

本文件為草擬本，所載資料並不完整，且可能會作出變動。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就位於中國物業於二零一五年六月三十日的市值所發表意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

茲遵照指示對浙江天潔環境科技股份有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業（「該等物業」）的價值進行估值。吾等確認吾等已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他有關資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一五年六月三十日（「估值日」）的市值的意見，以供閣下作[編纂]之用。

市值的定義

吾等對該等物業各自的估值指其市值。於《香港測量師學會物業估值準則》（二零一二年版）內所採納的市值定義遵循國際估值準則理事會（「國際估值準則理事會」）所刊發的《國際估值準則》。市值乃由國際估值準則理事會定義為「一項資產或負債經適當市場推廣後，於估值日由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，按公平原則進行交易而估計應得的金額」。

估值基準及假設

吾等對該等物業的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及出售人士提出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計價格。

在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等假定在支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該等物業於其指定年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓金亦已全數支付。吾等倚賴 貴集團所提供的資料及意見，以及由中國法律顧問浙江儒毅律師事務所就該等物業的業權及該等物業的權益而於二零一五年九月二十四日提供的法律意見。於對該等物業進行估值時，吾等已假定擁有人擁有該等物業的強制執行業權，且於整段未屆滿的獲批年期內，有權在自由及不受干擾的情況下，使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等在本估值中並無考慮該等物業的任何費用、按揭或所欠負款項或出售成交時可能產生的任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

在達致對第一類物業(由 貴集團為供在中國由擁有人佔用而持有)價值的意見時，由於部分物業有租約，故吾等已採納投資法，將現有租約的租金資本化並對物業的復歸租金潛力加以適當考慮。

在達致對第二類物業(由 貴集團於中國持作發展)價值的意見時，吾等已採納直接比較法，參照相關市場可得的可資比較銷售證據，且(如適用)吾等亦考慮於估值日已支銷的建設成本。

在達致對第三類物業(由 貴集團於中國租賃)價值的意見時，吾等認為因轉讓物業的限制或因無可觀利潤租金其被視為無商業價值。

為該等物業進行估值時，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值標準》(二零一二年版)。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料及中國法律顧問就中國法律而提供的意見。吾等已接納有關各方提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳請、建設費用、租約詳情、佔地及建築面積，以及其他所有相關事項的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供與估值有重大關係的資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何文件的任何修訂。吾等並無安排查閱位於中國的該等物業的業權，惟已參考 貴集團向吾等所提供業權文件副本。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等的杭州戴德梁行估值師Jason Cheng先生及Paul Li先生曾於二零一五年九月視察該等物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。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缺陷，亦無測試任何樓宇設施。

除另有註明外，吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的佔地及建築面積，惟吾等假設吾等獲提供的文件副本所示的面積乃屬正確。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，且可能會作出變動。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

貨幣

除另有註明外，估值所列的全部金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

茲隨附吾等的估值概要及估值證書。

此致

浙江天潔環境科技股份有限公司
中國
浙江省
諸暨市
牌頭鎮
楊傅村
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一五年九月二十四日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師(產業測量組)，具有逾22年中國物業估值的經驗。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，且可能會作出變動。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 二零一五年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
第一類－ 貴集團為供在中國由擁有人佔用而持有的物業			
1. 中國	59,500,000	100	59,500,000
浙江省			
諸暨市			
牌頭鎮			
新樂村、			
觀鳴村、			
楊傅村			
天潔工業園部分			
小計：	<u>59,500,000</u>		<u>59,500,000</u>
第二類－ 貴集團於中國持作發展的物業			
2. 中國	16,460,000	100	16,460,000
新疆			
維吾爾自治區			
吐魯番市			
鄯善縣			
石材			
工業園			
的部分			
小計：	<u>16,460,000</u>		<u>16,460,000</u>
總計：	<u>75,960,000</u>		<u>75,960,000</u>

估值概要

物業	於 二零一五年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
----	---------------------------------------

第三類－ 貴集團於中國租賃的物業

3. 中國 浙江省 諸暨市 牌頭鎮 新樂村及新升村 天潔工業園部分 的單層車間	無商業價值
4. 中國 浙江省 諸暨市 牌頭鎮 新樂村及新升村 天潔集團辦公樓 約一半面積	無商業價值
5. 中國 浙江省 平湖市 獨山港鎮 海河路南 興港路西 的廠房大樓	無商業價值
6. 中國 浙江省 諸暨市 牌頭鎮 觀鳴村 天潔工業園 辦公樓面積 的一部分	無商業價值

本文件為草擬本，所載資料並不完整，且可能會作出變動。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

物業	於 二零一五年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
7. 中國 浙江省 諸暨市 牌頭鎮 觀鳴村 天潔工業園廠房大樓 的大部分面積	無商業價值
8. 中國 新疆維吾爾自治區 吐魯番市 鄯善縣 老城路67號的 辦公樓的辦公室	無商業價值

估值證書

第一類 — 貴集團為供在中國由擁有人佔用而持有的物業

於二零一五年
六月三十日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值																																																																								
1. 中國 浙江省 諸暨市 牌頭鎮 新樂村、 觀鳴村、 楊傅村 天潔工業園 部分	<p>天潔工業園為一幢工業用綜合大樓，包括多幢建築物。</p> <p>該物業包括天潔工業園部分，多幢建築物建於兩幅總佔地面積70,303.80平方米的相連工業用土地上。</p> <p>該物業的建築物的總建築面積為37,327.50平方米，該等建築物於一九九八年至二零零四年期間竣工。</p> <p>按照 貴集團提供的資料，該等建築物的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物</th> <th>層數</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>新建附設辦公室</td><td>3</td><td>1,005.20</td></tr> <tr><td>車間1</td><td>1</td><td>2,790.80</td></tr> <tr><td>車間2</td><td>2</td><td>586.20</td></tr> <tr><td>廠房1</td><td>1</td><td>5,917.20</td></tr> <tr><td>廠房2</td><td>1</td><td>1,763.90</td></tr> <tr><td>廠房3</td><td>1</td><td>1,594.30</td></tr> <tr><td>廠房4</td><td>1</td><td>6,219.60</td></tr> <tr><td>鉚接及焊接車間1</td><td>1</td><td>3,322.36</td></tr> <tr><td>鉚接及焊接車間2</td><td>1</td><td>3,322.36</td></tr> <tr><td>鉚接及焊接車間3</td><td>1</td><td>2,855.30</td></tr> <tr><td>舊附設辦公室</td><td>1</td><td>1,753.20</td></tr> <tr><td>附設賓館</td><td>1</td><td>843.60</td></tr> <tr><td>金工車間</td><td>1</td><td>1,010.10</td></tr> <tr><td>飯堂</td><td>1</td><td>2,162.00</td></tr> <tr><td>焊接檢查室</td><td>1</td><td>322.40</td></tr> <tr><td>新建洗手間</td><td>1</td><td>34.31</td></tr> <tr><td>警衛室</td><td>1</td><td>17.96</td></tr> <tr><td>貯存倉</td><td>1</td><td>727.68</td></tr> <tr><td>鋼鐵貯存倉</td><td>1</td><td>872.60</td></tr> <tr><td>泵水房</td><td>1</td><td>17.50</td></tr> <tr><td>配電房</td><td>1</td><td>166.35</td></tr> <tr><td>貨倉</td><td>1</td><td>22.58</td></tr> <tr><td>總計：</td><td></td><td><u>37,327.50</u></td></tr> </tbody> </table>	建築物	層數	建築面積 平方米	新建附設辦公室	3	1,005.20	車間1	1	2,790.80	車間2	2	586.20	廠房1	1	5,917.20	廠房2	1	1,763.90	廠房3	1	1,594.30	廠房4	1	6,219.60	鉚接及焊接車間1	1	3,322.36	鉚接及焊接車間2	1	3,322.36	鉚接及焊接車間3	1	2,855.30	舊附設辦公室	1	1,753.20	附設賓館	1	843.60	金工車間	1	1,010.10	飯堂	1	2,162.00	焊接檢查室	1	322.40	新建洗手間	1	34.31	警衛室	1	17.96	貯存倉	1	727.68	鋼鐵貯存倉	1	872.60	泵水房	1	17.50	配電房	1	166.35	貨倉	1	22.58	總計：		<u>37,327.50</u>	<p>該物業的部分(總建築面積為15,495平方米)以一份租約租賃予浙江天潔新材料有限公司(於一九九二年八月二十八日在中國註冊成立的公司，並由 貴公司控股股東天潔集團有限公司全資擁有)，租期於二零一七年十二月三十一日屆滿，年租總額人民幣1,084,650元(不包括管理費)。</p> <p>該物業其餘部分由擁有人佔用作生產用途。</p>	<p>人民幣59,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣59,500,000 元)</p>
建築物	層數	建築面積 平方米																																																																									
新建附設辦公室	3	1,005.20																																																																									
車間1	1	2,790.80																																																																									
車間2	2	586.20																																																																									
廠房1	1	5,917.20																																																																									
廠房2	1	1,763.90																																																																									
廠房3	1	1,594.30																																																																									
廠房4	1	6,219.60																																																																									
鉚接及焊接車間1	1	3,322.36																																																																									
鉚接及焊接車間2	1	3,322.36																																																																									
鉚接及焊接車間3	1	2,855.30																																																																									
舊附設辦公室	1	1,753.20																																																																									
附設賓館	1	843.60																																																																									
金工車間	1	1,010.10																																																																									
飯堂	1	2,162.00																																																																									
焊接檢查室	1	322.40																																																																									
新建洗手間	1	34.31																																																																									
警衛室	1	17.96																																																																									
貯存倉	1	727.68																																																																									
鋼鐵貯存倉	1	872.60																																																																									
泵水房	1	17.50																																																																									
配電房	1	166.35																																																																									
貨倉	1	22.58																																																																									
總計：		<u>37,327.50</u>																																																																									

附錄三

物業估值

於二零一五年
六月三十日
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業位於諸暨市牌頭鎮新樂村、觀鳴村及楊傅村。鄰近開發項目主要為工業開發項目。據貴集團表示，該物業計劃作工業用途，現時並無環境問題及訴訟糾紛，亦無任何翻新、出售或變更該物業用途的計劃。

該物業的土地使用權已授出，作工業用途，年期分別於二零二五年七月六日及二零四七年四月九日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年十月十九日的兩份國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予浙江天潔環境科技股份有限公司作下列工業用途：

證書編號	地點	佔地面積 平方米	地塊編號	土地使用 年期到期日
(2010) 91900307	牌頭鎮(楊傅)新樂村	40,303.30	919-7-38	二零二五年 七月六日
(2010) 91900309	牌頭鎮(觀鳴)新樂村 金杭公路西側	30,000.50	919-100-272	二零四七年 四月九日
總計：		<u>70,303.80</u>		

- (2) 根據四份房屋所有權證，該物業(總建築面積37,327.50平方米)的房屋所有權已歸屬予浙江天潔環境科技股份有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	建築面積 平方米	登記日期
F0000064500	牌頭鎮新樂村	14,595.00	二零一零年 九月二十七日
F0000064607	牌頭鎮觀鳴村	4,382.20	二零一零年 九月二十九日
F0000064608	牌頭鎮楊傅村1號樓	2,855.30	二零一零年 九月二十九日
F0000064609	牌頭鎮觀鳴村	15,495.00	二零一零年 九月二十九日
總計：		<u>37,327.50</u>	

本文件為草擬本，所載資料並不完整，且可能會作出變動。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

- (3) 根據日期為二零一四年五月二十七日的營業執照編號330600000085200，浙江天潔環境科技股份有限公司於二零零九年十二月二十八日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 浙江天潔環境科技股份有限公司已取得國有土地使用證及房屋所有權證；浙江天潔環境科技股份有限公司具合法權利佔用、使用、租賃、轉讓、質押該物業的房屋所有權及土地使用權或應用該物業的房屋所有權及土地使用權的其他措施；
- (ii) 該物業已按揭予中國銀行股份有限公司諸暨市分行；及
- (iii) 經中國銀行股份有限公司諸暨市分行的同意，該物業可予合法轉讓、租賃、再按揭或以其他合法方式處理。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及法律意見，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (6) 吾等估值中的主要假設如下：

用途	所採納經調整市場租金 (人民幣元/平方米/月)	復歸資本化率 (%)
工業	7-9	5

在進行吾等的估值時，吾等已參考擁有與該物業類似特徵的工業大樓的多項近期租賃交易。該等周邊工業租賃的單位月租介乎每平方米人民幣6.5元至每平方米人民幣9.5元。

吾等所假設的上述市場租金乃與該物業及上述相同地區的其他類似工業大樓內的近期租金水平一致。所用復歸資本化率經考慮自吾等所收集可資比較物業的銷售所分析的復歸資本化率後屬合理。

附錄三

物業估值

第二類－ 貴集團於中國持作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值
2. 中國 新疆 維吾爾自治區 吐魯番市 鄯善縣 石材 工業園的部分	<p>該物業為將於地盤面積73,712平方米的一幅土地上興建的石材工業園部分，總開發建築面積為38,000平方米。</p> <p>根據 貴集團的資料，一間總建築面積為11,720.22平方米的單層車間正在興建中，計劃於二零一五年下半年竣工。餘下部分為有待開發的空置土地。</p> <p>該物業位於吐魯番市鄯善縣石材工業園部分。附近的開發項目主要為工業開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業計劃用於工業用途；並無任何環境問題及訴訟糾紛；並無計劃翻新、出售該物業或改變其用途。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，作工業用途，年期於二零六四年九月九日屆滿。</p>	該物業在建。	<p>人民幣 16,460,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 16,460,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零一四年十月二十七日的土地使用權出讓合同第(2014) 31號，總地盤面積73,712平方米的地塊的土地使用權已授予吐魯番天潔環境科技有限公司，詳情如下：

地點	:	鄯善縣石材工業園石材大道以北， 柯柯亞路以西
地盤面積(平方米)	:	73,712
計劃建築面積(平方米)	:	38,000
土地用途	:	工業
土地使用期限	:	50年
土地出讓金(人民幣元)	:	1,000,000
容積率	:	不少於0.60，不超過1.00

- (2) 根據日期為二零一四年十一月十二日的國有土地使用證第(2014) 744號，總地盤面積73,712平方米的物業的土地使用權已歸屬予吐魯番天潔環境科技有限公司，作工業用途，年期於二零六四年九月九日屆滿。

附錄三

物業估值

- (3) 根據日期為二零一四年十一月十一日的建設用地規劃許可證第652122201459419號，於作工業用途總地盤面積73,712平方米的土地上的建設項目符合城鎮規劃規定並已獲批准。
- (4) 根據日期為二零一四年十一月十三日的建設工程規劃許可證第652122201421418號，單層車間的建設工程符合城鎮規劃規定並已獲批准。
- (5) 根據日期為二零一四年十一月十四日的建築工程施工許可證第652122201411146901號，單層車間的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，就於估值日完工的物業所支銷的建設成本為人民幣12,340,000元。吾等已於估值中考慮該等款項。
- (7) 根據日期為二零一三年七月十九日的營業執照第652122050008782號，吐魯番天潔環境科技有限公司已於二零一三年七月十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣4,000,000元。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及可強制執行；
- (ii) 吐魯番天潔環境科技有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就物業的建設自政府取得相關證書及批文；
- (iii) 吐魯番天潔環境科技有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被抵押，則 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (iv) 土地使用權出讓合同所述全部土地出讓金已支付及清償。
- (9) 根據 貴集團提供的資料及法律意見，業權狀況以及主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (10) 在對該物業的工業土地部分估值的過程中，吾等假設基於地盤面積的單位土地價格為每平方米人民幣47元。吾等已參考具有與該物業類似特徵的相同地區類似土地的多項近期銷售交易價格。該等銷售交易的價格介乎每平方米人民幣46元至每平方米人民幣49元。吾等所假設的單位價值與上述銷售交易價格參考一致。由於該等銷售交易單位價格的調整，故吾等已於達致主要假設時作出參考以反映包括但不限於交易狀況、地點、便捷性、規模等因素。

附錄三

物業估值

第三類－ 貴集團於中國租賃的物業

物業	概況及年期	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值
3. 中國 浙江省 諸暨市 牌頭鎮 新樂村及 新升村 天潔工業園部分 的單層車間	<p>天潔工業園為一幢工業用綜合大樓，包括多幢建築物。</p> <p>該物業毗連1號物業，包括於二零零七年竣工的天潔工業園部分的單層車間。</p> <p>該物業的總建築面積為46,679.54平方米，作生產用途。</p> <p>浙江天潔環境科技股份有限公司自其控股股東天潔集團有限公司租賃該物業，由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期3年，年租人民幣3,267,567.80元，不包括管理費。</p> <p>根據中國法律意見：</p> <p>(i) 出租人合法擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，租約協議乃屬合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值
4. 中國 浙江省 諸暨市 牌頭鎮 新樂村及 新升村 天潔集團辦公樓 約一半面積	<p>該物業包括天潔集團辦公樓約一半面積，其為一幢於二零零九年竣工的5層高辦公大樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,678.5平方米，作辦公室用途。</p> <p>浙江天潔環境科技股份有限公司自其控股股東天潔集團有限公司租賃該物業，由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期3年，年租人民幣250,000元，不包括管理費。自第三年起，雙方可透過商談更改租金。</p> <p>根據中國法律意見：</p> <p>(i) 出租人合法擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，租約協議乃屬合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值
5. 中國 浙江省 平湖市 獨山港鎮 海河路南 興港路西 的廠房大樓	<p>該物業包括於二零一三年竣工的廠房。</p> <p>該物業的總建築面積為25,000平方米，用作辦公用途及計劃用作生產之用。</p> <p>浙江天潔環境科技股份有限公司自其控股股東天潔集團有限公司的非全資附屬公司浙江嘉盛新材料有限公司租賃該物業，由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期3年，年租人民幣500,000元，不包括管理費。</p> <p>根據中國法律意見：</p> <p>(i) 出租人合法擁有該物業的土地使用權，但該物業的房屋所有權證仍在申請中，租約協議的有效性不確定；</p> <p>(ii) 然而，不會對承租人的經營及財務狀況產生任何重大不利影響，亦不會對 貴公司股份發行及上市造成法律障礙。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值
6. 中國 浙江省 諸暨市 牌頭鎮 觀鳴村 天潔工業園 辦公樓面積 的一部分	<p>天潔工業園為一幢工業用綜合大樓，包括多幢建築物。</p> <p>該物業包括位於一幢於一九九九年竣工的兩層高辦公大樓的部分面積。</p> <p>該物業總建築面積為50平方米，作辦公室用途。</p> <p>諸暨市天潔安裝工程有限公司自浙江天潔環境科技股份有限公司租賃該物業，由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期3年，年租人民幣5,000元，不包括管理費。</p> <p>根據中國法律意見：</p> <p>(i) 出租人合法擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，租約協議乃屬合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值
7. 中國 浙江省 諸暨市 牌頭鎮 觀鳴村 天潔工業園 廠房大樓 的大部分面積	<p>天潔工業園為一幢工業用綜合大樓，包括多幢建築物。</p> <p>該物業包括位於一幢於一九九九年竣工的單層工業大樓的大部分面積。</p> <p>該物業總建築面積為2,162平方米，作生產用途。</p> <p>諸暨市天潔電子科技有限公司自浙江天潔環境科技股份有限公司租賃該物業，由二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止為期1年，年租人民幣151,340元，不包括管理費。</p> <p>根據中國法律意見：</p> <p>(i) 出租人合法擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，租約協議乃屬合法、有效及具有約束力。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值
8. 中國 新疆維吾爾 自治區 吐魯番市鄯善縣 老城路67號的 辦公樓的辦公室	<p>該物業包括一個總建築面積約30平方米的辦公室，作工商註冊用途。</p> <p>於估值日，吐魯番天潔環境科技有限公司自鄯善縣招商管理局租賃該物業，由二零一三年七月一日起至二零一六年六月三十日止為期3年，代價為零。</p> <p>根據中國法律意見：</p> <p>(i) 出租人尚未取得該物業的房屋所有權證及該物業的國有土地使用證，租約協議的有效性不確定；</p> <p>(ii) 然而，該物業僅作工商註冊用途且租賃面積較小，不會對承租人的經營及財務狀況產生任何重大不利影響，亦不會對 貴公司股份發行及上市造成法律障礙。</p>	無商業價值