

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2016年到期之人民幣10億元7.875%優先票據

茲提述本公司就發行票據於2013年5月20日刊發的公告。

於2013年5月20日，本公司及附屬公司擔保人就發行於2016年到期之人民幣10億元7.875%優先票據與美銀美林、花旗、滙豐及招商證券(香港)訂立購買協議。

發行票據估計所得的款項淨額在扣除包銷折讓及佣金以及其他估計開支後將約為人民幣977.7百萬元，而本公司擬運用所得款項淨額為其若干現有債務再融資、為現有及新增物業發展項目(包括土地款及建設費)提供資金以及作其他一般企業用途。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。

本公司已收到原則上批准票據於新交所正式名單上市及報價。原則上批准票據於新交所上市及報價不應視為本公司、票據、附屬公司擔保、附屬公司擔保人或彼等各自的附屬公司或聯營公司(如有)的價值指標。新交所概不就本公告內容承擔任何責任。票據並無尋求於香港上市。

購買協議

日期：2013年5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) 美銀美林；
- (d) 花旗；
- (e) 滙豐；及
- (f) 招商證券(香港)。

美銀美林、花旗、滙豐及招商證券(香港)為發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，美銀美林、花旗、滙豐及招商證券(香港)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將不會根據證券法或任何州證券法登記，除非如上文所述進行登記，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，且僅可根據證券法項下的S規例在美國境外以離岸交易形式發售、出售或交付。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人民幣10億元的票據。除非根據票據條款獲提前贖回，否則票據將於或最接近於2016年5月27日的利息支付日到期。

發售價

票據發售價將為票據本金額的100%。

利息

票據將按年利率7.875%自2013年5月27日(包括該日)開始計息，每半年期末支付。利息將自2013年11月27日開始於或最接近於每年5月27日及11月27日的營業日支付。

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)最低限度與本公司所有其他無抵押非從屬債務之收款權利享有同等地位，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(擔保票據的抵押品除外)；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、贖回或其他原因使票據的本金(或票據的溢價，如有)到期及應付時拖欠票據的本金(或票據的溢價，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其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%的票據持有人透過向本公司發出書面通知，可宣佈票據的本金、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。

選擇性贖回

於到期之前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加計至贖回日期(但不包括該日)之溢價以及截至贖回日期的應計未付利息(如有)的贖回價，贖回全部(但非部分)票據。

於到期前任何時間，本公司可不時以一次或多次以股權發售方式進行的銷售本公司普通股事宜所得現金款項淨額，按相等於票據本金額的107.875%另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)的贖回價，贖回票據本金總額的最多35%；惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

本公司將發出不少於30日及不多於60日之贖回通知。

本公司資料及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)，目前並專注於該等經濟區的房地產業務。

發行票據估計所得的款項淨額在扣除包銷折讓及佣金以及其他估計開支後將約為人民幣977.7百萬元，而本公司擬運用所得款項淨額為其若干現有債務再融資、為現有及新增物業發展項目(包括土地款及建設費)提供資金以及作其他一般企業用途。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

本公司已收到原則上批准票據於新交所正式名單上市及報價。原則上批准票據於新交所上市及報價不應視為本公司、票據、附屬公司擔保、附屬公司擔保人或彼等各自的附屬公司或聯營公司(如有)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

票據已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：

「董事會」	指	董事會
「美銀美林」	指	Merrill Lynch International，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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「招商證券(香港)」	指	招商證券(香港)有限公司，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
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，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
「契約」	指	本公司(作為票據發行人)、附屬公司擔保人(作為擔保人)及花旗國際有限公司(Citicorp International Limited)(作為監管票據的受託人)將於票據原發行日簽訂的契約
「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
「票據」	指	本公司將按照購買協議的條款及條件發行的人民幣優先票據
「發行票據」	指	本公司建議的票據發行
「購買協議」	指	由(其中包括)本公司、美銀美林、花旗、滙豐、招商證券(香港)及附屬公司擔保人就發行票據訂立日期為2013年5月20日的購買協議
「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
「附屬公司擔保人抵押人」	指	任何於票據原發行日將質押抵押品的附屬公司擔保人，以確保該附屬公司擔保人履行其在附屬公司擔保項下的責任
「附屬公司擔保人」	指	擔保票據的本公司附屬公司
「受託人」	指	花旗國際有限公司(Citicorp International Limited)
「美國」	指	美利堅合眾國

「美元」 指 美國貨幣美元

「%」 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，2013年5月21日

於本公告刊發日期，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。