

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，並表明概不就因本聯合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

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)

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)

非常重大收購

須予披露交易

有關
收購物業管理公司的
聯合公告

協議

茲提述彩生活日期為2015年1月18日的公告，內容有關(其中包括)可能收購物業管理公司。彩生活及花樣年各自的董事會欣然宣佈，於2015年2月12日，賣方與收購方訂立協議，據此賣方同意出售而收購方同意收購銷售股份，佔目標公司100%股權，代價為人民幣330,000,000元(相當於約410,157,000港元)(可按下文所述方式予以調整)。目標集團主要從事物業管理業務，於本聯合公告日期，向逾130個位於中國的物業發展項目提供物業管理服務。

上市規則的涵義

彩生活

由於就彩生活而言，有關收購的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，收購構成上市規則第14章項下彩生活的非常重大收購，故須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

彩生活股東特別大會將會舉行，以供彩生活股東考慮及酌情批准收購及其項下擬進行的交易。於本聯合公告日期，花樣年擁有彩生活已發行股本總數約50.4%，並已確認其將會投票贊成有關收購的決議案。花樣年除作為彩生活的股東外，並無於收購中擁有任何權益。

載有(其中包括)(i)收購詳情；(ii)目標集團的會計師報告；(iii)經擴大彩生活集團於完成時的備考財務資料；及(iv)召開彩生活股東特別大會的通告的通函，將寄發予彩生活股東。由於需要額外時間編製目標集團的財務資料以供載入通函，預期通函將於2015年4月30日或之前向彩生活股東寄發。

花樣年

彩生活為花樣年的附屬公司，於本聯合公告日期，花樣年擁有彩生活約50.4%權益。由於有關收購的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購構成上市規則第14章項下花樣年的須予披露交易，僅須遵守申報及公告規定。

由於完成須待協議所載先決條件達成或獲豁免(視情況而定)方可作實，故此收購未必付諸實行。彩生活及花樣年的股東及有意投資者於買賣彩生活及花樣年的證券時，務須審慎行事。

恢復買賣

應彩生活要求，彩生活股份已自2015年2月13日(星期五)上午9時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本聯合公告。彩生活已向聯交所申請彩生活股份自2015年2月17日(星期二)上午9時正起恢復買賣。

協議的主要條款概要載列如下：

協議

日期： 2015年2月12日

訂約方： (1) 賣方
(2) 收購方

據彩生活及花樣年董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立於彩生活、花樣年及彼等各自的關連人士(定義見上市規則)的第三方。

將予收購的資產： 根據協議，賣方同意按協議所載條款及條件出售而收購方同意按協議所載條款及條件收購佔目標公司100%股權的銷售股份。

於本聯合公告日期，目標集團向逾130個位於中國的物業發展項目提供物業管理服務。

代價： 收購的代價為人民幣330,000,000元(相當於約410,157,000港元)，可按照以下方式調整：

- (i) 倘由收購方委聘的獨立核數師進行審核工作後，經審核財務報表所示目標集團於2014年12月31日的資產淨值少於賣方所提供目標集團於2014年10月31日的未經審核綜合賬目所示數額超過10%，代價將按相等於目標集團資產淨值的差額的金額扣減；及
- (ii) 倘於完成時物業管理項目詳情與協議所協定者有所偏差，代價將按賣方與收購方將協定的條款相應下調。

預期代價將以彩生活的銀行借款及內部財務資源撥出現金支付，彩生活目前預期不會動用其上市所得款項作收購的資金。代價由收購方按下列方式向賣方支付：

- (i) 人民幣132,000,000元(相當於約164,062,800港元)，即代價的40%，須於簽訂協議起計三個工作日內匯款至賣方的指定賬戶；

- (ii) 人民幣132,000,000元(相當於約164,062,800港元)，即代價的40%，須於遵守彩生活的股東批准規定並就辦理股份轉讓登記手續從監管當局取得回執起計三個工作日內匯款至賣方的指定賬戶；及
- (iii) 人民幣66,000,000元(相當於約82,031,400港元)，即代價的20%，須與上述第二次佔40%的付款同時匯款至託管賬戶。

倘於完成日期後3個工作日內，代價毋須作出任何調整，則收購方須指示託管代理將最後20%代價匯款至賣方的指定賬戶。倘代價須作出調整，則收購方須指示託管代理將最後20%代價減調整金額匯款至賣方的指定賬戶。託管賬戶內任何餘額(包括但不限於上述調整金額(如有)及託管賬戶所保留最後20%代價的應計利息)須直接退還予收購方。

倘收購方未能於協議的有關到期日支付任何到期應付款項，則按每日0.05厘收取罰款；而倘有關拖延超過10日，罰款將增至應付相關賣方的代價20%。

代價經賣方與收購方參考(其中包括)(a)目標集團按香港財務報告準則的基準所編製未經審核綜合賬目所示，目標集團於2014年10月31日的資產淨值人民幣110,110,000元(相當於約136,855,719港元)；及(b)目標集團就於中國逾130個物業發展項目所訂立的物業管理合約後，公平磋商釐定。

付款金額一經確定或作出付款時，本公司將公佈最終代價金額。

先決條件： 完成須待下列條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (a) 於協議日期直至完成日期，(i)並無任何可導致協議未能完成的重大不利變動；(ii)賣方與收購方作出的聲明及保證於各重大方面均為準確真實；(iii)賣方與收購方於完成前遵守彼等各自的承諾及責任；及(iv)並無嚴重違反協議；
- (b) 發出經審核財務報表；
- (c) 根據上市規則，彩生活股東批准協議項下擬進行交易；及
- (d) 賣方及目標公司各自提供公證所需的一切資料（如適用）、完成辦理轉讓銷售股份及向有關監管機構辦理登記手續。

倘上述先決條件未能達成或獲豁免，協議將告終止，賣方須退還收購方根據協議支付的所有款項連同應計利息。

完成： 待上述先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後，完成將於完成日期落實。

有關監管機構辦理銷售股份轉讓登記手續後，目標公司將成為彩生活的附屬公司。

主要終止事件： 倘協議因任何或全體賣方違約而無法完成，收購方將有權終止協議。賣方須歸還根據協議向收購方收取的全部款額，而違約賣方須根據協議另行向收購方支付相當於違約賣方所持股權的代價20%的款額。

倘協議因收購方故意或重大疏忽而無法完成，則賣方將有權終止協議。收購方須向守約賣方另行支付一筆相當於就轉讓其於目標公司所持股權應付代價的20%的款項。

溢利保證：

根據協議，賣方就完成後目標集團的各財政年度作出保證，只要目標集團仍然由核心高級管理團隊管理，目標集團各財政年度的經審核純利不會少於人民幣30,000,000元（相當於約37,287,000港元）。預期釐定是否達致有關保證時，將不會就非經常性項目作出任何調整。倘未能達致有關保證溢利，收購方將有權解僱相關管理人員。

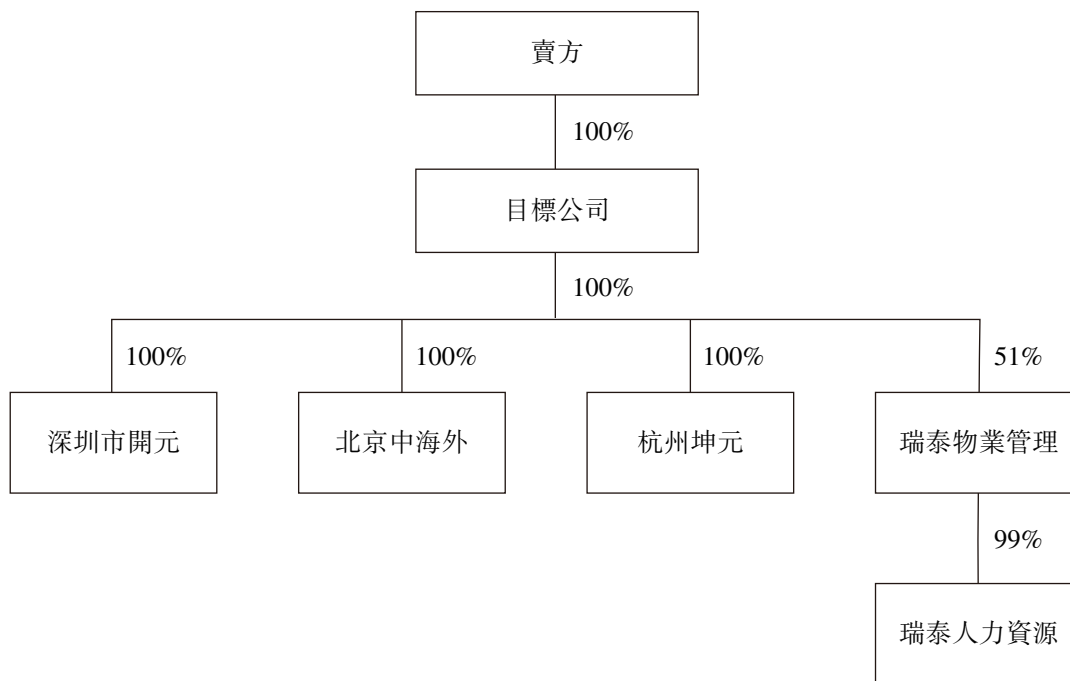
不競爭承諾：

根據協議，賣方保證，核心高級管理團隊將於完成日期後於目標集團留任至少3年。賣方進一步承諾於完成日期後三年期間，核心高級管理團隊及彼等各自的配偶及子女不得（個別或共同或作為其他實體的代表）經營、參與或從事協議所載有關目標集團所管理物業發展項目的物業管理服務。倘違反不競爭承諾，根據協議，收購方將獲賠償相當於就轉讓相關賣方於目標公司所持股權而已向相關賣方支付的代價20%。

有關目標集團的資料

目標公司為於中國成立的有限公司。目標集團主要從事物業管理業務及向逾130個位於中國的物業發展項目提供物業管理服務。

目標集團於本聯合公告日期的股權架構載列如下：



目標集團根據香港財務報告準則的基準所編製的主要未經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2014年
純利(扣除稅項及 非經常性項目前)	約人民幣12,622,000元 (相當於約 15,687,884港元)	約人民幣26,989,000元 (相當於約 33,544,628港元)
純利(扣除稅項及 非經常性項目後)	約人民幣8,868,000元 (相當於 約11,022,037港元)	約人民幣19,230,000元 (相當於約 23,900,967港元)

目標公司於2014年12月31日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣113,343,000元(相當於約140,874,015港元)。

進行收購的理由及裨益

花樣年及其附屬公司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。目標集團在中國物業管理行業獲認可為具有影響力的企業。收購將為彩生活及其附屬公司提供良機鞏固彼等作為中國領先物業管理公司之一的地位。彩生活及花樣年各自的董事會認為，收購的條款屬公平合理，且符合彩生活及花樣年以及彼等各自股東的整體利益。

上市規則的涵義

彩生活的非常重大收購

由於就彩生活而言，有關收購的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，收購構成上市規則第14章項下彩生活的非常重大收購，故須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

彩生活股東特別大會將會舉行，以供彩生活股東考慮及酌情批准收購及其項下擬進行的交易。於本聯合公告日期，花樣年擁有彩生活已發行股本總數約50.4%，並已確認其將會投票贊成有關收購的決議案。花樣年除作為彩生活的股東外，並無於收購中擁有任何權益。

載有(其中包括)(i)收購詳情；(ii)目標集團的會計師報告；(iii)經擴大彩生活集團於完成時的備考財務資料；及(iv)召開彩生活股東特別大會的通告的通函，將寄發予彩生活股東。由於需要額外時間編製目標集團的財務資料以供載入通函，預期通函將於2015年4月30日或之前向彩生活股東寄發。

花樣年的須予披露交易

彩生活為花樣年的附屬公司，於本聯合公告日期，花樣年擁有彩生活約50.4%權益。由於有關收購的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購構成上市規則第14章項下花樣年的須予披露交易，僅須遵守申報及公告規定。

由於完成須待協議所載先決條件達成或獲豁免(視情況而定)方可作實，故此收購未必付諸實行。彩生活及花樣年的股東及有意投資者於買賣彩生活及花樣年的證券時，務須審慎行事。

恢復買賣

應彩生活要求，彩生活股份已自2015年2月13日(星期五)上午9時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本聯合公告。彩生活已向聯交所申請彩生活股份自2015年2月17日(星期二)上午9時正起恢復買賣。

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：

「收購」	指	收購方根據協議收購銷售股份
「協議」	指	賣方與收購方就收購所訂立日期為2015年2月12日的股權轉讓協議
「經審核財務報表」	指	收購方所委任會計師將發出目標集團2012年、2013年、2014年及截至最後實際可行日期(將釐定並載於致彩生活股東的通函)止的經審核綜合財務報表

「北京中海外」	指	北京中海外物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「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，其證券於聯交所上市
「彩生活股東特別大會」	指	彩生活將會召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)收購及其項下擬進行的交易
「完成」	指	根據協議條款完成收購
「完成日期」	指	完成辦理銷售股份轉讓登記手續及有關監管機構發出目標公司經修訂營業執照後第三個工作日(或賣方與收購方協定的較後日期)
「代價」	指	人民幣330,000,000元(相當於約410,157,000港元)(可予調整)
「核心高級管理團隊」	指	李立新、臧世勝、黃瑋、楊叢歧、李長柳及耿萬嶺，除李立新外均為賣方
「經擴大彩生活集團」	指	彩生活及其於完成時經收購擴大的附屬公司
「託管賬戶」	指	支付代價的首期後20個工作日內將與託管代理設立並由收購方與賣方的一名代表共同控制的賬戶
「託管代理」	指	賣方與收購方將協定委託的中國金融機構
「花樣年」	指	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，其證券於聯交所上市
「杭州坤元」	指	杭州坤元物業服務有限公司，於中國成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「重大不利變動」	指	於完成時(i)目標集團管理的物業的總樓面面積；或(ii)目標集團的資產淨值少於協議所協定數額的90%
「中國」	指	中華人民共和國
「收購方」	指	深圳市彩生活服務集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，為彩生活的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「瑞泰人力資源」	指	南京瑞泰人力資源服務有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，為目標公司的非全資附屬公司
「瑞泰物業管理」	指	南京瑞泰物業管理有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，為目標公司擁有51%股權的附屬公司
「銷售股份」	指	目標公司的100%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「深圳市開元」	指	深圳市開元科創樓宇科技有限公司，一間於中國成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	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
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即深圳市開元、北京中海外、杭州坤元、瑞泰物業管理及瑞泰人力資源

「賣方」 指 27名個別人士，彼等均為目標公司股東，各自為一名賣方

「%」 指 百分比

就本聯合公告而言，除另有指明者外，人民幣兌換港元乃按人民幣1元兌1.2429港元的匯率計算。匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率換算。

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

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2015年2月16日

於本聯合公告日期，

- (a) 彩生活董事會成員包括執行董事唐學斌先生、董東先生及周勤偉先生；非執行董事潘軍先生、林錦堂先生及曾李青先生；及獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生。
- (b) 花樣年董事會成員包括執行董事潘軍先生、曾寶寶小姐、林錦堂先生、周錦泉先生及王亮先生；非執行董事為李東生先生及袁浩東先生；及獨立非執行董事為何敏先生、黃明先生及許權先生。