

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告全部或任何部分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。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

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)

有關視作出售彩生活權益的 須予披露交易

彩生活供股

茲提述彩生活(本公司非全資附屬公司)於2025年1月27日的公告，內容有關(其中包括)彩生活供股。

彩生活建議按合資格股東每持有四(4)股現有彩生活股份獲配一(1)股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.165港元進行彩生活供股，透過(i)發行最多371,881,438股供股股份(假設於記錄日期或之前並無任何彩生活購股權獲行使及已發行彩生活股份數目並無變動)，籌集所得款項總額最多約61.36百萬港元；或(ii)發行最多380,621,374股供股股份(假設於記錄日期或之前所有彩生活購股權已獲行使及已發行彩生活股份數目並無其他變動)，籌集所得款項總額最多約62.80百萬港元。

視作出售事項

於本公告日期，本公司持有780,104,676股彩生活股份，佔彩生活已發行股本總額約52.44%。

經考慮（其中包括）其財務狀況，本公司決定將不會根據彩生活供股認購任何供股股份。

假設彩生活供股項下最多380,621,374股供股股份獲悉數認購，則緊隨彩生活供股完成後，本公司於彩生活的股權將由約52.44%攤薄至約40.99%（假設自本公告日期至彩生活供股完成日期止期間彩生活已發行股本並無其他變動）。

緊隨彩生活供股完成後，彩生活將繼續為本公司附屬公司，而其財務業績將繼續於本公司財務報表綜合入賬。

上市規則的涵義

本公司所持有的彩生活股權於緊隨彩生活供股完成後被攤薄，根據上市規則第14.29條構成本公司一項視作出售事項。

由於有關視作出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故視作出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

股東及本公司潛在投資者務須注意，彩生活供股須待（其中包括）聯交所批准供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市及買賣後，方可作實。因此，倘若彩生活供股之條件未獲達成，彩生活供股未必會落實進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

彩生活供股

茲提述彩生活(本公司非全資附屬公司)於2025年1月27日的公告,內容有關(其中包括)彩生活供股。

彩生活建議按合資格股東每持有四(4)股現有彩生活股份獲配一(1)股供股股份之基準,以認購價每股供股股份0.165港元進行彩生活供股,透過(i)發行最多371,881,438股供股股份(假設於記錄日期或之前並無任何彩生活購股權獲行使及已發行彩生活股份數目並無變動),籌集所得款項總額最多約61.36百萬港元;或(ii)發行最多380,621,374股供股股份(假設於記錄日期或之前所有彩生活購股權已獲行使及已發行彩生活股份數目並無其他變動),籌集所得款項總額最多約62.80百萬港元。

彩生活供股不獲包銷。彩生活供股僅可提呈予合資格股東,且將不會向不合資格股東提呈。

彩生活供股的詳情載列如下:

發行統計數據

彩生活供股的基準 : 合資格股東於記錄日期每持有四(4)股現有彩生活股份獲發一(1)股供股股份

認購價 : 每股供股股份0.165港元

每股供股股份淨價(即認購價減有關彩生活供股所產生的估計開支) : 約(i)每股供股股份0.1623港元(假設於記錄日期或之前並無任何彩生活購股權獲行使及已發行彩生活股份數目並無變動);或(ii)0.1624港元(假設於記錄日期或之前所有彩生活購股權已獲行使及已發行彩生活股份數目並無其他變動)

- 根據彩生活供股將予發行的供股股份數目
- ： (i) 最多(i)371,881,438股供股股份（假設於記錄日期或之前並無任何彩生活購股權獲行使及已發行彩生活股份數目並無變動），佔(1)彩生活於本公告日期的已發行股本約25%；及(2)彩生活經緊隨彩生活供股完成後配發及發行供股股份擴大的已發行股本約20%；或
- (ii) 最多380,621,374股供股股份（假設於記錄日期或之前所有彩生活購股權已獲行使及已發行彩生活股份數目並無其他變動），佔(1)彩生活於本公告日期的已發行股本約25.59%；(2)彩生活經悉數行使彩生活購股權擴大的已發行股本約25%；及(3)彩生活經緊隨彩生活供股完成後配發及發行供股股份擴大的已發行股本約20%
- 將籌集的所得款項總額
- ： 最多(i)約61.36百萬港元（假設於記錄日期或之前並無任何彩生活購股權獲行使及已發行彩生活股份數目並無任何變動）；或(ii)約62.80百萬港元（假設於記錄日期或之前所有彩生活購股權已獲行使及已發行彩生活股份數目並無其他變動）

所得款項建議用途：彩生活擬將彩生活供股所得款項淨額用於(i)彩生活集團的一般營運資金；(ii)將人工智能技術應用於彩生活集團之社區營運及大數據建設，以提高彩生活集團的服務效率；(iii)發展彩生活集團之社區增值服務；及(iv)營運資金儲備。

認購價

認購價為每股供股股份0.165港元，相當於：

- (i) 截至最後交易日在聯交所所報的收市價為每股彩生活股份0.165港元；及
- (ii) 較截至最後交易日(包括該日)最後五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股彩生活股份約0.1686港元折讓約2.14%。

認購價乃經參考彩生活股份近期市價、現時市況、彩生活集團財務狀況，以及本公告下文「進行彩生活供股的理由及裨益以及所得款項擬定用途」一節所討論的彩生活供股理由及裨益而釐定。

董事認為，彩生活供股的條款(包括認購價)屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

彩生活供股的條件

彩生活供股須待下列各項條件獲達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准或同意批准（視乎配發情況而定）及並無撤回或撤銷供股股份（以未繳股款及繳足股款形式）的上市及買賣；
- (ii) 遵照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例及上市規則的規定，於不遲於章程寄發日期以電子方式分別向聯交所呈交每份章程文件以供授權及向香港公司註冊處處長登記；
- (iii) 章程文件已於章程寄發日期提供予合資格股東，而供股章程已於章程寄發日期提供予不合資格股東（如有），僅供參考；及
- (iv) 致使未繳股款或繳足股款供股股份獲納入為合資格證券可香港結算設立及營運的中央結算及交收系統內寄存、結算及交收的各項條件已於供股股份（分別以未繳股款及繳足股款形式）開始買賣前的營業日或之前獲達成，且屆時彩生活並無獲香港結算通知，表示持有及作交收用途的有關納入事宜或服務已經或將會遭拒絕受理。

上述條件均不可豁免。倘上述任何一項條件未能達成，彩生活供股將不會進行。

供股股份的地位

供股股份於配發、發行及繳足股款後，將與當時已發行彩生活股份在各方面均享有同等權益。繳足股款供股股份的持有人將有權收取所有日後可能由彩生活宣派、作出或派付的股息及分派，其記錄日期為於繳足股款供股股份發行當日或之後。

有關彩生活供股的進一步詳情，請參閱彩生活於2025年1月27日的公告。

視作出售事項及其財務影響

於本公告日期，本公司持有780,104,676股彩生活股份，佔彩生活已發行股本總額約52.44%。

經考慮(其中包括)其財務狀況，本公司決定將不會根據彩生活供股認購任何供股股份。本公司亦獲其控股股東Fantasy Pearl告知，Fantasy Pearl將不會根據彩生活供股認購任何供股股份。

假設彩生活供股項下最多380,621,374股供股股份獲悉數認購，則緊隨彩生活供股完成後，本公司於彩生活的股權將由約52.44%攤薄至約40.99% (假設自本公告日期至彩生活供股完成日期止期間彩生活已發行股本並無其他變動)。

緊隨彩生活供股完成後，彩生活將繼續為本公司附屬公司，而其財務業績將繼續於本公司財務報表綜合入賬。因此，彩生活供股不會導致本公司綜合損益表出現任何收益或虧損。

有關彩生活集團的資料

彩生活集團主要從事(1)提供物業管理服務，主要包括(i)以包乾制為社區提供服務；(ii)以酬金制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供交付前服務；及(iv)向物業管理公司提供顧問服務；及(2)提供增值服務，主要包括：(i)網上推廣服務；(ii)銷售及租賃協助服務；(iii)工程服務；及(iv)其他增值服務。

以下為彩生活集團截至2022年及2023年12月31日止兩個財政年度的主要財務資料：

	截至以下日期止年度	
	2022年 (經審核) 人民幣千元	2023年 (經審核) 人民幣千元
除稅前利潤	67,058	52,611
除稅後利潤／(虧損)	48,518	32,966

彩生活集團於2024年6月30日的未經審核資產淨值約為人民幣4,489,158,000元。

下表顯示彩生活(i)於本公告日期；及(ii)緊隨彩生活供股完成後的股權架構，假設(1)所有供股股份已由合資格股東(本公司及Fantasy Pearl除外)承購，且並無承購額外供股股份；及(2)所有供股股份已由合資格股東(本公司及Fantasy Pearl除外)承購，且所有額外供股股份已按比例承購：

(a) 假設於記錄日期或之前並無彩生活購股權獲行使，且已發行彩生活股份數目並無其他變動

彩生活股東	於本公告日期		緊隨彩生活供股完成後			
	彩生活		假設所有供股股份 已由合資格股東(本公司及 Fantasy Pearl除外)承購， 且並無承購額外供股股份		假設所有供股股份 已由合資格股東(本公司及 Fantasy Pearl除外)承購， 且所有額外供股股份已按比例承購	
	股份數目	概約%	彩生活 股份數目	概約%	彩生活 股份數目	概約%
本公司(附註1)	780,104,676	52.44	780,104,676	46.89	780,104,676	41.95
Fantasy Pearl(附註1)	2,302,796	0.15	2,302,796	0.14	2,302,796	0.12
Splendid Fortune Enterprise Limited (「Splendid Fortune」)(附註2)	231,235,846	15.54	289,044,807	17.37	353,190,305	18.99
小計	1,013,643,318	68.13	1,071,452,279	64.40	1,135,597,777	61.06
公眾人士	473,882,436	31.87	592,353,045	35.60	723,809,415	38.94
總計	1,487,525,754	100	1,663,805,324	100	1,859,407,192	100

(b) 假設於記錄日期或之前所有彩生活購股權已獲行使，且已發行彩生活股份數目並無其他變動

彩生活股東	於本公告日期		假設於記錄日期所有彩生活購股權已獲行使		緊隨彩生活供股完成後			
	彩生活		彩生活		假設所有供股股份已由合資格股東(本公司及Fantasy Pearl除外)承購，且並無承購額外供股股份		假設所有供股股份已由合資格股東(本公司及Fantasy Pearl除外)承購，且所有額外供股股份已按比例承購	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
本公司(附註1)	780,104,676	52.44	780,104,676	51.24	780,104,676	45.69	780,104,676	40.99
Fantasy Pearl(附註1)	2,302,796	0.15	2,302,796	0.15	2,302,796	0.13	2,302,796	0.12
Splendid Fortune(附註2)	231,235,846	15.54	231,235,846	15.19	289,044,807	16.94	350,160,205	18.40
小計	1,013,643,318	68.13	1,013,643,318	66.58	1,071,452,279	62.75	1,132,567,677	59.51
彩生活董事								
劉宏才先生	-	-	291,150	0.02	363,937	0.02	440,887	0.02
公眾人士	473,882,436	31.87	508,551,030	33.40	635,688,788	37.23	770,098,305	40.47
總計	1,487,525,754	100	1,522,485,498	100	1,707,505,004	100	1,903,106,872	100

附註：

1. 本公司由Fantasy Pearl擁有57.41%的權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex Limited擁有80%的權益。Ice Apex Limited由曾寶寶小姐全資擁有。
2. Splendid Fortune由Delight Vision Holdings Limited及Shenyang International Investment Co., Ltd分別擁有67.36%及32.64%的權益。Delight Vision Holdings Limited由Jovial New Limited全資擁有，而Jovial New Limited由曾寶寶小姐全資擁有。

有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中國從事商住物業的發展及投資、物業管理及商業物業營運。

進行彩生活供股的理由及裨益以及所得款項擬定用途

彩生活為本公司的非全資附屬公司。彩生活供股（倘獲悉數認購）的估計所得款項淨額將最多為約60.36百萬港元（假設並無任何彩生活購股權獲行使及已發行彩生活股份數目於記錄日期或之前並無變動）或約61.80百萬港元（假設所有彩生活購股權已獲行使及已發行彩生活股份數目於記錄日期或之前並無其他變動）。彩生活擬將彩生活供股所得款項淨額用於(i)彩生活集團的一般營運資金；(ii)將人工智能技術應用於彩生活集團的社區營運及大數據建設，以提高彩生活集團的服務效率；(iii)發展彩生活集團之社區增值服務；及(iv)營運資金儲備。

董事會認為，以股本集資方式為彩生活集團的長期增長提供資金乃審慎可取的做法，此舉不會增加彩生活集團的融資成本。董事會相信，彩生活供股將為合資格股東提供均等機會及靈活性，讓彼等選擇透過認購彼等各自的供股權、申請額外供股股份、獲取額外供股權或於公開市場出售彼等的供股權（視乎供股情況而定），以維持、增加或減少彼等各自於彩生活的股權比例。彩生活供股可為投資者提供更佳及更多元化的投資回報渠道。此外，彩生活供股將令彩生活集團加強其資本儲備及可能改善彩生活集團的財務狀況，以支持未來發展及可能出現的投資機會。

經考慮上述各項後，董事認為彩生活供股符合本公司及其股東的整體最佳利益。

經考慮（其中包括）其財務狀況，董事相信不根據彩生活供股認購任何供股股份符合本公司及其股東的整體最佳利益。

上市規則的涵義

本公司所持有的彩生活股權於緊隨彩生活供股完成後被攤薄，根據上市規則第14.29條構成本公司一項視作出售事項。

由於有關視作出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故視作出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

股東及本公司潛在投資者務須注意，彩生活供股須待(其中包括)聯交所批准供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市及買賣後，方可作實。因此，倘若彩生活供股之條件未獲達成，彩生活供股未必會落實進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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，一家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
「彩生活集團」	指	彩生活及其附屬公司
「彩生活購股權」	指	根據彩生活購股權計劃授出可認購新彩生活股份的34,959,744份尚未行使及已歸屬的購股權，可於記錄日期或之前行使

「彩生活供股」	指	彩生活建議按認購價發行供股股份，基準為於記錄日期每持有四(4)股現有彩生活股份獲發一(1)股供股股份，並須於接納時繳足股款
「彩生活股份」	指	彩生活股本中每股面值0.10港元的普通股
「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1777)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「視作出售事項」	指	因本公司在彩生活的股權於緊隨彩生活供股完成後被攤薄而被視作為本公司出售彩生活的權益
「董事」	指	本公司董事
「Fantasy Pearl」	指	Fantasy Pearl International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期持有本公司約57.41%的權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「最後交易日」	指	2025年1月24日（星期五），即彩生活股份於緊接本公告刊發前於聯交所之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不合資格股東」	指	彩生活董事經作出有關查詢後，認為基於相關地方法例之法律限制或當地之相關監管機構或證券交易所之規定不向其提呈發售供股股份乃屬必要或權宜的彩生活海外股東及其他人士
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「供股章程」	指	彩生活將就彩生活供股刊發的供股章程
「章程寄發日期」	指	2025年3月3日（星期一）或彩生活就寄發供股章程可能釐定的有關其他日期
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列彩生活股東名冊的彩生活股東（不合資格股東除外）
「記錄日期」	指	2025年2月28日（星期五）、或彩生活可能釐定的有關其他日期，即確定彩生活供股配額的參考日期

「供股股份」	指	將根據彩生活供股發行及配發的新彩生活股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	認購價每股供股股份0.165元
「%」	指	百分比

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
程建麗

香港，2025年1月27日

於本公告日期，本公司執行董事為程建麗女士、*Timothy David Gildner*先生及林志鋒先生；本公司非執行董事為曾寶寶小姐及蘇波宇先生；及本公司獨立非執行董事為郭少牧先生、郭志成先生及馬有恒先生。