

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購花樣年控股集團有限公司或彩生活服務集團有限公司證券的邀請或建議。

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的有限公司)  
(股份代號：01777)



**COLOUR LIFE SERVICES GROUP CO., LIMITED**  
彩生活服務集團有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1778)

## 主要交易

## 主要交易及 關連交易

### 交易

於2017年11月14日，透過訂立第一份協議、第二份協議、第三份協議及第四份協議，彩生活的若干附屬公司擬向花樣年的若干附屬公司收購深圳市萬象100%受益權以及目標公司100%股權，總代價為人民幣2,012,520,000元。

#### 第一份協議

於2017年11月14日，深圳市彩生活(彩生活的全資附屬公司)與花樣年中國(花樣年的全資附屬公司)訂立第一份協議，據此，花樣年中國同意向深圳市彩生活轉讓花樣年教育諮詢100%股權，代價為人民幣797,880,000元。

#### 第二份協議

於2017年11月14日，彩生活投資(彩生活的全資附屬公司)與鄰里樂控股(花樣年的全資附屬公司)訂立第二份協議，據此，鄰里樂控股同意向彩生活投資轉讓鄰里樂100%股權，代價為人民幣1,184,640,000元。

### **第三份協議**

於2017年11月14日，深圳市高潤達(彩生活的全資附屬公司)與深圳嘉年(花樣年的全資附屬公司)訂立第三份協議，據此，深圳嘉年將其於深圳市萬象的人民幣100萬元出資額轉讓予深圳市高潤達，並由深圳市高潤達負有繳納該筆出資的義務。

### **第四份協議**

於2017年11月14日，深圳市高潤達(彩生活的全資附屬公司)與深圳嘉年(花樣年的全資附屬公司)訂立第四份協議，據此，深圳嘉年同意轉讓其於目標公司的1%股權予深圳市高潤達，代價為人民幣30,000,000元。

### **交易的影響**

深圳市嘉信擁有深圳市萬象的100%受益權的權益。

於交易完成後，彩生活將持有花樣年教育諮詢及鄰里樂各自的全部股權，並通過花樣年教育諮詢及深圳鄰里樂持有深圳市嘉信的全部股權。此後，彩生活將透過深圳市嘉信而間接擁有深圳市萬象100%的受益權。

深圳市萬象持有目標公司99%股權，而目標公司的餘下1%股權將由深圳市高潤達根據第四份協議持有。深圳市萬象主要從事於物業管理業務。

### **上市規則涵義**

#### **花樣年**

彩生活為花樣年的非全資附屬公司。因此，交易構成視作以並非由花樣年持有於彩生活的權益百分比出售花樣年於相關公司的權益(為交易的標的)。

由於根據上市規則第14.07條有關交易的代價比率超過25%但少於75%，交易構成花樣年的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的花樣年股東批准規定。

載有(其中包括)(i)交易的進一步詳情；及(ii)召開花樣年股東特別大會的通告的通函，將根據上市規則規定於2017年12月5日或之前向花樣年股東寄發。

### **彩生活**

由於根據上市規則第14.07條有關交易的適用百分比率超過25%但少於100%，交易構成彩生活的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。於本公告日期，花樣年於彩生活的已發行股本約72.41%中擁有權益，為彩生活的控股股東及關連人士。因此，交易亦構成彩生活的關連交易，須遵守彩生活獨立股東批准規定。

由彩生活全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已獲成立，以就交易的條款向彩生活的獨立股東提供意見。

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)交易的條款向彩生活獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就交易的意見；(iii)獨立財務顧問就交易向獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)召開彩生活股東特別大會的通告的通函，將根據上市規則規定於2017年12月5日或之前向彩生活股東寄發。

### **一般事項**

花樣年及彩生活的股東及有意投資者務請留意，交易完成須待相應交易協議所載先決條件達成方可作實，故此未必付諸實行。由於交易未必完成，花樣年及彩生活的股東及有意投資者於買賣花樣年及彩生活的證券時，務須審慎行事。

## 交易

於2017年11月14日，透過訂立第一份協議、第二份協議、第三份協議及第四份協議，彩生活的若干附屬公司擬向花樣年及其附屬公司收購深圳市萬象100%受益權以及目標公司100%股權，總代價為人民幣2,012,520,000元。

### 第一份協議

於2017年11月14日，花樣年中國(花樣年的全資附屬公司)與深圳市彩生活(彩生活的全資附屬公司)訂立第一份協議。第一份協議的主要條款載列如下：

#### 主題事項

花樣年中國將轉讓花樣年教育諮詢100%股權予深圳市彩生活，代價為人民幣797,880,000元。

花樣年教育諮詢於深圳市嘉信1%股權中擁有權益。有關目標集團的進一步資料載列於下文「目標集團資料」一段。

#### 代價

轉讓花樣年教育諮詢全部股權予深圳市彩生活的代價為人民幣797,880,000元，乃經參考目標公司的初步估值。

代價將按下表支付：

- (a) 代價的50% (相當於人民幣398,940,000元) 將於第一份協議約定的先決條件全部獲得滿足之日起計10個營業日內支付；
- (b) 代價的結餘50% (相當於人民幣398,940,000元) 將於完成轉讓花樣年教育諮詢股權予深圳市彩生活起計10個營業日內支付。

代價將由彩生活透過其內部資源及銀行借款的組合償付。

## **先決條件**

第一份協議項下擬進行的交易須待以下條件達成後，方告完成：

- (1) 第一份協議已由相關訂約方簽立並已生效；
- (2) 第二份協議、第三份協議及第四份協議已由相關訂約方簽立；及
- (3) 第一份協議項下擬進行的轉讓已取得法律及法規所規定的必要批准及同意。

## **第二份協議**

於2017年11月14日，鄰里樂控股(花樣年的全資附屬公司)與彩生活投資(彩生活的全資附屬公司)訂立第二份協議。第二份協議的主要條款載列如下：

### **主題事項**

鄰里樂控股將轉讓鄰里樂100%股權予彩生活投資，代價為人民幣1,184,640,000元。

鄰里樂於深圳市嘉信99%股權中間接擁有權益。有關目標集團的進一步資料載列於下文「目標集團資料」一段。

### **代價**

轉讓鄰里樂全部股權予彩生活投資的代價為人民幣1,184,640,000元，乃經參考目標公司的初步估值。

代價將按下表支付：

- (a) 代價的50% (相當於人民幣592,320,000元) 將於第二份協議生效起計10個營業日內支付；
- (b) 代價的結餘50% (相當於人民幣592,320,000元) 將於彩生活投資向鄰里樂控股交付第二份協議約定的交割文件之日起10個工作日內支付。

代價將由彩生活透過其內部資源及銀行借款的組合償付。

訂約方已同意待遵守上市規則規定後，代價可由彩生活酌情透過彩生活向花樣年發行彩生活股份而全部或部分償付。於本公告日期，並未就有關機制作出決定，包括將予發行彩生活股份的發行價及數目以及代價股份實際上是否將予發行。倘彩生活董事會決定發行代價股份以償付第二份協議項下全部或部分代價，彩生活將公佈有關安排，並包括應付彩生活公眾持股量的任何措施，以及向獨立彩生活股東尋求特別授權以發行代價股份。

### **先決條件**

第二份協議須待以下條件達成後，方告完成：

- (1) 第一份協議、第三份協議及第四份協議已由相關訂約方簽立；
- (2) 花樣年股東已批准交易；
- (3) 獨立彩生活股東已批准交易(倘代價股份將予發行，則發行代價股份)；及
- (4) 倘代價股份將予發行，則聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣。

### **第三份協議**

於2017年11月14日，深圳嘉年(花樣年的全資附屬公司)與深圳市高潤達(彩生活的全資附屬公司)訂立第三份協議。第三份協議的主要條款載列如下：

### **主題事項**

深圳嘉年將其於深圳市萬象的人民幣100萬元出資額無償轉讓予深圳市高潤達，並由深圳市高潤達負有繳納該筆出資的義務。

有關目標集團的進一步資料載列於下文「目標集團資料」一段。

## **先決條件**

第三份協議項下擬進行的交易須待以下條件達成後，方告完成：

- (1) 第三份協議已由相關訂約方簽立並已生效；
- (2) 深圳市萬象全體合夥人一致同意轉讓深圳嘉年持有於深圳市萬象的合夥權益予深圳市高潤達且其他合夥人均已放棄對擬轉讓合夥權益的優先購買權；
- (3) 深圳市高潤達已與深圳市萬象其他合夥人訂立補充合夥協議；
- (4) 第一份協議、第二份協議及第四份協議已由相關訂約方簽立；及
- (5) 第三份協議項下擬進行的轉讓已取得法律及法規所規定的必要批准及同意。

## **第四份協議**

於2017年11月14日，深圳嘉年(花樣年的全資附屬公司)與深圳市高潤達(彩生活的全資附屬公司)與訂立第四份協議。第四份協議的主要條款載列如下：

## **主題事項**

深圳嘉年將轉讓其於目標公司的1%股權予深圳市高潤達，代價為人民幣30,000,000元。

有關目標集團的進一步資料載列於下文「目標集團資料」一段。

## **代價**

轉讓目標公司的1%股權予深圳市高潤達的代價為人民幣30,000,000元，乃經參考目標公司的初步估值。

代價將按下表支付：

- (a) 代價的50%(相當於人民幣15,000,000元)將於第四份協議約定的先決條件全部得到滿足之日起計10個營業日內支付；



(b) 代價的結餘50%(相當於人民幣15,000,000元)將於完成轉讓目標公司的1%股權予深圳市高潤達起計10個營業日內支付。

代價將由彩生活透過彩生活銀行借款及內部財務資源的組合償付。

### **先決條件**

第四份協議項下擬進行的交易須待以下條件達成後，方告完成：

- (1) 第四份協議已由相關訂約方簽立並已生效；
- (2) 深圳市萬象同意轉讓目標公司的1%股權予深圳市高潤達且已放棄其優先購買權；
- (3) 第一份協議、第二份協議及第三份協議已由相關訂約方簽立；及
- (4) 第四份協議項下擬進行的轉讓已取得法律及法規所規定的必要批准及同意。

### **訂約方資料**

#### **花樣年**

花樣年為在開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。花樣年主要從事有關物業開發、物業投資、房產經紀服務、物業經營及酒店服務。

花樣年教育諮詢為一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司，並主要從事投資控股業務。

鄰里樂控股為一間於開曼群島註冊成立的花樣年全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

鄰里樂為一間於香港註冊成立的公司，並為鄰里樂控股的全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

深圳嘉年為一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司。



## 彩生活

彩生活為一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。彩生活主要從事提供物業管理服務、工程服務、社區租賃、銷售及相關服務。於本公告日期，彩生活由花樣年實益擁有約72.41%，並為花樣年之間接附屬公司。

深圳市彩生活為一間於中國成立的彩生活全資附屬公司。其主要從事提供物業管理服務。

彩生活投資為一間於香港成立的彩生活全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

深圳市高潤達為一間於中國成立的有限公司，為彩生活的全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

## 交易的影響

深圳市嘉信擁有深圳市萬象的100%受益權的權益。

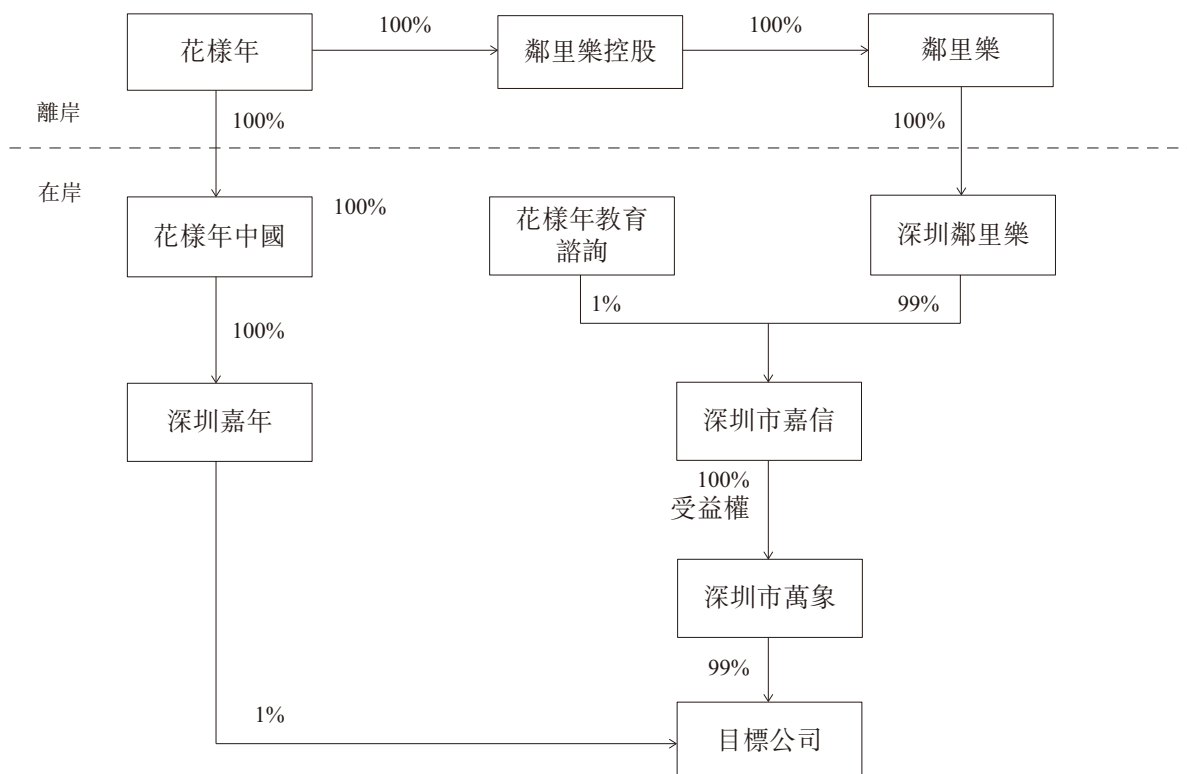
於交易完成後，彩生活將持有花樣年教育諮詢及鄰里樂各自的全部股權，並通過花樣年教育諮詢及深圳鄰里樂持有深圳市嘉信的全部股權。此後，彩生活將透過深圳市嘉信而間接擁有深圳市萬象100%的受益權。

深圳市萬象持有目標公司99%股權，而目標公司的餘下1%股權將由深圳市高潤達根據第四份協議持有。深圳市萬象主要從事於物業管理業務。

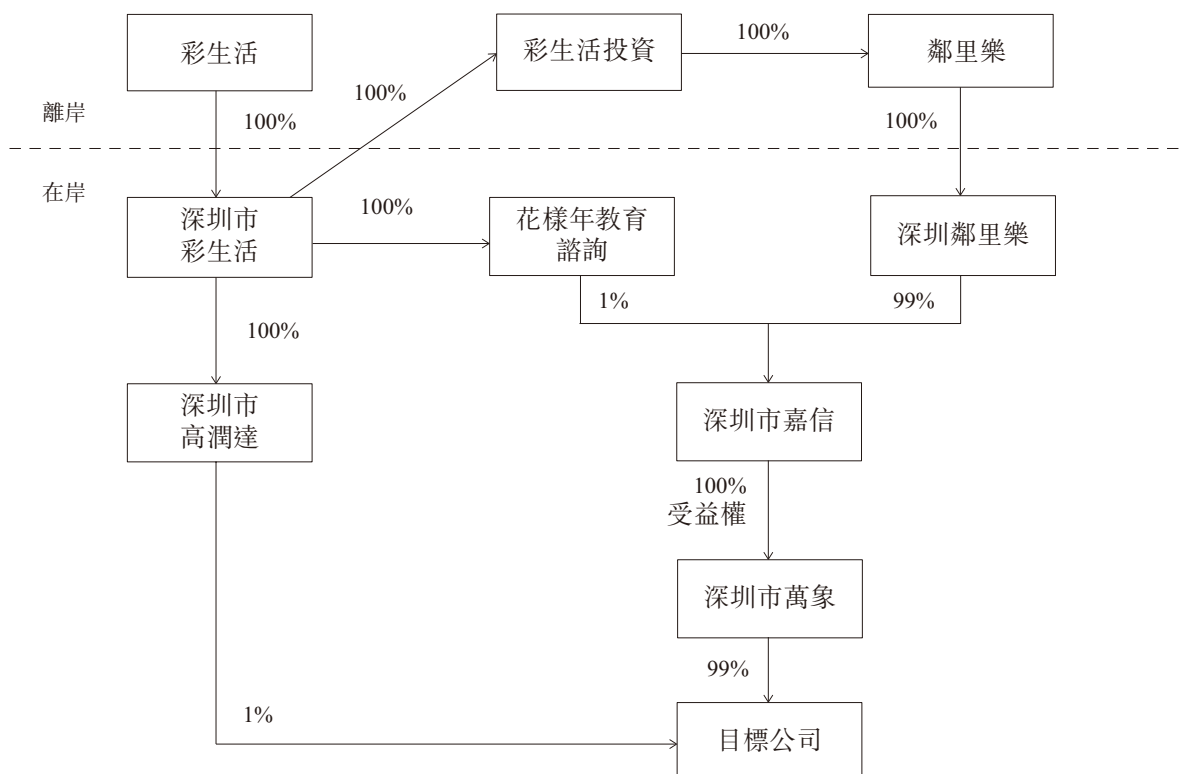
## 目標集團資料

以下載列於交易完成前後目標集團的股權架構：

### 交易完成前



### 交易完成後



以下載列深圳市萬象截至2015年及2016年12月31日止兩年的概述財務資料：

	截至 2015年12月31日 止年度 概約 人民幣千元	截至 2016年12月31日 止年度 概約 人民幣千元
除稅前利潤	0	22,517
除稅後利潤	0	10,617

深圳市萬象於2017年6月30日的資產淨值約為人民幣2,092,000元。

目標公司為一間於中國成立的公司，由深圳市萬象及深圳嘉年於2016年8月以人民幣2,000,000,000元向一名獨立第三方收購。目標公司主要從事物業管理業務。以下載列目標公司於截至2015年及2016年12月31日止兩年的概述財務資料：

	截至 2015年12月31日 止年度 概約 人民幣千元	截至 2016年12月31日 止年度 概約 人民幣千元	截至 2017年6月30日 止期間 (未經審核) 概約 人民幣千元
除稅前利潤	74,846	51,856	172,723
除稅後利潤	46,231	21,731	128,761

目標公司於2017年6月30日的資產淨值約為人民幣191,699,000元。

目標公司於2016年向為其提供物業顧問服務的美易家和開元國際分別支付人民幣16.96百萬元和人民幣14.45百萬元的顧問費，因而導致目標公司於2016年的利潤有所下降。依托美易家和開元國際的專業化顧問諮詢，目標公司的收入增加且成本費用得到控制，新增業務的毛利率提升，促使了目標公司2017年上半年的利潤大增。

交易完成後，目標公司將為彩生活的附屬公司，因而其仍是花樣年的附屬公司。

因屬集團內部交易，花樣年並無出售收益。

## 進行交易的理由

花樣年為中國領先物業開發商及物業相關服務供應商。彩生活及其附屬公司主要從事物業管理服務、工程服務及社區租賃、銷售及其他服務。目標公司在中國物業管理行業獲認可為重要參與者。交易將為彩生活提供良機鞏固其作為中國領先物業管理公司之一的地位，並讓花樣年專注於其主要業務(即物業發展)。彩生活及花樣年各自的董事會認為，交易的條款屬公平合理，且符合彩生活及花樣年以及彼等各自股東的整體利益。

## 上市規則涵義

### 花樣年

彩生活為花樣年的非全資附屬公司。因此，交易構成視作以並非由花樣年持有於彩生活的權益百分比出售花樣年於相關公司的權益(為交易的標的)。

由於根據上市規則第14.07條有關交易的代價比率超過25%但少於75%，交易構成花樣年的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的花樣年股東批准規定。

載有(其中包括)(i)交易的進一步詳情；及(ii)召開花樣年股東特別大會的通告的通函，將根據上市規則規定於2017年12月5日或之前向花樣年股東寄發。

### 彩生活

由於根據上市規則第14.07條有關交易的適用百分比率超過25%但少於100%，交易構成彩生活的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。於本公告日期，花樣年於彩生活的已發行股本約72.41%中擁有權益，為彩生活的控股股東及關連人士。因此，交易亦構成彩生活的關連交易，須遵守彩生活獨立股東批准規定。

由彩生活全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已獲成立，以就交易的條款向彩生活的獨立股東提供意見。

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)交易的條款向彩生活獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就交易的意見；(iii)獨立財務顧問就交易向獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)召開彩生活股東特別大會的通告的通函，將根據上市規則規定於2017年12月5日或之前向彩生活股東寄發。

## 一般事項

花樣年及彩生活的股東及有意投資者務請留意，交易完成須待相應交易協議所載先決條件達成方可作實，故此未必付諸實行。由於交易未必完成，花樣年及彩生活的股東及有意投資者於買賣花樣年及彩生活的證券時，務須審慎行事。

於批准交易的花樣年及彩生活董事會會議上，潘軍先生及林錦堂先生為花樣年及彩生活的共同董事，被視為於交易項下擬進行的交易中擁有權益，故已就有關批准交易的決議案放棄表決。

## 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：

「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；
「彩生活股東特別大會」	指	彩生活將予召開以批准交易的股東特別大會；
「彩生活投資」	指	彩生活投資有限公司，一間於香港成立的有限公司，為彩生活的全資附屬公司；
「彩生活股份」	指	彩生活普通股；

「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「代價股份」	指	彩生活可能發行以償付第二份協議項下部分或全部代價的彩生活股份數目；
「花樣年」	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；
「花樣年中國」	指	花樣年集團(中國)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司；
「花樣年教育諮詢」	指	深圳市花樣年教育諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司；
「花樣年股東特別大會」	指	花樣年將予召開以批准交易的股東特別大會；
「第一份協議」	指	花樣年中國及深圳市彩生活所訂立日期為2017年11月14日的協議；
「第四份協議」	指	深圳嘉年及深圳市高潤達所訂立日期為2017年11月14日的協議，內容有關轉讓目標公司1%股權；
「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，作為獨立財務顧問，就交易條款向彩生活獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「長城嘉信」	指	長城嘉信資產管理有限公司，一間於中國成立的公司；

「美易家」	指	深圳市美易家商務服務集團股份有限公司，一間於中國成立的公司，為花樣年於中國註冊成立的間接非全資附屬公司，其股份於全國中小企業股份轉讓系統報價；
「開元國際」	指	深圳市開元國際物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為彩生活的全資附屬公司；
「鄰里樂」	指	鄰里樂(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司；
「鄰里樂控股」	指	鄰里樂控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「第二份協議」	指	鄰里樂控股及彩生活投資所訂立日期為2017年11月14日的協議；
「深圳市彩生活」	指	深圳市彩生活服務集團有限公司，一間於中國成立的公司，為彩生活的全資附屬公司；
「深圳市高潤達」	指	深圳市高潤達股權投資有限公司，一間於中國成立的公司，為彩生活的全資附屬公司；
「深圳嘉年」	指	深圳前海嘉年投資基金管理有限公司，一間於中國成立的公司，於本公告日期為花樣年的全資附屬公司；



「深圳市嘉信」	指	深圳市嘉信諮詢服務有限公司，一間於中國成立的公司；
「深圳鄰里樂」	指	深圳前海鄰里樂商業服務有限公司，一間於中國成立的公司，為鄰里樂的全資附屬公司；
「深圳市萬象」	指	深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業；
「深圳鑫橙」	指	深圳鑫橙投資管理有限公司，一間於中國成立的公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	萬象美物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「第三份協議」	指	深圳嘉年及深圳市高潤達所訂立日期為2017年11月14日的協議，內容有關轉讓深圳市萬象的人民幣1,000,000元債權
「交易」	指	第一份協議、第二份協議、第三份協議及第四份協議項下擬進行的交易；
「%」	指	百分比。

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席  
潘軍

承董事會命  
彩生活服務集團有限公司  
**Colour Life Services Group Co., Limited**  
執行董事兼行政總裁  
唐學斌

香港，2017年11月14日

於本公告日期，花樣年的執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、林錦堂先生及鄧波先生；非執行董事為李東生先生及廖騫先生；及獨立非執行董事為何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生。

於本公告日期，彩生活的董事會成員包括執行董事唐學斌先生及董東先生；非執行董事潘軍先生、林錦堂先生及周鴻禕先生；及獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生。