

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。

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。本公告提及的證券將不會根據1933年美國證券法(經修訂，「證券法」)登記，不得在美國發售或出售，惟獲豁免遵守證券法登記規定或屬不在證券法登記規定規限的交易除外。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。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之有限公司)

(股份代號：01777)

建議發行美元優先票據

本公司擬進行有擔保優先票據的國際發售。

建議發行票據之完成須視乎市況及投資者興趣而定。按照擬議，票據將由附屬公司擔保人擔保。美銀美林及花旗作為聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人，負責經辦建議發行票據。本公司擬運用發行票據所得款項為其現有債務再融資、為現有及新增物業發展項目(包括土地款及建築費)提供資金以及作其他一般企業用途。本公司或會因應市況變化而調整上述計劃，並因而重新調配所得款項用途。

票據已原則上獲准於新交所上市及報價。票據獲准於新交所公開上市及報價不應視為本公司或票據的價值指標。新交所概不就本公告內容承擔任何責任。

由於截至本公告日期尚未就建議發行票據訂立任何具約束力的協議，建議發行票據不一定會實行。本公司投資者及股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。倘簽訂購買協議，本公司將就建議發行票據另行刊發公告。

建議發行票據

緒言

本公司擬進行有擔保優先票據的國際發售。

建議發行票據之完成須視乎市況及投資者興趣而定。按照擬議，票據將由附屬公司擔保人擔保。美銀美林及花旗作為聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人，負責經辦建議發行票據。於本公告日期，建議發行票據的金額、條款及條件尚未釐定。在落實票據條款後，將由(其中包括)美銀美林、花旗及本公司等各方訂立購買協議。本公司將在簽訂購買協議後就建議發行票據另行刊發公告。

票據及附屬公司擔保僅可根據證券法項下的S規例於離岸交易中發售、出售或交付予美國境外的非美國人士(定義見S規例)。概無票據將發售予香港公眾人士，亦概無票據將配售予本公司任何關連人士。

本公司資料及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。由2009年至2012年連續四年，本集團的成員公司均獲中國房地產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)，目前並專注於該等經濟區的房地產業務。

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地區收購更多低成本的土地。

本公司擬運用發行票據所得款項為其現有債務再融資、為現有及新增物業發展項目(包括土地款及建築費)提供資金以及作其他一般企業用途。本公司或會因應市況變化而調整上述計劃，並因而重新調配所得款項用途。

上市

票據已原則上獲准於新交所上市及報價。票據獲准於新交所公開上市及報價不應視為本公司或票據的價值指標。新交所概不就本公告內容承擔任何責任。

本公司並無尋求票據在香港上市。

一般事項

由於截至本公告日期尚未就建議發行票據訂立任何具約束力的協議，建議發行票據不一定會實行。本公司投資者及股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。

倘簽訂購買協議，本公司將就建議發行票據另行刊發公告。

有關本集團的最新資料

近期發展

2012年6月30日後，我們於2012年8月簽訂關於深圳一幅土地的框架協議，以及分別於2012年10月及11月收購位於北京及深圳的兩幅土地，如下表所載：

框架協議日期/ 收購時間	地點	應佔權益	地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	代價 (百萬 人民幣)	類型
2012年8月	深圳	100%	39,816	99,540	27.2	工業
2012年10月	北京	100%	17,138	140,000	779.2	商業、辦公室及 停車場
2012年11月	深圳	61%	24,346	77,500	213.4	工業
總計			<u>81,300</u>	<u>317,040</u>	<u>1,019.8</u>	

釋義

於本公告內，除文意另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「美銀美林」	指	Merrill Lynch International，發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人之一
「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
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人之一
「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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將發行的有擔保優先票據
「建議發行票據」	指	本公司建議的票據發行
「購買協議」	指	將由(其中包括)本公司、美銀美林、花旗及附屬公司擔保人等就建議發行票據擬訂立的購買協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券法」	指	1933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」	指	附屬公司擔保人就票據提供的擔保

「附屬公司擔保人」	指	擔保票據的本公司附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2013年1月15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。