

---

## 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或註冊證券機構、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，應立即將本通函連同隨附之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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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：01777)

### 主要交易

---

董事會函件載於本通函第6至23頁。

花樣年控股集團有限公司謹訂於2018年2月28日下午2時30分假座中國廣東省深圳市龍華區民治分區梅龍路與民旺路交匯處深圳豪派特華美達酒店舉行之股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函奉附股東於股東特別大會上使用的代表委任表格。該代表委任表格亦登載於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。閣下無論能否親身出席股東特別大會及於會上投票，務請盡早將代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司之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，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

2018年2月5日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標集團的股權估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-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：

「董事會」	指	本公司董事會；
「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，一間於香港註冊成立的有限公司，為彩生活的全資附屬公司；
「彩生活股份」	指	彩生活普通股；
「本公司」或「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；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「代價股份」	指	彩生活將予發行以償付第二份協議項下部分代價的231,500,000股彩生活股份；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2018年2月28日(星期三)下午2時30分假座中國廣東省深圳市龍華區民治分區梅龍路與民旺路交匯處深圳豪派特華美達酒店舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准交易；
「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，為本公司的全資附屬公司；

---

## 釋 義

---

「花樣年教育」	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，為本公司的全資附屬公司；
「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，內容有關轉讓萬象美1%股權；
「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；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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及本公司在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；
「嘉年投資基金」	指	深圳市彩生活、蕪湖歌斐、花樣年中國及美易家組織的投資基金；
「聯合公告」	指	本公司及彩生活刊發日期為2017年11月14日的聯合公告；
「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；
「最後實際可行日期」	指	2018年2月2日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「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，為本公司的全資附屬公司；

---

## 釋 義

---

「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，為本公司的全資附屬公司；
「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，並經花樣年、彩生活投資及鄰里樂控股訂立日期為2017年12月19日的補充協議修訂；
「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，於聯合公告日期為本公司的全資附屬公司；
「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；
「深圳市嘉信轉讓」	指	轉讓嘉年投資基金所持有深圳市嘉信全部股權及深圳市嘉信未償還債務予花樣年教育及深圳鄰里樂；
「深圳市嘉信轉讓協議」	指	深圳市彩生活、蕪湖歌斐、花樣年中國及美易家就深圳市嘉信轉讓訂立日期為2017年11月13日的協議；

## 釋 義

「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；
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「補充協議」	指	花樣年(鄰里樂控股的控股公司)、彩生活投資及鄰里樂控股訂立日期為2017年12月19日以修訂第二份協議若干條款的補充協議；
「補充公告」	指	本公司及彩生活的聯合公告，內容有關(其中包括)補充協議及彩生活建議配售彩生活股份；
「目標集團」	指	花樣年教育、鄰里樂控股、鄰里樂、深圳鄰里樂、深圳市嘉信、深圳市萬象及萬象美集團；
「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，內容有關轉讓深圳嘉年持有的深圳市萬象人民幣1,000,000元出資額；
「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；
「蕪湖歌斐」	指	蕪湖歌斐資產管理有限公司，一間於中國成立的公司，花樣年及本公司各自的獨立第三方；

---

## 釋 義

---

「萬象美」 指 萬象美物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司；

「萬象美集團」 指 萬象美及其附屬公司；及

「%」 指 百分比。

於本通函內，人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.182606港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。

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：01777)

執行董事：

潘軍先生(主席兼首席執行官)

曾寶寶小姐

林錦堂先生

鄧波先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

李東生先生

廖騫先生

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中16-18號

新世界大廈一期

1202-03室

獨立非執行董事：

何敏先生

黃明先生

廖建文博士

王沛詩女士(太平紳士)

郭少牧先生

敬啟者：

## 主要交易

### 緒言

茲提述內容有關交易的聯合公告。

交易構成本公司的一項主要交易，須經股東特別大會股東批准。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)交易詳情以及股東特別大會通告。



### 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(皆以相互的完成為條件)，彩生活的若干附屬公司擬向本集團收購深圳市萬象100%受益權以及萬象美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(本公司的全資附屬公司)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。

花樣年教育將於深圳市嘉信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，乃經參考萬象美的初步估值。

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；

---

## 董事會函件

---

- (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完成；
- (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；及
- (4) 完成深圳市嘉信轉讓。

概無上述條件可予豁免。於最後實際可行日期，除條件(1)及(2)(僅有關執行相關協議)外，概無條件已達成。

### 第二份協議

於2017年11月14日，鄰里樂控股(本公司的全資附屬公司)與彩生活投資(彩生活的全資附屬公司)訂立第二份協議。於2017年12月19日，本公司(鄰里樂控股的控股公司)、彩生活投資及鄰里樂控股訂立補充協議修訂第二份協議若干條款。第二份協議的主要條款(經修訂)載列如下：

#### 主題事項

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

鄰里樂控股持有鄰里樂100%股權，而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

轉讓鄰里樂控股全部股權予彩生活投資的代價為人民幣1,184,640,000元，乃經參考萬象美的初步估值。

代價將以現金償付，可選擇由彩生活向本公司發行代價股份以償付全部或部分。根據補充協議，訂約方同意第二份協議項下代價將由彩生活按發行價每股代價股份5.10港元發行合共231,500,000股新彩生活股份予本公司償付人民幣998,346,000元，以及結餘人民幣186,294,000元以現金償付。

### 代價股份

代價股份相當於最後實際可行日期已發行彩生活股份總數約21.38%及經發行代價股份擴大的彩生活股份總數約17.61%。

代價股份彼此之間將享有同地位，並在所有方面均與在配發及發行代價股份當日之已發行彩生活股份享有同等權益。代價股份按於2017年12月19日(即第二份協議補充協議日期)彩生活股份收市價每股彩生活股份5.39港元計具有面值23,150,000港元及市值約1,247,785,000港元。

於最後實際可行日期，本公司於720,988,259股彩生活股份中擁有權益，相當於彩生活已發行股本約66.57%。於交易及代價股份發行完成後，本公司將於952,488,259股彩生活股份中擁有權益，佔已發行彩生活股份總數約72.46%。

### 發行價

代價股份將按每股彩生活股份5.10港元發行(「發行價」)。

發行價乃由本公司及彩生活經參考彩生活股份之現行市價後公平磋商釐定。

### 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及完成；
- (2) 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)；
- (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；及

---

## 董事會函件

---

(5) 完成深圳市嘉信轉讓。

概無上述條件可予豁免。於最後實際可行日期，除條件(1)(僅有關執行相關協議)外，概無條件已達成。

### 第三份協議

於2017年11月14日，深圳嘉年(本公司的全資附屬公司)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1,000,000元未償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人民幣1,000,000元出資額的義務。

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完成；
- (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；及
- (6) 完成深圳市嘉信轉讓。

概無上述條件可予豁免。於最後實際可行日期，除條件(1)及(4)(僅有關執行相關協議)外，概無條件已達成。

### 第四份協議

於2017年11月14日，深圳嘉年(本公司的全資附屬公司)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萬象美的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

轉讓萬象美的1%股權予深圳市高潤達的代價為人民幣30,000,000元，乃經參考萬象美的初步估值。

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)將於完成轉讓萬象美的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萬象美的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完成；
- (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；及
- (5) 完成深圳市嘉信轉讓。

概無上述條件可予豁免。於最後實際可行日期，除條件(1)及(3)（僅有關執行相關協議）外，概無先決條件已達成。

### 總代價

交易的總代價為人民幣2,012,520,000元，乃經參考獨立估值師國眾聯（香港）測量師行有限公司釐定目標集團於2017年11月30日的估值人民幣2,297,000,000元釐定。估值乃基於市場法及資產基礎法組合。市場法用於對萬象美進行估值，估值師尋求於市場上識別合適先前交易作為比較參考。估值師將可比較交易的市盈因素與主題事項進行比較並作出合適調整，以達致資本價值公平比較。資產基礎法用於釐定目標集團的餘下成員（不包括萬象美）價值，乃由於其他成員為控股公司且並無收益。

儘管交易的總代價人民幣2,012,520,000元較目標集團於2017年11月30日的估值金額人民幣2,297,000,000元折讓，董事（包括獨立非執行董事）認為交易的總代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，理由是目標集團旗下公司將仍屬本公司的附屬公司，其業績繼續於本公司的財務報表綜合入賬。

## 董事會函件

由於交易項下協議為相關且互為條件，總代價被本公司視為一個總額，各個別協議代價分配基於以下分配：

協議	代價 人民幣	分配基準
第一份協議	797,880,000	基於深圳市嘉信股權1%及深圳市嘉信未償還股東貸款約人民幣776百萬元
第二份協議	1,184,640,000	基於深圳市嘉信股權99%
第三份協議	零代價	概無按協議應付代價，但深圳市高潤達將承擔深圳嘉年的責任，向深圳市萬象資本注資人民幣1,000,000元
第四份協議	30,000,000	基於萬象美估值約人民幣30.2億元的萬象美股權1%

### 訂約方資料

#### 本公司

本公司為在開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。本集團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。

花樣年中國為一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司。花樣年中國主要從事投資控股業務。

花樣年教育為一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，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本公司全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

---

## 董事會函件

---

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。

深圳市嘉信為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

深圳鄰里樂為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

### 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。於最後實際可行日期，彩生活由本公司實益擁有約66.57%，並為本公司之間接附屬公司。

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。

於交易完成後，彩生活將持有花樣年教育及鄰里樂各自的全部股權，並通過花樣年教育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。

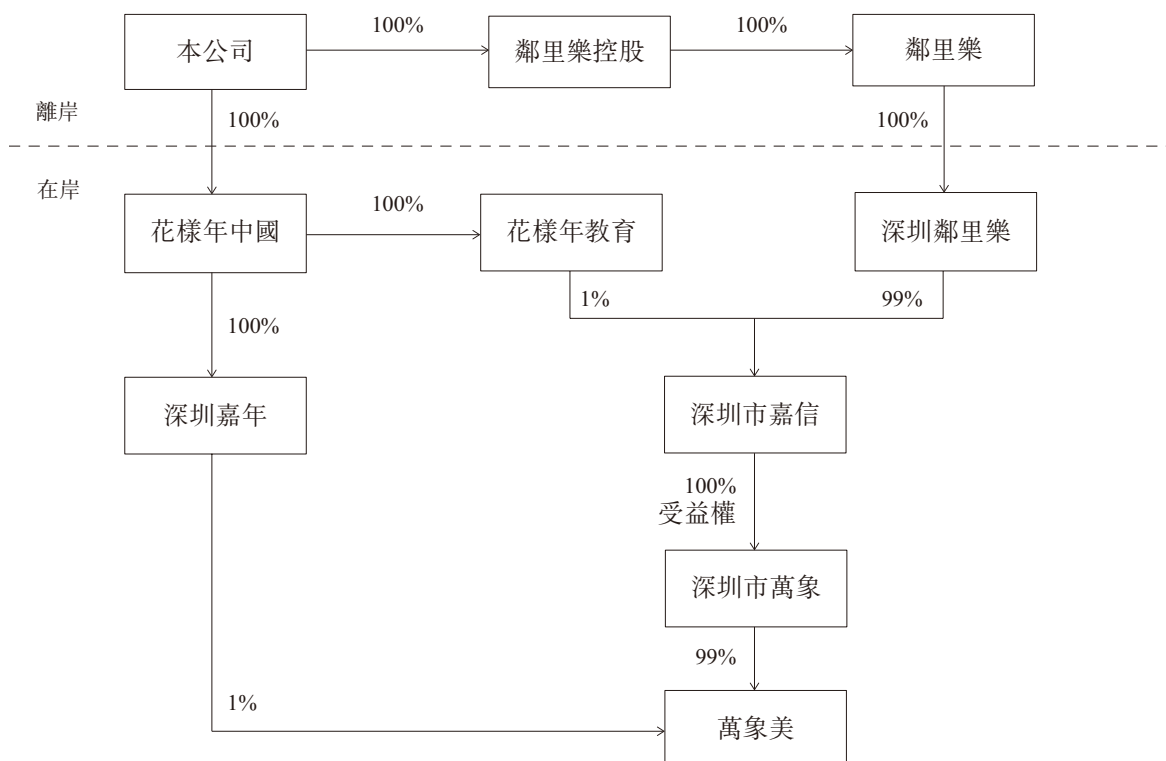
深圳市萬象持有萬象美99%股權，而萬象美的餘下1%股權將由深圳市高潤達根據第四份協議持有。深圳市萬象主要從事於物業管理業務。



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



附註：

- (1) 於聯合公告日期，深圳市嘉信由嘉年投資基金擁有100%，而嘉年投資基金由深圳市彩生活、蕪湖歌斐、花樣年中國及美易家(花樣年的65.13%附屬公司)分別持有6.12%、61.23%、26.53%及6.12%。根據深圳市嘉信轉讓協議，嘉年投資基金的投資者同意轉讓深圳市嘉信全部股權及欠付嘉年投資基金的未償還債務予深圳鄰里樂及花樣年教育。於深圳市嘉信轉讓完成後，深圳市嘉信將由深圳鄰里樂及花樣年教育分別持有99%及1%股權。深圳市嘉信轉讓完成為交易的先決條件，目前預期於2018年2月中完成。
- (2) 於深圳市嘉信轉讓完成後，深圳市嘉信及深圳市萬象的其他合夥人將訂立深圳市萬象補充合夥協議(「補充合夥協議」)，將給予深圳市嘉信權利以委任深圳市萬象投資委員會大部分成員，深圳市萬象的唯一第三方合夥人將同意其投資的固定回報，且不參與深圳市萬象的日常管理及經營。因此，深圳市嘉信將能夠取得深圳市萬象的100%受益權。由於深圳市高潤達將取代深圳嘉年為深圳市萬象的普通合夥人，深圳市高潤達亦將於有關轉讓後享有深圳市萬象控制權。深圳市萬象合夥協議及補充協議進一步詳情如下。

---

## 董事會函件

---

深圳市萬象為一間於中國成立的有限合夥企業，其中深圳嘉年及深圳鑫橙投資管理有限公司(「**深圳鑫橙**」)為普通合夥人，深圳市嘉信及長城嘉信資產管理有限公司(「**長城嘉信**」)為有限合夥人。深圳鑫橙為長城嘉信的全資附屬公司。深圳鑫橙及長城嘉信各自均為獨立於花樣年及彩生活的第三方。

根據第三份協議，深圳嘉年將轉讓其於深圳市萬象的投資予深圳市高潤達，深圳市高潤達將取代深圳嘉年為普通合夥人，深圳市萬象的合夥人已於2017年12月19日訂立補充合夥協議，據此，訂約方同意：

1. 於第三份協議生效後，深圳市高潤達將取代深圳嘉年成為普通合夥人。緊隨深圳市高潤達取代深圳嘉年後，深圳市萬象的執行事務合夥人將由深圳鑫橙變更為深圳市高潤達。
2. 將投資決策委員會5名委員的委任和更替需由全體普通合夥人一致確定修訂為由各方單獨舉薦，不需一致確認，其中深圳鑫橙將委任2名委員，在深圳市高潤達成為普通合夥人前，深圳嘉年將經深圳市嘉信推薦委任3名委員；在深圳市高潤達成為普通合夥人後，深圳市高潤達將經深圳市嘉信推薦委任3名委員。除(i)處置合夥企業的不動產；(ii)轉讓或處置合夥企業的知識產權或其他財產權利；及(iii)以合夥企業名義為他人提供任何擔保須經全體合夥人一致批准外，投資委員會將對合夥企業的所有事項作出最終決策；
3. 長城嘉信除按商定的利率對深圳市萬象享有固定回報外，無權獲取任何其他回報，深圳市萬象支付相關成本費用後的剩餘收益全部歸深圳市嘉信享有；及
4. 執行事務合夥人深圳市高潤達及投資委員會獲授權代表深圳市萬象行使於目標公司的所有股東權利。

## 董事會函件

補充合夥協議目的為使深圳市嘉信取得深圳市萬象的完全控制權。下表載列訂立補充合夥協議前後深圳市萬象合夥中各方的角色及職責概要：

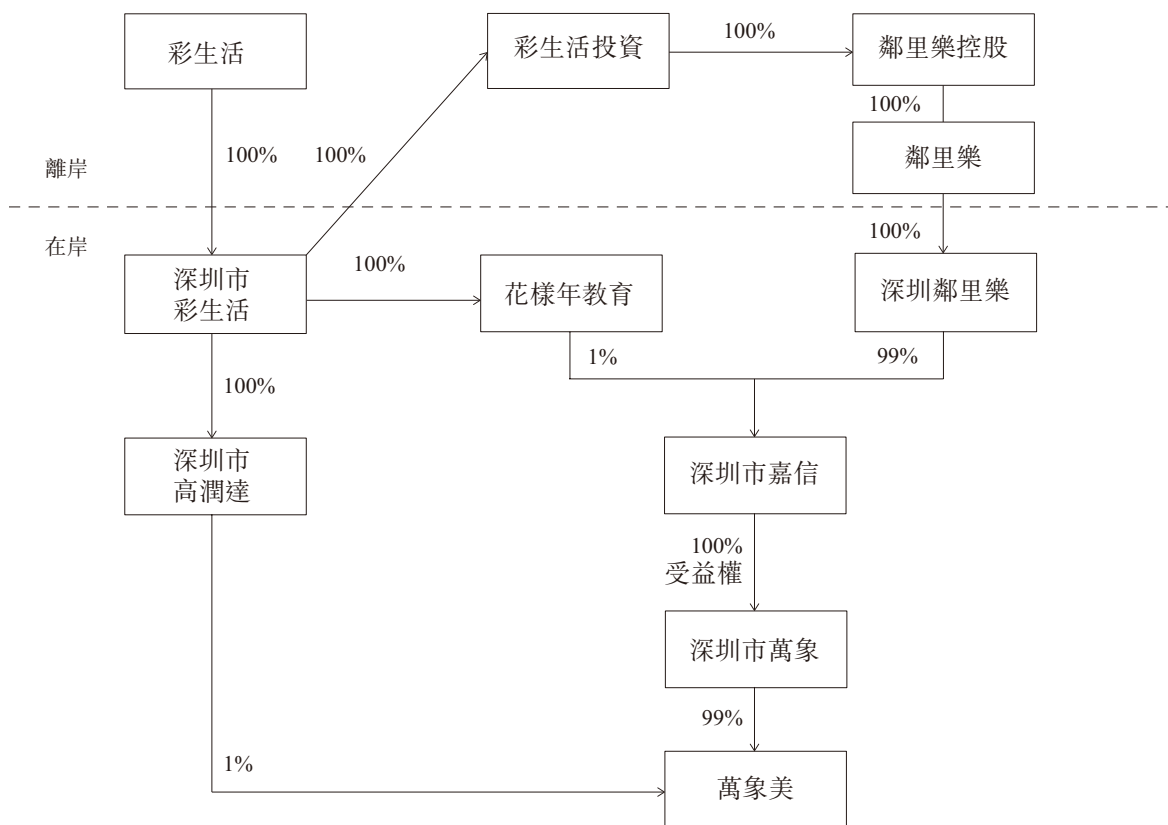
	前	後
深圳嘉年(普通合夥人， 本公司的附屬公司)	<ul style="list-style-type: none"><li>— 負責管理深圳市萬象的事務</li><li>— 委任投資決策委員會成員(須經普通合夥人一致批准)</li><li>— 分佔向有限合夥人分派後的利潤</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>— 將退出合夥，並將由深圳市高潤達取代</li></ul>
深圳市高潤達 (普通合夥人， 彩生活的附屬公司)	不適用	<ul style="list-style-type: none"><li>— 將取代深圳嘉年為普通合夥人</li><li>— 將取代深圳鑫橙為執行事務合夥人</li><li>— 將負責管理深圳市萬象的事務</li><li>— 將有權透過深圳市嘉信委任投資決策委員會三名成員</li><li>— 無權分佔利潤</li></ul>

## 董事會函件

	前	後
深圳鑫橙(普通合夥人， 長城嘉信的附屬公司， 獨立第三方)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 執行事務及普通合夥人，負責管理深圳市萬象的日常事務</li> <li>— 委任投資決策委員會成員(須經普通合夥人一致批准)</li> <li>— 分佔向有限合夥人分派後的利潤</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 將轉讓其執行事務合夥人身份予深圳市高潤達</li> <li>— 將有權委任投資決策委員會兩名成員</li> <li>— 將不會參與深圳市萬象的日常管理</li> <li>— 倘向長城嘉信的固定回報及資本投資並無拖欠還款，將同意深圳市高潤達於投資決策委員會作出的所有決策</li> <li>— 無權分佔利潤</li> </ul>
深圳市嘉信(有限合夥人，本公司的附屬公司，將按交易轉讓予彩生活)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 注資</li> <li>— 有權收取利潤固定回報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 注資</li> <li>— 有權獲得償付長城嘉信固定回報後深圳市萬象的餘下利潤</li> </ul>
長城嘉信(有限合夥人， 獨立第三方)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 注資</li> <li>— 有權收取投資固定回報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 注資</li> <li>— 有權收取投資較高比率的固定回報</li> </ul>

補充合夥協議生效起，深圳市嘉信將能夠行使於深圳市萬象經營的完全控制權，長城嘉信將僅取得其投資的固定回報，將不會承擔深圳市萬象的風險或分佔其利潤。因此，深圳市嘉信將擁有深圳市萬象100%受益權。

交易完成後



以下載列深圳市萬象截至2015年及2016年12月31日止兩年及截至2017年6月30日止六個月的概述財務資料：

	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 止六個月 概約 人民幣千元
除稅前利潤	0	22,517	139,071
除稅後利潤	0	10,617	103,077

深圳市萬象於2017年6月30日的資產淨值約為人民幣2,105,294元。

萬象美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。萬象美及其12間附屬公司主要從事住宅社區物業管理業

## 董事會函件

務。以下載列萬象美集團於截至2015年及2016年12月31日止兩年及2017年1月1日至2017年6月30日止期間的概述財務資料：

	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

萬象美於2017年6月30日的資產淨值約為人民幣191,699,000元。

萬象美集團於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，因而導致萬象美集團於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，萬象美集團的收入增加且成本費用得到控制，新增業務的毛利率提升，促使了萬象美集團2017年上半年的利潤大增。

根據日期為2014年6月11日的不競爭契據(「契據」)，本公司已承諾(其中包括)直至本公司不再(不論直接或間接)持有彩生活股份30%或以上之日，本集團(不包括彩生活及其附屬公司)將不會參與任何涉及若干活動(包括集中於住宅社區的物業管理)的業務。契據詳情載於彩生活日期為2014年6月17日的招股章程「與控股股東的關係」一節項下「不競爭承諾」一段。

於2016年8月收購萬象美之時，本公司曾向彩生活提供收購機會。由於當時萬象美的經營及管理並不現代化且分散，缺乏現代基礎設施，且為收購事項而成立的深圳市萬象的合夥受獨立第三方深圳鑫橙(作為執行事務合夥人)控制，投資者於收購事項僅為投資角色並無涉及日常管理。因此，彩生活認為收購事項並非其當時應該爭取及領導的投資，本公司就收購事項成為深圳市萬象的合夥人被認為較為恰當。萬象美被列為本公司的聯營公司，其業績並無於本公司的財務報表綜合入賬。鑒於本公司並無參與萬象美的日常經營及管理，且對萬象美的董事會或深圳市萬象的投資委員會並無控制權，本公司認為其並無參與住宅社區物業管理業務，亦已遵守契據的條款。

---

## 董事會函件

---

自收購後，目標集團已經歷一連串優化，而萬象美的架構、管理及經營已轉穩，目標集團的收益亦出現強勁增長。作為本集團對其策略性發展的持續評估的一部分，透過訂立補充合夥協議及透過交易轉讓目標集團予彩生活以取得深圳市萬象及目標集團的控制權被認為屬恰當之舉。該交易將讓彩生活加強其於物業管理的領先市場地位，而本公司將繼續專注於其主要業務活動（即物業發展）。

交易完成後，目標集團成員將成為彩生活的附屬公司，亦將仍屬本集團的附屬公司（彼等賬目於本集團的財務報表綜合入賬）。

因交易屬集團內部交易，本公司將不會錄得任何出售收益。完成將不會影響本公司盈利、資產及負債。

### 進行交易的理由

本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。萬象美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，並讓本公司專注於其主要業務（即物業發展）。本公司的董事會認為，交易的條款屬公平合理，且符合本公司以及股東的整體利益。

### 上市規則涵義

彩生活為本公司的非全資附屬公司。因此，交易構成視作以並非由本公司持有於彩生活的權益百分比出售本公司於相關公司的權益（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%，交易構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的股東批准規定。

### 一般事項

於本公司就批准交易召開的董事會會議上，潘軍先生及林錦堂先生為本公司及彩生活的共同董事，被視為於其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。

### 股東特別大會

股東特別大會即將舉行，以供股東考慮並酌情批准交易。本公司將於2018年2月28日(星期三)下午2時30分假座中國廣東省深圳市龍華區民治分區梅龍路與民旺路交匯處深圳豪派特華美達酒店舉行之股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

潘軍先生及林錦堂先生(均為本公司及彩生活的共同董事)被視為於交易中擁有權益，將於股東特別大會上就有關交易的決議案放棄表決。於最後實際可行日期，潘軍先生及林錦堂先生各自分別於本公司9,980,000份及2,770,000份購股權中擁有權益。倘彼等行使任何購股權並於股東特別大會前持有該等股份，彼等將須於股東特別大會上就決議案放棄表決。除上述所披露者外，就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於交易中擁有重大權益。因此，概無股東須就交易的決議案於股東特別大會上放棄投票。

閣下無論能否親身出席股東特別大會，務請盡早將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司之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(視乎情況而定)並於會上投票。

### 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票的股東名單，本公司將於2018年2月22日(星期四)至2018年2月28日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有轉讓文件連同相關股票須於2018年2月21日(星期三)下午4時30分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。董事會因此建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准交易以及股東特別大會通告所載的附帶事宜。



---

## 董事會函件

---

### 其他資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

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

2018年2月5日

**I. 本集團財務資料**

本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月的財務資料乃披露於本公司截至2014年12月31日止年度之年報第92至219頁、本公司截至2015年12月31日止年度之年報第85至219頁、本公司截至2016年12月31日止年度之年報第88至247頁及本公司截至2017年6月30日止六個月之中報第50至83頁，上述文件均已刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk/>)及本公司網站(<http://www.cnfantasia.com>)。有關財務資料的快速連結如下：

本公司截至2014年12月31日止年度之年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0410/LTN201504101131.pdf>

本公司截至2015年12月31日止年度之年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0401/LTN201604012057.pdf>

本公司截至2016年12月31日止年度之年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0323/LTN20170323939.pdf>

本公司截至2017年6月30日止六個月之中報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0925/LTN20170925657.pdf>

## II. 債務

## 本集團的債務及或然負債

	總計 2017年12月31日 人民幣百萬元
優先票據及債券	19,804.9
已發行資產抵押證券	227.7
借款	<u>8,794.4</u>
總借款	<u><u>28,827.0</u></u>
已抵押借款	6,216.5
無抵押借款	<u>22,610.5</u>
	<u><u>28,827.0</u></u>
已擔保借款	24,289.1
無擔保借款	<u>4,537.9</u>
	<u><u>28,827.0</u></u>

本集團就本集團上述借款提供的擔保為本集團若干土地使用權、銷售物業、投資物業、物業、廠房及設備、已質押銀行存款及若干投資物業的未來租賃收入以及本公司若干附屬公司的股權。本集團的已擔保借款乃由本公司直接控股公司、本公司、本公司若干附屬公司及本公司及其附屬公司若干董事及主要管理層作出擔保。

除上文所述外，本集團於2017年12月31日有應付附屬公司非控股股東款項人民幣23.2百萬元、應付合營企業款項人民幣197.8百萬元、應付聯營公司款項人民幣6.8百萬元、應付合營企業合夥人款項人民幣1,776.0百萬元及融資租賃項下責任人民幣311.0百萬元，均為無抵押及無擔保。

此外，於2017年12月31日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業人民幣7,296.7百萬元的客戶提供按揭貸款相關的客戶提供擔保及向本公司一間前附屬公司提供擔保人民幣630.0百萬元。

除上文所披露外以及除集團內公司間負債外，於2017年12月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意予以發行未償還貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、或租購承擔、債權證、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

### III. 重大不利變動

就董事所知，自2016年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

### IV. 營運資金

經計及交易及本集團可取得財務資源(包括內部產生資金及可取得信貸融資)，董事認為本集團具備充足營運資金應付其目前需求(即本通函日期起未來最少十二個月的需求)。

### V. 財務及貿易前景

完成後，萬象美維持作為附屬公司。交易將鞏固彩生活(本公司附屬公司)於物業管理的領先市場地位，將讓本集團集中於核心業務(物業發展)。

本集團計劃繼續優化其現有經營、提動行業及財務資本整合、集中於「輕重資產」方法，旨在創新地實施四大支柱生態系統(社區服務、社區情報、社區技術及社區應用)，並擴充為紮根社區服務的行業金融集團以提供有趣、刺激及精闢的居住環境及體驗。



敬啟者：

**有關：目標集團(包括鄰里樂控股集團有限公司、深圳市花樣年教育諮詢有限公司以及彼等直接或間接持有的附屬公司)100%股權的估值**

吾等遵照花樣年控股集團有限公司(「指示方」)的指示，表達對目標集團100%股權的市場價值的獨立意見，目標集團包括鄰里樂控股集團有限公司(下稱「公司D」)、深圳市花樣年教育諮詢有限公司(下稱「公司B」)及彼等直接或間接持有的附屬公司。該等附屬公司包括鄰里樂(香港)有限公司(下稱「公司C」)、深圳前海鄰里樂商業服務有限公司(下稱「公司A」)、深圳市嘉信諮詢服務有限公司(下稱「嘉信」)、深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(下稱「萬象」，吾等就此公司計算100%受益權而非100%股權)以及萬象美物業管理有限公司及其附屬公司(下稱「萬象美集團」)。公司D及公司B直接或間接持有的所有附屬公司中，萬象美集團為唯一擁有業務收益及業務經營，而其他主要僅作控股用途。因此，吾等獲指示就萬象美集團100%股權的市場價值提供獨立意見。

吾等確認，吾等已作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以呈述吾等對於2017年11月30日(「估值日期」)的市場價值的意見。

## 1. 估值基準

吾等依據並遵守香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2017年版)」及國際估值準則委員會頒佈的「國際估值準則」(「國際估值準則」)所規定的準則。

吾等按市場價值基準進行估值。市場價值定義為：

*在進行了適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情，審慎和不受脅迫的情況下，就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額。*

## 2. 公司分析及行業概覽

鄰里樂控股集團有限公司(或公司D)為一間於開曼註冊的有限公司。自2017年1月至2017年11月，其並無產生收益或開支。作為其中一間控股公司，其實際上並無業務經營但目的為僅作持有附屬公司。

鄰里樂(香港)有限公司(或公司C)為一間於香港成立的有限公司，為公司D的附屬公司。自2017年1月至2017年11月，其並無產生收益但產生少量開支。其實際上並無業務經營但與花樣年有一些商業交易。公司C的目的是作為控股公司。

深圳市花樣年教育諮詢有限公司(或公司B)為一間於中國成立的公司，其業務範圍涵蓋文化及教育諮詢、企業營銷規劃及翻譯。然而，自2017年1月至2017年11月，此公司並無產生收益或開支。實際上概無經營實際業務。公司B的目的是作為控股公司。

深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)於中國成立，其業務範圍涵蓋各種投資管理或顧問服務。事實上，自2017年1月至2017年11月，其並無產生收益但產生部分開支。其實際上並無業務經營但與花樣年有一些商業交易。此公司的目的是作為控股公司。

調查過程中，吾等發現除萬象美集團外，所有其他控股公司為完全或幾乎完全屬空殼公司，賬目中並無或只有極少資產。彼等大部分並無或只有內部交易或與花樣年的交易。就此情況下，吾等首先對萬象美集團100%股權進行估值，在合理抵銷後透過加入資產賬面值處理其控股公司。事實上，萬象美集團的控股公司只提供極少的價值。

就物業管理行業而言，其始於1980年代，物業管理服務自深圳物業管理服務有限公司成立得以認可。自此，《物業管理條例》的頒佈標誌著物業管理行業的執業與管理趨於更加規範。根據《2015年國家物業管理行業發展報告》所示數據，2014年末，中國有超過105,000家物業管理公司，總在管面積超過164.5億平方米。業內僱員數目由2012年的6.12百萬人急增至2014年的7.11百萬人。在《2015年國家物業管理行業發展報告》數據中，行業呈現逐漸融合的演變，百大物業管理企業出現大幅增長，於2015年管理總在管面積的28.4%，相比2014年19.5%。業內百大公司之中，2015年24家收益超過人民幣10億元，相比2014年有15家。

住宅樓宇為所有在管物業類別中的主流，佔在管物業總面積80%，意味辦公室、工業樓宇及購物商場僅佔少於20%面積。物業管理服務極依賴既有樓宇及新建成樓宇面積，房地產行業的供應及需求將因而對物業管理行業收益造成重大影響。事實上，於2015年，新建成住宅樓宇面積為738百萬平方米，佔2015年全部新建成樓宇的73.5%。同時，中國社區經濟逐漸成熟，物業管理行業領先公司對住宅樓宇管理業務期望更高。

此外，物業管理行業為勞動密集型行業。業內領先公司一直積極分包基本物業服務，如向第三方的清潔及維修服務。目前行業暢旺狀況實際上在一定程度上緩解了失業率。根據《2016年中國百大物業管理公司研究報告》，2015年百大公司的平均薪金開支、清潔開支、維修開支及園藝開支分別佔56.79%、8.38%、5.08%及2.45%。業內百大公司積極分包低增值工作予其他公司。彼等透過分包取得的人力佔彼等非管理級人力約30%。

就行業前景而言，經濟規模將更顯著，業內競爭將更劇烈。公司間合併及收購將更頻繁，導致更好整合資源。行業將應用更多資訊科技，如汽車回應、軟件升級、硬件升級等。該等新技

術定能區分行業內更專業並於不同分領域更具競爭力的頂級公司，包括長者護理、幼兒護理、保健、文化交流或維護。軟件及硬件升級可達成省電、遠程監控及自動維護等要求。高科技應用亦有利減少重複工作以及減低所需人力及時間投入。

行業目前更具規範及彼等擁有的社區聯繫的經濟價值，資本市場開始出現對物業管理公司的興趣。彩生活服務集團有限公司於2014年上市被視為一個里程碑，作為在香港上市的首間中國物業管理公司。此後，數家中國物業公司到香港進行股權融資。目前，彩生活服務集團有限公司、中海物業集團有限公司、中奧到家集團、綠城服務集團已於香港主板上市，約30間物業管理公司於新三板(全國中小企業股份轉讓系統)上市。資本市場推動著名物業管理公司的發展，透過提供更佳融資來源及國際專業知識，為優秀公司提供更多機會。

### 3. 萬象美集團的背景

萬象美集團是於2015年成立的綜合物業管理服務供應商。2016年被花樣年集團旗下一間合營企業實體吸納後，萬象美集團透過為項目有效提供各種物業管理服務而提升其服務質量，項目包括但不限於一般住宅物業、豪華住宅物業、各種辦公樓宇、SOHO及商用物業。直至現在，萬象美集團已管理位於中國內地各個一線、二線及三線城市的超過130個項目，大部分項目為萬達集團先前建立的物業。

經營收益於2016年以增長率51%飆升至人民幣160億元。吾等相信，積極的項目擴展及有效控制致使萬象美集團就中國物業管理企業中在管面積計排名第8位及就《2016年百大物業管理公司研究報告》內增長率計排名第4位。

依賴花樣年集團擁有的社區服務資源，萬象美集團旨在鞏固其品牌及人力資源，在社區服務及物業管理服務方面發揮更大影響力。同時，萬象美集團運用更多互聯網資源來實現其於長者護理、金融服務及文化及旅遊方面的目標。

### 4. 評估方法

於股本權益的估值上，有三項公認的估值方法。



### 資產基礎法

資產基礎法是基於分別評估不同資產的價值再合計得出資產的總價值。重置若干資產類別的成本通常由估值師估計。資產基礎法廣泛用於靜態估值用途，如清盤或就基於某種資產的交易，而非公司整體。原因是其不考慮未來發展計劃及企業經營。

### 收入法

收入法為收入主導方法，著重於投資於類似業務的收入狀況，而有關業務未必與目標業務相同。

根據收入法，目標價值(公司或其他資產類別)相等於其業務的未來預期收入現值，當中涉及資本化原則。此外，資本化是一個預期收入按若干規定回報率(風險因素)貼現的過程。

### 市場法

市場法是確認資產市值的直接估值方法。根據此方法，估值師嘗試找出已執行及核實的合適先例交易個案以作可比較個案參考。儘管屬直接方法，市場法通常難以應用於若干獨特業務，乃由於缺乏足夠先例交易作比較。

## 5. 篩選評估方法

經考慮上述全部三個方法，吾等已選擇於使用市場法對萬象美集團100%股權估值後，使用資產基礎法評估目標集團100%股權的價值。

吾等相信，資產基礎法不足以計及萬象美集團資產的未來經濟利益，乃鑑於萬象美集團為服務公司，因此其回報並非主要源於其有形資產。收入法更適用於具正面自由現金流量淨額的公司，持續及業務狀況可合理準確預測。市場法或要求估值師審核於相同行業內的先例交易，並比較相關交易倍數(如市盈率、市銷率、市賬率等)以識別出經估值專家調整的目標公司可靠交易倍數。

比較收入法及市場法時，收入法通常較依賴未來表現的合理預測及準確選擇各種市場參數，而估值結果有時對部分市場參數較為敏感。相比之下，市場法就預測及市場參數(如有)方面相對較直接。在此情況下，吾等可尋找一些合適的公私營先例物業管理公司併購交易，可為吾等提供比收入法可靠的估值結果。因此，吾等最終視市場法為就萬象美集團的最終估值法。

由於目標集團內所有其他公司主要僅作控股用途而並無業務收益及經營，吾等認為資產基礎法為評估目標集團的合適方法。

## 6. 萬象美集團2016年及2017年財務表現的討論

### 損益狀況

吾等已根據指示方委任的外部獨立核數師提供的財務報表進行估值。由於萬象美集團於2016年下半年從萬達集團收購後重組，吾等的分析主要集中於2016年年度損益賬，尤其2017年中期損益賬。根據財務報表，部分主要利潤率如下：2016年及2017年上半年的毛利率分別為24.66%及35.77%；純利率分別為1.6%及17.6%。

### 收益

萬象美集團於2017年上半年的收益包括直接物業管理服務費、銷售及推廣費、專業費、註冊費、停車場管理費及部分雜費。

物業管理費乃由於萬象美集團按合約向約200個物業項目提供直接物業管理服務。項目位於中國不同省份，而大部分物業為萬達集團先前開發的住宅樓宇及辦公室。物業管理服務按收費面積乘每平方米單價收費。萬象美集團與發展商簽立的物業管理服務合約通常為期3至5年，預期合約屆滿後重續率高。此外，管理層表示另外48個物業將於2019年成為新客戶。

銷售及推廣費產生自派遣僱員為發展商作為銷售人員／助理的借調服務。透過與萬達集團(需求銷售人員進行物業銷售)的充分連繫，借調服務為萬象美集團提供令人滿意的收入。

註冊費主要來自新建物業。完成樓宇建設後但轉讓所有權予買家前，發展商通常要求物業管理公司提前進行清潔、裝修及其他配套服務。有關費用通常由新建成樓宇的發展商支付。

停車場管理費來自向個別人士或公司用戶提供停車場管理服務。此外，萬象美集團亦提供停車場維護服務作內部(其服務項下物業)及外部(公眾停車場用家或其他物業管理公司)用途賺取收入。

雜費包括場地管理費、營銷費及清潔費等。此收入與物業管理費關係密切，佔2017年上半年總收益約15%。

### **已售貨品成本**

已售貨品成本主要涵蓋若干僱員的工資開支、能源開支及清潔開支。2017年上半年已售貨品成本佔總收益64.23%(即毛利率35.77%)。

工資開支僅計算直接參與所提供服務的工資開支。其主要包括薪金以及就員工提供保安、清潔及維護服務的花紅。於2017年上半年，工資開支佔較大比例—已售貨品成本50%。

能源開支僅包含作服務用途的電力、水、燃氣及煤炭開支的多種間接成本。能源開支佔2017年上半年已售貨品成本大致為15%。

清潔成本為第三大開支，涵蓋包括就所用清潔服務的清潔用具及設備開支等多種開支。此開支佔2017年上半年已售貨品成本近15%。

### **管理成本**

管理成本包含間接支持收益及業務發展的開支，而就此情況，其包含：代理費、保險費、工資開支、折舊及攤銷等。

代理費是就各種諮詢支付予代理的開支。此部分主要涵蓋物業諮詢費，而就各合約，物業諮詢費按每年總收益5%計費。

保險費為保險成本，涵蓋5類僱員支付的保險以及就危險情況下工作的僱員支付的其他安全相關保險。

工資開支涉及支付予間接參與萬象美集團所提供服務的管理層及員工的工資及花紅。由於萬象美集團於2016年削減過多人力資源，此賬僅佔2017年總管理成本的小百分比。

折舊嚴格遵循直線法，於固定資產進行，包括樓宇、電子裝置及運輸設備。本年產生的電子裝置及運輸設備新資本開支分別佔資產原值10%及20%。攤銷乃由於萬象美集團已購入辦公軟件，按直線法計算。長期攤銷成本於一次性翻新開支的多個數額上出現，有效期為數年。同樣，長期攤銷於各年以相同數額進行攤銷。

### **財務成本**

目前，財務成本主要涉及銷售點終端及商業銀行於進行交易時所需的手續費。同時，萬象美集團於2017年首十個月產生約人民幣2百萬元的利息開支。

### **稅項**

綜合稅率(企業利得稅)大致上相等於標準中國企業利潤稅率(即2017年的25%)。產生息稅前利潤前已扣除企業所得稅。

## **7. 盈利正常化**

提供予吾等的萬象美集團最新經審核財務賬目為2017年1月至10月。2017年10月末，萬象美集團已於2017年確認淨收入人民幣235,029,000元，相等於平均每月淨收入人民幣23,502,900元。於年中報告，萬象美集團確認淨收入人民幣128,762,144元，相等於平均每月淨收入人民幣21,460,357元。平均每月淨收入一直相對穩定。審閱2017年1月至10月的相關賬目、與目標集團代表進行必要調查及訪問後，估值師並無注意到重大非經常性開支。

上述證據顯示經營狀況相對穩定，並無發現重大非經常性收入及開支。吾等認為，2017年首10個月的財務表現良好，可靠反映萬象美集團於2017年11月30日的盈利能力。因此，吾等就於吾等估值中採納的年度淨收入採納萬象美集團自1月至10月的實際財務業績，即年度淨收入人民幣282,034,800元，相等於萬象美集團自2017年1月至10月達致的平均實際淨收入產生的每月淨收入人民幣23,502,900元。

## 8. 可比較交易

為比較可比較交易的市盈率，吾等最終發現於2014年至2017年進行的4宗可比較交易。

可比較交易的基本資料載列如下。

序號	收購方	收購方的行業	被收購方	被收購方的行業	代價 (人民幣)	所收購百分比	100% 權益代價	所需淨收入	市盈率 (未經調整)
1	彩生活	物業管理	開元國際	物業管理	330,000,000	100%	330,000,000	30,000,000	11.0
2	武漢當代	物業管理	機密	物業管理	48,000,000	60%	80,000,000	10,000,000	8.0
3	中興到家	物業管理	浙江永成	物業管理	210,000,000	70%	300,000,000	32,000,000	9.4
4	祈福生活服務	物業管理	番禺祈福	物業管理	21,774,800	24.5%	88,876,735	11,458,000	7.8

挑選可比較先例交易時，吾等有以下標準：

- (1) 被收購方應純粹或主要提供物業管理服務。
- (2) 被收購方管理的物業應主要位於中國。
- (3) 交易資料為透明及可靠。交易資料為公開披露或估值師已取得有關交易的充分可靠資料。
- (4) 交易日期應不早於2014年1月1日。

上述四宗交易為吾等所收集與萬象美集團估值最可比較的最佳交易。吾等對產生自該等先例交易的未經調整市盈率進行一系列調整，包括但不限於以下標準：

1. 交易後可能建立的規模經濟
2. 缺乏控制的折價
3. 缺乏可銷售性的折價
4. 調整下降市盈率至領先市盈率
5. 契約條件及違約風險
6. 行政總裁或核心管理團隊離職的折價

經該等調整後，吾等對各宗交易給予同等加權，並計算加權平均經調整市盈率。上述對市盈率的調整後，達致經調整市盈率11.68，綜上所述，萬象美集團100%股權為人民幣3,294,000,000元。

## 9. 目標集團的估值

為以資產基礎法釐定目標集團100%股權的價值，吾等就目標集團內所有公司編製備考資產負債表。吾等撇銷內部交易及採納吾等估值所得的萬象美集團100%股權的市場價值(即人民幣3,294,000,000元)取代長期投資賬面值人民幣980,000,000元。

根據《有關深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)－合作協議－補充協議》，長城嘉信資產管理有限公司所持有的股份應視為借予萬象的貸款，乃由於其明確指出當類似收購進行時應支付預期8.63%年度回報。吾等因此計算萬象100%受益權，就吾等估值將註冊資本人民幣1,000,000,000元轉換為應付債務人民幣1,122,258,333元，乃由於人民幣1,122,258,333元為買家收購萬象而應承擔的實際成本。

因此，吾等透過從該等公司總資產扣減總負債，得出對目標集團100%股權市場價值(即人民幣2,297,000,000元)的意見。詳述資料於下表列示：

### 公司D、公司C、公司A、公司B、嘉信、萬象及萬象美集團100%股權的估值

估值日期：2017年11月30日

	附註	公司D	公司C	公司A	公司B	嘉信	萬象及 萬象美集團	撤銷 (由估值師進行)	撤銷 (由管理層進行)	總計 (人民幣)
現金		0.00	66,585.14	7.63	0.00	6,355.86	815,407.34			888,335.97
可交易金融資產		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應收票據		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應收賬款		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
預付賬目		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,998,728.75			9,998,728.75
應收利息		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應收股息		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
其他應收款項		6.94	10,534,418.90	0.00	0.00	11,803,620.00	104,032,876.71			126,190,922.55
<b>流動資產</b>										<b>137,078,007.27</b>
長期投資	1	0.00	0.00	0.00	0.00	980,000,000.00	3,294,000,000.00	(980,000,000.00)		3,294,000,000.00
投資物業		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
固定資產		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
無形資產		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
遞延稅項資產		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
其他非流動資產		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
<b>非流動資產</b>										<b>3,294,000,000.00</b>
<b>總資產</b>										<b>3,431,078,007.27</b>
短期借款		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付票據		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付賬款		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
未賺取收益		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付薪金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付稅項		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付利息		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付股息		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
其他應付款項	2, 3	40,104.79	10,450,000.00	999.67	0.00	788,000,000.00	122,281,117.91	(788,000,000.00)	(121,087,967.23)	11,644,150.35
<b>流動負債</b>										<b>11,644,150.35</b>

	附註	公司D	公司C	公司A	公司B	嘉信	萬象及 萬象美集團	撤銷 (由估值師進行)	撤銷 (由管理層進行)	總計 (人民幣)
長期借款		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00			1,000,000.00
長期應付利息		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	122,258,333.33			122,258,333.33
遞延稅項負債		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
其他非流動負債		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
<b>非流動負債</b>										<b>1,122,258,333.33</b>
<b>總負債</b>										<b>1,133,902,483.68</b>
<b>股本價值</b>										<b>2,297,175,523.59</b>
<b>股本價值(對賬)</b>										<b>2,297,000,000</b>

## 10. 估值假設

在此估值過程中，吾等取得客戶委任的審計團隊或客戶本身提供的財務材料。由於萬象美集團經營所在及其業務初期環境不斷變化，萬象美集團管理層已編製若干經營假設，以充足支持吾等對市場價值的總結意見。假設載列如下：

萬象美集團將繼續管理及經營其於中國的物業管理及經營業務，並就其業務持續履行所有法律及監管規定。

萬象美集團目前經營環境的政治、法律、規則或監管、或財務或經濟或市場狀況將無重大變動可能對物業管理業務經營造成重大不利影響。

萬象美集團目前經營所在的中國目前稅務法律將無重大變動將對利潤造成重大影響，應付稅項的稅率維持不變，並將遵守中國稅項相關的所有適用法律及法規。



將不會出現超出管理層控制範圍並對萬象美集團經營造成不利影響的任何不利事件，包括自然災害、災難、火災、爆炸、水災、恐怖主義活動及流行病。

萬象美集團就估值提供的任何財務報表、服務合約、資產明細表及彼等狀況或其他相關資料屬真實、完整及可靠。

假設萬象美集團基於現有管理法及準則，將維持相同業務範圍、業務模式及業務定位。

## 11. 限制情況

本報告內有關吾等對主題事項調查結果或價值結論僅就所述用途及於估值日期有效，並僅供指示方使用。

本報告所載意見是依據萬象美集團及其員工向吾等提供的資料，以及來自政府部門的資料（未經核證）而發表。就此估值的所有資料及意見均由萬象美集團管理層提供。閱讀此報告可自行進行盡職審查。吾等在審閱獲提供的資料時已審慎行事。審閱結果的準確性及審閱的結論均依賴於獲提供數據的準確性。吾等依賴這些資料，且並無理由相信有任何重要事實被隱瞞，或者更詳盡的分析可能會揭示額外資料。吾等對獲提供資料當中的任何錯誤或遺漏概不承擔責任，對由此引起的商業決定或行動所產生的任何後果亦不承擔任何責任。

萬象美集團的擁有人須就任何有關購買、出售或轉讓當中任何權益的決定，以及就此所使用的架構及接受的價格負全責。在選定接納價時，需要考慮吾等將提供或已提供的資料以外的因素。涉及主要業務的實際交易可能以更高或更低的價值完成，當中取決於交易及業務的情況，以及買賣雙方於當時所知悉的情況及動機。

## 12. 估值結論

估值結論基於獲接納的估值程序及慣例，有關程序及慣例很大程度上依賴採用大量假設，並會考慮眾多不確定因素，但並非所有該等假設及不確定因素均可輕易量化或確認。雖然該等事項的假設及考慮被認為屬合理，但其無可避免須面對重大的業務、經濟及競爭不確定因素及或然事件的影響，當中不少並非萬象美集團及／或國眾聯（香港）測量師行有限公司所能控制。

基於所採納的估值方法，目標集團100%股權於2017年11月30日為人民幣2,297,000,000元（人民幣二十二億九千七百萬元）。

吾等謹此證明，吾等於目標集團或所報告的價值中並無現時或潛在權益。

此致

花樣年控股集團有限公司  
董事會  
香港皇后大道中16-18號  
新世界大廈1座  
1202-03室

代表

國眾聯(香港)測量師行有限公司

董事總經理

陳志華

香港測量師學會資深會員  
英國皇家特許測量師  
註冊專業測量師(產業測量)  
估值及諮詢服務

聯席董事

吳敏傑

香港測量師學會會員  
英國皇家特許測量師  
註冊專業測量師(產業測量)  
特許金融分析師  
估值及諮詢服務

謹啟

2018年2月5日

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照聯交所上市規則而提供有關本公司之資料，各董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在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整，且並無誤導或欺詐成分，以及並無遺漏其他事項致使本通函或其所載任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司證券中的權益

於最後實際可行日期，除下文披露者外，董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指之登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

#### (i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事	權益性質	本公司已發行 普通股數目	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	3,313,090,500 <sup>(1)</sup>	–	57.50%
	實益擁有人	–	9,980,000 <sup>(2)</sup>	0.17%
潘軍先生	實益擁有人	–	9,980,000 <sup>(2)</sup>	0.17%
林錦堂先生	實益擁有人	–	2,770,000 <sup>(2)</sup>	0.05%
鄧波先生	實益擁有人	–	2,310,000 <sup>(2)</sup>	0.04%
何敏先生	實益擁有人	–	1,600,000 <sup>(2)</sup>	0.03%
黃明先生	實益擁有人	–	1,600,000 <sup>(2)</sup>	0.03%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited (「**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2011年8月29日，有關董事獲授予根據本公司購股權計劃可認購本公司有關數目股份之購股權。

(ii) 於本公司債權證之好倉

董事	權益性質	本公司持有之 債權證金額	於最後實際可行日期 於2020年美元票據 之權益概約百分比 <sup>(1)</sup>
郭少牧先生	實益擁有人	400,000美元	0.16%

附註：

- (1) 美元票據之權益百分比根據本金總額250,000,000美元計算。

(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 <sup>(1)</sup>	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 <sup>(2)</sup>	普通股	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	722,331,259 <sup>(1)</sup>	普通股	66.70%
潘軍先生	實益擁有人	1,255,440 <sup>(2)</sup>	普通股	0.12%
林錦堂先生	實益擁有人	510,000 <sup>(2)</sup>	普通股	0.05%
鄧波先生	配偶所持有之權益	53,241 <sup>(3)</sup>	普通股	0.01%
廖建文博士	實益擁有人	510,000 <sup>(2)</sup>	普通股	0.05%

附註：

- (1) 其包括(i)本公司持有之503,956,782股彩生活股份，本公司乃由Fantasy Pearl擁有57.50%之權益，而Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%之權益，Ice Apex則由曾寶寶小姐全資擁有。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之彩生活股份中擁有權益；及(ii)根據本公司與Splendid Fortune Enterprise Limited (「**Splendid Fortune**」)日期為2015年6月29日之一致行動協議，就證券及期貨條例第XV部而言，本公司及Splendid Fortune各自被視為於對方擁有權益的彩生活股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，本公司、Fantasy Pearl、Ice Apex及曾寶寶小姐亦被視為於Splendid Fortune擁有權益的217,031,477股彩生活股份中擁有權益。
- (2) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。
- (3) 由鄧波先生的配偶李彥冰女士持有。根據證券及期貨條例，鄧波先生被視為於其配偶李彥冰女士所持有的股份中擁有權益。

## 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	註冊資本 (人民幣)	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	700,000 <sup>(1)</sup>	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。

## (b) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，據本公司所有董事或主要行政人員所知，下列股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有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任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

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	3,313,090,500	57.50%
Ice Apex	於受控法團之權益	3,313,090,500 <sup>(1)</sup>	57.50%

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
T.C.L.實業控股(香港)有限公司	實益擁有人	1,156,995,574	20.08%
TCL集團股份有限公司	於受控法團之權益	1,156,995,574	20.08%

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並未獲悉任何其他人士於本公司已發行股本中擁有任何其他有關權益或淡倉。

### 3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士被視為於除本集團業務以外根據上市規則第8.10條直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 4. 董事於資產之權益

非執行董事李東生先生為TCL集團股份有限公司董事長兼行政總裁。

除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2016年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製之日)至最後實際可行日期以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 5. 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立並非於一年內屆滿或在沒有支付賠償(法定賠償除外)之情況下本集團有關成員公司不可在一年內終止之任何現有或擬定服務合約。

## 6. 董事於重大合約或安排中的權益

非執行董事李東生先生為TCL集團股份有限公司董事長兼行政總裁。

除上述者外，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於最後實際可行日期存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

## 7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) One Ever Global Limited(本公司間接全資附屬公司)及若干賣方就收購Morning Star Group Limited訂立日期為2015年11月19日的買賣契據；
- (b) (其中包括)深圳市美易家商務服務集團股份有限公司(「美易家」，本公司間接非全資附屬公司)及花樣年集團(中國)有限公司(本公司間接全資附屬公司)訂立日期為2015年12月9日的認購協議，內容有關透過注資以總代價約人民幣205.0百萬元認購合共5,150,752股美易家股份；
- (c) (其中包括)萃聲有限公司(本公司間接全資附屬公司)及ASIMCO Technologies Group Limited訂立日期為2016年5月18日的買賣協議，內容有關收購亞新科第三投資有限公司全部已發行股本，總代價67,061,740美元；
- (d) 深圳市花樣年地產集團有限公司及深圳前海嘉年投資基金管理有限公司(「前海嘉年」)(各自為本公司全資附屬公司)、信達資本管理有限公司及中國信達資產管理股



份有限公司訂立日期為2016年6月20日的合夥協議及日期為2016年6月29日的補充協議，內容有關成立蕪湖信嘉投資中心(有限合夥)，總資本承擔人民幣1,672,000,000元；

- (e) 深圳市嘉信諮詢服務有限公司(「**深圳市嘉信**」)及前海嘉年(各自為本公司全資附屬公司)、深圳鑫橙投資管理有限公司及長城嘉信資產管理有限公司訂立日期為2016年7月1日的合夥協議及補充協議，內容有關成立深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(「**合夥**」)，總資本承擔人民幣1,982,000,000元；
- (f) (其中包括)花樣年集團(中國)有限公司及深圳市嘉信(各自為本公司全資附屬公司)及美易家訂立日期為2016年8月25日的投資協議，內容有關組成一項基金，估計出資額人民幣980百萬元；
- (g) 合夥、前海嘉年及大連萬達商業地產股份有限公司(「**萬達商業**」)訂立日期為2016年8月1日的協議，內容有關向萬達商業收購萬達物業管理有限公司分別99%及1%股權；
- (h) 第一份協議；
- (i) 第二份協議；
- (j) 第三份協議；
- (k) 第四份協議；及
- (l) 補充協議。

## 8. 專家資格及同意書

以下為提供建議、函件或意見以供載入本通函的專家的資格：

名稱	資格
國眾聯(香港)測量師行有限公司	估值師

於最後實際可行日期，上文已識別專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法執行)。

於最後實際可行日期，上文已識別專家並無於本集團任何成員公司自2016年12月31日(即本集團最近期刊發2016年全年業績的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上文已識別專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁及據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於中國的總辦事處及主要營業地點為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。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈一期1202-03室。
- (d) 本公司的公司秘書為林錦堂先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。

- (e) 開曼群島主要股份過戶登記處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為Royal Bank House, 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (f) 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。
- (g) 本通函備有中、英文版本。如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起14日期間任何平日(公眾假期除外)內的一般辦公時間上午九時正至下午六時正，在本公司於香港的公司總辦事處(地址為香港皇后大道中16-18號新世界大廈一期1202-03室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2015年12月31日及2016年12月31日止年度的年報；
- (c) 本公司截至2017年6月30日止六個月的中報；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (e) 目標集團的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄上文「專家資格及同意書」一節所識別專家的同意書；及
- (g) 本通函。

---

## 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：01777)

### 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2018年2月28日(星期三)下午2時30分假座中國廣東省深圳市龍華區民治分區梅龍路與民旺路交匯處深圳豪派特華美達酒店舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案(無論有否修訂)：

#### 普通決議案

本通告並未明確界定之詞彙應與本公司所刊發日期為2018年2月5日的通函所界定者具有相同涵義。

「動議：

- (a) 批准、確認及追認第一份協議(其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 批准、確認及追認第二份協議(其註有「B」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (c) 批准、確認及追認第三份協議(其註有「C」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (d) 批准、確認及追認第四份協議(其註有「D」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)；

## 股東特別大會通告

- (e) 授權本公司任何一名董事作出彼認為就實行交易及／或使其生效而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關進一步行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件以及採取一切有關措施。」

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席  
潘軍

香港，2018年2月5日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)，須於大會指定舉行時間48小時前送交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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按其意願親身出席大會或其任何續會並於會上表決或就有關投票進行表決。在此情況下，委任代表文據將視作撤回論。
4. 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表就該等股份表決，猶如其為唯一有權表決者，但如多於一名有關聯名持有人出席任何大會，則只有排名最前的持有人(不論親身或由受委代表出席)所作表決方獲接納，其他聯名持有人的表決概不受理。就此而言，排名先後以聯名持有人於本公司股東名冊的排名次序為準。
5. 凡有權投一票以上的本公司股東毋須(如以投票方式表決)盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。
6. 決議案以投票方式進行表決。
7. 為釐定有權出席將於2018年2月28日(星期三)舉行的應屆股東特別大會及於會上表決的股東，本公司將於2018年2月22日(星期四)至2018年2月28日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有轉讓文件須於2018年2月21日(星期三)下午4時30分或其任何續會前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

於本通告刊發日期，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；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。