

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：1777)

須予披露交易

**出售中國地產集團
全部已發行股本及股東貸款**

董事會宣佈，於二零一三年十一月二十九日，本公司全資附屬公司花樣年投資控股與買方訂立股權轉讓協議，據此，花樣年投資控股已同意出售而買方已同意購買中國地產集團全部已發行股本及股東貸款，代價為人民幣405,000,000元(相當於約510,300,000港元)。

於完成後，本集團將不再於中國地產集團的任何股份中擁有權益，而中國地產集團將不再為本公司的附屬公司。

由於有關出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售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。

股權轉讓協議

日期

二零一三年十一月二十九日

訂約方

(1) 花樣年投資控股

(2) 買方

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售的資產

根據股權轉讓協議，花樣年投資控股已同意出售而買方已同意購買中國地產集團全部已發行股本及股東貸款。

於本公告日期，中國地產集團持有物業的房地產權證，總建築面積約20,953.23平方米。物業的房地產權證年期將於二零六三年七月二十一日屆滿。物業現時按租約租賃，年期至二零一四年八月三十一日。待完成後，買方將透過中國地產集團持有物業的房地產權證。

中國地產集團為於一九九二年九月十五日於香港註冊成立的有限公司，並為投資控股公司。

根據按香港公認會計原則編製的中國地產集團截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個財政年度的經審核賬目，中國地產集團截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個財政年度各年的純利(除稅及非經常性項目前及後)及其於二零一三年三月三十一日的資產淨值如下：

	截至三月三十一日 止財政年度	
	二零一二年 港元 (經審核)	二零一三年 港元 (經審核)
除稅及非經常性項目前純利	6,717,147	8,015,990
除稅及非經常性項目後純利	6,717,147	8,015,990

於二零一三年
三月三十一日
港元
(經審核)

資產淨值 107,981,843

待最終審核而定，預期本集團將自出售獲得約人民幣110,000,000元(相當於約138,600,000港元)的收益，此乃經參考中國地產集團的代價及資產淨值總額，以及於二零一三年五月本集團完成收購中國地產集團後兩項金額的公允值調整而計算。目前擬將來自出售事項的所得款項作本公司一般營運資金之用。

代價

代價為人民幣405,000,000元(相當於約510,300,000港元)或其港元或美元等值金額，即買方就其收購中國地產集團全部已發行股本及股東貸款所支付的總代價。

代價將按以下時間表由買方以現金支付予花樣年投資控股：

- 代價的50%，即人民幣202,500,000元(相等於約255,150,000港元)或其港元或美元等值金額將由買方於完成後支付予花樣年投資控股；及
- 代價的結餘，即人民幣202,500,000元(相等於約255,150,000港元)或其港元或美元等值金額將由買方於二零一四年八月三十一日或之前支付予花樣年投資控股。

董事會認為，代價屬公平合理，且代價乃參考中國地產集團已發行實繳股本及股份溢價、股東貸款金額及與物業同類型之物業的現行市價由訂約方經公平磋商後釐定。

完成前的過渡性安排

於過渡期間，花樣年投資控股：

- (a) 承諾概不會對中國地產集團、物業及中國地產集團的全部已發行股本造成重大不利變動；
- (b) 保證：
 - (i) 中國地產集團繼續其正常業務運作，且概不會對中國地產集團造成重大不利變動，且概無將會使股權轉讓協議項下擬進行的交易遭終止或停止的任何司法或行政機關的判決、裁決或要求；
 - (ii) 除非獲買方事先同意，否則中國地產集團不得直接或間接成立任何附屬公司、收購任何股權或業務、提供貸款或預付款項或作出任何出資或投資；
 - (iii) 中國地產集團不得進行或同意進行可能導致或可能合理導致股權轉讓協議項下擬進行的交易無法完成或股權轉讓協議項下的任何聲明或保證在任何方面屬不正確的任何行動；
 - (iv) 除非獲買方事先同意，否則中國地產集團不得批准撤銷或終止任何就其而言為擁有人或受益人的重大保險政策；
 - (v) 花樣年投資控股須促使中國地產集團採取所有恰當措施以確保概不會對物業以及任何中國地產集團的主要資產及其價值造成重大不利變動；及
 - (vi) 中國地產集團不得作出任何可能損害其資產權利、形象或品牌的行為。

為免生疑，花樣年投資控股須享有所有利潤並承擔中國地產集團於過渡期間產生的所有虧損。花樣年投資控股須承擔於簽訂股權轉讓協議前已產生但未在股權轉讓協議內向買方披露的所有債務。花樣年投資控股將有權收取物業於完成前的全部租金收入，而買方則有權收取物業於完成時及其後的全部租金收入。

完成

完成將於完成日期發生。

於完成後，本集團將不再於中國地產集團的任何股份中擁有權益，而中國地產集團將不再為本公司的附屬公司。

違反及終止

倘花樣年投資控股未能履行其於股權轉讓協議項下的若干責任，買方可(i)通知花樣年投資控股終止股權轉讓協議，而花樣年投資控股須於買方已向花樣年投資控股作出有關通知後五個營業日內向買方退回買方根據股權轉讓協議支付的所有款項，連同利息；或(ii)通知花樣年投資控股繼續履行股權轉讓協議項下的責任，惟花樣年投資控股須於買方已向花樣年投資控股作出有關通知後五個營業日內支付相當於代價20%的補償予買方。

除因花樣年投資控股違約外，倘買方未能根據股權轉讓協議的條款支付代價，買方須向花樣年投資控股以日支付應付未支付代價金額萬分之一計算的違約罰款。倘拖欠付款超過代價到期及應付後30天，則花樣年投資控股有權終止股權轉讓協議。倘花樣年投資控股選擇終止股權轉讓協議，買方須向花樣年投資控股支付補償(相當於代價的20%)，而花樣年投資控股須自接獲買方的款項中扣減有關補償，連同利息，並於買方獲知會有關終止後五個營業日內退還結餘予買方。

有關本公司的資料及進行出售事項的原因

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。

董事會相信，出售事項將為本集團提供以現行市價變現其於中國地產集團的投資的良機，將提高及增強本集團的財務狀況及現金流量。

董事認為，股權轉讓協議及其項下擬進行交易乃由訂約方經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。

有關買方的資料

據董事全悉及確信，買方為於英屬處女群島註冊成立的公司，並為投資控股公司。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售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。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	並非香港或中國公眾假期的日子，為香港銀行開門營業的日子(星期六及星期日除外)
「中國地產集團」	指	中國地產集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期由花樣年投資控股擁有其100%股份權益
「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
「完成」	指	根據股權轉讓協議完成出售事項
「完成日期」	指	簽訂股權轉讓協議後三個營業日
「代價」	指	出售事項的代價
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	根據股權轉讓協議出售中國地產集團有限公司全部已發行股本及股東貸款
「股權轉讓協議」	指	花樣年投資控股與買方就出售事項訂立日期為二零一三年十一月二十九日的股權轉讓協議
「花樣年投資控股」	指	香港花樣年投資控股集團有限公司，為於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	花樣年投資控股與買方，「訂約方」應指彼等其中一方
「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
「物業」	指	金融廣場(即爵士大廈)，一棟位於中國上海浦東區向城路29號C棟的物業
「買方」	指	洪威投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「房地產權證」	指	上海市房屋土地管理局就物業所授出以中國地產集團名義持有的三份房地產權證(證書號碼：滬房地市字(2001)第000640號、滬房地市字(2001)第000745號、滬房地市字(2001)第000754號)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股東貸款」	指	於股權轉讓協議日期，中國地產集團結欠花樣年投資控股人民幣295,000元
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「過渡期間」	指	自股權轉讓協議日期起計至完成日期止期間
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

於本公告內的人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.26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，二零一三年十一月二十九日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、林錦堂先生及周錦泉先生；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。