
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下花樣年控股集團有限公司之全部股份出售或轉讓，應立即將本通函以及代表委任表格交予買家或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買家或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

非常重大出售事項 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第3至13頁。

本公司謹訂於2023年9月8日(星期五)上午10時正假座中國深圳市福田區泰然七路1號博今商務中心A座5樓博今社創想中心舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。閣下無論能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八(48)小時交回本公司的香港股份過戶及轉讓登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，則代表委任表格的授權將會撤回。

2023年7月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「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之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（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	包括商業物業、綜合混合用途物業、公共設施及工業物業
「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公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1777）
「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）
「出售事項」	指	轉讓銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司將於2023年9月8日（星期五）上午10時正假座中國深圳市福田區泰然七路1號博今商務中心A座5樓博今社創想中心召開及舉行的股東特別大會，以批准及追認出售事項
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司（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以及彼等各自的關連人士（定義見上市規則）且與上述人士概無關連的人士或（倘為公司）公司或其最終實益擁有人以及彼等各自的最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人士

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2023年7月21日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指	買方根據貸款協議向彩生活提供人民幣700,000,000元的貸款
「貸款協議」	指	彩生活、深圳彩生活及買方所訂立日期為2021年9月30日的貸款協議
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「餘下集團」	指	本集團(不包括目標集團)
「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份轉讓協議」	指	彩生活、買方、深圳彩生活及目標公司就出售事項所訂立日期為2021年9月28日的協議
「股東」	指	本公司股東
「深圳彩生活」	指	深圳市彩生活服務集團有限公司，一間於中國成立之公司，並為彩生活之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	股份轉讓協議之訂約方於2022年3月28日訂立之協議，以對股份轉讓協議之條款進行補充
「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
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

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)

執行董事：

潘軍先生(主席兼首席執行官)

曾寶寶小姐

柯卡生先生

朱國剛先生

陳新禹先生

Timothy David Gildner先生

非執行董事：

蘇波宇先生

獨立非執行董事：

郭少牧先生

郭志成先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

於香港的公司總辦事處：

香港

干諾道中64號

廠商會大廈21樓

於中華人民共和國的公司總部：

中國

廣東省

深圳市福田保稅區

市花路與紫荊路交匯處

福年廣場A棟

郵編：518048

敬啟者：

**非常重大出售事項
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司所刊發日期為2021年10月26日及2022年3月28日之公告，內容有關(其中包括)出售事項。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)出售事項之詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則規定須披露之額外資料。

出售事項

於2021年9月28日，彩生活(作為賣方)、深圳彩生活(作為擔保人)、買方及目標公司訂立股份轉讓協議，內容有關以人民幣3,300百萬元的代價出售銷售股份，分三期(人民幣2,300百萬元、人民幣700百萬元及人民幣300百萬元)支付。

於2021年9月30日，彩生活(作為借款人)、深圳彩生活(作為擔保人)及買方(作為貸款人)訂立貸款協議。根據貸款協議，買方向彩生活提供金額為人民幣700百萬元的貸款。

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。作為償還貸款的擔保，銷售股份質押予買方。

貸款於2021年10月4日到期未償還。買方已強制執行銷售股份的質押。於有關時間，彩生活集團已收到第一期款項人民幣2,300百萬元，而第二期款項人民幣700百萬元及第三期款項人民幣300百萬元仍未支付。於2021年10月強制執行股份質押後，銷售股份的法定及實益權益轉讓予買方。

鑒於股份轉讓協議項下銷售股份的代價協定為人民幣3,300百萬元，股份轉讓協議並無終止且買方仍有義務履行其於股份轉讓協議項下的付款義務。股份轉讓協議的訂約方開始就補充股份轉讓協議的協議進行磋商，該協議考慮到強制轉讓銷售股份。

於2022年3月28日，彩生活、深圳彩生活、買方及目標公司訂立補充協議，以對股份轉讓協議之條款進行補充。股份轉讓協議(經補充協議補充)屬合法有效及可強制執行。

股份轉讓協議之主要條款(經補充協議補充)載列如下。

標的事項

彩生活有條件同意向買方轉讓，而買方有條件同意購買銷售股份，即目標公司的全部已發行股本。

董事會函件

代價

出售事項的代價為人民幣3,300百萬元。

於最後實際可行日期，彩生活集團已收到人民幣2,300百萬元。

股份轉讓協議項下代價之餘額將按以下方式支付：

- (i) 人民幣700百萬元將與買方根據貸款協議向彩生活集團拆借的人民幣700百萬元的貸款抵銷。於抵銷後，彩生活將被視為已悉數履行其於貸款協議項下的付款義務；及
- (ii) 餘額人民幣300百萬元將分兩期支付。

條件

- (a) 第一期款項人民幣280,000,000元將於以下條件達成後三個營業日內支付：
 - (i) 買方已向目標集團的主要成員公司委任目標工作人員（包括但不限於財務、業務營運、法律及人力資源部門的高級管理層）；
 - (ii) 中國有關反壟斷部門已批准股份轉讓協議項下擬進行的交易；
 - (iii) 已完成將買方登記為銷售股份登記持有人的登記手續；
 - (iv) 彩生活已將目標集團成員的相關章程文件（包括執照及證書）及公司套件（包括公司印鑒及公章）轉讓予買方；
 - (v) 完成目標集團若干成員公司的相關商業登記手續；
 - (vi) 彩生活集團將保留的公司（即深圳市花漾樂商業服務有限公司與深圳市前海盛峰通達股權投資有限公司的股權由目標集團轉讓至彩生活集團已完成登記；
 - (vii) 解除目標集團成員公司的若干抵押股權（已抵押予銀行或金融機構）；

董事會函件

- (viii) 完善針對目標集團不動產的按揭手續；
 - (ix) 目標公司及其主要附屬公司已支付彼等欠付彩生活集團成員公司的任何未結清款項；
 - (x) 彩生活已支付應付目標集團成員公司的任何款項；
 - (xi) 解除目標集團成員公司提供的任何擔保；
 - (xii) 買方已獲得目標集團主要成員公司的相關信息系統及數據平台；及
 - (xiii) 彩生活已完成目標集團成員公司人事變動的相關程序，包括保留目標集團項目公司的工作人員。
- (b) 第二期款項人民幣20,000,000元將於彩生活及本公司在各自的股東大會上就銷售股份轉讓取得相關股東批准後支付。

截至最後實際可行日期，第一期款項的第(ix)及(x)項條件仍未獲達成。本公司預計該等條件將於2023年8月底之前得以達成。本公司將於第(a)項條件獲達成且收到第一期款項時發佈更新公告。就第二期款項而言，於最後實際可行日期，尚未收到第二期款項。本公司將於第(b)項條件獲達成且收到第二期款項時於股東特別大會後發佈進一步的更新公告。

補充協議之訂約方已議定，彩生活集團成員公司欠付目標集團的任何未結清款項可通過買方應付的銷售股份代價抵銷。

代價基準

代價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自股份轉讓協議日期起計過往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。

董事會函件

完成

由於強制執行股份質押(誠如上文「出售事項」一節所詳述)，銷售股份已於2021年10月轉讓予買方。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並為彩生活之直接全資附屬公司。目標集團主要從事向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。

下表載列目標集團於2021年9月30日在不同地區提供管理及顧問服務的建築面積及社區數目。

	於2021年9月30日			
	由目標集團管理		根據目標集團的顧問服務安排	
	建築面積 (千平方米)	社區數目	建築面積 (千平方米)	社區數目
深圳	4,480	19	145	2
華南(不包括深圳)	15,792	60	132	2
華東	47,130	161	47	1
西南	15,016	56	109	1
東北	7,450	25	–	–
西北	3,376	15	–	–
華北	11,430	56	–	–
華中	7,798	31	–	–
總計	<u>112,472</u>	<u>423</u>	<u>433</u>	<u>6</u>

出售事項之財務影響

於銷售股份轉讓完成後，目標集團成員公司均不再為彩生活及本公司之附屬公司，且目標集團之財務業績不再於本集團及彩生活集團之財務報表內綜合入賬。

對盈利之影響

預期本集團將就出售事項錄得未經審核收益約人民幣299百萬元(經計及出售事項的預扣稅約人民幣33百萬元)。

董事會函件

對資產之影響

預期出售事項將導致本集團總資產減少約人民幣1,158百萬元，本集團總負債減少約人民幣1,457百萬元及本集團資產淨值增加約人民幣299百萬元(經計及出售事項所得現金淨額約人民幣3,300百萬元減目標集團於2021年9月30日的資產淨值約人民幣2,955百萬元、出售事項直接應佔的估計專業費用及其他開支約人民幣13百萬元及出售事項的預扣稅約人民幣33百萬元)。

代價較目標集團之賬面淨值高出人民幣345百萬元。

進行出售事項之理由

於訂立股份轉讓協議及貸款協議的有關時間，彩生活集團面臨流動資金緊張的問題，出售事項有助於即時緩解彩生活集團的流動資金問題。迄今收到的出售事項所得款項(i)約76%已用於償還銀行貸款本金及應計利息；(ii)約24%用作彩生活集團的一般營運資金(包括工資付款、預付款項及訂金、水電費及法律費用)。所收到的餘下所得款項將用作彩生活集團的一般營運資金。

於2021年10月的出售事項後，中國物業市場的合同銷售及流動資金狀況於2022年進一步轉差。許多(即使不是大部分)市場參與者均未能不受此趨勢所影響。儘管2022年11月發佈的《中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》已概述16項支援措施，旨在緩和市場所面臨的流動資金問題，惟預期其影響及效益仍需一段時間方能惠及市場。

基於上述原因及當時的市場情緒，本公司認為於2021年10月進行的出售事項符合本公司及股東的整體利益。

目標集團所管理之物業組合為彩生活集團所管理之物業組合之子集。

董事會函件

自完成轉讓銷售股份後及於最後實際可行日期，彩生活集團並無從事向純商業物業提供物業管理服務，其仍專注於為物業提供物業管理服務，其中大部分組合包括(i)純住宅物業；及(ii)有住宅部分的綜合混合用途物業(包括辦公樓、商場、休閒設施、SOHO及服務式公寓)，但不包括純商業物業。

有關訂約方之資料

(i) 本集團

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1777)。本集團是中國領先的房地產開發商之一，主要從事(i)物業開發；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業經營服務；(iv)提供酒店住宿服務；及(v)物業管理及其他相關服務。

(ii) 彩生活集團

彩生活為本公司之附屬公司。

彩生活為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(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。

(iii) 買方

買方為碧桂園的間接全資附屬公司。根據公開可得資料，買方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。

董事會函件

據本公司作出一切合理查詢後所深知、盡悉及全信，買方及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

上市規則之涵義

(1) 非常重大出售事項

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，出售事項構成上市規則第十四章項下本公司及彩生活之一項非常重大出售事項，故須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

(2) 上市規則第14.49條

鑒於銷售股份在股東特別大會上獲得股東批准之前已轉讓予買方，因此出售事項不符合上市規則第14.49條。本公司謹此強調，該違反乃無意且屬一次性事件。於前所未有的特殊情況下，銷售股份獲強制轉讓。於2021年的相關時間，融資渠道突然減少，購房者情緒低落，融資及經營的現金流量急劇下降，本集團與房地產行業的許多市場參與者一起，面臨前所未有的流動資金收緊。除非出現不可預見的特殊情況，本公司預計未來不會出現類似的違約情況。

儘管銷售股份的轉讓已經發生，為保護股東的知情權，本公司已(i)在本通函中披露出售事項的主要條款及與目標集團有關的資料；及(ii)將召開股東特別大會，以便為股東提供平台及機會就出售事項提問及發表意見。

(3) 上市規則第14.68(2)條及第14.68(3)條

本通函附錄二載有目標集團截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月的財務資料。

附錄二所載的財務報表所涵蓋的期間並無嚴格遵守上市規則第14.68(2)條，該條規定通函應包括目標公司於第4.06(1)(a)條附註所界定的有關期間的財務資料，即緊接本通函刊發前的三個財政年度及追加期間，惟有關期間必須於本通函刊發前六個月或以內結束。

董事會函件

本公司認為，披露附錄二所披露期間的財務資料為股東提供了充分及更多的相關資料，以便彼等考慮出售事項：

- (i) 自轉讓後，本公司不再擁有對目標公司的控制權。事實上，由於銷售股份自2021年10月起已轉讓予買方並由買方管理，本公司將無法獲得目標集團的財務資料。
- (ii) 出售事項的主要條款(包括代價)最初於2021年9月達成。附錄二載有目標集團直至達成出售事項條款的月份(包括該月)的財務資料，股份轉讓協議各方於協商出售條款事項時已考慮有關資料。

本公司亦未能符合上市規則第14.68(3)條的規定，該規定要求披露附錄16第32段有關餘下集團的財務資料。

鑒於於最後實際可行日期，2021年及2022年年度業績的審計正在進行中。本公司無法討論餘下集團於有關期間的業績。儘管如此，本公司預計將於2023年8月刊發其未完成的財務報表(其中將包括對餘下集團業績的討論)。

(4) 上市規則第4.29(4)條

本通函附錄三所載為餘下集團之未經審核備考財務資料。

根據第4.29(5)條，未經調整資料摘錄自最近期刊發的經審核財務報表(即2020年年度業績)及已刊發的中期業績(即2021年中期業績)。

然而，於最後實際可行日期，2021年及2022年年度業績的審計以及2022年中期業績的審查正在進行中。因此，本公司實際上未能遵守上市規則第4.29(4)條，該條要求就下列期間發表備考財務資料：(a)當時的會計期間；(b)最近期結束的會計期間；及／或(c)最近期的中期會計期間，而此一期間的相關未經調整資料已經、將於或正於同一文件內發表。

董事會函件

然而，本公司認為，披露備考資料的目的為說明出售事項的孤立影響（倘出售事項發生於所呈報財政期間開始的較早日期）。其通常根據轉讓銷售股份相關時間的最近期已公佈財務報表編製。於目前情況下，銷售股份的轉讓已於2021年10月發生。為說明交易的影響，相關財政期間將為截至2020年12月31日止財政年度及截至2021年6月30日止六個月，即緊接轉讓銷售股份之前的財政期間。2021年及2022年年度業績一經刊發，將納入出售事項的財務影響。嚴格遵守第4.29(4)條對股東並無意義甚至會產生誤導。

因此，本公司認為，若將備考資料與附錄二所載目標集團於緊接出售事項前的財務資料一併閱讀，將為股東提供相關且充分的資料，以便股東了解出售事項。

一般事項

如本公司2022年3月28日的公告所述，雖然本公司原本預計於2022年5月31日前向股東寄發本通函，但由於(i)不可預見的情況，包括如本公司2022年5月27日的公告所披露的於開曼群島大法院對本公司提出之清盤呈請；及(ii)本集團已將大量的資源及精力用於本集團境外債務的建議重組，本公司已推遲編製本通函，這將有助於本集團實現對本集團長期業務及運營至關重要的更穩定的資本結構，進而對本集團的利益相關者也極為重要。境外債務重組的進展已於本公司2023年5月5日的公告中披露。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上，本公司將提呈普通決議案以供股東審議及酌情批准及追認股份轉讓協議、補充協議及其項下擬進行之交易。

本通函隨附於股東特別大會適用之代表委任表格。閣下無論能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八(48)小時交回本公司的香港股份過戶及轉讓登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，則代表委任表格的授權將會撤回。

董事會函件

任何於股份轉讓協議、補充協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的股東須就批准出售事項之相關普通決議案放棄投票。

據董事於作出一切合理查詢後所深知及全信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須就批准及追認出售事項之相關普通決議案放棄投票。

推薦意見

董事認為，出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益，因此，推薦股東投票贊成股東特別大會通告內載列之將於股東特別大會提呈之有關決議案。

其他資料

請閣下垂注載於本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍
謹啟

2023年7月25日

1. 本集團的財務資料

截至最後實際可行日期，正對2021年全年業績、2022年全年業績進行審核及對2022年中期業績進行審閱。本公司預期將於2023年8月刊發其尚未刊發的財務報表。就本集團境外債務重組的最新狀態而言，請參閱本公司日期為2023年1月13日、2023年3月31日、2023年4月25日及2023年5月5日的公告。

轉讓銷售股份已於2021年10月落實，倘已於相關轉讓時間編製及刊發本通函，通函將載有本集團於下文所載財政年度的財務資料。

本公司截至2020年12月31日止三個年度的經審核綜合財務資料及本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告的詳情已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.cnfantasia.com>)登載並可查閱：

- 於2019年4月8日刊發的本公司截至2018年12月31日止年度的年報（第73頁至245頁），可於以下網址查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0408/ltn201904081090_c.pdf

- 於2020年4月17日刊發的本公司截至2019年12月31日止年度的年報（第78頁至262頁），可於以下網址查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0417/2020041701647_c.pdf

- 於2021年4月21日刊發的本公司截至2020年12月31日止年度的年報（第67頁至247頁），可於以下網址查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042101175_c.pdf
及

- 於2021年9月23日刊發的本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告（第42頁至87頁），可於以下網址查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0923/2021092301455_c.pdf

2. 本集團之債務聲明

於2023年5月31日(即本通函付印前就確定本集團債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的未償付債務如下:

優先票據及債券、已發行資產抵押證券、借款、應付附屬公司、合營企業及聯營公司非控股股東以及關連方款項:

	2023年5月31日 人民幣百萬元
優先票據及債券	34,303
已發行資產抵押證券	255
借款	<u>18,473</u>
借款總額	<u><u>53,031</u></u>
有抵押借款	49,299
無抵押借款	<u>3,732</u>
	<u><u>53,031</u></u>
有擔保借款	45,589
無擔保借款	<u>7,442</u>
	<u><u>53,031</u></u>

本集團就本集團上述借款提供的擔保為若干土地使用權、待售物業、物業、廠房及設備、已抵押銀行存款及本公司若干附屬公司的股權。本集團的有擔保借款由本公司及本公司若干附屬公司擔保。

除上文所述者外,於2023年5月31日,本集團應付附屬公司非控股股東的款項為人民幣45百萬元、應付合營企業款項為人民幣411百萬元及應付聯營公司款項為人民幣652百萬元(均為無抵押且無擔保)。

租賃負債

於2023年5月31日，作為承租人，我們就相關租賃協議（或然租金安排除外）餘下期限未償還的租賃付款（指未貼現未付租賃付款）合計人民幣83百萬元，其中人民幣0百萬元以租賃按金作抵押、無擔保，人民幣0百萬元無抵押、本公司作保，餘下人民幣83百萬元無抵押、無擔保。

財務擔保及或然負債

於2023年5月31日，本集團或然負債總額為人民幣15,519百萬元，詳情如下：

於2023年5月31日，本集團就授予本集團待售物業買家的按揭融資而向銀行提供擔保人民幣10,298百萬元。根據擔保條款，倘該等買家拖欠任何按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家結欠的按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後結束。

本公司對合營企業、聯營公司及聯營公司的供應商發展其項目所產生的銀行借款項下尚未履行的責任就其各自權益股份個別提供擔保。於2023年5月31日，本集團合共分佔該等合營企業、聯營公司及聯營公司的供應商各自貸款提供的擔保分別人民幣1,859百萬元、人民幣3,202百萬元及人民幣160百萬元。

除上文所披露者外，本集團截至2023年5月31日營業時間結束時，並無任何已發行及未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸或租購承諾、債券、按揭、押記、融資租賃承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 本集團之營運資金聲明

董事認為，經審慎周詳查詢並計及股份轉讓協議及其項下擬進行交易、本集團可用的財務資源（包括內部產生的資金及可動用銀行融資），並假設重組境外債務獲得成功、對項目開發及日後的項目可持續發展的有效成本控制，本集團將有充足的營運資金應付自本通函日期起計未來至少12個月的需要。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團的財務或經營狀況自2020年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）以來概無重大不利變動。

茲提述本公司日期分別為2021年11月25日及2022年5月27日的公告，內容分別有關針對本公司主要附屬公司及本公司之清盤呈請。於2023年7月18日，針對本公司附屬公司之清盤呈請於香港高等法院被駁回。針對本公司之清盤呈請於2023年7月20日在開曼群島大法院獲同意撤回。

5. 本集團之財務及經營前景

儘管中國政府在需求方面提供支持，以提振購買氣氛，並逐步放寬供應方面的限制，然而，管理層相信，恢復債權人及購房者的信心需要時間。短期而言，去庫存的壓力仍然存在，而受壓抑的購買氣氛將需要時間恢復。

本公司已經並將會繼續專注於完成及交付其物業項目，採取措施以加快發展中物業及已落成物業的銷售，以及控制行政成本及資本開支，堅決採取措施處置非核心資產，將業務縮小至最佳規模，實現與債權人的債務重組。本集團相信，上述戰略將提升本集團克服困難的應變能力。

直至最後實際可行日期，本集團的主要里程碑載列如下。

日期	里程碑
2023年1月13日	(其中包括)本公司與佔本集團美元計值優先票據尚未償還本金總額約24.5%之債券持有人小組訂立重組支持協議(「 重組支持協議 」)。
2023年4月25日	佔本公司現有債務工具71.69%的持有人已加入重組支持協議。
2023年5月5日	佔本公司現有債務工具76.44%的持有人已加入重組支持協議。
2023年7月18日	針對本公司主要附屬公司之清盤呈請於香港高等法院被駁回。
2023年7月20日	針對本公司之清盤呈請於開曼群島大法院獲同意撤回。

本公司預期將於2023年8月刊發其所有尚未刊發的財務資料。

除不可預見的情況外，本公司將致力達成所有條件並盡快恢復買賣股份。

至於建議重組，於最後實際可行日期，本公司一直與所有境外債權人(包括香港及開曼群島呈請的呈請人)積極討論各方一致同意的重組計劃，本公司已獲得本公司境外債權人的廣泛支持(可從加入重組支持協議的境外債權人比例證實)。預期建議重組將通過於香港及開曼群島及／或其他適用司法權區的平行安排計劃實施。本公司的現有債務工具已加入重組支持協議。本公司將適時就建議重組的詳細條款作出進一步公告。

目標集團之未經審核財務資料

下文載列目標集團於2018年、2019年、2020年12月及2021年9月的未經審核簡明綜合財務狀況表以及目標集團於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止期間的未經審核簡明綜合損益賬、未經審核簡明綜合全面收益表、未經審核簡明綜合權益變動表及未經審核簡明綜合現金流量表（「**歷史財務資料**」）。

歷史財務資料由董事就出售事項僅為載入本通函而編製。

目標集團未經審核財務資料根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段的規定以及載於未經審核財務資料附註2的編製基準由董事編製，僅供載入有關出售鄰里樂控股集團有限公司股權的通函。

彩生活服務集團有限公司（「**本公司**」）的核數師上會栢誠會計師事務所有限公司已獲委聘根據國際審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」並參考香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）刊發的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱載於本通函第II-1頁至II-8頁的目標集團未經審核財務資料。

審閱的範圍遠較根據《國際審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令核數師可保證核數師將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，核數師不會發表審計意見。

按照對目標集團未經審核財務資料的審閱，核數師並無發現任何事項，令彼等相信目標集團的未經審核財務資料未有在各重大方面根據目標集團未經審核財務資料附註2所載的編製基準擬備。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2020年12月31日止三年以及截至2021年9月30日止期間

	截至12月31日止年度			截至9月30日止期間	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	2,282,921	2,489,520	2,489,499	1,787,538	1,943,980
服務成本	<u>(1,660,683)</u>	<u>(1,776,849)</u>	<u>(1,786,170)</u>	<u>(1,276,172)</u>	<u>(1,416,657)</u>
毛利	622,238	712,671	703,329	511,366	527,323
其他收入	10,188	25,716	40,006	33,225	13,846
其他收益及虧損	7,624	(900)	(1,714)	(1,420)	1,852
預期信貸虧損模式項下 減值虧損(扣除撥回)	(12,891)	(13,316)	(9,011)	(9,669)	(12,739)
行政費用	<u>(159,469)</u>	<u>(138,218)</u>	<u>(149,931)</u>	<u>(91,149)</u>	<u>(104,586)</u>
除稅前利潤	467,690	585,953	582,679	442,353	425,696
所得稅開支	<u>(106,772)</u>	<u>(148,707)</u>	<u>(133,283)</u>	<u>(110,435)</u>	<u>(103,167)</u>
年度/期間利潤及全面收入總額	<u><u>360,918</u></u>	<u><u>437,246</u></u>	<u><u>449,396</u></u>	<u><u>331,918</u></u>	<u><u>322,529</u></u>

未經審核簡明綜合財務狀況表
於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日

	2018年 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 9月30日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	113,284	91,252	76,444	91,450
使用權資產	–	–	5,616	6,138
投資物業	77,593	117,156	118,316	122,370
商譽	1,430,545	1,430,545	1,430,545	1,430,545
無形資產	1,014,323	945,325	876,327	824,579
遞延稅項資產	29,391	38,608	49,517	52,233
	<u>2,665,136</u>	<u>2,622,886</u>	<u>2,556,765</u>	<u>2,527,315</u>
流動資產				
應收賬款	398,893	459,603	441,572	493,841
其他應收款項及預付款項	250,718	255,050	266,078	266,827
代表住戶付款	267,741	281,151	285,707	371,061
應收關連方款項	332,673	353,575	1,217,068	1,012,803
按公允值計入損益之金融資產	4,281	–	–	–
已抵押銀行存款	–	–	14,937	14,937
銀行結餘及現金	1,920,482	1,088,275	302,088	67,731
	<u>3,174,788</u>	<u>2,437,654</u>	<u>2,527,450</u>	<u>2,227,200</u>
流動負債				
應付賬款	365,794	291,266	310,883	418,857
其他應付款項及應計費用	539,827	599,670	568,221	469,016
合約負債	186,586	241,614	286,860	270,927
代表住戶所收取款項	276,284	353,440	328,935	273,521
應付關連方款項	676,199	284,430	154,777	75,487
稅項負債	49,633	68,711	75,428	76,733
於一年內到期之借款	744,600	300,000	–	–
於一年內到期之租賃負債	–	–	2,531	2,714
	<u>2,838,923</u>	<u>2,139,131</u>	<u>1,727,635</u>	<u>1,587,255</u>
流動資產淨值	<u>335,865</u>	<u>298,523</u>	<u>799,815</u>	<u>639,945</u>
總資產減流動負債	<u>3,001,001</u>	<u>2,921,409</u>	<u>3,356,580</u>	<u>3,167,260</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	255,546	238,708	221,373	209,178
於一年後到期之借款	1,000,000	500,000	500,000	–
於一年後到期之租賃負債	–	–	3,110	3,456
	<u>1,255,546</u>	<u>738,708</u>	<u>724,483</u>	<u>212,634</u>
資產淨值	<u>1,745,455</u>	<u>2,182,701</u>	<u>2,632,097</u>	<u>2,954,626</u>
資本及儲備				
股本	–	–	–	–
儲備	1,745,455	2,182,701	2,632,097	2,954,626
	<u>1,745,455</u>	<u>2,182,701</u>	<u>2,632,097</u>	<u>2,954,626</u>

未經審核簡明綜合權益變動表

截至2020年12月31日止三年以及截至2021年9月30日止期間

	股本	法定儲備	其他儲備	留存利潤	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於2018年1月1日	–	39,643	276,164	1,105,307	1,421,114
年度利潤及全面收入總額	–	–	–	360,918	360,918
支付予附屬公司股東的股息	–	–	–	(36,577)	(36,577)
轉讓	–	36,092	–	(36,092)	–
於2018年12月31日	–	75,735	276,164	1,393,556	1,745,455
年度利潤及全面收入總額	–	–	–	437,246	437,246
轉讓	–	43,724	–	(43,724)	–
於2019年12月31日	–	119,459	276,164	1,787,078	2,182,701
年度利潤及全面收入總額	–	–	–	449,396	449,396
轉讓	–	44,940	–	(44,940)	–
於2020年12月31日	–	164,399	276,164	2,191,534	2,632,097
期間利潤及全面收入總額	–	–	–	322,529	322,529
轉讓	–	32,253	–	(32,253)	–
於2021年9月30日	–	196,652	276,164	2,481,810	2,954,626
於2020年1月1日	–	119,459	276,164	1,787,078	2,182,701
期間利潤及全面收入總額	–	–	–	331,918	331,918
轉讓	–	27,560	–	(27,560)	–
於2020年9月30日	–	147,019	276,164	2,091,436	2,514,619

未經審核簡明綜合現金流量表

截至2020年12月31日止三年以及截至2021年9月30日止期間

	截至12月31日止年度			截至9月30日止期間	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動					
除稅前利潤	467,690	585,953	582,679	442,353	425,696
經以下調整：					
減值虧損(扣除撥回)	12,891	13,316	9,011	9,669	12,739
物業、廠房及設備折舊	39,745	34,413	32,049	34,071	36,228
使用權資產折舊	-	-	1,567	895	2,052
無形資產攤銷	68,998	68,998	68,998	51,748	51,748
利息收入	(9,839)	(14,185)	(15,080)	(14,633)	(491)
出售物業、廠房及設備虧損	72	440	124	103	138
投資物業公允值變動	(3,347)	(1,646)	344	258	(2,969)
營運資金變動前的經營現金流量	576,210	687,289	679,692	524,464	525,141
應收賬款(增加)減少	(36,234)	(103,822)	4,683	(32,655)	(63,163)
其他應收款項及預付款項減少 (增加)	219,746	(4,332)	30,516	8,976	(749)
代表住戶付款/收款變動	(186,964)	55,369	(53,824)	(229,099)	(150,734)
合約負債(減少)增加	(191,889)	55,028	45,246	25,555	(15,933)
應付賬款增加(減少)	160,029	(74,528)	19,617	82,700	107,974
其他應付款項及應計費用增加 (減少)	9,378	35,106	(72,680)	(129,811)	(180,006)
經營活動所得現金	550,276	650,110	653,250	250,130	222,530
已付所得稅	(85,168)	(130,947)	(128,851)	(113,655)	(101,299)
經營活動所得現金淨額	465,108	519,163	524,399	136,475	121,231
投資活動					
已收利息	9,839	14,185	15,080	14,633	491
購置物業、廠房及設備	(50,048)	(14,387)	(18,414)	(25,234)	(52,536)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,786	1,566	1,049	929	1,164
出售投資物業所得款項	-	256	1,324	4,740	476
已抵押銀行存款增加	-	-	(14,937)	(14,937)	-
出售按公允值計入損益之金融資產 所得款項	(4,281)	4,281	-	-	-
向關連方墊款	(281,882)	(72,709)	(842,492)	(440,060)	(706,900)
關連方還款	567,403	51,807	178,999	54,728	911,165
投資活動所得(所用)現金淨額	242,817	(15,001)	(679,391)	(405,201)	153,860

	截至12月31日止年度			截至9月30日止期間	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動					
支付租賃負債	-	-	(1,754)	(1,002)	(2,329)
支付予本公司股東的股息	(36,577)	-	-	-	-
來自關連方墊款	644,506	300,573	547	820	52,220
向關連方償還款項	(628,613)	(1,636,942)	(629,988)	(686,387)	(559,339)
融資活動所用現金淨額	<u>(20,684)</u>	<u>(1,336,369)</u>	<u>(631,195)</u>	<u>(686,569)</u>	<u>(509,448)</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	687,241	(832,207)	(786,187)	(955,295)	(234,357)
年初/期初現金及現金等價物	<u>1,233,241</u>	<u>1,920,482</u>	<u>1,088,275</u>	<u>1,088,275</u>	<u>302,088</u>
年終/期終現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)	<u><u>1,920,482</u></u>	<u><u>1,088,275</u></u>	<u><u>302,088</u></u>	<u><u>132,980</u></u>	<u><u>67,731</u></u>

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

鄰里樂控股集團有限公司(「**目標公司**」)於2015年6月16日在開曼群島註冊成立為有限公司。目標公司的主要活動為投資控股。目標公司的附屬公司主要從事提供物業管理服務。

目標公司的直接控股公司為彩生活服務集團有限公司，彩生活服務集團有限公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。目標公司的控股公司為花樣年控股集團有限公司，花樣年控股集團有限公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於2021年9月28日，彩生活服務集團有限公司(「**賣方**」)與碧桂園物業香港控股有限公司(「**買方**」)已訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售目標公司的全部股權(「**銷售股份**」)，而買方已有條件同意收購銷售股份，代價為人民幣3,300,000,000元(「**出售事項**」)。

2. 未經審核財務資料的編製基準

目標集團於截至2020年12月31日止三年以及截至2021年9月30日止期間(「**有關期間**」)的財務資料(「**未經審核財務資料**」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅為載入本公司於2023年7月25日將就目標公司全部已發行股本的非常重大出售事項刊發的通函而編製。

目標集團通過一系列內部重組專門為出售事項而成立。由於目標公司及其附屬公司受本公司共同控制，故有關期間的重組已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第5號「共同控制下合併的合併會計法」入賬列作共同控制下的商業合併。因此，未經審核財務資料之編製乃基於現有集團架構於有關期間一直存在。

未經審核財務資料使用與本公司在編製本公司及其附屬公司截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表以及本公司及其附屬公司截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表時採納的會計政策相同的會計政策編製，其與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致。未經審核財務資料不包括構成整份財務報表（定義見香港會計準則第1號「呈列財務報表」）或整份簡明財務報表（定義見香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」）之充分資料。其應與本公司的相關已刊發年度財務報表一併閱讀。

3. 關連方結餘

應收／應付關連方款項為無抵押、不計息、按要求償還及非貿易性質。

4. 資產抵押

於報告期末，以下資產被質押作目標集團一間聯屬附屬公司發行的資產抵押證券的擔保：

	於12月31日		於2021年	
	2018年	2019年	2020年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	<u>39,483</u>	<u>61,613</u>	<u>57,400</u>	<u>72,689</u>

(A) 餘下集團之未經審核備考財務資料

就彩生活服務集團有限公司(花樣年控股集團有限公司的非全資附屬公司)建議出售目標公司股權而言,餘下集團之未經審核備考財務資料旨在說明建議出售事項對本集團於2021年6月30日的財務狀況及本集團於截至2020年12月31日止年度的財務表現及現金流量而編製,猶如出售事項已分別於2021年6月30日及2020年1月1日完成。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2021年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至2021年6月30日止六個月之已刊發中期報告)編製。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至2020年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司截至2020年12月31日止年度之已刊發年報)編製。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃由董事根據上市規則第4.29條編製,僅為說明(a)餘下集團之財務狀況,猶如出售事項已於2021年6月30日完成;及(b)餘下集團之財務業績及現金流量,猶如出售事項已於2020年1月1日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料根據上述歷史資料在隨附附註中描述的備考調整生效後編製。(i)直接歸因於交易;及(ii)具有事實依據的建議出售事項的備考調整的文字描述已於隨附附註中概述。

餘下集團之未經審核備考財務資料由董事根據多項假設、估計及不確定因素編製,僅供說明,且基於其假設性質,餘下集團之未經審核備考財務資料未必可反映餘下集團在出售事項已於2021年6月30日或任何未來日期完成的情況下將達至之財務狀況或出售事項已於2020年1月1日完成的情況下餘下集團於截至2020年12月31日止年度或任何未來期間將達至之財務業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考財務資料應分別與本通函附錄一所載本集團之歷史財務資料及本通函附錄二所載目標集團之財務資料,以及本通函其他部份所載其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	本集團 人民幣千元 (附註1)	目標集團 人民幣千元 (附註2)	備考調整		餘下集團 人民幣千元
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	
非流動資產					
物業、廠房及設備	1,125,014	(91,450)			1,033,564
使用權資產	641,131	(6,138)			634,993
投資物業	9,746,425	(122,370)			9,624,055
於聯營公司權益	3,517,100	–			3,517,100
於合營企業權益	4,831,601	–			4,831,601
指定為按公允值計入					
其他全面收益之權益工具	47,409	–			47,409
商譽	2,753,853	(1,430,545)			1,323,308
無形資產	1,032,904	(824,579)			208,325
其他應收款項	703,763	–			703,763
合約資產	6,733	–			6,733
應收關連方款項	365,979	–			365,979
已抵押銀行存款	540,394	–			540,394
潛在收購附屬公司以及於聯營公司及 合營企業投資的已付按金	3,652,205	–			3,652,205
遞延稅項資產	665,731	(52,233)			613,498
	<u>29,630,242</u>	<u>(2,527,315)</u>			<u>27,102,927</u>
流動資產					
銷售物業	38,597,073	–			38,597,073
合約資產	823,621	–			823,621
合約成本	392,384	–			392,384
應收賬款及其他應收款項	5,096,657	(1,131,729)			3,964,928
可收回稅項	32,501	–			32,501
應收關連方款項	4,007,154	(1,012,803)		309,731	3,304,082
受限制／已抵押銀行存款	3,864,440	(14,937)			3,849,503
銀行結餘及現金	27,177,862	(67,731)	3,287,200		30,397,331
	<u>79,991,692</u>	<u>(2,227,200)</u>			<u>81,361,423</u>

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 人民幣千元 (附註1)	目標集團 人民幣千元 (附註2)	備考調整		餘下集團 人民幣千元
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	10,223,994	(1,161,394)			9,062,600
合約負債	12,157,490	(270,927)			11,886,563
衍生金融工具	99,114	-			99,114
應付關連方款項	1,156,859	(75,487)		309,731	1,391,103
稅項負債	6,450,912	(76,733)	33,257		6,407,436
於一年內到期之借款	8,478,383	-			8,478,383
於一年內到期之租賃負債	67,667	(2,714)			64,953
於一年內到期之優先票據及債券	10,986,416	-			10,986,416
已發行資產抵押證券	12,581	-			12,581
	<u>49,633,416</u>	<u>(1,587,255)</u>			<u>48,389,149</u>
流動資產淨值	<u>30,358,276</u>	<u>(639,945)</u>			<u>32,972,274</u>
總資產減流動負債	<u>59,988,518</u>	<u>(3,167,260)</u>			<u>60,075,201</u>
非流動負債					
衍生金融工具	21,231	-			21,231
遞延出資	32,242	-			32,242
遞延稅項負債	1,076,692	(209,178)			867,514
於一年後到期之借款	8,371,958	-			8,371,958
於一年後到期之租賃負債	232,941	(3,456)			229,485
已發行資產抵押證券	255,000	-			255,000
於一年後到期之優先票據及債券	23,383,819	-			23,383,819
	<u>33,373,883</u>	<u>(212,634)</u>			<u>33,161,249</u>
資產淨值	<u>26,614,635</u>	<u>(2,954,626)</u>			<u>26,913,952</u>
資本及儲備					
股本	498,787				498,787
儲備	13,838,952		299,317		14,138,269
本公司擁有人應佔權益	14,337,739				14,637,056
非控股權益	12,276,896				12,276,896
	<u>26,614,635</u>				<u>26,913,952</u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整		餘下集團 人民幣千元
		目標集團 人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	
收入				
客戶合約	21,586,402	(2,489,499)		19,096,903
租賃	172,442	—		172,442
總收入	21,758,844	(2,489,499)		19,269,345
銷售及服務成本	(16,414,675)	1,786,170		(14,628,505)
毛利	5,344,169	(703,329)		4,640,840
其他收入	240,461	(40,006)		200,455
其他收益及虧損	2,457,241	1,714		2,458,955
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	(98,522)	9,011		(89,511)
投資物業公允值變動	129,399	—		129,399
銷售及分銷費用	(494,623)	—		(494,623)
行政費用	(1,652,591)	149,931		(1,502,660)
融資成本	(2,902,766)	—		(2,902,766)
應佔聯營公司業績	31,420	—		31,420
應佔合營企業業績	2,642	—		2,642
出售附屬公司收益淨額	869,283	—	1,104,499	1,973,782
除稅前利潤	3,926,113	(582,679)		4,447,933
所得稅開支	(2,174,797)	133,283	(110,450)	(2,151,964)
年度利潤	1,751,316	(449,396)		2,295,969
其他全面收入(開支)				
隨後可能重新分類至損益的項目：				
指定為現金流對沖的對沖 工具公允值變動	10,706	—		10,706
將不隨後重新分類至損益的項目：				
指定為按公允值計入其他全面收益 之權益工具的公允值收益	2,866	—		2,866
遞延稅項影響	(716)	—		(716)
	2,150	—		2,150

	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整		餘下集團 人民幣千元
		目標集團 人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	
年度其他全面收益(扣除所得稅)	12,856	-		12,856
年度全面收益總額	<u>1,764,172</u>	<u>(449,396)</u>	<u>994,049</u>	<u>2,308,825</u>
以下各項應佔年度溢利：				
本公司擁有人	977,420	(449,396)	994,049	1,522,073
其他非控股權益	<u>773,896</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>773,896</u>
	<u>1,751,316</u>	<u>(449,396)</u>		<u>2,295,969</u>
以下各項應佔年度全面收益總額：				
本公司擁有人	989,244	(449,396)	994,049	1,533,897
其他非控股權益	<u>774,928</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>774,928</u>
	<u>1,764,172</u>	<u>(449,396)</u>		<u>2,308,825</u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整		餘下集團 人民幣千元 (附註7)
		目標集團 人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	
經營活動				
除稅前利潤	3,926,113	(582,679)		3,343,434
經以下調整：				
投資物業公允值變動	(129,399)	(344)		(129,743)
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	(677,894)	-		(677,894)
無形資產攤銷	138,685	(68,998)		69,687
物業、廠房及設備折舊	230,102	(32,049)		198,053
使用權資產折舊	100,199	(1,567)		98,632
以股份支付開支	6,698	-		6,698
出售物業、廠房及設備虧損	5,915	(124)		5,791
出售附屬公司、聯營公司及合營企業收益	(869,283)	-		(869,283)
重新計量聯營公司及合營企業權益的收益	(193,995)	-		(193,995)
預期信貸虧損模式項下減值虧損，				
扣除撥回	98,522	(9,011)		89,511
物業、廠房及設備減值	15,029	-		15,029
利息收入	(154,776)	15,080		(139,696)
融資成本	2,902,766	-		2,902,766
購回／提早贖回優先票據及債券以及				
已發行資產抵押證券虧損	5,467	-		5,467
外匯(收益)虧損淨額	(1,773,297)	-		(1,773,297)
對沖工具公允值變動	174,890	-		174,890
攤佔聯營公司業績	(31,420)	-		(31,420)
攤佔合營企業業績	(2,642)	-		(2,642)
營運資金變動前的經營現金流量	3,771,680	(679,692)		3,091,988
銷售物業增加	(1,213,956)	-		(1,213,956)
存貨減少	42,623	-		42,623
應收賬款及其他應收款項減少	2,966,334	18,625		2,984,959
合約成本減少	62,266	-		62,266
合約資產增加	(58,859)	-		(58,859)
應付賬款及其他應付款項增加	4,954,473	53,063		5,007,536
合約負債減少	(2,304,196)	(45,246)		(2,349,442)
撥備增加	1,717	-		1,717
其他	(1,179)	-		(1,179)
經營活動所得現金	8,220,903	653,250		7,567,653
已付所得稅	(1,161,349)	128,851		(1,032,498)
已付利息	(3,507,511)	-		(3,507,511)
經營活動所得現金淨額	3,552,043	(524,399)		3,027,644

	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整		餘下集團 人民幣千元
		目標集團 人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	
投資活動				
存置受限制／已抵押銀行存款	(2,592,555)	14,937		(2,577,618)
提取受限制／已抵押銀行存款	1,443,270	-		1,443,270
結清出售附屬公司應收代價	24,301	-		24,301
購置物業、廠房及設備	(148,384)	18,414		(129,970)
使用權資產付款	(17,048)	-		(17,048)
出售物業、廠房及設備所得款項	182,955	(1,049)		181,906
添置投資物業	(810,997)	-		(810,997)
出售投資物業所得款項	1,289,422	(1,324)		1,288,098
購置按公允值計入損益之金融資產	(7,409)	-		(7,409)
贖回按公允值計入損益之金融資產	35,354	-		35,354
購置指定按公允值計入其他全面收益之 權益工具	10	-		10
出售指定按公允值計入其他全面收益之 權益工具之所得款項	8,360	-		8,360
收購聯營公司及合營企業	(3,852)	-		(3,852)
向聯營公司及合營企業注資	(2,540,890)	-		(2,540,890)
出售聯營公司及合營企業	1,848	-		1,848
透過收購附屬公司收購物業項目及 其他資產以及負債(扣除已收購之現金及 現金等價物)	63,768	-		63,768
潛在收購附屬公司及投資聯營公司及 合營企業的已付定金	(3,799,733)	-		(3,799,733)
退還收購附屬公司的按金	595	-		595
出售附屬公司(扣除已售之現金及 現金等價物)	(46,910)	-	3,287,200	3,240,290
視作出售不會喪失控制權的附屬公司 部分權益	190,420	-		190,420
出售會喪失控制權的附屬公司部分權益	(1,448,186)	-		(1,448,186)
自合營企業及聯營公司收取之股息	540	-		540
已收利息	107,562	(15,080)		92,482
應收貸款墊款	(198,588)	-		(198,588)
應收貸款還款	165,513	-		165,513
向關連方墊款	(6,356,314)	842,492		(6,349,771)
關連方還款	2,819,554	(178,999)		3,237,149
投資活動所得(所用)現金淨額	(11,637,394)	679,391		(7,910,158)

	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整		餘下集團 人民幣千元 (附註7)
		目標集團 人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	
融資活動				
發行優先票據及債券所得款項淨額	19,344,195	-		19,344,195
償還優先票據及債券	(5,554,627)	-		(5,554,627)
購回／提前贖回優先票據及債券	(889,584)	-		(889,584)
償還證券化安排項下之本金收款	(85,740)	-		(85,740)
新籌集借款	8,461,135	-		8,461,135
償還借款	(10,575,737)	-		(10,575,737)
償還租賃負債	(130,786)	1,754		(129,032)
於行使購股權時發行股份	2,110	-		2,110
已支付予本公司股東的股息	(288,384)	-		(288,384)
已支付予附屬公司非控股股東的股息	(26,112)	-		(26,112)
附屬公司非控股股東出資	1,976,167	-		1,976,167
收購附屬公司額外權益	(9,909)	-		(9,909)
來自關連方墊款	1,474,816	(547)		835,949
向關連方償還款項	(984,086)	629,988		(596,594)
融資活動所得現金淨額	12,713,458	631,195	-	13,584,008
現金及現金等價物增加淨額	4,628,107	786,187	3,287,200	8,701,494
年初現金及現金等價物	20,379,733	(1,088,275)		19,291,458
外匯匯率變動的影響	(84,457)	-		(84,457)
年終現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)	24,923,383	(302,088)	3,287,200	27,908,495

附註：

- (1) 本集團於2021年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表摘錄自本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告，及其截至2020年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表摘錄自本公司截至2020年12月31日止年度的年報。
- (2) 該調整指剔除目標集團於2021年6月30日的資產及負債，假設出售事項已於2021年6月30日發生。目標集團的資產及負債摘錄自本通函附錄二所載目標集團的未經審核簡明綜合財務狀況表。

- (3) 該等調整反映出售事項完成後收取的現金代價人民幣3,300,000,000元及出售事項備考收益人民幣299,317,000元。出售事項之備考收益之計算載述如下(假設出售事項已於2021年9月30日發生)：

人民幣千元

出售事項備考收益之計算

現金代價	3,300,000
減：出售事項直接應佔的估計專業費及其他開支(附註b)	(12,800)
減：目標集團於2021年9月30日的資產淨值(附註a)	<u>(2,954,626)</u>
除所得稅前出售事項收益	332,574
減：有關出售事項的估計所得稅開支(附註c)	<u>(33,257)</u>
出售事項收益	<u><u>299,317</u></u>
以下各項應佔的出售事項收益：	
本公司擁有人	299,317
其他非控股權益	<u>—</u>
	<u><u>299,317</u></u>
出售事項後收取的現金	3,300,000
減：出售事項直接應佔的估計專業費及其他開支(附註b)	<u>(12,800)</u>
於2021年6月30日出售事項完成後產生之所得款項淨額	<u><u>3,287,200</u></u>

附註：

- (a) 該金額指目標集團於2021年6月30日的資產淨值，摘錄自本通函附錄二所載的目標集團於2021年9月30日的未經審核綜合財務狀況表。
 - (b) 該調整指確認估計交易成本約人民幣12,800,000元，包括但不限於董事估計的出售事項直接應佔的法律及專業費。
 - (c) 該金額指就出售事項收益應付中國稅務當局的估計所得稅，按10%的稅率計算。
- (4) 該調整指撇除目標集團與餘下集團之間的公司間結餘。
- (5) 該調整指剔除目標集團於截至2020年12月31日止年度的經營業績及現金流量，假設出售事項已於2020年1月1日發生。目標集團的經營業績及現金流量摘錄自本通函附錄二所載目標集團於截至2020年12月31日止年度的未經審核綜合損益及其他全面收益表及未經審核現金流量表。

- (6) 該調整反映本集團出售目標集團的收益，假設出售事項已於2020年1月1日發生：

人民幣千元

出售事項備考收益之計算

現金代價	3,300,000
減：出售事項直接應佔的估計專業費及其他開支(附註b)	(12,800)
減：目標集團於2020年1月1日的資產淨值(附註a)	(2,182,701)
	<hr/>
除所得稅前出售事項收益	1,104,499
減：有關出售事項的估計所得稅開支(附註c)	(110,450)
	<hr/>
出售事項收益	<u>994,049</u>
以下各項應佔出售事項收益：	
本公司擁有人	994,049
其他非控股權益	—
	<hr/>
	<u>994,049</u>
出售事項後收取的現金	3,300,000
減：出售事項直接應佔的估計專業費及其他開支(附註b)	(12,800)
	<hr/>
於2020年1月1日出售事項完成後產生之所得款項淨額	<u>3,287,200</u>

附註：

- (a) 該金額指目標集團於2020年1月1日的資產淨值，摘錄自本通函附錄二所載的目標集團於2019年12月31日的未經審核綜合財務狀況表。
- (b) 該調整指確認估計交易成本約人民幣12,800,000元，包括但不限於董事估計的出售事項直接應佔的法律及專業費。
- (c) 該金額指就出售事項收益應付中國稅務當局的估計所得稅，按10%的稅率計算。
- (7) 該調整指目標集團與餘下集團之間的現金流量調整。
- (8) 除上文所載列者外，就編製餘下集團於2021年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表或餘下集團於截至2020年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，概無作出其他調整以反映任何經營業績、現金流量或本集團分別於2021年6月30日或2020年1月1日之後訂立之其他交易。該等備考調整將不會對餘下集團的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表產生持續影響。

(B) 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師上會栢誠會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就餘下集團之未經審核備考財務資料編製以供載入本通函之報告全文。

敬啟者：

我們已完成有關就花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)董事編製 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告之鑒證業務，僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括投資通函第III-1至III-11頁所載於2021年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2021年6月30日止六個月的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、截至2021年6月30日止六個月的未經審核備考綜合現金流量表，以及有關附註，內容有關出售鄰里樂控股集團有限公司股權。 貴公司董事編製該未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於附註1至附註8。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明出售鄰里樂控股集團有限公司股權(「出售事項」)對 貴集團於2021年6月30日之財務狀況及 貴集團截至2021年6月30日止六個月的財務表現及現金流量之影響，猶如出售事項已分別於2021年6月30日及2021年1月1日發生。作為此過程之一部分， 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之相關資料乃 貴公司董事摘錄自 貴集團截至2021年6月30日止六個月之財務報表，有關該財務報表的審核報告已刊發。

董事於未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守國際審計與鑒證準則理事會（「國際審計與鑒證準則理事會」）頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規定，而該等規定以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。本所應用《國際質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德規定、專業準則以及適用的法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任是按上市規則第4章第29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下作出匯報。對於我們先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而作出的任何報告而言，除對於該等報告發出日期的收件人的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們按照國際審計與鑒證準則理事會頒佈的《國際鑒證業務準則》第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對貴公司董事是否已按照上市規則第4章第29段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，我們並無責任更新用以編製未經審核備考財務資料的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且我們在是次委聘的過程中亦無審核或審閱用以編製未經審核備考財務資料的財務資料。

投資通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明出售事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項已於經選定較早日期發生，以便說明。故此，我們概不就出售事項於2021年6月30日之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理委聘查證，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

我們相信，我們所得的憑證充分及恰當，可為我們的意見提供基準。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此 致

中國廣東省
深圳市福田保稅區
市花路與紫荊路交匯處福年廣場A棟
郵編：518048
花樣年控股集團有限公司

列位董事 台照

上會栢誠會計師事務所有限公司
執業會計師
李國麟
執業證書編號：P06294

香港
2023年7月25日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司的資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備且無誤導或欺詐成分，及本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之規定，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有如下權益：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事	權益性質	於本公司 普通股 之權益	於本公司 相關股份 之權益	於最後實際
				可行日期於 本公司之權益 概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	3,314,090,500 ⁽¹⁾	-	57.41%

附註：

(1) 該等股份由Fantasy Pearl International Limited（「**Fantasy Pearl**」）擁有，而Fantasy Pearl由Ice Apex Limited（「**Ice Apex**」）擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited（「**Graceful Star**」）擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。

(2) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份數目為5,772,597,864股。

(ii) 於本公司債權證之好倉

董事姓名	權益性質	持有權益之債權證	所持債權證之本金額	於最後實際可行日期於債權證之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	本公司所發行於2023年到期的9.875%優先票據	3,000,000美元 ⁽¹⁾	0.94%
	於受控法團之權益	本公司所發行於2024年到期的10.875%優先票據	4,000,000美元 ⁽²⁾	1.6%
郭少牧先生	實益擁有人	本公司所發行於2022年到期的7.95%優先票據	200,000美元	0.067%

附註：

- (1) 該等債權證由Fantasy Pearl持有，而Fantasy Pearl由曾寶寶小姐間接擁有80%股權。
- (2) 該等金額包括(i)Fantasy Pearl持有的2,000,000美元；及(ii)真寶藝術基金會有限公司（一間由曾寶寶小姐全資擁有的公司）持有的2,000,000美元。

(iii) 於相聯法團中之好倉**A. Fantasy Pearl**

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於最後實際可行日期於相聯法團之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 ⁽¹⁾	普通	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 ⁽¹⁾	普通	20%

附註：

- (1) 其為由Ice Apex持有之Fantasy Pearl股份，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。
- (2) 其為由Graceful Star持有之Fantasy Pearl股份，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。

B. 彩生活

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於最後實際
				可行日期
				於相聯法團
				之權益
				概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	1,013,643,318	普通	68.14%
潘軍先生	實益擁有人	1,755,440 ⁽⁴⁾	普通	0.12%

附註：

- (1) 該等權益由本公司、耀偉富企業有限公司（「耀偉富」）及Fantasy Pearl分別持有780,104,676股、231,235,846股及2,302,796股。
- (2) 本公司由Fantasy Pearl擁有57.41%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於本公司所持有的彩生活股份中擁有權益。
- (3) 耀偉富由悅美控股有限公司及蔚成有限公司分別擁有67.36%及32.64%權益。悅美控股有限公司由曾寶寶小姐間接全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於耀偉富所持有的彩生活股份中擁有權益。
- (4) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「彩之雲網絡」)

董事	權益性質	所持權益金額	於最後實際 可行日期 於相聯法團 之權益 概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	人民幣7,000,000元 ⁽¹⁾	70%

附註：

- (1) 彩之雲網絡乃分別由潘軍先生及唐學斌先生擁有70%及30%之權益。彩之雲網絡之財務業績已因若干架構合約而綜合入賬為彩生活之附屬公司，有關詳情披露於彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文其被視為或被當作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東的權益及淡倉

股東名稱	權益性質	股份數目	於最後實際 可行日期 於本公司 之權益 概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,314,090,500(L)	57.41%
Ice Apex ⁽¹⁾	於受控法團之權益	3,314,090,500(L)	57.41%
TCL科技集團股份有限公司 ⁽²⁾ (前稱TCL集團公司)	於受控法團之權益	1,012,740,000(L)	17.54%

(L) 指好倉

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據公開資料，於最後實際可行日期，利嶸發展有限公司持有1,012,740,000股本公司股份，佔本公司17.54%股權。利嶸發展有限公司由TCL Technology Investments Limited全資擁有，而TCL Technology Investments Limited由TCL科技集團股份有限公司全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL科技集團股份有限公司被視為於利嶸發展有限公司所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士或公司（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

除所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為擁有本公司股份或相關股份的權益或淡倉的公司的董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，將於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付任何賠償金（法定賠償除外）之合約除外。

4. 董事於本集團之資產及合約之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事概無於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司參與訂立及於最後實際可行日期仍然存續，且對本集團任何成員公司之業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團概無任何成員公司訂立屬或可能屬重大的其他合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）。

- (i) 由（其中包括）本公司與持有本公司發行的本金總額為4,018百萬美元的美元計值優先票據之債券持有人小組訂立的日期為2023年1月13日的重組支持協議；
- (ii) 補充協議；
- (iii) 貸款協議；
- (iv) 股份轉讓協議；及
- (v) 中交美廬（杭州）置業有限公司（作為買方）與紹興花美房地產開發有限公司及上海花樣年房地產開發有限公司（統稱賣方）（彼等均為本公司的間接全資附屬公司）所訂立日期為2022年5月19日的股權收購協議及日期為2022年5月19日的債務確認協議，內容有關出售中交花創（紹興）置業有限公司51%的註冊資本及向買方轉讓債務。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁程序，亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

7. 專家及同意書

(a) 專家資格

以下為本通函載有其意見的專家的資格：

名稱	資格
上會栢誠會計師事務所有限公司	香港執業會計師

(b) 專家權益

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司之任何證券中擁有任何權益，或擁有任何權利（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券，且上述專家概無於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目結算日）以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 同意書

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意以本通函所載形式及涵義轉載其報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

8. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或有可能構成競爭或構成衝突或有可能構成衝突（無論直接或間接）之任何業務中擁有權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

- (b) 本公司於之香港主要營業地點位於香港中環干諾道中64號廠商會大廈21樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (d) 本公司的公司秘書為楊利女士。楊女士為特許秘書、特許管治專業人員以及香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）會員。彼獲得香港科技大學理學士學位，在公司秘書、企業管治及合規事宜方面擁有豐富經驗。
- (e) 倘本通函之中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件於本通函日期起計14日期間在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.cnfantasia.com/>)可供查閱：

- (a) 上會栢誠會計師事務所有限公司就餘下集團未經審核備考財務資料出具之報告，全文載於本通函附錄三；
- (b) 目標集團的財務資料，全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書。

股東特別大會通告

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)

股東特別大會通告

茲通告花樣年控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年9月8日(星期五)上午10時正假座中國深圳市福田區泰然七路1號博今商務中心A座5樓博今社創想中心舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(無論修訂與否)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認彩生活服務集團有限公司、碧桂園物業香港控股有限公司、深圳市彩生活服務集團有限公司及鄰里樂控股集團有限公司就轉讓鄰里樂控股集團有限公司全部已發行股本所訂立日期為2021年9月28日的協議(「協議」)及日期為2022年3月28日的補充協議(「補充協議」)(經不時補充及修訂)(註有「A」字樣的副本已各自呈交大會，並由大會主席簽署以茲識別)及其項下擬進行交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司於其可能認為就該協議及補充協議以及其項下擬進行交易或與之相關或使其生效而言屬必要、適當、適宜或權宜的情況下，作出一切有關行動以及簽署、加蓋印鑑、簽立及交付所有有關文件及採取一切有關行動。」

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2023年7月25日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開股東特別大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任一名或多於一名受委代表（倘持有兩股或以上股份），代其出席大會及於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表之文據須以書面作出，並經委任人或其正式書面授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須蓋上公司印章或由高級職員或授權人或其經正式授權之其他人士親筆簽署。
3. 代表委任表格連同簽署該表格的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按其意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視作撤回論。
4. 如屬聯名股東，由較優先的聯名股東所作出表決，不論是親自或由代表作出的，須被接受為代表其餘聯名股東的唯一表決。就此而言，股東的優先次序須按本公司股東名冊內與有關股份相關的聯名股東排名先後而定。
5. 本公司將於2023年9月4日（星期一）至2023年9月8日（星期五）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，期間該不會辦理股份過戶登記手續。
6. 為符合股東資格以出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的轉讓表格連同相關股票須分別不遲於2023年9月1日（星期五）下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。
7. 隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。