

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的有限公司)

(股份代號：01777)

**須予披露交易
收購蘇州銀莊全部股本權益**

董事會欣然宣佈，於二零一三年三月二十六日，本公司全資附屬公司深圳花樣年與該等賣方及該等擔保人訂立股權轉讓框架協議，據此，(i)第一賣方已同意出售而深圳花樣年已同意購買蘇州銀莊13.3%股本權益；(ii)第二賣方已同意出售而深圳花樣年已同意購買蘇州銀莊20%股本權益；(iii)第三賣方已同意出售而深圳花樣年已同意購買蘇州銀莊66.7%股本權益，代價約人民幣511,000,000元(相當於約634,000,000港元)。該等擔保人已同意擔保該等賣方履行股權轉讓框架協議項下的若干責任。

蘇州銀莊主要於中國從事物業開發及營運，而於本公告日期，蘇州銀莊擁有國新大酒店以南土地的土地使用權，而該土地使用權目前受法院頒令所規限。

由於有關收購事項的適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成上市規則第14.06條項下本公司的須予披露交易，因而須遵守作出公告的規定。

股權轉讓框架協議

日期

二零一三年三月二十六日

訂約方

- (1) 第一賣方
- (2) 第二賣方
- (3) 第三賣方
- (4) 第一擔保人
- (5) 第二擔保人
- (6) 第三擔保人
- (7) 深圳花樣年

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等賣方、該等擔保人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購的資產

根據股權轉讓框架協議，(i)第一賣方已同意出售而深圳花樣年已同意購買蘇州銀莊13.3%股本權益；(ii)第二賣方已同意出售而深圳花樣年已同意購買蘇州銀莊20%股本權益；(iii)第三賣方已同意出售而深圳花樣年已同意購買蘇州銀莊66.7%股本權益。該等擔保人已同意擔保該等賣方履行股權轉讓框架協議項下的若干責任。

收購事項完成後，深圳花樣年將持有蘇州銀莊全部股本權益，而蘇州銀莊繼而將持有國新大酒店以南土地(其包括兩幅土地面積分別約35,841平方米及37,218.3平方米的地塊，作住宅及商業用途)的土地使用權。

國新大酒店以南土地作住宅用途及商業用途的土地使用權年期分別為70年及40年。

於本公告刊發日期，蘇州銀莊擁有國新大酒店以南土地的土地使用權，惟現時須受法院頒令所規限。

代價

收購事項的代價約人民幣511,000,000元(相當於約634,000,000港元)，包括(i)註冊資本代價，其中人民幣100,000,000元(相當於約124,000,000港元)須支付予第一賣方及第二賣方，另人民幣200,000,000元(相當於約248,000,000港元)須支付予第三賣方；及(ii)應付蘇州嘉寶的債項代價。

董事會認為，代價屬公平合理，且代價乃參考國新大酒店以南土地的估計市值及蘇州銀莊的資產淨值由訂約方經公平磋商後釐定。

代價須按下列方式支付：

- (1) 簽訂相關託管協議後五(5)個營業日，深圳花樣年須向第二託管賬戶存入人民幣300,000,000元(相當於約372,000,000港元)；
- (2) 就支付第一筆代價而言，於解除法院頒令相關程序及第三賣方辦理蘇州銀莊66.7%股本權益的股本權益變動註冊手續已完成(須於第一存款日起計五(5)個營業日內完成)後，按照蘇州嘉寶的指示，向第三賣方支付的註冊資本代價人民幣200,000,000元(相當於約248,000,000港元)，並向第一賣方及第二賣方支付的債項代價約人民幣21,630,000元(相當於約26,830,000港元)以及向第三賣方支付的代價債項代價約人民幣78,370,000元(相當於約97,180,000港元)，須自第二託管賬戶發放及相應支付予該等賣方；
- (3) 於(i)完成解除法院頒令；(ii)第三賣方根據股權轉讓框架協議向深圳花樣年轉讓於蘇州銀莊的66.7%股本權益；及(iii)第一賣方及第二賣方完成於股權轉讓框架協議項下的責任(須於深圳花樣年於第一存款日起計七個營業日內完成)(惟無論如何不得遲於二零一三年五月二十日)，深圳花樣年須向第一託管賬戶存入人民幣211,000,000元(相當於約262,000,000港元)；

- (4) 於蘇州銀莊及國新大酒店以南土地轉讓擁有權的相關程序(包括交付印鑒、資料、證書及賬戶)以及第一賣方及第二賣方辦理蘇州銀莊33.3%股本權益的股本權益變動註冊手續完成後，向第一賣方及第二賣方支付的註冊資本代價人民幣100,000,000元(相當於約124,000,000港元)，並向第一賣方及第二賣方支付的債項代價人民幣111,000,000元(相當於約138,000,000港元)，須自第一託管賬戶發放及相應支付予該等賣方。

代價將由本集團的內部資金來源償付。

終止

倘訂約方於二零一三年四月十五日前未能簽署股權轉讓框架協議項下之相關託管協議，或深圳花樣年於二零一三年四月三十日前未能將訂金人民幣300,000,000元(相當於約372,000,000港元)存入第二託管賬戶，則股權轉讓框架協議將告終止。

倘(其中包括)深圳花樣年於其進行盡職審查過程中知悉有關蘇州銀莊及國新大酒店以南土地存在任何重大風險及法律問題，而該等賣方違反股權轉讓框架協議，則深圳花樣年有權終止股權轉讓框架協議。若違反股權轉讓框架協議，第一賣方及第二賣方須退還深圳花樣年已支付的代價另加利息，連同人民幣100,000,000元(相當於約124,000,000港元)的損害賠償，而第三賣方須退還深圳花樣年已支付的代價另加利息。

倘(其中包括)深圳花樣年未能根據股權轉讓框架協議向該等託管賬戶支付代價或未能完成收購事項而不具備有效理由，則該等賣方有權終止股權轉讓框架協議，而在該情況下深圳花樣年須支付人民幣100,000,000元(相當於約124,000,000港元)的損害賠償予該等賣方。

有關本集團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。由二零零九年至二零一二年連續四年，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二零一一年中國房地產上市公司百強之一，以及於二零一一年及二零一二年獲評為中國房地產上市公司綜合實力五十強之一。本集團於一九九六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，本集團已成功擴展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，並有意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。

務求提升於中國物業市場之地位，董事會認為收購事項將對中國蘇州的項目開發提供黃金機會。收購事項將令本公司進一步涉足中國蘇州的房地產開發。

董事認為，股權轉讓框架協議及據其擬進行交易乃由訂約方於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整體利益。

有關蘇州銀莊的資料

蘇州銀莊為於中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元(相當於約372,000,000港元)。蘇州銀莊主要於中國從事物業開發。蘇州銀莊目前並無自營運產生任何收入。

於本公告日期，蘇州銀莊的資產(其中包括)(i)國新大酒店以南土地的建築土地使用權；(ii)其他應收款及預付款項；及(iii)銀行結餘及現金。

按照蘇州銀莊根據中國公認會計原則所編製截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料，除稅及非經常項目前後之純利為零。

有關該等賣方及該等擔保人的資料

據董事所全悉及確信，該等賣方均為獨立第三方。第二賣方主要從事業務投資，而第三賣方主要從事服務式公寓經營及物業管理。

據董事所全悉及確信，該等擔保人均為獨立第三方。第三擔保人主要從事表演項目業務。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成上市規則第14.06條項下本公司的須予披露交易。

釋義

於本公告內，除另有指明外，下列詞彙具備以下涵義：

「收購事項」	指	根據股權轉讓框架協議收購蘇州銀莊全部股本權益
「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，其證券在聯交所主板上市
「代價」	指	註冊資本代價及債項代價
「法院頒令」	指	基於第一賣方、第二賣方及第三賣方之間的爭議由中國蘇州市虎丘區人民法院針對國新大酒店以南土地施加的法院頒令
「債項代價」	指	作為清償蘇州銀莊結欠蘇州嘉寶約人民幣211,000,000元(相當於約261,000,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「該等託管賬戶」	指	第一託管賬戶及／或第二託管賬戶
「第一存款日」	指	根據股權轉讓框架協議由深圳花樣年將人民幣300,000,000元(相當於約372,000,000港元)存入第二託管賬戶的日期
「第一託管賬戶」	指	第一賣方、第二賣方及深圳花樣年將於股權轉讓框架協議簽訂後三個營業日內共同成立的託管賬戶
「第一擔保人」或「第二賣方」	指	徐玉麟先生，為獨立第三方
「第一賣方」	指	江蘇大辰有限公司，於中國成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「該等擔保人」	指	第一擔保人、第二擔保人及第三擔保人
「國新大酒店以南土地」	指	位於國新大酒店以南高新區淮海街東土地編號2005-B-62的地塊，包括兩幅土地面積分別約35,841平方米及37,218.3平方米的地塊，作住宅及商業用途
「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
「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
「註冊資本代價」	指	人民幣300,000,000元(相當於約372,000,000港元)作為股權轉讓代價，相當於蘇州銀莊註冊資本
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二託管賬戶」	指	第三賣方及深圳花樣年將於股權轉讓框架協議簽訂後三個營業日內共同成立的託管賬戶
「第二擔保人」	指	周雪金女士，為獨立第三方
「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
「股權轉讓框架協議」	指	深圳花樣年、該等賣方及該等擔保人就收購事項於二零一三年三月二十六日訂立的股權轉讓框架協議

「深圳花樣年」	指	深圳市花樣年地產集團有限公司，本公司的全資附屬公司，為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
「蘇州嘉寶」	指	蘇州嘉寶房地產有限公司，於中國成立的有限公司
「蘇州銀莊」	指	蘇州銀莊置地有限公司，於中國成立的有限公司，由第一賣方、第二賣方及第三賣方分別擁有13.3%、20%及66.7%權益
「第三擔保人」	指	星工場國際娛樂(南京)有限公司
「第三賣方」	指	天津洋聯房地產經營有限公司，於中國成立的有限公司
「該等賣方」	指	第一賣方、第二賣方及第三賣方
「%」	指	百分比

本公告內的人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.24港元的匯率換算為港元，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，二零一三年三月二十六日

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；及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。