

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，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 持續關連交易

#### 持續關連交易

於2019年12月31日，本集團訂立下列協議以重續本集團的持續關連交易：

#### (1) 工程服務協議

本公司間接全資附屬公司深圳市開元同濟與深圳市花樣年訂立工程服務協議，以使本集團能繼續向花樣年集團旗下成員公司提供工程服務，年期為截至2022年12月31日止三個財政年度。

#### (2) 前期物業管理服務協議

本公司間接全資附屬公司深圳市彩生活物業管理與深圳市花樣年訂立前期物業管理服務協議，以使本集團能繼續向花樣年集團旗下成員公司提供前期物業管理服務，年期為截至2022年12月31日止三個財政年度。

### **(3) 電子平台服務協議**

本公司間接全資附屬公司深圳市彩生活網絡與深圳市彩付寶訂立電子平台服務協議，以使本集團能繼續向深圳市彩付寶提供電子平台服務，年期為截至2022年12月31日止三個財政年度。

### **上市規則涵義**

#### **工程服務協議及前期物業管理服務協議**

深圳市花樣年為本公司主要股東花樣年控股的間接全資附屬公司。因此，就上市規則第14A章而言，深圳市花樣年為本公司的關連人士，且工程服務協議及前期物業管理服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於工程服務協議及前期物業管理服務協議各自的年度交易金額所涉及適用百分比率超過0.1%但少於5%，故工程服務協議及前期物業管理服務協議均須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

#### **電子平台服務協議**

深圳市彩付寶由董事潘軍先生擁有80%權益及由董事唐學斌先生擁有20%權益。因此，就上市規則第14A章而言，深圳市彩付寶為本公司的關連人士，及電子平台服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。由於電子平台服務協議年度交易金額所涉及的適用百分比率超過0.1%但少於5%，電子平台服務協議須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 持續關連交易

### (1) 工程服務協議

日期： 2019年12月31日

訂約方： (a) 深圳市開元同濟

(b) 深圳市花樣年

主體事項： 本集團將向花樣年集團旗下成員公司提供工程服務。工程服務主要涵蓋向深圳市花樣年的物業提供電力系統、節能照明裝置的安裝及配置以及相關服務。

年期： 工程服務協議的固定年期為自2020年1月1日起至2022年12月31日止（包括首尾兩日）為期三年。

價格： 工程服務費將於參考本集團旗下成員公司向獨立第三方提供相若或可資比較服務的現行市價後經公平磋商釐定。

付款： 工程服務費將以現金支付，惟受限於本集團旗下任何成員公司與花樣年集團旗下任何成員公司根據工程服務協議將就工程服務訂立的個別服務協議條款。

## 定價政策

作為一般原則，有關工程服務的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按一般商業條款，並經公平磋商及按本集團與其他獨立第三方進行交易的類似基準釐定，有關條款對花樣年集團而言將不優於獨立第三方所獲提供者。

工程服務費將根據以下一般原則按升序釐定：

- (i) 國家規定的參考價格（如有）；
- (ii) 根據中國建設工程造價管理協會或中國其他主管機關（如有）頒佈的指引得出的價格；
- (iii) 如無有關參考價格，則價格將由本集團與花樣年集團於參考(a)與本集團向獨立第三方所提供者相若的費率；及(b)有關提供工程服務的成本後經公平磋商釐定。在釐定有關費率時，本集團業務部門相關人員須至少取得與其客戶（為獨立第三方）進行的兩宗可資比較交易，以確保本集團將就工程服務向花樣年集團收取的費用與向其獨立客戶所提供者相若。

## 年度上限

建議工程服務協議截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年的年度上限將不超過以下金額：

	截至12月31日止財政年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
交易金額	60,000	70,000	75,000

截至2022年12月31日止三個年度有關提供工程服務的年度上限明顯高於本集團與花樣年集團於截至2018年12月31日止兩個年度及截至2019年10月31日止十個月的歷史交易金額。工程服務協議的年度上限乃根據以下各項釐定：(i)根據工程服務協議就截至2022年12月31日止年度或會確認的估計收益金額；(ii)根據花樣年集團的發展計劃，花樣年集團預期將於截至2022年12月31日止三個年度興建的物業估計總建築面積；及(iii)經考慮截至2022年12月31日止三個年度的預期通脹率，本集團將收取的工程服務費的合理增幅。

花樣年集團每年根據對多項因素（如整體經濟狀況及增長率、住宅及商業物業的預測需求、消費者的可支配收入及購買力以及可用土地儲備）的分析，制訂未來三年的發展計劃。考慮到花樣年集團正在尋求加快發展步伐，預計其將參與的新項目數目將會增加，從而將導致工程服務的需求量增加。

截至2018年12月31日止兩個年度及截至2019年10月31日止10個月，本集團根據現有工程服務協議向花樣年集團提供工程服務的歷史交易金額如下：

期間	年度上限 人民幣千元	已付本集團 工程服務費 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度	40,000	5,670
截至2018年12月31日止年度	40,500	11,540
截至2019年10月31日止10個月	41,000 <sup>(附註)</sup>	15,700

附註：2019年全年。

於本公告日期，尚未超過現有工程服務協議截至2019年12月31日止三個財政年度的年度上限。

### **訂立工程服務協議的理由及裨益**

深圳市開元同濟主要從事提供工程服務，而深圳市花樣年則主要從事物業開發及投資。

深圳市開元同濟數年來一直為花樣年集團提供工程服務，而深圳市開元同濟與深圳市花樣年於2016年12月29日訂立的工程服務協議於2019年12月31日到期。目前正訂立工程服務協議，以使本集團能繼續向深圳市花樣年提供工程服務，續期三年至2022年12月31日止。考慮到本集團與花樣年集團穩健的合作往績及策略業務關係，董事認為，訂立工程服務協議以使本集團能向深圳市花樣年提供工程服務，乃符合本公司利益。

由於工程服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，董事（包括獨立非執行董事，但不包括擁有權益的董事）認為，工程服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

深圳市花樣年為本公司主要股東花樣年控股的間接全資附屬公司，就上市規則而言為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，工程服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。由於工程服務協議項下擬進行交易的年度交易金額所涉及的適用百分比率預計超過0.1%但少於5%，故工程服務協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### (2) 前期物業管理服務協議

日期： 2019年12月31日

訂約方： (a) 深圳市彩生活物業管理  
(b) 深圳市花樣年

主體事項： 本集團將向花樣年集團旗下成員公司提供前期物業管理服務。前期物業管理服務主要包括(a)於項目預售階段向深圳市花樣年新開發項目提供駐場安保、清潔及其他相關服務，以及向花樣年集團物業銷售中心提供客戶服務，包括禮賓服務及客戶泊車管理服務；及(b)於交付前階段為花樣年集團的開發項目未售部分提供經營及管理服務。

年期： 前期物業管理服務協議的固定年期為自2020年1月1日起至2022年12月31日止為期三年。

價格： 前期物業管理服務費將於參考本集團旗下成員公司向獨立第三方提供相若或可資比較服務的現行市價後經公平磋商釐定。

付款： 前期物業管理服務的管理費將以現金支付，惟受限於本集團旗下成員公司與花樣年集團根據前期物業管理服務協議將就前期物業管理服務訂立的個別服務協議條款。

### **定價政策**

作為一般原則，有關前期物業管理服務的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按一般商業條款，並經公平磋商及按本集團與其他獨立第三方進行交易的類似基準釐定，有關條款對花樣年集團而言將不優於獨立第三方所獲提供者。

管理費將根據以下一般原則按升序釐定：

- (1) 國家規定的參考價格（如有）；
- (2) 根據中國物業管理當地主管機關頒佈的指引得出的價格（如有）；



- (3) 如無有關參考價格，則價格將由本集團與花樣年集團於參考(a)與本集團向獨立第三方所提供者相若的費率；及(b)有關提供前期物業管理服務的成本後經公平磋商釐定。在釐定有關費率時，本集團業務部門相關人員須至少取得與其客戶（為獨立第三方）進行的兩宗可資比較交易，以確保本集團將向花樣年集團收取的費用將與向獨立第三方所提供者相若。

### 年度上限

建議前期物業管理服務協議截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年的年度上限將不超過以下金額：

	截至12月31日止財政年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
交易金額	80,000	90,000	100,000

年度上限明顯高於本集團與花樣年集團於截至2018年12月31日止兩個年度及截至2019年10月31日止十個月的歷史交易金額。截至2022年12月31日止三個年度有關提供前期物業管理服務的年度上限乃根據以下各項釐定：(i)於2020年至2022年由花樣年集團根據其發展計劃開發並預期由本集團管理的物業的估計預售建築面積；(ii)相比起截至2019年迄今期間，於2020年、2021年及2022年由花樣年集團根據其發展計劃開發的物業的估計交付建築面積及潛在未售部分；及(iii)經考慮截至2022年12月31日止三個年度的預期通脹率，本集團將收取的管理費的合理增幅。誠如上文所述，花樣年集團正在尋求加快發展步伐，預計將導致前期物業管理服務的需求量增加。

截至2018年12月31日止兩個年度及截至2019年10月31日止10個月，本集團根據前期物業管理服務協議向花樣年集團提供前期物業管理服務的歷史交易金額如下：

期間	年度上限 人民幣千元	已付本集團 前期物業 管理服務費 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度	23,000	880
截至2018年12月31日止年度	25,000	6,210
截至2019年10月31日止10個月	45,000 <sup>(附註1)</sup>	17,750 <sup>(附註2)</sup>

附註：

1. 2019年全年及經調整。
2. 該數字僅指2019年前十個月的前期物業管理服務收益。本集團預計於年底之前訂立合約金額巨大的前期物業管理服務合約，其將導致本集團整個年度的前期物業管理服務收益明顯增加。

於本公告日期，尚未超過現有前期物業管理服務協議截至2019年12月31日止三個財政年度的年度上限。

#### **訂立前期物業管理服務協議的理由及裨益**

深圳市彩生活物業管理主要從事提供前期物業管理服務。

深圳市彩生活物業管理數年來一直為花樣年集團提供前期物業管理服務。深圳市彩生活物業管理與深圳市花樣年就前期物業管理服務於2016年12月29日訂立的現有協議於2019年12月31日到期，而目前正訂立前期物業管理服務協議，以使本集團能繼續向深圳市花樣年提供前期物業管理服務，續期三年至2022年12月31日止。考慮到本集團與花樣年集團穩健的合作往績及策略業務關係，董事認為，訂立前期物業管理服務協議以使本集團能向深圳市花樣年提供前期物業管理服務，乃符合本公司利益。前期物業管理服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立。董事（包括獨立非執行董事，但不包括擁有權益的董事）認為，前期物業管理服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### **上市規則涵義**

深圳市花樣年為本公司主要股東花樣年控股的間接全資附屬公司，就上市規則而言為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，前期物業管理服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。由於前期物業管理服務協議項下擬進行交易的年度交易金額所涉及的適用百分比率預計超過0.1%但少於5%，故前期物業管理服務協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### (3) 電子平台服務協議

日期： 2019年12月31日

訂約方： (a) 深圳市彩生活網絡

(b) 深圳市彩付寶

主體事項： 深圳市彩生活網絡將向深圳市彩付寶提供電子平台服務。根據有關安排，深圳市彩生活網絡將透過其電子平台彩之雲及 Colourlife.com 允許本集團電子平台的註冊用戶註冊深圳市彩付寶的 qianshenhua.com (錢生花) 電子平台以購買產品及服務，包括購買產品的 P2P 服務及 Colour Easy 貸款服務 (一項由深圳市彩付寶提供的網絡金融服務)。

年期： 電子平台服務協議的固定年期為自 2020 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止 (包括首尾兩日) 為期三年。

服務費： 深圳市彩生活網絡將就電子平台服務收取服務費。服務費包括：

#### (a) P2P 服務

- (i) 深圳市彩生活網絡平台用戶購買深圳市彩付寶供應的產品的所得款項的 2%；及
- (ii) 用戶直接於深圳市彩付寶的平台購買產品的所得款項的 1%。

**(b) Colour Easy貸款服務**

- (i) 對於為期30天且可隨時還款的貸款，服務費乃根據下列公式計算：

$$\text{實際借款金額} \times \text{月度指數} \times \text{實際貸款天數} / 365$$

- (ii) 對於為期1個月至35個月且須按月還款的貸款，服務費乃根據下列公式計算：

$$\text{實際借款金額} \times \text{月度指數}$$

月度指數乃基於下列範圍計算：

- (aa) 若月度實際借款金額低於人民幣100,000,000元，則為1.5%；
- (bb) 若月度實際借款金額等於或者高於人民幣100,000,000元但低於人民幣150,000,000元，則為1.8%；
- (cc) 若月度實際借款金額等於或者高於人民幣150,000,000元但低於人民幣250,000,000元，則為1.9%；及
- (dd) 若月度實際借款金額超過人民幣250,000,000元，則為2.0%。

服務費乃由訂約方於參考深圳市彩生活網絡向獨立第三方提供相若或可資比較服務的現行市價後經公平磋商釐定。

付款：服務費將按月支付，P2P服務的服務費於次月25日之前支付，而Colour Easy貸款服務的服務費將於收到相關發票後10個營業日內支付。

#### 年度上限

建議電子平台服務協議截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年的年度上限將不超過以下金額：

	截至12月31日止財政年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
交易金額	90,000	100,000	110,000

截至2022年12月31日止三個年度有關提供電子平台服務的年度上限高於電子平台服務的歷史交易金額，乃根據以下各項釐定：(i)用戶人數；(ii)深圳市彩付寶qianshenhua.com（錢生花）電子平台提供的產品及服務的擴展範圍；(iii)本集團平台透過本集團與領先電子商務平台JD.com進行合作提供的服務的擴展範圍；及(iv)對深圳市彩付寶產品的預期需求。

截至2018年12月31日止年度及截至2019年10月31日止10個月，本集團根據現有電子平台服務協議向深圳市彩付寶提供電子平台服務的歷史交易金額如下：

期間	年度上限	已付本集團 電子平台 服務費
	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年12月31日止年度	75,000	38,370
截至2019年10月31日止10個月	80,000 <sup>(附註)</sup>	25,070

附註：2019年全年。

於本公告日期，尚未超過現有電子平台服務協議的年度上限。

### 定價政策

作為一般原則，本集團持續關連交易的價格及條款將於本集團日常業務過程中按一般商業條款，並經公平磋商及按本集團與其他獨立第三方進行交易的類似基準釐定，有關條款對關連人士而言將不優於獨立第三方所獲提供者。

電子平台服務項下應收取的服務費將於參考深圳市彩生活網絡向獨立第三方提供相若或可資比較服務的現行市價後釐定。

### 訂立電子平台服務協議的理由及裨益

深圳市彩生活網絡主要從事提供社區租賃、銷售及其他服務。

深圳市彩生活網絡於2018年與深圳市彩付寶展開合作。合作安排項下的擴展服務範圍允許本集團向本集團電子平台服務的用戶提供更多延伸服務，從而提升本集團網絡推廣服務。由於現有電子平台服務協議將於2019年12月31日到期，故訂立電子平台服務協議可使本集團能繼續與深圳市彩付寶進行合作及向深圳市彩付寶提供電子平台服務。

由於電子平台服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，董事（包括獨立非執行董事，但不包括擁有權益的董事）認為，電子平台服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### **上市規則涵義**

深圳市彩付寶由董事潘軍先生擁有80%權益及由董事唐學斌先生擁有20%權益。因此，就上市規則第14A章而言，深圳市彩付寶為本公司的關連人士，及電子平台服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。由於電子平台服務協議年度交易金額所涉及的適用百分比率超過0.1%但少於5%，電子平台服務協議須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### **內部監控**

作為一般原則，本集團持續關連交易的個別服務協議的價格及條款須於本集團日常業務過程中進行，並按一般商業條款訂立，且有關條款與本集團與獨立第三方訂立的合約相似或相若。



本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團相關內部審核人員及管理層監督及管控，以確保所有持續關連交易均根據本集團的定價政策按一般商業條款進行，且將無損本公司及股東的整體利益。

本集團相關內部審核人員及管理層將定期檢查並評定持續關連交易項下擬進行個別交易是否按照相關協議條款進行，亦將定期審閱相關持續關連交易項下所收取的價格是否屬公平合理且是否符合上述定價政策。

獨立非執行董事將審閱持續關連交易，而本公司核數師亦將對有關定價條款及年度上限進行年度審閱。因此，董事認為，本集團內部監控機制行之有效，可確保本集團持續關連交易一直並將按一般商業條款進行，且無損本公司及股東的整體利益。

## 一般事項

於為批准工程服務協議及前期物業管理服務協議而舉行的董事會會議上，本公司及花樣年控股的共同董事潘軍先生及陳新禹先生被視為於有關協議中擁有權益，故已就擬於董事會會議上提呈以批准有關協議的決議案放棄表決。

由於深圳市彩付寶由潘軍先生擁有80%權益及由唐學斌先生擁有20%權益，彼等被視為於電子平台服務協議中擁有權益，故已就擬於為批准電子平台服務協議而舉行的董事會會議上提呈的決議案放棄表決。

## 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	董事會；
「Colour Easy貸款服務」	指	深圳市彩付寶提供的在線貸款服務；
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的相同涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「工程服務協議」	指	深圳市開元同濟與深圳市花樣年所訂立日期為2019年12月31日的工程服務協議；
「工程服務」	指	本集團根據工程服務協議所提供的工程服務，包括但不限於安裝及配置電力系統、節能燈光及其他相關服務；
「電子平台服務協議」	指	深圳市彩生活網絡與深圳市彩付寶所訂立日期為2019年12月31日的電子平台服務協議；
「電子平台服務」	指	深圳市彩生活網絡向深圳市彩付寶提供的電子平台服務；
「花樣年集團」	指	花樣年控股及其附屬公司（就本公告而言，不包括本集團）；

「花樣年控股」	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，為本公司主要股東；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士概無關連（定義見上市規則）的人士或公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「P2P服務」	指	深圳市彩付寶提供的點對點服務；
「中國」	指	中華人民共和國；
「前期物業管理服務協議」	指	深圳市彩生活物業管理與深圳市花樣年所訂立日期為2019年12月31日的前期物業管理服務協議；
「前期物業管理服務」	指	前期物業管理服務，包括但不限於(a)於預售階段提供駐場保安、清潔及其他相關服務，以及將向花樣年集團物業銷售中心提供的客戶服務，如禮賓服務及客戶泊車指導；及(b)於交付前階段為花樣年集團的物業開發項目未售部分提供經營及管理服務；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「深圳市彩生活網絡」	指	深圳市彩生活網絡服務有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；

「深圳市彩付寶」	指	深圳市彩付寶科技有限公司，於中國成立的有限公司；
「深圳市彩生活物業管理」	指	深圳市彩生活物業管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「深圳市花樣年」	指	深圳市花樣年地產集團有限公司，於中國成立的有限公司，為花樣年控股的全資附屬公司；
「深圳市開元同濟」	指	深圳市開元同濟樓宇科技有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的相同涵義。
「%」	指	百分比

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  
**黃瑋**

香港，2019年12月31日

於本公告日期，本公司執行董事為潘軍先生、陳新禹先生及黃瑋先生；本公司非執行董事為唐學斌先生及周鴻禕先生；及本公司獨立非執行董事為譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生。