

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就其於二零一四年九月三十日對本集團房地產權益進行估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本[編纂]。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED

漢華評值有限公司

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
2703室

敬啟者：

吾等茲遵照浙江長安仁恒科技股份有限公司（「**貴公司**」）的指示對 貴公司或其附屬公司（統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有或租用的房地產權益進行估值。吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以便向 貴公司提供吾等就房地產權益於二零一四年九月三十日（稱為「**估值日**」）的市值的意見，以供載入[編纂]。

本函件構成估值報告的一部份，解釋估值基準及方法，並闡明吾等所作的假設、房地產的業權調查及限制條件。

估值基準

有關估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

市值理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

附錄三

物業估值報告

估值方法

於評估第一類房地產第一至五項時，由於房地產權益的樓宇及構築物性質，市場上並無已知及可供比較的銷售個案。吾等已採用成本法按其折舊重置成本基準為房地產權益估值。

折舊重置成本指「以現代等價資產置換資產的目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途的估計市值，加上裝修的目前重置成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。所報告的市值僅適用於整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，且假設該綜合建築物或發展項目不會進行分拆交易。房地產權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在盈利能力而定。

吾等採用直接比較法對第一類房地產第六項進行估值，即假設有關房地產按其現況交吉出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易。

於評估第一類房地產第七項時，吾等並無賦予房地產任何商業價值，原因為房地產的土地使用權屬劃撥性質且有關房地產無法自由轉讓。

於評估本集團租用的第二類房地產時，吾等並無賦予有關物業權益任何商業價值，原因為該等物業禁止轉讓或分租或缺乏重大租金利潤。

假設

吾等進行估值時，乃假設業主於公開市場按其現況出售房地產第一至六項，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增加或減少房地產權益的價值。

對於根據長期土地使用權持有的房地產第一至六項而言，吾等假設房地產權益的擁有人於有關土地使用權的整個未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用、轉讓或出租房地產權益的權利。於估值時，吾等假設房地產權益可於公開市場上自由出售、轉讓及出租予第三方，而無須向有關政府部門繳付任何額外費用。

除估值報告載明、界定及考慮的不合規事項外，所有適用的分區及用途規例與限制均獲遵守。

附錄三

物業估值報告

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用的地方、省級及國家環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、批文或其他法律或行政權限。

有關估值的其他特定假設(如有)已載於估值證書的附註部份。

業權調查

吾等已獲提供有關第一類房地產業權的法律文件副本。然而，由於中國現行登記制度，吾等無法就房地產所附的法定業權或任何責任作出任何研究或調查。

於估值過程中，吾等依賴 貴公司中國法律顧問－上海市錦天城律師事務所提供有關房地產法定業權的法律意見。

於本報告所披露的所有法律文件僅供參考，且吾等概不會就有關本報告所載房地產的法定業權的任何法律事務承擔任何責任。

限制條件

吾等已視察房地產的外觀，並在可能的情況下視察其內部狀況。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報房地產是否不存有腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實房地產的面積的準確性，惟吾等假設吾等獲提供的法律文件及資料所示面積為正確。根據吾等對類似房地產的估值經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約均僅供參考用途，且所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行土壤調查，以釐定地面狀況或設施是否適合在其上進行任何物業發展。吾等的估值是在假設上述各方面均令人滿意，且於施工期間不會引致任何不可預期的開支及延誤的基礎上作出。

經審閱所有相關文件，吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納其向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、租賃、租金、佔用情況、地盤與樓面面積及房地產鑒定等事宜的意見。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

附錄三

物業估值報告

吾等的估值並無考慮所估值房地產的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設房地產權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於房地產位於中國相對發展中市場，上述假設往往會根據不完善市場憑證作出。故因應所作出的假設，房地產權益可能被賦予不同範圍的價值。儘管吾等在達致估值時已作出專業判斷，閱覽報告的人士務請謹慎考慮估值報告所披露的有關假設的性質，而於詮釋估值報告時亦應審慎行事。

估值意見

吾等對房地產權益市值的意見乃於隨附的估值概要及估值證書中列示。

備註

吾等的估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第八章所載的規定。

於評估房地產權益時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定。

房地產實地視察乃於二零一四年五月由唐文灝先生(特許測量師)、范偉朋先生(造價工程師)及黎志煒先生(理學碩士)進行。房地產樓宇保持在合理狀況，與其各自使用年期及用途吻合，並已配置正常大廈設施。

除另有說明外，所有貨幣金額均以人民幣(稱為「人民幣」)計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此致

香港
皇后大道中28號
中匯大廈四樓、五樓及1602室
浙江長安仁恒科技股份有限公司
董事會 台照

代表
漢華評值有限公司

董事
文瑞輝先生
註冊專業測量師(產業測量組)
HKIoD, FRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一四年●月●日

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓及亞太地區等多個國家及地區擁有逾26年的估值經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

第一類－貴集團於中國持作自用的房地產

編號	房地產	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
1.	中國浙江省湖州市長興縣林城鎮西街一幅土地(地號10-17-55)及建於其上的多幢樓宇(郵編313112)	5,210,000
2.	中國浙江省湖州市長興縣泗安鎮白蓮村及老鴨塘兩幅土地(地號18-16-3及18-704-2)以及建於其上的多幢樓宇及構築物(郵編313113)	8,580,000
3.	中國浙江省湖州市長興縣泗安鎮皂山村一幅土地(地號18-16-5)以及建於其上的多幢樓宇及構築物(郵編313113)	4,370,000
4.	中國河北省張家口市陽原縣浮圖講鄉槽村村南一幅土地(陽儲2014-03號)以及建於其上的多幢樓宇及構築物(郵編075826)	7,480,000
5.	中國河北省張家口市陽原縣浮圖講鄉槽村村南一幅土地(陽儲2014-04號)及建於其上的一幢樓宇(郵編075826)	1,870,000
6.	中國浙江省杭州市上城區之江路618號海運國際大廈1號樓706室及地下1樓第18區第1至3號停車位(郵編310008)	3,850,000
7.	中國浙江省湖州市長興縣雉城鎮太湖街道清溪家園1幢1-102室(郵編313100)	無商業價值
小計：		<u>人民幣31,360,000元</u>

第二類－貴集團於中國租用及估用的房地產

8.	中國河北省張家口市陽原縣浮圖講鄉槽村村南一幅土地(郵編075826)	無商業價值
小計：		<u>無</u>
合計：		<u><u>人民幣31,360,000元</u></u>

估值證書

第一類－貴集團於中國持作自用的房地產

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元																
1.	中國浙江省湖州市長興縣林城鎮西街一幅土地(地號10-17-55)及建於其上的多幢樓宇(郵編313112)	<p>該房地產包括地盤面積約13,086.66平方米的一幅土地(「該地塊」)及建於其上36幢樓宇(「該等樓宇」)。該等樓宇於一九八八年至一九九零年分多個階段竣工。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為8,912.42平方米，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>幢數</th> <th>層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>440.30</td> </tr> <tr> <td>車間／倉庫</td> <td><u>35</u></td> <td>1 至 4</td> <td><u>8,472.12</u></td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>36</u></td> <td></td> <td><u>8,912.42</u></td> </tr> </tbody> </table>		幢數	層數	建築面積 (平方米)	寫字樓	1	2	440.30	車間／倉庫	<u>35</u>	1 至 4	<u>8,472.12</u>	合計：	<u>36</u>		<u>8,912.42</u>	<p>據 貴公司告知，該房地產現時空置。</p>	<p>5,210,000</p> <p>(人民幣伍佰貳拾壹萬元)</p>
	幢數	層數	建築面積 (平方米)																	
寫字樓	1	2	440.30																	
車間／倉庫	<u>35</u>	1 至 4	<u>8,472.12</u>																	
合計：	<u>36</u>		<u>8,912.42</u>																	
		<p>該地塊的土地使用權已授出，於二零五三年二月二十六日屆滿，作工業用途。</p>																		

附錄三

物業估值報告

附註：

- (i) 根據浙江長安仁恒科技股份有限公司（「貴公司」）與長興縣天順糧油廠（「甲方」）及王順森（「乙方」）於二零零九年十二月二十日訂立的資產轉讓協議，該地塊（地盤面積約13,086.66平方米）的土地使用權及該等樓宇（總建築面積約8,912.42平方米）的所有權已訂約分別由甲方及乙方轉讓予 貴公司，總代價為人民幣4,187,627元。
- (ii) 根據長興縣人民政府於二零一零年六月二十八日發出的國有土地使用權證（長土國用(2010)第01003379號），該地塊（地盤面積約13,086.66平方米）的土地使用權已授予 貴公司，於二零五三年二月二十六日屆滿，作工業用途。
- (iii) 根據長興縣房地產管理處於二零一零年六月四日發出的12份房屋所有權證（長房權證林城字第00131520至00131531號），該等樓宇（總建築面積約8,912.42平方米）的所有權乃由 貴公司持有。
- (iv) 吾等已獲提供 貴公司法律顧問就該房地產出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 於附註(ii)所述國有土地使用權證所載的土地使用權年期內， 貴公司已合法取得該地塊的土地使用權。 貴公司於土地使用權年期內有權合法佔用、使用、獲利於、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該地塊的土地使用權；
 - (b) 根據中國法律法規的規定， 貴公司有權佔用、使用、轉讓、饋贈、出租、抵押或以其他方式合法處置該等樓宇；及
 - (c) 該房地產已抵押予上海浦東發展銀行－湖州長興支行。

附錄三

物業估值報告

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元																				
2.	中國浙江省湖州市長興縣泗安鎮白蓮村及老鳴塘兩幅土地(地號18-16-3及18-704-2)以及建於其上的多幢樓宇及構築物(郵編313113)	<p>該房地產包括總地盤面積約11,503.86平方米的兩幅土地(「該等地塊」)以及建於其上的五幢樓宇(「該等樓宇」)及多項構築物。該等樓宇及多項構築物於二零零八年至二零一三年分多個階段竣工。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為5,248.43平方米，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>幢數</th> <th>層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>749.63</td> </tr> <tr> <td>車間</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>3,911.04</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td><u>2</u></td> <td>1</td> <td><u>587.76</u></td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>5</u></td> <td></td> <td><u>5,248.43</u></td> </tr> </tbody> </table>		幢數	層數	建築面積 (平方米)	寫字樓	1	2	749.63	車間	2	1	3,911.04	倉庫	<u>2</u>	1	<u>587.76</u>	合計：	<u>5</u>		<u>5,248.43</u>	<p>據 貴公司告知，該房地產現時由 貴公司估用作生產、存儲及其他相關用途。</p>	<p>8,580,000</p> <p>(人民幣捌佰伍拾捌萬元)</p>
	幢數	層數	建築面積 (平方米)																					
寫字樓	1	2	749.63																					
車間	2	1	3,911.04																					
倉庫	<u>2</u>	1	<u>587.76</u>																					
合計：	<u>5</u>		<u>5,248.43</u>																					
		<p>多項構築物主要包括內部道路、圍牆、園林及水池。</p> <p>該等地塊的土地使用權已授出，於二零五零年十二月二十四日及二零五八年八月二日屆滿，作工業用途。</p>																						

附錄三

物業估值報告

附註：

- (i) 根據長興縣人民政府分別於二零一零年一月二十日及二零一二年三月三十日發出的兩份國有土地使用權證(長土國用(2010)第01800541號及長土國用(2012)第01801927號)，該等地塊(總地盤面積約11,503.86平方米)的土地使用權已授予浙江長安仁恒科技股份有限公司(「貴公司」)，於二零二零年十二月二十四日及二零五八年八月二日屆滿，作工業用途。
- (ii) 根據長興縣房地產管理處於二零一零年一月十九日或二零一零年四月二十一日發出的三份房屋所有權證(長房權證泗安字第00127319、00130382及00130383號)，該等樓宇(總建築面積約5,248.43平方米)的所有權乃由 貴公司持有。
- (iii) 吾等已獲提供 貴公司法律顧問就該房地產出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 於附註(i)所述國有土地使用權證所載的土地使用權年期內， 貴公司已合法取得該等地塊的土地使用權。 貴公司於土地使用權年期內有權合法佔用、使用、獲利於、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等地塊的土地使用權；
 - (b) 根據中國法律法規的規定， 貴公司有權佔用、使用、轉讓、饋贈、出租、抵押或以其他方式合法處置該等樓宇；及
 - (c) 該房地產已抵押予中國工商銀行－長興支行。

附錄三

物業估值報告

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
3.	中國浙江省湖州市長興縣泗安鎮皂山村一幅土地(地號18-16-5)以及建於其上的多幢樓宇及構築物(郵編313113)	<p>該房地產包括地盤面積約6,673平方米的一幅土地(「該地塊」)以及建於其上的一幢樓宇(「該樓宇」)及多項構築物。該樓宇及多項構築物於二零零九年前後竣工。</p> <p>該樓宇的建築面積約為1,023.9平方米。</p> <p>多項構築物主要包括內部道路、圍牆及園林。</p> <p>該地塊的土地使用權已授出，於二零六零年一月十四日屆滿，作工業用途。</p>	<p>據 貴公司告知，該房地產現時由 貴公司估用作存儲及其他相關用途。</p>	4,370,000 (人民幣肆佰叁拾柒萬元)

附註：

- (i) 根據長興縣人民政府於二零一二年三月三十日發出的國有土地使用權證(長土國用(2012)第01801936號)，該地塊(地盤面積約6,673平方米)的土地使用權已授予浙江長安仁恒科技股份有限公司(「貴公司」)，於二零六零年一月十四日屆滿，作工業用途。
- (ii) 根據長興縣房地產管理處於二零一零年四月二十一日發出的房屋所有權證(長房權證泗安字第00130380號)，該樓宇(建築面積約1,023.9平方米)的所有權乃由 貴公司持有。
- (iii) 吾等已獲提供 貴公司法律顧問就該房地產出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 於附註(i)所述國有土地使用權證所載的土地使用權年期內， 貴公司已合法取得該地塊的土地使用權。 貴公司於土地使用權年期內有權合法佔用、使用、獲利於、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該地塊的土地使用權；
 - (b) 根據中國法律法規的規定， 貴公司有權佔用、使用、轉讓、饋贈、出租、抵押或以其他方式合法處置該樓宇；及
 - (c) 該房地產已抵押予中國工商銀行一長興支行。

附錄三

物業估值報告

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
4.	中國河北省張家口市陽原縣浮圖講鄉槽村村南一幅土地(陽儲2014-03號)以及建於其上的多幢樓宇及構築物(郵編075826)	<p>該房地產包括地盤面積約17,451.3平方米的一幅土地(「該地塊」)以及建於其上的六幢單層樓宇(「該等樓宇」)及多項構築物。該等樓宇及多項構築物於二零一二年至二零一四年分多個階段竣工。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為6,280.08平方米。</p> <p>多項構築物主要包括內部道路、圍牆、園林、水池及管道。</p> <p>該地塊的土地使用權已授出，於二零六四年五月七日屆滿，作工業用途。</p>	<p>據 貴公司告知，該房地產現時由 貴公司估用作生產、存儲及其他相關用途。</p>	7,480,000 (人民幣柒佰肆拾捌萬元)

附錄三

物業估值報告

附註：

- (i) 根據陽原縣國土資源局與陽原縣仁恒精細粘土有限責任公司（「陽原仁恒精細粘土」）於二零一四年五月七日訂立的國有建設用地使用權出讓合同（編號為C13072720140002），該地塊（地盤面積約17,451.3平方米）的土地使用權已訂約授予陽原仁恒精細粘土，為期50年，作工業用途，代價為人民幣1,730,000元。
- (ii) 根據陽原縣人民政府於二零一四年五月二十三日發出的國有土地使用權證（陽國用(2014)第05-01號），該地塊（地盤面積約17,451.3平方米）的土地使用權已授予陽原仁恒精細粘土，於二零六四年五月七日屆滿，作工業用途。
- (iii) 根據陽原縣房屋確權發證辦公室於二零一四年五月二十三日發出的房屋所有權證（陽房權證自管產字第000469號），該等樓宇（總建築面積約6,280.08平方米）的所有權乃由陽原仁恒精細粘土持有。
- (iv) 據 貴公司告知，陽原仁恒精細粘土為浙江長安仁恒科技股份有限公司（「貴公司」）的前稱。
- (v) 吾等已獲提供 貴公司法律顧問就該房地產出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 於附註(ii)所述國有土地使用權證所載的土地使用權年期內， 貴公司已合法取得該地塊的土地使用權。 貴公司於土地使用權年期內有權合法佔用、使用、獲利於、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該地塊的土地使用權；
 - (b) 根據中國法律法規的規定， 貴公司有權佔用、使用、轉讓、饋贈、出租、抵押或以其他方式合法處置該等樓宇；及
 - (c) 該房地產已抵押予張家口市商業銀行－陽原縣支行。

附錄三

物業估值報告

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一四年
				九月三十日 現況下的市值 人民幣元
5.	中國河北省張家口市陽原縣浮圖講鄉槽村村南一幅土地(陽儲2014-04號)及建於其上的一幢樓宇(郵編075826)	<p>該房地產包括地盤面積約2,998.27平方米的一幅土地(「該地塊」)及建於其上的一幢樓宇(「該樓宇」)。該樓宇於二零一四年前後竣工。</p> <p>該樓宇為一個單層車間，其建築面積約為1,596平方米。</p> <p>該地塊的土地使用權已授出，於二零六四年五月七日屆滿，作工業用途。</p>	<p>據 貴公司告知，該房地產現時由 貴公司估用作生產用途。</p>	<p>1,870,000</p> <p>(人民幣壹佰捌拾柒萬元)</p>

附註：

- (i) 根據陽原縣國土資源局與陽原縣仁恒精細粘土有限責任公司(「陽原仁恒精細粘土」)於二零一四年五月七日訂立的國有建設用地使用權出讓合同(編號為C13072720140003)，該地塊(地盤面積約2,998.27平方米)的土地使用權已訂約授予陽原仁恒精細粘土，為期50年，作工業用途，代價為人民幣300,000元。
- (ii) 根據陽原縣人民政府於二零一四年五月二十三日發出的國有土地使用權證(陽國用(2014)第05-02號)，該地塊(地盤面積約2,998.27平方米)的土地使用權已授予陽原仁恒精細粘土，於二零六四年五月七日屆滿，作工業用途。
- (iii) 根據陽原縣房屋確權發證辦公室於二零一四年五月二十三日發出的房屋所有權證(陽房權證自管產字第000468號)，該樓宇(建築面積約1,596平方米)的所有權乃由陽原仁恒精細粘土持有。
- (iv) 據 貴公司告知，陽原仁恒精細粘土為浙江長安仁恒科技股份有限公司(「貴公司」)的前稱。
- (v) 吾等已獲提供 貴公司法律顧問就該房地產出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 於附註(ii)所述國有土地使用權證所載的土地使用權年期內， 貴公司已合法取得該地塊的土地使用權。 貴公司於土地使用權年期內有權合法佔用、使用、獲利於、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該地塊的土地使用權；
 - (b) 根據中國法律法規的規定， 貴公司有權佔用、使用、轉讓、饋贈、出租、抵押或以其他方式合法處置該樓宇；及
 - (c) 該房地產已抵押予張家口市商業銀行—陽原縣支行。

附錄三

物業估值報告

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
6.	中國浙江省杭州市上城區之江路618號海運國際大廈1號樓706室及地下1樓第18區第1至3號停車位(郵編310008)	該房地產包括一幢26層高商業大樓五樓的一個辦公室單位以及一個機動車地庫停車場，另加一個兩層地庫。該大樓於二零一三年前後竣工。 辦公室單位的總建築面積約為183.36平方米。 該房地產辦公室部份的土地使用權已授出，於二零五五年二月十六日屆滿，作綜合(辦公)用途。	據 貴公司告知，該房地產由 貴公司估用作辦公及停車用途。	3,850,000 (人民幣叁佰捌拾伍萬元) (見附註(vi))

附註：

- (i) 根據浙江省錢江船舶有限公司與浙江長安仁恒科技股份有限公司(「貴公司」)於二零一三年三月二十六日訂立的浙江省商品房銷售合同(第2013預1209391號)，該房地產辦公室單位(建築面積約183.36平方米)的土地使用權及房屋所有權已訂約轉讓予 貴公司，於二零五五年二月十六日屆滿，作辦公用途，代價為人民幣3,749,345元。
- (ii) 根據杭州市人民政府於二零一四年六月四日發出的國有土地使用權證(杭上國用(2014)第002879號)，該房地產辦公室單位(已劃撥地盤面積約14平方米)的土地使用權已授予 貴公司，於二零五五年二月十六日屆滿，作綜合(辦公)用途。
- (iii) 根據杭州市住房保障和房產管理局於二零一四年五月二十八日發出的房屋所有權證(杭房權證上移字第14746770號)，該房地產辦公室單位(建築面積約183.36平方米)的所有權乃由 貴公司持有。
- (iv) 根據浙江省錢江船舶有限公司與 貴公司於二零一四年一月九日訂立的海運國際大廈機動車停車場使用權轉讓協議(「轉讓協議」)，有關機動車停車場的使用權已訂約轉讓予 貴公司，代價為人民幣302,291元。轉讓協議載有(其中包括)以下主要條款：
- (a) 根據相關法規，無法辦理機動車停車場的業權所有權證或土地使用權證；
- (b) 該機動車停車場乃位於人民防空區域範圍內；及
- (c) 貴公司不得轉讓或出租該機動車停車場的使用權予有關大樓的業主或佔用人。

附錄三

物業估值報告

- (v) 吾等已獲提供 貴公司法律顧問就該房地產出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 於附註(ii)所述國有土地使用權證所載的土地使用權年期內， 貴公司已合法取得該房地產辦公室部份的土地使用權。 貴公司於土地使用權年期內有權合法佔用、使用、獲利於、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該房地產辦公室部份的土地使用權；
 - (b) 根據中國法律法規的規定， 貴公司有權佔用、使用、轉讓、饋贈、出租、抵押或以其他方式合法處置該房地產的辦公室部份；
 - (c) 於轉讓協議所載年期內， 貴公司有權佔用及使用該房地產的停車場部份；及
 - (d) 上文附註(iii)所述該房地產的房屋所有權已抵押予杭州銀行。
- (vi) 考慮到上述法律意見及無法取得該房地產停車場部份的長期土地使用權證，吾等並無賦予該停車場部份任何商業價值。然而，吾等認為，假設該停車場部份可轉讓予有關大樓的業主或佔用人，則其於估值日的市值將為人民幣250,000元範圍之內，惟僅供參考之用。

附錄三

物業估值報告

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
7.	中國浙江省湖州市長興縣雉城鎮太湖街道清溪家園1幢1-102室(郵編313100)	<p>該房地產包括一幢五層高住宅大樓一樓的一個住宅單位，另加一個地庫及一個閣樓。該住宅大樓於二零零六年前後竣工。</p> <p>該房地產的總建築面積約為55.85平方米。</p> <p>該房地產的土地使用權已劃撥作城鎮住宅用途。</p>	<p>據 貴公司告知，該房地產現時由 貴公司估用作住宅及停車用途。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(見附註(iv))</p>

附註：

- (i) 根據浙江省長興縣人民政府於二零一三年八月二十七日發出的國有土地使用權證(長土國用(2013)第00106438號)，該房地產(地盤面積約40.89平方米)的土地使用權已劃撥予浙江長安仁恒科技股份有限公司(「貴公司」)，作城鎮住宅用途。
- (ii) 根據長興縣房地產管理處於二零一三年八月二十三日發出的房屋所有權證(長房權證太湖字第00195915號)，該房地產(建築面積約55.85平方米)的房屋所有權乃由 貴公司持有。
- (iii) 吾等已獲提供 貴公司法律顧問就該房地產出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 貴公司已合法取得該房地產的土地使用權。根據附註(i)所述國有土地使用權證所載土地用途，貴公司有權估用及使用該地塊；
- (b) 待土地使用權出讓手續完成以及土地使用權的土地溢價或就轉讓、出租或抵押該地塊取得當地縣級或縣級以上人民政府批文所規定的土地溢價獲結清後， 貴公司有權合法轉讓、饋贈、出租或抵押有關土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 根據中國法律法規的規定， 貴公司有權估用及使用該房地產。
- (iv) 考慮到上述法律意見及該房地產屬劃撥土地性質，吾等於估值時並無賦予該房地產任何商業價值。

附錄三

物業估值報告

第二類－貴集團於中國租用及估用的房地產

編號	房地產	概況及估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
8.	中國河北省張家口市陽原縣浮圖講鄉槽村村南一幅土地(郵編075826)	<p>該房地產包括地盤面積約129,550平方米的一幅土地。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該房地產由一名獨立第三方出租予 貴集團，年期自二零一一年五月十日起至二零四一年五月九日屆滿，為期30年，年租金為人民幣2,666.67元。</p> <p>據 貴公司告知，該房地產現時由 貴集團估用作晾曬場。</p>	無商業價值

附註：

- (i) 根據陽原縣浮圖講鄉槽村村民委員會(「村民委員會」)與陽原縣仁恒精細粘土有限責任公司(「陽原仁恒精細粘土」)於二零一一年五月十日訂立的土地承包合同，該房地產(地盤面積約150,000平方米)已出租予陽原仁恒精細粘土，為期30年，年租金為人民幣2,666.67元。
- (ii) 根據村民委員會與陽原仁恒精細粘土於二零一四年五月三十日訂立的土地承包合同補充協議，面積約20,449.57平方米的土地已從上文附註(i)所述土地中剔除。
- (iii) 據 貴公司告知，陽原仁恒精細粘土為浙江長安仁恒科技股份有限公司(「貴公司」)的前稱。
- (iv) 吾等已獲提供 貴公司法律顧問就該房地產出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 陽原縣國土資源局已確認土地承包合同及補充協議合法有效；
 - (b) 村民委員會有權出租該房地產；
 - (c) 使用該房地產並無違反法律、法令及相關法規，且屬有效；及
 - (d) 根據 貴公司於二零一四年六月十四日發出的確認函，於上述土地承包合同所述年期內， 貴公司不會分租、出租、交換或透過股份方式轉讓該房地產。