

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。

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1933年美國證券法(經修訂，「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之有限公司)

(股份代號：01777)

發行於2017年到期的250百萬美元13.75%優先票據

茲提述本公司就發行票據於2012年9月19日刊發的公告。

於2012年9月20日，本公司及附屬公司擔保人就發行於2017年到期250百萬美元13.75%優先票據與美林、瑞銀及工銀國際證券有限公司訂立購買協議。

發行票據的估計所得款項淨額扣除包銷折讓及佣金以及其他估計開支後將約為241百萬美元，而本公司有意動用所得款項淨額為現有及新物業項目撥資(包括建築成本及地價)、為本集團現有債務進行再融資以及用作一般公司用途。

本公司已收到新交所原則上同意票據於新交所上市及報價。票據獲准於新交所公開上市及報價不應視為本公司或票據的價值指標。新交所概不就本公告內容承擔任何責任。

茲提述本公司日期為2012年9月19日有關發行票據的公告。董事會欣然宣佈，於2012年9月20日，本公司聯同附屬公司擔保人就發行票據與美林、瑞銀及工銀國際證券有限公司訂立購買協議，票據的本金總額為250百萬美元。

購買協議

日期：2012年9月20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) 美林；
- (d) 瑞銀；及
- (e) 工銀國際證券有限公司。

美林為發售及銷售票據的獨家全球協調人，美林、瑞銀及工銀國際證券有限公司為發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人，而美林、瑞銀及工銀國際融資有限公司則為發售及銷售票據的聯席賬簿管理人。美林、瑞銀及工銀國際證券有限公司亦為票據的初步購買人。就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，美林、瑞銀、工銀國際融資有限公司及工銀國際證券有限公司各自為獨立第三方，且並非本公司的關連人士。

票據及附屬公司擔保並無且不會根據證券法或任何州證券法登記，除非如上述所述進行登記，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，且僅可根據證券法的S規例於離岸交易中發售、出售或交付予美國境外的非美國人士(定義見證券法項下的S規例)。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，而票據亦不會向本公司任何關連人士配售。

票據主要條款

提呈發售的票據

在達致完成的若干條件規限下，本公司將發行本金總額為250百萬美元的票據。除非根據票據條款獲提前贖回，否則票據將於2017年9月27日到期。

發售價

票據發售價將為票據本金額的99.472%。

利息

票據將按年利率13.75%自2012年9月27日(包括該日)開始計息，每半年期末支付。利息將自2013年3月27日開始於每年3月27日及9月27日支付。

票據地位

票據為本公司一般責任並將(1)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；(2)最低限度與2010年票據及本公司所有其他無抵押非從屬債務之收款權利享有同地位，惟須視乎根據適用法例有關非從屬債務的任何優先權；(3)按優先基準獲附屬公司擔保人提供擔保，惟須受若干限制；(4)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之其他有抵押責任(如有)，並以作為有關抵押之資產之價值為限；及(5)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。

失責事件

票據失責事件其中包括：(a)票據到期、提前償還、贖回或其他原因使本金(或溢價，如有)到期及應付時拖欠本金(或溢價，如有)；(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)段所述的失責以外)，而有關的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持續連續30日期間；(e)本公司或其若干附屬公司的未償還債務本金總額為5.0百萬美元；(f)就向本公司或其若干附屬公司提出且未付或未獲解除的一項或多項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

擔保項下之責任，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彼等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)，根據契約及根據票據所規定的相關抵押文件除外。

倘發生失責事件(除上文(g)或(h)段所列之失責事件外)及持續存在，受託人或持有當時未償還本金總額最少25%的票據持有人可向本公司發出書面通知，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。倘若發生上文(g)或(h)段所列有關本公司或其若干附屬公司之失責事件時，受託人或任何持有人毋須作出任何聲明或採取其他行動，票據當時未償付的本金、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。

契諾

票據、規管票據的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、轉讓資產或作公司間貸款的能力；
- (j) 與其股東或聯屬公司進行交易；及
- (k) 進行整合或合併。

贖回

票據可於以下情況贖回：

- (1) 於任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加於贖回日期之適用溢價以及截至贖回日期的應計及未支付利息(如有)的贖回價，贖回全部但非部分票據。
- (2) 本公司可於2015年9月27日前任何時間及不時，利用出售若干類別股本之所得款項按票據本金額113.75%另加截至(但不包括)贖回日期應計及未支付利息(如有)之贖回價，贖回最多35%的票據本金總額，惟須受若干條件所限。

本公司將發出不少於30日及不多於60日之贖回通知。

進行發行票據之原因

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。

進行發行票據乃為現有及新增物業項目(包括建設費用及土地溢價)提供資金、為其現有債務再融資以及作一般企業用途。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

本公司已收到新交所原則上同意票據於新交所上市及報價。票據獲准於新交所公開上市及報價不應視為本公司或票據的價值指標。新交所概不就本公告內容承擔任何責任。

票據並未尋求於香港上市。

評級

預期票據將獲標準普爾評級服務(Standard & Poor's Ratings Services)評定為B+級及獲穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service, Inc.)評定為B2級。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下所載列的涵義：

「2010年票據」	指	本公司於2015年到期的本金額120百萬美元14%優先票據
「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、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，其證券在聯交所主板上市
「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」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「契約」	指	本公司(票據發行人)、附屬公司擔保人及票據持有人簽訂的書面協議，其指明包括票據利率及到期日期的票據條款
「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可追溯擔保

「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
「美林」	指	Merrill Lynch International，發售及銷售票據的獨家全球協調人、及聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人之一
「票據」	指	本公司將發行本金總額250百萬美元於2017年到期的13.75%保證優先票據
「發行票據」	指	本公司發行票據
「購買協議」	指	由(其中包括)本公司、美林、瑞銀與工銀國際證券有限公司就發行票據訂立日期為2012年9月20日的協議
「證券法」	指	1933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」	指	擔保票據的本公司附屬公司
「附屬公司擔保人抵押人」	指	將質押抵押品的若干附屬公司擔保人，以確保本公司履行在契約及票據項下的責任，以及附屬公司擔保人履行其在附屬公司擔保項下的責任
「受託人」	指	花旗國際有限公司(Citicorp International Limited)
「瑞銀」	指	UBS AG, Hong Kong Branch，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 美國貨幣

「%」 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，2012年9月20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。