

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，並表明概不就本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。

本公告僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦不構成邀請任何該等要約或邀請。尤其本公告並不構成亦非在香港、美利堅合眾國或其他地方進行證券銷售或邀請的要約或招攬購買或認購任何證券的任何要約。

花樣年控股集團有限公司過往及現時均無意根據一九三三年美國證券法(經修訂) (「美國證券法」) 辦理本公告所述任何證券的登記，如並非根據美國證券法辦理登記或根據美國證券法或美利堅合眾國任何適用州分證券法例獲得適用豁免遵守登記規則，則上述證券不可在美利堅合眾國發售或出售。在美利堅合眾國公開發售任何證券必須刊發招股章程或發售備忘，而有關招股章程或發售備忘可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層的詳盡資料，以及財務報表。

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：01777)

公告

可能進行的須予披露交易

建議分拆

彩生活服務集團有限公司

於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

本公告乃根據上市規則第13.09(2)(a)條、證券及期貨條例(第571章)第XIVA部項下的內幕消息條文及上市規則第15項應用指引刊發。

董事會欣然宣佈，本公司已於二零一三年六月十四日根據第15項應用指引就建議分拆向聯交所遞呈分拆建議。

於二零一三年八月十九日，彩生活向聯交所遞交上市申請表格(A1表格)，申請批准彩生活股份於聯交所主板上市及買賣。建議分拆須遵守第15項應用指引項下的規定及上市規則的其他相關條文。

現建議根據全球發售，彩生活股份將於香港以首次公開發售的方式以供認購，並向專業、機構及其他投資者安排國際配售。預計全球發售所得款項將由彩生活集團主要用於(i)收購地區物業管理公司；(ii)購置硬件設備，用以提升其工程服務業務分部項下的社區；(iii)撥資銷售及營銷活動及投資資訊科技軟件，以進一步開發增值服務平台及(iv)其他營運資金及一般企業用途。

根據第15項應用指引的規定，董事會建議，倘全球發售得以進行，須充份顧及股東利益，將會通過優先發售彩生活股份向合資格股東提供彩生活股份的保證配額。有關該保證配額的詳情尚未落實。本公司將適時就此刊發進一步公告。

彩生活現時為本公司擁有約67.19%的非全資附屬公司。全球發售完成後(假設不行使超額配股權)，建議本公司所持彩生活已發行股本的百分比將減少，但仍擬維持彩生活為本公司的附屬公司。預期本公司減持彩生活股權事宜將構成上市規則項下本公司可能進行的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14章項下股東批准的規定。本公司將於必要時遵守上市規則第14章的適用規定。

根據建議分拆的彩生活股份的上市須待(其中包括)上市批准及董事會及彩生活董事會的最終決定，方可作實。董事會及彩生活董事會就落實進行建議分拆及全球發售的最終決定取決於(除其他事項外)直至建議全球發售期間的市場情況。因此，股東及有意投資本公司的人士務必注意，概無保證建議分拆及彩生活股份獨立上市將會發生或將於何時可發生。股東及有意投資本公司的人士於買賣或投資本公司證券時務須審慎行事。

本公司將在適當時候就建議分拆刊發進一步公告。

緒言

本公告乃根據上市規則第13.09(2)(a)條、證券及期貨條例(第571章)第XIVA部項下的內幕消息條文及上市規則第15項應用指引刊發。

董事會欣然宣佈，本公司已於二零一三年六月十四日，根據第15項應用指引就建議分拆向聯交所遞呈分拆建議。

於二零一三年八月十九日，彩生活透過其聯席保薦人向聯交所遞交上市申請表格(A1表格)，申請批准彩生活股份於聯交所主板上市及買賣。建議分拆須遵守第15項應用指引項下的規定及上市規則的其他相關條文。

建議分拆

建議分拆涉及本公司將其於中國的物業管理服務業務、工程服務業務及增值服務業務分拆，並獨立於聯交所主板上市。

彩生活於二零一一年三月十六日在開曼群島註冊成立，目前為本公司的非全資附屬公司。彩生活集團為領先的中國物業管理公司之一，從事提供下列各項服務：(i)物業管理服務，集中於住宅社區，當中主要為附設商用及辦公室空間以及停車位的住宅社區提供服務，並為物業發展商提供預售服務；(ii)工程服務，主要包括提供設備安裝服務、維修及保養以及自動化設備升級服務；及(iii)增值服務，主要包括公共範圍租賃協助、購物協助以及住宅及零售單位租賃及銷售協助。

現建議根據全球發售，彩生活股份將於香港以首次公開發售的方式提呈以供認購，並向專業、機構及其他投資者安排國際配售。預計全球發售所得款項將主要用於(i)收購地區物業管理公司；(ii)更新用於提升其工程服務業務分部項下的社區的硬件設備；(iii)撥資銷售及營銷活動及投資資訊科技軟件，以進一步開發增值服務平台及(iv)其他營運資金及一般企業用途。

建議分拆的理由及裨益

董事會認為建議分拆符合本公司及股東整體利益，理由如下：

- (a) 建議分拆給予本公司及其股東兌現彼等於彩生活集團投資的公平值的機會；
- (b) 建議分拆將讓彩生活集團建立其作為獨立上市集團的身份，並將為本集團（不包括彩生活集團）（「保留集團」）及彩生活集團提供獨立集資平台。該平台將讓彩生活集團直接進入資本市場，取得股權及／或債務融資，為其現有業務及為未來拓展提供資金，毋須依賴本公司，從而加快其擴展速度，並提高其經營及財務表現，從而為保留集團及彩生活集團的股東均帶來更高回報；
- (c) 作為一家獨立上市集團，彩生活集團將可進一步建立其聲譽，具備有利條件磋商及爭取更多業務，而本公司則可透過於彩生活集團所持的股權，從彩生活集團的增長中獲益；
- (d) 建議分拆將提高彩生活集團的經營及財政透明度，並改善企業管治，讓投資者、金融機構及評級機構更獨立清晰了解保留集團及彩生活集團的業務及財政狀況，該等改進均有助建立投資者根據對保留集團及彩生活集團的表現、管理、策略、風險及回報評估作出投資決定的信心；
- (e) 建議分拆將提高彩生活集團的企業形象，繼而提升其吸引策略投資者的能力，策略投資者在投資於彩生活集團及與其直接組成策略夥伴關係方面為彩生活集團帶來協同效益。保留集團將在毋需進一步資本承擔的情況下從上述投資中獲益；
- (f) 彩生活集團的股份表現亦可為股東及公眾投資人士提供獨立基準，以評估彩生活集團的表現，繼而激勵彩生活集團管理層持續尋求改進及提升彩生活集團的管理及經營效率；及
- (g) 建議分拆將使保留集團及彩生活集團更專注彼等各自的業務發展、策略規劃及更加地分配資源，而保留集團及彩生活集團均能得益於獨立管理架構下的有效決策程序，以把握不斷出現的業務機會。

保證配額及進一步公告

根據第15項應用指引的規定，董事會建議，倘該建議分拆得以進行，須充份顧及股東利益，將會通過優先發售彩生活股份向合資格股東提供彩生活股份的保證配額。有關該保證配額的詳情尚未落實。本公司將適時就此刊發進一步公告。

上市規則的涵義

彩生活現時為本公司擁有約67.19%的非全資附屬公司。全球發售完成後(假設不行使超額配股權)，建議本公司所持彩生活已發行股本的百分比將減少，但仍擬維持彩生活為本公司的附屬公司。預期本公司減持彩生活股權事宜將構成上市規則項下本公司可能進行的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14章項下股東批准的規定。本公司將於必要時遵守上市規則第14章的適用規定。

一般事項

本集團是中國首屈一指的物業開發商及物業相關服務供應商。由二零零九年至二零一二年連續四年，本集團的成員公司獲中國房地產Top10研究組評為中國房地產百強企業之一及中國物業服務百強企業之一。本集團亦獲得中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產評測中心評為二零一一年中國房地產上市公司百強之一，以及於二零一一年及二零一二年獲評為中國房地產上市公司綜合實力五十強之一。本集團於一九九六年在深圳首次開展其物業開發業務。憑藉豐富的經驗和卓越的能力，本集團已成功擴展至中國增長最快的其中四個經濟區(即成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈)，目前專注於該等經濟區發展房地產業務。

根據建議分拆的彩生活股份的上市須待(其中包括)上市批准及董事會及彩生活董事會之最終決定，方可作實。董事會及彩生活董事會就落實進行建議分拆及全球發售之最終決定取決於(除其他事項外)直至建議全球發售期間之市場情況。因此，股東及有意投資本公司之人士務必注意，概無保證建議分拆及彩生活股份獨立上市將會發生或將於何時可發生。股東及有意投資本公司之人士於買賣或投資本公司證券時務須審慎行事。

本公司將在適當時候就建議分拆刊發進一步公告。

釋義

「董事會」	指	本公司之董事會
「彩生活」	指	彩生活服務集團有限公司，一家於二零一一年三月十六日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其現時為本公司的非全資附屬公司
「彩生活集團」	指	就建議分拆而言，將進行的本集團內部公司重組完成後，由彩生活及其附屬公司組成的公司集團
「彩生活股份」	指	彩生活股本中的普通股
「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之公司，其證券在聯交所主板上市
「全球發售」	指	根據建議分拆，建議向香港公眾人士發行及提呈認購彩生活股份，並向專業、機構及其他投資者安排國際配售彩生活股份，其詳情仍未落實
「上市批准」	指	聯交所上市委員會就彩生活股份上市及買賣的批准
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引
「第15項應用指引遞呈文件」	指	本公司根據第15項應用指引向聯交所遞呈文件
「建議分拆」	指	彩生活透過彩生活股份在聯交所主板獨立上市而進行的建議分拆

「股東」 指 本公司股東

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，二零一三年八月十九日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為潘軍先生、曾潔小姐、林錦堂先生及周錦泉先生；本公司獨立非執行董事為何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生及許權先生。