

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。

本公告僅供參考，並不構成邀請或要約收購、購買或認購花樣年控股集團有限公司的證券。

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)

- (1) 主要交易：
收購目標公司的所有股權及標的債權
(2) 根據一般授權認購新股份
及
(3) 有關租賃物業的持續關連交易

主要交易

收購事項

於二零一三年十二月二十三日，本公司全資附屬公司深圳花樣年及勝圖與TCL集團、TCL(香港)及海谷州訂立轉讓協議，據此，訂約方有條件同意深圳花樣年及勝圖將收購目標公司的全部股權及標的債權。

一般事項

由於根據上市規則第14.07條計算的收購事項的其中一項或以上適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則的申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人士於收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易中擁有任何重大利益。因此，倘本公司須召開股東大會批准收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易，概無股東須就贊成批准收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

於本公告日期，控股股東控制合共3,229,809,000股股份，相當於本公司已發行股本的約66.00%。根據上市規則第14.44條，本公司已取得控股股東的書面批准，以取代舉行股東大會批准收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易的詳情及上市規則項下所規定的其他資料的通函將寄發予股東。為了讓本公司有足夠時間就通函編製目標集團的相關資料，本公司建議通函將延遲於二零一四年三月三十一日或之前寄發。

認購事項

於二零一三年十二月二十三日，本公司及TCL(香港)訂立認購協議，據此，TCL(香港)有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行認購股份，總代價為1,220,180,544.55港元。

於本公告日期，認購股份相當於(i)本公司的已發行股本的約17.65%；及(ii)本公司經配發及發行認購股份擴大的已發行股本的15%。

本公司將根據一般授權發行認購股份，並已向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

持續關連交易

於簽立轉讓協議前，TCL電子及TCL通力各自一直使用目標公司持有的若干物業作員工宿舍、飯堂、車間及倉庫用途。於收購事項交割後，根據租賃協議，TCL電子及TCL通力擬繼續使用相關物業。

於認購事項交割後，TCL(香港)將成為本公司主要股東，並因而成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議將於認購事項交割後構成本公司的持續關連交易。租賃協議項下擬進行的持續關連交易的適用百分比率少於5%。租賃協議將符合上市規則第14A.34(1)條項下的豁免，且將僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所載的申報及公告規定及上市規則第14A.37至14A.40條所載的年度審閱規定，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

A. 主要交易

收購事項

轉讓協議

日期

二零一三年十二月二十三日

訂約方

- (a) TCL集團；
- (b) TCL(香港)；
- (c) 海谷州；
- (d) 深圳花樣年；及
- (e) 勝圖。

將予收購的資產

(i) TCL集團有條件同意出售，而深圳花樣年有條件同意購買目標公司的45%股權；(ii)海谷州有條件同意出售，而深圳花樣年有條件同意購買目標公司的30%股權；及(iii) TCL(香港)有條件同意出售，而勝圖有條件同意購買目標公司的25%股權。

TCL集團與深圳花樣年進一步同意，TCL集團將向深圳花樣年出讓標的債權。標的債權的金額將由目標公司的核數師於收購事項交割時釐定，惟無論如何將不超過人民幣2,300,000,000元。

代價

收購目標公司股權的代價約為人民幣164.11百萬元(相當於約208.42百萬港元)，其中(a)約人民幣73.85百萬元(相當於約93.79百萬港元)應支付予TCL集團，(b)約人民幣49.23百萬元(相當於約62.52百萬港元)應支付予海谷州，而(c)約人民幣41.03百萬元(相當於約52.11百萬港元)的港元等值金額應支付予TCL(香港)。標的債權將按由目標公司的核數師釐定的於收購事項交割時的面值予以收購，惟無論如何將不超過人民幣2,300百萬元(相當於約2,921百萬港元)。

董事會認為，收購事項的代價乃屬公平合理，並已由訂約方經參考目標集團的綜合資產淨值及標的債權的本金額後公平磋商釐定。

收購事項的代價將按下列方式結算：

- (a) 人民幣798.90百萬元(即標的債權的部分代價)，在交割時將向TCL集團以現金支付；及約人民幣73.85百萬元(即收購目標公司的45%股權的代價)，在交割時將向TCL集團以現金支付；
- (b) 應付海谷州的約人民幣49.23百萬元將於交割時以現金支付；
- (c) 就收購目標公司的25%股權而應支付予TCL(香港)的人民幣41.03百萬元的港元等值金額將與部分應由TCL(香港)支付予本公司的全部認購價抵銷；及

- (d) 就標的債權應向TCL集團支付的餘下代價將於收購事項交割後三年內以現金支付，標的債權的最終金額以交割日經審計的數據最終確定。

收購事項的現金代價將以本集團內部資源撥付。

就收購事項而言，擔保人(為本公司的全資附屬公司)同意擔保深圳花樣年向TCL集團支付就收購事項交割後應支付的標的債權餘下代價。

收購事項的條件

收購事項須待(其中包括)下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 各方已就收購事項取得內部批准；
- (b) 就收購事項取得相關機關出具的同意及批准證書；
- (c) 深圳花樣年及勝圖根據轉讓協議作出的保證在所有重大方面仍屬真實準確，且無重大遺漏；
- (d) TCL集團、TCL(香港)及海谷州根據轉讓協議作出的保證在所有重大方面仍屬真實準確，且無重大遺漏；
- (e) 本公司已根據上市規則就轉讓協議項下擬進行的交易取得必要的股東批准；
- (f) 認購協議項下的先決條件已根據認購協議的條款獲達成(有關轉讓協議的除外)或豁免；
- (g) 轉讓協議所指明目標集團的現有協議已經終止；
- (h) 已正式簽立有關處置待剝離公司的股權轉讓協議；

- (i) 已履行須於收購事項交割前履行的其他責任；及
- (j) 目標公司的核數師已就目標集團截至二零一三年九月三十日止財務期間的經審核報告出具無保留意見。

深圳花樣年及勝圖可豁免上文(d)及(f)至(h)段的條件，而TCL集團、TCL(香港)及海谷州可豁免上文(c)段的條件。

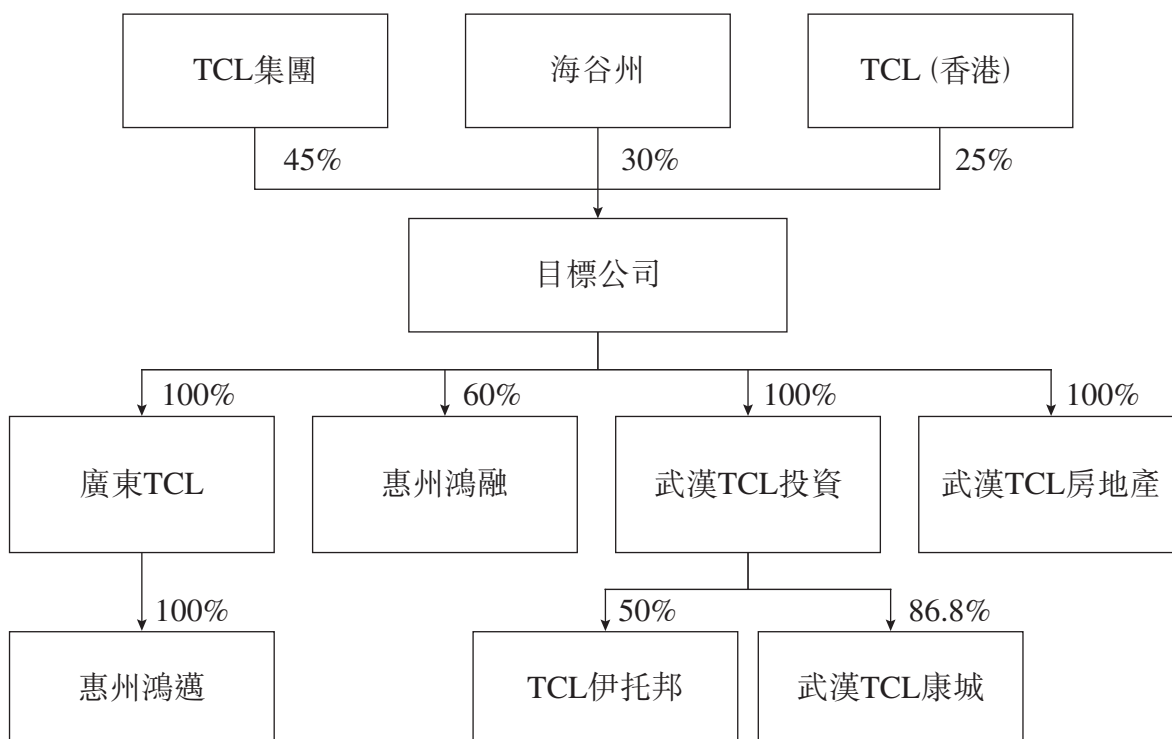
交割

收購事項將於緊隨所有收購事項交割條件獲達成(或豁免)後的下一個營業日交割。

目標集團的資料

企業架構

目標集團的企業架構如下：



目標集團

目標公司為一間於中國成立的中外合資公司。於轉讓協議日期，目標公司分別由TCL集團、海谷州及TCL(香港)擁有45%、30%及25%的權益。目標集團其他成員公司各自於中國成立。目標集團的主要資產為該等物業。

於收購事項交割後，目標集團各成員公司將成為本公司的附屬公司。

該等物業

該等物業的詳情載列如下：

編號	擁有人	位置	建築面積 (平方米)	用途
1.	目標公司	中國廣東省 惠州市仲愷 12、13號小區	546,186	商業及住宅
2.	廣東TCL	中國廣東省惠州市 惠陽區秋長街道 茶園村地段	159,387	商業及住宅
3.	武漢TCL投資	中國湖北省武漢市 東西湖區金銀湖街 環湖中路西、 柏環二路北	207,919	住宅
4.	武漢TCL康城	中國湖北省武漢市 洪山區武豐村	293,604	商業、運輸及住宅

目標集團的財務資料

根據目標集團依照國際財務報告準則就截至二零一三年九月三十日止九個月編製的備考綜合財務報表，目標集團於二零一三年九月三十日的綜合資產淨值約為人民幣220.90百萬元(相當於約280.54百萬港元)。

根據目標集團(包括待剝離公司)依照中國公認會計準則就截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度編製的經審核綜合財務報表，目標集團(包括待剝離公司)的除稅前及除稅後綜合純利如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	321,646	385,811
除稅後純利	212,463	280,143

交易對手的資料

TCL集團及其附屬公司(包括TCL(香港))乃一家大型中國企業，從事多種電子、電訊、資訊科技及電器產品的設計、開發、製造及市場推廣工作。

海谷州為一間於中國成立的公司，其主要業務為物業投資及管理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，TCL集團、TCL(香港)、海谷州及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

本公司的資料以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，並擬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。

為提升本集團在中國房地產市場的地位，董事會相信收購事項將為落實中國惠州市及武漢市項目發展的良機。收購事項將有助本公司進一步參與中國惠州市及武漢市的房地產開發。

董事認為收購事項、擔保及轉讓協議項下擬進行的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，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則14.07條計算的收購事項的其中一項或以上適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則的申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人士於收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易中擁有任何重大利益。因此，倘本公司須召開股東大會批准收購事項，概無股東須就贊成批准收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

於本公告日期，控股股東控制合共3,229,809,000股股份，相當於本公司已發行股本的約66.00%。根據上市規則第14.44條，本公司已取得控股股東的書面批准，以取代舉行股東大會批准收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易。

一般事項

一份載有(其中包括)收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易的詳情及上市規則項下所規定的其他資料的通函將寄發予股東。為了讓本公司有足夠時間就通函編製目標集團的相關資料，本公司建議通函將延遲於二零一四年三月三十一日或之前寄發。

B. 認購事項

認購協議

日期

二零一三年十二月二十三日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) TCL(香港)。

認購股份

根據認購協議，本公司有條件同意配發及發行，而TCL(香港)有條件同意認購認購股份，認購價為每股認購股份1.4129港元。

於本公告日期，認購股份相當於(i)本公司的已發行股本的約17.65%；及(ii)本公司經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本的15%。

認購價

認購價較：

- (i) 最後交易日在聯交所所報的收市價每股股份1.33港元溢價約6.23%；
- (ii) 截至最後交易日(包括該日)止最後連續五個交易日的平均收市價每股股份1.33港元溢價約6.23%；
- (iii) 截至最後交易日(包括該日)止最後連續十個交易日的平均收市價每股股份1.35港元溢價約4.66%；
- (iv) 截至最後交易日(包括該日)止最後連續三十個交易日的平均收市價每股股份1.44港元折讓約1.88%；及
- (v) 於二零一三年六月三十日每股股份未經審核綜合資產淨值約1.65港元折讓14.57%。

認購價乃本公司及TCL(香港)經參考股份最近的交易表現後磋商得出。董事認為認購價及認購協議的條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

認購事項的條件

認購事項須待(其中包括)下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 上市委員會批准或同意批准認購股份上市及買賣；
- (b) 本公司根據認購協議作出的保證仍為真實準確、不具誤導成份，且無重大遺漏；
- (c) TCL(香港)根據認購協議作出的保證仍為真實準確、不具誤導成份，且無重大遺漏；及
- (d) 轉讓協議項下的先決條件(與認購事項有關者除外)已根據轉讓協議的條款獲達成或豁免。

本公司可豁免上文(c)段的條件，而TCL(香港)可豁免上文(b)段的條件。倘認購事項的任何條件未有於簽約日後第45個工作日或訂約方可能協定的較後日期或之前獲達成(或根據認購協議的條款獲豁免)，認購協議將結束及終止，而認購協議項下的所有權利及責任將告終止(惟終止前的任何應計權利及責任則除外)。

交割

待認購事項的交割條件獲達成(或豁免)後，認購事項將於收購事項交割當日交割。

董事的提名

就認購事項而言，TCL(香港)將提名兩名人士(其將不會於TCL集團股份中擁有10%或以上權益)出任非執行董事。於任何董事獲委任後，本公司將根據上市規則作出進一步公告。

承諾

於認購事項交割後的90日期間，本公司同意其將不會在未經TCL(香港)的事先書面同意下採取下列行動：

- (a) 購回、配售或發行，或要約配售或發行，或授出任何期權、權利或權證，以認購股份或可兌換或可交換為股份的證券；
- (b) 同意上述事項；或
- (c) 宣佈任何同意進行有關以上交易或使有關以上交易生效的意圖。

認購股份的地位

認購股份於配發及發行後，彼此之間及與在配發及發行認購股份當日已發行的股份在各方面將會享有同等地位。

發行認購股份的授權

認購股份將根據一般授權配發及發行，毋須經股東批准。一般授權項下可予發行的最高股份數目為1,354,932,350股股份。於本公告日期，概無股份已根據一般授權發行。一般授權足以配發及發行認購股份。

申請上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

進行認購事項的原因及所得款項用途

認購事項的所得款項淨額將約為1,220.18百萬港元，並將用作發展本公司現時及日後於中國的物業項目以及作一般營運資金之用。

董事會認為收購事項為本集團提供機會引進一名長期戰略性投資者，與此同時為本公司募集資本，供本集團業務進一步發展之用。

本公司於過去十二個月的集資活動

於緊接本公告日期前十二個月內，本公司並無進行任何股本集資活動。

發行認購股份所致的本公司股權變動

下表載列於(i)本公告日期，及(ii)緊隨認購事項交割後(假設除發行認購股份外，自本公告日期至認購事項的交割日期，概無發行新股份，且概無行使根據股份期權計劃授出的任何購股權)，本公司的持股架構(就董事所深知)：

	於本公告日期		於認購事項交割後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
控股股東	3,229,809,000	66.0	3,229,809,000	56.1
TCL(香港)	0	0	863,600,074	15.0
公眾股東	1,663,924,750	34.0	1,663,924,750	28.9
總計	<u>4,893,733,750</u>	<u>100</u>	<u>5,757,333,824</u>	<u>100</u>

C. 持續關連交易

租賃協議

與TCL電子的租賃協議

日期

二零一三年十一月一日

訂約方

- (a) 目標公司(作為業主)；及
- (b) TCL電子(作為租戶)。

據本公司所悉，TCL電子為TCL集團的附屬公司，並主要從事電子設備的研發、生產及銷售。

租賃物業及租賃面積

中國廣東省惠州市仲愷12、13號小區，租賃面積為22,611.90平方米。

年期

由二零一三年十一月一日至二零一六年十月三十一日

租金

每月人民幣226,119.0元(相當於約287,171港元)，年增長3%

與TCL通力的租賃協議

日期

二零一三年九月一日

訂約方

- (a) 目標公司(作為業主)；及
- (b) TCL通力(作為租戶)。

據本公司所悉，TCL通力為TCL集團的附屬公司，並主要從事電子設備的研發、生產及銷售。

租賃物業及租賃面積

中國廣東省惠州市仲愷12、13號小區，租賃面積為43,046.14平方米

年期

由二零一三年九月一日至二零一五年四月三十日

租金

每月人民幣421,315.0元(相當於約535,070港元)

年度上限

根據租賃協議，目標公司於截至二零一四年十二月三十一日止十二個月、截至二零一五年十二月三十一日止十二個月及截至二零一六年十二月三十一日止十二個月的應收最高總額分別將不超過人民幣7,782,775元(相當於約9,884,124港元)、人民幣4,494,065元(相當於約5,707,463港元)及人民幣2,398,896元(相當於約3,046,598港元)。

訂立租賃協議的原因

於簽立轉讓協議前，TCL電子及TCL通力各自己一直使用目標公司持有的若干物業作員工宿舍、飯堂、車間及倉庫用途。於收購事項交割後，TCL電子及TCL通力擬根據租賃協議繼續使用有關物業。董事認為TCL電子及TCL通力根據租賃協議應付的租金乃按經參考同類地區同類物業的市場租金水平釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下擬進行的持續關連交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於收購事項交割及認購事項交割後，TCL(香港)將成為本公司主要股東，並因而成為本公司的關連人士。TCL電子及TCL通力為TCL(香港)的聯繫人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議將構成本公司的持續關連交易。租賃協議項下擬進行的持續關連交易的適用百分比率少於5%。因此，租賃協議將符合上市規則第14A.34(1)條項下的豁免，且將僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所載的申報及公告規定及上市規則第14A.37至14A.40條所載的年度審閱規定，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

釋義

在本公告內，除另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「標的債權」	指	目標集團若干成員公司於收購事項交割時應付TCL集團的所有債務
「收購事項」	指	本集團收購目標公司的全部股權及標的債權
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	花樣年控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其證券於聯交所主板上市

「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	Fantasy Pearl International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「董事」	指	本公司董事
「待剝離公司」	指	目標公司於轉讓協議日期持有的若干公司，而有關公司將由目標公司根據轉讓協議進行剝離
「一般授權」	指	股東根據於二零一三年五月十日舉行的本公司股東週年大會上通過的普通決議案授予董事的一般授權
「本集團」	指	於收購事項交割前的本公司及其附屬公司
「廣東TCL」	指	廣東(惠州)TCL工業文化創意園發展有限公司，一間於中國成立的公司
「擔保人」	指	花樣年集團(中國)有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「海谷州」	指	深圳市海谷州置業發展有限公司，一間於中國成立的公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「惠州鴻邁」	指	惠州市鴻邁園林綠化有限公司，一間於中國成立的公司
「惠州鴻融」	指	惠州市TCL鴻融置業有限公司，一間於中國成立的公司
「最後交易日」	指	二零一三年十二月二十三日，即本公告發表前股份於聯交所買賣的最後日期

「租賃協議」	指 (i) 日期為二零一三年十一月一日由目標公司(作為業主)與TCL電子(作為租戶)就租賃若干物業訂立的租賃協議，及(ii)日期為二零一三年九月一日由目標公司(作為業主)與TCL通力(作為租戶)就租賃若干物業訂立的租賃協議的統稱
「上市委員會」	指 具上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣(中華民國)
「該等物業」	指 該等物業，其詳情載於本公告「該等物業」一節
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「股份」	指 本公司每股面值0.10港元的普通股
「股份期權計劃」	指 本公司於二零零九年十月二十七日採納的股份期權計劃
「股東」	指 股份持有人
「深圳花樣年」	指 深圳市花樣年地產集團有限公司，為本公司的全資附屬公司，並為一間於中國成立的有限公司
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指 TCL(香港)認購認購股份
「認購協議」	指 TCL(香港)與本公司就認購事項所訂立日期為二零一三年十二月二十三日的認購協議

「認購價」	指	認購價每股股份1.4129港元
「認購股份」	指	863,600,074股新股份
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例第2條所賦予的涵義
「目標公司」	指	惠州TCL房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(待剝離公司除外)
「TCL(香港)」	指	T.C.L.實業控股(香港)有限公司，於香港註冊成立的公司，為TCL集團的全資附屬公司
「TCL集團」	指	TCL集團股份有限公司，根據中國法律成立的股份有限公司
「TCL電子」	指	TCL海外電子(惠州)有限公司，根據中國法律成立的公司
「TCL通力」	指	TCL通力電子(惠州)有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「TCL伊托邦」	指	TCL伊托邦(武漢)城市建設投資有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「勝圖」	指	勝圖控股有限公司，一間於香港註冊成立的公司
「轉讓協議」	指	TCL集團、TCL(香港)、海谷州、深圳花樣年與勝圖就收購事項所訂立日期為二零一三年十二月二十三日的協議
「武漢TCL投資」	指	武漢TCL置地投資有限公司，一間於中國成立的公司
「武漢TCL康城」	指	武漢TCL康城房地產有限公司，一間於中國成立的公司

「武漢TCL房地產」 指 武漢TCL房地產有限公司，一間於中國成立的公司

「%」 指 百分比

於本公告內的人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.27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，二零一三年十二月二十三日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶女士、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。