

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

收購深圳市永利鴻盈投資有限公司

董事會欣然宣佈，於二零一三年十二月二十七日，深圳花樣年(本公司的全資附屬公司)與賣方訂立股權及相關債權的轉讓協議，據此，賣方已同意出售及深圳花樣年同意購買目標公司的81%股本權益及相關債權。完成交易後，目標公司將成為本公司的附屬公司。

目標公司主要在中國從事物業開發和經營業務，而於本公告刊發日期，其擁有該幅土地90%的土地使用權。

由於有關收購事項的其中一項適用百分比率超過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，因而須遵守公告規定。

轉讓協議

日期

二零一三年十二月二十七日

訂約方

(1) 賣方

(2) 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，賣方及其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。

將予收購的資產

根據轉讓協議，賣方已同意出售及深圳花樣年已同意購買目標公司的81%股本權益及相關債權。

完成交易後，深圳花樣年將持有目標公司的81%股本權益及相關債權，而目標公司將成為本公司的附屬公司。

代價

根據轉讓協議，代價為人民幣800,000,000元(相當於約1,016,000,000港元)，相關債權的金額將由目標公司的核數師確認後釐定，並將按以下方式支付：

- (a) 人民幣200,000,000元(相當於約254,000,000港元)於二零一三年十二月二十七日由深圳花樣年支付予賣方；
- (b) 人民幣250,000,000元(相當於約317,500,000港元)由深圳花樣年於轉讓協議日期後五(5)個營業日內支付予託管戶口，有關款項將於就轉讓目標公司的81%股本權益予深圳花樣年向地方工商行政管理局完成登記後三(3)個營業日內發放予賣方，惟約人民幣153,000,000元將予扣除，以於轉讓協議日期前向目標公司償還銀行貸款；及
- (c) 餘額人民幣350,000,000元(相當於約444,500,000港元)中的人民幣30,000,000元(相當於約38,100,000港元)將予扣除，作為協定由賣方向目標公司收購的物業的購買價，而包括相關債權在內的餘額人民幣320,000,000元(相當於約406,400,000港元)，將由深圳花樣年於二零一四年九月三十日支付予賣方。

董事會認為代價誠屬公平合理，而代價乃由訂約方公平磋商後釐定，並已參考該幅土地的估計市值。

本集團將以內部資源支付代價。

本公司的資料及收購事項的因由

本集團是中國首屈一指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Top10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土地。

於本公告刊發日期，目標公司持有該幅土地90%的土地使用權，該幅土地的總佔地面積約40,000.18平方米，總建築面積約38,139.32平方米，可供旅遊及休閒用途。該幅土地餘下10%的土地使用權由一名獨立於本公司的第三方持有。

董事會相信，收購事項將為在中國深圳進行房地產開發提供良好商機，且收購事項讓本公司進一步提高其於中國深圳的市場地位。

董事認為，轉讓協議及其項下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。

目標公司的資料

目標公司為一家於中國成立的有限公司，其註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於約12,700,000港元)，主要從事物業開發和經營及國內貿易業務。於本公告刊發日期，目標公司由賣方擁有100%。

根據中國公認會計原則編製的目標公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度經審計財務報表，目標公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度各年的淨虧損(除稅及非經常性項目前及後)及其於二零一二年十二月三十一日的資產淨值如下：

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一一年 人民幣 (經審計)	二零一二年 人民幣 (經審計)
除稅及非經常性項目前淨虧損	(1,781,289)	(5,565,808)
除稅及非經常性項目後淨虧損	<u>(1,781,289)</u>	<u>(5,565,808)</u>
		於 二零一二年 十二月三十一日 人民幣 (經審計)
資產淨值		<u>2,427,936</u>

賣方的資料

據董事全悉及確信，賣方主要從事銷售電子產品及電腦配件、物業開發和經營以及國內貿易業務。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的其中一項適用百分比率超過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，因而須遵守公告規定。

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：

「賬目」	指	目標公司截至二零一二年十二月三十一日的經審計財務報表以及所有附於該等賬目的附註、報告、報表及其他文件
「收購事項」	指	根據轉讓協議收購目標公司的81%股本權益及相關債權
「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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	收購事項的代價
「董事」	指	本公司董事
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「該幅土地」	指	位於中國深圳市大鵬龍岐灣的一幅土地，總佔地面積約40,000.18平方米
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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，本公司一間全資附屬公司，亦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
「目標公司」	指	深圳市永利鴻盈投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「轉讓協議」	指	賣方與深圳花樣年就收購目標公司的81%股本權益及相關債權訂立日期為二零一三年十二月二十七日的轉讓協議
「賣方」	指	深圳市冠地控股有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

於本公告中，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，此等換算僅供說明。

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。