

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，並表明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：01777)

須予披露交易

收購蘇州花萬里及蘇州林甲岩  
股權

茲提述招股說明書內有關收購蘇州花萬里及蘇州林甲岩股權之披露資料。

於2010年1月21日，買方(本公司全資附屬公司)訂立下列協議：

- (1) 與中信深圳(集團)及中信深圳訂立花萬里協議，據此，(i)中信深圳(集團)同意出售，而買方同意購買蘇州花萬里90%股權；(ii)中信深圳同意出售，而買方同意購買蘇州花萬里10%股權；
- (2) 與中信深圳(集團)及中信深圳訂立花萬里補充協議，據此，花萬里收購之代價已協定為人民幣585,365,600.00元(約相當於665,717,730.01港元)，包括轉讓蘇州花萬里100%股權之代價人民幣218,842,094.10元(約相當於248,882,172.30港元)及蘇州花萬里結欠蘇州中信之債務人民幣366,523,505.90元(約相當於416,835,557.72港元)，有關代價將根據掛牌出讓成交價予以調整；

- (3) 與中信深圳(集團)及蘇州中信訂立林甲岩協議，據此，(i)中信深圳(集團)同意出售，而買方同意購買蘇州林甲岩90%股權；(ii)蘇州中信同意出售，而買方同意購買蘇州林甲岩10%股權；
- (4) 與中信深圳(集團)及蘇州中信訂立林甲岩補充協議，據此，林甲岩收購之代價已協定為人民幣226,187,800.00元(約相當於257,236,210.62港元)，有關代價將根據掛牌出讓成交價予以調整；及
- (5) 與蘇州中信訂立資產轉讓框架協議，據此，蘇州中信同意出售，而買方同意購買酒店地塊及酒店項目，代價將參考(其中包括)於有關資產轉讓時按酒店項目之資產淨值釐定。資產轉讓框架協議須於花萬里收購及林甲岩收購完成後生效。

由於賣方均為國控企業，根據中國法律，出售彼等擁有之股權或資產須通過掛牌出讓。花萬里收購及林甲岩收購之掛牌出讓已於2010年1月13日展開。於2010年2月21日，買方接獲北京產權交易所發出之受讓資格確認通知書。蘇州花萬里100%股權及蘇州林甲岩100%股權之掛牌出讓成交價分別釐定為人民幣585,365,600.00元(約相當於665,717,730.01港元)及人民幣226,187,800.00元(約相當於257,236,210.62港元)。

根據上市規則第14.22及14.23條，基於賣方彼此為聯繫人士，故花萬里收購及林甲岩收購應彙集計算。彙集計算時，由於各項百分比率均超過5%但少於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，有關收購亦將構成本公司之須予披露交易。

## 股份轉讓框架協議

茲提述招股說明書內有關收購蘇州花萬里及蘇州林甲岩股權之披露資料。

於2009年8月，買方與蘇州中信就轉讓蘇州花萬里及蘇州林甲岩100%股權訂立股份轉讓框架協議。該項股份轉讓完成時，預期買方將(i)擁有蘇州項目內目前由蘇州林甲岩所擁有若干幅地塊之土地使用權；及(ii)取得預期將由蘇州花萬里就蘇州項目收購之若干幅地塊。蘇州花萬里及蘇州林甲岩預期將成為蘇州項目之項目公司。根據股份轉讓框架協議，買方已向蘇州中信支付訂金人民幣30,000,000.00元(約相當於34,118,048.45港元)及代價約人民幣393,000,000.00元(約相當於446,946,434.66港元)。

## 股份轉讓協議及資產框架協議

於2010年1月21日，買方(本公司全資附屬公司)訂立下列協議：

- (1) 與中信深圳(集團)及中信深圳訂立花萬里協議，據此，(i)中信深圳(集團)同意出售，而買方同意購買蘇州花萬里90%股權；(ii)中信深圳同意出售，而買方同意購買蘇州花萬里10%股權；
- (2) 與中信深圳(集團)及中信深圳訂立花萬里補充協議，據此，花萬里收購之代價已協定為人民幣585,365,600.00元(約相當於665,717,730.01港元)，包括轉讓花萬里100%股權之代價人民幣218,842,094.10元(約相當於248,882,172.30港元)及蘇州花萬里結欠蘇州中信之債務人民幣366,523,505.90元(約相當於416,835,557.72港元)，有關代價將根據掛牌出讓成交價予以調整；
- (3) 與中信深圳(集團)及蘇州中信訂立林甲岩協議，據此，(i)中信深圳(集團)同意出售，而買方同意購買蘇州林甲岩90%股權；(ii)蘇州中信同意出售，而買方同意購買蘇州林甲岩10%股權；
- (4) 與中信深圳(集團)及蘇州中信訂立林甲岩補充協議，據此，林甲岩收購之代價已協定為人民幣226,187,800.00元(約相當於257,236,210.62港元)，有關代價將根據掛牌出讓成交價予以調整；及
- (5) 與蘇州中信訂立資產轉讓框架協議，據此，蘇州中信同意出售，而買方同意購買酒店地塊及酒店項目，代價將參考(其中包括)於有關資產轉讓時按酒店項目之資產淨值釐定。資產轉讓框架協議須於花萬里收購及林甲岩收購完成後生效。

據董事經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方各自均獨立於本公司或其任何關連人士，且與彼等並無關連。

### 掛牌出讓

由於賣方均為國控企業，根據中國法律，出售彼等擁有之股權或資產須通過掛牌出讓。根據花萬里協議及林甲岩協議，賣方須就出售上述股權按相關產權交易展開掛牌出讓，而買方須遞交競投股權之標書。成功投得上述股權時，買方須與賣方訂立產權所有權轉讓協議，並支付代價餘額。

## 花萬里收購

花萬里收購之掛牌出讓已於2010年1月13日展開。蘇州花萬里100%股權之掛牌出讓起始價與成交價均釐定為人民幣585,365,600.00元(約相當於665,717,730.01港元)。

根據北京產權交易所於2010年2月21日向買方發出之受讓資格確認通知書，買方已於2010年2月23日支付訂金總額人民幣175,609,679.00元(約相當於199,715,317.87港元)，金額相當於花萬里收購代價總額約30%。買方其後須與中信深圳(集團)及中信深圳訂立產權所有權轉讓協議，並須於簽署產權所有權轉讓協議後五個營業日內支付代價餘額。

收購蘇州花萬里100%股權之代價乃參考(其中包括)於本公告日期蘇州花萬里註冊資本人民幣10,000,000.00元(約相當於11,372,682.82港元)及蘇州花萬里結欠蘇州中信之債務人民幣366,523,505.90元(約相當於416,835,557.72港元)釐定，即蘇州花萬里擁有太湖城地塊之總土地溢價及蘇州中信代蘇州花萬里支付之契稅。董事會認為花萬里收購之代價屬公平合理，而花萬里收購符合本公司及其股東整體利益。

代價將以本公司內部資源撥付。

### 先決條件及完成

花萬里收購取決於並須待多項條件達成後，方始完成，當中包括：

- (a) 中信深圳(集團)及中信深圳根據適用法律、法規及政策，就花萬里收購於北京產權交易所完成掛牌出讓；
- (b) 買方根據其組織章程細則及適用法律，就花萬里收購取得相關批文及授權書；
- (c) 林甲岩收購完成；及
- (d) 於成功競投花萬里收購後三個營業日內簽署資產轉讓框架協議。

於本公告日期，先決條件(b)及(d)已經達成。

## 林甲岩收購

林甲岩收購之掛牌出讓已於2010年1月13日展開。蘇州林甲岩100%股權之掛牌出讓起始價與成交價均釐定為人民幣226,187,800.00元(約相當於257,236,210.62港元)。

根據北京產權交易所於2010年2月21日向買方發出之受讓資格確認通知書，買方已於2010年2月23日支付訂金總額人民幣67,856,340.00元(約相當於77,170,863.19港元)，金額相當於林甲岩收購代價總額約30%。買方其後須與中信深圳(集團)及蘇州中信訂立產權所有權轉讓協議，並須於簽署產權所有權轉讓協議後五個營業日內支付代價餘下部分。

收購蘇州林甲岩100%股權之代價乃參考(其中包括)浩閣地塊之土地溢價及蘇州林甲岩於2009年12月20日之資產淨值(不包括浩閣地塊之土地溢價)釐定。董事會認為代價屬公平合理，而林甲岩收購符合本公司及其股東整體利益。

代價將以本公司內部資源撥付。

## 先決條件及完成

林甲岩收購取決於並須待多項條件達成後，方始完成，當中包括：

- (a) 中信深圳(集團)及蘇州中信根據適用法律、法規及政策，就林甲岩收購於北京產權交易所完成掛牌出讓；
- (b) 買方根據其組織章程細則及適用法律，就林甲岩收購取得相關批文及授權書；及
- (c) 花萬里收購完成。

於本公告日期，先決條件(b)已經達成。

## 資產轉讓框架協議

於2010年1月21日，買方與蘇州中信訂立資產轉讓框架協議，據此，蘇州中信同意出售，而買方同意購買酒店地塊及酒店項目，代價將參考(其中包括)於有關資產轉讓時按酒店項目之資產淨值釐定。資產轉讓框架協議將於花萬里收購及林甲岩收購完成時生效。資產轉讓框架協議生效後七個工作天內，買方將向蘇州中信支付人民幣10,000,000.00元(約相當於11,372,682.82港元)，作為收購酒店地塊及酒店項目之訂金，有關訂金將自買方就花萬里收購及林甲岩收購向蘇州中信支付之代價中扣除。買方及蘇州中信將聯手開發酒店地塊及酒店項目，而當酒店項目之投資金額達到酒店項目投資總額之25%或達到蘇州相關政府機關所釐定之金額時，酒店項目將轉讓予買方。

## 有關賣方之資料

據董事所深知、全悉及確信，中信深圳及蘇州中信為中信深圳(集團)之附屬公司。中信深圳(集團)由中國國務院全資擁有之中國中信集團公司間接擁有。賣方主要於中國從事房地產開發及管理業務。

## 有關蘇州花萬里及蘇州林甲岩之資料

蘇州花萬里為於2009年9月9日在中國成立之有限公司。於本公告日期，蘇州花萬里之註冊股本為人民幣10,000,000.00元(約相當於11,372,682.82港元)。蘇州林甲岩為於1994年9月5日在中國成立之有限公司。於本公告日期，蘇州林甲岩之註冊股本為人民幣180,599,652.09元(約相當於205,390,255.98港元)。蘇州花萬里及蘇州林甲岩主要於中國從事房地產發展及管理業務。

蘇州花萬里於其註冊成立日期2009年9月9日至2009年12月31日期間之財務資料如下：

註冊成立日期  
2009年9月9日至  
2009年12月31日期間  
(未經審核)  
人民幣千元

營業額	0
除稅前虧損	2
除稅後虧損	2
資產淨值	9,998

於2009年10月31日，獨立估值師評估蘇州花萬里之資產淨值為人民幣188,754,700.00元(約相當於214,664,733.31港元)。

蘇州林甲岩於截至2008年12月31日止年度及2009年1月1日至2009年11月30日期間之財務資料如下：

	<b>2009年</b> <b>1月1日至</b> <b>2009年</b> <b>11月30日</b> <b>期間</b> (未經審核) 人民幣千元	<b>截至2008年</b> <b>12月31日</b> <b>止年度</b> (經審核) 人民幣千元
營業額	0	0
除稅前虧損	3,371.20	3,906.90
除稅後虧損	3,371.20	3,038.90
資產淨值	133,444.60	136,815.70

於2009年9月30日，獨立估值師評估蘇州林甲岩之資產淨值為人民幣191,167,000.00元(約相當於217,408,165.59港元)。

上文概述之賬目乃根據中國公認會計原則編製。

### 有關太湖城地塊、浩閣地塊及酒店地塊之資料

誠如招股說明書所披露，蘇州項目位於江蘇省蘇州市之著名旅遊景點蘇州太湖國家旅遊渡假區。預期蘇州花萬里及蘇州林甲岩將為蘇州項目之項目公司，負責發展太湖城地塊、浩閣地塊及酒店地塊。

太湖城地塊包括5塊位於江蘇省蘇州市吳中區(縣)太湖國家旅遊渡假區香山村之土地，即蘇地2005-B-54號地塊之第3、4、6、7及8號地塊，土地使用權證編號：吳國用(2009)第06108088號、吳國用(2009)第06108084號、吳國用(2009)第06108089號、吳國用(2009)第06108087號及吳國用(2009)第06108086號，總面積為281,998.60平方米，將動用發展精品住宅。酒店地塊(即蘇地2005-B-54號地塊第2號地塊，土地使用權證編號：吳國用(2006)第20522號)毗鄰太湖城地塊，總面積為70,317.20平方米，將動用作發展五星級酒店(「酒店項目」)。根據蘇州市國土資源局於2005年12月23日發出之出讓國有土地拍賣公告，酒店地塊將於太湖城地塊開發前發展。

浩閣地塊位於江蘇省蘇州市吳中區(縣)太湖國家旅遊渡假區湖濱大道和香山路交界處(土地使用權證編號：吳國用(2005)第105號)，總面積為104,219.50平方米，部分已發展為商用物業。

## 進行該等收購之理由

本公司主要於中國從事物業開發業務，本公司認為，收購同樣從事房地產發展及管理業務之目標公司，與其一般日常業務相符。

為提高其於中國物業市場之地位，董事會相信，花萬里收購及林甲岩收購為蘇州之項目發展造就良機。董事(包括獨立非執行董事)認為，花萬里收購及林甲岩收購乃按一般商業條款訂定，有關條款對本公司及其有關股東而言屬公平合理，而花萬里收購及林甲岩收購符合本公司及其股東整體利益。

## 一般事項

根據上市規則第14.22及14.23條，基於賣方彼此為聯繫人士，且屬中國國務院全資擁有之中國中信集團公司旗下，故花萬里收購及林甲岩收購應彙集計算。彙集計算時，由於各項百分比率均超過5%但少於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，有關收購構成本公司之須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「資產轉讓框架協議」	指	買方與蘇州中信於2010年1月21日訂立之資產轉讓框架協議，據此，蘇州中信同意出售，而買方同意購買酒店地塊及酒店項目，代價將於花萬里收購及林甲岩收購完成後按酒店項目之資產淨值釐定
「北京產權交易所」	指	北京產權交易所有限公司
「中信深圳」	指	中信深圳集團房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司，由中信深圳(集團)及深圳中信股份有限公司分別擁有95%及5%權益

「中信深圳(集團)」	指	中信深圳(集團)有限公司，於中國成立之有限公司，由中信房地產股份有限公司擁有
「蘇州中信」	指	蘇州中信投資有限公司，於中國成立之有限公司，由中信深圳(集團)擁有
「本公司」	指	花樣年控股集團有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其證券在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「花樣年集團(中國)」	指	花樣年集團(中國)有限公司，本公司全資附屬公司，於2006年1月20日根據中國法律成立之有限公司，前稱分別為深圳市花樣年科技有限公司及深圳市花樣年集團有限公司
「浩閣地塊」	指	詳情載於「有關太湖城地塊、浩閣地塊及酒店地塊之資料」一段
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店地塊」	指	詳情載於「有關太湖城地塊、浩閣地塊及酒店地塊之資料」一段
「酒店項目」	指	詳情載於「有關太湖城地塊、浩閣地塊及酒店地塊之資料」一段
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「花萬里收購」	指	收購蘇州花萬里100%股權，包括蘇州花萬里結欠蘇州中信之債務人民幣366,523,505.90元(約相當於416,835,557.72港元)
「花萬里協議」	指	買方、中信深圳(集團)與中信深圳於2010年1月21日訂立之協議，據此，(i)中信深圳(集團)同意出售，而買方同意購買蘇州花萬里90%股權；(ii)中信深圳同意出售，而買方同意購買蘇州花萬里10%股權
「花萬里補充協議」	指	買方、中信深圳(集團)與中信深圳於2010年1月21日訂立之補充協議，據此，(其中包括)花萬里收購之代價協定為人民幣585,365,600.00元(約相當於665,717,730.01港元)，包括轉讓花萬里100%股權之代價人民幣218,842,094.10元(約相當於248,882,172.30港元)及蘇州花萬里結欠蘇州中信之債務人民幣366,523,505.90元(約相當於416,835,557.72港元)，有關代價將根據掛牌出讓成交價予以調整
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「林甲岩收購」	指	收購蘇州林甲岩100%股權
「林甲岩協議」	指	買方、中信深圳(集團)與蘇州中信於2010年1月21日訂立之協議，據此，(i)中信深圳(集團)同意出售，而買方同意購買蘇州林甲岩90%股權；(ii)蘇州中信同意出售，而買方同意購買蘇州林甲岩10%股權

「林甲岩補充協議」	指	買方、中信深圳(集團)與蘇州中信於2010年1月21日訂立之補充協議，據此，林甲岩收購之代價協定為人民幣226,187,800.00元(約相當於257,236,210.62港元)，有關代價將根據掛牌出讓成交價予以調整
「中國」	指	中華人民共和國
「招股說明書」	指	本公司日期為2009年11月12日之招股說明書
「買方」	指	花樣年集團(中國)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州花萬里」	指	蘇州市花萬里房地產開發有限公司，於2009年9月9日在中國註冊成立之有限公司，由中信深圳(集團)及中信深圳分別擁有90%及10%權益
「蘇州林甲岩」	指	蘇州林甲岩房產發展有限公司，於1994年9月5日在中國註冊成立之有限公司，由中信深圳(集團)及蘇州中信分別擁有90%及10%權益
「蘇州項目」	指	詳情載於「有關太湖城地塊、浩閣地塊及酒店地塊之資料」一段
「太湖城地塊」	指	詳情載於「有關太湖城地塊、浩閣地塊及酒店地塊之資料」一段
「賣方」	指	中信深圳(集團)、中信深圳及蘇州中信之統稱
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣金額已按1.00港元=人民幣0.8793元之匯率換算為港元，以作說明。

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席  
潘軍

香港，2010年3月2日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、馮輝明先生及陳思翰先生；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。