

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。

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)

**須予披露交易**  
**收購天津市之土地**

董事會欣然宣佈，於2010年11月12日，本公司透過花樣年集團(中國)成功競投兩幅位於中國天津市，土地使用面積分別約為180,632.00平方米及約180,914.10平方米之土地，代價分別為人民幣298,000,000元(相當於約348,742,000港元)及人民幣325,000,000元(相當於約380,339,000港元)。

由於收購事項之適用百分比率超過5%但少於25%，收購事項根據上市規則第14.06條構成本公司一項須予披露交易。

## 收購事項

### 掛牌日期

2010年11月12日

### 掛牌牽涉各方

- (1) 賣方
- (2) 花樣年集團(中國)

據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

根據掛牌，花樣年集團(中國)已收購該等物業。

## 成交確認書及完成條件

於2010年11月12日，土地交易中心與賣方發出成交確認書，確認花樣年集團(中國)已按代價成功競投該等物業，惟須花樣年集團(中國)(i)簽立建設用地使用權出讓合同；及(ii)於2010年11月26日或之前支付第一項物業及第二項物業之相關土地出讓金、稅項及交易費用(「完成條件」)後，方可作實。

## 代價

收購事項之代價合共為人民幣623,000,000元(相當於約729,081,000港元)，包括第一項代價及第二項代價。代價乃於公開競投程序後釐定。董事會認為，經考慮當前市況、地點、開發成本及該等物業之發展潛力後，代價屬公平合理。

第一項代價將由花樣年集團(中國)按下列批次支付：

第一批： 土地出讓金(包括保證金)將於簽訂建設用地使用權出讓合同當日支付；

第二批： 第一項代價之50%(包括土地出讓金)將於簽訂建設用地使用權出讓合同後30日內支付；及

第三批： 第一項代價之餘款將於簽訂建設用地使用權出讓合同後90日內支付。

買方已付人民幣50,000,000元(相當於約58,514,000港元)作為保證金，視乎掛牌之結果，將用作第一項物業之土地出讓金。該金額將計入買方應付之第一項代價部分，並自第一項代價之第一批付款中扣除。

第二項代價將由花樣年集團(中國)按下列批次支付：

第一批： 土地出讓金(包括保證金)將於簽訂建設用地使用權出讓合同當日支付；

第二批： 第一項代價之50%(包括土地出讓金)將於簽訂建設用地使用權出讓合同後30日內支付；及

第三批： 第一項代價之餘款將於簽訂建設用地使用權出讓合同後90日內支付。

買方已付人民幣50,000,000元(相當於約58,514,000港元)作為保證金，視乎掛牌之結果，將用作第二項物業之土地出讓金。該金額將計入買方應付之第二項代價部分，並自第二項代價之第一批付款中扣除。

代價將由本集團內部資金撥付。

## 建設用地使用權出讓合同

預期建設用地使用權出讓合同之訂約各方將於2010年11月26日或之前簽訂建設用地使用權出讓合同，而倘成立一間或多間新實體收購該等物業，則建設用地使用權出讓合同之訂約各方將於2010年12月13日或之前簽訂建設用地使用權出讓合同。

## 該等物業

第一項物業及第二項物業均位於中國天津市，其各自分別擁有可使用面積約180,632.00平方米及約180,914.10平方米。該等物業已獲批准僅作住宅用途，其各自獲授年期為70年。

## 進行收購事項之理由及裨益

為加強於中國物業市場之地位，董事會相信收購事項將為中國天津市之項目發展提供良機。收購事項將使本公司可進一步參與中國天津市之地產發展。董事認為，收購事項按正常商業條款訂立，條款對本公司及其股東而言屬公平合理，而收購事項符合本公司及其股東整體利益。

## 賣方之資料

據董事所深知及確信，賣方為天津市政府轄下一個負責土地及房屋管理的政府部門。

## 本公司之資料

本公司主要從事中國物業發展，而本公司認為收購事項乃於其一般日常業務過程中進行。

## 上市規則之涵義

由於收購事項之適用百分比率超過5%但少於25%，收購事項根據上市規則第14.06條構成本公司一項須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」 指 根據掛牌收購該等物業

「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公司，其證券於聯交所主板上市
「成交確認書」	指	視情況而定，(1)土地交易中心與賣方就第一項物業發出之日期為2010年11月12日之成交確認書；及／或(2)土地交易中心與賣方就第二項物業發出之日期為2010年11月12日之成交確認書
「代價」	指	第一項代價及第二項代價的總數
「董事」	指	本公司董事
「第一項代價」	指	競投第一項物業之代價人民幣298,000,000元
「第一項物業」	指	一塊位於中國天津市武清區的土地，其可使用面積約為180,632.00平方米，作住宅用途，為日期為2010年10月9日的通知項下的掛牌項目
「花樣年集團(中國)」	指	花樣年集團(中國)有限公司(本公司之全資附屬公司)，為於2006年1月20日根據中國法律註冊成立之有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士，且與彼等並無關連之第三方
「土地交易中心」	指	天津土地交易中心
「建設用地使用權出讓合同」	指	賣方與花樣年集團(中國)或其提名人將就收購事項訂立之《天津市國有建設用地使用權出讓合同》
「掛牌」	指	賣方掛牌該等物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	第一項物業及第二項物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二項代價」	指	競投第二項物業之代價人民幣325,000,000元
「第二項物業」	指	一塊位於中國天津市武清區的土地，其可使用面積約為180,914.10平方米，作住宅用途，為土地交易中心發出之日期為2010年10月9日的通知項下的掛牌項目
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	天津市國土資源和房屋管理局武清區國土資源分局，天津市政府轄下一個負責土地及房屋管理的政府部門
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣金額按1.00港元 = 人民幣0.8545元之匯率換算為港元，以作說明。

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
潘軍  
主席

香港，2010年11月15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。