

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。

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：01777)

須予披露交易
收購至卓深圳61%股權

董事會欣然宣佈，於2012年11月13日，本公司全資附屬公司深圳市花樣年及獨立第三方上海譽星與至卓香港訂立框架協議。

根據框架協議，深圳市花樣年及上海譽星同意購買而至卓香港同意分別向深圳市花樣年及上海譽星出售其全資附屬公司至卓深圳的61%及9%股權，代價分別為人民幣213,421,324元(相等於約262,508,229港元)及人民幣31,488,392元(相等於約38,730,722港元)。於2012年11月13日，深圳市花樣年、上海譽星及至卓香港訂立(a)股權轉讓協議以實施框架協議項下擬進行交易及(b)有關於收購事項完成後監管至卓深圳的合營企業合同，兩份協議及合同均於取得相關中國監管機構的批准後生效。

於本公告日期，至卓深圳的資產(其中包括)(i)蛇口第一號土地上的第一(1)至十四(14)號物業的業權及其相應的土地使用權；(ii)蛇口第二號土地的土地使用權及建於其上的大廈業權；(iii)其他資產(不包括若干剝離資產及債務)；及(iv)銀行結餘及現金。

由於收購事項的適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成上市規則第14.06條所指本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則項下之公告規定。

框架協議

日期

2012年11月13日

訂約方

- (1) 至卓香港，作為賣方；及
- (2) 深圳市花樣年及上海譽星，作為買方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海譽星、賣方及彼等各自之最終實益擁有人為獨立第三方。

於2012年11月13日，深圳市花樣年、上海譽星及至卓香港訂立(a)股權轉讓協議以實施框架協議項下擬進行交易及(b)有關於收購事項完成後監管至卓深圳的合營企業合同，兩份協議及合同均於取得相關中國監管機構的批准後生效。

將予收購之資產

根據框架協議，賣方同意出售而買方同意購買至卓深圳的70%股權，其中深圳市花樣年將購買至卓深圳的61%股權，上海譽星則購買9%股權。

收購事項完成後，深圳市花樣年、上海譽星及賣方將分別持有至卓深圳的61%、9%及30%股權，而至卓深圳將持有：

- i. 蛇口第一號土地上的第一(1)至十四(14)號物業的業權及其相應的土地使用權。蛇口第一號土地專作工業倉儲用途，總土地使用面積約13,137.8平方米。建於蛇口第一號土地上的物業土地使用權有效期為30或50年，將分別於2014年6月9日或2034年6月9日或前後屆滿。
- ii. 蛇口第二號土地的土地使用權及建於蛇口第二號土地上的大廈業權。建於蛇口第二號土地上的物業名為至卓飛高大樓，總建築面積約為40,101.35平方米。蛇口第二號土地專作工業用途，總地塊面積約11,208.5平方米。蛇口第二號土地的土地使用權有效期為50年，將於2050年9月14日屆滿。

蛇口第一號土地及蛇口第二號土地統稱為蛇口土地。

於2012年9月30日，蛇口第一號土地及蛇口第二號土地的賬面值分別為人民幣32,377,203元(相等於約39,823,960港元)及人民幣161,009,260元(相等於約198,041,390港元)。

剝離資產及債務

框架協議的訂約方協定，至卓深圳、其附屬公司及其分支公司(如有)於收購事項完成前所產生結欠賣方及／或第三方之一切負債及責任將從收購事項中剝離。賣方將放棄權利並自至卓深圳各債權人取得還款認收書或於收購事項完成前放棄任何有權因該等負債及責任而對至卓深圳索償之承諾書。

代價及付款

收購事項的代價為人民幣244,909,716元(相等於約301,238,951港元)，當中人民幣213,421,324元(相等於約262,508,229港元)將由深圳市花樣年支付，人民幣31,488,392元(相等於約38,730,722港元)由上海譽星支付。

董事會認為代價公平合理，而代價乃訂約各方參照蛇口土地的估計市值及至卓深圳的資產淨值，經公平磋商後釐定。

代價將按以下方式支付：

- (1) 於簽署框架協議後五個營業日內，深圳市花樣年及上海譽星須分別向花樣年指定賬戶支付人民幣17,349,895元(相等於約21,340,371港元)及人民幣2,559,821元(相等於約3,148,580港元)（「第一期付款」），第一期付款其後將轉至NRA賬戶，並於所有相關外匯手續完成後最終轉至至卓香港指定賬戶。
- (2) 於達成框架協議規定的若干條件後五個營業日內，包括(但不限於)(a)賣方(i)終止僱用至卓深圳(包括其附屬公司及分支公司)現時所有僱員及清付所有未付款項及因此產生之賠償；(ii)終止至卓深圳、其附屬公司及分支公司(如有)先前所訂立之所有現有協議(賣方及買方共同協定可繼續存續之協議除外)；(iii)出售至卓深圳的剝離資產及債務；(iv)就至卓深圳股權變動獲取一切相關機關的批文；(v)就增加至卓曲江註冊資本不少於人民幣225,000,000元(相等於約276,750,000港元)獲取一切相關機關的批文；(vi)取得至卓深圳的新營業登記執照以及新組織章程大綱及細則；(b)至卓國際已就收購事項取得其股東批准；及(c)就收購事項已簽立股權轉讓協議、合營企業合同、修訂至卓深圳的組織章程細則及其他相關交易文件，並獲相關機關批准上述交易文件。

深圳市花樣年及上海譽星須分別向花樣年指定賬戶支付人民幣196,071,429元(相等於約241,167,858港元)及人民幣28,928,571元(相等於約35,582,142港元)(「第二期付款」)。

代價將由本集團內部資金來源撥付。

所得款項用途

於本公告日期，建於蛇口第一號土地上的第一(1)至十四(14)號物業、蛇口第二號土地及建於蛇口第二號土地上的至卓飛高大樓已由至卓深圳抵押予韶關中國建銀(「抵押」)。

於達成框架協議規定的若干條件，包括但不限於(i)就至卓曲江註冊資本增加獲取一切相關機關的批文；(ii)辦妥至卓深圳股權變動登記一切所需的手續；及(iii)辦妥將至卓深圳、其附屬公司及分支公司(如有)的一切公司及商業文件由賣方移交予深圳市花樣年的手續後，深圳市花樣年須將存放於花樣年指定賬戶的第二期付款轉入NRA賬戶，而第二期付款屆時將即時轉入聯合託管賬戶。

緊隨但在任何情況不得遲於將第二期付款轉入聯合託管賬戶後兩個營業日，賣方承諾增加或促使增加至卓曲江的註冊資本不少於人民幣225,000,000元(相等於約276,750,000港元)，並將安排即時償還貸款及解除抵押。

完成先決條件

收購事項須待多項條件獲達成後方告完成，包括但不限於：

- (i) 辦妥將至卓深圳、其附屬公司及分支公司(如有)的一切公司及商業文件由賣方移交予深圳市花樣年的手續，使其可有效控制(其中包括)至卓深圳及蛇口土地；
- (ii) 買方支付第二期付款；
- (iii) 完成解除抵押；及
- (iv) 交付蛇口土地的房地產證原件及賣方向買方提供解除抵押的證明。

至卓深圳的董事會組成及管理層

收購事項完成後，至卓深圳的董事會將由五名董事組成。深圳市花樣年、上海譽星及至卓香港可分別提名三名、一名及一名董事。至卓深圳的董事會主席、總經理及法定代表人，須由深圳市花樣年提名之人士出任。至卓深圳董事任何人選變動均須相關訂約方批准，授權作出有關委任。

收購事項完成後，至卓深圳的營運及管理將由深圳市花樣年執行。

優先購買權及要求尾隨權

收購事項完成後，倘至卓深圳任何股東(「售股股東」)有意向第三方轉讓其於至卓深圳的股權(「有關股權」)，有關股權須以相同價格及按建議轉讓之相同條款優先向至卓深圳其他現有股東發售。該等現有股東可選擇接受有關股權或選擇根據其各自股權按比例出售其股權連同有關股權。倘現有股東以確認書明示其放棄購買有關股權之權利，或在一段合理期間內未能提供任何確認書，則售股股東可向第三方轉讓其於至卓深圳的股權。

賣方回購之權利

倘因有關深圳市花樣年的原因(不可抗力事件除外)而使至卓深圳未能於收購事項完成後36個月內(「生效日期」)獲得蛇口土地的建築工程項目施工許可證，則賣方有權在生效日期起180日內向深圳市花樣年送達書面通知，按參考由相互可接納具信譽的物業估值師所釐定至卓深圳當時價值計算的代價回購深圳市花樣年所持至卓深圳所有股權，惟至卓香港須償還深圳市花樣年提供至卓深圳的股東貸款(如有)。

終止

自動終止

自簽署框架協議後12個月內，倘並非因框架協議之任何訂約方違約，或至卓國際無法就批准收購事項取得其股東大會批准而未能就轉讓至卓深圳的股權獲得規定之相關機關批文，框架協議將自動終止。賣方須於有關終止後五個營業日內，將買方所付之全部款項連同其應計之任何利息退還買方。

賣方違約

倘(其中包括)賣方未能於框架協議日期起計12個月內完成轉讓至卓深圳70%股權，或履行其於框架協議項下之責任及承諾，則買方有權終止框架協議。

賣方須於買方發出終止通知後五個營業日內，將買方所付之全部款項連同其應計之任何利息退還買方，並向買戶支付人民幣20,000,000元(相等於約24,600,000港元)的損害賠償。

任何買方若選擇不終止框架協議，有權(惟並無義務)以協定代價收購選擇退出的買方的至卓深圳股權。

買方違約

倘任何買方未能按各預定的付款日期支付代價，則該違約買方須向賣方支付按協定費率計算的損害賠償。倘任何買方未能於各預定付款日期後30天支付代價，賣方有權終止框架協議，而該違約買方須支付人民幣20,000,000元(相等於約24,600,000港元)的損害賠償。賣方須於發出終止通知後五個營業日內，向買方退還扣除上述人民幣20,000,000元(相等於約24,600,000港元)後買方所付之全部款項。

違約買方須負責賠償因有關違約而導致非違約買方蒙受之所有損害或損失。

擔保

根據日期為2012年11月13日之擔保(「**第一項擔保**」)，至卓曲江同意擔保賣方履行於框架協議項下之責任，包括但不限於自NRA賬戶轉移第二期付款，以根據框架協議之條款償還貸款及解除抵押。第一項擔保將自有關擔保日期起有效，直至完成償還貸款及解除抵押為止。

根據日期為2012年11月13日之擔保(「**第二項擔保**」)，至卓國際及卓先生同意共同及個別擔保賣方履行於框架協議項下之責任，包括但不限於賣方、至卓深圳、其附屬公司及分支公司(如有)根據框架協議須付之任何債項、政府罰款、稅項或印花稅；賣方根據框架協議須付之所有其他違約金及損害賠償；及自NRA賬戶轉移第二期付款，以根據框架協議之條款償還貸款及解除抵押。倘未能履行框架協議項下之任何責任並非賣方之任何過失，卓先生將獲解除其自第二項擔保產生之責任，至卓國際則仍須承擔責任。第二項擔保將自有關擔保日期起計兩年有效。

有關本公司的資料及進行收購事項的原因

本集團是中國領先的物業開發商及物業相關服務供應商。由2009年至2012年連續四年，本集團的成員公司獲中國房地產Top 10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。本集團亦於2011年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中國房地產上市公司百強之一，以及於2011年及2012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1996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土地。

董事會相信收購事項將為落實中國深圳項目發展提供潛在機會，而收購事項更將有助本公司進一步提升在中國深圳的市場地位。

董事認為，框架協議及據此擬進行的交易乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

有關至卓深圳的資料

至卓深圳為於1987年9月25日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為50,000,000美元。至卓深圳主要從事各種線路板生產及銷售業務。

於本公告日期，至卓深圳的資產(其中包括)(i)蛇口第一號土地上的第一(1)至十四(14)號物業的業權及其相應的土地使用權；(ii)蛇口第二號土地的土地使用權及建於其上的大廈業權；(iii)其他資產(不包括若干剝離資產及債務)；及(iv)銀行結餘及現金。

下表載列至卓深圳按香港公認會計準則編製截至2011年12月31日止兩個財政年度的未經審核財務資料：

	2010年 12月31日 概約人民幣元 (對等的 概約港元)	2011年 12月31日 概約人民幣元 (對等的 概約港元)
扣除稅項及非經常項目前淨虧損	(105,852,033) (130,198,000)	(273,186,179) (336,019,000)
扣除稅項及非經常項目後淨虧損	(105,852,033) (130,198,000)	(283,294,309) (348,452,000)

根據至卓深圳於2011年12月31日的未經審核財務資料，至卓深圳的淨負債約為176,591,000港元。

有關賣方的資料

據董事全悉及確信，賣方為投資控股公司。賣方為至卓國際的全資附屬公司，至卓國際為於百慕達註冊成立的有限公司，其證券在聯交所主板上市。至卓國際及其附屬公司主要從事各種線路板生產及銷售業務。

上市規則的涵義

由於收購事項的適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成上市規則第14.06條所指本公司的須予披露交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「收購事項」	指	根據框架協議，收購至卓深圳70%股權，其中61%由深圳市花樣年收購，而9%由上海譽星收購
「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，其證券在聯交所主板上市
「代價」	指	合共人民幣244,909,716元(相等於約301,238,951港元)，當中人民幣213,421,324元(相等於約262,508,229港元)將由深圳市花樣年支付，人民幣31,488,392元(相等於約38,730,722港元)將由上海譽星支付
「董事」	指	本公司董事
「花樣年指定賬戶」	指	深圳市花樣年於中國建設銀行深圳分行將予開立的銀行賬戶
「框架協議」	指	深圳市花樣年、上海譽星與至卓香港就收購事項於2012年11月13日訂立的交易框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	獨立於本公司或其任何關連人士且與本公司或其任何關連人士並無關連的第三方
「聯合託管賬戶」	指	至卓曲江於韶關中國建銀將予開立的驗資監管賬戶
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「卓先生」	指	至卓國際控股股東卓可風先生

「NRA賬戶」	指	至卓香港於中國建設銀行深圳分行將予開立的人民幣銀行賬戶
「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
「買方」	指	深圳市花樣年及上海譽星，兩者均為買方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海譽星」	指	上海譽星投資中心(有限合夥)，為於中國成立的有限合夥
「韶關中國建銀」	指	中國建設銀行股份有限公司韶關市分行
「蛇口土地」	指	蛇口第一號土地及蛇口第二號土地
「蛇口第一號土地」	指	位於中國廣東省深圳市南山區蛇口工業大道稱為K320-0001，土地使用面積約13,137.8平方米的地塊
「蛇口第二號土地」	指	位於中國廣東省深圳市南山區蛇口蛇口大道以東及荔園路以西稱為K320-0002，地塊面積約11,208.5平方米的地塊
「深圳市花樣年」	指	深圳市花樣年地產集團有限公司，為本公司全資附屬公司並於中國成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「至卓香港指定賬戶」	指	至卓香港於香港上海滙豐銀行有限公司將予開立的銀行賬戶
「至卓香港」或「賣方」	指	至卓飛高線路板(香港)有限公司*，為於香港註冊成立的有限公司，為至卓國際的全資附屬公司

「至卓國際」	指	至卓國際(控股)有限公司*，為於百慕達註冊成立的有限公司，其證券在聯交所主板上市
「至卓曲江」	指	至卓飛高線路板(曲江)有限公司，為於中國成立的有限公司，根據中國相關法例登記為外商獨資企業。其為至卓國際的全資附屬公司
「至卓深圳」	指	至卓飛高線路板(深圳)有限公司，為於中國成立的有限公司，根據中國相關法例登記為外商獨資企業。其為至卓國際的全資附屬公司
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

本公告之人民幣金額已按人民幣1.00元兌換1.23港元之匯率換算為港元，僅作說明用途。

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2012年11月13日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、陳思翰先生及林錦堂先生；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。

* 僅供識別