

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下花樣年控股集團有限公司(「本公司」)之全部股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買家或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買家或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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之有限公司)
(股份代號：01777)

須予披露及關連交易
收購深圳市花樣年投資48%權益
及
認購股份

獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5頁至14頁及獨立董事委員會函件載於本通函第15頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問第一上海之函件載有其就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，載於本通函第16頁至29頁。

2011年7月4日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	15
第一上海函件	16
附錄一 — 估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「收購」	指	根據收購協議收購目標公司全部已發行股本及股東貸款
「收購協議」	指	買家與賣家就收購所訂立日期為2011年6月24日之買賣協議
「收購代價」	指	買家就收購向賣家應付之400,000,000港元
「協議」	指	收購協議及認購協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」或「買家」	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
「花樣年成都發展」	指	花樣年實業發展(成都)有限公司，為中國成立之有限公司。深圳市花樣年投資及買方之附屬公司香港花樣年投資控股集團有限公司分別擁有65%及25%股本權益，餘下10%股本權益由花樣年集團(中國)有限公司擁有
「Fantasy Pearl」	指	Fantasy Pearl International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及於最後可行日期擁有本公司約65.14%權益
「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

釋 義

「一般授權」	指	於2011年5月13日舉行之股東週年大會由股東通過之決議案，向董事授出一般授權以配發及發行股份
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港控股公司」	指	榮日集團有限公司，於香港註冊成立之公司及由賣家間接全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生及許權先生組成之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	無須按規定於股東大會就批准交易放棄投票表決之任何股東
「最後交易日」	指	2011年6月24日
「最後可行日期」	指	2011年6月28日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「第一中國控股公司」	指	深圳市瑞禹科技有限公司，於中國成立之公司及由賣家間接全資擁有
「第二中國控股公司」	指	深圳市百業騰興科技有限公司，於中國成立之公司及由賣家間接全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「證券及期貨條例」	指	經不時修訂之香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	約人民幣160,000,000元，即目標集團於收購協議日期欠付賣方之所有金額(不論本金、利息或其他款項)
「深圳市花樣年投資」	指	深圳市花樣年投資發展有限公司，於中國成立之公司，於最後可行日期，由買家之全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司擁有52%權益，及由第二中國控股公司擁有48%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購」	指	賣家(或其代理)認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與賣家就認購所訂立日期為2011年6月24日之認購協議
「認購價」	指	認購項下以現金應付之400,000,000港元
「認購股份」	指	本公司根據認購協議向賣家(或其代理)將予發行及配發之333,333,000股新股份
「目標公司」	指	Strong Nova Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及為賣家之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、香港控股公司、第一中國控股公司、第二中國控股公司、深圳市花樣年投資及花樣年成都發展

釋 義

「交易」	指	收購及認購
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「賣家」	指	目標公司之唯一股東于水先生
「%」	指	百分比

本通函之人民幣金額按1.00港元兌換人民幣0.85元之匯率換算為港元，僅作說明用途。

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)

執行董事：

潘軍先生(主席)

曾寶寶小姐

馮輝明先生

陳思翰先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

何敏先生

廖長江先生(太平紳士)

黃明先生

許權先生

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

告士打道262號

鵬利中心1103室

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購深圳市花樣年投資48%權益
及
認購股份

茲提述本公司所刊發日期為2011年6月24日之公告，內容有關(1)收購深圳市花樣年投資48%權益及股東貸款；及(2)認購股份。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)交易進一步詳情之更多資料。

董事會函件

I. 緒言

A. 收購協議

日期： 2011年6月24日

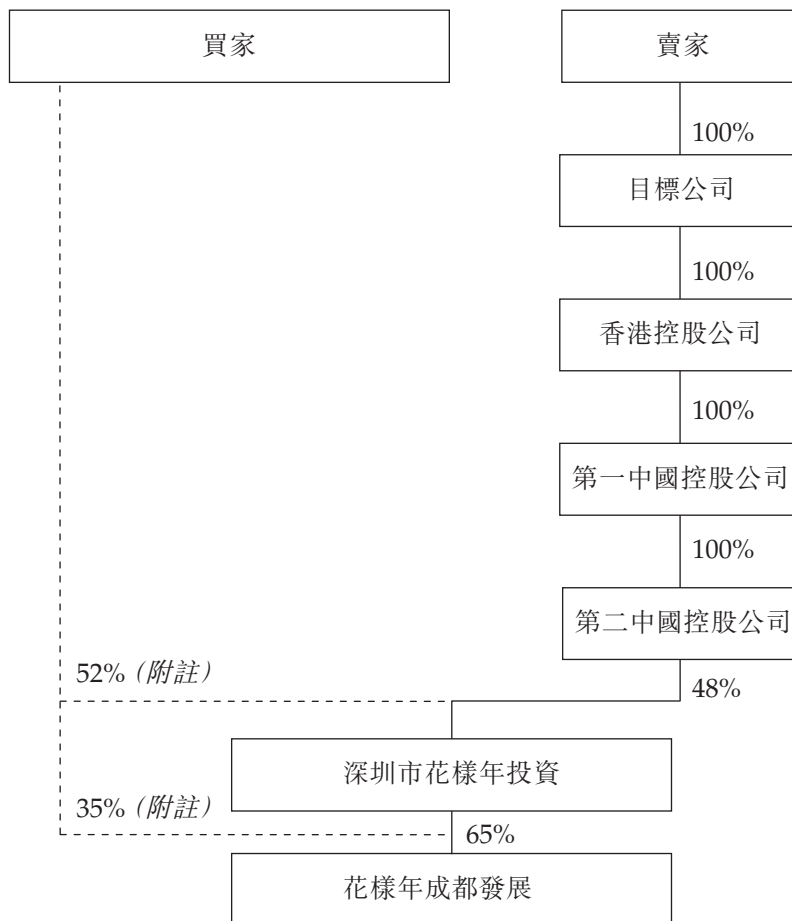
訂約方

- (i) 賣家；及
- (ii) 買家。

將予收購之資產

根據收購協議，買家有條件同意收購及賣家有條件同意出售目標公司全部已發行股本及股東貸款。於最後可行日期，目標公司透過多間全資附屬公司，即香港控股公司、第一中國控股公司及第二中國控股公司，間接持有深圳市花樣年投資48%註冊資本，而深圳市花樣年投資餘下52%註冊資本則由買家間接持有。

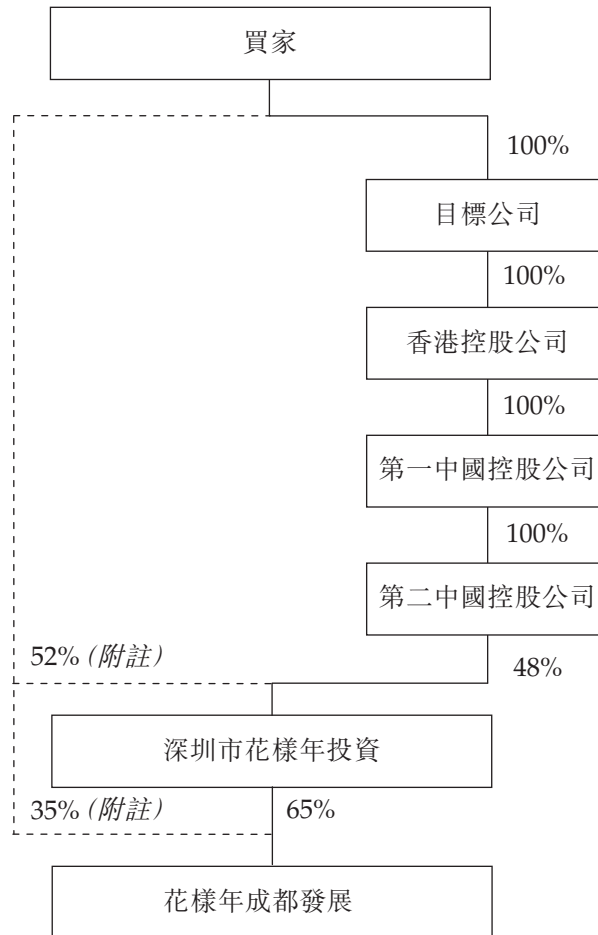
緊接收購前深圳市花樣年投資之股權結構如下：



附註： ---表示間接股權

董事會函件

待收購完成後，目標集團各成員公司(包括深圳市花樣年投資)將成為買家之全資附屬公司。完成收購後，深圳市花樣年投資之股權結構如下：



附註： ---表示間接股權

股東貸款

約人民幣160,000,000元，即目標集團於收購協議日期欠付賣方之所有金額(不論本金、利息或其他款項)。

代價

收購總代價為400,000,000港元，將由買家透過下列方式以現金支付予賣家：

- (i) 買家須於簽訂收購協議兩(2)個工作天內支付首期款項200,000,000港元作為定金；及

董事會函件

- (ii) 買家須於收購完成後兩(2)個工作天內支付餘額200,000,000港元。

收購代價乃根據深圳市花樣年投資於2010年12月31日之資產淨值釐定。

收購協議之先決條件

收購協議須待下列條件達成及／或獲豁免後，方告完成：

- (i) 買家信納目標集團之盡職審查結果；
- (ii) 收購協議及據此擬進行之交易於本公司股東大會上獲股東批准或本公司自股東取得書面批准收購協議及據此擬進行之交易代替本公司舉行股東大會，以符合上市規則之規定；
- (iii) 收購協議項下之全部聲明、擔保及承諾仍不時屬真實、準確且無誤導成分；及
- (iv) 認購協議之先決條件(收購協議有關之任何先決條件除外)根據該協議之條款獲達成或豁免。

除上述條件(ii)外，買家可隨時全權酌情豁免上述任何條件。倘上述條件於2011年7月31日或之前或買家與賣家可能書面協定之其他日期仍未達成或獲豁免(視情況而定)，收購協議項下訂約方之權利與責任將告失效且不再生效，惟先前違反者除外。買家支付之定金200,000,000港元，連同應計任何利息將退還予買家。

完成

收購將於上文「收購協議之先決條件」一段所列之全部先決條件獲達成或豁免(視情況而定)日期後首個工作天(或買家與賣家協定之其他日期)完成。截至本通函日期，收購已經完成。

董事會函件

待收購完成後，目標集團(包括深圳市花樣年投資)將成為買家之全資附屬公司。

終止

買家有權在發生下列任何事項之情況下書面通知賣家終止收購協議：

- (i) 倘賣家違反其於收購協議項下之責任；或
- (ii) 倘賣家於收購協議中所提供之任何擔保不確或有誤導成分。

B. 認購協議

日期： 2011年6月24日

訂約方

- (i) 本公司作為發行人；及
- (ii) 賣家(或其代理)作為認購方。

認購認購股份

根據認購協議，賣家有條件同意按認購價認購認購股份，並以現金支付予本公司。認購股份約相當於(i)本公司於最後可行日期已發行股本之6.84%；及(ii)本公司經發行認購股份擴大後之已發行股本6.40%。

代價

認購總代價為400,000,000港元，將由賣家透過下列方式以現金支付：

- (i) 須於簽訂認購協議兩(2)個工作天內支付首期款項200,000,000港元作為定金；及
- (ii) 須於簽訂認購協議三(3)個工作天內支付餘額200,000,000港元。

董事會函件

於釐定認購價時，認購代價乃經參考(i)簽訂認購協議當日股份之收市價及(ii)緊接簽訂認購協議前五個營業日股份之平均收市價後釐定。

認購協議之先決條件

認購協議須待下列條件達成及／或獲豁免後，方告完成：

- (i) 認購協議及據此擬進行之交易於本公司股東大會上獲股東批准或本公司自股東取得股東書面批准認購協議及據此擬進行之交易代替本公司舉行股東大會，以符合上市規則之規定；
- (ii) 認購協議項下之全部聲明、擔保及承諾仍不時屬真實、準確且無誤導成分；
- (iii) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣；及
- (iv) 收購協議之先決條件(認購協議有關之任何先決條件除外)根據該協議之條款獲達成或豁免。

除上述條件(i)及(iii)外，本公司可隨時全權酌情豁免上述任何條件。倘上述條件於2011年7月31日或之前或本公司與賣家可能書面協定之其他日期仍未達成或獲豁免(視情況而定)，認購協議項下訂約方之權利與責任將告失效且不再生效，惟先前違反者除外。

完成

認購將於上文「認購協議之先決條件」一段所列之全部先決條件獲達成或豁免(視情況而定)日期後首個工作天(或本公司與賣家協定之其他日期)完成。截至本通函日期，認購已經完成。

收購及認購之完成屬互為條件。

董事會函件

認購股份之發行價

認購股份之發行價每股認購股份約1.20港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報價格每股1.20港元相等；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.17港元有溢價約2.56%；及
- (iii) 每股股份於2010年12月31日之經審核綜合股東應佔資產淨值約人民幣0.924元(約相當於1.087港元)有溢價約10.40%。

根據一般授權配發及發行的認購股份在所有方面與有關配發日期當時已發行之股份享有同等權益。截至本通函日期及除在此披露外，並無根據一般授權發行任何股份。

II. 對本公司股權結構之影響

下表描述認購對本公司股權結構之影響：

	於最後可行日期		緊接交易完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
Fantasy Pearl (附註)	3,174,795,000	65.14%	3,174,795,000	60.97%
賣家(或其代理)	—	—	333,333,000	6.40%
其他公眾股東	<u>1,699,093,750</u>	<u>34.86%</u>	<u>1,699,093,750</u>	<u>32.63%</u>
總計：	<u>4,873,888,750</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,207,221,750</u>	<u>100.00%</u>

附註： Fantasy Pearl由Ice Apex Limited (「Ice Apex」)擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited擁有20%權益。Ice Apex由本公司董事兼控股股東曾寶寶小姐全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，Ice Apex及曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之股份中擁有權益。

III. 本公司於過去十二個月進行之集資活動

本公司於緊接最後可行日期前過去十二個月內並無進行任何股本集資活動。

IV. 進行交易之原因及益處

董事會相信，交易將為本公司提供鞏固其於深圳市花樣年投資的權益及控制權的良機，以便本公司對深圳市花樣年投資的管理更具效率及效益，且深圳市花樣年投資之表現將更能於本公司賬目內反映。董事認為，交易(包括收購代價及認購價基準)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

V. 有關賣家及目標集團之資料

就董事所深知及確信，賣家除透過目標公司持有深圳市花樣年投資48%註冊資本而為主要股東外，其與本公司概無其他業務關係。

於協議日期，目標集團各成員公司(不包括深圳市花樣年投資及其附屬公司)均為投資控股公司，不從事任何業務或持有任何資產，惟於深圳市花樣年投資持有的48%股本權益除外。據賣家表示，其最初收購深圳市花樣年投資48%股本權益的成本約130,000,000港元。

於2011年4月30日，根據香港公認會計準則，目標公司之未經審核資產淨值為約50,000美元(約相當於390,000港元)。

深圳市花樣年投資主要於中國從事房地產發展業務，現時持有一間名為花樣年成都發展之投資控股公司65%股本權益。於本通函日期，深圳市花樣年投資擁有深圳一項名為「花郡」之物業發展項目。此項目之第二期已於2011年6月底完工。完工後，花郡二期擁有總建築面積約63,870.33平方米。

根據按香港公認會計原則編製之深圳市花樣年投資未經審核綜合管理賬目，深圳市花樣年投資於截至2009年12月31日止年度錄得稅前虧損及稅後虧損分別約人民幣9.6百萬元(約相當於11.3百萬元)及約人民幣6.1百萬元(約相當於7.2百萬

董事會函件

港元)。截至2010年12月31日止年度，深圳市花樣年投資錄得稅前溢利及稅後溢利分別約人民幣331.0百萬元(約相當於389.4百萬港元)及約人民幣210.3百萬元(約相當於247.5百萬港元)。於2011年4月30日，深圳市花樣年投資股東應佔之未經審核資產淨值為約人民幣720.6百萬元(約相當於847.7百萬港元)。深圳市花樣年投資之註冊資本為人民幣100百萬元(約相當於117.6百萬港元)。

收購完成後，深圳市花樣年投資將成為本公司之間接全資附屬公司，其業績、資產及負債將繼續併入本公司賬目。

VI. 有關本公司之資料

本公司主要於中國從事房地產發展業務。

VII. 上市規則之涵義

由於賣家間接持有深圳市花樣年投資48%註冊資本，故根據上市規則，賣家為本公司之關連人士。因此，交易構成上市規則項下本公司為其中一方之關連交易。

由於收購及認購之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，收購及認購構成本公司之非豁免關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。此外，收購亦構成一項須予披露交易，須遵守上市規則第14A章項下之公告規定。

鑑於(i)倘本公司召開股東大會批准交易時並無股東須放棄投票；及(ii) Fantasy Pearl(持有3,174,795,000股股份，合共相當於本公司於最後可行日期已發行股本約65.14%)已根據上市規則第14A.43條書面批准交易，而本公司亦根據上市規則第14A.43條向聯交所申請尋求確認Fantasy Pearl所提供之書面股東批准可獲接納以代替舉行股東大會。聯交所向本公司確認，Fantasy Pearl提供之股東書面批准已獲接納，以代替舉行股東大會。因此，毋須舉行股東大會。本通函所載資料僅供參考。

董事會函件

VIII. 其他資料

閣下務請垂注載於本通函第15頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就交易致獨立股東之推薦意見。另請 閣下垂注載於本通函第16頁至29頁之第一上海意見函件，當中載有其就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及其制定意見時所考慮之主要因素及理由。

另請 閣下垂注載於本通函附錄一之估值報告及載於附錄二之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
潘軍
謹啟

2011年7月4日

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)

敬啟者：

吾等謹此提述日期為2011年7月4日寄發予股東寄之通函(「通函」)，本函件為其中部份。除文義另有所指外，通函所界定用詞彙及詞語與本函件具有相同涵義。

吾等獲委任就持續收購協議及認購協議之條款及條件以及其項下構成之關連交易是否公平合理及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。第一上海已獲委任就收購協議及認購協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注分別載於本通函第5頁至14頁之董事會函件及載於第16頁至29頁之第一上海函件。

經考慮第一上海之意見後，吾等認為收購協議及認購協議之條款符合一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

何敏先生

廖長江先生(太平紳士)

黃明先生

許權先生

謹啟

2011年7月4日

第一上海函件

以下為第一上海致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



第一上海融資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購深圳市花樣年投資48%權益 及 認購股份

緒言

吾等茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，就協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。交易詳情載於 貴公司日期為2011年7月4日的通函(「**通函**」)，本函件為其中部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件具有相同涵義。

於2011年6月24日， 貴公司與賣家訂立(i)收購協議，據此， 貴公司有條件同意收購目標公司全部已發行股本及股東貸款，總收購代價為400,000,000港元，由 貴公司以現金支付予賣家；及(ii)認購協議，據此，賣家有條件同意按總認購價400,000,000港元認購認購股份，由賣家以現金支付予 貴公司。待收購完成後，由 貴公司間接擁有52%權益及目標公司擁有48%權益的深圳市花樣年投資，將從非全資附屬公司成為 貴公司的全資附屬公司。收購及認購的完成屬互為條件。

第一上海函件

由於賣家持有深圳市花樣年投資48%註冊資本，故賣家為 貴公司的關連人士，從而交易根據上市規則構成 貴公司的關連交易。誠如董事會函件所披露，鑑於(i)倘 貴公司召開股東特別大會批准交易時並無股東須放棄投票；及(ii) Fantasy Pearl(持有 貴公司於最後可行日期已發行股本約65%)已根據上市規則第14A.43條書面批准交易，而 貴公司已向聯交所申請，且聯交所已向 貴公司確認，Fantasy Pearl所提供的書面股東批准可獲接納代替股東大會。因此，毋須舉行任何股東大會。

由全體獨立非執行董事即何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生、許權先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就有關交易向獨立股東提供意見。吾等(第一上海融資有限公司)已就此獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等於達致意見及推薦意見時，依賴通函所載及 貴集團管理層向吾等提供的資料及陳述的準確性，並假設通函所作出或提述及 貴集團管理層向吾等提供的一切該等資料及陳述於作出時及直至本通函日期仍屬真實。吾等亦已假設通函所載所有看法、意見及意向均經過審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴集團管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性，吾等亦已獲告知，通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遭遺漏任何重大事實。吾等認為已審閱足夠資料以達致知情觀點，並就依賴通函所載資料的準確性提供合理依據及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實通函所載及 貴集團管理層向吾等提供的資料，亦無對 貴集團或目標集團的業務、財務狀況或未來前景進行任何形式的調查。

所考慮的主要因素及理由

吾等在制訂意見及推薦意見時，已考慮以下各主要因素及理由：

1. 訂立協議的背景及理由

貴公司的資料

貴公司主要於中國從事房地產發展業務。誠如 貴公司截至2010年12月31日止年度的年報(「2010年報」)所披露，截至2010年12月31日止年度，貴集團約97%的營業額來自開發及出售於中國的物業。

貴集團於截至2010年12月31日止年度錄得營業額約人民幣4,471,000,000元，年度增長約82%，主要由於總建築面積增加及向客戶出售物業的平均售價增加，帶動開發物業的收入上升所致。貴集團截至2010年12月31日止年度的股東應佔利潤約人民幣807,000,000元，年度增長約116%，主要由於年內出售及確認的物業增加。於2010年12月31日，貴集團股東應佔資產淨值約人民幣4,502,000,000元，及權屬土地儲備規劃建築面積約14,000,000平方米。

賣家及深圳市花樣年投資的資料

賣家直接持有目標公司全部已發行股本。目標公司為一家持有深圳市花樣年投資48%註冊資本的投資控股公司擁有花樣年成都發展65%股本權益。吾等從 貴集團管理層得知，香港控股公司欠付賣方之股東貸款將於收購完成後轉至 貴公司名下除外，目標公司的唯一主要資產為其於目標集團唯一經營附屬公司深圳市花樣年投資及花樣年成都發展(統稱「深圳市花樣年投資集團」)權益。

深圳市花樣年投資主要於中國從事房地產發展業務。根據 貴公司日期為2009年11月12日的招股說明書，深圳市花樣年投資曾參與各類物業發展項目，其中包括深圳花郡(「花郡」)、深圳花好園、喜年中心、深圳碧雲天及深圳錦上花的發展。誠如董事會函件所披露，花郡二期之建設工程於2011年6月底已完工。完工後，花郡擁有總建築面積約63,870平方米。另一方面，花樣年成都發展主要於成都市從事持有及租賃若干停車位及住宅單位。於本通函

第一上海函件

附錄一仲量聯行西門有限公司(「獨立估值師」)編製的估價報告(「估價報告」)所詳述，深圳市花樣年投資集團於2011年4月30日持有的物業權益(「該等物業」)依據其性質分為四類，即(i)持有及佔用的物業權益，包括現時作為 貴集團辦公室的深圳市辦公單位；(ii)持作銷售的物業權益，包括於深圳市的住宅單位；(iii)持作投資的物業權益，主要包括深圳市及成都市的各類辦公單位、零售單位、住宅單位及停車位；及(iv)持作發展中物業權益，包括深圳花郡二期之工程。

根據按香港公認會計原則編製的深圳市花樣年投資集團未經審核管理賬目，深圳市花樣年投資集團於截至2009年12月31日止年度錄得虧損淨額約人民幣6,000,000元，及於截至2010年12月31日止年度錄得純利約人民幣210,000,000元。吾等從 貴集團管理層得知，深圳市花樣年投資集團盈利的大幅度提高主要由於截至2010年12月31日止年度於中國出售及確認的物業增加。按香港公認會計原則編製的深圳市花樣年投資集團於2011年4月30日的未經審核財務狀況明分析載於下表。

	於2011年 4月30日 (人民幣 百萬元)
非流動資產	656
流動資產	1,481
資產總值	2,137
非流動負債	433
流動負債	960
負債總額	1,393
股東應佔資產淨值	721
少數股東權益	23
資產淨值	744

誠如上表所表，深圳市花樣年投資集團於2011年4月30日的股東應佔資產淨值(「2011年資產淨值」)約人民幣721,000,000元。吾等得悉非流動資產主要包括約人民幣627,000,000元的投資物業。吾等從 貴集團管理層得知，流動

第一上海函件

資產主要包括約人民幣1,178,000,000元的應收集團公司款項，其主要為源自深圳市花樣年投資集團轉撥 貴集團其他成員作使用的資金，以及約人民幣166,000,000元的存貨。吾等亦得悉非流動負債主要包括約人民幣346,000,000元的長期銀行貸款及約人民幣87,000,000元的遞延稅項負債。吾等進一步得悉流動負債主要包括約人民幣840,000,000元的銷售物業已收按金及約人民幣55,000,000元的稅項負債。

訂立協議的理由

吾等從2010年報得悉，貴集團的發展策略包括但不限於鞏固成熟公司，擴大各城市公司的市場佔有率和規模化各城市公司的業務發展能力。如董事會函件所述，董事會相信，交易將為 貴公司提供合併其權益及控制深圳市花樣年投資集團的良機，以便 貴公司對深圳市花樣年投資集團的管理更具效率及效益，且深圳市花樣年投資集團的表現將更能於 貴集團賬目內反映。深圳市花樣年投資集團的最近財務表現詳情於上述段落披露。就此，吾等從 貴集團管理層得知，整體交易符合 貴集團的業務發展策略，有助鞏固其於深圳市花樣年投資集團的權益及控制。

就中國房地產行業表現方面，吾等從2010年報得悉，由於國家貨幣政策向常態化過渡，預期中國房地產市場的發展將於2011年趨於平緩。此外，吾等已審閱中國國家統計局網站發佈的相關資料，得悉於中國出售的商業大廈的總銷售額由2006年約人民幣2,083,000,000,000元增至2010年約人民幣5,248,000,000,000元，此期間複合年增長為約26%。

收購完成後，由 貴公司間接擁有52%權益及目標公司擁有48%權益的深圳市花樣年投資，將從非全資附屬公司成為 貴公司的全資附屬公司。吾等從 貴集團管理層得知，收購及認購的完成屬互為條件，及收購代價相當於認購價。因此，於認購及收購完成後，貴集團可保留其現金資源。貴集團管理層進一步表示，協議的架構及條款由 貴集團與賣家經公平磋商後達成及協定。

第一上海函件

吾等亦從 貴集團管理層獲悉，考慮替代買賣架構以撥付收購代價，當中包括動用內部現金資源、籌措新銀行貸款及安排供股或公開發售。然而，吾等亦進一步從 貴集團管理層得知，(i)動用內部現金資源將令 貴集團的流動資金流失，據此，該等現金資源用於其它業務發展需求或會更佳；(ii)籌措新銀行貸款將產生融資成本，並對 貴集團資產負債狀況造成不利影響；及(iii)安排供股或公開發售將產生巨額支出(例如給予包銷商的佣金)，且完成可能須時較長。因此，吾等認同 貴集團管理層，透過認購為收購代價融資的現時架構乃可行及可獲接納。

經考慮，特別是(i) 貴集團主要業務及策略理由；(ii)深圳市花樣年投資集團的主要業務及財務表現；(iii)中國房地產行業增長；(iv)交易可讓 貴公司鞏固其於深圳市花樣年投資集團的權益及控制權以及保留 貴集團現金資源；及(v)協議條款如以下所討論屬公平合理，吾等認為交易是於 貴公司一般日常業務過程中進行，且訂立交易符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 協議主要條款

(i) 收購協議的主要條款

根據收購協議， 貴公司有條件同意以現金收購代價400,000,000港元向賣家收購目標公司的全部已發行股本及股東貸款，其中200,000,000港元(「**定金**」)將於簽訂收購協議兩個工作天內支付及餘額將於收購完成後兩個工作天內支付。收購及認購的完成屬互為條件。此外，誠如董事會函件所詳述，倘收購宣告失效，定金連同應計任何利息將退還予 貴公司。

吾等獲 貴集團管理層告知，代價乃經參考深圳市花樣年投資集團於2010年12月31日的股東應佔資產淨值(「**2010年資產淨值**」，截至二零一零年十二月三十一日達約人民幣735,000,000元)後釐定。由於(i)香港控股公司欠賣方之股東貸款將於收購完成後轉至 貴公司名下；及(ii)目標集團的唯一主要資產為其於深圳市花樣年投資集團的權益，故吾等認為深圳市花樣年投資集團之該等資產淨值為釐定收購代價的恰當參考。為此，於吾等評估此等收購代價是否公平合理時，吾等亦參考於2011年4月30日的2011年資產淨

第一上海函件

值，是項淨值已參考估值報告所載資料，故更能反映深圳市花樣年投資集團的最新財務狀況。

吾等自 貴集團管理層得悉，該等物業是深圳市花樣年投資集團的主要資產且估值報告所載的估值結果一直倚賴 貴集團的業務過程以釐定未經審核2011年資產淨值。因此，吾等已評估估值報告所採用的主要方法及主要基準與假設，並與獨立估值師進行審閱及討論，從中吾等注意到，獨立估值師主要採用以下兩種方法評估該等物業：(i)直接比較法，即主要參考有關市場可獲取的可資比較銷售憑證對持有及佔用、持作出售或持有在建物業進行評估；及(ii)收入法，即主要參考現有租賃或現有市場賺取的物業租金收入對持作投資的物業進行評估，吾等自獨立估值師得知，此等估值方法為釐定物業市值的一般方法。於吾等與獨立估值師討論過程中，吾等並無發現任何主要因素致使吾等懷疑估值報告所採用的主要方法及主要基準與假設的公平及合理程度。此外，吾等亦自2010年報中注意到， 貴集團的主要會計政策包括(其中包括)(i)持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的土地及樓宇以成本扣減其後累計折舊及減值虧損(如有)列賬；(ii)日常業務過程中持作出售的已落成及在建物業計入流動資產，並按成本與可變現淨值的較低者列賬；及(iii)投資物業為持作賺取租金及／或資本增值的物業，包括就該等目的在建的物業，以成本初步計量並於其後按公平值計量。吾等自 貴集團管理層得悉，2011年資產淨值是根據 貴集團的會計政策並參考估值報告的估值結果達致。

於評估收購代價是否公平合理時，吾等已盡力尋找於聯交所主板上市且與深圳市花樣年投資集團可資比較的公司(「可資比較公司」)，該等公司(i)主要於中國從事房地產發展業務；及(ii)倘收購深圳市花樣年投資48%權益的收購代價合共為400,000,000港元，其於最後可行日期的市值低於2,500,000,000港元。獨立股東應注意，由於可資比較公司的具體業務、財務方面及公司前景未必與深圳市花樣年投資集團完全相同，故有關比較僅作一般參考之用。

第一 上海函件

下表載列的市賬率(「市賬率」)及市盈率(「市盈率」)按摘錄自聯交所網站的資料編製。

公司名稱(股份代號)	市賬率 ⁽¹⁾ (倍數)	市盈率 ⁽²⁾ (倍數)
新澤控股有限公司(95 HK)	0.35	16.99
瀋陽公關發展股份有限公司(747 HK)	1.23	21.82
莊士中國投資有限公司(298HK)	0.37	13.30
天譽置業(控股)有限公司(59 HK)	0.53	1.03
鴻隆控股有限公司(1383 HK)	0.44	20.86
沿海綠色家園有限公司(1124 HK)	0.34	5.46
星獅地產(中國)有限公司(535 HK)	0.62	6.64
恆力房地產發展(集團)有限公司(169 HK)	5.24	虧損淨額
麗豐控股有限公司(1125 HK)	0.29	7.37
天山發展(控股)有限公司(2118 HK)	1.76	9.97
	最大值 ⁽³⁾ :	1.76 21.82
	平均數 ⁽³⁾ :	0.66 11.49
	中位數 ⁽³⁾ :	0.44 9.97
	最小值 ⁽³⁾ :	0.29 1.03
收購代價		
—以2010年資產淨值為基準	0.96 ⁽⁴⁾	3.36 ⁽⁶⁾
—以2011年資產淨值為基準	0.98 ⁽⁵⁾	3.36 ⁽⁶⁾

附註：

- (1) 市賬率通過市值(按最新月報表所披露的股份數目及於最後可行日期的股價計算)除以最近期已刊發財務報表所披露股東應佔資產淨值而得出。
- (2) 市盈率通過市值(按最新月報表所披露的股份數目及於最後可行日期的股價計算)除以最近期整個財政年度股東應佔利潤而得出。
- (3) 由於恆力房地產發展(集團)有限公司的市賬率偏高且最近期整個財政年度錄得虧損淨額，故於計算有關數據時並無計及該公司的市賬率及市盈率。
- (4) 收購代價的市賬率通過收購代價400,000,000港元除以目標公司於2010年12月31日應佔的2010年資產淨值約人民幣353,000,000元(約相當於415,000,000港元)而得出。
- (5) 收購代價的市賬率通過收購代價400,000,000港元除以目標公司於2011年4月30日應佔的2011年資產淨值約人民幣346,000,000元(約相當於407,000,000港元)而得出。

第一上海函件

- (6) 收購代價的市盈率通過收購代價約400,000,000港元除以目標公司於截至2010年12月31日止年度應佔利潤約人民幣101,000,000元(約相當於119,000,000港元)而得出。
- (7) 除指明者外，上表計算資料所採用的貨幣已按人民幣0.85元兌1港元的匯率換算，僅供說明用途。

根據上表，吾等注意到，按於2010年12月31日的2010年資產淨值及於2011年4月30日的2011年資產淨值(去除極值後)計算得出的收購代價市賬率高於可資比較公司的市賬率平均數惟仍處於該等公司的市賬率範圍。此外，吾等注意到，收購代價的市盈率低於可資比較公司的市盈率平均數，並介乎該等公司的市盈率範圍。為此，吾等認為釐定收購代價的基準就獨立股東而言屬公平合理。

考慮到上述主要因素，特別是收購代價的市賬率及市盈率介乎可資比較公司的市賬率及市盈率範圍，及另外考慮到(i)收購代價相當於認購價；及(ii) 貴集團的現金資源於互為條件的認購及收購完成後可予保留，吾等同意董事的觀點，收購協議的條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 認購協議的主要條款

根據認購協議，賣家有條件同意按每股股份約1.20港元的認購價(「認購股份價」)認購333,333,000股認購股份。認購價400,000,000港元與收購代價金額相等，須由賣家支付予 貴公司。吾等亦注意到，認購價中的200,000,000港元與收購代價的定金金額相等，將於簽訂認購協議兩個工作天內結算，而結餘將於簽訂認購協議三個工作天內結算。認購及收購的完成屬互為條件。

認購股份約相當於(i) 貴公司於最後可行日期已發行股本的6.84%；及(ii) 貴公司經發行認購股份擴大後的已發行股本6.40%。認購股份將根據一般授權配發及發行，並將在所有方面與於有關配發日期已發行的股份享有同等權益。

第一上海函件

為評估認購股份價約1.20港元是否公平合理，吾等已審閱聯交所所報的最近期股份收市價及2010年報，從中吾等注意到，認購股份價一般較股份近期收市價及貴集團資產淨值有溢價。特別是，認購股份價：

- (i) 較股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股1.190港元有溢價約0.84%；
- (ii) 與股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.200港元持平；
- (iii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.164港元有溢價約3.09%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.170港元有溢價約2.56%；
- (v) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.205港元有折讓約0.41%；及
- (vi) 較貴公司權益持有人應佔每股股份於2010年12月31日的經審核綜合資產淨值約人民幣0.924元(約相等於1.087港元)有溢價約10.40%。

第一上海函件

吾等亦另外審閱了股份自2010年5月至最後可行期(「回顧期間」)在聯交所的每月成交量，並注意到股份成交量於回顧期間普遍偏低，原因在於(i)股份平均每日成交量佔已發行股份平均總數全部低於0.50%；及(ii)股份平均每日成交量佔公眾平均流通量大多低於1.00%。股份成交量於回顧期間的資料詳情載於下表：

	股份每月 總成交量 (百萬股)	月內股份 每日平均 成交量 (百萬股)	股份每日 平均成交量 佔已發行 股份平均 總數的 百分比	股份每日 平均成交量 佔公眾平均 流通量的 百分比
2010年				
5月	226.30	11.31	0.23%	0.97%
6月	283.44	13.50	0.28%	1.15%
7月	412.65	19.65	0.40%	1.59%
8月	417.97	19.00	0.39%	1.16%
9月	320.53	15.26	0.31%	0.93%
10月	348.00	17.40	0.36%	1.06%
11月	505.20	22.96	0.47%	1.40%
12月	124.91	5.68	0.12%	0.35%
2011年				
1月	141.05	6.72	0.14%	0.41%
2月	115.67	6.43	0.13%	0.39%
3月	129.97	5.65	0.12%	0.34%
4月	98.17	5.45	0.11%	0.33%
5月	51.40	2.57	0.05%	0.16%
6月(直至 最後可行日期)	57.63	3.03	0.06%	0.18%

數據來源：彭博

考慮到上述主要因素，包括(i)認購股份價一般較股份近期收市價及 貴集團資產淨值有溢價；(ii)股份成交量普遍偏低；及(iii)認購價相當於收購代價，以致 貴集團的現金資源於屬互為條件的認購及收購完成後可予保留，吾等認同董事的觀點，認為認購協議的條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

3. 交易的可能影響

(i) 交易的財政影響

(a) 純利

誠如2010年報所披露，截至2010年12月31日止年度， 貴集團錄得股東應佔利潤約人民幣807,000,000元。又如董事會函件所披露，截至2010年12月31日止年度，深圳市花樣年投資集團錄得股東應佔純利約人民幣210,000,000元。吾等得悉，完成認購將不會對 貴集團的盈利產生任何重大影響。另外，收購完成後，深圳市花樣年投資將從 貴公司的非全資附屬公司轉變為 貴公司的全資附屬公司，吾等亦明白到進一步鞏固於深圳市花樣年投資集團的權益及控制權，將令該公司的表現更能於 貴集團賬目內反映。

(b) 資產淨值

誠如2010年年報所披露，於2010年12月31日， 貴集團錄得股東應佔資產淨值為約人民幣4,502,000,000元。又如董事會函件所披露，於2011年4月30日，深圳市花樣年投資集團錄得股東應佔未經審核資產淨值約人民幣721,000,000元。吾等得悉，預計透過發行認購股份，認購將對 貴集團的資產淨值產生正面影響。另外，收購完成後，深圳市花樣年投資集團將從 貴公司的非全資附屬公司轉變為 貴公司的全資附屬公司，我們明白到進一步鞏固深圳市花樣年投資集團的權益及控制權，將令該公司表現更能於 貴集團賬目內反映。再者，根據 貴集團2010年報所披露的會計政策， 貴集團於附屬公司所擁有權益的變動而不導致失去此附屬公司的控制權將列作權益交易，且吾等自 貴集團管理層得悉，倘深圳市花樣年投資集團應佔淨資產的賬面值於收購完成後超出收購

第一上海函件

代價，貴集團將於儲備確認是項增加。吾等獲進一步告知，香港控股公司欠付賣方之股東貸款將於收購完成後轉至貴公司名下，故此，預計股東貸款不會對貴公司於收購完成後之綜合賬目造成任何重大影響。

(c) 營運資金及資本負債

誠如2010年報所披露，於2010年12月31日，貴集團的銀行結餘及現金(受限制銀行存款除外)為約人民幣2,371,000,000元及約69%的淨負債比率，計算按淨負債(即銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金)除以股東應佔權益。吾等自貴集團管理層得悉，認購價相當於收購代價，因此，屬互為條件的認購及收購完成預計將不會對貴集團營運資金及資本負債產生任何重大不利影響。

(ii) 交易的攤薄影響

認購完成(與收購的完成屬互為條件)後，貴公司將向賣家(或其代理)發行333,333,000股新股份，相當於貴公司已發行股本約6.84%及相當於貴公司經擴大已發行股本約6.40%。貴公司於最後可行日期；及(ii)緊接交易完成後的股權結構載列如下：

	於最後可行日期		緊隨交易完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
Fantasy Pearl(附註)	3,174,795,000	65.14%	3,174,795,000	60.97%
賣家(或其代理)	—	—	333,333,000	6.40%
公眾股東	<u>1,699,093,750</u>	<u>34.86%</u>	<u>1,699,093,750</u>	<u>32.63%</u>
總計:	<u><u>4,873,888,750</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>5,207,221,750</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

第一上海函件

附註：

Fantasy Pearl由Ice Apex Limited (「Ice Apex」) 擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited擁有20%權益。Ice Apex由 貴公司董事兼控股股東曾寶寶小姐全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，Ice Apex及曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有的股份中擁有權益。

誠如上表所列，公眾股東的股權將自約34.86%被輕微攤薄至32.63%，降低約2.23%。考慮到(i) 貴集團的現金資源於屬互為條件的收購及認購完成後可予保留；及(ii)上文所討論進行收購的理由後，吾等認為公眾股東的股權輕微攤薄屬可予接納。

推薦意見

考慮到上述主要因素及理由後，吾等認為協議條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為交易是於 貴公司的一般日常業務過程中進行，訂立交易符合 貴公司及其股東的整體利益。

聯交所已向 貴公司確認，Fantasy Pearl就批准交易所提供的書面股東批准可獲接納代替股東大會，因此，毋須根據上市規則第14A.43條舉行任何股東大會。倘股東舉行股東大會以考慮並酌情批准交易，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東推薦，及吾等亦向獨立股東推薦批准交易。

此 致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表

第一上海融資有限公司

副董事總經理

李翰文

副董事總經理

李崢嶸

謹啟

2011年7月4日

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就深圳市花樣年投資及花樣年成都發展物業權益於2011年4月30日的估值而編撰之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行西門有限公司
香港皇后道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

根據花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)與Strong Nova Holdings Limited(「目標公司」)之唯一股東于水先生(「賣家」)所訂立日期為二零一一年六月二十四日之買賣協議(「收購協議」)，貴公司同意向賣家收購目標公司之全部已發行股本及目標集團(定義見下文)截止收購協議日期欠付賣家的貸款，總代價為400,000,000港元。

於估值日(定義見下文)，目標公司透過多間全資附屬公司，即榮日集團有限公司、深圳市瑞禹科技有限公司及深圳市百業騰興科技有限公司間接持有深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳市花樣年投資」)48%註冊資本(連同深圳市花樣年投資及下文所界定之花樣年成都發展定義為「目標集團」)，深圳市花樣年投資餘下52%註冊資本則由貴公司間接持有。深圳市花樣年投資主要於中國從事房地產發展業務及現時持有花樣年實業發展(成都)有限公司(「花樣年成都發展」)之65%股本權益。

於估值日，目標集團各成員公司(不包括深圳市花樣年投資及花樣年成都發展)均為投資控股公司，不從事任何業務或持有任何資產，惟於深圳市花樣年投資持有之48%股本權益除外。

茲遵照閣下指示，對深圳市花樣年投資及花樣年成都發展於中華人民共和國(「中國」)擁有權益之物業進行估值，吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及調

查，以及搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於2011年4月30日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對物業權益之估值乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易之估計金額」。

吾等對深圳市花樣年投資持有及佔用之第一類物業權益及深圳市花樣年投資持作銷售之第二類物業權益進行估值時，乃採用直接比較法，假設該等物業權益按其現狀即時交吉出售，並參考相關市場上可資比較之銷售交易進行估值。

吾等已採用收益法對第三類物業權益進行估值，計及自現有之租約及／或於現有市場中可取得之物業租金收入淨額，並計及租約之可復歸潛在收入作出適當之考慮，再將該租金收入淨額按適當之資本化比率資本化來釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參照有關市場上可資比較銷售交易。

對目前正在興建之第四類物業權益進行估值時，吾等已假設其將按深圳市花樣年投資提供予吾等之最新發展方案發展及落成。在達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考有關市場上可資比較之銷售個案，並已計及於估值日之建設階段相關之累計建設成本及專業費用，以及為完成發展項目而預期產生之剩餘成本及費用。

吾等進行估值時，乃假設賣家在市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何物業權益之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載之一切規定。

吾等在頗大程度上依賴深圳市花樣年投資提供之資料，並接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲提供有關物業權益之各種業權文件副本，包括房地產權證及正式圖則，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件之正本以核實中國物業權益現有業權及物業權益有否附帶任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益業權有效性所提供之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積是否準確，但吾等假設所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無視察土地狀況及物業設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面良好，且於建築期間不會引致任何額外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑深圳市花樣年投資所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求深圳市花樣年投資確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除非另有說明，本報告所載一切金額均以人民幣為單位。

吾等之估值概述如下，隨函附奉估值證書。

此致

香港銅鑼灣
告士打道262號
鵬利中心
11樓1103室
花樣年控股集團有限公司
董事會 台照

代表

仲量聯行西門有限公司

首席評估師

聯席董事

彭樂賢

姚贈榮

B.Sc. FRICS FHKIS

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗並具有31年香港及英國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

姚贈榮為特許測量師，擁有17年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

2011年7月4日

估值概要

第一類—深圳市花樣年投資在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道6021號 喜年中心401、2701及2801室	135,762,000
小計：		<u>135,762,000</u>

第二類—深圳市花樣年投資在中國持作銷售的物業權益

編號	物業	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡 錦上花A-9A、B-25J及B-32C室	2,324,000
3.	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路與濱河大道交界 趣園2A、23G及24G室	3,316,000

編號	物業	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
4.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與玉津路交界 花郡的花郡家園G-3M、G-3L、G-3A至G-3C、 G-3O、G-3P、H-7K及F-16F室	6,720,000
小計：		<u>12,360,000</u>

第三類一 深圳市花樣年投資及花樣年成都發展在中國持作發展的物業權益

編號	物業	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
5.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民北路的 芳鄰218、219、221至225、227及228室	3,640,000
6.	中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路南 下沙村的 深圳花好園101及148室及200個停車位	277,442,000

編號	物業	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
7.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路 錦峰大廈16B室	5,448,000
8.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡的 錦上花110室及191個停車位	31,773,000
9.	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路與濱河大道交界的 趣園24H、24J、24K、24L室、社區會所(101室) 及100個停車位	34,059,000
10.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道6021號的 喜年中心105至108室及200個停車位	42,418,000
11.	中國 廣東省 深圳市 福田區 下梅林 北環大道北側 碧雲天177個停車位	13,048,000

編號	物業	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
12.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與玉津路交界 花郡的花郡家園 72個零售單位及527個停車位	174,317,000
13.	中國 四川省 成都市 武侯區 洗面橋街33號 藝墅花鄉165個停車位	15,936,000
小計：		<u>598,081,000</u>

第四類一 深圳市花樣年投資於截至估值日在中國持有之發展中物業權益

編號	物業	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
14.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與玉津路交界 花郡的花鄉家園	1,058,673,000
小計：		<u>1,058,673,000</u>
總計：		<u><u>1,804,876,000</u></u>

估值證書

第一類—深圳市花樣年投資在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道6021號 喜年中心401、 2701及2801室	該物業包括一幢於2003年落成名為喜年中心的28層高商業辦公大樓中的3個辦公室單位。 該物業的總建築面積約4,080.43平方米。	該物業目前由深圳市花樣年投資佔用作辦公室用途。	135,762,000
		該物業已獲授土地使用權作商業辦公室用途，為期50年，自2001年3月25日起至2051年3月24日屆滿。		

附註：

1. 根據三份房地產權證—深房地字第3000207748、3000207750及3000207752號，總建築面積約4,080.43平方米的3個辦公室單位由深圳市花樣年投資擁有。深圳市花樣年投資已獲授該物業的相關土地使用權作商業辦公室用途，為期50年，自2001年3月25日起至2051年3月24日屆滿。
2. 根據最高額抵押合同，該物業已抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行（「該銀行」），作為保證該銀行與深圳市花樣年投資所訂立的一份融資協議（編號：ED790009000434）項下主要責任的擔保，該擔保最高金額為人民幣22,432,110元，擔保年期自2009年4月29日起至2012年4月29日為止。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 深圳市花樣年投資已依法取得該物業的房地產權證，因此合法持有該物業的所有權；
 - b. 深圳市花樣年投資有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金（稅項除外）；
 - c. 該物業受已登記的抵押所規限。在抵押期間內，深圳市花樣年投資未經承按人同意不可轉讓該物業，除非該物業的承讓人已付清貸款，並為深圳市花樣年投資贖回抵押；及
 - d. 除上述抵押外，該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。

估值證書

第二類—深圳市花樣年投資在中國持作銷售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡 錦上花A-9A、 B-25J及B-32C室	該物業包括一個於2003年落成名為錦上花的住宅項目的2幢33層高大樓中的9、25及32樓三個住宅單位。 該物業的總建築面積約136.32平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商住用途，為期70年，自1999年9月13日起至2069年9月12日屆滿。	該物業的B-25J及B-32C室現出租予多名租客作住宅用途，而該物業的A-9A室現為空置。	2,324,000

附註：

1. 根據三份房地產權證—深房地字第2000398692、2000399775及2000389965號，總建築面積約136.32平方米的3個住宅單位由深圳市花樣年投資擁有。深圳市花樣年投資已獲授該物業的相關土地使用權作商住用途，為期70年，自1999年9月13日起至2069年9月12日屆滿。
2. 根據房屋委託服務協議書，該物業總建築面積約48.52平方米之B-25J室已出租予深圳彩之家房地產策劃有限公司，為期一年，自2010年10月1日起至2011年9月30日屆滿，月租為人民幣1,900元(不包括管理費及水電費)。
3. 根據租賃協議，該物業建築面積約48.57平方米之B-32C室已出租予一名獨立第三方，為期一年，自2008年2月10日起至2009年2月10日屆滿，月租為人民幣2,000元(不包括管理費、水電費及其他支出)。

據深圳市花樣年投資表示，B-32C室之租賃協議於其屆滿時未獲續訂，然而，有關單位現仍出租並且由同一承租人佔用，月租金額與先前相同。深圳市花樣年投資擬將租賃協議再續訂一年。

4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 深圳市花樣年投資已依法取得該物業的房地產權證，因此合法持有該物業的所有權；

- b. 深圳市花樣年投資有權根據相關中國法律佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
- c. 該物業並無受任何抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
- d. 附註2所提述的房屋委託服務協議書乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其條款並無違反有關中國法律及法規。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
3.	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路與濱河 大道交界 趣園2A、23G及 24G室	該物業包括一幢於2004年落成名為趣園的24層高住宅大樓2、23及24樓的3個住宅單位。 該物業的總建築面積約171.71平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年，自2003年3月10日起至2073年3月9日屆滿。	該物業現為空置。	3,316,000

附註：

1. 根據三份房地產權證—深房地字第3000413117號、3000413119及3000413120號，總建築面積約171.71平方米的3個住宅單位由深圳市花樣年投資擁有。深圳市花樣年投資已獲授該物業的相關土地使用權作住宅用途，為期70年，自2003年3月10日起至2073年3月9日屆滿。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 深圳市花樣年投資已依法取得該物業的房地產權證，因此合法持有該物業的所有權；
 - b. 深圳市花樣年投資有權根據相關中國法律使用、佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；及
 - c. 該物業並無受任何抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
4.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與 玉津路交界 花郡的花郡家園 G-3M、G-3L、 G-3A至G-3C、 G-3O、G-3P、 H-7K至F-16F室	該物業包括於2010年落成現 稱為花郡的花郡家園住宅項 目內三個20至27層高住宅大 廈3、7及16樓的9個住宅單 位。 該物業的總建築面積約 355.45平方米。 該物業已獲授土地使用權 作住宅用途，為期70年，於 2078年9月10日屆滿。	該物業現為空置。	6,720,000

附註：

1. 根據日期為2008年9月11日的土地使用權出讓合同—深地合字(2008) 4047號，一幅地盤面積約為12,197.06平方米的土地的土地使用權已訂約授予深圳市花樣年投資及深圳市新安裕豐股份合作公司(「深圳新安裕豐」)，作住宅用途，為期70年，於2078年9月10日屆滿，代價為人民幣9,544,606元，包括土地使用權出讓金、土地發展費用及市政設施費用。
2. 根據房地產權證—深房地字第5000345563號，一幅地盤面積約為12,197.06平方米的土地(花郡的花郡家園所在地)的土地使用權已授予深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐，作住宅用途，為期70年，於2078年9月10日屆滿。
3. 根據向深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐出具的建設工程規劃許可證—深規建許字BA-2008-0171號，總建築面積約為68,465.94平方米的花郡的花郡家園已獲批准進行建設。
4. 根據向深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐出具的建築工程施工許可證—44030020080454001號，有關地方當局已准許開始進行建設。
5. 根據向深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐出具的房地產預售許可證—深房許字(2009)寶安第021號，深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐有權向買家出售花郡的花郡家園總建築面積約為51,106.07平方米之部份(包括此物業)。
6. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 附註1所述土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。深圳市花樣年投資和深圳新安裕豐已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；

- b. 深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐已依法取得該物業土地使用權的相關房地產權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述房地產權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
- c. 該物業的土地使用權並無受任何抵押、查封或任何第三方權力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
- d. 於開發物業過程中，深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐已根據有關中國及地方法律或規例就建設工程取得一切必需的批文、許可證及證書，包括但不限於房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、商品房預售許可證及建設工程竣工驗收許可證／報表；
- e. 深圳市花樣年投資合法及獨自持有該物業的所有權，根據中國有關法律取得該物業有關房屋所有權證或房地產權證並無法律障礙；及
- f. 根據中國有關法律，深圳市花樣年投資有權使用、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

第三類—深圳市花樣年投資及花樣年成都發展在中國持有作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日
				現況下的資本值 人民幣
5.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民北路的芳鄰 218、219、 221至225、 227至228室	該物業包括一幢於2001年落成名為芳鄰的27層商住大樓二樓的九個零售單位。 該物業的總建築面積約385.45平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商住用途，為期70年，自1999年11月3日起至2069年11月2日屆滿。	該物業目前出租予一名深圳花樣年投資的關連方作商業用途。	3,640,000

附註：

1. 根據九份房地產權證—深房地字第2000261091至2000261097號、第2000261099號及第2000261100號，總建築面積約為385.45平方米的九個零售單位由深圳市花樣年投資擁有。該物業的相關土地使用權已授予深圳市花樣年投資作商住用途，自1999年11月3日起為期70年。
2. 根據樓宇增值計劃服務協議及增補協議書(統稱「協議書」)，總建築面積約為385.45平方米的物業已出租予深圳市彩生活網絡服務有限公司(為 貴公司的子公司)，為期五年，自2009年6月1日起至2014年5月31日屆滿，月租為人民幣6,745.38元(不包括管理費及水電費)。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 深圳市花樣年投資已依法取得該物業的相關權證，因此合法持有該物業的所有權；
 - b. 深圳市花樣年投資有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
 - c. 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
 - d. 附註2所提述的協議書乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其條款並無違反有關中國法律及法規。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
6.	中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路南 下沙村的 深圳花好園 101及148室及 200個停車位	該物業包括一項於2005年落成名為深圳花好園的32層商住大樓一樓的兩個零售單位及200個停車位。 該物業中兩個零售單位的總建築面積約為11,100.07平方米。 該物業之零售單位已獲授土地使用權，作商住用途，為期70年，自2003年9月22日起至2073年9月21日屆滿。	該物業目前出租予多名獨立第三方作商業及停車用途。 據深圳市花樣年投資表示，停車位按短租形式租賃。	277,442,000

附註：

1. 根據兩份房地產權證—深房地字第3000383916號及第3000383917號，總建築面積約為11,100.07平方米的兩個零售單位由深圳市花樣年投資擁有。相關土地使用權已授予深圳市花樣年投資作商住用途，為期70年，自2003年9月22日起至2073年9月21日屆滿。
2. 根據租賃協議，該物業的兩個零售單位已出租予歲寶連鎖商業發展有限公司(為獨立第三方)，租期自2005年12月15日起計為期18年，月租人民幣476,902元(不包括管理費及水電費)，其後自2009年8月16日起，每年加租2%。
3. 據深圳市花樣年投資表示，該物業的200個停車位受約於不同的短期租賃。
4. 根據抵押合同，總建築面積約為11,100.07平方米的兩個零售單位已抵押予華夏銀行有限公司深圳分行(「該銀行」)，作為根據該銀行及深圳市花樣年投資所訂立的貸款合同(編號：SZ211024080006)的主要責任擔保，該擔保金額為人民幣100,000,000元，擔保年期自2008年9月27日起至2016年9月27日為止。
5. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 深圳市花樣年投資已依法取得該物業中兩個零售單位的相關業權證，因此合法持有該等零售單位的所有權；

- b. 深圳市花樣年投資有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置上述零售單位，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
- c. 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，對 貴集團根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法， 貴集團乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
 - (i) 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且深圳市花樣年投資已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - (ii) 根據深圳市花樣年投資與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予深圳市花樣年投資，而非劃撥為公用區域。
- d. 深圳市花樣年投資應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足業主的要求；
- e. 深圳市花樣年投資在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而，深圳市花樣年投資有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；
- f. 就附註4所述受抵押限制的兩個零售單位而言，在抵押期間內，深圳市花樣年投資未經承按人同意不可轉讓該等零售單位，除非該等零售單位的承讓人已付清貸款，並為深圳市花樣年投資贖回抵押。此外，附註2所述該等零售單位的現有租賃不得對抗已登記的抵押；
- g. 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
- h. 附註2所提述的租賃協議乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其條款並無違反有關中國法律及法規。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
7.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路 錦峰大廈16B室	該物業包括一幢於1996年落成名為錦峰大廈的28層商業大樓16樓的一個辦公單位。 該物業的建築面積約為450.21平方米。	該物業目前出租予一名獨立第三方作辦公室用途。	5,448,000
		該物業已獲授土地使用權，作商業及金融用途，為期50年，自1994年5月28日起至2044年5月27日屆滿。		

附註：

1. 根據房地產權證—深房地字第3000003945號，一個建築面積約為450.21平方米的辦公室單位由深圳市星彥投資發展有限公司(「深圳市星彥」)擁有。該物業的分攤土地面積約為24.9平方米，其相關土地使用權已授予深圳市星彥作商業及金融用途，為期50年，自1994年5月28日起至2044年5月27日屆滿。
2. 深圳市星彥為深圳市花樣年投資的前稱。
3. 根據租賃協議及增補協議書，該物業已出租予深圳市穎網科技有限公司(為獨立第三方)，租期自2010年10月1日起至2012年12月31日屆滿，為期3年，月租人民幣20,259.45元(不包括管理費及水電費)。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 深圳市花樣年投資已依法取得該物業的相關業權證，因此合法持有該物業的所有權；
 - b. 深圳市花樣年投資有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
 - c. 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
 - d. 附註2所提述的租賃協議及增補協議書乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其條款並無違反有關中國法律及法規。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
8.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡的 錦上花110室及 191個停車位	該物業包括於2003年落成名為錦上花的住宅項目一樓的零售單位及191個停車位。 該物業的零售單位建築面積約為1,234.93平方米。 該物業的零售單位已獲授土地使用權，作商住用途，為期70年，自1999年9月13日起至2069年9月12日屆滿。	該物業目前出租予多名獨立第三方作商業及停車用途。 據深圳市花樣年投資表示，停車位按短租形式租賃。	31,773,000

附註：

1. 根據房地產權證—深房地字第2000288247號，該物業建築面積約為1,234.93平方米的零售單位由深圳市花樣年投資發展有限公司擁有。相關土地使用權已授予深圳市花樣年投資作商住用途，為期70年，自1999年9月13日起至2069年9月12日屆滿。
2. 根據租賃協議及增補協議書，該物業的零售單位已出租予深圳華潤萬家超級市場有限公司(為獨立第三方)，租期自2009年7月28日起至2019年11月27日屆滿，月租人民幣35,615.4元，包括管理費，但租金不包括水電費。2011年11月23日將加租6%，其後每兩年加租3%。
3. 據深圳市花樣年投資表示，該物業的191個停車位受約於不同的短期租賃。
4. 根據最高額的抵押合同，該物業中建築面積約為1,234.93平方米的零售單位已抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行(「該銀行」)，作為根據該銀行及深圳市花樣年投資所訂立的融資協議(編號：ED790009000433)的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣80,000,000元，擔保年期自2009年4月29日起至2012年4月29日為止。
5. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 深圳市花樣年投資已依法取得該物業中零售單位的相關業權證，因此合法持有該零售單位的所有權；
 - b. 深圳市花樣年投資有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置上述零售單位，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；

- c. 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，對 貴集團根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法，深圳市花樣年投資乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
- (i) 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且深圳市花樣年投資已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - (ii) 根據深圳市花樣年投資與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予深圳市花樣年投資，而非劃撥為公用區域。
- d. 深圳市花樣年投資應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足業主的要求；
- e. 深圳市花樣年投資在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而，深圳市花樣年投資有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；
- f. 該物業的零售單位受已登記抵押所規限。在抵押期間內，深圳市花樣年投資未經承按人同意不可轉讓該零售單位，除非該零售單位的承讓人已付清貸款，並為深圳市花樣年投資贖回抵押。此外，附註2所述該零售單位的現有租賃不得對抗已登記的抵押；
- g. 除上述抵押外，該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
- h. 附註2所提述的租賃協議乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其條款並無違反有關中國法律及法規。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
9.	中國 廣東省 深圳市福田區 福華路與 濱河大道 交界的趣園 24H、24J、 24K、24L室、 社區會所 (101室)及 100個停車位	<p>該物業包括一幢於2004年落成名為趣園的24層住宅大樓中的四個住宅單位、社區會所及100個停車位。</p> <p>該物業的四個住宅單位的總建築面積約為230.74平方米。</p> <p>該物業的社區會所的建築面積約為1,252.3平方米。</p> <p>該物業的住宅單位及社區會所已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年，自2003年3月10日起至2073年3月9日屆滿。</p>	<p>該物業目前出租予多名獨立第三方及一名關連人士作旅館經營、社區會所及停車用途。</p> <p>據深圳市花樣年投資表示，停車位乃按短期形式租賃。</p>	34,059,000

附註：

1. 根據五份房地產權證—深房地字第3000413118號及第3000352645號至第3000352648號，總建築面積約為1,483.04平方米的四個住宅單位及社區會所由深圳市花樣年投資擁有。相關土地使用權已授予深圳市花樣年投資作住宅用途，為期70年，自2003年3月10日起至2073年3月9日屆滿。
2. 根據租賃協議，該物業的社區會所已出租予深圳市喜福會私人會所管理有限公司（為貴公司的關連人士），租期為五年，於2012年12月31日屆滿，月租人民幣25,046元（不包括管理費及水電費）。
3. 根據租賃協議，該物業的四個住宅單位已出租予深圳市旭豪派特酒店公寓管理有限公司（為獨立第三方），租期自2009年1月8日起至2012年5月7日屆滿，首四個月月租人民幣15,000元，租金不包括管理費及水電費。其後由2009年5月8日起每年加租5%。
4. 據深圳市花樣年投資表示，該物業的100個停車位受約於不同的短期租賃。

5. 根據最高額的抵押合同，該物業中建築面積約為1,252.3平方米的社區會所已抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行(「該銀行」)，作為根據該銀行及深圳市花樣年投資所訂立的融資協議(編號：ED790009000434)的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣22,432,110元，擔保年期自2009年4月29日起至2012年4月29日為止。
6. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 深圳市花樣年投資已依法取得該物業中四個住宅單位及社區會所的相關業權證，因此合法持有該等住宅單位及社區會所的所有權；
 - b. 深圳市花樣年投資有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置上述住宅單位及社區會所，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
 - c. 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，對深圳市花樣年投資根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法，深圳市花樣年投資乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
 - (i) 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且深圳市花樣年投資已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - (ii) 根據深圳市花樣年投資與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予深圳市花樣年投資，而非劃撥為公用區域。
 - d. 深圳市花樣年投資應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足業主的要求；
 - e. 深圳市花樣年投資在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而，深圳市花樣年投資有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；
 - f. 該物業的社區會所受已登記抵押所規限。在抵押期間內，深圳市花樣年投資未經承按人同意不可轉讓社區會所，除非社區會所的承讓人已付清貸款，並為深圳市花樣年投資贖回抵押。此外，附註2所述社區會所的現有租賃不得對抗已登記的抵押；
 - g. 除上述抵押外，該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
 - h. 附註2及3所提述的租賃協議乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其條款並無違反有關中國法律及法規。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
10.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道 6021號的 喜年中心 105至108室及 200個停車位	該物業包括一幢於2003年落成名為喜年中心的28層商業大樓中的四個零售單位及200個停車位。 四個零售單位的總建築面積約為42.91平方米。 該物業內的零售單位已獲授土地使用權，作商業及辦公用途，為期50年，自2001年3月25日起至2051年3月24日屆滿。	除總建築面積約32.47平方米的105、106及108室現為空置外，該物業目前出租予多名獨立第三方作商業及停車用途。 據深圳市花樣年投資表示，停車位乃按短期形式租賃。	42,418,000

附註：

1. 根據四份房地產權證—深房地字第3000216859號、第3000216860號、第3000216862號及第3000216863號，總建築面積約為42.91平方米的四個零售單位由深圳市花樣年投資擁有。相關土地使用權已授予深圳市花樣年投資作商業及辦公用途，為期50年，自2001年3月25日起至2051年3月24日屆滿。
2. 根據租賃協議，該物業中建築面積約為10.44平方米的107室已出租予深圳市福田區全天候速遞花店(為獨立第三方)，租期為一年，自2011年1月1日起至2011年12月31日屆滿，月租人民幣2,000元(不包括管理費及水電費)。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 深圳市花樣年投資已依法取得該物業中四個零售單位的相關業權證，因此合法持有該等零售單位的所有權；
 - b. 深圳市花樣年投資有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置上述零售單位，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；

- c. 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，對深圳市花樣年投資根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法，深圳市花樣年投資乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
- (i) 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且深圳市花樣年投資已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - (ii) 根據深圳市花樣年投資與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予深圳市花樣年投資，而非劃撥為公用區域。
- d. 深圳市花樣年投資應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足業主的要求；
- e. 深圳市花樣年投資在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而，深圳市花樣年投資有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；
- f. 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
- g. 附註2所提述的租賃協議乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其條款並無違反有關中國法律及法規。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日
				現況下的資本值 人民幣
11.	中國 廣東省 深圳市 福田區 下梅林 北環大道北側 碧雲天177個 停車位	該物業包括於1999年落成名為碧雲天的一個住宅發展項目內的177個停車位。	該物業目前出租予多名獨立第三方作停車用途。 據深圳市花樣年投資表示，該物業乃按短期形式租賃。	13,048,000

附註：

1. 據深圳市花樣年投資表示，該物業受不同的短期租賃所規限。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位提供業權登記，因此對深圳市花樣年投資根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法，深圳市花樣年投資乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
 - (i) 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且深圳市花樣年投資已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - (ii) 根據深圳市花樣年投資與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予深圳市花樣年投資，而非劃撥為公用區域。
 - b. 深圳市花樣年投資應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足大樓業主的的要求；
 - c. 深圳市花樣年投資在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而，深圳市花樣年投資有權將停車位出租以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；及
 - d. 該物業並無受任何抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
12.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與 玉津路交界 花郡的花郡家園 72個零售單位及 527個停車位	該物業包括於2010落成的花 郡的花郡家園住宅項目內的 72個零售單位及527個停車 位(包括293個標準車位及234 個機械停車位)。 該物業的72個零售單位的總 建築面積約4,070.06平方米。 該物業已獲授土地使用權 作住宅用途，為期70年，於 2078年9月10日屆滿。	該物業現為空置。	174,317,000

附註：

1. 根據日期為2008年9月11日的土地使用權出讓合同—深地合字第(2008)第4047號，一幅地盤面積約12,197.06平方米的土地的土地使用權已訂約授予深圳市花樣年投資及深圳市新安裕豐股份合作公司(「深圳新安裕豐」)，作住宅用途，為期70年，於2078年9月10日屆滿，代價為人民幣9,544,606元，包括土地使用權出讓金、土地發展費用及市政設施費用。
2. 根據房地產權證—深房地字第5000345563號，一幅地盤面積約12,197.06平方米的土地(即花郡的花郡家園所在地)的土地使用權已授予深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐，作住宅用途，為期70年，於2078年9月10日屆滿。
3. 根據向深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐出具的建設工程規劃許可證—深規建許字BA-2008-0171號，總建築面積約為68,465.94平方米的花郡的花郡家園已獲批准進行建設。
4. 根據向深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐出具的建築工程施工許可證—44030020080454001號，有關地方當局已准許開始進行建築工程。
5. 根據授予深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐的一份房地產預售許可證—深房許字(2009)寶安第021號，深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐有權向買家出售花郡的花郡家園其中總建築面積約51,106.07平方米的部分(包括此物業之零售單位)。

6. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 於開發該物業過程中，深圳市花樣年投資及深圳新安裕豐已根據中國及當地有關法律法規取得一切必要批文、許可證及證書，包括但不限於房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、房地產預售許可證及建設工程建設竣工驗收證書／報表；
 - b. 深圳市花樣年投資已依法獨自持有該物業零售單位的所有權。根據相關中國法律，深圳市花樣年投資於獲取該物業零售單位的相關房屋所有權證或房地產權證所有權證將無法律障礙；
 - c. 根據中國相關法律，深圳市花樣年投資有權使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業之零售單位；
 - d. 直至估值日止，相關權力機關並無為有關深圳市的停車位(包括機械停車位)提供業權登記，因此對深圳市花樣年投資根據中國物權法轉讓停車位的所有權造成客觀上的限制。然而，根據中國物權法，深圳市花樣年投資乃依法持有此物業停車位的所有權，原因如下：
 - (i) 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且深圳市花樣年投資已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - (ii) 根據深圳市花樣年投資與買家簽訂的房地產買賣合同，停車位的所有權已約定歸屬予深圳市花樣年投資，而非劃撥為公用區域。
 - e. 深圳市花樣年投資應遵照中國物權法所訂立的規定，在行使其停車位所有權時應先行滿足大樓業主的的要求；
 - f. 儘管深圳市花樣年投資轉讓停車位的所有權受限制，然而，深圳市花樣年投資有權出租停車位以獲取租金收入或轉讓收益權以獲取利潤；
 - g. 該物業並無受任何抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日
				現況下的資本值 人民幣
13.	中國 四川省 成都市 武侯區 洗面橋街33號 藝墅花鄉 165個停車位	該物業包括一幢於2004年落成的16層住宅大樓(即藝墅花鄉)的165個停車位。 該物業的總建築面積約為6,411.48平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2042年12月12日屆滿，並可作住宅用途，年期於2072年12月12日屆滿。	該物業目前出租予多名獨立第三方作停車用途。 據花樣年成都發展之意見，該物業乃按短期月租形式租賃。	15,936,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證—成國用(2003)1071號，該物業所在土地(地盤面積約4,897.08平方米)的土地使用權已授予花樣年實業發展(成都)有限公司作商業用途，年期於2042年12月12日屆滿，並可作住宅用途，年期於2072年12月12日屆滿。
2. 根據房屋所有權證—成房權證監證字第41169509號，總建築面積約為6,731平方米的藝墅花鄉的停車位部分(包括此物業)由花樣年成都發展擁有。
3. 據花樣年成都發展表示，該物業受約於多項短期租賃。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 花樣年成都發展已依法取得該物業的相關業權證，因此合法持有該等商業單位的所有權；
 - b. 花樣年成都發展有權根據中國法律使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；及
 - c. 該物業並無受任何其他抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。

估值證書

第四類一 深圳市花樣年投資於截至估值日在中國持有之發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年4月30日 現況下的資本值 人民幣
14.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與 玉津路交界 花郡的花鄉家園	該物業包括一幅地盤面積約為11,758.1平方米的土地及於截至估值日正在其上興建的多幢商住大樓(名為花郡的花鄉家園)。 據貴公司表示，花郡的花鄉家園發展項目剛於2011年6月下旬竣工。落成後該物業的總建築面積約63,870.33平方米，有關詳情如下：	該物業於截至估值日正興建中。	1,058,673,000
			總建築面積	
		用途	(平方米)	
		住宅	44,674.16	
		商業	4,546.29	
		地下停車位 (499個)	11,910.98	
		配套設施 (不可出售)	<u>2,738.9</u>	
		總計：	<u><u>63,870.33</u></u>	
		據 貴公司表示，估計總建築成本(不包括土地成本)約人民幣328,491,000元，其中約人民幣132,954,000元於估值日已支付。		
		該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於2078年9月10日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2008年9月11日的土地使用權出讓合同—深地合字(2008)4048號，一幅地盤面積約為11,758.1平方米的土地的土地使用權已訂約授予深圳市花樣年投資及深圳市裕和股份合作公司(「深圳裕和」)，作住宅用途，為期70年，於2078年9月10日屆滿，代價為人民幣9,321,869元，包括土地使用權出讓金、土地發展費用及市政設施費用。
2. 根據房地產權證—深房地字第5000345562號，一幅地盤面積約為11,758.1平方米的土地的土地使用權已授予深圳市花樣年投資及深圳裕和，作住宅用途，為期70年，於2078年9月10日屆滿。
3. 根據向深圳市花樣年投資及深圳裕和出具的建設工程規劃許可證—深規建許字BA-2008-0170號，總建築面積約為63,870.33平方米的多幢住宅及商業樓宇已獲批准進行建設。
4. 根據向深圳市花樣年投資及深圳裕和出具的建築工程施工許可證—44030020080466001號，有關地方當局已准許開始進行建築工程。
5. 根據授予深圳市花樣年投資及深圳裕和的一份房地產預售許可證—深房許字(2010)寶安第014號，深圳市花樣年投資及深圳裕和有權向買家出售花鄉家園總建築面積約為49,126.5平方米之一部分。
6. 據深圳市花樣年投資表示，該物業總建築面積約43,851.43平方米之部分已按總代價人民幣888,132,791元預售予多名第三方，但尚未交予買家。於達致對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
7. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 有關該物業的土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。深圳市花樣年投資及深圳裕和已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；
 - b. 深圳市花樣年投資及深圳裕和已依法取得該物業土地使用權的相關房地產權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述房地產權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 深圳市花樣年投資及深圳裕和於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業的土地；
 - d. 深圳市花樣年投資及深圳裕和有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
 - e. 該物業的土地使用權並無受任何抵押、查封或任何第三方權利產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
 - f. 深圳市花樣年投資及深圳裕和已根據有關中國及地方法律或規例就建設工程取得一切必需的批文、許可證及證書，包括但不限於房地產權證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及房地產預售許可證，因此可依法開始進行工程建設；
 - g. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後，深圳市花樣年投資及深圳裕和獲取在建房屋的房地產權證將無任何法律障礙；及
 - h. 深圳市花樣年投資合法獨自持有在建房屋的所有權，並有權根據相關預售許可證預售有關房屋及收取預售收入。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關發行人的資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備且無誤導或欺詐成分，及本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事、監事及主要行政人員於本公司證券之權益

於最後可行日期，除下文披露者外，董事及本公司主要行政人員概無於本公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(1)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或(2)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所存置登記冊的權益及淡倉，或(3)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	股份總數	持有權益身份	佔本公司 已發行股本之 權益百分比
曾寶寶	3,174,795,000 (L)	控股公司之權益	65.14
	450,000,000 (S)		9.23

附註： S—淡倉
L—好倉

(b) 董事及主要行政人員於本公司相聯法團證券之權益

於最後可行日期，除下文披露者外，董事及本公司主要行政人員概無於本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債

券中擁有(1)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或(2)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所存置登記冊的權益及淡倉，或(3)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	於相聯法團	
			股份或 債券數目	之概約持股 百分比(%)
曾寶寶	公司權益	Fantasy Pearl International Limited	80股	80
潘軍	公司權益	Fantasy Pearl International Limited	20股	20

(c) 主要股東

於最後可行日期，除上述披露者外，據董事會所知，概無任何人士(非董事或本公司主要行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

股東姓名	股份數目	權益性質	於本公司之
			概約持股 百分比(%)
Fantasy Pearl	3,174,795,000(L)	實益擁有人	65.14(L)
	450,000,000(S)		9.23(S)
Ice Apex	3,174,795,000(L)	控股公司之權益	65.14(L)
	450,000,000(S)		9.23(S)

附註： S—淡倉
L—好倉

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何將於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付任何賠償金(法定賠償除外)之服務合約。

4. 董事於資產及／或合約之權益及其他權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2010年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目結算日)以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司參與訂立及於最後可行日期仍然存續，且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 專家同意書及資格

以下為向本公司提供意見或於本通函引述或載有其意見之專業顧問資格：

名稱	資格
第一上海	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
仲量聯行西門有限公司	物業估值師

於最後可行日期，第一上海及仲量聯行西門有限公司概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，或擁有任何權利認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券。

於最後可行日期，第一上海及仲量聯行西門有限公司概無於本集團任何成員公司自2010年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目結算日)以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

第一上海及仲量聯行西門有限公司各自已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

6. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之任何聯繫人士於足以或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有權益。

7. 無重大不利變動

董事認為，自2010年12月31日(即本集團最近期刊發經審核賬目結算日)起，本集團之財務及交易狀況並無發生任何重大不利變動。

8. 訴訟

據董事所知，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且並不知悉本集團任何成員公司涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳思翰先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心1103室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
- (e) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited。
- (f) 就詮釋而言，本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本於截至2011年7月19日(包括該日)止期間之一般營業時間內在本公司之主要營業地點可供查閱：

- (a) 獨立董事委員會致獨立股東日期為2011年7月4日之函件，全文載於本通函第15頁；
- (b) 第一上海致獨立董事委員會及獨立股東日期為2011年7月4日之函件，全文載於本通函第16頁至第29頁；
- (c) 載於本通函附錄一之仲量聯行西門有限公司刊發之估價報告；
- (d) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述之同意書；
- (e) 收購協議；及
- (f) 認購協議。