

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，並明確表示概不就因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。新加坡證券交易所有限公司概不就本公告作出之任何聲明或表達之意見或所載之報告之準確性承擔責任。

於美國或任何其他未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區，本公告並不構成提呈出售或提呈購買任何證券的要約。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出，招股章程可向本公司或出售證券的持有人索取。該招股章程將載有關於提呈發售的公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司無意於美國進行證券公開發售。

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)

**發行於2015年到期的
120百萬美元14%優先票據**

於2010年5月5日，本公司及附屬公司擔保人就發行120百萬美元的2015年到期14%優先票據與Citigroup Global Markets Inc.、Merrill Lynch International及UBS AG訂立購買協議。

發行票據的估計所得款項淨額扣除包銷折讓及佣金以及其他估計開支後將約為115.8百萬美元，而本公司有意動用所得款項淨額之中的約92.6百萬美元為現有及新物業項目撥資(包括建築成本及地價)及約23.2百萬美元用作一般公司用途。

本公司已收到新交所原則上同意票據於新交所上市及報價。任何票據獲准於新交所上市並在新交所報價不應被視為本公司或票據的價值指標。本公司並未尋求票據於香港上市。

茲提述本公司日期為2010年4月28日有關發行票據的公告。董事會欣然宣佈，於2010年5月5日，本公司聯同附屬公司擔保人就發行票據與Citigroup Global Markets Inc.、Merrill Lynch International及UBS AG訂立購買協議，票據的本金總額為120百萬美元。

購買協議

日期：2010年5月5日

購買協議的訂約各方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) Citigroup Global Markets Inc.；
- (d) Merrill Lynch International；及
- (e) UBS AG

Citigroup Global Markets Inc.、Merrill Lynch International與UBS AG為發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。彼等亦為票據的初步購買人。就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，Citigroup Global Markets Inc.、Merrill Lynch International與UBS AG各自為獨立第三方，且並非本公司的關連人士。

票據將僅會(i)於美國境內根據證券法項下第144A條例所提供的註冊豁免規定向合資格機構買家以要約形式發售，及(ii)根據證券法項下S規例於美國境外以要約形式發售。票據概不會向香港公眾人士發售，而票據亦不會向本公司任何關連人士配售。

票據主要條款

提呈發售的票據

在達致完成的若干條件規限下，本公司將發行本金總額為120百萬美元的票據。除非獲根據有關條款提前贖回，否則票據將於2015年5月12日到期。

發售價

票據發售價將為票據本金額的98.264%。

利息

票據將按年利率14%自2010年5月12日(包括該日)開始計息，每半年期末支付。利息將自2010年11月12日開始於每年5月12日及11月12日支付。

票據地位

票據為本公司一般責任並將(1)較列明其收款權利從屬於票據的本公司任何現有及日後責任享有優先收款權利；(2)最低限度與本公司所有其他無抵押非從屬債務之向本公司收款權利享有同等地位，惟須視乎根據適用法例有關非從屬債務的任何優先權；(3)實際從屬於本公司及附屬公司擔保人之其他有抵押債項(如有)，並以作為有關抵押之資產之價值為限；及(4)實際從屬於並無就票據提供擔保的本公司附屬公司全部現有及日後責任。

失責事件

票據失責事件其中包括：(a)拖欠本金(或溢價，如有)；(b)連續30日拖欠利息；(c)不履行或違反若干契諾條文、本公司未能作出或實現提呈購買、或本公司未能根據契約所述的契諾設立或致使其若干附屬公司設立抵押品的第一優先留置權；(d)本公司或其若干附屬公司不履行或違反契約內或票據項下的任何其他契諾或協議(上文第(a)、(b)或(c)條所述的失責以外)；(e)本公司或其若干附屬公司拖欠未償還本金總額超過5.0百萬美元的債務；(f)就向本公司或其若干附屬公司提出且未付或未獲解除的一項或多項金錢付款最終裁決或命令；(g)針對本公司或其任何附屬公司而提出的非自願破產或清盤程序；(h)本公司或其若干附屬公司自願提出破產或清盤程序，或同意展開類似行動或為債權人利益進行任何一般轉讓；(i)任何附屬公司擔保人拒絕或否認其於擔保履行票據項下責任之責任，或除契約准許外，任何該等擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由不再具全面效力及效用；(j)本公司或任何附屬公司擔保人抵押人未能履行彼等於票據或契約項下提供的擔保的任何責任，而於任何重大方面，對根據票據設立抵押品的適用留置權的可執行性、效力、完成或優先權構成不利影響，或對有關抵押品整體狀況或價值構成不利影響；或(k)本公司或任何附屬公司擔保人抵押人拒絕或否認其於票據所規定的抵押文件項下的責任，惟根據契約及根據票據所規定的相關抵押文件除外，任何該等相關抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或受託人不再於根據票據提供的抵押品享有第一優先抵押權(受限於任何准許的留置權)。

倘發生失責事件（除上文(g)及(h)段所列之失責事件外）及持續存在，受託人或持有票據當時未償還本金總額最少25%的持有人可宣佈票據的本金、溢價(如有)及應計但未支付的利息即時到期及應付或取消贖回抵押品。

契諾

票據、契約及附屬公司擔保人提供之擔保將限制本公司以及其若干附屬公司進行以下各項的能力，其中包括：

- (a) 產生或擔保額外債務及發行不合資格或優先股；
- (b) 作出投資或其他指定受限制付款；
- (c) 分派股息或作出其他分派或購回或贖回股本；
- (d) 擔保其若干附屬公司債務；
- (e) 發行及出售其若干附屬公司股本；
- (f) 與聯屬公司進行若干交易；
- (g) 增設留置權；
- (h) 訂立銷售及售後租回交易；
- (i) 出售資產；
- (j) 為限制其若干附屬公司派息能力訂立協議；
- (k) 進行綜合或合併；及
- (l) 從事不同業務活動。

贖回

票據可於以下情況贖回：

- (1) 於任何時間，本公司可按相等於本金額100%另加於贖回日期之適用溢價以及截至贖回日期的應計但未支付利息(如有)的贖回價，贖回全部但非部分票據。

- (2) 本公司可於2013年5月12日前任何時間及不時，以在股本發售透過一次或以上出售股份之所得款項現金淨額，按票據本金額114%另加截至（但不包括）贖回日期應計但未支付利息（如有）之贖回價，贖回最多35%的票據本金總額，惟原本於票據發行日期已發行之票據本金總額最少65%須於各有關贖回後仍尚未贖回，而任何有關贖回須於有關股本發售結束後60日內進行。

本公司將發出不少於30日及不多於60日之贖回通知。

進行建議發行票據之原因

本集團是中國領先的物業開發商及物業相關服務供應商。在中國，本集團是唯一一家本集團的成員公司同時被中國房地產Top 10研究組評為2009中國房地產百強企業之一、2009中國房地產策劃代理百強企業之一及2009中國物業服務百強企業之一的物業公司。於2010年，本集團亦獲評為2010中國房地產百強企業及2010中國房地產策劃代理百強企業之一。本集團於1996年在深圳開展其物業開發業務。憑藉本集團豐富的經驗和卓越的能力，本集團已成功擴張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。本集團計劃持續專注於該等經濟區並擬堅持以嚴謹的方式繼續在上述各個地區收購更多低成本的土地。本集團亦擬依靠豐富經驗及物業代理服務業務獲得的市場知識有選擇的識別及收購土地以供發展。

進行建議發行票據乃為現有及新增物業項目（包括建築成本及地價）提供資金及作一般公司用途。本公司或會因應市況變化而調整其收購及發展計劃，並因而重新調配所得款項用途。

上市

本公司已收到新交所原則上同意票據於新交所上市及報價。任何票據獲准於新交所上市並在新交所報價不應被視為本公司或票據的價值指標。本公司並未尋求票據於香港上市。

票據獲標準普爾評級服務(Standard & Poor's Ratings Services)評定為B+級及獲穆迪投資服務(Moody's Investors Service)評定為B2級。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下所載列的涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「契約」	指	本公司(票據發行人)、附屬公司擔保人及票據持有人簽訂的書面協議，其指明包括票據利率及到期日期的票據條款
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將發行本金總額120百萬美元於2015年到期的14%保證優先票據
「發行票據」	指	本公司發行票據
「發售價」	指	票據本金的98.264%，將發售票據的價格
「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
「購買協議」	指	由(其中包括)本公司、Citigroup Global Markets Inc.、Merrill Lynch International與UBS AG就發行票據訂立日期為2010年5月5日的協議
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)

「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保人」	指	於票據發行日期將提供擔保的本公司若干附屬公司，以確保本公司履行票據項下的責任
「附屬公司擔保人抵押人」	指	於票據發行日期將其所持有的附屬公司擔保人普通股抵押的若干附屬公司擔保人，以確保本公司履行在契約及票據項下的責任，以及附屬公司擔保人履行其就確保本公司履行票據項下責任而提供的擔保的責任
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
潘軍
主席

香港，2010年5月5日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、馮輝明先生及陳思翰先生；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。