

附 錄 四

物 業 估 值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於2009年9月30日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。誠如附錄九「備查文件」一節所述，估值報告全文將供公眾查閱。



仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對花樣年控股集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益的物業進行估值。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的其他資料，以便向 閣下提供吾等對有關物業權益於2009年9月30日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指其市值。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，由自願買方與自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

吾等對 貴集團持有及佔用的第一類物業權益、 貴集團持有以作日後發展的第二類物業權益及 貴集團持有以作銷售的第五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的销售交易進行估值。

就吾等的估值而言，持作未來發展的房地產發展項目乃指尚未獲發建築工程施工許可證但已取得國有土地使用權證的項目；持作銷售的房地產開發項目乃指已獲相關地方當局頒發建設工程竣工驗收報告或證書或房屋所有權證／房地產證的項目，亦包括訂約將予出售但尚未完成正式轉讓程序的物業權益。

對 貴集團目前正在興建的第三類物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達致吾等的估值意見時，吾等已採納直接比較

附錄四

物業估值

法，參考有關市場上可資比較的销售個案，並已計及截至估值日的建設階段相關的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的剩餘成本及費用。

就吾等的估值而言，在建房地產發展項目乃指已獲發建築工程施工許可證，但未獲發樓宇的建設工程竣工驗收報告或證書的房地產項目。

吾等已採用收益法對第四類物業權益進行估值，計及自現有的租約所獲取的物業租金收入及／或於現有市場中可取得的租金收入，並計及租賃的可復歸潛在收入作出適當的考慮，再將該租金收入淨額按適當的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中現有的可比較銷售交易。

第六類物業權益乃指 貴集團將予收購的物業權益，而第九類物業權益乃指 貴集團將予收購的其他物業權益， 貴集團已為此與相關物業所有人或相關政府部門簽訂協議或框架協議。由於 貴集團於估值日尚未取得國有土地使用權證及／或尚未全數支付土地出讓金，故此吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

第七類及第八類由 貴集團租用的物業權益或因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金利潤，故此吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方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的價值。

吾等的估值報告並無考慮任何有關物業權益的任何抵押、抵押或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。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的繁重產權負擔、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的《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頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(2005年第一版)所載的一切規定。

由於 貴集團已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第16項應用指引第3(b)段及《公司條例》(豁免公司及文件遵從條文)公告第6條，故吾等在本文件的估值報告並無包括經營租賃項下個別租賃物業的全部詳情，而該等物業的概要則載於租賃物業的估值概要及證書內。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，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的意見。

吾等已獲提供有關第八類物業權益的租賃協議，並於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件的正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂。

附錄四

物業估值

吾等已獲提供有關物業權益的各種業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件的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 貴公司的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的意見。

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。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，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的假設。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 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團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份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。

吾等的估值概述如下，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
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

2009年11月6日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗並具有29年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
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	111,307,000	52%	57,880,000
2.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區蛇口工業大道 鵬基龍電工業城的 一幢工業大廈	75,427,000	100%	75,427,000
小計：		<u>186,734,000</u>		<u>133,307,000</u>

第二類 — 貴集團在中國持有作日後發展的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
3.	位於中國 四川省 成都市 新津縣永商鎮的 一幅土地及另一幅土地的 剩餘部分	1,261,000,000	100%	1,261,000,000
4.	位於中國 四川省 成都市 天府大道以西、大城一街以南及 府河科技園以北的 一幅土地的剩餘部分	1,224,000,000	100%	1,224,000,000
5.	位於中國 四川省 成都市 溫江區金馬鎮光明社區的 一幅土地的剩餘部分	262,000,000	100%	262,000,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
6.	位於中國 四川省 成都市 建設村、雙土村及 民樂村高科技區的 一幅土地	484,000,000	100%	484,000,000
7.	位於中國 四川省 成都市 蒲江縣鶴山鎮金花及 齊心村的17幅土地及 一幅土地剩餘部分	3,417,000,000	100%	3,417,000,000
8.	位於中國 廣東省 惠州市 惠陽區淡水鎮堯崗及 下樓屋 的一幅土地	406,000,000	100%	406,000,000
9.	位於中國 廣東省 惠州市 大亞灣澳頭黃魚涌三角嶺的 一幅土地	74,000,000	100%	74,000,000
10.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 福田保稅區的一幅土地	256,000,000	100%	256,000,000
11.	位於中國 天津 漢沽區 營城水庫南面的 兩幅土地	324,000,000	100%	324,000,000
小計：		<u>7,708,000,000</u>		<u>7,708,000,000</u>

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
12.	位於中國 四川省 成都市 新津縣永商鎮的 君山一期	315,000,000	100%	315,000,000
13.	位於中國 四川省 成都市 錦江區東大街南面、 紅布正街北面、 義學巷東面及磨房街西面的 喜年廣場	1,255,000,000	100%	1,255,000,000
14.	位於中國 四川省 成都市 天府大道西面、 大城一街南面及 府河科技園北面的 美年國際廣場第I-1至I-3期	1,584,000,000	100%	1,584,000,000
15.	位於中國 四川省 成都市 大源組團高新技術區的 一幅土地及名為西美軟件研發及 技術人才技能培訓中心的 兩幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
16.	位於中國 四川省 成都市 蒲江縣鶴山鎮金華村及 齊心村交界處的 大溪谷I-2期及 II-1期的一標段	317,000,000	100%	317,000,000
17.	位於中國 廣東省 東莞市 寮步鎮黃坑村的 君山	595,000,000	100%	595,000,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
18.	位於中國 廣東省 深圳市 寶安區新城大道新安社區的 花郡	1,013,000,000	52%	526,800,000
19.	位於中國 江蘇省 宜興市 西渚鎮聯誼村的 江南水鄉	292,000,000	60%	175,200,000
20.	位於中國 天津 津南區外環路北面及 解放南路西面的 喜年廣場	507,000,000	60%	304,200,000
小計：		<u>5,878,000,000</u>		<u>5,072,200,000</u>

第四類 — 貴集團在中國持有作投資的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
21.	位於中國 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	1,760,000	52%	915,000
22.	位於中國 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	249,650,000	52%	129,818,000
23.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區上步南路的錦峰大廈16B室	4,502,000	52%	2,341,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
24.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區文錦渡的深圳錦上花 110室及191個停車位	30,625,000	52%	15,925,000
25.	位於中國 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	30,335,000	52%	15,774,000
26.	位於中國 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	42,325,000	52%	22,009,000
27.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區下梅林北環大道北側的 碧雲天177個停車位	12,766,000	52%	6,638,000
28.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區僑城北路的香年廣場 336個停車位	61,937,000	100%	61,937,000
29.	位於中國 廣東省 深圳市 鹽田區明珠大道北面的 花港家園145個停車位	7,793,000	100%	7,793,000
30.	中國 四川省 成都市 錦江區大川巷8號的 錦上花一樓1及7號室	1,616,000	58.8%	950,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
31.	中國 四川省 成都市 武侯區洗面橋街33號的 藝墅花鄉165個停車位	16,106,000	58.8%	9,470,000
32.	中國 四川省 雙流縣公興鎮 黃龍大道二段333號 別樣城社區會所商用部分及 15個停車位	9,637,000	100%	9,637,000
33.	中國 四川省 成都市 武侯區武清南路9號 花好園180個停車位	9,209,000	100%	9,209,000
小計：		<u>478,261,000</u>		<u>292,416,000</u>

第五類 — 貴集團在中國持作銷售的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
34.	位於中國 四川省 成都市 浦江縣鶴山鎮金花及 齊心村的大溪谷I-1期 多個住宅及商業單位	82,426,000	100%	82,426,000
35.	位於中國 四川省 成都市 溫江區金馬鎮光明社區的 花樣城I期多個住宅及 商業單位及多個停車位	91,887,000	100%	91,887,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
36.	中國 四川省 成都市 成華區雙清路99號的 花郡的多個商業單位及 停車位	161,741,000	100%	161,741,000
37.	中國 四川省 成都市 武侯區武青南路9號的花好園 多個辦公室及商業單位	2,064,000	100%	2,064,000
38.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區僑城北路的 香年廣場多個工業單位	484,238,000	100%	484,238,000
39.	位於中國 廣東省 深圳市 鹽田區明珠大道北面的 花港家園多個住宅及商業單位	95,452,000	100%	95,452,000
40.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 福強路與 新洲三街交界的 祥雲天都世紀大廈113及 401至404室	9,145,000	85%	7,773,000
41.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區的左庭右院南區 2號樓二單元2E室	579,000	70%	405,000
42.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區福華路與濱河大道交界的 趣園2A、23G及24G室	1,699,000	52%	883,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
43.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區文錦渡的錦上花 A-9A、B-25J及B-32C室	1,500,000	52%	780,000
小計：		<u>930,731,000</u>		<u>927,649,000</u>

第六類 — 貴集團將在中國訂約收購的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
44.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區南海大道以西及 東濱路以南的 5幢工業大樓	無商業價值		無商業價值
小計：		<u>無</u>		<u>無</u>

第七類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
45.	位於中國的 26項租賃物業	無商業價值		無商業價值
小計：		<u>無</u>		<u>無</u>

第八類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
46.	香港 銅鑼灣 告士打道262號 鵬利中心11樓1103室	無商業價值		無商業價值
小計：		<u>無</u>		<u>無</u>

附錄四

物業估值

第九類 — 貴集團於中國將予收購的其他物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2009年 9月30日 應佔的資本值 人民幣元
47. 位於中國 江蘇省 蘇州市 太湖國家旅遊度假區香山及 郁舍村蘇州項目的6幅土地	無商業價值		無商業價值
48. 中國 北京 通州區 新華大街49至57號北京通州項目 的兩幅土地	無商業價值		無商業價值
49. 位於中國 四川省 成都市 郫縣郫筒鎮的郫縣項目的 一幅土地	無商業價值		無商業價值
50. 位於中國 雲南省 大理市 喜洲鎮週城村 雲南項目的兩幅土地	無商業價值		無商業價值
51. 位於中國 四川省 成都市 蒲江縣鶴山鎮金花及齊心村的 大溪谷的6幅土地	無商業價值		無商業價值
	小計：	<u>無</u>	<u>無</u>
	總計：	<u>15,181,726,000</u>	<u>14,133,572,000</u>

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團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2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
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	該物業包括一幢名為喜年中心的28層高綜合大樓中的三個辦公室單位，該大樓於2003年落成。 該物業的總建築面積約為4,080.43平方米。 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。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	111,307,000 貴集團應佔 52%權益： 人民幣 57,880,000元

附註：

- 根據三份房地產權證 — 深房地字第3000207748、3000207750及3000207752號，總建築面積約為4,080.43平方米的三個辦公室單位由深圳花樣年投資發展有限公司（貴公司擁有52%權益的子公司）擁有。深圳花樣年投資發展有限公司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。
- 根據最高額抵押合同，有關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花樣年投資發展有限公司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。
- 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：
 - 貴集團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；
 - 貴集團有權佔用、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）；
 - 該物業受已登記的抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團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 貴集團贖回抵押；及
 - 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。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
2.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 蛇口工業大道 鵬基龍電工業城 的一幢工業大廈	該物業包括一幢工業大樓(名為鵬基龍電工業城三號工業大樓)，乃於1994年落成。 該物業的總建築面積約為12,571.2平方米。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，為期30年，自1992年6月8日起至2022年6月7日屆滿。	該物業現為空置。	75,427,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 75,427,000元

附註：

1. 根據花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」)，貴公司的全資子公司)與深業鵬基(集團)有限公司於2009年6月1日簽訂的物業轉讓合同，該物業及一項名為深圳美年廣場的發展項目已約定轉讓予花樣年集團(中國)，代價總額為人民幣718,500,000元。

據貴集團表示，上述深圳美年廣場尚未依法及正式轉讓予貴集團，並在本估值報告中列為第44號物業。
2. 根據房地產權證—深房地字第4000403916號，總建築面積約為12,571.2平方米的工業大樓由深圳花樣年酒店管理有限公司(貴公司全資子公司)擁有。該物業(地盤面積約為3,123.35平方米)的土地使用權已授予深圳花樣年酒店管理有限公司作工業用途，為期30年，自1992年6月8日起至2022年6月7日屆滿。
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. 貴集團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. 貴集團有權佔用、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)；及
 - c. 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。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持有作日後發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元														
3.	位於中國 四川省 成都市 新津縣 永商鎮的 一幅土地及 另一幅土地的 剩餘部分	該物業包括一幅地盤面積約為247,672.38平方米的土地及另一幅剩餘地盤面積約為159,691.24平方米的土地，二者總地盤面積約為407,363.62平方米，並已計劃分階段發展。 據 貴集團表示，計劃在該等土地上興建一項名為君山的大型住宅社區發展項目二期及其後各期工程（一期目前正在興建中，並在本估值報告中列為第12號物業），總規劃建築面積約296,383.27平方米。詳情如下：	該物業現為空置地盤。	1,261,000,000														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>267,347.57</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,500.89</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>8,945.9</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>6,780.79</td> </tr> <tr> <td>架空層及其他</td> <td>3,808.12</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>296,383.27</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	267,347.57	商業	9,500.89	酒店	8,945.9	停車位	6,780.79	架空層及其他	3,808.12	總計：	296,383.27		貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,261,000,000元
用途	建築面積 (平方米)																	
住宅	267,347.57																	
商業	9,500.89																	
酒店	8,945.9																	
停車位	6,780.79																	
架空層及其他	3,808.12																	
總計：	296,383.27																	
		該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於2074年4月29日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於2044年4月29日屆滿。																

附註：

- 根據日期為2004年4月30日的國有土地使用權出讓合同 — 004-00316號，一幅地盤面積約為494,666.7平方米的土地的土地使用權（包括此物業及第12號物業的土地使用權）已訂約授予成都新津友幫房地產開發有限公司（「成都新津友幫」，為 貴公司的全資子公司），自2004年4月30日起計為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。土地使用權出讓金為人民幣11,686,500元。
- 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約為491,208.67平方米的兩幅土地的土地使用權（包括此物業及第12號物業的土地使用權）已授予成都新津友幫作住宅用途，為期70年，於2074年4月29日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於2044年4月29日屆滿。有關詳情概述如下：

國有土地 使用權證編號	發出日期	用途及屆滿日期	地盤面積 (平方米)
新津國用(2008) 第1467號	2008年4月17日	住宅用途：2074年4月29日 商業用途：2044年4月29日	247,672.38
新津國用(2008) 第1468號	2008年4月17日	住宅用途：2074年4月29日 商業用途：2044年4月29日	243,536.29
	總計：		491,208.67

- 根據向成都新津友幫出具的建設用地規劃許可證 — 地字第5101322008210010號，對上述總地盤面積約為736.81畝（約491,208.67平方米）的兩幅土地（其中約4,680.55平方米為有待徵用的土地）的規劃許可已授予成都新津友幫。
- 根據最高額抵押合同，上述一幅地盤面積約為247,672.38平方米的土地的土地使用權已抵押予成都銀行華興支行（「該銀行」），作為保證該銀行與成都新津友幫所訂立的信貸合同（編號：310009109000070000）項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣96,000,000元，擔保年期自2009年6月9日起至2012年12月8日為止。

附錄四

物業估值

5. 根據最高額抵押合同，一幅地盤面積約為243,536.29平方米的的土地的使用權已抵押予中國工商銀行成都青龍支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與成都新津友幫所訂立的貸款合同及其他融資協議項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣140,000,000元，擔保年期自2008年6月24日起至2013年6月23日為止。
6. 根據 貴集團所提供的關於君山項目的整體建築工程設計方案的規劃總平面圖(「整體規劃總平面圖」)，建議將該物業發展成總規劃建築面積約為296,383.27平方米的項目。吾等對該物業進行估值時，已假設該物業將根據 貴集團所提供的有關發展計劃進行發展並竣工。
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. 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述合同全數支付土地出讓金；
 - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；
 - d. 貴集團有權租賃、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)；
 - e. 該物業的土地使用權受已登記的抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；
 - f. 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力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
 - g. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況；及
 - h. 附註6所述的整體規劃總平面圖已依法由當地規劃局審查。 貴集團可根據上述整體規劃總平面圖及其既定的整體規劃經濟技術指標分期設計及實施該物業各期的規劃總平面圖(「後續規劃總平面圖」)，且 貴集團於後續規劃總平面圖經當地規劃局審查後就取得該物業的有關建設工程規劃許可證應無重大法律障礙。
8. 以下是主要證書／批准摘要：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收許可證／報表	無

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元												
4.	位於中國 四川省 成都市 天府大道以西、 大城一街以南及 府河科技園以北 的地塊的剩餘部 分	<p>該物業包括一幅剩餘地盤面積約為29,662.73平方米的土地，並已計劃分階段發展。</p> <p>據 貴集團表示，計劃在該土地上興建一項名為美年國際廣場的城市綜合體的二期及三期(一期目前正在興建中，並在本估值報告中列為第14號物業)，總規劃建築面積約389,800.02平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>80,000</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>244,594.34</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,765.66</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>53,440.02</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>389,800.02</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於2078年7月29日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於2048年7月29日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	酒店	80,000	辦公室	244,594.34	商業	11,765.66	停車位	53,440.02	總計：	389,800.02	該物業現為空置地盤。	<p>1,224,000,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,224,000,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)															
酒店	80,000															
辦公室	244,594.34															
商業	11,765.66															
停車位	53,440.02															
總計：	389,800.02															

附註：

- 根據日期為2008年7月29日的國有建設用地土地使用權出讓合同 — 5101高新南(2008)出讓合同第12號，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的土地的土地使用權已約定授予四川西美投資有限公司(「四川西美投資」，為 貴公司的全資子公司)作住宅用途，為期70年，於2078年7月29日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於2048年7月29日屆滿。土地使用權出讓金為人民幣373,959,080元。
- 根據向四川西美投資出具的建設用地規劃許可證 — 地字第510122200829085號，對一幅地盤面積約為155,752.31平方米(其中約42,431.37平方米有待徵用)的土地(包括此物業)的規劃許可已授予四川西美投資。
- 根據日期為2008年8月27日的國有土地使用權證 — 成高國用(2008)第6025號，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的土地的土地使用權(包括此物業及第14號物業的土地使用權)已授予四川西美投資作住宅用途，為期70年，於2078年7月29日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於2048年7月29日屆滿。
- 根據最高額抵押合同，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的土地的土地使用權已抵押予成都銀行華興支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與四川西美投資所訂立的信貸合同(編號：310009109000060000)項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣410,000,000元，擔保年期自2009年6月9日起至2012年12月8日為止。
- 根據 貴集團所提供的美年國際廣場整體建築工程設計方案的規劃總平面圖(「整體規劃總平面圖」)，建議將該物業發展成(國際美年廣場第二期及第三期)總規劃建築面積約為389,800.02平方米的項目。吾等對該物業進行估值時，已假設該物業將根據 貴集團所提供的有關發展計劃進行發展並竣工。
- 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：
 - 有關該物業的國有建設用地土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述合同全數支付土地出讓金；

附錄四

物業估值

- b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 貴集團於土地出讓期間內，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. 貴集團有權租賃、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受已登記抵押所規限。在抵押期間內，貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為貴集團贖回抵押；
 - f. 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力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
 - g. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況；及
 - h. 附註5所述的整體規劃總平面圖已依法由當地規劃局審查。貴集團可根據上述整體規劃總平面圖及其既定的整體規劃經濟技術指標分期設計及實施該物業各期的規劃總平面圖(「後續規劃總平面圖」)，且貴集團於後續規劃總平面圖經當地規劃局審查後就取得該物業的有關建設工程規劃許可證應無重大法律障礙。
7. 以下是主要證書／批准摘要：
- | | |
|--------------------|---|
| a. 國有建設用地土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| e. 建築工程施工許可證 | 無 |
| f. 預售許可證 | 無 |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無 |

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
5.	位於中國 四川省 成都市 溫江區 金馬鎮 光明社區的 一幅土地的 剩餘部分	該物業包括一幅剩餘地盤面積約為88,649.92平方米的土地，並已計劃分階段發展。 據 貴集團表示，計劃在該土地上興建一項名為花樣城的大型住宅社區項目二期及其後各期工程（一期目前持作出售，並在本估值報告中列為第35號物業），總規劃建築面積約475,618.52平方米。詳情如下：	該物業現為空置地盤。	262,000,000
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 262,000,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	357,643.73	
		商業	20,509.28	
		停車位	78,735	
		公共服務	18,730.51	
		總計：	475,618.52	
		該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於2071年10月24日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2001年10月25日的三份國有土地使用權出讓合同——溫國土(2001)出讓合同第167至169號，總地盤面積約為126,666.7平方米的三幅土地的土地使用權已訂約授予成都花百里置業有限公司（「成都花百里」，為 貴公司的全資子公司）作商業用途，為期40年。土地使用權出讓金為人民幣684,000.18元。
- 根據有關上述國有土地使用權出讓合同日期為2004年9月28日的合同附件，成都花百里須支付為數人民幣1,219,828.2元的額外土地出讓金（因上述總地盤面積約為68,645.37平方米的的規劃用途有所更改，其中規劃用途已更改為住宅用途，獲批授年期為70年）。
- 根據日期為2005年7月26日的國有土地使用權出讓合同變更協議，成都花百里須支付為數人民幣1,006,670元的額外土地出讓金（因上述總地盤面積約為58,021.34平方米的土地餘下部分的規劃用途有所更改，其中規劃用途已更改為住宅用途，獲批授年期為70年）。
- 根據日期為2007年4月11日的國有土地使用權證——溫國用(2007)第305號，一幅地盤面積約126,666.7平方米的土地的土地使用權（包括此物業）已授予成都花百里作住宅用途，為期70年，於2071年10月24日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證——成規建(2007)第023號，對一幅地盤面積約為190畝（約126,666.7平方米）的標的土地的規劃許可已授予成都花百里。
- 根據 貴集團所提供的花樣城項目整體建築工程設計方案的規劃總平面圖（「整體規劃總平面圖」），建議將該物業發展成總規劃建築面積約為475,618.52平方米的項目。吾等對該物業進行估值時，已假設該物業將根據 貴集團所提供的有關發展計劃進行發展並竣工。
- 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：
 - 有關該物業的國有土地使用權出讓合同、合同附件及變更協議為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述合同及協議全數支付土地出讓金；

附錄四

物業估值

- b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 貴集團於土地出讓期間內，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. 貴集團有權租賃、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；
 - f. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況；及
 - g. 附註6所述的整體規劃總平面圖已依法由當地規劃局審查。貴集團可根據上述整體規劃總平面圖及其既定的整體規劃經濟技術指標分期設計及實施該物業各期的規劃總平面圖(「後續規劃總平面圖」)，且貴集團於後續規劃總平面圖經當地規劃局審查後就取得該物業的有關建設工程規劃許可證應無重大法律障礙。
8. 根據授予成都花百里的建設工程規劃許可證一建字第510115200930027號，總建築面積約105,469.02平方米的花樣城第二期(第8號到第10號樓宇及地庫)已獲准興建。
9. 根據成都花百里於估值日期後取得的兩份建築工程施工許可證——第510123200910140101號及第510123200910200101號，當地有關當局已批准總建築面積約105,469.02平方米的花樣城第二期的建築工程施工。
10. 以下是主要證書／批准摘要：
- | | |
|--------------------|-------|
| a. 國有建設用地土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有(部分) |
| e. 建築工程施工許可證 | 有(部分) |
| f. 預售許可證 | 無 |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無 |

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
6.	位於中國 四川省 成都市 建設村、 雙土村及民樂村 高科技區的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為13,863.43 平方米的土地。 據 貴集團表示，該物業將發展成名為 香年廣場的綜合物業，其總規劃建築面 積約為245,248平方米。詳情如下：	該物業現為空置地盤。	484,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	貴集團應佔 100%權益： 人民幣 484,000,000元
		辦公室	147,938	
		住宅	40,140	
		商業	4,660	
		停車位	36,383	
		配套設施	16,127	
		總計：	245,248	
		該物業已獲授土地使用權作商業服務用 途，為期40年，於2047年7月4日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2007年7月4日的國有土地使用權出讓合同 — 5101高新南(2007)出讓合同第20號，一幅地盤面積約為13,863.43平方米的土地已約定授予成都天合凱旋置業有限公司，自合同簽訂日期起計的40年及70年可分別作商業用途及住宅用途。土地使用權出讓金總額為人民幣98,978,700元。
- 根據日期為2007年10月12日的國有土地使用權證 — 一成高國用(2007)第6232號，一幅地盤面積約為13,863.43平方米的土地的土地使用權已授予成都九蓉房地產開發有限公司(「成都九蓉開發」，貴公司的全資子公司)作商業服務用途，為期40年，於2047年7月4日屆滿。
- 根據向成都九蓉開發出具的建設用地規劃許可證 — 高新規(2007)157號，對一幅地盤面積約為18,543.98平方米的土地(其中約4,680.55平方米有待徵用)的規劃許可已授予成都九蓉開發。
- 根據最高額抵押合同，地盤面積約為13,863.43平方米的物業的土地使用權已抵押予中國工商銀行深圳深東支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與成都通和所訂立的貸款合同項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣200,000,000元，擔保年期自2009年5月5日起至2012年5月4日為止。
- 根據 貴集團所提供的香年廣場項目整體建築工程設計方案的規劃總平面圖(「整體規劃總平面圖」)，建議將該物業發展成總規劃建築面積約為245,248平方米的項目。吾等對該物業進行估值時，已假設該物業將根據 貴集團所提供的有關發展計劃進行發展並竣工。
- 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：
 - 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。承授人已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；
 - 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - 貴集團有權佔用、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)；
 - 該物業的土地使用權受已登記抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團未經承授人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承授人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；

附錄四

物業估值

- e. 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力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
 - f. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況；
 - g. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況；及
 - h. 附註5所述的整體規劃總平面圖已依法由當地規劃局審查。貴集團可根據上述整體規劃總平面圖及其既定的整體規劃經濟技術指標分期設計及實施該物業各期的規劃總平面圖（「後續規劃總平面圖」），且貴集團於後續規劃總平面圖經當地規劃局審查後就取得該物業的有關建設工程規劃許可證應無重大法律障礙。
7. 以下是主要證書／批准摘要：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 無
 - e. 建築工程施工許可證 無
 - f. 預售許可證 無
 - g. 建設工程竣工驗收證書／報表 無

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
7.	位於中國 四川省 成都市 蒲江縣 鶴山鎮金花及 齊心村的 17幅土地及一幅 土地的剩餘部分	該物業包括總地盤面積約675,076.28平方米的17幅土地及一幅剩餘地盤面積約31,374.22平方米的土地，總地盤面積合共約為706,450.5平方米。 該物業由 貴集團持作發展大溪谷項目的預留土地(大溪谷的I—1期目前持作出售，I—2期及II—1期的第一標段正在興建，在本估值報告中分別列作第34及16號物業)。該物業計劃將分期發展，總規劃建築面積約1,160,255.82平方米。詳情如下：	該物業現為空置地盤。	3,417,000,000
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,417,000,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		高級住宅	995,702.24	
		公寓	129,214.24	
		商業	35,339.34	
		總計：	1,160,255.82	
		該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於2078年1月1日至2079年9月24日止期間內屆滿。		

附註：

- 根據18份國有土地使用權出讓合同（第2008-01、2008-255、2008-356至2008-358、2008-361至2008-365及2009-201至2009-208號，18幅土地總地盤面積約為732,761.18平方米）的土地使用權（包括此物業的土地使用權）已訂約授予花樣年（成都）生態旅遊開發有限公司（「成都生態旅遊」，為 貴公司的全資子公司）作住宅用途，為期70年。土地使用權出讓金總額為人民幣341,048,540元。

誠如 貴集團所告知，上述地塊將由名為大溪谷的大型綜合住宅項目所佔用，其中I-1期已竣工而I-2期及II-1期的第一標段目前仍在興建中。
- 根據18份國有土地使用權證，總地盤面積約為732,761.18平方米的18幅土地的土地使用權（包括此物業的土地使用權）已授予成都生態旅遊作住宅用途，為期70年，於2078年1月1日至2079年9月24日止期間內屆滿。有關詳情概述如下：

國有土地 使用權證編號	發出日期	用途及屆滿日期	地盤面積 (平方米)
蒲國用(2009)第285號	2008年7月1日	住宅：2078年1月1日	109,765.2
蒲國用(2009)第653號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	35,455.18
蒲國用(2009)第654號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	65,663.8
蒲國用(2009)第655號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	30,338.16
蒲國用(2009)第656號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	15,566.57
蒲國用(2009)第657號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	56,051.4
蒲國用(2009)第658號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	33,244.92
蒲國用(2009)第659號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	49,382.76
蒲國用(2009)第660號	2009年6月11日	住宅：2078年12月29日	57,684.9
蒲國用(2009)第661號	2009年6月11日	住宅：2078年10月19日	65,617.9
蒲國用(2009)第1338號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	8,571.43
蒲國用(2009)第1339號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	33,093.53
蒲國用(2009)第1340號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	35,162.05
蒲國用(2009)第1341號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	35,946.84
蒲國用(2009)第1342號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	15,986.24
蒲國用(2009)第1343號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	14,248.75
蒲國用(2009)第1344號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	43,541.78
蒲國用(2009)第1345號	2009年9月29日	住宅：2079年9月24日	27,439.77
	總計：		732,761.18

附錄四

物業估值

3. 根據最高額的抵押合同，一幅地盤面積約為109,765.2平方米的的土地的土地使用權(國有土地使用權證—蒲國用(2008)第285號)已抵押予中國農業銀行深圳龍華支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與深圳年彩生活網絡服務有限公司(貴公司擁有70%權益的子公司)所訂立的一系列合同項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣20,000,000元，擔保年期自2009年6月19日起至2012年6月14日為止。
4. 根據最高額的抵押合同，兩幅地盤面積約為48,811.49平方米的的土地的土地使用權(國有土地使用權證—蒲國用(2009)第656號及658號)已抵押予中國農業銀行深圳龍華支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與深圳年開元同濟樓宇科技有限公司(貴公司擁有70%權益的子公司)所訂立的貸款合同(編號：81119200900002980)項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣20,000,000元，擔保年期自2009年7月17日起至2012年7月13日為止。
5. 根據最高額的抵押合同，一幅地盤面積約為49,382.76平方米的的土地的土地使用權(國有土地使用權證—蒲國用(2009)第659號)已抵押予中國農業銀行深圳龍華支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與深圳年花樣年物管理有限公司(貴公司擁有70%權益的子公司)所訂立的貸款合同(編號：81119200900001768)項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣20,000,000元，擔保年期自2009年7月17日起至2012年7月13日為止。
6. 根據最高額的抵押合同，兩幅地盤面積約為57,790.53平方米的的土地的土地使用權(國有土地使用權證—蒲國用(2009)第1343及1344號)已抵押予中國工商銀行寮步支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與東莞市花樣年房地產投資有限公司(貴公司的全資附屬公司)所訂立的一項貸款合同(2009年Liao Fang Jie字第001號)項下的主要責任擔保。該擔保的最高金額為人民幣35,000,000元，擔保年期自2009年10月20日至2012年6月18日。
7. 根據貴集團所提供的最新發展計劃，建議將該物業發展成大型綜合住宅項目，總規劃建築面積約為1,160,255.82平方米。吾等對該物業進行估值時，已假設該物業將根據貴集團所提供的有關發展計劃進行發展並竣工。

根據第16號物業附註6所述的兩份建設工程規劃許可證及發展設計指標審查意見(均由蒲江規劃局出具)，上述發展計劃已獲批准。

8. 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. 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。貴集團已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；
 - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；
 - d. 貴集團有權租賃、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)；
 - e. 附註3至6所述地塊的土地使用權受已登記抵押所規限。在抵押期間內，貴集團未經承人同意不可轉讓該土地的土地使用權，除非該土地土地使用權的承讓人已付清貸款，並為貴集團贖回抵押；
 - f. 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力產生的任何限所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
 - g. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況。

9. 以下是主要證書／批准摘要：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收證書／報表	無

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
8.	位於中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水鎮 堯崗及 下樓屋的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為172,000平方米的 土地。 據 貴集團告知，該物業計劃發展為一 項綜合開發項目，規劃總建築面積約為 586,000平方米。 該物業已獲授土地使用權，於2044年7月 21日到期，作綜合用途。	該物業現為空置地盤。	406,000,000 貴集團應佔100% 權益： 人民幣 406,000,000元

附註：

- 根據惠州市惠陽區花千里實業有限公司(「惠州花千里」， 貴公司擁有100%權益的子公司)與香港金輝地產拓展公司訂立的日期為2009年9月14日的土地使用權轉讓合同，協定以代價人民幣117,820,000元將一幅地盤面積約為172,000平方米的土地之土地使用權轉讓予惠州花千里。
- 根據日期為2009年9月18日的國有土地使用權證 — 惠陽國用(2009)第0101004號，惠州花千里獲授地盤面積約為172,000平方米的該物業之土地使用權，於2044年7月21日到期，作綜合用途。
- 根據惠州市惠陽區規劃局發出的建設用地說明書，當中載明，地盤面積為172,000平方米的該物業中層/ 高層樓宇的容積率為少於或等於2.4，而高層樓宇則為少於或等於3.5。

根據 貴集團提供的最新發展計劃，該物業將開發為一個規劃總建築面積約為586,000平方米(其中約75,795平方米為地下停車位)的發展項目。對該物業進行估值時，吾等已假設該物業將根據該發展計劃進行發展並完工。

- 吾等已獲 貴公司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：
 - 有關該物業的土地使用權轉讓合同屬合法有效，並具法律約束力。 貴集團已悉數支付轉讓價款；
 - 貴集團已合法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法擁有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法有效，並受中國法律認可及保護；
 - 貴集團於土地出讓年期內有權根據其規定用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；
 - 貴集團有權租賃、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)；
 - 該物業的土地使用權概無因任何抵押、查封或任何第三方權利而產生的任何限制，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
 - 概無任何該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或未獲任何賠償而被收回的情況。

- 以下是主要證書／批准概要：

a.	國有土地使用權出讓合同	不適用
b.	土地使用權轉讓合同	有
c.	國有土地使用權證	有
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建設工程竣工驗收證書／報表	無

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
9.	位於中國 廣東省 惠州市 大亞灣 澳頭黃魚涌 三角嶺的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為35,000平方米的 土地。 據 貴集團表示，一項名為深圳碧雲天 的社區發展項目將在該土地上興建，其 規劃總建築面積約168,545.09平方米。詳 情如下：	該物業現為空置地盤。	74,000,000
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 74,000,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	132,276.82	
		商業	4,644	
		停車位	18,664.87	
		架空層	12,659.4	
		公共管理房	300	
		總計：	168,545.09	
		該物業已獲授土地使用權作商住用途， 年期於2057年5月23日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2007年5月25日的三份國有土地使用權出讓合同——第441304-D-(2007)0136至441304-D-(2007)0138號，總地盤面積約為35,000平方米的三幅土地的土地使用權已約定授予大亞灣區澳頭黃魚涌村民委員會（「黃魚涌委員會」）作商住用途，年期於2043年5月25日屆滿。土地使用權出讓金總額為人民幣546,000元。
- 根據惠州大亞灣花萬里實業有限公司（「惠州大亞灣」，為 貴公司的全資子公司）與黃魚涌委員會於2007年8月23日簽訂的三份國有土地使用權轉讓合同，總地盤面積約35,000平方米的三幅土地的土地使用權已約定轉讓予惠州大亞灣，代價總額為人民幣34,800,000元。
- 根據建設用地規劃許可證——第(2007)0696號，對總地盤面積約為35,000平方米的標的土地的規劃許可已授予惠州大亞灣。
- 根據日期為2008年2月20日的國有土地使用權證——惠國用(2008)第13210300155號，地盤面積約為35,000平方米的物業的土地使用權已授予惠州大亞灣作商住用途，年期於2057年5月23日屆滿。
- 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：
 - 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。 貴集團已全數支付轉讓價款。
 - 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；
 - 貴集團有權租賃、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）；
 - 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制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
 - 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況。

6. 以下是主要證書／批准摘要：

- | | |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 土地使用權轉讓合同 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| f. 建築工程施工許可證 | 無 |
| g. 預售許可證 | 無 |
| h. 建設工程竣工驗收證書／報表 | 無 |

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
10.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 福田保稅區的 一幅土地。	該物業包括一幅地盤面積約為18,717.77 平方米的土地。 據 貴集團告知，該物業計劃發展為 一項開發項目，規劃總建築面積約為 67,908平方米。 該物業已獲授土地使用權，自1993年2月 12日始，至2043年2月11日到期，為期 50年，作倉儲用途。	該物業現為空置地盤。	256,000,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 256,000,000元
<i>附註：</i>				
1.	根據房地產權證 — 深房地字第3000525717號，貴公司子公司深圳市滙恆置業有限公司獲授地盤面積約為18,717.77平方米的該物業之土地使用權，年期為50年，自1993年2月12日始至2043年2月11日到期，作倉儲用途。			
2.	根據深圳市規劃局發出的深圳市建設工程設計方案審批意見，規劃局基本同意發展方案並可進行下一步設計。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業將開發為一個規劃總建築面積約為67,908平方米的發展項目。對該物業進行估值時，吾等已假設該物業將根據該發展計劃進行發展並完工。			
3.	吾等已獲 貴公司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.	貴集團已合法取得該物業的相關房地產權證，因此合法擁有該物業的土地使用權。上述房地產權證屬合法有效，並受中國法律認可及保護；			
b.	貴集團於土地出讓年期內有權根據其規定用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；			
c.	貴集團有權租賃、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)；			
d.	該物業的土地使用權概無因任何抵押、查封或任何第三方權利而產生的任何限制，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及			
e.	概無任何該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或未獲任何賠償而被收回的情況。			
4.	以下是主要證書／批准概要：			
a.	國有土地使用權出讓合同	不適用		
b.	房地產權證	有		
c.	建設用地規劃許可證	無		
d.	建設工程規劃許可證	無		
e.	建築工程施工許可證	無		
f.	預售許可證	無		
g.	建設工程竣工驗收證書／報表	無		

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
11.	位於中國 天津 漢沽區 營城水庫南面的 兩幅土地	該物業包括總地盤面積約為100,000平方 米的兩幅土地。 該物業已獲授土地使用權作住宅用途， 於2075年6月15日屆滿為期70年，並可 作商業服務及旅遊用途，於2045年6月15 日屆滿為期40年。	該物業現為空置地盤。	324,000,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 324,000,000元

附註：

- 根據日期為2004年10月19日的國有土地使用權出讓合同——第2007-48號，一幅地盤面積約為100,000平方米的
土地的土地使用權已約定授予天津福大房地產銷售有限公司（「天津福大」，為 貴公司的全資子公司）作
住宅用途為期70年，並可作商業服務及旅遊用途為期40年。土地使用權出讓金為人民幣11,500,000元。
- 根據日期為2005年6月13日的國有土地使用權證出讓合同附件，上述土地可用作商業服務及旅遊用途的分
攤土地面積已確認為約52,784.6平方米，而該幅土地餘下部分的地盤面積約為47,215.4平方米，已確認可作
住宅用途。
- 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約為100,000平方米的兩幅土地的土地使用權已授予天津福大作
住宅用途（地盤面積約為47,215.4平方米），為期70年，於2075年6月15日屆滿，以及可作商業服務及旅遊用
途（地盤面積約為52,784.6平方米），為期40年，於2045年6月15日屆滿。有關詳情概述如下：

國有土地 使用權證編號	發出日期	用途及屆滿日期	地盤面積 (平方米)
漢單國用(2005) 第067號	2005年6月16日	住宅用途：2075年6月15日	47,215.4
漢單國用(2005) 第068號	2005年6月16日	商業服務及旅遊用途：2045年6月15日	52,784.6
總計：			100,000

- 根據兩份抵押合同，總地盤面積約為100,000平方米的物業的土地使用權已抵押予中國建設銀行股份有限
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發展有限公司（ 貴公司擁有52%權益的
子公司）所訂立的貸款合同（編號：借2009房0313006R）的主要責任的擔保抵押，該擔保最高金額為人民幣
160,227,000元，擔保年期自2009年3月12日起至2011年3月11日為止。
- 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：
 - 有關該物業的國有土地使用權轉讓合同及其附件為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述
合同全數支付土地出讓金；
 - 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使權用證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有
土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - 貴集團於土地出讓期間內，有權根據規定的用途佔用、使用或以其他方式發展該物業；
 - 貴集團有權租賃、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）；
 - 該物業受已登記抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用
權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；
 - 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制
所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及

附錄四

物業估值

g. 概無出現該物業的土地使用權可能被徵收任何閒置土地費或在未獲任何賠償下被收回的情況。

6. 以下是主要證書／批准摘要：

- | | |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 無 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| e. 建築工程施工許可證 | 無 |
| f. 預售許可證 | 無 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／報表 | 無 |

附錄四

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元								
12.	位於中國 四川省 成都市 新津縣 永商鎮的 君山一期	該物業包括一幅土地的一部分，地盤面積約為83,845.05平方米（該幅土地剩餘部分由貴集團持有作未來發展並在本估值報告中列為第3號物業的一部分），以及現正在其上興建64套住宅樓宇及一幢商業樓宇（名為君山一期）。 君山一期發展項目預期將於2010年8月竣工。當落成後，君山一期的總建築面積將約為50,559.73平方米，有關詳情如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>49,468.85</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,090.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>50,559.73</td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	49,468.85	商業	1,090.88	總計：	50,559.73	該物業現正興建中。	315,000,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 315,000,000元
用途	總建築面積 (平方米)											
住宅	49,468.85											
商業	1,090.88											
總計：	50,559.73											
		據貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣245,590,000元，其中人民幣72,495,000元於估值日期經已支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，於2074年4月29日屆滿，而作商業用途之年期為40年，於2044年4月29日屆滿。										

附註：

- 根據日期為2004年4月30日的國有土地使用權出讓合同 — 004-00316號，一幅地盤面積約為494,666.7平方米的的土地的使用權（包括此物業及第3號物業的土地使用權）已訂約授予成都新津友幫房地產開發有限責任公司（「成都新津友幫」，貴公司的全資子公司），自2004年4月30日起計為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。土地使用權出讓金為人民幣11,686,500元。
- 根據日期為2008年4月17日的國有土地使用權證 — 新津國用(2008)第1468號，一幅地盤面積約為243,536.29平方米的的土地的使用權（包括此物業及第3號物業的土地使用權）已授予成都新津友幫，作住宅用途之年期為70年，於2074年4月29日屆滿，而作商業用途之年期為40年，於2044年4月29日屆滿。
- 根據最高額抵押合同，一幅地盤面積約為243,536.29平方米的的土地的使用權已抵押予中國工商銀行成都青龍支行（「該銀行」），作為保證該銀行與成都新津友幫所訂立的貸款合同及其他融資協議項下的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣140,000,000元，擔保年期自2008年6月24日起至2013年6月23日為止。
- 根據向成都新津友幫出具的建設用地規劃許可證 — 地字第5101322008210010號，對兩幅總地盤面積約為736.81畝（約491,208.67平方米）的土地（包括上述一幅土地）的規劃許可已授予成都新津友幫。
- 根據向成都新津友幫出具的建設工程規劃許可證 — 建字第510132200831017號，總建築面積約為50,559.73平方米的君山一期（包括64套高檔住宅樓宇及一幢商業樓宇）已獲批准進行建設。
- 根據向成都新津友幫出具的3份建築工程施工許可證 — 510132200811070101號至510132200811070103號，有關地方當局已准許開始進行建設。

附錄四

物業估值

7. 根據向成都新津友幫發出的商品房預售許可證 — 成房預售新津字第292號，貴集團有權將君山一期總建築面積約為14,913.66平方米之部分出售予買家。
8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約為1,708.74平方米的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣13,509,813元，惟尚未向買家移交。於達致吾等關於物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣435,000,000元。
10. 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. 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。貴集團已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；
 - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 貴集團於土地出讓期間內，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. 貴集團有權租賃、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受經登記的抵押所規限。在抵押期間內，貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為貴集團贖回抵押；
 - f. 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力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
 - g. 貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，因此可依法開始進行建設工程；
 - h. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後，貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
 - i. 貴集團合法持有在建房屋的所有權，有權根據相關預售許可證預售有關房屋及收取預售收入；及
 - j. 有關該物業預售部分的預售合同的內容並無抵觸中國法律。然而，除非先得到買家同意或相關預售合同已撤消，否則貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等預售部分。
11. 以下是主要證書／批准摘要：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有(部分)
g. 建設工程竣工驗收許可證／報表	無

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
13.	位於中國 四川省 成都市 錦江區 東大街南面、 紅布正街北面、 義學巷東面及 磨房街西面 的喜年廣場	該物業包括一幅地盤面積約為9,039.37平方米的 土地以及現正在其上興建的兩幢 綜合大樓(名為喜年廣場)。 喜年廣場發展項目預期將於2009年11月 竣工。當落成後，喜年廣場的總建築面 積將約為132,217.68平方米，有關詳情如 下：	該物業現正興建中。	1,255,000,000
		用途	總建築面積 (平方米)	貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,255,000,000元
		住宅	27,084.66	
		商業	2,919.27	
		酒店	19,581.33	
		辦公室	62,045.92	
		車位(606個)	16,917.76	
		配套設施(不可出售)	3,668.74	
		總計：	132,217.68	
		據 貴集團表示，估計總建築成本約 為人民幣650,121,000元，其中人民幣 326,849,000元於估值日期經已支付。		
		該物業已獲授土地使用權作商業服務 用途，為期40年，於2046年11月2日屆 滿。		

附註：

- 根據日期為2006年11月3日的國有土地使用權出讓合同 — 5101錦(2006)出讓合同第22號，一幅地盤面積約為15,233.95平方米的土地(其中9,039.37平方米為獲出讓的地盤面積)的土地使用權已訂約授予成都通和置業有限公司(「成都通和」，貴公司的全資子公司)，可作商業用途及住宅用途的年期分別為40年及70年。土地出讓金總額為人民幣185,759,670元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 成規用地(2006)530號，對一幅地盤面積約為15,233.95平方米的土地(其中約6,194.58平方米有待徵用)的規劃已授予成都通知。
- 根據日期為2007年5月24日的國有土地使用權證 — 成國用(2007)第471號，一幅地盤面積約為9,039.37平方米的土地的土地使用權已授予成都通和，可作商業服務用途，為期40年，於2046年11月2日屆滿。
- 根據最高額的抵押合同，一幅地盤面積約為9,039.37平方米的土地的土地使用權已抵押予中國工商銀行成都青龍支行(「該銀行」)，作為根據該銀行及成都通和所訂立的信貸合同(2008年青龍字003號)的主要責任的擔保抵押，該擔保最高金額為人民幣130,000,000元，擔保年期自2008年6月24日起至2013年6月23日為止。
- 根據向成都通和出具的建設工程規劃許可證 — 建字第510104200830092號，兩幢總建築面積約為132,217.68平方米的綜合大樓已獲批准進行建設。
- 根據向成都通和出具的建築工程施工許可證 — 第510100200801300301號，有關地方當局已准許開始進行喜年廣場的建設施工。
- 根據3份商品房預售許可證 — 成房預售中心城區字第5563、5617及5764號，貴集團有權向買家出售總建築面積約為112,103.82平方米的發展部分(喜年廣場)(包括機械車位)。

附錄四

物業估值

8. 據 貴集團表示，物業中總建築面積約為45,047.45平方米的部分已按總代價人民幣498,338,422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。
9. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣1,467,000,000元。
10. 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. 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述合同全數支付土地出讓金；
 - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 貴集團於土地出讓期間內，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. 貴集團有權租賃、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受經登記的抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；
 - f. 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力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
 - g. 貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，因此可依法開始進行建設工程；
 - h. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後， 貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
 - i. 貴集團合法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(包括機械車位)及收取預售收入；及
 - j. 有關該物業預售部分的預售合同的內容並無抵觸中國法律。然而，除非先得到買家同意或相關預售合同已撤消，否則 貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等預售部分。
11. 以下是主要證書／批准摘要：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 有(部分)
 - g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 無

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元																																				
14.	位於中國 四川省 成都市 高新技術區 天府大道西面、 大城一街南面及 府河北面的 美年國際廣場 I-1至I-3期	該物業包括一幅土地的一部分，地盤面積約為83,658.21平方米(該幅土地的剩餘部分由 貴集團持有作未來發展並在本估值報告中列為第4號物業)，以及現正在其上興建的多幢住宅及辦公室大樓(名為美年國際廣場I-1至I-3期)。 美年國際廣場I-1至I-3期發展項目預期將於2011年10月竣工。當落成後，美年國際廣場I-1至I-3期的總建築面積將約為424,439.61平方米，有關詳情如下：	該物業現正興建中。	1,584,000,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,584,000,000元																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">I-1期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>58,353.61</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>27,160</td> </tr> <tr> <td>配套設施(不可出售)</td> <td>4,076.91</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>89,590.52</td> </tr> <tr> <td colspan="2">I-2期</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,334.34</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>96,665.66</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>33,037.6</td> </tr> <tr> <td>配套設施(不可出售)</td> <td>3,671.99</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>136,709.59</td> </tr> <tr> <td colspan="2">I-3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>128,542.16</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>65,699.38</td> </tr> <tr> <td>配套設施(不可出售)</td> <td>3,897.96</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>198,139.5</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>424,439.61</td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	I-1期		住宅	58,353.61	停車位	27,160	配套設施(不可出售)	4,076.91	小計：	89,590.52	I-2期		商業	3,334.34	辦公室	96,665.66	停車位	33,037.6	配套設施(不可出售)	3,671.99	小計：	136,709.59	I-3期		住宅	128,542.16	停車位	65,699.38	配套設施(不可出售)	3,897.96	小計：	198,139.5	總計：	424,439.61		
用途	總建築面積 (平方米)																																							
I-1期																																								
住宅	58,353.61																																							
停車位	27,160																																							
配套設施(不可出售)	4,076.91																																							
小計：	89,590.52																																							
I-2期																																								
商業	3,334.34																																							
辦公室	96,665.66																																							
停車位	33,037.6																																							
配套設施(不可出售)	3,671.99																																							
小計：	136,709.59																																							
I-3期																																								
住宅	128,542.16																																							
停車位	65,699.38																																							
配套設施(不可出售)	3,897.96																																							
小計：	198,139.5																																							
總計：	424,439.61																																							
		據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣1,055,667,000元，其中人民幣105,298,000元於估值日期經已支付。																																						
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，於2078年7月29日屆滿，而作商業用途之年期為40年，於2048年7月29日屆滿。																																						

附註：

- 根據日期為2008年7月29日的國有建設土地土地使用權出讓合同 — 5010高新南(2008)出讓合同第12號，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的土地的土地使用權已訂約授予四川西美投資有限公司(「四川西美投資」， 貴公司的全資子公司)，作住宅用途之年期為70年，於2078年7月29日屆滿，而作商業用途之年期為40年，於2048年7月29日屆滿。土地使用權出讓金為人民幣373,959,080元。
- 根據日期為2008年8月27日的國有土地使用權證 — 成高國用(2008)第6025號，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的土地的土地使用權(包括此物業及第4號物業的土地使用權)已授予四川西美投資，作住宅用途之年期為70年，於2078年7月29日屆滿，而作商業用途之年期為40年，於2048年7月29日屆滿。

附錄四

物業估值

3. 根據最高額的抵押合同，一幅地盤面積約為113,320.94平方米的土地的土地使用權已抵押予成都銀行華興支行(「該銀行」)，作為根據該銀行及四川西美投資所訂立的信貸合同(編號：310009109000060000)的主要責任的擔保抵押，該擔保最高金額為人民幣410,000,000元，擔保年期自2009年6月9日起至2012年12月8日為止。
4. 根據向四川西美投資出具的建設用地規劃許可證——地字第510122200829085號，對一幅地盤面積約為155,752.31平方米的土地(其中約42,431.37平方米有待徵用)的規劃許可已授予四川西美。
5. 根據向四川西美投資出具的建設工程規劃許可證——建字第510122200939003號至510122200939005號，總建築面積約為424,439.61平方米的多幢住宅及辦公室大樓已獲批准進行建設。
6. 根據向四川西美投資出具的3份建築工程施工許可證——CGGJ(2009)——J005、CGGJ(2009)——J006及CGGJ(2009)——J007號，有關地方當局已准許開始進行建設施工。
7. 根據四川西美投資出具的三份商品房預售許可證——成房預售中心城區字第6056、6092及6110號，貴集團有權將美年國際廣場第I-1及I-2期總建築面積約為158,819.26平方米之部分出售予買家。
8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約為1,104.2平方米的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣6,950,900元，惟尚未向買家移交。於達致吾等關於物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣2,376,000,000元。
10. 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. 有關該物業的國有建設用地土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。貴集團已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；
 - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 貴集團於土地出讓期間內，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. 貴集團有權租賃、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受經登記的抵押所規限。在抵押期間內，貴集團未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為貴集團贖回抵押；
 - f. 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力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
 - g. 貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，因此可依法開始進行建設工程；
 - h. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後，貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
 - i. 貴集團合法持有在建房屋的所有權，有權根據相關預售許可證預售有關房屋及收取預售收入；及
 - j. 有關該物業已預售部分的預售合同之內容並無違反中國法律。然而，除非事先取得買主同意或相關預售合同被撤消，否則貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置相關已預售部分。
11. 以下是主要證書／批准摘要：

a. 國有建設用地土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有(部分)
g. 建設工程竣工驗收許可證／報表	無

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
15.	位於中國四川省成都市大源組團高新技術區的一幅土地及名為西美軟件研發及技術人才技能培訓中心的兩幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為56,711.19平方米的土地，以及現正在其上興建的兩幢樓宇(名為西美軟件研發及技術人才技能培訓中心)。</p> <p>該等樓宇預期將於2009年11月竣工。當落成後，該等樓宇的總建築面積將約為2,198.45平方米。</p> <p>據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣14,394,000元，其中人民幣10,712,000元於估值日期經已支付。</p> <p>該物業的土地使用權已劃撥予 貴集團作教育用途。</p>	該物業現正興建中。	無商業價值

附註：

- 根據向四川西美投資有限公司(「四川西美投資」， 貴公司的全資子公司)出具的建設用地規劃許可證 — 地字第510122200829042號，對一幅地盤面積約為59,659.18平方米的土地(其中約2,947.99平方米有待徵用)的規劃許可已授予四川西美。
- 根據日期為2008年6月10日的地價款支付及土地移交協議 — 高新國土(2008)南3號，一幅地盤面積為89.4888畝(約59,659.18平方米)的土地(其中85.0668畝(約2,947.99平方米)有待徵用)的土地使用權已訂約劃撥予四川西美投資作教育用途。地價款為人民幣34,026,720元。
- 根據日期為2008年6月26日的國有土地劃撥決定書 — 00100452號，一幅地盤面積約為59,659.18平方米的土地已劃撥予四川西美投資作教育用途。
- 根據日期為2008年8月26日的國有土地使用權證 — 成高國用(2008)第6020號，一幅地盤面積約為56,711.19平方米的土地的土地使用權已劃撥予四川西美投資作教育用途。
- 根據向四川西美投資出具的建設工程規劃許可證 — 建字第510122200839307號，總建築面積約為2,198.45平方米的兩幢樓宇已獲批准進行建設。
- 根據向四川西美投資出具的建築工程施工許可證 — CGGJ (2008) — J258號，有關地方當局已准許開始進行建設施工。
- 據 貴公司的中國法律顧問表示，該物業不可轉讓，因此吾等對該物業估值時，設定該物業為無商業價值。然而，為供參考，吾等認為假設已獲得所有相關所有權證書而物業可自由轉讓，則物業於估值日期的資本值應為人民幣102,000,000元。
- 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：
 - 有關該物業的地價款支付及土地移交協議為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述協議全數支付地價款；
 - 貴集團已依法取得該物業土地使用權的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - 貴集團於土地劃撥期間內，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；
 - 除非獲得有關當局的批准、已辦妥出讓土地使用權的申請，且 貴集團已支付土地使用權出讓金，否則 貴集團不得轉讓、租賃或抵押該物業已劃撥的土地使用權；

附錄四

物業估值

- e. 貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，因此可依法開始進行建設工程；及
- f. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後，貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙。
9. 以下是主要證書／批准摘要：
- | | |
|-------------------|-----|
| a. 地價款支付及土地移交協議 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 不適用 |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無 |

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
16.	位於中國 四川省 成都市 蒲江縣 鶴山鎮 金華村及齊心村 交界處的 大溪谷I-2期及 II-1期的一標段	該物業包括一幅地盤面積約為61,609.35平方米的土地及地盤面積約為26,310.68平方米的另一幅土地之一部分以及現正在其上興建的多幢住宅樓宇(名為大溪谷I-2期及II-1期一標段。大溪谷I-1期現正持作銷售並在本估值報告中列為第34號物業)。 大溪谷I-2期及II-1期一標段的發展項目預定將分別於2009年11月及2010年11月竣工。於落成後，大溪谷I-2期的總建築面積將約為61,799.72平方米，而大溪谷第II-1期一標段的總建築面積將約為16,835.88平方米。 據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣243,400,000元，其中人民幣91,538,000元於估值日期經已支付。 該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於2077年10月9日屆滿。	該物業現正興建中。	317,000,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 317,000,000元

附註：

- 根據日期為2007年6月1日的國有土地使用權出讓合同 — 2007-48號，一幅地盤面積約為124,173平方米的土地的土地使用權已訂約授予花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司(「成都生態旅遊」，貴公司的全資子公司)，可作商業服務用途，為期40年，總價款為人民幣31,290,000元。
- 根據國有土地使用權出讓合同 — 第2008-365號，訂約授予成都生態旅遊地盤面積約為57,684.95平方米的一幅土地之土地使用權，年期為70年，作住宅用途。土地使用權出讓金為人民幣26,305,120元。
- 根據有關附註1所述國有土地使用權出讓合同的變更協議，成都生態旅遊須支付額外土地使用權出讓金(因上述土地的計劃用途變更而支付)人民幣1,821,914.79元。變更的詳情概述如下：

之前計劃用途	變更後用途	地盤面積 (平方米)
商業服務	綜合住宅	62,563.65
商業服務	住宅	61,609.35
	總計：	124,173

- 根據2份國有土地使用權證 — 蒲國用(2007) 526號及蒲國用(2009) 660號，成都生態旅遊獲授總地盤面積約119,294.25平方米的2幅土地之土地使用權(包括該物業的土地使用權)，年期為70年，分別於2077年10月9日及2078年12月29日到期，作住宅用途。
- 根據向成都生態旅遊發出的2份建設用地規劃許可證 — 地字第510131200820022號及第510131200920024號，對總地盤面積約184,911.92平方米的3幅土地(包括該物業地塊)的規劃許可已授予成都生態旅遊。
- 根據向成都生態旅遊出具的2份建設工程規劃許可證 — 建字第510131200830023號及第510131200930020號，總建築面積約為141,866.34平方米的多幢住宅樓宇已獲批准進行建設。

附錄四

物業估值

7. 根據向成都生態旅遊發出的2份建築工程施工許可證 — 51013蒲建施(2008) 22號及51013蒲建施(2009) 18號，相關地方當局已准許開始進行附註6所述總建築面積約78,635.6平方米建設工程的一部分的建設施工。
8. 根據向成都生態旅遊發出的2份商品房預售許可證 — 成房預售蒲江字第2008008號及第2009006號，貴集團有權將總建築面積約為總建築面積約67,599.34平方米的大溪谷第I — 2期及第II — 1期1區之部分出售予買家。
9. 據 貴集團表示，該物業總建築面積約為36,181.35平方米的部分已按總代價人民幣156,781,966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。
10. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣431,000,000元。
11. 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. 有關該物業的國有土地使用權出讓合同及變更協議為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述合同及協議全數支付土地使用權出讓金及額外土地使用權出讓金；
 - b. 貴集團已依法取得該物業土地使用權的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 貴集團於土地出讓期間內，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. 貴集團有權租賃、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力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
 - f. 貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，因此可依法開始進行建設工程；
 - g. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後， 貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
 - h. 貴集團合法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；及
 - i. 有關該物業預售部分的預售合同的內容並無抵觸中國法律。然而，除非先得到買家同意或相關預售合同已取消，否則 貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等預售部分。
12. 以下是主要證書／批准摘要：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有(部分)
g. 建設工程竣工驗收許可證／報表	無

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
17.	位於中國 廣東省 東莞市 寮步鎮 黃坑村 的君山	該物業包括一幅地盤面積約為52,852.6平方米的土地以及現正於其上建設的多個住宅樓宇(名為君山，包括一期及二期)。 君山一期發展項目預定將於2010年3月竣工，而君山二期則預定將於2011年6月竣工。於落成後，發展項目的總建築面積將約為142,928.2平方米。詳情列示如下：	該物業現正興建中。	595,000,000
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 595,000,000元
		用途	總建築面積 (平方米)	
		一期		
		住宅	19,945.4	
		小計：	19,945.4	
		二期		
		住宅	96,992.7	
		地下室	25,990.1	
		小計：	122,982.8	
		總計：	142,928.2	
		據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣394,747,000元，其中人民幣51,333,000元於估值日期經已支付。		
		該物業已獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期於2063年6月4日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2002年6月5日的國有土地使用權出讓合同—東國土出讓合改(2002)第85號，一幅地盤面積約為53,509平方米的土地的土地使用權已訂約授予東莞市寮步房地產開發總公司(「東莞寮步」)，可作住宅及商業用途，為期61年。土地使用權出讓金為人民幣535,090元。
- 根據日期為2002年7月10日的國有土地使用權證—東附國用(1993)地特598號，一幅地盤面積約為52,852.6平方米的土地(「標的土地」)的土地使用權已授予東莞寮步，可作住宅及商業用途，年期於2063年6月4日屆滿。
- 根據日期為2006年8月21日由深圳市天闊投資有限公司(「深圳天闊」)、深圳市梅江南投資發展有限公司(「深圳梅江南」)及東莞市聯華集團有限公司訂立的國有土地使用權有償轉讓合同，標的土地已約定按代價人民幣152,987,280元轉讓予深圳天闊及深圳梅江南。
- 根據日期為2006年8月28日由深圳天闊、深圳梅江南及東莞寮步訂立的合作開發東莞禦華庭商住區協議書，上述三方同意深圳天闊及深圳梅江南將為開發標的土地的共同投資者。
- 根據日期為2006年9月15日由深圳天闊與深圳梅江南訂立的項目合作協議書，深圳天闊獲得同意，成為開發標的土地的唯一投資者。

附錄四

物業估值

6. 根據日期為2006年12月26日由東莞市花樣年房地產投資有限公司（「東莞花樣年」，貴公司的全資子公司）與深圳天闊訂立的協議，東莞花樣年獲得同意，按代價人民幣152,987,300元成為開發標的土地的唯一投資者。
7. 根據日期為2008年8月25日由東莞寮步與東莞花樣年訂立的東莞市國有土地使用權轉讓合同書 — 東國土轉讓合(2008)第3231號，標的土地已約定按代價人民幣163,843,100元轉讓予東莞花樣年。
8. 根據日期為2008年9月23日的國有土地使用權證 — 東附國用(1993)地特598號，地盤面積約為52,852.6平方米的標的土地的土地使用權已授予東莞花樣年，可作住宅及商業用途，年期於2063年6月4日屆滿。
9. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第200882002號，對標的土地的規劃許可已授予東莞花樣年。
10. 根據向東莞花樣年發出的19份建設工程規劃許可證 — 建字第2009-14-004號至第2009-14-016號及第2009-14-035號至第2009-14-040號，總建築面積約142,928.2平方米的君山第一期及第二期已獲批准建設。
11. 根據向東莞花樣年發出的19份建築工程施工許可證 — 第4419002009061700201號、第4419002009061700301號、第4419002009061700401號、第4419002009061700501號、第4419002009061700601號、第4419002009061700701號、第4419002009061700801號、第4419002009061700901號、第4419002009091800101號、第4419002009091800201號、第4419002009091800301號、第4419002009091800401號、第4419002009091800501號、第4419002009091800601號、第4419002009091800701號、第4419002009091800801號、第4419002009091800901號、第4419002009091801001號、第4419002009091801101號，有關地方當局已准許開始進行建設。
12. 根據向東莞花樣年發出的商品房預售許可證 — 09東莞商房預證字第00127號，貴集團有權將總建築面積約19,127平方米的君山第一期出售予買家。
13. 據貴集團告知，君山第一期總建築面積約為17,645.45平方米之部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣188,514,589元，惟尚未向買家移交。於達致吾等關於物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
14. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣1,182,000,000元。
15. 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. 有關該物業的東莞市國有土地使用權轉讓合同為合法、有效並具有約束力。貴集團已全數支付轉讓費用；
 - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 貴集團於土地出讓期間內，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. 貴集團有權租賃、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力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
 - f. 貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，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，貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
 - h. 貴集團合法持有在建房屋的所有權，有權根據相關預售許可證預售有關房屋及收取預售收入；及

附錄四

物業估值

- i. 有關該物業已預售部分的預售合同之內容並無違反中國法律。然而，除非事先取得買家同意或相關預售合同被取消，否則 貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置相關已預售部分。

16. 以下是主要證書／批准摘要：

- | | |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 有(部分) |
| h. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無 |

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
18.	位於中國 廣東省 深圳市 寶安區 新城大道 新安社區的 花郡	該物業包括兩幅總地盤面積約為23,955.16平方米的土地及現正在其上興建的多幢綜合樓宇及車位(名為花郡，由花郡家園及花鄉家園組成)。 花郡的發展項目預期將於2011年3月竣工。當落成後，花郡的總建築面積將約為132,336.27平方米，有關詳情如下：	該物業現正興建中。	1,013,000,000
				貴集團應佔 52%權益： 人民幣 526,800,000元
		用途	總建築面積 (平方米)	
		花郡家園		
		住宅	47,070.66	
		商業	4,149.38	
		車位(527個)	14,151.44	
		配套設施(不可出售)	3,094.46	
		小計：	68,465.94	
		花鄉家園		
		住宅	44,674.16	
		商業	4,546.29	
		車位(507個)	11,910.98	
		配套設施(不可出售)	2,738.9	
		小計：	63,870.33	
		總計：	132,336.27	
		據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣406,109,000元，其中人民幣20,384,000元於估值日期經已支付。		
		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：

- 根據日期為2008年9月11日的土地使用權出讓合同書—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發展有限公司(「深圳花樣年投資」，貴公司擁有52%權益的子公司)及深圳市新安裕豐股份合作公司(「深圳新安裕豐」)，可作住宅用途，為期70年，於2078年9月10日屆滿，出讓代價為人民幣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。
- 根據日期為2008年9月11日的土地使用權出讓合同書—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花樣年投資及深圳市裕和股份合作公司(「深圳裕和」)，可作住宅用途，為期70年，於2078年9月10日屆滿，出讓代價為人民幣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。
- 根據日期為2008年10月30日的房地產權證—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花樣年投資及深圳裕和，可作住宅用途，為期70年，於2078年9月10日屆滿。
- 根據日期為2008年10月30日的房地產權證—深房地字第5000345563號，一幅地盤面積約為12,197.06平方米的土地的土地使用權已授予深圳花樣年投資及深圳新安裕豐，可作住宅用途，為期70年，於2078年9月10日屆滿。

附錄四

物業估值

5. 根據抵押合同，兩幅地盤面積約為23,955.16平方米的的土地的使用權已抵押予中國農業銀行深圳龍華支行（「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：81101200800002038）的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣130,267,023元。
6. 根據向深圳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平方米的多幢綜合樓宇已獲批准進行建設。
7. 根據向深圳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平方米的多幢綜合樓宇已獲批准進行建設。
8. 根據向深圳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。
9. 根據向深圳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設。
10. 根據授予深圳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，貴集團及深圳新安裕豐有權向買家出售花郡家園總建築面積約為51,106.07平方米之部份。
11. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣1,687,000,000元。
12. 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書為合法、有效並具有約束力。 貴集團、深圳裕和及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. 貴集團、深圳裕和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. 貴集團、深圳裕和及深圳新安裕豐於土地出讓期間內，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. 貴集團、深圳裕和及深圳新安裕豐有權租賃、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受經登記的抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團、深圳裕和及深圳新安裕豐未經承按人同意不可轉讓該物業的土地使用權，除非該物業土地使用權的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押；
 - f. 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力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
 - g. 貴集團、深圳裕和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、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、房地產預售許可證，因此可依法開始進行工程建設；
 - h. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後， 貴集團、深圳裕和及深圳新安裕豐獲取在建房屋的房地產權證將無任何法律障礙；及
 - i. 貴集團合法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。
13. 以下是主要證書／批准摘要：

a. 土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	不適用
c. 房地產權證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有（部分）
g. 建設工程竣工驗收許可證／報表	無

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元								
19.	位於中國 江蘇省 宜興市 西渚鎮 聯誼村的 江南水鄉	該物業包括一幅地盤面積約為66,664.4平方米的土地以及現正在其上興建的多幢綜合酒店及住宅樓宇(名為江南水鄉)。 江南水鄉發展項目預期將於2009年11月竣工。當落成後，江南水鄉的總建築面積將約為41,431.6平方米，有關詳情如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綜合酒店</td> <td>23,652</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>17,779.6</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>41,431.6</td> </tr> </tbody> </table> 據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣180,000,000元，其中人民幣39,267,000元於估值日期經已支付。 該物業已獲授土地使用權，作綜合住宅用途，年期於2055年6月9日屆滿。	用途	建築面積 (平方米)	綜合酒店	23,652	住宅	17,779.6	總計：	41,431.6	該物業現正興建中。	292,000,000 貴集團應佔 60%權益： 人民幣 175,200,000元
用途	建築面積 (平方米)											
綜合酒店	23,652											
住宅	17,779.6											
總計：	41,431.6											

附註：

- 根據日期為2005年6月10日的國有土地使用權出讓合同 — 宜地出合字(2005)第141號，一幅地盤面積約為66,664.4平方米的土地的土地使用權已訂約授予宜興市江南水鄉度假村有限公司(「宜興江南水鄉」，貴公司擁有60%權益的全資子公司)，可作商業服務用途，為期40年，自2005年6月10日起至2045年6月9日屆滿。土地使用權出讓金為人民幣20,100,000元。
- 根據國有土地使用權證 — 宜國用(2005)第000336號，一幅地盤面積約為66,664.4平方米的土地的土地使用權已授予宜興江南水鄉，可作綜合住宅用途，年期於2055年6月9日屆滿。
- 根據向宜興江南水鄉出具的9份建設工程規劃許可證 — 宜村規(2006)31至39號，總建築面積約為41,431.7平方米的綜合酒店及住宅樓宇已獲准進行建設。
- 根據向宜興江南水鄉出具的兩份建築工程施工許可證 — 3202822007111900006A及3202822007111900006B號，有關地方當局已准許開始進行建設。
- 根據向宜興江南水鄉出具的3份商品房預售許可證 — (2008)市房預准字第050號、(2009)市房預准字第002及016號，貴集團有權向買家出售江南水鄉總建築面積約為32,067.99平方米之發展部分。
- 據 貴集團表示，該物業總建築面積約為10,806.04平方米之部分已按總代價人民幣126,009,229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。
- 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣389,000,000元。
- 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：
 - 有關該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述合同全數支付土地使用權出讓金；

附錄四

物業估值

- b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 貴集團於土地出讓期間內，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. 貴集團有權租賃、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力產生的任何限制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；
 - f. 貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及商品房預售許可證，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，貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
 - h. 貴集團合法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；及
 - i. 有關該物業預售部分的預售合同的內容並無抵觸中國法律。然而，除非先得到買家同意或相關預售合同已取消，否則貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等預售部分。
9. 以下是主要證書／批准摘要：
- | | |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有(部分) |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無 |

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
20.	位於中國 天津 津南區 外環路北面及 解放南路西面的 喜年廣場	該物業包括一幅地盤面積約為21,409.8平方米的土地以及現正在其上興建的多幢綜合樓宇及多個停車位(名為喜年廣場)。 喜年廣場的開發預期將於2010年12月竣工。竣工後，該項目的總建築面積將約為131,341平方米，有關詳情如下：	該物業現正興建中。	507,000,000
				貴集團應佔 60%權益： 人民幣 304,200,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		辦公室	50,445.38	
		公寓	26,570.94	
		商業	3,897.46	
		地庫	31,641	
		配套設施(不可出售)	18,786.22	
		總計：	131,341	
		據 貴集團表示，估計總建築成本約為人民幣483,107,000元，其中人民幣60,448,000元於估值日期經已支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作公建用途，年期於2053年2月19日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2007年9月30日由天津濱海發展投資控股有限公司與天津松江花樣年置業有限公司(「天津松江花樣年」，貴公司擁有60%權益的子公司)訂立的梅江南C#地塊土地使用權轉讓協議，一幅地盤面積約為21,409.8平方米的土地的土地使用權已訂約按總代價人民幣219,340,000元轉讓予天津松江花樣年。
- 根據日期為2008年8月8日的國有土地使用權證 — 津南單國用(2008)第102號，一幅地盤面積約為21,409.8平方米的土地的土地使用權已授予天津松江花樣年，可作公建用途，年期於2053年2月19日屆滿。
- 根據抵押合同，一幅地盤面積約為21,409.8平方米的物業的土地使用權已抵押予中國建設銀行天津河北支行(「該銀行」)，作為根據該銀行及天津松江花樣年所訂立的信貸合同(編號：FKDK200901)的主要責任擔保，該擔保最高金額為人民幣100,000,000元，擔保年期自2009年1月13日起至2012年1月12日為止。
- 根據建設用地規劃許可證 — 2008津地證0264號，對地盤面積約為21,409.8平方米的標的土地的規劃許可已授予天津松江花樣年。
- 根據向天津松江花樣年出具的兩份建設工程規劃許可證 — 2008津建證第0055號及2009津建證第0005號，總建築面積合共約為131,341平方米的喜年廣場項目(包括總建築面積約為31,641平方米的地庫部分)已獲准進行建設。
- 根據向天津松江花樣年出具的建築工程施工許可證 — 建施1211230200809133號，有關地方當局已准許開始進行建設。
- 根據向天津松江花樣年出具的3份商品房預售許可證 — 津國土房預許字(2009)第107-001至107-003號，貴集團有權向買家出售喜年廣場總建築面積約為26,945.31平方米之部分。

附錄四

物業估值

8. 據 貴集團表示，總建築面積約為19,772.76平方米的物業其中部分已按總代價人民幣186,020,028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，吾等並無計及該等部分的合約價格。
9. 假設該物業於估值日期已按上文所述根據發展建議落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業的資本值應為人民幣986,000,000元。
10. 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. 有關該物業的梅江南C#地塊土地使用權轉讓協議為合法、有效並具有約束力。 貴集團已根據上述協議全數支付轉讓費用；
 - b. 貴集團已依法取得該物業的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - c. 貴集團於土地出讓期間內，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. 貴集團有權租賃、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受經登記的抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團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 貴集團贖回抵押；
 - f. 除上述抵押外，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；
 - g. 貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、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及商品房預售許可證，因此可依法開始進行建設工程；
 - h. 當建設工程完成及通過有關當局的驗收後， 貴集團獲取在建房屋的房屋所有權證將無任何法律障礙；
 - i. 貴集團合法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；及
 - j. 有關該物業預售部分的預售合同的內容並無抵觸中國法律。然而，除非先得到買家同意或相關預售合同已取消，否則 貴集團不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等預售部分。
11. 以下是主要證書／批准摘要：
- | | |
|-------------------|-------|
| a. 土地使用權轉讓協議 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有(部分) |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 無 |

附錄四

物業估值

估值證書

第四類 — 貴集團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2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
21.	位於中國 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層綜合大樓二樓的九個商業單位。 該物業的總建築面積約為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。	除建築面積約42.7平方米的218室現為空置外，該物業目前出租予一名關連方作商業用途。	1,760,000 貴集團應佔 52% 權益： 人民幣 915,000元

附註：

- 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平方米的九個商業單位由深圳市花樣年投資發展有限公司（「深圳市花樣年投資」，為貴公司擁有52%的子公司）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。
- 根據樓宇增值計劃服務協議，總建築面積約為342.75平方米的物業（218室除外）已出租予深圳市花樣年彩生活網路有限公司（為貴公司擁有70%權益的子公司），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5,998.13元（不包括管理費及水電費）。
- 該物業中總建築面積約為178.48平方米的四個商業單位（房地產權證 — 深房地字第2000261092號、第2000261094號、第2000261097號及第2000261100號）已被深圳市福田區人民法院查封，作為訴訟中的保全擔保。
- 對此物業進行估值時，貴公司的中國法律顧問表示附註3所述的四個商業單位受到若干轉讓限制，故吾等並無賦予該等單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設四個商業單位能自由轉讓，其於估值日的資本值總額將為人民幣1,476,000元。
- 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：
 - 貴集團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；
 - 受下文附註5(c)的規限，貴集團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）；
 - 就附註3所述受暫押限制的四個商業單位而言，貴集團在暫押期間內對該等單位的轉讓受到限制；
 - 除上述查封外，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制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁；及
 - 附註2所提述的服務協議乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
- 以下是主要證書／批准摘要：
 - 國有土地使用權證 不適用
 - 房地產權證 有

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日的 現況下 資本值 人民幣元
22.	位於中國 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	該物業包括一幢於2005年落成的32層綜合大樓一樓的兩個商業單位及200個停車位。 該物業中兩個商業單位的總建築面積約為11,100.07平方米。 該物業已獲授土地使用權，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。 停車位乃按短期月租形式租賃。	249,650,000 貴集團應佔 52%權益： 人民幣 129,818,000元

附註：

- 根據兩份房地產權證一深房地字第3000383916號及第3000383917號，總建築面積約為11,100.07平方米的兩個商業單位由深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳市花樣年投資」，為貴公司擁有52%的子公司)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2003年9月22日起至2073年9月21日屆滿。
- 根據租賃協議，該物業的兩個商業單位已出租予歲寶連鎖商業發展有限公司(「歲寶百貨」，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%。
- 據貴公司表示，該物業的200個停車位受不同的月租租賃所規限。
- 根據抵押合同，總建築面積約為11,100.07平方米的兩個商業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，該擔保最高金額為人民幣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。
- 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：
 - 貴集團已依法取得該物業中兩個商業單位的相關業權證，因此合法持有該等商業單位的所有權；
 - 貴集團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商業單位，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
 - 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：
 - 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - 根據貴公司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貴集團，而非劃撥為公用區域。
 - 貴集團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的要求；
 - 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而，貴集團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；
 - 就附註4所述受抵押限制的兩個商業單位而言，在抵押期間內，貴集團未經承按人同意不可轉讓該等商業單位，除非該等商業單位的承讓人已付清貸款，並為貴集團贖回抵押。此外，附註2所述該等商業單位的現有租賃不得對抗已登記的抵押；

附錄四

物業估值

- 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，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
6. 以下是主要證書／批准摘要：
- a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
23.	位於中國 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28日屆滿。	該物業現為空置。	4,502,000 貴集團應佔 52%權益： 人民幣 2,341,000元

附註：

- 根據房地產權證一深房地字第3000003945號，一個建築面積約為450.21平方米的商業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28日屆滿。
- 深圳市星彥現稱為深圳市花樣年投資發展有限公司，為貴公司擁有52%權益的子公司。
- 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：
 - 貴集團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；
 - 貴集團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
 - 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制所規限，亦無涉及任何訴訟或仲裁。
- 以下是主要證書／批准摘要：
 - 國有土地使用權證 不適用
 - 房地產權證 有

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
24.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡的 錦上花110室及 191個停車位	該物業包括錦上花(於2003年落成)一樓的商業單位及191個停車位。 該商業單位的建築面積約為1,234.93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。	該物業目前出租予多名獨立第三方作商業及停車用途。 停車位乃按短期月租形式租賃。	30,625,000 貴集團應佔 52%權益： 人民幣 15,925,000元

附註：

- 根據房地產權證 — 深房地字第2000288247號，該物業中建築面積約為1,234.93平方米的錦上花110室由深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳市花樣年投資」，為 貴公司擁有52%的子公司)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。
- 根據租賃協議，該物業的商業單位已出租予深圳市民潤農產品配送連鎖商業有限公司(為 貴公司的獨立第三方)，租期自2004年11月28日起計為期15年，首年月租人民幣35,840元，每兩年加租3%，租金不包括管理費及水電費。
- 據 貴公司表示，該物業的191個停車位受不同的月租租賃所規限。
- 根據最高額的抵押合同，該物業中建築面積約為1,234.93平方米的商業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。
- 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：
 - 貴集團已依法取得該物業中商業單位的相關業權證，因此合法持有該商業單位的所有權；
 - 貴集團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商業單位，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金(稅項除外)；
 - 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：
 - 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且 貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - 根據 貴公司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 貴集團，而非劃撥為公用區域。
 - 貴集團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；
 - 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而， 貴集團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；
 - 該物業的商業單位受已登記抵押所規限。在抵押期間內， 貴集團未經承按人同意不可轉讓該商業單位，除非該商業單位的承讓人已付清貸款，並為 貴集團贖回抵押。此外，附註2所述該商業單位的現有租賃不得對抗已登記的抵押；

附錄四

物業估值

- 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制所規限，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，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
6. 以下是主要證書／批准摘要：
- a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
25.	位於中國 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	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。 四個住宅單位的總建築面積約為230.74平方米。 社區會所的建築面積約為1,252.3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。	該物業目前出租予多名獨立及關連人士作旅館經營、社區會所及停車用途。 停車位乃按短期月租形式租賃。	30,335,000 貴集團應佔 52%權益： 人民幣 15,774,000元

附註：

- 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發展有限公司(「深圳市花樣年投資」，為貴公司擁有52%的子公司)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。
- 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)。
- 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(為貴公司的獨立第三方)，租期自2009年1月8日起計至2012年5月7日屆滿，首四個月月租人民幣15,000元。其後由2009年5月8日起每年加租5%，租金不包括管理費及水電費。
- 據貴公司表示，該物業的100個停車位受不同的月租租賃所規限。
- 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。
- 該物業中總建築面積約為167.1平方米的三個住宅單位(房地產權證 — 深房地字第3000352645號、第3000352647號及第3000352648號)已被深圳市福田區人民法院查封，作為訴訟中的保全擔保。
- 對此物業進行估值時，貴公司的中國法律顧問表示附註6所述的三個住宅單位受到若干轉讓限制，故吾等並無賦予該等單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設三個住宅單位能自由轉讓，其於估值日的資本值總額將為人民幣2,685,000元。
- 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：
 - 貴集團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；
 - 在下文附註8(g)的規限下，貴集團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)；
 - 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

附錄四

物業估值

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，且貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - ii). 根據貴公司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貴集團，而非劃撥為公用區域。
- d. 貴集團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. 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而，貴集團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，貴集團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，並為貴集團贖回抵押。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. 就附註6所述被扣押的三個住宅單位而言，貴集團於扣押期間須受轉讓限制之規限；
 - h. 除上述抵押及暫押外，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
 - i. 附註2及3所提述的租賃協議的乃合法及有效，並對合約雙方有合法約束力，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
9. 以下是主要證書／批准摘要：
- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
26.	位於中國 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層綜合大樓中的四個商業單位及200個停車位。 四個商業單位的總建築面積約為42.91平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商業及辦公室用途，為期50年，自2001年3月25日起至2051年3月24日屆滿。	除總建築面積約22.08平方米的105及106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。 停車位乃按短期月租形式租賃。	42,325,000 貴集團應佔 52%權益： 人民幣 22,009,000元

附註：

- 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平方米的四個商業單位由深圳市花樣年投資發展有限公司（「深圳市花樣年投資」，為 貴公司擁有52%的子公司）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室用途，為期50年，自2001年3月25日起至2051年3月24日屆滿。
- 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2009年1月1日起至2009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）。
- 根據租賃協議，該物業中建築面積約為10.39平方米的108室已出租予深圳市港深通汽車駕駛員訓練有限公司（為 獨立第三方），租期為一年，自2009年8月1日起至2010年7月31日屆滿，月租人民幣838元（不包括管理費及水電費）。
- 據 貴公司表示，該物業的200個停車位受不同的月租租賃所規限。
- 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：
 - 貴集團已依法取得該物業中四個商業單位的相關業權證，因此合法持有該等商業單位的所有權；
 - 貴集團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商業單位，而毋須支付任何額外土地使用權出讓金（稅項除外）；
 - 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：
 - 該等停車位已根據地方規劃規定興建，且 貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - 根據 貴公司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 貴集團，而非劃撥為公用區域。
 - 貴集團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；
 - 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而， 貴集團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；

附錄四

物業估值

- 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，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
6. 以下是主要證書／批准摘要：
- a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
27.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 下梅林北環 大道北側的 碧雲天 177個停車位	該物業包括一個於1999年落成名為碧雲天的住宅項目內的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。 該物業乃按短期月租形式租賃。	12,766,000 貴集團應佔 52%權益： 人民幣 6,638,000元

附註：

1. 據 貴公司表示，該物業受不同的月租租賃所規限。
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，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 貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - ii). 根據 貴公司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 貴集團，而非劃撥為公用區域。
 - b. 貴集團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的要求；
 - c. 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而， 貴集團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。
3. 以下是主要證書／批准摘要：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 不適用

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
28.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 僑城北路的 香年廣場 336個停車位	該物業包括一個於2008年落成名為香年廣場的辦公發展項目內的336個停車位。	該物業目前出租予多名獨立第三方作停車用途。 該物業乃按短期月租形式租賃。	61,937,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 61,937,000元

附註：

1. 據 貴公司表示，該物業受不同的月租租賃所規限。
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，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 貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - ii). 根據 貴公司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 貴集團，而非劃撥為公用區域。
 - b. 貴集團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的要求；
 - c. 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而， 貴集團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。
3. 以下是主要證書／批准摘要：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 不適用

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
29.	位於中國 廣東省 深圳市 鹽田區 明珠大道北面的 花港家園 145個停車位	該物業包括一幢於2008年落成名為花港家園的33層住宅大樓的145個停車位。	該物業目前出租予多名獨立第三方作停車用途。 該物業乃按短期月租形式租賃。	7,793,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,793,000元

附註：

1. 據 貴公司表示，該物業受不同的月租租賃所規限。
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，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 貴集團已取得相關建設工程規劃驗收證；及
 - ii). 根據 貴公司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 貴集團，而非劃撥為公用區域。
 - b. 貴集團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的要求；
 - c. 貴集團在轉讓其停車位的所有權時受到限制。然而， 貴集團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。
3. 以下是主要證書／批准摘要：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 不適用

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
30.	中國 四川省 成都市 錦江區 大川巷8號的 錦上花一樓 1號及7號室	該物業包括一幢於2004年落成名為錦上花的11層綜合大樓一樓的兩個商業單位。 該物業的總建築面積約為184.04平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2036年11月8日屆滿，並可作住宅用途，年期於2066年11月8日屆滿。	該物業目前出租予兩名獨立第三方作商業用途。	1,616,000 貴集團應佔 58.8%權益： 人民幣 950,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 成國用(2004)1542號，該物業所在土地(地盤面積約3,000.02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(「花樣年成都發展」，為貴公司擁有58.8%權益的子公司)作商業用途，年期於2036年11月8日屆滿，並可作住宅用途，年期於2066年11月8日屆滿。
2. 根據房屋所有權證 — 蓉房權證成房監證字第1045846號，總建築面積約為1,512.18平方米的綜合大樓商業部分(包括此物業)由花樣年成都發展擁有。
3. 根據租賃協議，總建築面積約為127.67平方米的1號室已出租予周妮(貴公司的獨立第三方)，租期為三年，自2009年7月20日起至2012年7月19日屆滿，月租人民幣8,299元(首月免租)(不包括管理費及水電費)。租金將按當時市場租金水平每年增加最高5%。
4. 根據租賃協議，建築面積約為56.37平方米的7號室已出租予陳軍(一名獨立第三方)，租期自2009年4月1日起計至2014年5月31日屆滿，月租人民幣3,382元(不包括管理費及水電費)，首兩個月為免租期，其後自2011年5月31日起按照當時市場租金水平每年加租不多於5%。
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. 貴集團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. 貴集團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3及4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，且其內容並無違反有關中國法律及法規。
6. 以下是主要證書／批准摘要：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房屋所有權證 有

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
31.	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。 該物業乃按短期月租形式租賃。	16,106,000 貴集團應佔 58.8%權益： 人民幣 9,470,000元

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(「花樣年成都發展」，為貴公司擁有58.8%權益的子公司)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1169509號，總建築面積約為6,731平方米的住宅大樓的停車位部分(包括此物業)由花樣年成都發展擁有。
3. 據貴公司表示，該物業受不同的月租租賃所規限。
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. 貴集團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. 貴集團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。
5. 以下是主要證書／批准摘要：

a. 國有土地使用權證	有
b. 房屋所有權證	有

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
32.	中國 四川省 雙流縣 公興鎮 黃龍大道 二段333號 別樣城社區會所 商用部分及 15個停車位	該物業包括一個於2006年落成名為別樣城的住宅發展項目中的四層社區會所的商用部分及15個停車位。 該社區會所商用部分的建築面積約為2,489.26平方米。 15個停車位的總建築面積約為275.8平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年，於2071年10月29日屆滿。	除目前出租予多名獨立第三方作停車用途的停車位外，該物業現為空置。 停車位乃按短期月租形式租賃。	9,637,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,637,000元
附註：				
1. 根據兩份國有土地使用權證 — 雙國用(2001)01086號及雙國用(2001)01087號，該物業所在兩幅土地(總地盤面積約106,451.74平方米)的土地使用權已授予成都通和置業有限公司(「成都通和」，為貴公司的全資子公司)作住宅用途，為期70年，於2071年10月29日屆滿。				
2. 根據房屋所有權證 — 雙房權證雙權字第0141215號，總建築面積約為3,091.28平方米的大樓(社區會所)(包括此物業的商用部分)由成都通和擁有。				
3. 根據房屋所有權證 — 雙房權證雙權字第0244218號，該物業中總建築面積約為275.8平方米的停車位由成都通和擁有。				
4. 據貴公司表示，該物業的停車位受不同的月租租賃所規限。				
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. 貴集團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. 貴集團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。				
6. 以下是主要證書／批准摘要：				
a. 國有土地使用權證			有	
b. 房屋所有權證			有	

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
33.	中國 四川省 成都市 武侯區 武清南路9號 花好園 180個停車位	該物業包括一個於2008年落成名為花好園的住宅發展項目的180個停車位。 該物業的總建築面積約為5,861.88平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2075年4月26日及2045年4月26日屆滿。	該物業目前出租予多名獨立第三方作停車用途。 該物業乃按短期月租形式租賃。	9,209,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,209,000元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 成國用(2007)第112號，地盤面積約為9,248.52平方米的一幅土地(該物業建於其上)的土地使用權已授予成都花千里置業有限公司(「成都花千里」，為貴公司的全資子公司)作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2075年4月26日及2045年4月26日屆滿。
2. 根據一份房屋所有權證 — 成房權證監證字第1886906號，該物業總建築面積約為5,861.88平方米由成都花千里擁有。
3. 據貴公司告悉，該物業受不同的月租租賃所規限。
4. 吾等已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. 貴集團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. 貴集團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。
5. 以下是主要證書／批准摘要：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房屋所有權證 有

附錄四

物業估值

估值證書

第五類 — 貴集團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2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
34.	位於中國 四川省 成都市 浦江縣 鶴山鎮 金花及齊心村的 大溪谷I-1期 多個住宅及 商業單位	該物業包括於2008年落成的大溪谷I-1期未售出部分。 該物業包括162個住宅單位及53個商業單位，總建築面積約為15,960.15平方米。 詳情載列如下：	該物業現為空置。	82,426,000
				貴集團應佔 100%權益： 人民幣 82,426,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	12,499.59	
		商業	3,460.56	
		總計：	15,960.15	
		該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2077年10月9日及2047年10月9日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2007年6月1日的一份國有土地使用權出讓合同 — 第2007-48號，地盤面積約為124,173平方米的一幅土地的土地使用權已訂約授予花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司(「成都生態旅遊」，貴公司的全資子公司)作商業服務用途，為期40年，總代價為人民幣31,290,000元。
- 根據就上述國有土地使用權出讓合同而訂立的一份變更協議，成都生態旅遊須支付額外地價(因上述地塊的規劃用途有變)，金額為人民幣1,821,914.79元。變更詳情概述如下：

舊規劃用途	變更後用途	地盤面積 (平方米)
商業服務	綜合住宅	62,563.65
商業服務	住宅	61,609.35
	總計：	124,173

- 根據一份國有土地使用權證 — 浦國用(2007)第525號，地盤面積約為62,563.65平方米的一幅土地(大溪谷I-1期建於其上)的土地使用權已授予成都生態旅遊作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2077年10月9日及2047年10月9日屆滿。
- 根據四份簽發予成都生態旅遊的商品房預售許可證 — 成房預售字第20070008、20070009號及成房預售浦江字第2008004及2008007號，貴集團有權向買家出售總建築面積約為50,697.9平方米的大溪谷I-1期(包括此物業)。
- 據貴集團告悉，該物業總建築面積約為6,024.76平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣33,363,760元，但尚未交付予買家。吾等於達致該物業的資本值時，已計及該等單位的訂約價。
- 吾等已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：
 - 於開發該物業過程中，貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、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；

附錄四

物業估值

- b. 貴集團合法持有該物業的所有權，貴集團根據中國有關法律取得該物業有關房屋所有權證並無法律障礙；及
- c. 根據中國有關法律，貴集團有權使用、出租、轉讓、抵押或處置該物業。
7. 以下是主要證書／批准摘要：
- | | |
|-------------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 無 |

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元										
35.	位於中國 四川省 成都市 溫江區 金馬鎮 光明社區的 花樣城I期 多個住宅及 商業單位及 多個停車位	該物業包括於2009年落成的花樣城I期未 售出部分(「A部分」)。 A部分包括105個住宅單位及49個商業 單位及多個停車位，總建築面積約為 34,022.06平方米。詳情載列如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>9,528.93</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,420.25</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>21,072.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>34,022.06</td> </tr> </tbody> </table> 除A部分以外，該物業亦包括兩幢目前在 建的商業樓宇(即花樣城一期第7號及第 21號樓宇)(「B部分」)。 B部分的開發計劃於2011年5月竣工。 竣工後，B部分將擁有總建築面積約 8,144.42平方米。 誠如 貴集團所告知，B部分的總施工成 本估計約為人民幣30,053,000元，其中人 民幣15,271,000元已於估值日支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用 途，為期70年，於2071年10月24日屆 滿。	用途	建築面積 (平方米)	住宅	9,528.93	商業	3,420.25	停車位	21,072.88	總計：	34,022.06	該物業現為空置。	91,887,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 91,887,000元
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	9,528.93													
商業	3,420.25													
停車位	21,072.88													
總計：	34,022.06													

附註：

- 根據日期為2001年10月25日的三份國有土地使用權出讓合同—溫國土(2001)出讓合同第167至169號，總地盤面積約為126,666.7平方米的三幅土地的土地使用權已訂約授予成都花百里置業有限公司(「花百里」，貴公司的全資子公司)作商業用途，為期40年。
- 根據就上述國有土地使用權出讓合同日期為2004年9月28日的合同附件，成都花百里須支付額外地價(因上述地塊總地盤面積約68,645.37平方米的部分的規劃用途有變，其規劃用途改變為住宅用途，出讓期為70年)，金額為人民幣1,219,828.2元。
- 根據日期為2005年7月26日的國有土地使用權出讓合同變更協議，成都花百里須支付額外地價(因上述地塊總地盤面積約58,021.34平方米的餘下部分的規劃用途有變，其規劃用途改變為住宅用途，出讓期為70年)，金額為人民幣1,006,670元。
- 根據日期為2007年4月11日的一份國有土地使用權證—溫國用(2007)第305號，地盤面積約為126,666.7平方米的一幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已授予成都花百里作住宅用途，為期70年，於2071年10月24日屆滿。
- 根據向成都花百里頒發的1份建設工程規劃許可證—建字第510115200830009號，總建築面積約為118,688.37平方米的花樣城一期已獲准進行建設。
- 根據向成都花百里頒發的2份建築工程施工許可證—510123200803200101號及510123200803200102號，有關地方當局已准許開始進行建築工程。

附錄四

物業估值

7. 根據兩份簽發予成都花百里的商品房預售許可證 — 成房預售溫江區字第628及630號，貴集團有權向買家出售總建築面積約為89,521.93平方米的花樣城I期的一部分(包括此物業A部分)。
8. 根據十份房屋所有權證 — 溫房權證監證字第0142721、0142722、0142725至0142728及0142730至0142733號，總建築面積約為84,882.53平方米的多個住宅及商業單位(包括此物業A部分的住宅及商業單位)由成都花百里擁有。
9. 據貴集團告悉，該物業A部分總建築面積約為2,852.64平方米的32個住宅單位已預售予多名第三方，總代價約為人民幣9,494,619元，但尚未交付予買家。吾等於達致該物業的資本值時，已計及該等單位的訂約價。
10. 吾等已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，貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、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；
 - b. 貴集團已依法取得該物業的住宅及商用單位的有關房屋所有權證，並合法持有該物業A部分住宅及商用單位的的所有權；
 - c. 貴集團依法持有該物業A部分停車位的所有權。然而，有關當局並無為機械停車位的所有權變動提供登記，因此防礙貴集團轉讓機械停車位的所有權。儘管上文所述，貴集團有權出租機械停車位以獲取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；及
 - d. 根據中國有關法律，貴集團有權使用、轉讓(不包括受制於出售及轉讓限制的機械停車位)、抵押或處置該物業A部分；及
 - e. 貴集團可依法開始進行該物業B部分的建築工程，且待建築工程的竣工已通過有關當局的驗收後，貴集團獲取該物業B部分的房屋所有權證將無任何法律障礙。
11. 以下是主要證書／批准摘要：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收許可證／報表	有
g. 房屋所有權證	有(部分)

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
36.	中國 四川省 成都市 成華區 雙清路99號 花郡的多個商業 單位及停車位	該物業包括於2009年落成的花郡未售出部分。 該物業的總建築面積約為48,027.67平方米。詳情載列如下：	該物業現為空置。	161,741,000
		用途	建築面積 (平方米)	貴集團應佔 100%權益： 人民幣 161,741,000元
		商業	8,248.39	
		停車位(1,472個)	39,779.28	
		總計：	48,027.67	
		該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2070年5月31日及2040年5月31日屆滿。		

附註：

- 根據成都花萬里置業有限公司(「成都花萬里」，貴公司的全資子公司)與成都銀河動力股份有限公司於2005年12月16日訂立的一份國有土地使用權轉讓協議，地盤面積約為85,433.93平方米的一幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已協定轉讓予成都花萬里，代價為人民幣265,536,336元。
- 根據日期為2006年3月15日的一份國有土地使用權出讓合同變更協議，成都花萬里及成都銀河動力股份有限公司應支付額外地價(因上述地塊的規劃用途及地盤面積有變)，總金額為人民幣21,359,423元。
- 根據一份國有土地使用權證—成國用(2007)第243號，地盤面積約為71,989.08平方米的一幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已授予成都花萬里作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2070年5月31日及2040年5月31日屆滿。
- 根據一份簽發予成都花千里的商品房預售許可證—成房預售中心城區字第5110號，貴集團有權向買家出售花郡總建築面積約為40,558.34平方米的部分物業(包括該物業的商業單位)。
- 根據三份房屋所有權證—成房權證監證字第1964653、1964656及1964658號，總建築面積約為9,601.17平方米的花郡多個商業單位由成都花萬里擁有。

據貴集團告悉，上述總建築面積約為1,352.78平方米的部分商業單位已獲合法及實際轉讓，因此吾等的估值中只載入該等商業單位總建築面積約為8,248.39平方米的餘下部分。
- 吾等已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：
 - 於開發該物業過程中，貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、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；
 - 貴集團已依法取得該物業部分的有關房屋所有權證，並合法持有該物業部分的所有權。貴集團合法持有該物業餘下部分的所有權，貴集團根據中國有關法律取得該物業餘下部分有關房屋所有權證並無法律障礙；
 - 於完成施工及有關當局通過驗收檢查後，貴集團可取得該物業停車位的有關業權證；

附錄四

物業估值

- d. 貴集團合法持有該物業停車位的所有權。然而，由於有關當局並未就機械停車位所有權變更提供登記，因而妨礙 貴集團轉讓該等機械停車位的所有權。儘管如上所述， 貴集團有權出租機械停車位以賺取租金收入及轉讓收益權以獲取利潤；及
- e. 根據中國有關法律， 貴集團有權使用、出租、轉讓（不包括該550個受制於出售及轉讓限制的機械停車位）、抵押或處置該物業。
7. 以下是主要證書／批准摘要：
- | | |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有（部分） |
| f. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 有（部分） |

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
37.	中國 四川省 成都市 武侯區 武青南路9號 花好園 多個辦公室及 商業單位	該物業包括於2008年落成的花好園未售出部分。 該物業包括7個辦公室及一個商業單位，總建築面積約為460.56平方米。詳情載列如下： 用途 辦公室 商業 總計：	該物業現為空置。 建築面積 (平方米) 345.21 115.35 460.56	2,064,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,064,000元
		該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2075年4月26日及2045年4月26日屆滿。		

附註：

- 根據一份國有土地使用權證——成國用(2007)第112號，地盤面積約為9,248.52平方米的一幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已授予成都花千里置業有限公司(「成都花千里」，貴公司的全資子公司)作住宅及商業用途，分別為期70年及40年，於2075年4月26日(連分攤地盤面積約5,212.52平方米)及2045年4月26日(連分攤地盤面積約4,036平方米)屆滿。
- 根據三份簽發予成都花千里的商品房預售許可證——成房預售中心城區字第4943、4947及5038號，貴集團有權向買家出售的花好園總建築面積約為43,068.96平方米(包括此物業)。
- 根據一份房屋所有權證——成房權證監證字第1886912號，建築面積約為115.35平方米的一個商業單位由成都花千里擁有。
- 根據六份房屋所有權證——成房權證監證字第1886972、1886977、1886985、1886991、1887002及1887003號，總建築面積約為5,797.14平方米的多個辦公單位由成都花千里擁有。

據貴集團告悉，上述總建築面積約為5,451.93平方米的部分辦公單位已獲合法及實際轉讓，因此吾等的估值中只載入該等辦公單位總建築面積約為345.21平方米的餘下部分。
- 吾等已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：
 - 於開發該物業過程中，貴集團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，包括但不限於國有土地使用權證、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；
 - 貴集團已依法取得該物業的有關房屋所有權證，並合法持有該物業的所有權；及
 - 根據中國有關法律，貴集團有權使用、出租、轉讓、抵押或處置該物業。
- 以下是主要證書／批准摘要：
 - 國有土地使用權證
 - 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
 - 預售許可證
 - 建設工程竣工驗收許可證／報表
 - 房屋所有權證

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
38.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 僑城北路的 香年廣場 多個工業單位	該物業包括於2008年落成的香年廣場未 售出部分。 該物業包括52個工業(生產及研發)單 位，總建築面積約為19,211.65平方米。 該物業已獲授土地使用權作工業用途， 為期50年，分別於2043年12月13日及 2056年11月23日屆滿。	該物業現為空置。	484,238,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 484,238,000元

附註：

- 根據兩份房地產權證，總地盤面積約為15,145.15平方米的兩幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已授予深圳市康年科技有限公司(「深圳康年」，貴公司的全資子公司)作工業用途，為期50年，分別於2043年12月13日及2056年11月23日屆滿。有關詳情概述如下：

房地產權證編號	發出日期	用途及屆滿日期	地盤面積 (平方米)
深房地字 第4000302491號	2007年2月16日	工業用途：2043年12月13日	6,803.66
深房地字 第4000302490號	2007年2月16日	工業用途：2056年11月23日	8,341.49
總計：			15,145.15

- 根據簽發予深圳康年的兩份房地產預售許可證—深房許字(2008)南山第003及004號，貴集團有權向買家出售的香年廣場總建築面積約為60,415.86平方米(包括此物業)。
- 根據43份房地產權證—深房地字第4000397730、4000397731、4000397734、4000397738至4000397744、4000401219、4000401267、4000401269、4000401271、4000401273、4000401277、4000401281、4000401285、4000401289、4000401293、4000401298、4000401301、4000401304、4000401308、4000401310、4000401313、4000401326至4000401329、4000401332至4000401336、4000401338、400405823、400412705、400412707及400413154至400413157號，該物業總建築面積約為16,151.96平方米的部分(43個單位)由深圳康年擁有。
- 據貴集團告悉，該物業總建築面積約為3,944.94平方米的12個單位已預售予多名第三方，總代價約為人民幣92,586,507元，但尚未交付予買家。吾等於達致該物業的資本值時，已計及該等單位的訂約價。
- 吾等已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：
 - 於開發該物業過程中，貴集團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竣工驗收許可證／報表；
 - 貴集團已合法取得部分該物業之房地產權證並合法持有該物業該部分的所有權。貴集團合法持有該物業其餘部分的所有權，且貴集團根據中國有關法律取得該物業該等其餘部分的相關房地產權證並無法律障礙；及
 - 根據中國有關法律，貴集團有權使用、出租、轉讓、抵押或處置該物業。
- 以下是主要證書／批准摘要：

a. 國有土地使用權證	不適用
b. 房地產權證(土地)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有
g. 建設工程竣工驗收許可證／報表	有
h. 房地產權證(樓宇)	有(部分)

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
39.	位於中國 廣東省 深圳市 鹽田區 明珠大道北面 花港家園 多個住宅及 商業單位	該物業包括於2008年落成的花港家園未 售出部分。 該物業包括98個住宅單位及43個商業單 位，總建築面積約為6,687.02平方米。詳 情載列如下：	該物業現為空置。	95,452,000
		用途	建築面積 (平方米)	貴集團應佔 100%權益： 人民幣 95,452,000元
		住宅	4,464.3	
		商業	2,222.72	
		總計：	6,687.02	
		該物業已獲授土地使用權，作住宅及商 業用途，為期70年，於2069年11月1日 屆滿。		

附註：

- 根據深圳置富擔保有限公司與深圳鹽田港集團有限公司於1999年10月18日簽訂的一份土地使用權轉讓合同，地盤面積約6,999.9平方米的一幅土地的土地使用權已約定轉讓予深圳置富擔保有限公司，為期70年，作綜合(住宅及商業)用途，代價為人民幣14,000,000元。
誠如 貴集團所告知，深圳置富擔保有限公司乃深圳置富房地產開發有限公司(「深圳置富」， 貴公司的全資子公司)的前稱。
- 根據一份增補協議書，附註1所述的地塊的地盤面積已協定調整至5,334.98平方米。
- 根據一份房地產權證 — 深房地字第700044453號，地盤面積約為5,334.98平方米的一幅土地的土地使用權(包括此物業的土地使用權)已授予深圳置富作住宅及商業用途，為期70年，於2069年11月1日屆滿。
- 根據簽發予深圳置富的房地產預售許可證 — 深房許字(2007)鹽田第007號， 貴集團有權向買家出售花港家園的總建築面積約為22,238.52平方米(包括此物業)。
- 根據房地產預售許可證 — 深房地字第700056197號，花港家園總建築面積約為22,402.18平方米的多個住宅及商業單位(包括此物業)由深圳置富擁有。
- 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為4,308.19平方米的94個住宅單位已預售予多名第三方，總代價約為人民幣56,571,946元，但尚未交付予買家。吾等於達致該物業的資本值時，已計及該等單位的訂約價。
- 吾等已獲 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：
 - 於開發該物業過程中， 貴集團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及房地產預售許可證及建設工程竣工驗收許可證／報表；
 - 貴集團已合法取得該物業部分的房地產權證及合法持有該部分物業的所有權，而且 貴集團根據中國有關法律取得該物業剩餘部分的相關房地產權證並無法律障礙；及
 - 根據中國有關法律， 貴集團有權使用、轉讓、抵押或處置該物業。

8. 以下是主要證書／批准摘要：

- | | |
|-------------------|-------|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 房地產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建設工程竣工驗收許可證／報表 | 有 |
| h. 房地產權證(樓宇) | 有(部分) |

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
40.	位於中國 廣東省 深圳市 福田區 福強路與 新洲三街交界的 祥雲天都 世紀大廈113及 401至404室	該物業包括一幢約於2007年落成的32層 綜合大樓四樓的四個辦公單位及一樓的 一個商業單位。 該物業的總建築面積約為569.23平方 米。詳情載列如下：	該物業現為空置。	9,145,000
				貴集團應佔 85%權益： 人民幣 7,773,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		辦公	509.09	
		商業	60.14	
		總計：	569.23	
		該物業已獲授土地使用權，作住宅、辦 公室及商業用途，為期70年，自2005年 12月31日起至2075年12月30日屆滿。		

附註：

1. 根據五份房地產權證 — 深房地字第3000521487至3000521491號，該物業的總建築面積約為569.23平方米，由深圳市星彥地產顧問有限公司（貴公司擁有85%權益的子公司）擁有。深圳市星彥地產顧問有限公司已獲授該物業的相關土地使用權作住宅、辦公室及商業用途，為期70年，自2005年12月31日起至2075年12月30日屆滿。
2. 吾等已獲 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. 貴集團已依法取得該物業的房地產業權證，且依法取得該物業的所有權證；
 - b. 貴集團有權根據中國有關法律使用、佔用、出租、轉讓、抵押或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益所產生的任何限制所限，且並無涉及任何訴訟或仲裁。
3. 以下是主要證書／批准摘要：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
41.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 左庭右院南區 2號樓二單元 2E室	該物業包括一幢於2006年落成的15層綜合大樓二樓的一個住宅單位。 該物業的建築面積約為77.18平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，為期70年，自2001年12月1日起至2071年11月30日屆滿。	該物業現為空置。	579,000 貴集團應佔 70%權益： 人民幣 405,000元

附註：

1. 根據一份房地產權證——深房地字第6000328252號，該物業的建築面積約為77.18平方米，由深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（貴公司擁有70%權益的子公司）擁有。深圳市同濟樓宇科技有限公司已獲授該物業的相關土地使用權作住宅及商業用途，為期70年，自2001年12月1日起至2071年11月30日屆滿。
2. 吾等已獲 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. 貴集團已依法取得該物業的房地產業權證，且依法取得該物業的所有權證；
 - b. 貴集團有權根據中國有關法律使用、佔用、出租、轉讓、抵押或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益所產生的任何限制所限，且並無涉及任何訴訟或仲裁。
3. 以下是主要證書／批准摘要：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
42.	位於中國 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	該物業包括分別於一幢名為趣園的24層高綜合大樓2、23及24樓的三個住宅單位。該大樓於2004年落成。 該物業的總建築面積約為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。	1,699,000 貴集團應佔 52%權益： 人民幣 883,000元

附註：

- 根據三份房地產權證 — 深房地字第3000413117、3000413119及3000413120號，總建築面積約為171.71平方米的三個住宅單位由深圳市花樣年投資發展有限公司（「深圳花樣年投資」，貴公司擁有52%權益的子公司）擁有。深圳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。
- 該物業中總建築面積約為65.56平方米的一個住宅單位（房地產業權證書 — 深房地字第3000413117號）已被深圳市福田區人民法院查封，作為訴訟中的保全擔保。
- 對此物業進行估值時，貴公司的中國法律顧問表示附註2所述的住宅單位受到若干轉讓限制，故吾等並無賦予該單位任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該住宅單位能自由轉讓，則該單位於估值日的資本值將為人民幣1,049,000元。
- 吾等已獲 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：
 - 貴集團已依法取得該物業的房地產業權證，且依法取得該物業的所有權證；
 - 受下文附註4(c)的規限，貴集團有權根據中國有關法律使用、佔用、出租、轉讓、抵押或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）；
 - 就附註2所述受查封限制的住宅單位而言，貴集團在查封期間內對該單位的轉讓受到限制；及
 - 除上述查封外，該物業並無受任何抵押、查封或任何第三方權益所產生的任何限制所限，且並無涉及任何訴訟或仲裁。
- 以下是主要證書／批准摘要：
 - 國有土地使用權證 不適用
 - 房地產權證 有

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
43.	位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡的錦上花 A-9A、B-25J及 B-32C室	該物業包括分別位於於2003年落成的錦上花9、25及32樓的三個住宅單位。 該物業的總建築面積約為136.32平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，為期70年，自1999年9月13日起至2069年9月12日屆滿。	該物業現為空置。	1,500,000 貴集團應佔 52%權益： 人民幣 780,000元

附註：

1. 根據三份房地產權證 — 深房地字第2000398692、2000399775及2000389965號，總建築面積約為136.32平方米的三個住宅單位由深圳市花樣年投資發展有限公司（「深圳花樣年投資」，貴公司擁有52%權益的子公司）擁有。深圳花樣年投資已獲授該物業的相關土地使用權作住宅及商業用途，為期70年，自1999年9月13日起至2069年9月12日屆滿。
2. 吾等已獲 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. 貴集團已依法取得該物業的房地產業權證，且依法取得該物業的所有權證；
 - b. 貴集團有權根據中國有關法律使用、佔用、出租、轉讓、抵押或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益所產生的任何限制所限，且並無涉及任何訴訟或仲裁。
3. 以下是主要證書／批准摘要：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產業權證 有

附錄四

物業估值

估值證書

第六類 — 貴集團將在中國訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元
44.	位於中國 廣東省 深圳市 南山區 南海大道以西及 東濱路以南的 五幢工業大廈	該物業包括於2009年8月落成的名為深圳美年廣場的五幢多層工業大廈。 該物業的總建築面積約為87,637.59平方米。 該物業地盤面積約為29,546.34平方米，已獲授土地使用權，作工業用途，為期50年，自1992年6月8日起至2042年6月7日屆滿。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據花樣年集團(中國)(「花樣年集團(中國)」，貴公司的全資擁有子公司)與深業鵬基(集團)有限公司於2009年6月1日訂立的一份物業轉讓合約，該物業及與該物業鄰近的另一幢工業大廈已訂約轉讓予花樣年集團(中國)，總代價為人民幣718,500,000元。

據 貴集團告悉，上述與該物業鄰近的工業大廈已合法及實際轉讓予 貴集團，並於本估值報告中列為第2項物業。
2. 於估值日，該物業尚未轉授予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬予 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設 貴集團已取得該物業的有關業權證，且 貴集團有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，該物業於估值日的資本值應為人民幣1,279,000,000元。
3. 按 貴集團確認，截至估值日， 貴集團已支付金額約人民幣80,000,000元，作為購買該物業之首期款項。
4. 吾等已獲 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. 有關該物業之物業轉讓合約為合法、有效及具法律約束力，而其內容並無抵觸中國有關法律法規；
 - b. 合約方應根據該合約之規定履行責任及據此享有有關權利；及
 - c. 除非已獲 貴集團事前同意或上述物業轉讓合約已被撤銷，否則轉讓人無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - d. 待該物業依法拍賣或掛牌出售後，如花樣年集團(中國)已成功摘牌且已全額支付轉讓代價，則花樣年集團(中國)合法取得該物業業權應不存在重大法律障礙。

附錄四

物業估值

估值證書

第七類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
45.	位於中國的 26項租賃物業	<p>該26項租賃物業(「該物業」)包括位於中國多個城市的28個樓宇及單位，主要於1998年至2008年期間分多個階段落成。</p> <p>該物業的可租用總面積約為17,438.55平方米。</p> <p>該物業由多名獨立第三方及關連人士租予貴集團，租期各異，主要於2009年12月9日至2017年12月31日期間屆滿。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作辦公室及住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據28份租賃協議，可租用總面積約為17,438.55平方米的28個樓宇及單位由多名獨立第三方租予貴集團，租約期各別，主要於2009年12月9日至2017年12月31日期間屆滿，總年租金共人民幣3,998,543.88元，不包括管理費、水費及電費，作辦公室及住宅用途。
- 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - 就26項租賃物業當中10項可租用總面積約為2,093.71平方米的物業而言，有關出租人持有此等物業的所有權，擁有合法權利與貴集團訂立租賃協議及根據租賃協議的條款將物業租予貴集團。有關該等物業的租賃協議為合法、有效及具法律約束力。貴集團根據租賃協議享有的權利獲中國法律確認及保障，且貴集團已取得合法權利使用此等物業；
 - 就餘下16項可租用總面積約為15,344.84平方米的物業而言，貴集團並未獲得有關業權證。該等物業的租賃協議的有效性不能確定；
 - 就26項租賃物業當中可租用總面積約為11,820.48平方米的8項物業而言，租賃協議已提交有關政府機關正式登記；及
 - 就餘下18項可租用總面積約為5,618.07平方米的物業而言，租賃協議並未提交有關政府機關正式登記。出租人可能遭行政處罰。然而，該等租賃協議的合法性、有效性及可執行性不會因其未辦理登記而受到影響。

附錄四

物業估值

估值證書

第八類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的 資本值 人民幣元
46.	香港 銅鑼灣 告士打道262號 鵬利中心 11樓1103室	<p>該物業包括一幢於1993年前後落成的34層辦公大樓十一樓的一個單位。</p> <p>該單位總面積約為1,997平方呎(即185.53平方米)。</p> <p>根據香港花樣年投資控股集團有限公司(作為租戶)及獨立第三方Bapton Company Limited(作為業主)訂立的租賃協議，該物業出租予 貴集團，租期自2009年9月1日起至2010年12月15日屆滿，月租為23,964港元(不包括差餉及服務費及所有費用)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業目前的註冊擁有人為 Bapton Company Limited。

附錄四

物業估值

估值證書

第九類 — 貴集團在中國將予收購的其他物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元
47.	位於中國 江蘇省 蘇州市 太湖國家旅遊 度假區香山及 郁舍村蘇州項目 的6幅土地	該物業包括總地盤面積約為379,635.2平方米的6幅土地。 據 貴集團告悉，該物業計劃發展成總 規劃建築面積約為533,121平方米的住宅 開發項目。	多幢舊樓宇建於該物業。	無商業價值

附註：

1. 根據蘇州中信投資有限公司與花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」，本公司的全資子公司)於2009年8月31日訂立的股份轉讓框架協議，花樣年集團(中國)擬收購蘇州花萬里置業有限公司(「蘇州花萬里」)及蘇州林甲岩房產發展有限公司(「蘇州林甲岩」)(兩家公司均由蘇州中信投資有限公司控制)的100%股份。

誠如本集團所告知，完成股份轉讓後，花樣年集團(中國)將收購目前由蘇州林甲岩擁有的一幅土地(上述協議中界定的浩閣地塊)的土地使用權及將轉讓予蘇州花萬里的若干幅土地(上述協議中界定的第3號、第4號、第6號、第7號及第8號地塊)的土地使用權。

2. 於估值日，該物業並未轉授予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬予 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣2,740,000,000元，假設 貴集團已取得該物業的所有相關業權證，物業能夠被自由轉讓及舊樓宇已拆除而 貴集團無需承擔拆遷及安置成本。
3. 吾等已獲 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)以下各項：
 - a. 有關該物業的股份轉讓框架協議為合法、有效及具法律約束力，而其內容並無抵觸中國有關法律及法規；及
 - b. (i)該物業第3號、第4號、第6號、第7號及第8號地塊的國有土地使用權已合法轉讓予蘇州花萬里；(ii)國有資產評估的備案以及國有股的掛牌出售或拍賣程序依法履行；及(iii)花樣年集團(中國)已成功摘牌購買股份且已全額支付股份轉讓的代價之後，花樣年集團(中國)依法收購蘇州花萬里及蘇州林甲岩的股份並透過花樣年集團(中國)於該等公司的控股權益間接收購該等公司名下持有的物業權益，應該不存在重大法律障礙。

附錄四

物業估值

估值證書

於2009年

9月30日

現況下的資本值

人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣元
48.	中國 北京 通州區 新華大街 49至57號 北京通州項目的 兩幅土地	該物業包括總地盤面積約為8,218.5平方米的兩幅土地。 據 貴集團告悉，該物業計劃發展成總規劃建築面積約為55,000平方米的綜合開發項目。	多幢舊樓宇建於該物業。	無商業價值

附註：

1. 根據張加濤和徐立堅(統稱為「出讓人」)與花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」， 貴公司的全資擁有子公司)於2009年8月20日訂立的北京通州項目框架協議，花樣年集團(中國)擬收購出讓人於北京泰博房地產開發有限責任公司(「北京泰博」)100%股份。
2. 於估值日，該物業並未轉授予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬予 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣337,000,000元，假設 貴集團已取得該物業的所有相關業權證，物業能夠被自由轉讓及舊樓宇已拆除而 貴集團無需承擔拆遷及安置成本。
3. 吾等已獲 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)以下各項：
 - a. 有關該物業的北京通州項目框架協議為合法、有效及具法律約束力，而其內容並無抵觸中國有關法律及法規；及
 - b. (i)花樣年集團(中國)已與轉讓方簽署正式的股份轉讓協議且有關各方已履行協議規定的各自的權利及義務；及(ii)股份已轉讓且相關登記程序已完成後，花樣年集團(中國)依法收購北京泰博的股份並透過花樣年集團(中國)於該公司的控股權益間接收購北京泰博名下持有的物業權益，應該不存在重大法律障礙。

附錄四

物業估值

估值證書

於2009年

9月30日

現況下的資本值

人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣元
49.	位於中國 四川省 成都市 郫縣郫筒鎮郫縣 項目的一幅土地	該物業包括地盤面積約為979,333.33平方米的一幅土地。 據 貴集團告悉，該物業計劃發展成總 規劃建築面積約為3,917,332平方米的綜 合開發項目。	多幢舊樓宇建於該物業。	無商業價值

附註：

1. 根據郫縣人民政府與花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」， 貴公司的全資擁有子公司)分別於2009年9月28日及2009年9月29日訂立的郫縣望叢文化園項目運營協議書及一份補充協議，地盤面積約為979,333.33平方米的一幅土地獲准由花樣年集團(中國)開發。
2. 於估值日，該物業並未轉授予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬予 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣5,492,000,000元，假設初步開發後該物業為接通公用設施的空地， 貴集團無需承擔有關初步開發的拆遷及安置成本及 貴集團已取得該物業的所有相關業權證且該物業能夠被自由轉讓。
3. 吾等已獲 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)以下各項：
 - a. 有關該物業的郫縣望叢文化園項目運營協議書及補充協議為合法、有效及具法律約束力，而彼等內容並無抵觸中國有關法律及法規；及
 - b. 完成初步開發及土地出讓程序，倘花樣年集團(中國)成功完成公開招標、拍賣或掛牌出售程序，則在與相關政府部門簽署國有土地使用權出讓合同並付清土地出讓金之後，花樣年集團(中國)取得該物業的國有土地使用權證應該不存在重大法律障礙。

附錄四

物業估值

估值證書

於2009年

9月30日

現況下的資本值

人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣元
50.	位於中國 雲南省 大理市 喜洲鎮週城村 雲南項目的 兩幅土地	該物業包括總地盤面積約為996,531平方米的兩幅土地。 據 貴集團告悉，該物業將發展成總規劃建築面積約為996,531平方米的綜合開發項目。	多幢舊樓宇建於該物業。	無商業價值

附註：

1. 根據大理省級旅遊度假區管理委員會與花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」， 貴公司的全資擁有子公司)分別於2009年9月25日及2009年10月15日訂立的度假區大理白族民俗文化度假村項目運營協議書及修正聲明，總地盤面積約為996,531平方米的兩幅土地獲准由花樣年集團(中國)開發。
2. 於估值日，該物業並未轉授予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬予 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣514,000,000元，假設初步開發後該物業為接通公用設施的空地， 貴集團無需承擔有關初步開發的拆遷及安置成本及 貴集團已取得該物業的所有相關業權證且該物業能夠被自由轉讓。
3. 吾等已獲 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)以下各項：
 - a. 有關該物業的度假區大理白族民俗文化度假村項目運營協議書為合法、有效及具法律約束力，而其內容並無抵觸中國有關法律及法規；及
 - b. 完成初步開發及土地出讓程序，倘花樣年集團(中國)成功完成公開招標、拍賣或掛牌出售程序，則在與相關政府部門簽署國有土地使用權出讓合同並付清土地出讓金之後，花樣年集團(中國)取得該物業的國有土地使用權證應該不存在重大法律障礙。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元
51.	位於中國 四川省 成都市 蒲江縣鶴山鎮 金花及齊心村 大溪谷的6幅土地	該物業包括總地盤面積約為202,775.45平方米的6幅土地。 據 貴集團告悉，該物業將發展成總規劃建築面積約為364,995平方米的住宅綜合體。	該物業現時為空置地盤。	無商業價值

附註：

- 根據蒲江縣國有土地資源局於2009年9月29日簽發的競買資格確認書，花樣年成都生態旅遊開發有限公司（「成都生態旅遊」）（ 貴公司的全資擁有子公司）有權參與2009年10月12日有關總地盤面積約為202,775.45平方米的6幅土地的土地使用權的競買。
- 於估值日，該物業並未轉授予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬予 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣1,044,000,000元，假設 貴集團已取得該物業的所有相關業權證且該物業能夠被自由轉讓。
- 於估值日之後，成都生態旅遊就物業取得六張國有土地使用權證，有關詳情載列如下：

國有土地 使用證編號	頒發日期	使用及屆滿日期	地盤面積 (平方米)
蒲國用(2009) 第1354號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	47,354.73
蒲國用(2009) 第1355號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	44,664.56
蒲國用(2009) 第1356號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	11,779.8
蒲國用(2009) 第1357號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	30,156.88
蒲國用(2009) 第1358號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	59,006.9
蒲國用(2009) 第1359號	2009年10月13日	住宅：2079年10月11日	9,812.58
總計：			202,775.45

根據上述國有土地使用權證，總地盤面積約為202,775.45平方米的該物業的土地使用權已出讓予成都生態旅遊作住宅用途，年期為70年，將於2079年10月11日屆滿。

- 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：
 - 貴集團已依法取得該物業土地使用權的相關國有土地使用權證，因此合法持有該物業的土地使用權。上述國有土地使用權證屬合法及有效，並獲中國法律確認及保障；
 - 貴集團於土地出讓期間內，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；
 - 貴集團有權租賃、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）；
 - 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；及
 - 概無任何情況會導致該物業的土地使用權可被徵收任何土地閒置費或毋須任何賠償而被收回。