

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之有限公司)

(股份代號：01777)

須予披露交易
收購花萬里投資全部股權

董事會欣然宣佈，本公司全資附屬公司深圳市花樣年於2012年10月23日與賣家訂立轉股協議，據此，賣家同意出售而深圳市花樣年則同意購買花萬里投資的全部股權，代價約為人民幣779.2百萬元(相等於約958.4百萬港元)。

於本公告日期，花萬里投資的資產(其中包括)(i)朝陽區土地建設用地使用權；(ii)其他資產(不包括若干獲剔除資產)；及(iii)銀行結餘及現金。

由於收購事項的適用百分比率超過5%但低於25%，故此收購事項構成上市規則第14.06條所指本公司的須予披露交易，並須遵守公告規定。

轉股協議

日期

2012年10月23日

訂約方

(1) 賣家

(2) 深圳市花樣年

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣家及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購之資產

根據轉股協議，賣家已同意出售而深圳市花樣年則同意購買花萬里投資的全部股權。

收購事項完成後，深圳市花樣年將持有花萬里投資的全部股權，而花萬里投資將持有總土地使用權面積約17,138.4平方米朝陽區土地的建設用地使用權。

朝陽區土地專作商業、辦公室及停車用途。朝陽區土地作商業用途之土地使用權將於2044年8月30日屆滿，而朝陽區土地作辦公及地下車庫用途之土地使用權則於2054年8月30日屆滿。

朝陽區土地於2012年9月30日的賬面值約為人民幣771.9百萬元(相等於約949.4百萬港元)。

代價

收購事項的代價約為人民幣779.2百萬元(相等於約958.4百萬港元)。

董事會認為代價公平合理，而代價金額經訂約雙方參照朝陽區土地的估計市值及花萬里投資資產淨值按公平磋商基礎協定。

代價將按以下方式支付：

- (1) 深圳市花樣年須於簽署轉股協議並簽立有關轉股登記所需的一切相關文件後九十(90)個營業日內向賣家支付人民幣400.0百萬元(相等於約492.0百萬港元)；及
- (2) 深圳市花樣年須於辦妥有關轉股登記所需的一切相關手續且深圳市花樣年領取花萬里投資的新營業執照後三(3)個營業日內向賣家支付人民幣約379.2百萬元(相等於約466.4百萬港元)。

代價將以本集團的內部資金來源撥付。

獲剔除資產

轉股協議的訂約方協定，轉讓花萬里投資股權予深圳市花樣年完成之前，賣家將進行債權轉移的其他應收賬款從收購事項中剔除，而深圳市花樣年將放棄其對有關應收賬款的權利。

終止

倘若(其中包括)花萬里投資承擔的或有負債超過人民幣50百萬元(相等於約61.5百萬港元)，深圳市花樣年有權終止轉股協議。終止轉股協議後，賣家須向深圳市花樣年支付人民幣20.0百萬元(相等於約24.6百萬港元)的損害賠償。

倘若深圳市花樣年無法按各預定的付款日期支付代價，深圳市花樣年須支付按協定費率計算的損害賠償。假如深圳市花樣年未能於各預定付款日期後三十(30)天支付代價，賣家有權終止轉股協議，而深圳市花樣年則須額外支付人民幣20.0百萬元(相等於約24.6百萬港元)的損害賠償。

有關本公司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2009年至2012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。本集團亦於2011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2011年及2012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1996年在深圳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)，目前專註於該等經濟區發展房地產業務。

本集團計劃持續專註於該等經濟區，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北京項目發展的良機。收購事項將有助本公司進一步參與中國北京的房地產開發。

董事認為，轉股協議及據此擬進行的交易乃經訂約雙方公平磋商後按正常商業條款訂立，公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

有關花萬里投資的資料

花萬里投資是於2011年9月13日在中國成立的有限責任公司，註冊資本約為人民幣779.2百萬元(相等於約958.4百萬港元)。花萬里投資從事開發土地作商業用途。

於本公告日期，花萬里投資的資產(其中包括)(i)朝陽區土地建設用地使用權；(ii)其他資產(不包括若干獲剔除資產)；及(iii)銀行結餘及現金。

下表載列花萬里投資按中國公認會計準則編製截至2011年12月31日止兩個財政年度的經審核財務資料：

	2010年12月31日 概約 人民幣百萬元 (對等的概約 百萬港元)	2011年12月31日 概約 人民幣百萬元 (對等的概約 百萬港元)
扣除稅項及非經常項 目前淨虧損	無 (無)	(0.9) (1.1)
扣除稅項及非經常項 日後淨虧損	無 (無)	(0.9) (1.1)

有關賣家的資料

據董事盡悉及確信，賣家主要從事體育組織、體育場館管理、游覽景區投資及管理以及土地整理等業務。

上市規則之涵義

由於收購事項的適用百分比率超過5%但低於25%，故此收購事項構成上市規則第14.06條所指本公司的須予披露交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「收購事項」	指	根據轉股協議收購花萬里投資全部股權
「董事會」	指	董事會
「朝陽區土地」	指	位於中國北京朝陽區黃杉木店青年路總土地使用權面積約17,138.4平方米的土地
「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，其證券在聯交所主板上市
「代價」	指	約人民幣779.2百萬元(相等於約958.4百萬港元)
「董事」	指	本公司董事
「轉股協議」	指	深圳市花樣年與賣家就收購事項於2012年10月23日訂立的股權轉讓協議
「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
「花萬里投資」	指	花萬里投資(北京)有限公司，於中國成立的有限責任公司並由賣家全資擁有
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「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
「深圳市花樣年」	指	深圳市花樣年地產集團有限公司，為本公司全資附屬公司並於中國註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣家」	指	成都市長秋山體育場館管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

本公告之人民幣金額已按人民幣1.00元兌換1.23港元之匯率換算為港元，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，2012年10月24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、陳思翰先生及林錦堂先生；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。