

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
建議收購深圳高華股權**

於2010年4月14日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立框架協議，據此，(i)第一賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買深圳高華50%股權；及(ii)第二賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買深圳高華50%股權，總代價為人民幣936,000,000元(約相當於1,064,241,000港元及可予調整)。於同日，擔保人訂立以買方為收益人的擔保協議，據此，擔保人共同及個別向買方承諾就(其中包括)賣方於框架協議項下之表現作出擔保，自擔保協議之日起計為期兩年。

於本公告日期，深圳高華主要於中國從事投資及貿易業務，深圳高華正收購各桂林公司的全部股本權益，該等公司擁有桂林土地的土地使用權。待達成先決條件後，賣方與買方將就轉讓深圳高華的全部股本權益訂立進一步協議。

由於建議收購事項各項百分比率均超過5%但少於25%，故根據上市規則，建議收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章下之公告規定。

框架協議

日期

2010年4月14日

訂約方

- (1) 買方
- (2) 第一賣方
- (3) 第二賣方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及彼等各自之最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據框架協議，(i)第一賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買深圳高華50%股權；及(ii)第二賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買深圳高華50%股權。於收購事項完成時，買方將持有深圳高華全部股權，而深圳高華將持有各桂林公司全部股權。

於完成擬收購事項後，買方將持有深圳高華的全部股本權益，而深圳高華則持有各桂林公司的全部股本權益。

於本公告日期，桂林聚豪及桂林萬豪擁有位於桂林市臨桂縣臨桂鎮秧塘工業區之桂林土地甲之土地使用權，桂林土地甲土地面積約為513,961.9平方米，作商業用途及住宅用途。

於本公告日期，桂林帝豪擁有位於桂林市臨桂縣臨桂鎮秧塘工業區之桂林土地乙之土地使用權，桂林土地乙土地面積約為200,000平方米，作商業用途及住宅用途。

於本公告日期，桂林眾鼎擁有位於桂林市驂鸞路桂林國家高新區科技工業園4號社區之桂林土地丙之土地使用權，桂林土地丙土地面積約為2,783平方米。

代價

建議收購事項總代價為人民幣936,000,000元(約相當於1,064,241,000港元)。

代價乃各方參考桂林土地估計市值以及深圳高華及桂林公司結欠任何其他人士之應付款後，經公平磋商訂定。

代價將以下列方式支付予賣方：

- (1) 於簽訂框架協議後，買方將支付人民幣200,000,000元(約相當於227,402,000港元)的定金(「**定金**」)。
- (2) 於買方信納盡職審查(「**盡職審查**」)，且並未發現深圳高華、桂林公司及桂林土地存在任何重大風險或瑕疵後十日內，買方將支付人民幣200,000,000元(約相當於227,402,000港元)。
- (3) 於簽訂有關由賣方向買方轉讓深圳高華股本權益的所有相關文件及股權轉讓合同公證手續(屆時深圳高華將全資擁有桂林公司及桂林土地的全部股本權益)後五日內，買方將支付人民幣200,000,000元(約相當於227,402,000港元)；
- (4) 於買方與賣方向相關中國政府部門遞交文件，尋求由賣方向買方轉讓深圳高華的全部股本權益，以及接獲相關中國政府部門所發出的確認收據後，買方將支付人民幣100,000,000元(約相當於113,701,000港元)；及
- (5) 於完成由賣方向買方轉讓深圳高華股本權益，以及買方向相關中國政府部門登記為深圳高華的唯一實益擁有人以及取得新商業牌照以反映此轉讓後三十日內，買方將支付人民幣236,000,000元(約相當於268,334,000港元)。

倘買方未能根據以上計劃付款日期支付分期付款，則其將須繳付逾期付款罰款。

倘桂林土地的土地面積少於框架協議所示者，則代價將可下調。買方已於簽訂框架協議時支付定金。於收到定金後三個月內，賣方不可就轉讓深圳高華、桂林公司或桂林土地進行磋商、訂立交易或協議，否則賣方將被視為違反框架協議，並須向買方退回定金及須支付與定金金額相同的額外款項。

董事會認為，代價屬公平合理且乃於各方公平磋商後訂定。

擔保人

於2010年4月14日，擔保人訂立以買方為收益人的擔保協議，據此，擔保人共同及個別向買方承諾就(其中包括)賣方於框架協議項下之表現作出擔保，自擔保協議之日起計為期兩年。

先決條件

擬收購事項取決於並須待多項先決條件達成後，方始完成，當中包括但不限於：

- (a) 買方信納盡職審查及並未發現深圳高華、桂林公司及桂林土地存在任何重大風險或瑕疵；
- (b) 深圳高華完成有關深圳高華收購各桂林公司的股本權益及桂林土地的相關土地使用權的所需程序；
- (c) 買方通過所需董事及股東決議案批准擬收購事項；
- (d) 深圳高華取得其股東批准擬收購事項；及
- (e) 買方根據適用法律，就擬收購事項取得相關批准及授權。

於本公告日期，先決條件(c)及(d)已達成。

終止

倘賣方未能收購桂林公司的全部股本權益及／或未能取得桂林土地的土地使用權，則買方有權終止框架協議。於終止後，賣方將向買方退還定金，並須向買方支付相等於定金金額的額外款項。

倘買方未能於各計劃付款日期後十日內支付分期代價，則賣方有權終止框架協議。於終止後，買方須向賣方支付代價餘款及相等於該餘款金額的額外款項。

進行建議收購事項之理由

本公司主要於中國從事物業開發業務，本公司認為擬收購事項與其一般日常業務相符。擬收購事項為本公司進一步參與中國桂林市房地產開發之良機，而董事認為桂林市未來具備長遠發展潛力。

董事會認為，框架協議及其項下擬進行之交易乃於各方公平磋商後，按一般商業條款訂定，屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益。

有關深圳高華及桂林公司之資料

深圳高華為於2010年3月12日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於約11,370,000港元)。深圳高華主要在中國從事投資及貿易業務。於本公告日期，深圳高華正進行收購各桂林公司全部股權，而各桂林公司擁有桂林土地之土地使用權。由於買方僅預期於簽訂框架協議後才開始盡職審查，故買方於本公告日期尚未掌握深圳高華及各桂林公司之詳細財務資料。

待符合先決條件後，賣方及買方將訂立其他協議，內容有關轉讓深圳高華全部股權。

一般事項

由於建議收購事項各項百分比率均超過5%但少於25%，故根據上市規則，建議收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章下之公告規定。

釋義

於本公告內，除另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「先決條件」	指	本公告「先決條件」一段所規定完成建議收購事項之先決條件
「代價」	指	買方根據框架協議就建議收購事項向賣方支付人民幣936,000,000元(相當於約1,064,241,000港元)之款項(可予調整)

「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
「第一賣方」	指	深圳眾鼎
「框架協議」	指	買方與賣方於2010年4月14日就建議收購事項訂立之股權轉讓框架協議
「擔保協議」	指	由擔保人以買方為受益人所訂立之擔保協議，據此，擔保人已共同及個別向買方承諾，會保證(其中包括)賣方於有關擔保協議日期起計兩年間在履行框架協議項下責任時之表現
「擔保人」	指	梁森光先生、梁靜華女士、梁華北先生、張志權先生及張志明先生，賣方之註冊擁有人及／或對其擁有控制權的人士
「桂林公司」	指	桂林聚豪、桂林萬豪、桂林帝豪及桂林眾鼎
「桂林帝豪」	指	桂林帝豪房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及一名獨立第三方
「桂林聚豪」	指	桂林聚豪房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及一名獨立第三方
「桂林土地」	指	桂林土地甲、桂林土地乙及桂林土地丙
「桂林土地甲」	指	一幅位於桂林市臨桂縣臨桂鎮秧塘工業區的土地，土地使用權證編號臨國用(2008)第1746-1755號，土地面積約為513,961.9平方米，作商業用途及作住宅用途

「桂林土地乙」	指	一幅位於桂林市臨桂縣臨桂鎮秧塘工業區的土地，土地使用權證編號臨國用(2008)第2353-2357號，土地面積約為200,000平方米，作商業用途及作住宅用途
「桂林土地丙」	指	一幅位於桂林市驂鸞路桂林國家高新區科技工業園4號社區的土地，土地使用權證編號桂市國用(2007)第5083號，土地面積約為2,783平方米，作綜合用地
「桂林萬豪」	指	桂林萬豪房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及一名獨立第三方
「桂林眾鼎」	指	桂林眾鼎投資發展有限公司，一間於中國成立之有限公司及一名獨立第三方
「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以及與本公司或其任何關連人士並無關連之第三方
「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，並不包括香港、中國澳門特別行政區)
「擬收購事項」	指	買方根據框架協議從賣方擬收購於深圳高華全部權益
「買方」	指	花樣年集團(中國)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「第二賣方」	指	深圳龍崗
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「深圳高華」	指	深圳市高華投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，以及於本公告日期由第一賣方擁有50%權益及由第二賣方擁有50%權益
「深圳龍崗」	指	深圳市龍崗國能企業有限公司，一間於中國成立之有限公司，以及於本公告日期由張志權先生擁有65%權益及由張志明先生擁有35%權益
「深圳眾鼎」	指	深圳市眾鼎投資發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，以及於本公告日期由梁靜華女士擁有10%權益及由梁森光先生擁有90%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	第一賣方及第二賣方
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣金額按1.00港元 = 人民幣0.8795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
潘軍
主席

香港，2010年4月19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。