

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)

修訂現有不競爭契據

茲提述本公司於2014年6月11日以彩生活（本公司的附屬公司）及其附屬公司為受益方所訂立的現有不競爭契據。自訂立現有不競爭契據起已過去超過五年的時間，在此期間，中國物業管理市場格局迅速發展，從而影響屬過時性質的現有不競爭契據的適用性及可行性。

為應對物業管理行業日益激烈的競爭並抓住瞬息萬變的機會，本公司及彩生活認為有必要修訂現有不競爭契據以迎合現有業務及行業趨勢。

於2020年4月1日，本公司與彩生活訂立經修訂不競爭契據以修訂現有不競爭契據的範圍，將針對包含住宅部分的整體綜合用途物業的物業管理作為一項本公司將不會涉及的業務計入，惟現有整體綜合用途項目除外。

經修訂不競爭契據受下列各項所規限：

- (i) 董事會已批准經修訂不競爭契據；及
- (ii) 彩生活獨立股東已於彩生活股東特別大會上批准經修訂不競爭契據及其項下擬進行的交易。

緒言

茲提述本公司於2014年6月11日以彩生活及其附屬公司為受益方所訂立的現有不競爭契據。

過往承諾及披露

現有不競爭契據

彩生活為本公司的附屬公司，於2014年於聯交所主板由本公司分拆為獨立上市實體。於2014年6月11日，為了消除彩生活於其上市過程中的任何潛在競爭，本公司（彩生活的控股股東）於現有不競爭契據內向彩生活（為其本身及其附屬公司的利益）承諾，於上市日期起至(i)彩生活股份終止於聯交所上市當日；或(ii)本公司不再持有（不論直接或間接）30%或以上的彩生活權益當日（以較早者為準）止期間（「不競爭期間」）：

(i) 花樣年集團將不會參與任何涉及下列活動的業務：

- 集中於住宅社區的物業管理；
- 工程服務，主要包括(i)設備安裝服務、(ii)維修及保養服務及(iii)透過我們的設備租賃提供的自動化及其他設備升級服務；或
- 以住宅社區居民及業主為目標的社區租賃、銷售及其他服務，主要包括(i)公共空間租賃協助、(ii)購物協助及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。

- (ii) 就花樣年集團發展的住宅社區而言，花樣年集團將不會參與有關物業的物業管理，惟將透過招標程序挑選物業管理公司，而彩生活集團將獲邀參與招標；及
- (iii) 倘花樣年集團已覓得或獲提供任何項目或新商機以參與住宅社區的物業管理或收購從事上述業務的公司，其將向彩生活提供（在可能適用的保密規定規限下）所擁有該等與住宅社區物業管理有關的項目或新商機的一切資料及文件，讓彩生活可評估有關項目或新商機的好處。

優先購買權承諾

除上述不競爭承諾外，本公司亦於現有不競爭契據中向彩生活承諾，於不競爭期間，倘花樣年集團擬向任何第三方出售其任何部分或全部業務或其業務中的任何權益，其將先向彩生活提呈收購有關業務或權益的權利，而花樣年集團僅可於彩生活拒絕有關提呈後，按不優於彩生活所獲提供條款的條款與任何第三方進行有關出售事項（「優先購買權」）。

彩生活董事決定是否行使有關權利時將考慮多項因素，包括購買價、其將為彩生活集團帶來的利益及彩生活是否會有足夠管理人員及資源管理及經營有關業務的業務營運。彩生活獨立非執行董事將於花樣年集團以書面通知彩生活有關商機後一個月內決定是否行使有關權利。

業務劃分計劃

除現有不競爭契據外，下列業務劃分計劃（「**業務劃分計劃**」）已於招股章程內披露。根據業務劃分計劃，

- (i) 彩生活集團將繼續集中收購物業管理公司或競投組合中大部份包含住宅社區的物業管理合約（定義見招股章程）。在有關收購目標亦管理純商業物業的情況下，彩生活集團將以商業及監管角度進行盡職審查以評估出售該等純商業物業的管理合約的可能性及可行性，而倘出售事項釐定為在技術方面有困難或不太可能實行，彩生活集團將不會進行有關收購事項。倘出售事項釐定為可行，彩生活集團將確保收購事項具有一項先決條件，致使純商業物業的管理合約將於有關收購事項完成前出售。倘彩生活集團經與相關賣方磋商後須於完成前向買方支付按金，彩生活集團亦須確保買賣協議中載有賣方須在先決條件未獲達成的情況下向其退回按金的條款。該託管安排預期將載列於買賣協議以確保彩生活集團在相關賣方未能滿足先決條件的情況下可收回按金。此外，為確保買賣協議可於合理時間內完成，彩生活集團將滿足先決條件的最後完成日期設定為買賣協議日期起計六個月內。然而，釐定最後完成日期將須視乎多項因素，包括但不限於交易的複雜性及須予出售的純商業物業數目，因此最後完成日期將根據個別個案而釐定。

- (ii) 花樣年集團將僅收購業務組合純屬商業性質的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，組合包括服務式住宅、寫字樓及零售綜合體等零售物業。倘該等收購目標亦管理住宅社區，花樣年集團將以商業及監管角度進行盡職審查，以評估出售該等住宅社區管理合約的可能性及可行性，而倘出售事項釐定為在技術方面有困難或不太可行，花樣年集團將不會進行有關收購事項。倘出售事項釐定為可行，花樣年集團將確保收購事項具有一項先決條件，致使住宅社區的管理合約將於有關收購事項完成前出售。倘花樣年集團經與相關賣方磋商後須於完成前向買方支付按金，花樣年集團亦將確保於買賣協議中載有賣方須在先決條件未獲達成的情況下向彼等退回按金的條款。該託管安排預期將載列於買賣協議以確保花樣年集團在相關賣方未能滿足先決條件的情況下可收回按金。此外，為確保買賣協議可於合理時間內完成，花樣年集團將滿足先決條件的最後完成日期設定為買賣協議日期起計六個月內。然而，釐定最後完成日期將須視乎多項因素，包括但不限於交易的複雜性及須予出售的住宅社區數目，因此最後完成日期將根據個別個案而釐定。

有關彩生活集團與花樣年集團之間業務劃分的發展

背景

自本公司與彩生活訂立現有不競爭契據起已過去超過五年的時間，在此期間，彩生活集團專門從事住宅社區的物業管理，而花樣年集團繼續作為從事物業管理（主要為純商業物業）的物業發展商經營業務。

在此期間，中國物業管理市場格局迅速發展，從而影響屬過時性質的現有不競爭契據的適用性及可行性。中國的許多物業項目，尤其是規模較大的物業項目，已經從具有有限配套支持的純住宅或商業用途發展為整體綜合用途物業。該等整體綜合用途物業，即大型綜合體或通常包含住宅物業、寫字樓、購物中心、休閒設施（例如電影院）、SOHO及服務式公寓等若干不同類型物業的區域，亦可能包括學校、醫院、銀行及公共交通樞紐等政府及公共設施。該等整體綜合用途物業在性質及用途上較於招股章程內描述為「綜合用途物業」的住宅社區有極大不同，而住宅社區乃彩生活集團2014年上市時的主要焦點之一。彩生活董事認為現有不競爭契據已無法再涵蓋中國物業開發行業不斷發展的趨勢以及由此產生的所提供物業管理服務。

於本公告日期，彩生活主要管理住宅社區，以及主要透過萬象美管理若干整體綜合用途物業；而本公司主要透過深圳美易家開展專注於純商業物業（及在有限程度上專注於若干整體綜合用途物業及住宅社區）的物業管理業務。彩生活集團已將管理整體綜合用途物業擴展為業務劃分計劃所載彩生活集團物業管理業務的範圍，作為彩生活集團業務的自然增長，以滿足此類項目快速增長的物業管理需求。由於類似原因，花樣年集團的物業管理業務亦出現類似發展。

為應對物業管理行業日益激烈的競爭並抓住瞬息萬變的機會，本公司及彩生活認為有必要修訂現有不競爭契據以迎合現有業務及行業趨勢。

彩生活集團及花樣年集團管理整體綜合用途物業

於彩生活2014年上市時，花樣年集團的管理組合包括純商業物業，而彩生活的管理組合包括住宅社區。此後（尤其是近年來），據行業顧問戴德梁行及仲量聯行，隨著中國城市化進程的加快及人口的持續增長，整體綜合用途物業作為一種新的發展形式已在中國變得日益普遍。董事預期整體綜合用途物業日後將繼續呈增長趨勢。由於整體綜合用途物業的出現及現時物業管理行業快速增長的巨大商機，花樣年集團（在較小程度上）及彩生活集團（在較大程度上）均已涉及管理此類物業。

根據現有不競爭契據，花樣年集團已向彩生活集團承諾其將不會涉及針對住宅社區的物業管理業務。「住宅社區」於招股章程內定義為「附有住宅單位及商業或辦公室單位等非住宅性質配套設施的純住宅或綜合用途的物業，惟不包括純商業物業」。鑑於整體綜合用途物業在組成、功能、規模及定位方面與彩生活集團現有管理組合內的住宅社區有極大差別，花樣年集團及彩生活集團認為整體綜合用途物業與附有配套設施的住宅社區並不相同，該等物業屬非住宅性質，且不屬於花樣年集團現有不競爭契據範圍下限制管理的物業類型。基於上文所述，董事認為現有不競爭契據項下的限制並不適用於整體綜合用途物業。

於2018年2月，彩生活自本公司收購萬象美，故萬象美成為其全資附屬公司。於進行有關收購事項時，萬象美管理組合主要由商業物業及包含住宅部分的物業組成。就有關項目的總建築面積而言，由於相關項目的住宅部分頗大，整體而言，本公司認為萬象美當時主要從事住宅社區物業管理業務（如本公司日期為2018年2月5日的通函所披露）。根據經修訂不競爭契據評估的有關項目符合其「整體綜合用途項目」定義，及就本公告而言，本公司認為有關項目為整體綜合用途項目。彩生活向本公司收購萬象美已由本公司及彩生活各自的股東於相關股東大會上審議及批准。萬象美管理組合自2018年2月起大體保持穩定，其中約90%（就物業數量而言）已於其被彩生活收購前受萬象美管理。自萬象美成為彩生活的附屬公司起，已成為萬象美管理組合一部分的物業與彩生活收購萬象美前受其管理的整體綜合用途物業具有相似性質，且由於在有關業務領域的豐富經驗及聲譽已組成萬象美業務合理增長的一部分。請參閱本公司及彩生活日期為2016年8月1日及2017年11月14日的聯合公告及各自刊發的日期為2018年2月5日的通函，內容有關（其中包括）2016年本公司投資萬象美及2018年彩生活收購萬象美的全部股權。於本公司2016年收購萬象美的權益時，本公司(i)作為收購萬象美99%股權的合作夥伴的非控股合夥人，間接投資萬象美及(ii)透過全資附屬公司直接收購萬象美1%股權。於完成有關收購事項後，本公司僅獲得萬象美的經濟利益，而並無參與萬象美的日常運作及管理，及其並無對萬象美的董事會的控制權。因此，本公司認為，其於2016年投資萬象美毋須遵守現有業務劃分計劃。

鑑於該等情況，本公司及彩生活認為應修訂現有不競爭契據，原因為本公司根據現有不競爭契據作出的以彩生活及其附屬公司為受益方的不競爭承諾已經過時（就其並無涵蓋有關整體綜合用途物業的商機而言）。下文「經修訂不競爭契據」詳述的建議修訂現有不競爭契據的目的為擬作出更清晰的說明及令彩生活在無花樣年集團競爭的情況下擴大其整體綜合用途物業的管理組合（目前受其管理的該等整體綜合用途物業除外）。花樣年集團的物業管理業務將繼續主要針對純商業物業。

經修訂不競爭契據

本公司與彩生活於2020年4月1日訂立經修訂不競爭契據以修訂現有不競爭契據，據此現有不競爭契據的範圍已修訂為包括下列花樣年集團承諾不涉及的其他業務：

- 針對包含住宅部分的整體綜合用途物業（包括但不限於花樣年集團發展的該等物業）的物業管理，惟於經修訂不競爭契據日期已受花樣年集團管理的該等整體綜合用途項目（「現有整體綜合用途項目」）除外

此外，若干有關花樣年集團管理的住宅社區及整體綜合用途項目的劃分情況已予添加。

根據經修訂不競爭契據進行的業務劃分

待經修訂不競爭契據生效後，本公司及彩生活的業務將根據經修訂不競爭契據予以劃分，且彩生活集團將繼續集中收購物業管理公司或競投組合中大部份包含住宅社區及附有住宅部分的整體綜合用途物業的物業管理合約。招股章程披露的現有業務劃分計劃將不再適用並將予以調整，以便在收購目標亦管理純商業物業的情況下，彩生活集團將以商業及監管角度進行盡職審查，以評估出售目標公司相關附屬公司（從事純商業物業的物業管理）或約務更替相關管理合約予另一方的可能性及可行性。倘彩生活集團於完成收購事項後六個月內收到第三方（非有關收購事項之交易對手）就將完成的計劃出售或約務更替作出的具有法律約束力之購買承諾（如具有約束力的諒解備忘錄或具有約束力的購買協議（僅於完成收購事項後方可生效）），彩生活集團方會進行有關收購事項。於經修訂不競爭契據生效後，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。倘收購目標亦管理住宅社區及附有住宅部分的整體綜合用途物業，花樣年集團將進行盡職審查，以評估出售目標公司相關附屬公司（從事住宅社區或附有住宅部分的整體綜合用途物業的物業管理）或約務更替相關管理合約予其他訂約方的可能性及可行性。倘花樣年集團於完成收購事項後六個月內收到第三方（非有關收購事項之交易對手）就將完成的計劃出售或約務更替作出的具有法律約束力之購買承諾（如具有約束力的諒解備忘錄或具有約束力的購買協議（僅於完成收購事項後方可生效）），花樣年集團方會進行有關收購事項。

董事認為，鑑於彩生活集團收購任何管理純商業項目的目標及花樣年集團收購任何管理住宅社區或附有住宅部分的整體綜合用途物業的目標將僅會於第三方根據上文所述經調整業務劃分計劃就計劃出售或約務更替作出具有法律約束力的購買承諾後進行，經修訂不競爭契據屬可行及有效，乃由於於進行收購事項前可有效達成的劃分具有高度確定性。

經修訂不競爭契據的條件

經修訂不競爭契據受下列各項所規限：

- (i) 董事會已批准經修訂不競爭契據；及
- (ii) 彩生活獨立股東已於彩生活股東特別大會上批准經修訂不競爭契據及其項下擬進行的交易。

倘經修訂不競爭契據的條件並無於2020年9月30日或之前（或訂約各方可能協定的有關較後日期）獲達成，則經修訂不競爭契據及其項下的所有權利及義務將會停止及終止。

企業管治措施

為確保遵守經修訂不競爭契據，彩生活將繼續採取自其上市起已採取的企業管治措施。此外，本公司及彩生活將採納額外內部控制措施以確保嚴格遵守經修訂不競爭契據所載的規定及限制。

經修訂不競爭契據的理由及裨益

誠如上文所述，現有不競爭契據的範圍並未涵蓋整體綜合用途物業。由於中國物業項目已從純住宅或商業用途發展為整體綜合用途，現有不競爭契據的範圍不再能滿足中國物業市場的發展。訂立經修訂不競爭契據將令現有不競爭契據符合市場發展、消除花樣年集團與彩生活之間的潛在競爭並更好地組織及劃分花樣年集團及彩生活集團的不同業務。彩生活集團參與現有及日後整體綜合用途物業的物業管理以及花樣年集團繼續管理目前受其管理的整體綜合用途物業，可能擴大花樣年集團及彩生活集團的物業管理組合。在適當必要時，本公司及彩生活或會考慮重組該等業務及其他業務以令其每位股東均有機會使其投資價值最優化。

由於彩生活為本公司的附屬公司，董事（包括獨立非執行董事）認為，就股東而言，經修訂不競爭契據的條款屬公平合理，且訂立經修訂不競爭契據符合本公司及股東的整體利益。尤其是，董事（包括獨立非執行董事）認為，鑑於若干監管及實際限制令本公司無法就花樣年集團管理的住宅社區及整體綜合用途項目進行業務轉讓或約務更替，相關項目的劃分情況屬公平合理。根據中國《物業管理條例》，各指定的物業管理區域應僅有一家物業管理企業作為物業管理服務供應商。儘管管理該區域的企業可將構成物業管理服務一部分的若干專門服務分包予其他服務供應商，但將全部物業管理服務分包予其他人士受到限制。此外，物業管理服務供應商的甄選及解僱需要其專用自有面積超過物業總建築面積50%及代表50%以上業主的個人業主批准。因此，董事認為，倘重組有關該等項目的合約安排並非不可能實現，則亦會難以實現，故此舉不切實際，而在有關情況下，本集團將會耗費原可專注於其他更好及更適當商機的不必要的時間及資源。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為中國首屈一指的物業發展商及物業相關服務供應商。

彩生活

彩生活主要從事物業管理及提供相關線上增值服務業務。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司及其聯繫人持有彩生活約67.10%權益。由於彩生活為本公司的附屬公司，故根據上市規則，訂立經修訂不競爭契據不構成本公司的須予公佈交易或關連交易。訂立經修訂不競爭契據構成彩生活的關連交易，並須遵守報告、公告及彩生活獨立股東批准的規定。

本公司及彩生活的共同董事潘軍先生及陳新禹先生被視為於經修訂不競爭契據中擁有權益，並已放棄投票贊成於批准經修訂不競爭契據的董事會會議上提呈的決議案。

釋義

於本公告內，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 本公司於2020年4月1日發出以彩生活及其附屬公司為受益方的經修訂不競爭契據；

「聯繫人」 指 具上市規則所賦予的涵義；

「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的任何日子（星期六及星期日除外）；
「中國」	指	中華人民共和國；
「彩生活」	指	彩生活服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其證券於聯交所主板上市；
「彩生活董事」	指	彩生活董事；
「彩生活股東特別大會」	指	彩生活將予召開的股東特別大會，以供彩生活獨立股東考慮及酌情批准經修訂不競爭契據；
「彩生活集團」	指	彩生活及其附屬公司；
「彩生活獨立股東」	指	除本公司及其聯繫人以外的彩生活股東；
「本公司」	指	花樣年控股集團有限公司，一家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	具上市規則所賦予的涵義；

「戴德梁行」	指	戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司，一家全球房地產服務公司，提供多種服務，包括(其中包括)為房地產估用人及業主提供估值及顧問。戴德梁行於70個國家近400個辦事處擁有約51,000名僱員。於大中華區設有22個辦事處，為當地市場提供服務；
「董事」	指	本公司不時的董事；
「現有不競爭契據」	指	本公司於2014年6月11日發出以彩生活及其附屬公司為受益方的不競爭契據；
「花樣年集團」	指	本公司及其附屬公司(不包括彩生活集團)；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「深圳美易家」	指	深圳市美易家商務服務集團股份有限公司(Shenzhen Home E&E Commercial Services Group Co., Ltd.)，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「整體綜合用途物業」	指	綜合體或附有至少兩種不同物業類型（住宅物業、寫字樓、購物中心、休閒設施（例如電影院）、SOHO及服務式公寓等，亦可能包括學校、醫院、銀行及公共交通樞紐等政府及公共設施，其中至少一項為住宅性質）的區域；
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，一家向客戶提供專業房地產領域服務（包括（其中包括）企業評估及諮詢）之專業服務及投資管理企業。仲量聯行擁有逾200個公司辦事處並於全球75個國家營運。仲量聯行在亞太地區開展業務超過50年，於該地區15個國家營運80個辦事處，僱員超過27,500人；
「上市日期」	指	2014年6月30日，彩生活股份首次於聯交所開始買賣的日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「招股章程」	指	彩生活於2014年6月17日就彩生活全球發售其股份及其於聯交所上市刊發的招股章程；
「住宅社區」	指	附有住宅單位及商業或辦公室單位等非住宅性質配套設施的純住宅或綜合用途的物業，惟不包括純商業物業；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；

「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「萬象美」	指	萬象美物業管理有限公司(Wanxiangmei Property Management Co., Ltd.)，一家於中國成立的有限公司，為彩生活的間接全資附屬公司；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4月1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。