

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚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的有限公司)

(股份代號：01777)

**發行於二零二一年到期的350百萬美元8.375%  
優先票據**

茲提述本公司日期為二零一八年三月一日有關發行票據的公告。

於二零一八年三月一日，本公司及附屬公司擔保人與UBS、國泰君安國際及海通國際就發行於二零二一年到期的350百萬美元8.375%優先票據訂立購買協議。

經扣除包銷折讓及佣金以及有關發售票據應付的其他估計開支後，發售票據估計所得款項淨額將約為345.4百萬美元，而本公司擬運用所得款項淨額為其若干現有債務再融資。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。

本公司將向新交所申請批准票據於新交所上市及掛牌。新交所概不就本公告所作的任何陳述或表達的意見或所載報告的準確性承擔任何責任。新交所原則上批准票據納入新交所正式名單及於新交所上市及掛牌不應視為本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)或本公司的任何其他附屬公司或聯營公司、票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保的價值指標。

## 購買協議

日期：二零一八年三月一日

### 購買協議的訂約各方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) UBS；
- (d) 國泰君安國際；及
- (e) 海通國際。

UBS、國泰君安國際及海通國際為發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人。就董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，UBS、國泰君安國際及海通國際各自為獨立第三方，且並非本公司的關連人士。

票據及附屬公司擔保並無且將不會根據證券法或任何州證券法登記，除非進行登記，否則票據及附屬公司擔保不得在美國境內提呈發售或出售，且僅可根據證券法項下的S規例在美國境外以離岸交易形式發售、出售或交付。因此，票據現時僅根據S規例以離岸交易形式於美國境外提呈發售及出售。票據概不會向香港公眾人士發售，票據亦不會配售予本公司任何關連人士。

### 票據的主要條款

#### 提呈發售的票據

待達成完成的若干條件後，本公司將發行本金總額為350百萬美元的票據。除非根據票據條款獲提前贖回，否則票據將於二零二一年三月八日到期。

## 發售價

票據發售價將為票據本金額的100%。

## 利息

票據將自二零一八年三月八日開始(包括該日)起按年利率8.375%計息，並每半年支付一次。利息將自二零一八年九月八日起於每年的三月八日及九月八日支付。

## 票據地位

票據為本公司一般責任並將(a)較列明其收款權利從屬於票據的本公司任何現有及日後責任享有優先收款權利；(b)最低限度與本公司所有其他無抵押非從屬債務的收款權利享有同地位，惟須視乎根據適用法例有關無抵押非從屬債務的任何優先權；(c)按優先基準獲附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)提供擔保，惟須受若干限制；(d)實際從屬於本公司、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人的有抵押責任(如有)，並以作為有關抵押的資產的價值為限(擔保票據的抵押品除外)；及(e)實際從屬於並無就票據提供擔保的本公司附屬公司全部現有及日後責任。

## 違約事件

票據違約事件其中包括：(a)票據本金(或溢價，如有)於票據到期、提前償還、贖回或其他原因到期及應付而拖欠付款；(b)任何票據利息到期及應付時連續30日期間拖欠利息；(c)不履行或違反若干契諾條文、本公司未能作出或實現提呈購買，或本公司未能根據契約所述的契諾設立或致使其若干附屬公司設立抵押品的留置權；(d)本公司或其若干附屬公司不履行或違反契約內或票據項下的任何其他契諾或協議(上文(a)、(b)或(c)段所述違約除外)，而有關不履行或違反自受託人或票據本金總額25%或以上的持有人發出書面通知後連續30日期間持續；(e)發生違約事件或未能償還到期的本金額，而本公司或其若干附屬公司的未償還債務本金總額為20.0百萬美元；(f)就向本公司或其若干附屬公司提出且連續60日期間未付或未獲解除的一項或多項總額超過20.0百萬美元的金錢付款最終裁決或命令；(g)針對本公司或其若干附屬公司而提出的非自願破產或清盤程序；(h)本公司或其若干附屬公司自願提出破產或清盤程序，或同意展開類似行動或為債權人利益進行任何一般轉讓；(i)任何附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人拒絕或否認其於附屬公司擔保或合營附屬公司擔保項下的責任，或除契約准許外，任何附屬公司擔保或合營附屬公司擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由不再具全面效力及效用；(j)本公司或任何附屬公司擔保人抵押人未能履行其於票據或契約項下提供的抵押文件的任何責任，而於任何重大方面，對根據票據設立抵押品的適用留置

權的可執行性、效力、完成或優先權構成不利影響，或對有關抵押品整體狀況或價值構成不利影響；或(k)本公司或任何附屬公司擔保人抵押人拒絕或否認其於票據所規定的抵押文件項下的責任，或任何該等相關抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或受託人不再於根據票據提供的抵押品享有抵押權(受限於任何准許的留置權)，根據契約、根據票據所規定的相關抵押文件或有關相互債權人協議除外。

倘違約事件(上文(g)或(h)所述的違約事件除外)發生及持續存在，受託人或持有當時未償還本金總額最少25%的票據持有人透過向本公司發出書面通知，可宣佈票據的本金、溢價(如有)及應計及未支付的利息即時到期及應付。倘發生上文(g)或(h)所述有關本公司或其若干附屬公司的違約事件，當時未償付的票據本金、溢價(如有)及應計及未支付的利息將自動且即時到期及應付而受託人或任何持有人毋須作出任何聲明或採取其他行動。

### 契諾

票據、契約及附屬公司擔保將限制本公司以及其若干附屬公司執行以下各項的能力，其中包括：

- (a) 產生或擔保額外債務及發行不合資格或優先股；
- (b) 宣派其股本的股息或購回或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他指定受限制付款；
- (d) 發行或出售其若干附屬公司股本；
- (e) 擔保其若干附屬公司債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 增設留置權；
- (h) 訂立銷售及售後租回交易；
- (i) 訂立協議限制其若干附屬公司派息、轉讓資產或發放公司間貸款的能力；
- (j) 與其股東或聯屬公司進行交易；及
- (k) 進行整合或合併。

## 選擇性贖回

票據於以下情況可予贖回：

- (1) 本公司可選擇於二零二一年三月八日前任何時間，按相等於票據本金額100%的贖回價，另加於贖回日期的適用溢價及計至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)，贖回全部而非部分票據。
- (2) 本公司可於二零二一年三月八日前隨時及不時動用透過股本發售方式出售或多次出售其普通股的所得款項現金淨額，按相當於票據本金額108.375%的贖回價，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)，贖回本金總額最多35%的票據；惟在每次相關贖回後，於原發行日期發行的票據本金總額至少有65%仍發行在外，且各相關贖回於相關股本發售完成後60日內進行。

本公司將發出不少於30日但不多於60日的票據贖回通知。

## 本公司資料及進行發行票據的原因

本公司是中國領先的物業開發商及物業相關服務供應商。由二零零九年至二零一七年連續九年，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。本公司亦於二零一一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，以及於二零一二年及二零一四年獲評為中國房地產上市公司綜合實力五十強之一。於二零一四年，我們在中國扶貧基金會、全聯房地產商會等機構聯合舉辦的首屆中國房地產社區責任年會暨第六屆中國地產新趨勢年會，榮獲「中國房地產社區服務模式創新企業」稱號，並獲深圳市房地產業協會評為「深圳房地產最具品牌價值企業」。於二零一五年四月，深圳花樣年商業管理有限公司在「第十屆中國商業地產節」金坐標的評選活動中喜獲「中國商業地產最佳營運商」的獎項及在上海舉辦的第十二屆中國商業地產行業發展論壇的活動中獲得了「中國社區商業運營創新獎」。於二零一五年五月，深圳市花樣年國際物業服務有限公司成都分公司榮獲「成都市2014年度城市節水工作先進單位」。於二零一五年六月，

花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2015物業服務百強綜合TOP 10」、「2015中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2014年底物業居住管理面積全球最大」及「2015物業服務百強企業成長性TOP 10」。此外，彩生活服務集團更是以絕對優勢摘取了「2015物業服務百強企業成長性TOP 10」桂冠。於二零一五年七月，花樣年控股集團有限公司在「博鰲•21世紀房地產論壇」第15屆年會獲得「2015年度社區服務行業貢獻大獎」。於二零一五年七月，花樣年集團旗下美易家集團在「博鰲•21世紀房地產論壇」第15屆年會榮獲「2015年年度商務社區運營創新大獎」及於二零一五年八月，花樣年集團旗下美易家集團在2015年度中國地產風尚大獎評選中榮獲「2015中國度假物業運營創新大獎」稱號。於二零一五年十二月，花樣年集團在2015第一財經•地產匯年度評選中，榮獲中國房地產價值榜創新單項獎—「社區服務創新獎」。於二零一六年六月，於中國物業管理協會與中國指數研究院聯合刊發的2016中國物業服務百強報告中，彩生活服務集團有限公司於2016中國物業服務百強企業綜合實力Top 10中排名第六。本公司於一九九六年在深圳首次開展物業開發業務。憑藉豐富的經驗和卓越的能力，本公司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）並於目前專注於該等經濟區的房地產業務，近期亦擴張至華中並計劃同時專注於該地區。

經扣除包銷折讓及佣金以及有關發售票據應付的其他估計開支後，發行票據估計所得款項淨額將約為345.4百萬美元，而本公司擬運用所得款項淨額為其若干現有債務再融資。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

本公司將向新交所申請批准票據於新交所上市及掛牌。新交所概不就本公告所作的任何陳述或表達的意見或所載報告的準確性承擔任何責任。新交所原則上批准票據納入新交所正式名單及於新交所上市及掛牌不應視為本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人（如有）或本公司的任何其他附屬公司或聯營公司、票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保的價值指標。

本公司並無及將不會尋求票據在香港上市。

## 評級

預期票據由 Standard & Poor's Ratings Services 及 Moody's Investors Service 分別評定為 B+ 及 B3。

## 釋義

於本公告內，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「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
「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，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」及「我們」	指	本公司及其附屬公司
「國泰君安國際」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，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
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司，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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「契約」	指	本公司(作為票據發行人)、附屬公司擔保人(作為擔保人)及花旗國際有限公司(Citicorp International Limited)(作為規管票據的受託人)將於票據原發行日簽訂的契約
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人就票據提供的有限度追索權擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	日後提供合營附屬公司擔保的附屬公司擔保人

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將按照購買協議的條款及條件發行於二零二一年到期本金總額為350百萬美元的美元計價優先票據
「發行票據」	指	本公司發行票據
「購買協議」	指	本公司、附屬公司擔保人、UBS、國泰君安國際及海通國際訂立日期為二零一七年六月二十八日的購買協議，內容有關發行票據
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(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
「附屬公司擔保人抵押人」	指	任何於票據原發行日將質押抵押品的附屬公司擔保人，以確保該附屬公司擔保人履行其在附屬公司擔保項下的責任
「附屬公司擔保人」	指	擔保票據的本公司附屬公司
「受託人」	指	花旗國際有限公司(Citicorp International Limited)
「UBS」	指	UBS AG香港分行，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
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	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，二零一八年三月二日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、林錦堂先生及鄧波先生；非執行董事為李東生先生及廖騫先生；獨立非執行董事為何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生。