

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的有限公司)

(股份代號：1777)

須予披露交易

收購寧波世紀華豐房產有限公司

董事會欣然宣佈，於2013年6月27日，深圳花樣年(本公司的全資附屬公司)與賣方訂立購股協議，據此，賣方同意出售及深圳花樣年同意購買寧波世紀華豐房產有限公司全部已發行股本的69.5%，以及股東貸款，代價為人民幣480,690,000元(相當於約605,669,400港元)。連同深圳花樣年較早前購入的寧波世紀華豐房產有限公司全部已發行股本30.5%(有關股本由深圳花樣年根據先前協議向華豐購入，代價為人民幣100,000,000元(相當於約126,000,000港元))，完成購股協議後，寧波世紀華豐房產有限公司將成為本公司間接全資附屬公司。

寧波世紀華豐房產有限公司主要於中國從事物業開發及營運。於本公告日期，其擁有該幅土地的土地使用權。

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

2013年6月27日

訂約方

- (1) 賣方
- (2) 深圳花樣年

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。

將收購之資產

根據購股協議，賣方同意出售及深圳花樣年同意購買寧波世紀華豐房產有限公司全部已發行股本的69.5%及股東貸款。

完成購股協議後，深圳花樣年將持有寧波世紀華豐房產有限公司的全部權益，而寧波世紀華豐房產有限公司持有該幅土地的土地使用權，該幅土地的總佔地面積約75,432平方米，容積率為1.9994，可供住宅用途。關於該幅土地的土地使用權將於2080年5月22日屆滿。

代價及其他開支

根據購股協議，代價為人民幣480,690,000元(相當於約605,669,400港元)，包括收購寧波世紀華豐房產有限公司全部已發行股本69.5%之代價人民幣230,690,000元(相當於約290,669,400港元)，以及收購股東貸款之代價人民幣250,000,000元(相當於約315,000,000港元)，將按以下方式支付：

- (a) 人民幣10,000,000元(相當於約12,600,000港元)，將由深圳花樣年由購股協議簽訂並生效之日起三(3)日內支付予賣方作為定金；及
- (b) 餘額人民幣470,690,000元(相當於約593,069,400港元)將由深圳花樣年於達成以下條件後一(1)個營業日內悉數支付予賣方：(i)就使深圳花樣年及／或其提名人註冊成為寧波世紀華豐房產有限公司全部已發行股本的69.5%的持有人，可能屬必須的所有政府、監管及第三方同意書、批文、牌照、許可證、授權書、寬免及豁免，均已取得，以及寧波世紀華豐房產有限公司的組織章程大綱已作出適當修訂，以便落實據購股協議擬進行的交易；及(ii)

完成時須交付的所有文件，包括但不限於寧波世紀華豐房產有限公司及其全部附屬公司(如有)企業、法律、公司秘書及及財務記錄、公司印章、政府牌照及內部控制記錄，連同寧波世紀華豐房產有限公司及其所有附屬公司(如有)簽立的所有協議，加上所有關於該幅土地的相關資料、牌照、批文，均已交付予深圳花樣年。

董事會認為代價誠屬公平合理，而代價乃由訂約方公平磋商後釐定，已參考該幅土地的市值及寧波世紀華豐房產有限公司的資產淨值。

本集團將以內部資源支付代價。

寧波世紀華豐房產有限公司將終止於本公告日期與其現有僱員現存的全部服務協議，而由此產生的任何開支，將由賣方承擔。賣方與深圳花樣年進一步協定，寧波世紀華豐房產有限公司將終止寧波世紀華豐房產有限公司及／或其附屬公司簽立的未履行完畢的其他合同，而由此產生的任何開支，將由賣方承擔。

深圳花樣年將負責就收購事項屬必需的盡職審查和審計產生的費用，以及因收購事項產生的有關公證費及登記費用。因收購事項而產生的相關稅費，由深圳花樣年與賣方各自按照中國法律法規的規定承擔。

本公司的資料及收購事項的因由

本集團是中國首屈一指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，本集團的成員公司獲中國房地產Top10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2011年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寧波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寧波的市場地位。

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。

寧波世紀華豐房產有限公司的資料

寧波世紀華豐房產有限公司為於中國註冊成立的有限公司，註冊股本為人民幣427,500,000元(相當於約538,650,000港元)，並主要從事房地產開發及經營。於本公告日期，寧波世紀華豐房產有限公司由賣方擁有69.5%及由本集團擁有30.5%。

根據中國公認會計原則編製的寧波世紀華豐房產有限公司截至2012年12月31日止兩個年度的經審計財務報表，寧波世紀華豐房產有限公司截至2012年12月31日止兩個財政年度各年的淨虧損(除稅及非經常性項目前及後)及其於2012年12月31日的資產淨值如下：

	截至12月31日止財政年度	
	2011年	2012年
	人民幣	人民幣
	(經審計)	(經審計)
除稅及非經常性項目前淨虧損	(1,518,618)	(1,161,608)
除稅及非經常性項目後淨虧損	<u>(1,518,618)</u>	<u>(1,161,608)</u>
		於2012年
		12月31日
		人民幣
		(經審計)
資產淨值		<u>425,647,900</u>

賣方的資料

據董事全悉及確信，賣方主要從事網絡技術的開發，企業管理諮詢，經營進出口業務和廣告業務。

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

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「賬目」	指	寧波世紀華豐房產有限公司截至2013年3月31日的經審計財務報表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	根據購股協議收購寧波世紀華豐房產有限公司全部已發行股本的69.5%，以及根據先前協議收購寧波世紀華豐房產有限公司全部已發行股本的30.5%
「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)
「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
「代價」	指	根據購股協議購買寧波世紀華豐房產有限公司全部已發行股本69.5%及股東貸款的代價
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華豐」	指	華豐置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士(定義見上市規則)且與本公司或其任何關連人士並無關連的第三方
「該幅土地」	指	位於寧波市北侖區北侖新碶鳳洋一路東、黃山西路南的一幅土地，總佔地面積約75,432平方米，容積率為1.9994，可供住宅用途
「寧波世紀華豐房產有限公司」	指	寧波世紀華豐房產有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期，由賣方擁有其69.5%股權，以及由深圳花樣年擁有其30.5%股權
「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
「先前協議」	指	日期為2013年5月15日之購股協議，由華豐與深圳花樣年訂立，內容有關收購寧波世紀華豐房產有限公司全部已發行股本之30.5%
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於購股協議日期，寧波世紀華豐房產有限公司結欠賣方之人民幣250,000,000元(相當於約315,000,000港元)

「購股協議」	指	日期為2013年6月27日之購股協議，由賣方與深圳花樣年訂立，內容有關收購寧波世紀華豐房產有限公司全部已發行股本69.5%，以及股東貸款
「深圳花樣年」	指	深圳市花樣年地產集團有限公司，本公司一間全資附屬公司，亦為於中國成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	深圳市同用積分科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「%」	指	百分比

於本公告中，人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.26港元的匯率換算為港元，此等換算僅供說明。

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2013年6月27日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為潘軍先生、曾潔小姐、林錦堂先生及周錦泉先生；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。