶服務，如禮賓服務及客戶泊車指導；及(b)於交付前階段為本集團的物業開發項目未售部分提供經營及管理服務

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「深圳市彩生活物業管理」	指	深圳市彩生活物業管理有限公司，於中國成立的有限公司，為彩生活的間接全資附屬公司
「深圳市花樣年」	指	深圳市花樣年地產集團有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「深圳市開元同濟」	指	深圳市開元同濟樓宇科技有限公司，於中國成立的有限公司，為彩生活的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的相同涵義
「%」	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，2023年12月29日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為程建麗女士、柯卡生先生、*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、郭志成先生及馬有恒先生。