

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聯合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，概不對因本聯合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的有限公司)  
(股份代號：1777)



**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)

內幕消息

內幕消息

有關

- (1) 終止建議非常重大出售事項；
  - (2) 轉讓鄰里樂控股集團有限公司；及
  - (3) 彩生活服務集團有限公司恢復買賣
- 的聯合公告

緒言

於2021年9月28日，彩生活（作為賣方）、深圳彩生活（作為擔保人）及目標公司與買方訂立股份轉讓協議，據此，彩生活有條件同意向買方轉讓而買方有條件同意收購銷售股份，即目標公司全部已發行股本，按代價進行。該建議轉讓如得以落實，將構成花樣年及彩生活各自的非常重大出售事項。

於2021年9月30日，彩生活及深圳彩生活與貸款人訂立貸款協議，據此，貸款人同意向彩生活提供貸款。貸款於2021年10月4日到期償還，而彩生活未有於有關日期前償還貸款。

由於彩生活拖欠貸款，貸款人已強制執行其於貸款協議項下的權利，並要求彩生活向其轉讓目標公司全部已發行股本。截至本聯合公告日期，銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本）已轉讓予貸款人。

## **建議轉讓**

股份轉讓協議的主要條款概述如下：

### **日期**

2021年9月28日

### **訂約方**

- (1) 彩生活服務集團有限公司（作為賣方）；
- (2) 碧桂園物業香港控股有限公司（作為買方）；
- (3) 深圳市彩生活服務集團有限公司（作為擔保人）；及
- (4) 鄰里樂控股集團有限公司（作為目標公司）。

據花樣年董事會及彩生活董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 將予出售資產

彩生活有條件同意向買方轉讓而買方有條件同意收購銷售股份，即目標公司全部已發行股本，按代價進行。該建議轉讓如得以落實，將構成花樣年及彩生活各自的非常重大出售事項。

## 代價

根據股份轉讓協議，代價為人民幣3,300,000,000元，乃彩生活與買方於參考以下各項後經公平磋商釐定：(i)目標集團的過往財務表現及現有項目的狀況；(ii)目標集團的未經審核合併除稅後純利；(iii)於中國從事物業管理業務的可資比較公司的市盈率倍數；及(iv)香港上市的中國物業管理公司於過往12個月在中國從事物業管理業務的可資比較交易的市盈率。

## 貸款協議

貸款協議的主要條款概述如下：

### 日期

2021年9月30日

### 訂約方

- (1) 彩生活(作為借款人)；
- (2) 深圳彩生活；及
- (3) 買方(作為貸款人)。

### 貸款金額

人民幣700百萬元

## 還款日期

於2021年10月4日或之前

## 用途

貸款所得款項乃用作彩生活集團的一般營運資金及償還債務。

## 抵押

為確保償還貸款，彩生活於貸款協議中承諾，倘於到期日（即2021年10月4日）前未償還貸款，或倘彩生活及／或其控股股東（即花樣年）拖欠其外部債務達人民幣10百萬元或以上，貸款人將有權要求彩生活轉讓目標公司全部已發行股本（即根據股份轉讓協議建議將予轉讓的資產）。貸款的經協定抵押組合為目標集團成員公司。

## 強制執行

花樣年未償還到期外部債務，而彩生活未有於2021年10月4日前償還貸款。因此，貸款人已強制執行其於貸款協議項下的權利，並要求彩生活向其無條件轉讓目標公司全部已發行股本。截至本聯合公告日期，銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本）已轉讓予貸款人。目標集團成員公司的營運及管理正過渡予貸款人。

除上述者外，截至本聯合公告日期，彩生活集團並無拖欠應付任何其他人士的任何其他貸款或債項，亦無觸發任何其他未償還貸款及／或債項所訂明的交叉違約事件。

## 補充協議

鑒於貸款協議項下的抵押組合，股份轉讓協議訂約方正磋商補充協議的條款，以終止股份轉讓協議的條款。

貸款人與彩生活已協定，彩生活須採取有關措施以落實目標集團的重組，致使貸款人因強制執行而將獲轉讓的目標集團與彩生活根據買賣協議擬轉讓予買方的目標集團相同。訂約雙方亦初步計劃，為補足目標集團的價值（經參考買方與彩生活根據股份轉讓協議原先協定的代價人民幣3,300,000,000元）與貸款金額（即人民幣700,000,000元）之間的差額，買方根據股份轉讓協議向彩生活支付的首期付款人民幣2,300,000,000元將由彩生活保留，而貸款人須於訂約方將於補充協議中確認的日期或之前向彩生活另行支付人民幣300,000,000元。

貸款協議訂約方正磋商補充協議的條款，以載列（其中包括）彩生活為落實股份轉讓協議擬進行的目標集團內部重組而將採取的步驟。於根據貸款協議之補充協議進行內部重組後轉讓目標集團之控制權如得以完成，將構成花樣年及彩生活的非常重大出售事項，且花樣年及彩生活各自將按照上市規則第14章的規定採取所有必要步驟。

於上述事項完成後，目標集團成員公司將不再為彩生活及花樣年的附屬公司，且目標集團的財務業績將不再於花樣年集團及彩生活集團的財務報表綜合入賬。

## **有關花樣年、彩生活及買方／貸款人的資料**

### **花樣年**

花樣年為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1777）。

花樣年集團為中國領先的物業開發商之一，主要從事(i)物業開發；(ii)投資物業租賃；(iii)提供物業運營服務；(iv)提供酒店住宿服務；及(v)物業管理及其他相關服務。於轉讓完成後，就物業管理業務而言，花樣年集團將繼續從事商業及綜合混合用途物業及（在一定程度上）住宅社區管理。

花樣年已委任華利安諾基(中國)有限公司為其財務顧問，以評估花樣年集團的資本結構及流動資金，並探索所有可行的解決方案，以緩解當前的流動資金問題，盡快為所有持份者達成最佳解決方案。

茲提述花樣年日期為2021年10月11日有關王沛詩女士(太平紳士)及何敏先生辭任的公告。

花樣年謹此進一步知會花樣年股東，王女士因專注於其他事業，已辭任獨立非執行董事職務；同時，何先生因需要投放更多精力專心追求彼之其他個人目標，已辭任獨立非執行董事職務，且並未及時告知其導致花樣年於其辭任前不久作出披露之事項及決定。

## 彩生活

彩生活為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1778)。

彩生活集團為中國領先的物業管理及社區服務運營商，專注於以物業管理服務為基礎，利用互聯網技術，搭建線下及線上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的生活體驗。

於轉讓完成後，彩生活集團將繼續從事為住宅社區以及(在一定程度上)商業及綜合混合用途物業提供物業管理服務。

截至本聯合公告日期，彩生活有充足營運資金滿足本聯合公告日期後12個月內的用途。

## 買方／貸款人

買方／貸款人為碧桂園的間接全資附屬公司。根據公開可得資料，買方／貸款人及其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、「三通及物業管理」業務、城市服務及商業運營服務。

就彩生活所深知，於轉讓完成後，目標集團旗下實體將成為買方的附屬公司，而目標集團將繼續從事轉讓前的相同業務，即商業及綜合混合用途物業及住宅社區的物業管理。

## 有關目標集團的資料

目標公司為於開曼群島成立的有限公司，為彩生活的直接全資附屬公司。目標集團主要從事為商業及綜合混合用途物業以及住宅社區提供物業管理服務。

下文載列目標集團截至2020年12月31日止兩個財政年度及截至2021年6月30日止六個月的未經審核合併財務資料：

	截至12月31日止財政年度	
	2019年	2020年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	概約	概約
	(未經審核)	(未經審核)
收入	2,494	2,497
稅前淨利潤	418	412
稅後淨利潤	306	309

根據目標集團的未經審核合併財務資料，目標集團於2021年6月30日的資產淨值為約人民幣1,374百萬元。

根據彩生活的初步評估，假設轉讓已於緊接2021年6月30日前完成，彩生活集團餘下業務於截至2021年6月30日止六個月的未經審核收入將約為人民幣512,022,000元，而彩生活集團餘下業務於2021年6月30日的未經審核資產淨值將約為人民幣3,215,690,000元。

## **建議分拆**

茲提述有關可能分拆(i)花樣年的商業及綜合混合用途物業的物業管理及商業營運服務業務；及(ii)彩生活的商業及綜合混合用途物業的物業管理業務並將該等業務於聯交所單獨上市（「**建議分拆**」）的7月聯合公告。建議分拆將不會落實。

## **經修訂不競爭契據及花樣年集團與彩生活集團之間的業務劃分**

茲提述2020年4月通函及彩生活於2020年4月24日舉行的股東特別大會，會上批准經修訂不競爭契據。緊接經修訂不競爭契據訂立前，花樣年集團主要管理純商業物業以及（在有限程度上）若干綜合混合用途物業及住宅社區，而彩生活集團主要管理住宅社區及若干綜合混合用途物業。有關引致花樣年集團及彩生活集團各自業務範圍的背景詳情，請參閱2020年4月通函。



花樣年在經修訂不競爭契據中向彩生活承諾(其中包括),花樣年集團將不會參與針對住宅社區及包含住宅部分的綜合混合用途物業(包括但不限於花樣年集團發展的該等物業)的物業管理。於經修訂不競爭契據日期已由花樣年集團管理的若干住宅社區及綜合混合用途物業不在承諾範圍之內。經修訂不競爭契據生效後,花樣年集團及彩生活集團的物業管理業務根據經修訂不競爭契據進行劃分。花樣年集團將僅收購物業管理公司或競投業務組合純屬商業性質的物業管理合約。彩生活集團則繼續集中收購物業管理公司或競投物業組合中大部份包含住宅社區及包含住宅部分的綜合混合用途物業的物業管理合約。

因貸款人強制執行其於貸款協議項下的權利而引致的轉讓並無對經修訂不競爭契據構成任何影響。花樣年集團及彩生活集團各自將根據經修訂不競爭契據的條款繼續開展其業務。

花樣年及彩生活認為,轉讓完成後,花樣年集團與彩生活集團之間的業務劃分仍屬明確,因為花樣年集團及彩生活均按經修訂不競爭契據規定的範圍開展業務,訂立該契據的目的是確保業務劃分明確,相關業務範圍已獲彩生活獨立股東批准。

## 近期辭任獨立非執行董事

茲提述花樣年日期為2021年10月11日有關王沛詩女士(太平紳士)及何敏先生辭任的公告。

花樣年謹此進一步知會花樣年股東，王女士因專注於其他事業，已辭任獨立非執行董事職務；同時，何先生因需要投放更多精力專心追求彼之其他個人目標，已辭任獨立非執行董事職務，且並未及時告知其導致花樣年於其辭任前不久作出披露之事項及決定。

## 繼續暫停買賣及恢復買賣

### 花樣年

應花樣年的要求，花樣年的股份已自2021年9月29日(星期三)上午9時正起於聯交所短暫停止買賣，並將繼續短暫停止買賣，直至刊發進一步內幕消息公告。

### 彩生活

應彩生活的要求，彩生活的股份已自2021年9月29日(星期三)上午9時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本聯合公告。彩生活董事會確認，於刊發本聯合公告時，彩生活董事會並不知悉任何須公佈以避免本公司證券出現虛假市場的資料，或根據證券及期貨條例第XIVA部須予披露的任何內幕消息。彩生活已向聯交所申請其股份自2021年10月27日(星期三)上午9時正起於聯交所恢復買賣。

## 釋義

於本聯合公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「經修訂不競爭契據」	指	定義見2020年4月通函
「2020年4月通函」	指	彩生活日期為2020年4月3日的通函
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1778）
「彩生活集團」	指	彩生活及其附屬公司
「商業及綜合混合用途物業」	指	定義見7月聯合公告
「代價」	指	根據股份轉讓協議進行轉讓的代價，即人民幣3,300,000,000元
「碧桂園」	指	碧桂園服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：6098）
「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之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1777）

「花樣年集團」	指	花樣年及其附屬公司，但不包括彩生活集團
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於花樣年及彩生活以及彼等各自的附屬公司及彼等各自的關連人士(定義見上市規則)以及彼等各自的最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的個人或(倘為公司)公司或其最終實益擁有人
「綜合混合用途物業」	指	2020年4月通函中界定為「綜合混合用途物業」的物業
「7月聯合公告」	指	花樣年及彩生活日期為2021年7月26日的聯合公告
「貸款人」或「買方」	指	碧桂園物業香港控股有限公司，為碧桂園的間接全資附屬公司
「貸款」	指	貸款人根據貸款協議向彩生活借出人民幣700,000,000元的貸款
「貸款協議」	指	彩生活、深圳彩生活及貸款人所訂立日期為2021年9月30日的貸款協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「住宅社區」	指	2020年4月通函中界定為「住宅社區」的物業

「股份轉讓協議」	指	彩生活、買方及深圳彩生活就買賣銷售股份所訂立日期為2021年9月28日的協議
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	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，由彩生活全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「轉讓」	指	因貸款人根據貸款協議強制執行而轉讓銷售股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命

**Fantasia Holdings Group Co., Limited**

花樣年控股集團有限公司

主席

潘軍

承董事會命

**Colour Life Services Group Co., Limited**

彩生活服務集團有限公司

主席

潘軍

香港，2021年10月26日

於本聯合公告日期，花樣年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；非執行董事為蘇波宇先生；及獨立非執行董事為郭少牧先生。

於本聯合公告日期，彩生活董事會包括執行董事潘軍先生、陳新禹先生及朱國剛先生；非執行董事吳慶斌先生、鄭宏彥先生及孫冬妮女士；以及獨立非執行董事譚振雄先生、許新民先生及朱武祥先生。