

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

收購中國地產集團  
全部已發行股本及股東貸款

董事會欣然宣佈，於二零一三年五月六日，本公司全資附屬公司花樣年投資控股與賣方訂立購股協議，據此，賣方已有條件同意出售而花樣年投資控股已有條件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284,289,337元(相當於約352,518,778港元)。

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，因而須遵守作出公告的規定。

## 購股協議

日期

二零一三年五月六日

訂約方

- (1) 賣方
- (2) 花樣年投資控股

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第三方。

### 將予收購的資產

根據購股協議，賣方已有條件同意出售而花樣年投資控股已有條件同意購買中國地產集團全部已發行股本及股東貸款。

於完成後，花樣年投資控股將持有中國地產集團全部權益，繼而將持有爵士大廈（一棟位於中國上海浦東區向城路29號的物業）的房產權，總建築面積約17,563.48平方米，作住宅用途。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。

物業現時作為服務式公寓租賃，年期至二零一四年八月三十一日。

### 代價

代價為人民幣284,289,337元（相當於約352,518,778港元），包括(i)就收購中國地產集團全部已發行股本（包括股份溢價66,731,487港元）的代價人民幣282,500,000元（相當於約350,300,000港元）及股東貸款；及(ii)分攤租金人民幣1,789,337元（相當於約2,218,778港元）。於代價中，3,000,000港元已於訂約方在二零一三年二月六日簽訂無法律約束力的意向函時由花樣年投資控股向賣方支付原作為誠意金，並根據股份購買協議自動成為按金，而餘額人民幣281,869,982元（相當於約349,518,778港元）將由花樣年投資控股於完成時悉數支付予賣方。

倘物業的承租人因任何原因未能於二零一三年六月三十日向花樣年投資控股支付租賃付款，賣方同意向花樣年投資控股悉數歸還分攤租金，惟花樣年投資控股須已就向物業的承租人收取分攤租金方面作出一切合理步驟。

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本溢價及股東貸款，與物業同類型之物業的市場價格及分攤租金的金額由訂約方經公平磋商後釐定。

代價將由本集團的內部資金來源償付。

## 先決條件

完成須待以下各條件於各方面獲達成或豁免後，方可作實：

- (a) 花樣年投資控股接獲所有令花樣年投資控股及／或其代理人將能夠登記為中國地產集團全部已發行股本持有人及訂立購股協議及執行其項下擬進行交易屬必要的政府、監管及其他第三方的同意、批准、牌照、允許、授權、豁免及免除；
- (b) 花樣年投資控股於完成日期信納(倘猶如於完成日期及於購股協議日期至完成日期的期間內任何時間重新作出)根據購股協議所作出的保證於各重大方面保持真實準確，在任何重大方面並無誤導成份或違反，且並無事件顯示賣方在任何重大方面違反任何保證或購股協議的其他條文；
- (c) 中國地產集團將繼續根據適用法律登記為物業的擁有人，房地產權證將繼續以中國地產集團的名義登記；
- (d) 任何政府或其他主管機構就物業或其任何部份概無強制收購，且概無該等有意強制收購的通知送達中國地產集團，賣方或中國地產集團概不知悉任何尚未發出有意收購物業的通知；
- (e) 賣方促使根據任何及所有適用法例取得就出售中國地產集團全部已發行股本所需的所有其他同意及批准，以及令其項下擬進行的交易(包括但不限於不豁免則構成違反賣方或中國地產集團參與訂立或其或彼等各自資產受約束的任何文據、合約、文件或協議的條款的必要豁免)生效，且若任何同意或批准受條件規限，則有關條件已獲花樣年投資控股以唯一及全權酌情權信納；
- (f) 自購股協議日期起，概無發生或可能發生具重大不利影響的事件或情況；
- (g) 自購股協議日期起，全國或國際貨幣、金融、經濟或政治條件或外匯管制概無發行可對業權、經營及使用及物業或中國地產集團就此的任何部份造成不利影響的變動；

- (h) 賣方已向花樣年投資控股遞交賬目；
- (i) 賣方已履行其於購股協議項下規定其履行或促使將履行的全部契諾、承諾及協議；
- (j) 花樣年投資控股或賣方或中國地產集團概無接獲制止或禁止完成購股協議項下擬進行交易的任何禁令或其他頒令、指示或通知，亦無任何行動尋求制止或禁止完成上述事項，或無尚未了結或正面臨就此索取的賠償；
- (k) 賣方的股東於股東特別大會通過相關決議案，批准(其中包括)股份購買協議及其項下擬進行交易，而賣方亦已向花樣年投資控股提供該等決議案的經驗證副本；及
- (l) 賣方向花樣年投資控股提供本公司就賣方的若干股東持有權益(如有)所發出的撤銷契諾。

倘於完成前任何時間，賣方或花樣年投資控股知悉任何可能妨礙任何上述先決條件達成的事實或情況，其須即時知會另一方。倘需要取得第三方批准方可達成任何上述條件，而該第三方批准須受第三方進一步施加的條件規限，則花樣年投資控股須於有關的先決條件被視為達成前按唯一及全權酌情信納第三方進一步施加的條件。

賣方將盡合理努力確保上述先決條件於切實可行情況下盡快達成，惟於任何情況下不遲於於完成日期(或訂約方書面協定的其他時間及日期)上午十一時正達成。

花樣年投資控股有權向賣方發出書面通知，以豁免遵守達成任何上述先決條件。

倘任何一項上述先決條件未能於完成日期下午三時正(或賣方及花樣年投資控股書面協定的其他時間及日期)達成或獲豁免，花樣年投資控股有權(但無任何責任)向賣方發出書面通知終止購股協議，而其後各方均不得向對方索償有關成本、賠償、補償或其他索償，惟花樣年投資控股向賣方因先前違反購股協議條款而提出的索償除外。

## 完成

待上述先決條件及購股協議項下若干完成責任獲達成或豁免後，完成將於完成日期上午十一時正(或訂約方可能協定的其他時間)生效。

於不損害任何其他可供使用的補救措施下，倘訂約方中任何一方於完成日期未能遵守購股協議項下完成任何責任，各方並無違約，可(a)將完成的完成日期後延遲不多於30日；(b)考慮到可能已發生的違約事件及於不損害購股協議或適用法例下其他事宜的權利及補救措施下，盡可能促使完成；或(c)於不損害購股協議或適用法例下其他事宜的權利及補救措施下，撤回購股協議，而其後各方均不得向對方索償有關成本、賠償、補償或其他索償，惟花樣年投資控股向賣方因先前違反購股協議條款而提出的索償除外。

鑒於代價的支付，賣方無條件地及不可撤回地向花樣年投資控股轉讓其持有股東貸款的所有權利、所有權、權益、利益連同任何中國地產集團結欠賣方的逾期負債，自完成日期起生效。

## 完成後調整

訂約方同意，其於對賬日期就經營物業有關的任何費用、成本、支出及其他經營開支以及有關物業的到期及應付的收入作出調整：

- (a) 於完成時未清償或未分配及根據購股協議須由訂約方調整或分配的金額；
- (b) 於完成前未能計算的金額；
- (c) 因當時未能提供充分憑證或其他詳細資料而於完成時並無作出的金額；或
- (d) 並非由訂約方入賬亦已通知彼等或須根據可供彼等動用的資料作出進一步調整的金額，

而於作出該等調整時，訂約方須按以下原則(i)於完成前的所有到期及應付費用列入賣方賬目，而於完成後的所有到期及應付費用列入花樣年投資控股賬目；及(ii)於完成前所有有關物業的到期及應付收入列入賣方賬目，而於完成後所有有關物業的到期及應付收入列入花樣年投資控股賬目。最終調整金額須於對賬日期後14日(倘出現爭議，則於裁定爭議後14日)內由賣方向花樣年投資控股支付或花樣年投資控股向賣方支付(視情況而定)。

預期將予作出的向上調整(如有)連同代價預期不超過上市規則第14章百分比的5%。

## 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。

董事會相信，收購事項將為在中國上海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上海的市場地位。

董事認為，購股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。



## 有關中國地產集團的資料

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，並主要從事物業投資。

中國地產集團截至二零一三年三月三十一日止財政年度的經審核財務報表尚未可提供。根據香港公認會計原則編製的中國地產集團截至二零一二年三月三十一日止財政年度的經審核財務報表及截至二零一三年三月三十一日止財政年度的未經審核管理賬目，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 止年度	
	二零一二年 港元 (經審核)	二零一三年 港元 (未經審核)
除稅及非經常性項目前純利	6,610,526	7,888,756
除稅及非經常性項目後純利	6,610,526	7,888,756
		於二零一三年 三月三十一日 港元 (未經審核)
資產淨值		106,267,839

## 有關賣方的資料

據董事全悉及確信，賣方主要從事物業投資。

## 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，因而須遵守作出公告的規定。

## 釋義

於本公告內，除文意另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「賬目」	指	中國地產集團於二零一三年三月三十一日的經審核財務報表及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	根據購股協議收購中國地產集團全部已發行股本及股東貸款
「分攤租金」	指	按假設完成日期為二零一三年五月六日計算的部分租賃付款人民幣1,789,337元(相當於約2,218,778港元)
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	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，於本公告日期由賣方擁有其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	根據購股協議完成收購事項
「完成日期」	指	本公告「先決條件」一段所載先決條件獲達成或豁免的日後五個營業日(不遲於二零一三年五月五日)或訂約方可能書面協定的其他日期
「代價」	指	收購事項的代價
「董事」	指	本公司董事



「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	花樣年投資控股與賣方，「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	爵士大廈，一棟位於中國上海浦東區向城路29號的物業
「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) No. 000640，滬房地市字(2001) No. 000745，滬房地市字(2001) No. 000754)
「對賬日期」	指	完成當日起計滿五個營業日
「租賃付款」	指	截至二零一三年五月三十一日止季度的租賃付款，為物業承租人於二零一三年六月一日到期及應付予中國地產集團的租賃付款
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人

「股東貸款」	指	於購股協議日期，中國地產集團結欠賣方人民幣5,500,000元(相當於約6,820,000港元)
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「購股協議」	指	賣方與花樣年投資控股所訂立的日期為二零一三年五月六日的股份購買協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Financial Plaza Shanghai Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「%」	指	百分比

本公告內的人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.24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，二零一三年五月六日

於本通告刊發日期，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。