

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就其對該等物業權益於二零一八年三月三十一日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

指示

吾等按照閣下指示，對怡園酒業控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)所持位於中華人民共和國(「**中國**」)的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一八年三月三十一日(「**估值日期**」)的市值的意見。

估值前提

有關估值為吾等對市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會的定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易所換取的估計金額」。

估值基準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則(「**GEM上市規則**」)第八章、香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)及國際估值準則理事會不時刊發的國際估值準則所載的一切規定。

附錄三

物業估值

吾等的估值並不包括因特別條款或情況(例如反常融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)引致估計價格的增減。

物業權益的分類

於估值過程中，受評估的物業權益首先按 貴集團於中國所持及所佔用權益類型分類，其後再劃分為以下類別：

第一類— 貴集團於中國持有及佔用的物業權益；及

第二類— 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

估值方法

於估值過程中，除非另有說明，否則吾等按照該物業的指定用途進行估值，並獲悉該物業將用作該等用途(以下稱為「持續用途」)。

於對第一類物業權益進行估值時，由於物業權益的樓宇及結構性質使然，並無可即時取得的可資比較市場銷售額，吾等以折舊重置成本為基礎對物業進行估值。折舊重置成本界定為「現時物業重置(重建)成本減去就實際損耗及所有陳舊及優化相關形式作出的扣減」。其根據土地現有用途市值估計，加上現時裝修重置(重建)成本，減去就實際損耗及所有陳舊及優化相關形式作出的扣減計算。該等物業權益的折舊重置成本會受有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力所影響。

由於 貴集團所租賃的第二類物業權益載有不可轉讓條款或由於並無重大溢利租金，故吾等並無賦予該等物業權益商業價值。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業權益的業權文件摘要副本。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本可能未有顯示的任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。鑒於中國現有登記制度，登記資料並不供公眾人士查閱，吾等未能對中國物業權益的業權及可能附帶的重大產權負擔進行調查。在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問北京市君合(深圳)律師事務所就中國物業業權有效性提供的法律意見。

實地調查

吾等已視察估價物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部分。於二零一七年四月二十五日至二零一七年四月二十七日期間，該項視察由呂劍坤(聯席董事)、陳傳鏘(經理)、王德謙(分析師)及施曉達(助理估價師)以及杜智昱(估價師)於二零一八年三月十五日至二零一八年三月十七日期間執行。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施。因此，吾等無法呈報該物業是否無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等經考慮裝置及設備的整體外觀、外觀標準及使用年限以及現有公用事業設施後，就該物業的整體狀況達致吾等意見。因此，必須強調的是，吾等已就該等樓宇是否無損壞或可能存在會影響吾等估價的潛在損壞情況向閣下提供意見。視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無對任何設施進行測試。吾等假設電力、電話、用水等公用事業設施可供使用且並無存在損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以釐定該物業於建造時有否使用高鉛水泥混凝土或氯化鈣添加劑或粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該物業不存在有關方面的風險。就本估價而言，吾等假設該物業於建造時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行詳細實地測量，以核實該物業的土地或樓宇面積的準確性，惟假設吾等獲提供的面積屬正確。基於吾等在類似物業估價方面的經驗，吾等認為就此作出的假設實屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展項目。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等編製估價時假設此等方面均令人信納且建造期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損壞情況，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估價意見的權利。

資料來源

除另有說明外，吾等將在很大程度上依賴貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、土地規劃、地役權、年期、樓宇竣工日期、開發計劃、物業鑒定、估價詳情、地盤面積、建築面積、年期相關事宜、租賃及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。估價證書所載尺寸、量度及面積基於吾等獲提供文件所載的資料，因此有關數據均為約數且僅供參考。吾等並無核查原圖則、開發商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求確認，所提供的資料並無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等亦無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

估值假設

就按長期土地使用權持有的物業而言，吾等假設按名義土地使用費計算的有關物業權益的可轉讓土地使用權已出讓，且任何應付的土地出讓金已悉數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業的相關業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並有權於獲出讓的土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置該等物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除本報告註明者外，吾等亦假設有關係物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及建造乃／將符合當地規畫法規及規定，並已／將獲相關機構正式檢驗及批准。

持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。處於持續用途中的物業估值並不代表該物業於公開市場上按部分出售可能變現的金額。

概無接獲命令進行或作出環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的許可證、同意書或其他法律或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的違規情況外，吾等亦假設所有適用的土地規畫及使用規定及限制已獲遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均處於所述物業範圍內，且概無任何侵用或侵佔現象，惟本報告註明者除外。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉讓或牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期期間並無任何重大變動。

貨幣

除非另有說明，否則所有金額均以人民幣(人民幣)計值。吾等的估值概述如下並隨附估值證書。

此 致

香港
華蘭路20號
華蘭中心
11樓1-3室
怡園酒業控股有限公司
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
區永源先生
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
註冊專業測量師(產業測量)
董事
謹啟

[編纂]

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局的註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)的物業估值方面擁有逾10年經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類— 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一八年 三月三十一日 應佔市值
		人民幣		人民幣
1.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 怡園酒莊.....	52,991,000	100%	52,991,000
	小計：	52,991,000	100%	52,991,000

第二類— 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一八年 三月三十一日 應佔市值
		人民幣		人民幣
2.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東卜村的 兩幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
3.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一八年 三月三十一日 應佔市值
		人民幣		人民幣
4.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 兩幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
5.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 四幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
6.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 內賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
7.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 三幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一八年	貴集團 應佔權益	貴集團
		於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣		於二零一八年 三月三十一日 應佔市值 人民幣
8.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
9.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
10.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 三幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
11.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一八年 三月三十一日 應佔市值
		人民幣		人民幣
12.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
13.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
14.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 兩幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
15.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一八年 三月三十一日 應佔市值
		人民幣		人民幣
16.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
17.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 兩幅土地.....	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		
		<u>無商業價值</u>	<u>100%</u>	<u>無商業價值</u>
		總計：		
		<u>52,991,000</u>	<u>100%</u>	<u>52,991,000</u>

估值證書

第一類— 貴集團於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	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
1.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 怡園酒莊	<p>該物業包括三幅總佔地面積約29,064.27平方米的土地，以及建於其上的多幢於二零零二年至二零一三年竣工的樓宇及附屬構築物。</p> <p>根據房屋所有權證，該等樓宇擁有建築面積約18,993.53平方米，主要包括2個貨倉、1幢辦公樓、1幢綜合樓、2個車間及1幢宿舍(請參閱附註2)。</p> <p>附屬構築物主要包括園景區、圍牆、冷藏室、水井及道路。</p> <p>該物業的一部分已獲授由二零零九年九月二十九日起至二零五九年九月一日屆滿的工業用地土地使用權，而該物業餘下部分所獲授的土地使用權由一九九八年十一月十八日起至二零四八年十一月十八日屆滿，作葡萄酒廠用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	52,991,000

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據日期為二零零八年十二月四日的國有土地使用權證，三幅總佔地面積約29,064.27平方米的土地的土地使用權期限約為50年，作工業及葡萄酒廠用途。有關詳情列表如下：

編號	國有土地 使用權證編號	所有人	到期日	佔地面積 (平方米)	用途
1	太國用(1998)字 第192號.....	山西雅怡谷葡萄 釀酒有限公司 (山西怡園酒莊 有限公司的前稱)	二零四八年 十一月十八日	23,850.00	葡萄酒廠
2	太國用(2009) 第057號.....	山西怡園酒莊 有限公司	二零五九年 九月一日	1,875.00	工業
3	太國用(2009) 第058號.....	山西怡園酒莊 有限公司	二零五九年 九月一日	3,339.27	工業
總計：				<u>29,064.27</u>	

2. 根據六份房屋所有權證，總建築面積約18,993.53平方米的物業已歸屬於山西怡園酒莊有限公司。有關詳情列表如下：

編號	房屋所有權證編號	所有人	建築面積 (平方米)	簽發日期
1	房權證太權證字 第16674號.....	山西怡園酒莊有限公司	2,341.57	二零一一年 七月十二日
2	房權證太權證字 第16688號.....	山西怡園酒莊有限公司	499.31	二零一一年 七月十二日
3	房權證太權證字 第18252號.....	山西怡園酒莊有限公司	293.08	二零一二年 五月二十九日
4	太房權證字 第1511070號.....	山西怡園酒莊有限公司	1,950.45	二零一五年 十一月十六日
5	太房權證字 第1511071號.....	山西怡園酒莊有限公司	1,737.69	二零一五年 十一月十六日
6	太房權證字 第1512082號.....	山西怡園酒莊有限公司	12,171.43	二零一五年 十二月二十五日
總計：			<u>18,993.53</u>	

附錄三

物業估值

3. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 貴公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - b. 貴公司有權佔用、使用、租賃、轉讓、質押或出售該物業的物業；
 - c. 物業土地使用權及樓宇已予質押；及
 - d. 貴公司出售樓宇及土地使用權須遵守質押協議所載條款及條件。
4. 有關主要證書／許可證的概要列示如下：
 - a. 國有土地使用權證..... 有
 - b. 房屋所有權證..... 有
5. 於估值過程中，吾等已參考該發展項目及鄰近發展項目中可比較土地的若干交易價格參考。吾等所採用的單位價格範圍介乎每平方米人民幣120元至人民幣140元。吾等所假設的單位價格與上述價格參考一致。吾等已就該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映得出關鍵假設時的因素，包括但不限於時間、地點及大小。
6. 如 貴公司所確認，並無重大環境及規劃問題。

附錄三

物業估值

估值證書

第二類— 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值 人民幣
2.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東卜村的 兩幅土地	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約115.20畝(約76,799.23平方米)的土地。</p> <p>該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一三年十二月三十一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據山西省太谷縣任村鄉東卜村村民委員會與山西紫源農業開發有限公司訂立的兩份土地租賃合同，兩幅總佔地面積約115.20畝(約76,799.23平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣34,560元訂約轉讓，期限自二零一三年十二月三十一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一四年四月二十五日由太谷縣任村鄉東卜村村民委員會與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證—太農地經營權證(2014)第80002號，一幅佔地面積為115.20畝(約76,799.23平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一三年十二月三十一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 貴公司有權於租期內根據土地租賃協議所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
3.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約3.65畝(約2,433.31平方米)土地。 該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約3.65畝(約2,433.31平方米)土地的土地經營權已按年租金總額人民幣3,650元訂約轉讓，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一四年六月十八日由太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證(太農地經營權證(2014)第80161號)，一幅佔地面積為3.65畝(約2,433.31平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
4.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 兩幅土地	該物業包括兩幅總佔地面積約7.70畝(約5,133.28平方米)的土地。 該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據李三貨與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，兩幅總佔地面積約7.70畝(約5,133.28平方米)土地的土地經營權已按年租金總額人民幣7,700元訂約轉讓，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一五年四月十四日由任村鄉東賈村民委員會與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證(太農地經營權證(2015)第80001號)，一幅佔地面積為7.55畝(約5,033.28平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 就附註2所述的土地而言， 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙；及
 - b. 於估值日期，出租方未能提供餘下0.15畝地塊的法定所有權流轉文件。經 貴公司確認，倘該物業未能被 貴公司租賃，對營運並無重大影響。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
5.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 四幅土地	該物業包括四幅總佔地面積約239.10畝(約159,398.41平方米)的土地。 該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，四幅總佔地面積約239.10畝(約159,398.41平方米)土地的土地經營權已按年租金總額人民幣239,100元訂約轉讓，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一四年五月二十九日由太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證(太農地經營權證(2014)第80158號)，四幅佔地面積為239.10畝(約159,398.41平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
6.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 內賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約91.72畝(約61,146.06平方米)的土地。 該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約91.72畝(約61,146.06平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣91,720元訂約轉讓，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一四年五月二十九日由太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證(太農地經營權證(2014)第80159號)，一幅佔地面積為91.72畝(約61,146.06平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
7.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 三幅土地	該物業包括三幅總佔地面積約 245.55 畝(約 163,698.36 平方米)的土地。 該物業已取得土地承包經營權，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，三幅總佔地面積約**245.55**畝(約**163,698.36**平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣**245,550**元訂約轉讓，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 根據太谷縣人民政府所簽發日期為二零一四年五月二十九日由太谷縣紫韻葡萄專業合作社與山西紫源農業開發有限公司所訂立的農村土地承包經營權證(太農地經營權證(2014)第**80160**號)，三幅佔地面積為**245.55**畝(約**163,698.36**平方米)的土地的土地承包經營權已由山西紫源農業開發有限公司取得，期限自二零一四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
8.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約2.55畝(約1,699.98平方米)的土地。	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據成潤軍與山西紫源農業開發有限公司訂立的土地租賃合同，一幅總佔地面積約2.55畝(約1,699.98平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣3,825元訂約轉讓，期限自二零一一年四月起至二零二四年十二月屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 於估值日期，出租方未能提供法定所有權流轉文件。經貴公司確認，倘該物業未能被貴公司租賃，對營運並無重大影響。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
9.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積 約1.81畝(約1,206.65平方米) 的土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據孫秋兵與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約1.81畝(約1,206.65平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣1,810元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1中所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效。 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
10.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 三幅土地	該物業包括三幅總佔地面積 約2.52畝(約1,679.98平方米) 的土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據康雲虎與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，三幅總佔地面積約2.52畝(約1,679.98平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣2,520元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效，貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
11.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積 約1.27畝(約846.66平方米)的 土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據徐利生與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約1.27畝(約846.66平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣1,270元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效， 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
12.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約1.20畝(約799.99平方米)的土地。	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	無商業價值

附註：

- 根據李永利與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約1.20畝(約799.99平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣1,200元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
- 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 於估值日期，出租方未能提供法定所有權流轉文件。經貴公司確認，倘該物業未能被貴公司租賃，對營運並無重大影響。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
13.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約0.92畝(約613.33平方米)的土地。	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據王願斌與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約0.92畝(約613.33平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣920元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效，貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
14.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 兩幅土地	該物業包括兩幅總佔地面積 約0.80畝(約533.33平方米)的 土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據趙利明與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，兩幅總佔地面積約0.80畝(約533.33平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣800元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效， 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
15.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積 約1.90畝(約1,266.65平方米) 的土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據趙夠虎與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約1.90畝(約1,266.65平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣1,900元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效，貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
16.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 東賈村的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積 約3.10畝(約2,066.65平方米) 的土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據趙秀根與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅總佔地面積約3.10畝(約2,066.65平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣3,100元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效，貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
17.	位於 中國 山西省 晉中市 太谷縣 任村鄉 郝村的 兩幅土地	該物業包括兩幅總佔地面積 約1.75畝(約1,166.66平方米) 的土地。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

- 根據韓振興與山西紫源農業開發有限公司訂立的農村土地承包經營權流轉合同，兩幅總佔地面積約1.75畝(約1,166.66平方米)的土地的土地經營權已按年租金總額人民幣1,750元訂約轉讓，期限自二零一六年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 於估值日期，出租人可提供相關農村土地承包經營權證。附註1所提及的農村土地承包經營權流轉合同屬合法有效， 貴公司有權於租期內根據農村土地承包經營權流轉合同所載條款及條件使用該物業，且並無法律障礙。