

# 估值报告

农村地产



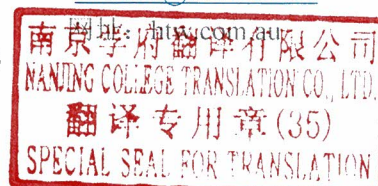
场址: 3049 Murray Valley Highway, Nyah (奈亚), VIC 3594

截至: 2022 年 7 月 13 日  
客户: 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司  
申请人: 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司  
我方参考号: JB3088531  
客户参考号:

米尔迪拉  
(Mildura)

Herron Todd White (澳大利亚东南区 地址: 104 Tenth  
域) 有限公司 Street Mildura VIC  
ABN: 85 612 422 938 3500;  
邮政信箱: 1523  
Mildura VIC 3502

电话: 03 5021 0455  
[mildura@htw.com.au](mailto:mildura@htw.com.au)



执行摘要

编制说明

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地产地址 | 3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 指示方  | Bruno Zappia, 威龙葡萄酒（澳大利亚）有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 客户:  | 威龙葡萄酒（澳大利亚）有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 检查日期 | 2022 年 7 月 13 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 评估日  | 2022 年 7 月 13 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 签发日期 | 2022 年 7 月 18 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 评估基础 | 所估值的权益是无它项限制的未设抵押的完全产权，包括每年使用限额为 2150.4 兆升的用水许可证，但不包括收获物、水资源份额和可移动的装置和设备。估值按“使用中”基准进行。                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 估值目的 | 资产用途的市场价值。<br>估值仅供威龙葡萄酒（澳大利亚）有限公司参考。<br>本报告并非为抵押贷款的目的而编制，如果将估值用于该用途，我们对此不承担任何责任或义务。                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 定义:  | 市价<br>“市价是自愿买方与自愿卖方，在估价日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。”<br>最高最佳使用<br>对资产的使用，要最大限度地发挥其潜力，而且是实际可能的、法律允许的和财务上可行的。<br>使用中<br>“使用中”的估值包括所有必要的固定厂房和设备，而且这些厂房和设备被认为是在其声明的最高最佳使用基础上运营该资产所必需的。<br>需要强调的是，“使用中”的估值并不按持续经营基准评估（即不包括任何业务部分或可移动厂房）。这种方法只是反映了这样一个事实，即部分农场依靠（并且通常与）某些固定厂房一起出售，这些设备提高了地产价值，但在法律上不被视为永久产权的一部分。 |



场址:3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594  
JB3088531  
估值日期: 2022 年 7 月 13 日





## 所有权和法定详情

### 不动产说明

| 地块        | 图则        | 所有权       | 登记所有人             | 面积 (公顷) |
|-----------|-----------|-----------|-------------------|---------|
| 1         | PS415624W | 10375/368 | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 | 43.76   |
| 2         | PS415624W | 10375/369 | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 | 43.76   |
| 3         | PS415624W | 10375/370 | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 | 20.60   |
| 5         | PS415624W | 10375/372 | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 | 41.42   |
| 6         | PS415624W | 11424/076 | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 | 28.37   |
| 8         | PS415624W | 10625/564 | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 | 20.25   |
| 9         | PS415624W | 10625/565 | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 | 14.21   |
| 10        | PS415624W | 10625/566 | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 | 14.21   |
| 全部土地      | PC362167E | 10447/033 | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 | 7.83    |
| 1         | PLP082960 | 08752/988 | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 | 1.75    |
| 3B        | TP812053N | 10702/943 | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 | 0.399   |
| 共用地产<br>1 | PS415624W | 10375/375 | 业主法团 图则 PS415624W | 21.00   |
| 共用地产<br>2 | PS415624W | 10390/770 | 业主法团 图则 PS415624W | 2.856   |
| 总土地面积     |           |           |                   | 260.41  |

### 产权受限

已经看到了日期为 2021 年 3 月 30 日的产权查询, 本报告附件中载有这些查询的样本。请注意, 我们没有查询过当前产权, 我们是在产权详细信息没有变化的基础上进行评估的。如果随后的查询发现了任何可能影响地产价值的信息或差异, 则应在参考估值之前应征求估价师的意见。

所标注的产权受限包括:

- 须符合业主法团图则 PS415624 (请参阅所附副本);
- 土地上设有多项排水、供水、道路及排水系统, 以及电力线用地例外权;
- 在 3 个产权上注明了第 173 节协议。

荷兰合作银行澳大利亚有限公司的每个产权上都注明了已登记的抵押。请注意, 10375/375 和 10390/770 这两个共同地产权上没有已登记的抵押。

上述产权受限未经单独查询, 亦未就其对土地的确切影响取得法律意见。

本次估值取决于没有其他用地例外权或产权受限, 这可能对我们的估值产生不利影响。如果任何此类用地例外权或产权受限趋于明显, 我们保留审查我们估值的权利。

### 水资源分配权

我们被告知, 该地产并无永久灌溉用水权。所有的水都需要来自维多利亚州租赁的年度分配。在过去的 2-3 年里, 租赁灌溉权的费用一直有所波动, 目前是每兆升 80 澳元左右。

### 用水许可证

| 许可详情        | 用水许可证             |
|-------------|-------------------|
| 参考编号        | WUL025165         |
| 登记所有人       | 威龙葡萄酒 (澳大利亚) 有限公司 |
| 水务主管部门      | 高尔伯恩-墨累河水务局       |
| 年度使用限额 (兆升) | 2150.4            |
| 盐度影响区       | 低影响区 1 (LIZ)      |



场址: 3049 Murray Valley Highway, Nyah.

JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日



后附现行《用水许可证》副本。如果随后的查询发现了任何可能影响地产价值的信息或差异，则应在参考估值之前应征求估价师的意见。

每年 2150.4 兆升的使用限额，已超过现有作物完全成熟时的预期需求。我们计算出，在正常季节条件下，每年大约需要 1,667 兆升，以 8 兆升/公顷为基础，剩余的年度使用限额有大约 500 兆升可用。

地方部门

天鹅山市议会 (Swan Hill Rural City Council)

分区

根据天鹅山规划方案，该地产被指定为农业区 (FZ)。本分区允许现有用途。

应该指出的是，我们没有看到任何关于标的地产的城镇规划批准。我们的估值是基于这样一个假设，即所有附属建筑和设施都得到了市议会的充分批准。

地方当局尚未进行查询，并假定该地产没有被征用。

## 估值概述

地产说明 (现状)

奈亚葡萄园 (Nyah Vineyards) 最初是在 1998 年和 1999 年开发的，用于种植酿酒葡萄。该地产位于奈亚邮政局西北 3 公里处，天鹅山西北 30 公里处。目前的种植和其他土地使用情况如下所示：

| 种植概况       | 面积 (公顷) | %     |
|------------|---------|-------|
| 霞多丽        | 52.82   | 23.5% |
| 赤霞珠        | 67.85   | 30.2% |
| 西拉子        | 74.83   | 33.3% |
| 梅洛         | 29.49   | 13.1% |
| 合计         | 224.99  | 100%  |
| 地头/其他      | 22.59   |       |
| 共用地产 2     | 2.86    |       |
| 地块 1 房屋用地  | 1.75    |       |
| PC 用地和房屋用地 | 7.83    |       |
| 3B 水渠预留用地  | 0.40    |       |
| 其他总用地      | 35.43   |       |
| 合计土地总量     | 260.42  |       |

所有的种植都使用滴灌系统灌溉，尽管在一些片区仍然有喷灌基础设施。水源来自加压的奈亚泵送系统，并且有一个共享的供水系统和一个扬水泵。水储存在一个 42 兆升容量的水坝中。通过配备过滤和施肥设备的现代化水泵浇灌系统将其从水坝中再次扬升。

没有将水资源份额权评估作为资产的一部分。业主依靠的是租赁权利。

附属建筑包括两栋住宅和各种棚屋，其中一些位于共同地产上。葡萄园土地上没有建筑物。



场址: 3049 Murray Valley Highway, Nyah  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日





市场价值（现状） 根据本报告正文所载的假设及保留意见，标的地产（不包括商品及服务税）于估值日期的市值已评估为： -

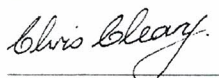
估值评估

市场价值（现状） **\$7,700,000**

（七百七十万澳元）

我们的市场价值评估不包括任何适用的商品及服务税。

估价师



**Chris Cleary**

FAPI/认证执业估价师

API 编号 61949

已核检地产 - 是

副署人



**Shane Noonan**

主管

AAP/认证执业估价师

AAP 编号 64121

已核检地产 - 否

注意：

本摘要中提供的所有数据完全依赖于所附报告中提供的信息，并且必须结合所附报告中提供的信息一起阅读。它只是一个概要，旨在提供一个简要的概述，不得孤立地采取行动。

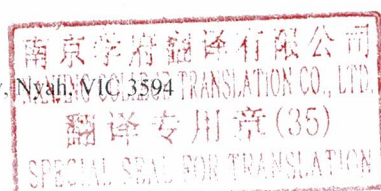
虽然尚未检查过标的地产，但作为监督成员的副署人 Shane Noonan 已经审查了估值报告草案和任何工作文件，并根据该审查和对初级估价师的询问（如适用），确信初级估价师采取的估值过程和方法有合理依据。



场址: 3049 Murray Valley Highway, Nyah VIC 3594

JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日



## 假设、条件和限制

### 关键假设

- 本估值报告是根据本报告中详述的假设、免责声明、限制和保留意见提供的。对本报告的依赖和我们责任的延伸取决于读者对这些陈述的承认和理解。
- 该地产已由地籍测绘确定，附属建筑应该在场内边界内。请注意，对于农村地产，通常会出现侵占围栏的情况。然而，由于地产的庞大规模，核实边界状况并不总是切实可行的，而且在大多数情况下，对生产力、适销性或价值的影响微不足道。
- 估价师表示，本报告评估的土地分类来自各种形式的测绘、实地视察和口头建议。评估的土地分类最大程度只是一种估计，只有通过现场调查才能准确确定土地类型/用途。
- 该业务是一项密集型农业资产，目前的管理被认为是良好的。这种性质的持有属于专门的投资，对管理很敏感。它不是传统的地产投资。任何管理不善的时期都可能导致盈利能力下降，这可能会降低持有的价值。估值假设具备了持续的良好管理。

估值中持续期望是，该地产将继续至少按照行业标准进行管理。无论出于何种原因，不对地产进行维护，很可能会导致地产价值大幅下降。

- “使用中”估值。本报告其他地方所述的地产用途依赖于特殊用途的厂房和设备，包括灌溉系统、灌溉施肥和过滤设备以及滴灌管道等。这些项目是地产持续市场价值的组成部分。这些项目都包括在估值中。
- 这两个共用地产的所有权被认为是整体持有运作的组成部分。我们评估了包括这一“共同地产”在内的总体持有情况，其中包括蓄水大坝和抽水基础设施，以及 16.64 公顷的葡萄。
- 本报告中提到的用水许可证用于标的地产，并构成整体评估的一部分。
- 我们假设登记所有人农场经理提供的品种构成，包括品种、面积、树龄和嫁接是正确的。
- 近年来，农业地产市场经历了极其活跃的情况，大部分行业的销售价格都在上涨。我们提醒，当前市场表现出峰值周期的许多特征，主要是由历史低位利率推动的。现在有明显的证据表明，利率正在上升，这可能会导致农业地产市场疲软。我们在前几个周期的经验是，当利率上升和/或经济状况恶化时，买方需求和资本价值很容易出现重大修正。



场址: 3049 Murray Valley Highway,  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日





## 标的简介

### 资产

- 大型葡萄园拥有数个产权,并种植了 4 个主要的酿酒葡萄品种。
- 该地产有高速公路临街,位于天鹅山西北 30 公里处。
- 种植了大约 208 公顷的酿酒葡萄,其中大部分都具有良好的标准。
- 建议整个葡萄园的平均产量(过去 3 个季节)大约为 21 吨/公顷。
- 该地产一般具有良好的红壤土类型。
- 不需要外部泵送设备。水是由《奈亚灌溉计划》输送的,费用比申请私人分流器要高。
- 灌溉基础设施正在老化,需要不断维护和更换。
- 包括足够的农场棚屋和两个良好的标准住宅。
- 这些住宅的产权是独立的,可以出售,而不会对葡萄园的经营产生不利影响。
- 不包括水资源份额,业主依靠租赁的年度分配。
- 保持足够的年度使用限额(AUL),以使现有的种植园能够得到灌溉。
- 灌溉农业的现有用途被认为是该地产的最高和最佳用途。
- 作为共用地产持有的两个产权。

### 市场

- 目前市场上有许多因素在起作用,包括对通货膨胀的担忧、最近且可能进一步加息以及由于全球环境恶化而导致的国家/全球经济波动。目前仍难以预测经济和农业地产市场在中短期内的表现。我们在此提醒,被授权依赖本报告的任何一方要考虑到这种不确定性。
- 从 2015 年到 2020 年,中国出口市场的需求强劲,使葡萄酒行业受益匪浅。然而,中国对从澳大利亚进口的葡萄酒征收 100% 至 200% 的关税,导致酒厂降低了它们准备在 2021 年和 2022 年为红品种酿酒葡萄支付的价格。近年来,中国是澳大利亚最大的出口市场,购买了我们 30% 以上的葡萄酒,其中大部分是红酒。

种植者报告称,2022 年未签约的红酿酒葡萄品种价格非常低。似乎大多数葡萄酒公司都持有大量的葡萄酒库存,但几乎没有额外的储存能力,因此不愿意购买未签约的葡萄。因此,许多未签约的种植者无法为他们的葡萄找到买家,甚至没有收获。

从 2016 年至 2021 年初,有一些酿酒葡萄园销售,这些销售显示出价值增强。在过去的 12 个月里,销售量有所减少,我们将其归因于买家情绪的降低和酿酒葡萄行业的整体不确定性。

最近销售证据的缺乏意味着上述 2022 年收成的后果尚待分析。然而,在发现市场对红品种酿酒葡萄的需求增加之前,预计酿酒葡萄的地产价值会下降是合理的。



场址:3049 Murray Valley Highway, Nyah  
JB3088531

估值日期:2022 年 7 月 13 日



- 
- 目前，墨累河集水坝（Murray catchment）的蓄水量约占总容量的 94%，这有助于降低年度租赁权的成本；目前，租赁水的成本低于每兆升 100 澳元，远低于 2018 至 2019 水年每兆升约 900 澳元的高点。高昂的用水成本降低了依赖租赁水的种植者的盈利能力。
  - 2016 年至 2020 年期间，永久用水权利价值大幅增加，随后保持相对稳定。
  - 该地产的规模是其对规模种植的买家更具吸引力。在过去的 2-3 年里，规模买家更为活跃。
  - 考虑到持有规模，预计至少需要 9 个月的销售期。
- 

环境

- 我们不知道标的地产有任何重大的环境问题。
  - 燃油箱位于现场，与两个 5000 升的地下燃油箱相连。这种基础设施有可能会造成一些污染。实地检查表明，它们接近全新，没有什么问题，我们被告知，最近的压力测试证实了这一点。
  - 我们不知道有任何重大的污染问题，并注意到燃料箱在农村地产中很常见。作为估价师，我们无法对可能存在的任何污染发表评论，并建议出让人在不确定时自行查询。
- 



场址:3049 Murray Valley Highway, Nyah  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日



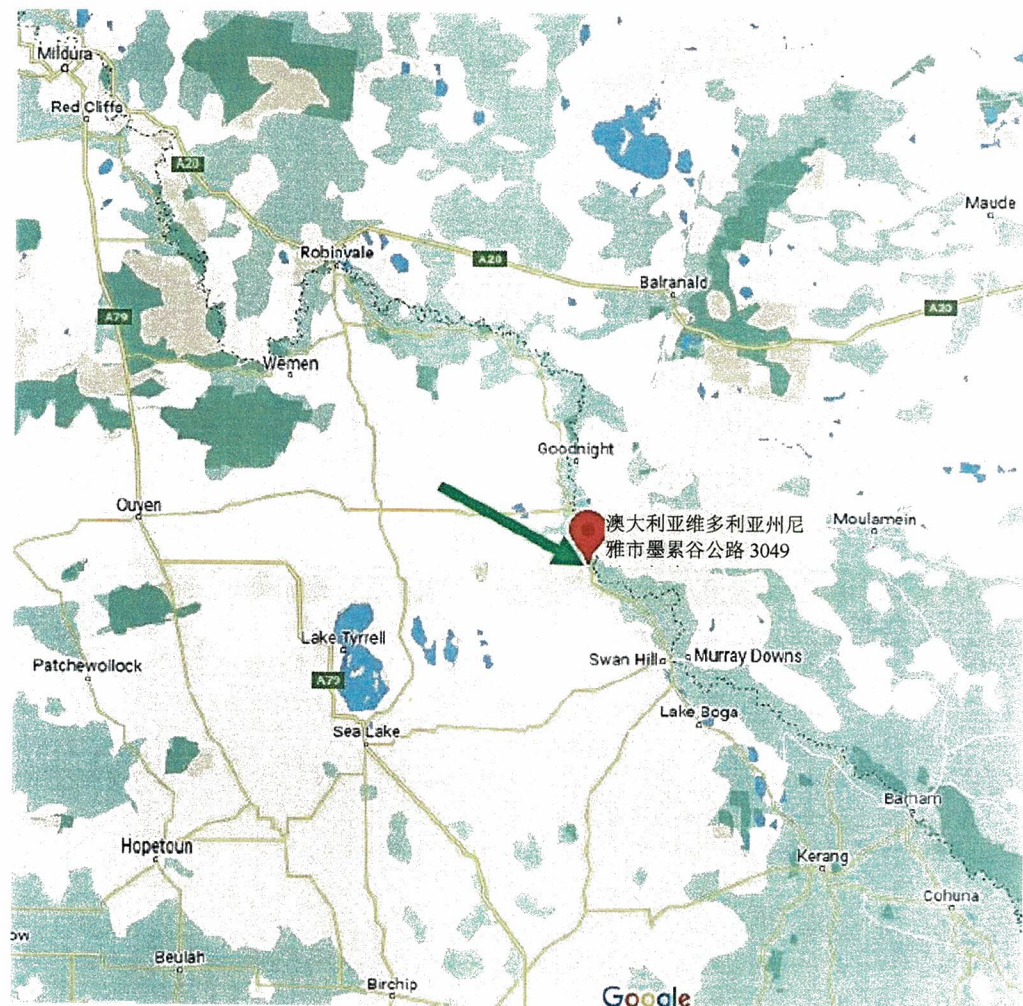


## 地产说明

### 地点

地点

该地产位于奈亚邮政局西北 3 公里处，天鹅山西北 30 公里处。  
我们已经从所附的地籍图和我们的现场检查中确定了该地产。



资料来源：谷歌



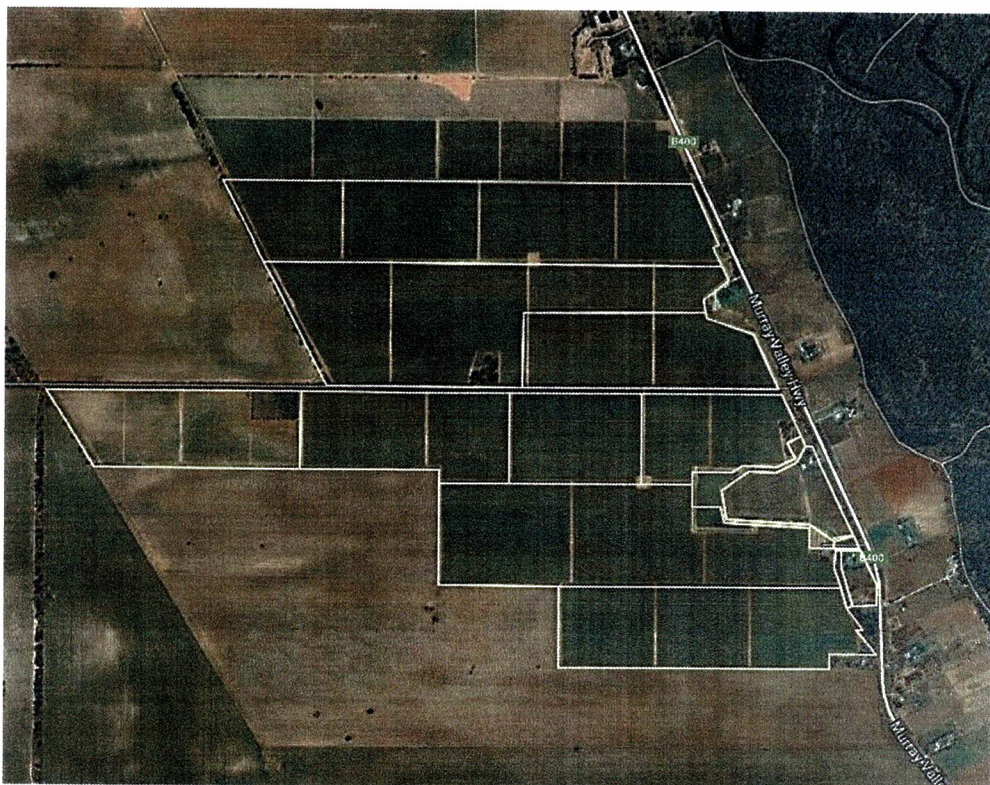
场址:3049 Murray Valley Highway  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日



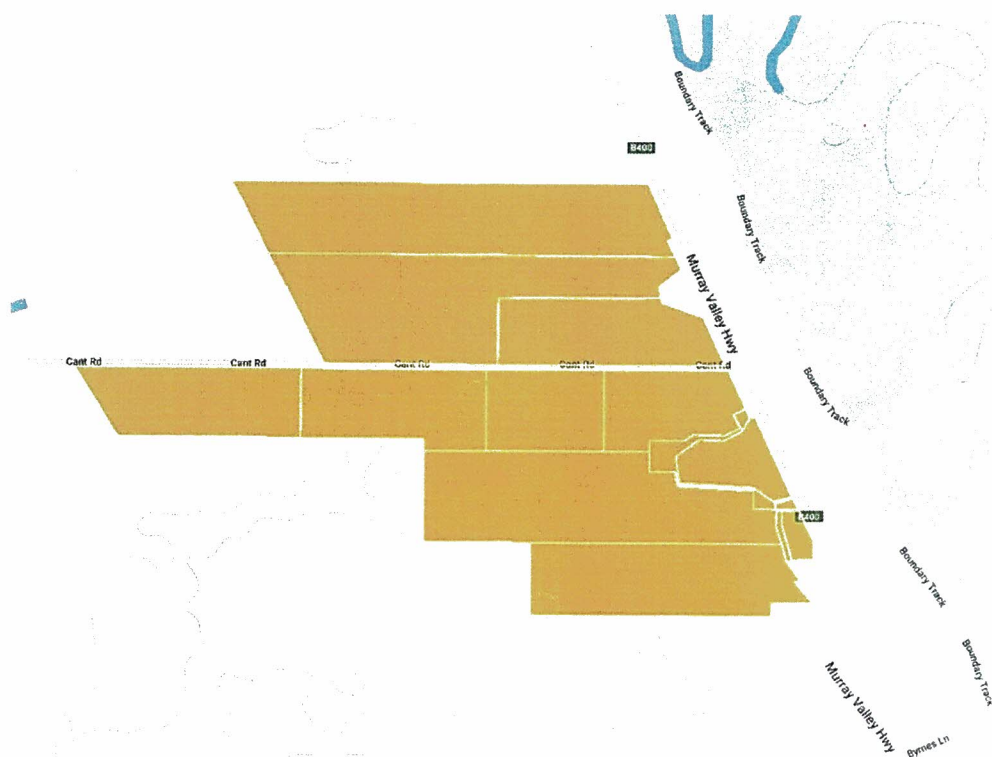


航拍照片



资料来源: DAS

地籍图



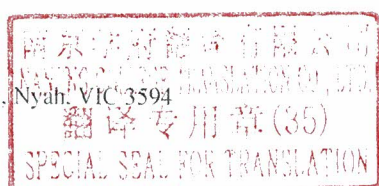
资料来源: DAS



场址: 3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594

JB3088531

估值日期: 2022年7月13日





**周边土地使用** 这是一个混合农业区，周围有不同质量的地产，包括北部灌溉农业，南部旱地农场和墨累谷高速公路东侧的生活街区。奈亚机场毗邻南部的分区，旱地种植及放牧地产毗邻西部和北部。墨累河谷公路（Murray Valley Highway）的对面坐落着一块狭长的土地，其大部分为可灌溉农田，且背靠奈亚国家森林（Nyah State Forest）。墨累河（Murray River）位于标的地产以东约 2.3 公里处。

**土地情况**

**道路系统与交通出入口方面** 本地地产临近墨累河谷公路，位于公路西侧；而该公路是一条双车道封闭式高速公路。交通出入口十分便捷。

横贯本资产的是一条名为坎特路（Cant Road）的乡村小道；坎特路由碎石铺设而成，所承载的本地交通流量相对较低。

**服务方面** 电力（包括三相电）已接通；位于共用地产上的棚屋及泵机均已通电，而且两处居住地点也已通电。城镇供水尚未接通至本地地产；生活用水尚且来自灌溉供水和雨水供给。

本区域的污水处理方式采用的是化粪池系统。

奈亚（Nyah）的城市便民设施包括一栋集邮局、杂货店和小旅店于一身的综合大楼、一个公共大厅、一条慢跑步道和一个消防站。更为大型的设施则是位于天鹅山（Swan Hill），位于东南方向距此约 30 公里。

有一趟校车沿墨累河谷公路往返运行，途经奈亚到天鹅山；但除此之外，该区域无其他公共交通。

**地产特点** 本地地产由几块地块和两处住宅用地组成，其上已充分开发栽种了酿酒葡萄。

|      |                                                                 |
|------|-----------------------------------------------------------------|
| 地势地貌 | 本地地产地势基本平坦，为马利地区典型（Mallee）砂土；附近区域为典型的砂质壤土。此种土壤类型经认可非常适合大多数农业作物。 |
|------|-----------------------------------------------------------------|

|    |           |
|----|-----------|
| 土壤 | 土壤为砂质红壤土。 |
|----|-----------|

|      |                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------|
| 开发情况 | 所有栽种物均以标准形式栽种，采用典型的双线垂直棚架，配以包括松木柱加强桩、木制支架以及松木中间支柱等，便于机械修建和收获。 |
|------|---------------------------------------------------------------|

|    |                  |
|----|------------------|
| 杂草 | 我们视察期间未发现任何有害杂草。 |
|----|------------------|

|      |                                                |
|------|------------------------------------------------|
| 施肥记录 | 栽种物均长势良好，表明其受到良好的栽培管理，施肥得当。□所施肥料为水溶肥，通过灌溉系统施肥。 |
|------|------------------------------------------------|

**土地使用情况** 栽种情况汇总如下所示，栽种物明细情况见下表：

| 种植概况       | 面积（公顷） | %     |
|------------|--------|-------|
| 霞多丽        | 52.82  | 23.5% |
| 赤霞珠        | 67.85  | 30.2% |
| 西拉子        | 74.83  | 33.3% |
| 梅洛         | 29.49  | 13.1% |
| 合计         | 224.99 | 100%  |
| 地头/其他      | 22.59  |       |
| 共用地产 2     | 2.86   |       |
| 地块 1 房屋用地  | 1.75   |       |
| PC 用地和房屋用地 | 7.83   |       |
| 3B 水渠预留地   | 0.40   |       |
| 其他总用地      | 35.43  |       |
| 合计土地总量     | 260.42 |       |



场址:3049 Murray Valley Highway, Nyah  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日



| 区块         | 栽种物品种 | 栽种时间      | 面积(公顷) | 砧木                   | 灌溉方式 | 条件状况 |
|------------|-------|-----------|--------|----------------------|------|------|
| 区块 1       | 西拉子   | 1998-1999 | 16.30  | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 赤霞珠   | 1998-1999 | 12.42  | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 霞多丽   | 1998-2003 | 12.25  | 自生砧木/拉姆齐 (Ramsey) 砧木 | 滴灌   | 良好   |
|            | 地头/其他 |           | 2.79   |                      |      |      |
| 区块 2       | 西拉子   | 1998-1999 | 12.73  | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 霞多丽   | 2001-2004 | 10.71  | 拉姆齐砧木                | 滴灌   | 良好   |
|            | 梅洛    | 1998-1999 | 6.12   | 拉姆齐砧木                | 滴灌   | 良好   |
|            | 梅洛    | 2013      | 5.55   | 拉姆齐砧木                | 滴灌   | 良好   |
|            | 赤霞珠   | 1998      | 5.00   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 地头    |           | 2.65   |                      |      |      |
|            | 旱地    |           | 1.00   |                      |      |      |
| 区块 3       | 梅洛    | 1998      | 3.50   | 拉姆齐砧木                | 滴灌   | 良好   |
|            | 霞多丽   | 1998      | 3.41   | 拉姆齐砧木                | 滴灌   | 良好   |
|            | 赤霞珠   | 1998-1999 | 6.52   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 西拉子   | 1998-1999 | 5.90   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 地头/其他 |           | 1.27   |                      |      |      |
| 区块 4 (CM1) | 赤霞珠   | 2019      | 8.45   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
| 区块 7 (CM1) | 赤霞珠   | 2019      | 8.19   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 地头    |           | 2.36   |                      |      |      |
|            | 乔木地块  |           | 2.00   |                      |      |      |
| 区块 5       | 赤霞珠   | 1998-1999 | 10.57  | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 梅洛    | 1998-1999 | 6.91   | 拉姆齐砧木                | 滴灌   | 良好   |
|            | 西拉子   | 1998-1999 | 12.92  | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 霞多丽   | 1998      | 6.45   | 拉姆齐砧木                | 滴灌   | 良好   |
|            | 地头/其他 |           | 4.57   |                      |      |      |
| 区块 6       | 霞多丽   | 1998-2004 | 9.43   | 自生砧木/拉姆齐 (Ramsey) 砧木 | 滴灌   | 良好   |
|            | 西拉子   | 1998-1999 | 8.30   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 梅洛    | 1998-1999 | 4.38   | 拉姆齐砧木                | 滴灌   | 良好   |
|            | 赤霞珠   | 1998      | 4.38   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 地头/其他 |           | 1.88   |                      |      |      |
| 区块 8       | 西拉子   | 1998      | 7.26   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 梅洛    | 1999      | 3.03   | 拉姆齐砧木                | 滴灌   | 良好   |
|            | 霞多丽   | 2001-2002 | 3.45   | 拉姆齐砧木                | 滴灌   | 良好   |
|            | 赤霞珠   | 1999      | 5.18   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 地头/其他 |           | 1.33   |                      |      |      |
| 区块 9       | 西拉子   | 1998-1999 | 6.34   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 赤霞珠   | 1999      | 3.39   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 霞多丽   | 1999      | 3.79   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 地头    |           | 0.69   |                      |      |      |
| 区块 10      | 赤霞珠   | 1999      | 3.75   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 霞多丽   | 1999      | 3.33   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 西拉子   | 1998-1999 | 5.08   | 自生砧木                 | 滴灌   | 良好   |
|            | 地头/其他 |           | 2.05   |                      |      |      |

产量

我们已提供相应产量数据，包括附近区域其他地产的产量信息；所有地产的平均产量如下所示，请注意下表仅列示成熟栽种物。2022 年可收获的总产量建议为 4,119 吨；其 2021 年葡萄收获期所收获的产量良好，为 4,979 吨。

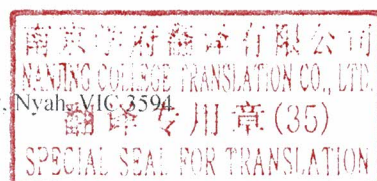
| 品种   | 2022 年产量 (吨/公顷) | 2021 年产量 (吨/公顷) | 2020 年产量 (吨/公顷) | 2019 年产量 (吨/公顷) |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 梅洛   | 22.0            | 28.4            | 23              | 24              |
| 赤霞珠  | 13.0            | 21.4            | 18              | 18              |
| 西拉子  | 19.0            | 22.0            | 18              | 18              |
| 霞多丽  | 23.0            | 27.5            | 25.3            | 24              |
| 平均产量 | 18              | 24.2            | 21              | 21              |



场址:3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594

JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日





标的地产的灌溉用水来自奈亚抽水系统——一套供给奈亚灌溉区的增压管道系统。直接将灌溉用水输送至位于 2 号共用地产上的一个共享蓄水坝中。据建议，该蓄水坝容量可达 42 兆升。

地块 8 上的种植园建立时采用的是顶式喷淋系统，而且这套原有系统仍然存在。2008 年，安装了一套独立的滴灌系统，用以应对当时所面临的灌溉用水配额骤减问题。

大坝岸边设置了两台 132 千瓦的东元（Teco）电机，每台电机直接与 250mm x 250mm 水电泰坦（Hydro Titan）泵机相连。这套抽水系统可通过聚氯乙烯分管及侧线，将水资源输送至奈亚葡萄园内的地块 1、地块 2、地块 3、地块 5、地块 6 和地块 8，然后再输送进聚乙烯滴灌管线。

过滤系统和施肥系统位于抽水系统附近。过滤系统由十个带有内联预滤器的普拉斯托（Plasto）大型砾石过滤器组成，并配有特格赛思（Techsys）过滤控制器。还有一套带有直喷式泵机西尔万（Silvan）施肥系统位于过滤系统附近。过滤/施肥系统均被安设在钢架棚屋之中，该棚屋采用金属平顶和混凝土地板。

地块 9 和地块 10 的抽水装置包括一台 22 千瓦的罗瓦拉（Lowara）电机和一台与之相连的 75mm/100mm 高压泵机；如上所述，整套装置通过其自身管道从端头井中抽水使用。该装置配有一个海德瓦尔（Hydrovar）变频驱动单元，通过 3 个带有不锈钢进/出水歧管的普拉斯托（Plasto）粗介质过滤器输送用水；整套装置由微控大师（Micromaster）灌溉控制器控制，通过反冲多若特（Dorot）水压阀的方式激活，其中反冲用水还回流回大坝。

据建议，抽水系统容量充足，每个抽水轮次的抽水容量可灌溉 48.5 公顷面积。整个葡萄园遍布电磁阀，均通过管道回接至办公室内的控制器。所有葡萄树均通过 19mm 的直线滴灌软管灌溉，内置每小时 2.4 升的滴头，设置间距 500mm。

告知我们的情况是，整个栽种区域都有内部排水系统，看起来视乎实用；但请注意，采用滴灌系统一般会导致排水效力处于最低限度。

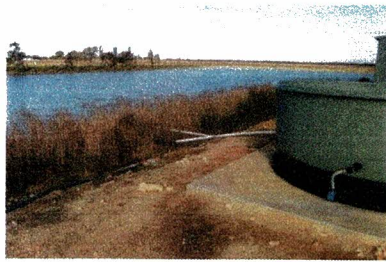
排水最开始会被分流到邻近蓄水坝的一个坑中，然后从坑中被抽入蓄水坝，或者抽送至位于 1 号公共地产上的一块乔木地块，该地块位于地块 8 葡萄园的西侧。

我们还被告知，其采用了环境扫描（Enviroscan）土壤湿度监测技术；该技术有助于确定栽种物所需水量，从而降低排水需求。

本地价值包括两台泵机、泵站、蓄水坝和供水管道的分摊价值。而这些均不在标的土地上（地块 8 坎特路），而是位于公共地产上。

灌溉系统似乎处于合理状态，感觉良好并且可以有效运行；但鉴于其效力年限，预计后续需要修理和更换。

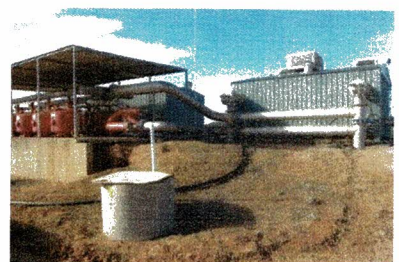




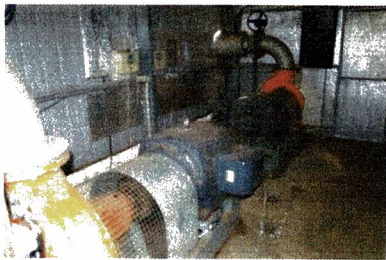
蓄水坝附近的肥料罐



过滤器



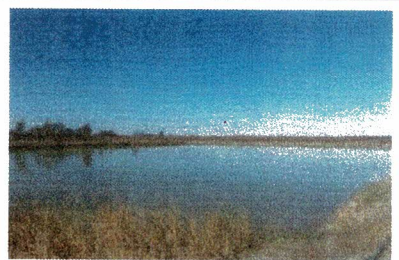
泵机和过滤站



主要泵机



其他过滤器



蓄水坝

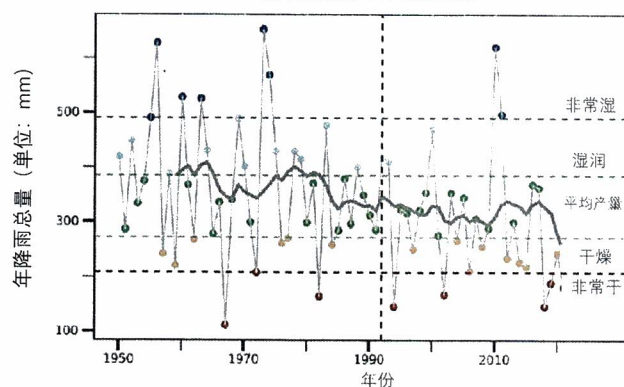
### 围栏

边界围栏主要由带铰链接头的钢柱、普通铁丝网和带刺铁丝网组成。

### 降雨量

据气象局降雨测绘显示，本地地产所在区域年降雨量介于 300mm 至 400mm 之间，平均降雨量为 330mm。

该地区预计年降雨量走势

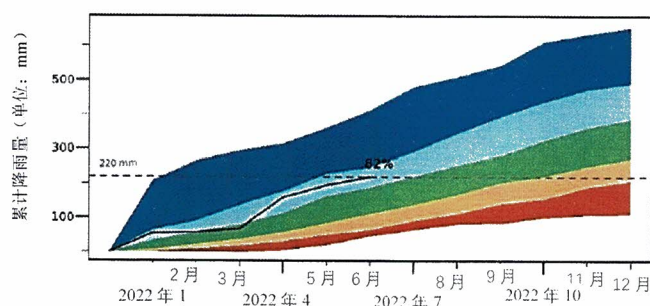


自 1992 年以来，已经历了 5 个湿润年份和 13 个干燥年份。我们通常预计这一时期经历的干湿年份各自为 9 个。据历史记录来看，年降雨量通常有正负值的 60% 以上变化。

#### 指标类别

- 非常湿润 (降雨量为最湿润年份的 10%)
- 湿润 (降雨量为最湿润年份的 30%)
- 平均 (降雨量介于最干燥年份的 30% 和最湿润年份的 70% 之间)
- 干燥 (降雨量为最干燥年份的 30%)
- 非常干燥 (降雨量为最干燥年份的 10%)
- 10 年滚动平均值

该地区自历年以来的预计累积降雨量



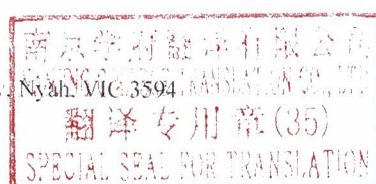
自 1 月初以来，该地区的累积降雨量为 220mm，本期降雨量为历史同期降雨量的 82%。

- 非常湿润 (降雨量为最湿润年份的 10%)
- 湿润 (降雨量为最湿润年份的 30%)
- 平均 (降雨量介于最干燥年份的 30% 和最湿润年份的 70% 之间)
- 干燥 (降雨量为最干燥年份的 30%)
- 非常干燥 (降雨量为最干燥年份的 10%)
- 当期降雨量

### 最高最佳使用

我们认为，本地地产当前用作葡萄种植，其使用情况符合该土地当前最高效且最佳用途。

场址: 3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594, AUSTRALIA  
JB3088531  
估值日期: 2022 年 7 月 13 日





|        |                                                                                                                                                    |             |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 位置问题   | 是否有任何迹象表明以前存在有害或潜在污染使用？                                                                                                                            | 是，经常使用农用化学品 |
|        | 是否与环保规划重叠，从而受制于可能的土地使用及开发限制？                                                                                                                       | 未重叠         |
|        | 与毗邻土地重叠是否表明毗邻土地可能受到污染？                                                                                                                             | 未重叠         |
|        | 根据目测情况，在合理范围下，是否有毗邻场地似乎或者已确知存在或曾经存在有害或潜在污染使用的情况？                                                                                                   | 未重叠         |
|        | 根据目测情况以及/或者公共记录，在合理范围下，周围土地中的任何已知水源（包括地表水和地下水）是否受到污染？                                                                                              | 未重叠         |
|        | 是否已确定现场行业流程涉及化学品或危险材料的使用？                                                                                                                          | 是           |
|        | 是否已确定该地产曾经或正在使用地下仓储，用以储存燃料、化学                                                                                                                      | 现在使用的是地上燃料罐 |
|        | 是否位列目前登记在册的受污染场地名录之中？                                                                                                                              | 未重叠         |
|        | 运营是否需要环境许可证、资源同意书或类似文件？                                                                                                                            | 未重叠         |
|        | 场地污染是否明显？                                                                                                                                          | 未重叠         |
|        | 是否已查询环境登记册？                                                                                                                                        | 未重叠         |
|        | 我们并未留意到任何重大污染问题，并且注意到使用燃料箱是农村地产的常见现象。作为估价师，我们无法对可能存在的任何污染发表评论，并建议贷款人在担心时自行查询。                                                                      |             |
|        | 目前，该地产农村用途方面的使用情况也许涉及储存大量燃料和/或农用化学品以及/或者喷洒施用杀虫剂/除草剂。如果现场存在此类产品，可能需要在环境管理登记册上予以登记。                                                                  |             |
|        | 虽然根据我们对现场的目测，我们并未（在合理识别范围下）看出该现场现在或曾经存在使用任何危险或潜在污染工艺的情况，或者（以地上或地下仓储）储存任何危险化学品的情况，但烦请注意我们并非环境专家。因此，我们无法证明和确认该地产土壤表面之下或之上或者其他地方没有受到可能影响价值的污染。        |             |
|        | 虽然估价师并未在现场留意到任何明显的危险或有毒物质，但应该注意的是，其估值判断是在没有进行土壤测试或任何环境研究的情况下作出的。因此，该估值的前提是该地产的地表或地下不存在可能对其现有或潜在用途产生不利影响或者降低其可销售性的任何问题，包括土壤不稳定、含有毒或危险废料或者存在建筑材料危害等。 |             |
|        | 我们已（于 2021 年 5 月 31 日）查询过了污染土地登记册。并未在登记册中发现本地产。                                                                                                    |             |
| 植被管理状况 | 我们对标的地产所作的估值判断是基于所有与该地产有关的政府审批均已获批，特别是种植区开发。                                                                                                       |             |



场址:3049 Murray Valley Highway  
JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日





## 改建附属建筑情况

### 主要住所

现有附属建筑的附加价值总额认定为 600,000 澳元。附属建筑情况汇总如下所示，并提供了相关样本照片，列示于下一页。



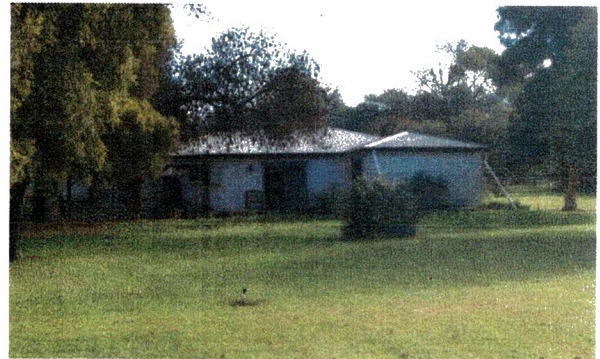
3081 MV Hwy——正面



3081 MV Hwy——背面



3043 MV Hwy——正面



3043 MV Hwy——背面

| 建筑物                             | 面积      | 说明                                                                                                                                                                             | 条件状况             |
|---------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>3081 墨累河谷公路 (MV Highway)</b> |         |                                                                                                                                                                                |                  |
| 住宅                              | 256 平方米 | 20 世纪 80 年代建造的住宅是一栋两层木结构房屋，部分为砖饰面；屋顶采用彩钢板，地板为混凝土地面和木地板，窗户采用铝制窗框。整栋房屋拥有 4 间卧室、2 间浴室、1 个厨房及用餐区、休息室、家庭娱乐室、书房、过道、洗衣房和独立卫生间。该住宅拥有一个黑檀木内饰的厨房，配有管道蒸发式空调和地暖，带有一个封闭式阳台，采用了优质的标准地板和窗户装潢。 | 良好               |
| 车库/仓库                           | 40 平方米  | 住宅南端附设有一个带自动卷帘门的单车车库和储藏室。                                                                                                                                                      | 良好               |
| 走廊/ODLA                         | 97 平方米  | 包括一个前廊（36 平方米）、一个后廊（40 平方米）、坡顶户外起居区（54 平方米）和一个铁丝网。                                                                                                                             | 良好               |
| 附属设施                            | 1       | 成熟的景观花园，有遮阳树、花园花坛和广阔的草坪区。后院采用彩钢板作围栏完全封闭，安装有自动喷水系统。                                                                                                                             | 良好               |
| 大棚                              | 216 平方米 | 大棚屋顶为现代化的全封闭坡顶，包覆以金属平板；位于住宅西侧。大棚采用钢制框架，配设混凝土地板和工业照明灯；采用两扇滑门作车辆进出门，并设有一个人员进出门。                                                                                                  | 良好               |
|                                 |         |                                                                                                                                                                                | <b>\$300,000</b> |



场址:3049 Murray Valley Highway  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日





3043 墨累河谷公路  
(MV Highway)

|        |         |                                                                                                                                                                               |    |
|--------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 住宅     | 178 平方米 | 20 世纪 70 年代建造的住宅是一栋木结构房屋，硬木板覆面；屋顶采用波纹镀锌铁皮，地板为混凝土地面、石膏板和乱序铺设的槽板内部衬里，窗户采用铝制窗框。整栋房屋包括 3 间卧室、2 间浴室、1 个厨房及用餐区、休息室、餐厅、书房、过道和洗衣房。该住宅配备了优良的现代化设施，包括管道蒸发式空调、燃烧式暖气和标准的地板和窗户装潢。（未进行内部视察） | 良好 |
| 走廊     | 178 平方米 | 附设于住宅后面，铺设了地板                                                                                                                                                                 | 良好 |
| 其他改建建筑 | 117 平方米 | 其他外部改建建筑包括一个（38 平方米的）双车车库/棚屋，一个（19 平方米的）大篷车车棚和一个基本的 60（平方米）平顶储藏室。                                                                                                             | 良好 |
| TPG 其他 | 1       | 住宅坐落在景观非常成熟的花园之中，有大树遮荫、花园花坛和广阔的草坪，内设碎石车道以及铺设了人行道。                                                                                                                             | 良好 |

\$190,000

共同地产 2

|        |         |                                                                                                                                                                  |    |
|--------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 办公室    | 90 平方米  | 这座建筑原本是 20 世纪 70 年代建造的住宅，最近被改造成了办公室；完全重新粉刷了一遍，并且安装了新的乙烯基地板。办公室的侧面附设有一个走廊，并铺设了混凝土地板。其他外部改建建筑包括一个独立的双车车棚，两个花园棚和一个容量 1000 升的聚乙烯雨水箱。办公室坐落在景观非常成熟的花园之中，有大树遮荫、花园花坛和草坪。 | 良好 |
| 机械棚/车间 | 245 平方米 | 采用钢制框架和金属平板覆面的高净空大棚，设有 3 个前开隔仓（183 平方米）和一个封闭部分（61 平方米），配有混凝土地板和单个工业照明灯。前面是碎石硬地。与其南端相连的是一个全封闭的钢制平板包覆的厕所（13 平方米），配设有一个厕所和洗手池。                                      | 良好 |
| 化学品棚   | 45 平方米  | 该棚屋采用钢制框架和金属平板覆面，就位于机械棚的西侧。该棚屋采用半顶屋顶，内设 3 个向东开口的个隔仓（23 平方米），地板为泥地。还有一个全封闭的隔仓，配设卷帘门和混凝土地板，面积为 22 平方米。毗邻北侧的是一个混凝土洗涤槽和桶灌装点，解放双手的淋浴和流向截水坑的过滤排水。                      | 良好 |
| 泵机棚    | 1       | 该棚屋采用钢制框架和全封闭彩钢板包覆，位于储水坝的岸边。棚屋敷设一层混凝土地板，配设滑门，接通了单相和三相电源连接。一个容纳所有过滤器和施肥设备的独立棚屋。                                                                                   | 良好 |

\$110,000

附加价值

价值总额取整

\$600,000

其他附属建筑



办公室



机械棚/车间



化学品/车棚

石棉材料

|                                                                                                  |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 该地产是否包括 1990 年以前的建筑或改建建筑？                                                                        | 是 |
| 是否已知有含石棉的材料存在？                                                                                   | 否 |
| 是否有石棉登记/记录可用？                                                                                    | 否 |
| 由于一些改建建筑是在 1990 年 1 月 1 日之前建造的，因此，这类建筑物的建造中也许存在石棉。国家立法要求，在合理可行范围下，识别出工作场所中存在的含石棉材料，并建立一份《石棉登记册》。 |   |

场址:3049 Murray Valley Highway,  
JB3088531  
估值日期: 2022 年 7 月 13 日



我们建议，鉴于依据对标的地产的检视，估价师并未发现任何明显可见的含石棉材料。估价师不具有最终确定是否存在是石棉的相关资质；因此，估价师将不会就他/她未能确定的任何含石棉材料以及任何此类石棉材料对该地产价值所造成之影响承担相关责任或义务。如果任何石棉问题明显显露，则本报告将不具任何参考价值，应退回给估价师以进行深入审评。

石棉的存在、社区态度的变化以及处理清除石棉的相关费用都有可能降低房产的可销售性和价值。具体影响程度无从得知。

建筑材料合规情况 我们没有得到与建筑材料有关的合格证书。本估值报告是基于假设条件编写而成，假设所使用的建筑材料以及这些材料的应用和安装均符合建筑设计以及澳大利亚的监管要求与规范。



场址:3049 Murray Valley Highway, Nanjing, China  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日





## 地产市场概况

### 地产市场概况

直到 2021 年年中，条件更优的标准酿酒葡萄园之价值已经显著上升，其每公顷价值大约是 6 年前观察到价值的两倍。

由于对中国市场的高度依赖，特别是红葡萄酒，中国方面在 2020 年底作出的关于对澳大利亚葡萄酒征收关税的决定打乱了当地葡萄酒行业。各家葡萄酒厂已经纷纷下调了其能够负担的葡萄价格，并且在 2022 年降低了收购量。澳大利亚葡萄酒协会的最新数据显示，出口量同比下降了 26%。

直到并包括 2020 年收获期，种植者都一直受益于大多数品种价格的稳步上涨。2020 年，大多数红葡萄的价格达到峰值，售价约为 680 澳元/吨，2021 年价格下降到约 540 澳元/吨，而 2022 年葡萄合同价格更是进一步下降到约 330 澳元/吨。我们注意到，未订约葡萄的价格更低，许多葡萄园没有采收。同期的白葡萄情况略有改善，2022 年，霞多丽价格达到了约 420 澳元/吨。

澳大利亚葡萄酒协会报告称，2022 年酿酒葡萄压榨量预计将比 2021 年的压榨量记录低 13.5% 左右。2022 年葡萄酒季面临诸多挑战，主要原因包括酒厂生产能力有限，对中国大陆出口量的减少，以及严重的航运中断。好消息是，需求似乎正在转向白葡萄品种：自 2014 年以来，白葡萄品种的平均产量逐年增加，在 2022 年达到了自 2008 年以来的最高水平。澳大利亚葡萄酒协会报告还表示，澳大利亚葡萄酒在其主要市场（美国 and 英国市场）的需求仍然坚挺，特别是对于高价的优质葡萄酒的需求。在包括新加坡、日本、越南和泰国等国的亚洲市场，需求也有一些明显增长。

到目前为止，我们还没有看到酿酒葡萄园价值出现任何显著的下降；截至 2021 年底，成交的交易金额都是合理的。然而，从逻辑上讲，葡萄酒价格的下降必然会导致需求的减少，并且可能导致地产价值下降；但是，由于出售凭证有限，这种情况可能发生的程度和发生时间无从得知。对于栽种白葡萄品种的葡萄园和拥有可靠葡萄销售合同的葡萄园而言，这类影响可能并不显著。

### 用水市场评述

2017 年初至 2019 年末，由于流量低于平均水平，墨累河集水区大坝的蓄水量急剧下降；然而，自 2020 年开始回归到较为湿润的降雨模式后，流量有所改善。这使得用水配额更高，大大降低了租赁用水的成本。

目前，持有维多利亚州的灌溉用户可获得 94% 的用水配额。墨累河高可靠性用水资源份额计划预计本季将 100% 配额。

目前，年度配额的租赁成本约为 83 澳元/兆升。这一价格远低于过去 3-4 年间 280 澳元/兆升的中位价格。

维多利亚州墨累河高可靠性用水资源份额计划的价值在过去 5 年里大幅上升，最近的交易价格约为 7,500-8,050 澳元/兆升。

关于截至发布日期的配额情况、储量水平和近期交易历史（包括临时权和永久权）的简要说明如下所示。



场址:3049 Murray Valley Highway  
JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日



## 临时权利

最近交易发生于 7 月 15 日

\$83 / ML

## 市场价差

买入 (最高价格)

\$110.00

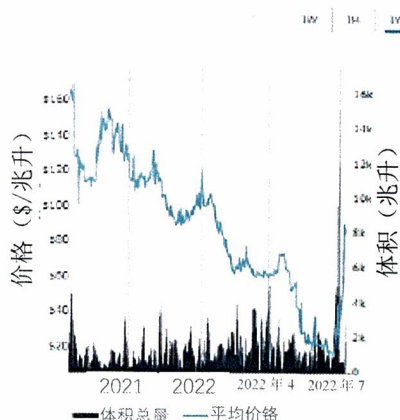
卖出 (最低价格)

\$65.00

最近 5 笔交易

| 交易日期     | 价格/兆升 | 兆升     | 经手人     |
|----------|-------|--------|---------|
| 7 月 15 日 | \$83  | 50 兆升  | Ruralco |
| 7 月 15 日 | \$84  | 200 兆升 | Ruralco |
| 7 月 15 日 | \$80  | 100 兆升 | Ruralco |
| 7 月 15 日 | \$80  | 300 兆升 | Ruralco |
| 7 月 14 日 | \$85  | 60 兆升  | Ruralco |

## 年度交易情况汇总



## 永久权利

高安全性/可靠性

最近交易发生于 7 月 13 日

\$7,500 - 8,050 / ML

低可靠性

最近交易发生于 7 月 6 日

\$1,000 - 1,900 / ML

市场价差——高安全性/可靠性

买入 (最高价格)

1306 兆升

\$6,900.00

卖出 (最低价格)

536.6 兆升

\$7,200.00

市场价差——低可靠性

买入 (最高价格)

1650 兆升

\$1,600.00

卖出 (最低价格)

200 兆升

\$2,000.00

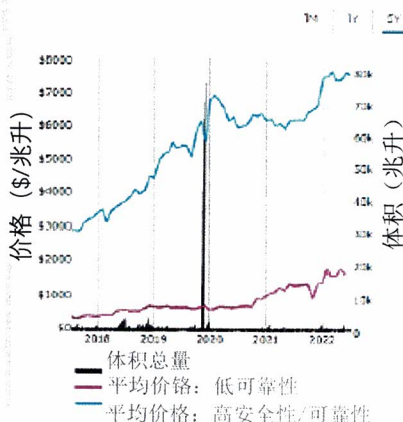
最近 5 笔交易——高安全性/可靠性

| 交易日期     | 价格/兆升   | 兆升     | 经手人       |
|----------|---------|--------|-----------|
| 7 月 13 日 | \$7,500 | 7 兆升   | Waterpool |
| 6 月 24 日 | \$7,500 | 2 兆升   | Ruralco   |
| 6 月 23 日 | \$8,050 | 100 兆升 | Ruralco   |
| 6 月 3 日  | \$8,020 | 37 兆升  | Ruralco   |
| 6 月 3 日  | \$8,000 | 49 兆升  | Ruralco   |

最近 5 笔交易——低可靠性

| 交易日期     | 价格/兆升   | 兆升     | 经手人     |
|----------|---------|--------|---------|
| 7 月 6 日  | \$1,900 | 100 兆升 | Ruralco |
| 6 月 14 日 | \$1,300 | 150 兆升 | TBWE    |
| 6 月 8 日  | \$1,600 | 22 兆升  | Ruralco |
| 6 月 8 日  | \$1,000 | 1 兆升   | Ruralco |
| 5 月 26 日 | \$1,850 | 39 兆升  | Ruralco |

## 五年交易情况汇总



## 储量/配额

储量水平

94.43 %

高安全性/可靠性

96.00 %

低可靠性

0.00 %

## 连接能力

至 7 区

从 7 区

库尔班 (Coulburn) 至默里的 IVT 已成交——0 兆升

限制 20 小时前

突破了交易限额 1 兆升

11 天前

巴尔马 (Barmah) 节流限额 已成交 0 兆升

11 天前

新南威尔士州至维多利亚州年交

易限额 200,118 兆升

19 小时前

马兰比季河 (Murrumbidgee) IVT 已成交

出场限额 1 兆升

1 天前

低位达令河出/入场交易限额 无

限体积 14 月前

新南威尔士州至维多利亚州溢出

风险交易限额 118 兆升

19 小时前

马兰比季河州际交易关闭

无限体积

2 周前



HERRON  
TODD WHITE  
房地产估值公司



场址: 3049 Murray Valley Highway, North VC01 3594

JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日





# 估值考量因素

## 市场凭证

销售凭证 可确定本区域中最为相关的出售地产包括:

| 1. 地址                                                | 售出日期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 售出价格        | 面积 (公顷) | 改建价值     | 土地价值/公顷  |          |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|----------|----------|----------|
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |         |          | 改建后      | 不含建筑     |
| 216A&216B Ellerslie North<br>Road Ellerslie NSW 2648 | 03/12/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | \$2,300,000 | 59.63   | \$10,000 | \$38,236 | \$38,068 |
| 土地标示:                                                | 本地产位于埃勒斯利 (Ellerslie) 灌溉聚落区内, 其北部距离温特沃斯 (Wentworth) 约 35 公里, 西北部与米尔迪拉 (Mildura) 相距 55 公里。本地产包括占地 59.63 公顷的园艺资产。所含栽种物包括 42.7 公顷的酿酒葡萄和 13.61 公顷的柑橘。这些栽种物均受到良好的栽培管理和灌溉, 其灌溉方式采用的是优良的标准滴灌系统。本地产呈起伏地势。本地产有两条东西走向的沙脊横贯其中, 而沙脊之间是一片沼泽洼地。本出售地产不含用水许可; 只包括从达令河 (Darling River) 直接泵取用水的取水权。所栽种的酿酒葡萄品种包括西拉子、赤霞珠、霞多丽和白苏维浓葡萄, 均于 2000 年栽种。而柑橘类栽种物包括二十世纪九十年代的晚棱脐橙和汤普森脐橙、1980 年栽种的柠檬和 2005 年栽种的中國贡橘。 |             |         |          |          |          |
| 改建情况:                                                | 改建建筑仅为一处 63 平方米的机械大棚, 具有 10,000 澳元的附加价值。本出售中含有一些可拆卸建筑物, 其评估价值为 20,000 澳元。                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |         |          |          |          |
| 备注:                                                  | 扣除永久性改建建筑的附加价值 (10,000 澳元) 和可拆卸建筑物的附加价值 (20,000 澳元) 后, 关于本出售的分析各项价值显示如下: <ul style="list-style-type: none"><li>• 伦晚脐橙价值 50,000 澳元/公顷</li><li>• 晚棱脐橙价值 47,500 澳元/公顷</li><li>• 中国贡橘价值 40,000 澳元/公顷</li><li>• 柠檬价值 40,000 澳元/公顷</li><li>• 酿酒葡萄栽种物价值 33,000 澳元/公顷</li><li>• 辅助用地价值 12,000 澳元/公顷</li></ul>                                                                                 |             |         |          |          |          |
| 对比情况:                                                | 地块较小, 且地块所处位置潜在土地价值较低。标准的酿酒葡萄栽种情况, 栽种情况及栽种品种组合均类似。标准灌溉系统, 灌溉情况类似。建筑物改建情况不佳, 改建建筑价值较低。<br>结论基础: 我们预计, 与出售地产上所栽种的酿酒葡萄品种相比, 该标的地产上所示的酿酒葡萄品种每公顷的栽种物价值略低。<br>直接对比基础: 我们希望, 标的地产显示出的每公顷整体“改建”价值能够低些, 因为相较于在售地产, 标的地产的土地面积大得多, 而且买家的购买预期也因此明显降低。                                                                                                                                             |             |         |          |          |          |

| 2. 地址                        | 售出日期                                                                                                                                                                                                                                                                    | 售出价格      | 面积 (公顷) | 改建价值     | 土地价值/公顷  |          |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|----------|----------|----------|
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |         |          | 改建后      | 不含建筑     |
| 41 Jury Road Glossop SA 5344 | 24/02/22                                                                                                                                                                                                                                                                | \$386,600 | 9.71    | \$95,000 | \$39,815 | \$30,031 |
| 土地标示:                        | 本地产位于单一产权之中, 包括一块形状不规则的地块, 该地块占地面积约 9.71 公顷。本地产上开发了一个占地约 8.58 公顷的滴灌式酿酒葡萄园。<br>本地产与一套中央灌溉托管系统有关联, 该系统拥有 69.86 兆升的输水权。                                                                                                                                                    |           |         |          |          |          |
| 改建情况:                        | 已建成的改建建筑包括一处基本的三室一厅居所和附属改建设施, 再加上一个状况不佳的旧大棚。                                                                                                                                                                                                                            |           |         |          |          |          |
| 备注:                          | 扣除改建建筑的附加价值和作物附加价值 (\$115,000) 后, 关于本出售的分析各项价值显示如下: <ul style="list-style-type: none"><li>• 红葡萄酒酿造栽种物价值 28,500 澳元/公顷</li><li>• 白葡萄酒酿造栽种物价值 32,000 澳元/公顷</li><li>• 闲置土地和辅助用地价值 15,000 澳元/公顷</li></ul>                                                                    |           |         |          |          |          |
| 对比情况:                        | 最近售出的一个位于南澳河岸区 (SA Riverland) 的小型葡萄园。栽种品种组合类似, 潜在土地价值相似。整体而言, 标准栽种物情况、灌溉系统以及葡萄园布局都略逊一筹。灌溉输水成本相似。建筑改建情况不佳, 改建建筑价值较差。<br>结论基础: 我们预计, 与出售地产上所栽种的酿酒葡萄品种相比, 该标的地产上所示的酿酒葡萄品种每公顷的栽种物价值相似。<br>直接对比基础: 我们希望, 标的地产显示出的每公顷整体“改建”价值能够低些, 因为相较于在售地产, 标的地产的土地面积大得多, 而且买家的购买预期也因此明显降低。 |           |         |          |          |          |





| 3. 地址                             | 售出日期                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 售出价格      | 面积 (公顷) | 改建价值     | 土地价值/公顷  |          |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|----------|----------|----------|
|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |         |          | 改建后      | 不含建筑     |
| 314 Costello Road Loveday SA 5345 | 14/12/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                              | \$449,000 | 12.33   | \$15,000 | \$36,415 | \$35,199 |
| 土地标示:                             | <p>本地地产由两小块归属于同一产权的独立地块组成，两块土地合并构成一块大部分形状规则的地块，总占地面积为 12.33 公顷。本地地产上开发了一个占地约 11.24 公顷的现代化滴灌式葡萄园。葡萄品种组合包括一些酿造红葡萄酒和白葡萄酒的品种，总共有 4.45 公顷的红葡萄酒酿造品种和 6.79 公顷的白葡萄酒酿造品种，包括戈多 (Gordo) 和一些非市场首选品种。红葡萄酒酿造品种是西拉子和赤霞珠。</p> <p>本葡萄园维护情况良好，拥有超行业平均产量的历史记录。</p> <p>本葡萄园的特点是长排栽种，便于管理，以及配备了全自动的滴灌系统，能够分两班对栽种的葡萄予以灌溉。</p> |           |         |          |          |          |
| 改建情况:                             | 改建了一个大约 84 平方米的可锁大棚，以 CGI 包覆，混凝土铺设地板。                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |         |          |          |          |
| 备注:                               | <p>扣除改建建筑的附加价值和辅助用地附加价值后，关于本出售的分析各项价值显示如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 红葡萄酒酿造栽种物价值 40,000 澳元/公顷</li> <li>• 白葡萄酒酿造栽种物价值 35,500 澳元/公顷</li> <li>• 辅助用地价值 14,000 澳元/公顷</li> </ul>                                                                                                          |           |         |          |          |          |
| 对比情况:                             | <p>最近售出的一个位于南澳河岸区 (SA Riverland) 的小型葡萄园。葡萄品种结构类似。整体而言，标准栽种物情况、灌溉系统以及葡萄园布局都相似。灌溉输水成本相似。建筑物改建情况不佳，改建建筑价值较低。</p> <p>结论基础：我们预计，与出售地产上所栽种的酿酒葡萄品种相比，该标的地产上所示的酿酒葡萄品种每公顷的栽种物价值较低。</p> <p>直接对比基础：我们希望，标的地产显示出的每公顷整体“改建”价值能够低些，因为相较于在售地产，标的地产的土地面积大得多，而且买家的购买预期也因此明显降低。</p>                                       |           |         |          |          |          |

| 4. 地址                                        | 售出日期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 售出价格                 | 面积 (公顷) | 改建价值      | 土地价值/公顷  |          |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|-----------|----------|----------|
|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |         |           | 改建后      | 不含建筑     |
| 'Barwang' 1598 Barwang Road Barwang NSW 2594 | 19/10/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8,500,000 澳元，含栽种物与用水 | 404.34  | \$370,000 | \$19,043 | \$18,128 |
| 土地标示:                                        | <p>位于 Young 东南方向约 19 公里处。整个资产的地势呈平缓起伏。土壤是与当地区域一致的深红色红壤土。本地地产拥有一个占地约 105.96 公顷的已开发葡萄园（主要栽种红葡萄酒酿造品种），其余土地由适合耕作的农田和辅助性田野混合组成。本地地产拥有两个灌溉水井。水井 1 配备了 40 千瓦的轴流泵，水井 2 配备了 18 千瓦的轴流泵。两个水井均与葡萄园的供水系统相连，同时也为一个大型土制水库供水，该水库估计容量为 300 兆升。该水库供水既依靠灌溉水井，又来自 3 个主要地表水坝。设有一个由混凝土槽组成的输水网，依靠重力从架高水库处输水。本地地产用围栏设置了 8 个主要的混合耕作围场，围绕着本地地产上的开放式葡萄园分布。该葡萄园建立于二十世纪六十年代，栽种有酿造红、白两种葡萄酒的葡萄品种。“巴旺 (Barwang)”品牌更是在葡萄酒业内驰名，获得了广泛认可。买方是邻近的一家混合经营农业的企业。售出交易以持续经营、随到随办的方式完成，交易涉及包括厂房、设备和所有与“巴旺”品牌相关的知识产权与权利。</p> |                      |         |           |          |          |
| 改建情况:                                        | <p>改建的住宅建筑包括一栋建于二十世纪二十年代的四居室家宅，房屋状况良好。有一座 200 平方米的三居室石棉水泥小屋，很简单但实用。改建的工作建筑包括一个 500 平方米的高净空封闭车间（带有员工福利设施）、一个低净空四仓化学大棚、一个较为老旧的 400 平方米封闭谷棚、施肥与过滤大棚、葡萄园灌溉系统过滤器/控制器设备棚、一大套处于基础状态的木制和钢制牧牛围场以及一小套状态良好的牧羊围场。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |         |           |          |          |
| 备注:                                          | <p>本地地产以持续经营、随到随办的方式售出，售价为 850 万澳元；其中厂房和设备估计价值 350,000 澳元，120 单位的拉克兰褶皱带 (Lachlan Fold Belt) Mdb 地下水拥有权价值 78,000 澳元。土地和建筑物的分摊净售价为 7,700,000 澳元</p> <p>出售价值相当于：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 已建葡萄园的前构建物价值 26,000 澳元/公顷；</li> <li>• 耕作农田和辅助性田野的前构建物价值 16,500 澳元/公顷；</li> <li>• 水库价值 200 澳元/兆升；</li> <li>• 拉克兰褶皱带 (Lachlan Fold Belt) Mdb 地下水拥有权价值 650 澳元/兆升。</li> </ul>                                                                                            |                      |         |           |          |          |
| 对比情况:                                        | <p>地产面积较大，处于降雨量较高的地区，具有较高的潜在土地价值。地理位置不同，但气候特点类似。已开发了约 106 公顷的成熟酿酒葡萄种植园。整体标准栽种物情况类似，灌溉系统类似。建筑物改建情况不佳，改建建筑价值较低。</p> <p>结论基础：我们预计，与出售地产上所栽种的酿酒葡萄相比，该标的地产上所示的酿酒葡萄每公顷的栽种物价值略高。</p> <p>直接对比基础：我们希望，标的地产显示出的每公顷整体“改建”价值能够高些，主要因为相较于在售地产，标的地产的栽种比例较高，整体土地面积小得多。</p>                                                                                                                                                                                                                     |                      |         |           |          |          |



场址:3049 Murray Valley Highway, Nhill VIC 3594  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日





| 5.    | 地址                                                                                                                                                                                                                                                     | 售出日期       | 售出价格        | 面积(公顷) | 改建价值      | 土地价值/公顷  |          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------|-----------|----------|----------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                        |            |             |        |           | 改建后      | 不含建筑     |
|       | 215 Boyle Road, Tharbogang NSW 2680                                                                                                                                                                                                                    | 06/08/2021 | \$2,232,500 | 87.21  | \$170,000 | \$37,066 | \$35,116 |
| 土地标示: | <p>本地产位于格里菲斯(Griffith)西北方向10km处,并且已由当地一家葡萄酒酿造厂出售给了毗邻的土地所有人。本地产土地平坦,土壤为红壤土。栽种了约81公顷的白苏维浓酿酒葡萄幼苗(栽种于2016年)。本地产一直采用滴灌灌溉;但本出售交易中未含任何水权和450单位的输水权。服务方面接通了电力和未净化的生水。400mm的降雨量。</p> <p>土地分配情况如下:2016年,种植了81公顷的白苏维浓,并设置了滴灌系统。6.1公顷的建筑物宅地/辅助用地。本出售中未含任何灌溉水权。</p> |            |             |        |           |          |          |
| 改建情况: | <p>结构性改建建筑包括一个全封闭的钢制养殖棚(1.124平方米),配设了混凝土地板、办公厨房和便利设施区块。</p>                                                                                                                                                                                            |            |             |        |           |          |          |
| 备注:   | <p>允许建筑物以150,000澳元的售价出售表明:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>白葡萄酒酿造栽种物价值37,000澳元/公顷;</li> <li>辅助用地/其他土地价值10,000澳元/公顷。</li> </ul>                                                                                                              |            |             |        |           |          |          |
| 对比情况: | <p>地产整体较小,地理位置不同但气候特点类似。已开发了成熟的酿酒葡萄种植园。整体标准栽种物情况类似,灌溉系统类似。建筑物改建情况不佳,改建建筑价值较低。</p> <p>结论基础:我们预计,与出售地产上所栽种的酿酒葡萄相比,该标的地产上所示的酿酒葡萄每公顷的栽种物价值略低。</p> <p>直接对比基础:我们希望,标的地产显示出的每公顷整体“改建”价值能够低些,因为相较于在售地产,标的地产的土地面积大得多,而且买家的购买预期也因此明显降低。</p>                      |            |             |        |           |          |          |

| 6.    | 地址                                                                                                                                                                                                      | 售出日期       | 售出价格        | 面积(公顷) | 改建价值 | 土地价值/公顷  |          |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------|------|----------|----------|
|       |                                                                                                                                                                                                         |            |             |        |      | 改建后      | 不含建筑     |
|       | Farm 2795, Thorn Road Griffith, NSW 2680                                                                                                                                                                | 01/05/2021 | \$3,266,000 | 113.58 | \$0  | \$28,755 | \$28,755 |
| 土地标示: | <p>本地产位于格里菲斯西南方向4km处。水资源情况:接入了MIA渠道/管道系统,拥有Nil水源配额和644单位的MIA输水权。本地产还有一个城镇用水和未净化生水接驳点。</p> <p>土地平坦,土壤为红壤土,非常适宜葡萄栽种。栽种物均为酿酒葡萄品种,栽种面积约为107公顷,采用滴灌方式灌溉;其中包括82公顷的霞多丽和25公顷的赛美蓉(Semillon),栽种于1998年至2000年间。</p> |            |             |        |      |          |          |
| 改建情况: | <p>泵机棚仅(72平方米)</p>                                                                                                                                                                                      |            |             |        |      |          |          |
| 备注:   | <p>允许建筑物以150,000澳元的售价出售表明:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>栽种的霞多丽酿酒葡萄价值31,000澳元/公顷</li> <li>栽种的赛美蓉酿酒葡萄价值26,000澳元/公顷</li> <li>辅助用地价值10,000澳元/公顷。</li> </ul>                                   |            |             |        |      |          |          |
| 对比情况: | <p>地产整体较小,地理位置不同但气候特点类似。已开发了成熟的酿酒葡萄种植园。整体标准栽种物情况类似,灌溉系统类似。无改建建筑。</p> <p>结论基础:我们预计,与出售地产上所栽种的酿酒葡萄相比,该标的地产上所示的酿酒葡萄每公顷的栽种物价值相似。</p> <p>直接对比基础:我们希望,标的地产显示出的每公顷整体“改建”价值能够略高些,因为相较于在售地产,标的地产的改建建筑有一定价值。</p>  |            |             |        |      |          |          |


 场址:3049 Murray Valley Highway, JB3088531  
 估值日期:2022年7月13日



| 7. 地址                                     | 售出日期       | 售出价格        | 面积 (公顷) | 改建价值      | 土地价值/公顷  |          |
|-------------------------------------------|------------|-------------|---------|-----------|----------|----------|
|                                           |            |             |         |           | 改建后      | 不含建筑     |
| 22062 Sturt Highway Pike River<br>SA 5340 | 28/04/2021 | \$9,550,000 | 286.5   | \$454,250 | \$33,333 | \$31,748 |

土地标示:

该物业坐落在三个独立产权之中,彼此并不相邻,位于伦马克(Renmark)东南方向约 15 公里处,正面毗邻斯特尔特高速(Sturt Highway)和斯坦利茨路(Stanitzki Road)。已将占地约 217 公顷的土地开发建成了一个大规模的酿酒葡萄种植园,葡萄架采用由两根铁丝组成的垂直棚架,配以经处理的松木滤网和中间支柱。

所栽种品种包括西拉子、赤霞珠、黑皮诺(Pinot Noir)、梅洛(Merlot)、白苏维浓、霞多丽和小维铎(Petit Verdot)。栽种物中约 76%为上述红葡萄酒酿造品种,其余为白葡萄酒酿造品种。虽然土地的土壤类型优良,但大部分区域地势低洼,易受霜冻影响。为了缓解这一风险,葡萄园内安装了 11 台霜冻风机。

该葡萄园通过两个独立的水泵站直接从派克河引水进行滴灌。

改建情况:

已建的改善设施包括两栋住宅、三间棚屋、午餐室以及办公室。

备注:

在扣除辅助用地和已建改善设施的附加值后,对销售的分析显示了以下比率:

- 红葡萄酒葡萄种植费为 42,000 澳元/公顷
- 白葡萄酒葡萄种植费 35,188 澳元/公顷
- 辅助用地 5,000 澳元/公顷。

对比情况:

规模类似的地产发展成有名的酿酒葡萄种植园。整体标准栽种物情况类似,灌溉系统类似。气候分布位置类似建筑物改建情况不佳,改建建筑价值较低。自出售之日起,行情市况有所减弱。

结论基础:我们预计,与出售地产上的同等品种种植相比,该标的地产上的类似酿酒葡萄品种每公顷的种植率会更低。

直接比较基础:我们预计标的地产每公顷的总体“好转”率略低。

销售额说明

请参阅上述每笔销售中的单个说明。我们还注意到,一家大型葡萄酒酿造厂已签约,该厂位于米尔迪拉以北 30 公里的贝尔维尤。我们无权披露销售细节,但销售价格达到了该标的地产的品级。我们提到过,成熟的地产销售额总金额在 386,600 澳元和 955 万澳元之间,反映了总体的“带附属建筑”的单位价值约在 19,043 澳元/公顷和 45,730 澳元/公顷之间。

影响每公顷总体“带附属建筑”单位价值的主要因素包括地产的位置、规模、建筑改善标准以及品种组合。

在“不包括建筑”的基础上,销售额反映了整体“不包括建筑”的单位价值在 18,128 澳元/公顷和 38,068 澳元/公顷之间。

更具体来说,这些销售数据显示,红葡萄品种葡萄园的单位价值大多在 26,000 澳元/公顷至 42,000 澳元/公顷之间,而白葡萄品种葡萄园的单位价值则在 26,000 澳元/公顷至 37,000 澳元/公顷之间。此标的葡萄园已达到良好的质量标准,并拥有市面上的首选品种。我们种植了 32,000 澳元/公顷的霞多丽品种,29,000 澳元/公顷的成熟赤霞珠、梅洛以及西拉子葡萄。

在直接比较的基础上,我们认为销售额反映了标的地产的单位价值在 28,000 澳元/公顷和 32,000 澳元/公顷之间。我们采用了 30,000 澳元/公顷。

相关酿酒葡萄地产的销售汇总如下所示,下图展现了对比:



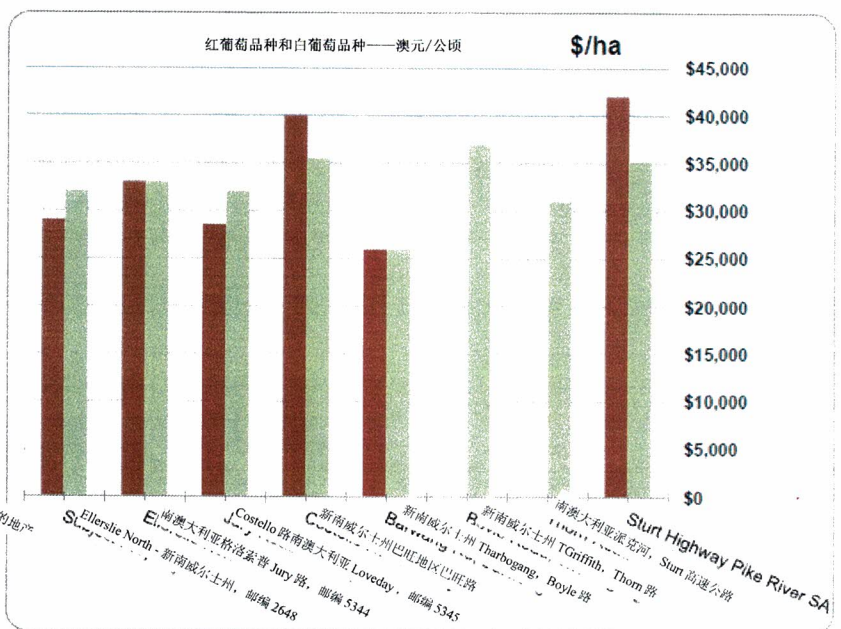
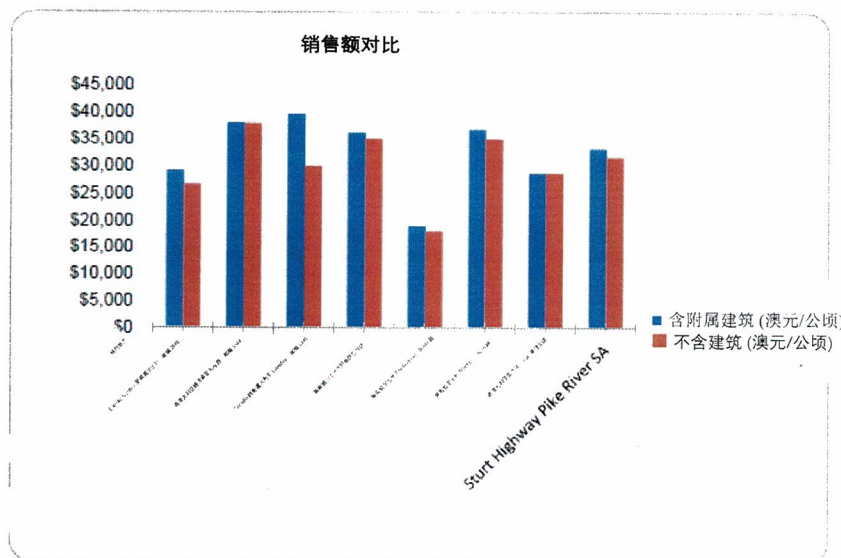
场址:3049 Murray Valley Highway  
JB3088531

估值日期:2022 年 7 月 13 日





| 地产                                    | 销售价格<br>(澳元) | 不含水权<br>和收获物 | 土地<br>面积 | 含附属建筑<br>(澳元/公顷) | 不含附属建筑<br>(澳元/澳元) | 红葡萄<br>澳元/公顷 | 白葡萄<br>澳元/公顷 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|----------|------------------|-------------------|--------------|--------------|
| 标的地产                                  | \$7,700,000  | \$7,700,000  | 260.4    | \$29,568         | \$27,072          | \$29,000     | \$32,000     |
| Ellerslie North - 新南威尔士<br>州, 邮编 2648 | \$2,300,000  | \$2,280,000  | 59.6     | \$38,236         | \$38,068          | \$33,000     | \$33,000     |
| 南澳大利亚格洛索普 Jury<br>路, 邮编 5344          | \$386,600    | \$386,600    | 9.7      | \$39,815         | \$30,031          | \$28,500     | \$32,000     |
| Costello 路南澳大利亚<br>Loveday, 邮编 5345   | \$449,000    | \$449,000    | 12.3     | \$36,415         | \$35,199          | \$40,000     | \$35,500     |
| 新南威尔士州巴旺地区巴<br>旺路                     | \$8,500,000  | \$7,700,000  | 404.3    | \$19,043         | \$18,128          | \$26,000     | \$26,000     |
| 新南威尔士州<br>Tharbogang, Boyle 路         | \$3,232,500  | \$3,232,500  | 87.2     | \$37,066         | \$35,116          | \$0          | \$37,000     |
| 新南威尔士州 TGriffith,<br>Thorn 路          | \$3,266,000  | \$3,266,000  | 113.6    | \$28,755         | \$28,755          | \$0          | \$31,000     |
| 南澳大利亚派克河, Sturt<br>高速公路               | \$9,550,000  | \$9,550,000  | 286.5    | \$33,333         | \$31,748          | \$42,000     | \$35,188     |



场址: 3049 Murray Valley Highway, Nhill, VIC 3594

JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日



估价原理

估价原理 在评估标的地产的市场价值时，我们考虑了以下估值方法：

- 总和
- 直接对比

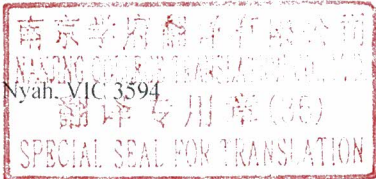
此类方法使用每公顷土地面积作为确定价值的基础。

销售阶段 在此假设我们对市场价值的评估，其有效的营销活动长达六个月。

总和法 这种方法允许估价师评估地产的各个组成部分。适用于土地和建筑物的各种单位价值取自我们的销售分析。

当使用这种方法时，在土地等级的基础上按每公顷的单位价值对地产进行估价。把附属建筑的价值添加到土地价值中。土地和建筑物的衍生估值金额来自可作比较的销售凭证。我们在此基础上所做的计算结果如下所示。

| 栽种物品种       | 面积<br>(公顷) | 单位价值<br>(澳元/公顷) | 价值           |
|-------------|------------|-----------------|--------------|
| 霞多丽         | 52.82      | \$ 32,000       | \$ 1,690,240 |
| 赤霞珠         | 67.85      | \$ 29,000       | \$ 1,967,650 |
| 西拉子         | 74.83      | \$ 29,000       | \$ 2,170,070 |
| 梅洛          | 29.49      | \$ 29,000       | \$ 855,210   |
| 总的种植面积      | 224.99     |                 | \$ 6,683,170 |
| 地头/其他       | 22.59      | \$ 7,500        | \$ 169,425   |
| 其他土地        | 面积<br>(公顷) | 单位价值<br>(澳元/公顷) | 价值           |
| 共用地产 2      | 2.86       | 允许              | \$ 15,000    |
| 地块 1 房屋用地   | 1.75       | 允许              | \$ 120,000   |
| PC 用地和房屋用地  | 7.83       | 允许              | \$ 120,000   |
| 3B 水渠预留地    | 0.40       | 允许              | \$ 2,000     |
| 其他总用地       | 12.84      |                 | \$ 257,000   |
| 土地和种植的总价值   |            |                 | \$ 7,109,595 |
| 建筑物的附加值     |            |                 | \$ 600,000   |
| 土地和建筑物的综合价值 |            |                 | \$ 7,709,595 |
| 合计取整        | 260.42     |                 | \$ 7,700,000 |





直接对比法

该方法考虑了地产的个性化特征，包括土壤类型、地形、降雨量、位置、产量、附属建筑物的水平以及基础设施开发。

当采用这种方法时，读者需要了解，这种分析依据需要估价师进行主观判断，以便确定价值。在存在多个土地等级以及关键附属建筑物改善的情况下，这种方法的可靠性会降低。

我们进行的计算结果详见下表：

| 直接比较价值评估      |                             | 价值          |
|---------------|-----------------------------|-------------|
| 土地和建筑物 - 低    | 260.41 公顷<br>@ 28,000 澳元/公顷 | \$7,291,508 |
| 土地和建筑物 - 高    | 260.41 公顷<br>@ 32,000 澳元/公顷 | \$8,333,152 |
| 土地和建筑物 - 所采用的 | 260.41 公顷<br>@ 30,000 澳元/公顷 | \$7,812,330 |
| 合计            |                             | \$7,812,330 |
| 取整            |                             | \$7,800,000 |

估价结论

在地产评估中，我们采用几种方法，这些方法提供了一系列价值。我们更倾向于采用总和法，因为我们认为总和法可以对市场如何决定价值提供最为准确的评估。

| 估值概述   | 价值          |
|--------|-------------|
| 总和法    | \$7,700,000 |
| 直接对比法  | \$7,800,000 |
| 所采用的估值 | \$7,700,000 |

附录

- 1. 指示函
- 2. 图片
- 3. 共用财产所有权和法人团体详情
- 4. 不动产产权
- 5. 用水许可证
- 6. 地产规划



场址:3049 Murray Valley Highway,  
JB3088531  
估值日期: 2022 年 7 月 13 日





## 认证和资格

|             |                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 信息的准确性      | 我们建议，只要是合格的且经验丰富的估价师做出了合理预期，反映出应有的技能、谨慎和勤勉，那么估价报告中列出的任何客观信息、数据或计算结果就是准确的。然而，我们尚未单独验证第三方信息，把它当成自己的信息去使用或者认可它的可靠性。估价报告中提及其他人提供的任何信息，如有不准确之处，这可能会对估价产生影响。在信赖方接受该风险的前提下，才会提供估价报告。                                       |
| API 标准      | 本次估价报告是根据《澳大利亚地产协会（API）专业标准》编制的。                                                                                                                                                                                    |
| 边界围栏        | 对大面积农村地产的所有边界进行界定并不现实，通常情况下，任何一种方式都会侵占围栏。在大多数情况下，这仅限于不对生产效率、流动性或价值产生影响。虽然似乎不存在任何重大侵犯，但估价师并不是测量师，如果没有进行过证明调查，就无法提供任何担保。                                                                                              |
| 改善条件        | 虽然我们已经检查了建筑物，但我们尚未完成详细的结构调查、未核实过厂房及机械的状况、也未测试过任何服务系统或检查过建筑物未暴露或无法进入的部分。因此，我们无法声明这些东西没有缺陷、腐烂或损害。我们已经查看了该建筑物大体的修复状态，同时假设，考虑到其使用年限，这些改进在结构上是合理的。                                                                       |
| 化学性残留物      | 此估价假设，该地产具有明显的化学性残留物。如果情况并非如此，且存在纠正成本，则可能会影响变现性和价值，应将估价退回，随后进行复议或重新评估。                                                                                                                                              |
| 利益冲突        | 估价师或据其所知，本公司任何成员均与本文件未披露的与该地产相关的任何利益，或直接、间接或财务利益不存在任何冲突。                                                                                                                                                            |
| 侵占          | 我们已在检查时实际明确了边界，似乎不存在任何侵犯。但是，我们不是测量师，如果未提供证明调查，我们将无法提供任何担保。                                                                                                                                                          |
| 排除的查询       | 尚未进行以下查询：洪水、土地调查计划和受污染土地登记。我们的估价假设此类查询不会发现任何可能影响地产价值和/或变现性的问题。如果依赖本报告内容的任何人意识到或发觉可能影响价值和/或变现性的问题，则应将查询结果提交给估价师征求意见。                                                                                                 |
| 商品及服务税（GST） | 在此强调，我们不是商品及服务税的评估专家。我们不了解业主的财务状况、双方之间已签署（或将要签署）的任何协议或此前与该地产有关的交易，这可能会影响该地产的商品及服务税状况。我们建议依赖估值的任何一方就可能附属于该地产的任何商品及服务税负债寻求单独的意见。                                                                                      |
| 不受影响的土地     | 除非在本报告正文中明确规定，否则我方假设土地不受不稳定、危险或有毒土壤物质的影响；然而，有关这方面还没有征求专家的专业性意见。然而，本估价假设，如果出现任何此类问题，也是没有问题的；然后，应将此事提交给估价师，从而征求进一步意见。                                                                                                 |
| 有限责任        | 责任以《专业守则法》项下批准的方案为限。                                                                                                                                                                                                |
| 市场行情        | 该估值仅在估值之日是有效的。本文所评估的价值可能在相对较短的时间内发生意料之外的巨大变化（包括由于估价师在估值之日无法合理意识到的因素）。对于此类因后续变化而造成的价值损失，我们不承担任何责任或义务。在不限制上述说明的一般性情况下，自估值之日或该较早日期起 90 天届满后，你意识到还存在其他影响估价的因素，对此我们不承担任何责任。然而，应当认识到，在 90 天的信任期内，并不保证该期间的价值；始终仅在估值之日进行估价。 |
| 原住民土地所有权    | 对标的地产的产权查询表明，其保有权是终身保有的，因此，很可能已经终止对标的地产的任何原住民土地所有权主张。                                                                                                                                                               |
| 无合规证书       | 未获得任何合规证书/等级证书。本次估值受制于建筑物在所有重大方面均符合影响现场的任何限制性约定事项。此外，假设现场改善设施的建造、占用和运营完全符合法律的所有要求，包括所有分区、土地使用等级、建筑、规划、消防和卫生法规（包括石棉和退伍军人病）、所有政府当局的规定、条例、命令和规范，并且不存在未完成的征用。                                                           |
| 无金钱利害关系     | 在编制本报告之日，估价师在标的地产中不存在任何过去、现在或未来的金钱利害关系，所表达的意见在此方面没有任何偏见。                                                                                                                                                            |
| 未经允许，不得复制   | 在未就可能采用的形式和内容征得书面批准的情况下，不得将本估价报告的全部或部分内容或引用的任何参考内容纳入任何已发布的文件、通告或声明中，也不得以任何方式发布部分报告或全部报告。                                                                                                                            |
| 其他税务影响      | Herron Todd White 不是税务专家，我方提供估值评估以及任何相关的销售、租金或可行性分析，但与所得税、资本利得税或任何其他可能直接或间接与标的地产相关的税务影响无关。                                                                                                                          |



场址:3049 Murray Valley Highway  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日



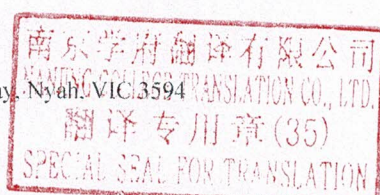


|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 信赖和披露   | 本报告仅供协议一方个人保密使用而编制。本估价报告仅供其所针对的一方或多方使用，且仅可供其使用。任何其他方均无权使用或依赖该估价报告，未经 Herron Todd White 明确的书面授权，Herron Todd White 不对依赖该估价报告的任何其他方承担任何责任。必须阅读整篇报告，任何未能通篇阅读的行为均不构成该方对此报告的依赖。在未就可能采用的形式和上下文征得 Herron Todd White 书面批准的情况下，不得将本估价报告的全部或部分内容或引用的任何参考内容纳入任何已发布的文件、通告或声明中，也不得以任何方式发布部分报告或全部报告。 |
| 结构勘测    | 本估价报告并非土地或土地改善的现场或结构勘测报告，所提供的任何建议均不是以专家身份提出的。                                                                                                                                                                                                                                         |
| 白蚁/害虫侵扰 | 标的地产位于易受白蚁侵扰的区域。我们不是害虫检查员/害虫防治专家。对标的改善情况的检查未发现任何明显的肉眼可见的白蚁侵扰。然而，这只能由经过认证的害虫防治专家确认。                                                                                                                                                                                                    |
| 城镇规划    | 未提供或获得查询结果，因此，本此估价是在所有必要和适当的城市规划和/或建筑、同意书、批准和证书已发布的基础上进行的，如本报告所述，用于行使附属设施的占用权。                                                                                                                                                                                                        |



场址:3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日



-----转发的邮件-----

发件人: Bruno Zappia <[brunozappia@weilongwines.com.au](mailto:brunozappia@weilongwines.com.au)>

发送时间: 2022 年 7 月 8 日 (星期五) 上午 10:02

主题: Weilong nyah 与 Coomy farms 的估价。

收件人: Shane Noonan <[shane.noonan@htw.com.au](mailto:shane.noonan@htw.com.au)>

你好, **Shane**

在我们打过电话之后, 我想正式邀请您为 Weilong Nyah 与 Coomealla 葡萄园提供估值服务  
估值仅作内部之用, 我们急要——如果可能的话, 在 2 周内就想要。不需要报价, 请尽快进行估值。

我已附上两位农场经理的联系方式

还附上了我们讨论过的共用用地具体情况。

此致!

Bruno Zappia|

威龙葡萄酒 | 执行董事

M: +61 428 596 810| 邮箱: [brunozappia@weilongwines.com.au](mailto:brunozappia@weilongwines.com.au)

葡萄酒酿造厂: 维多利亚州, 雷德克利夫斯, 特雷维索路 531 号, 邮编 3496

邮政信息: 维多利亚州, 雷德克利夫斯, 1254 号邮政信箱, 邮编 3496



场址: 3049 Murray Valley Highway, Nyah, Vic 3504  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日







赤霞珠 - 区块 5



区块 7



西拉子 (10)



霞多丽 (2)



梅洛 (8)



霞多丽 (1)



赤霞珠 (7)



西拉子 (1)



场址:3049 Murray Valley Highway.  
JB3088531  
估值日期: 2022 年 7 月 13 日







地头



梅洛 (3)



霞多丽与路标 (10)



西拉子北部边界 (1)



场址:3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3604  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日





注册查询声明 - 第 10375 卷第 375 页

维多利亚州版权所有。本出版物受版权保护。除非根据《1968 年版权法》（联邦）和《1962 年土地出售法》（维多利亚）第 32 节的规定或根据书面协议约定，否则不得通过任何程序复制任何章节。该信息仅在 LANDATA REGD TM 系统中获得的时间和形式有效。没有维多利亚州、LANDATA REGD TM 系统、维多利亚州土地注册服务私人有限公司。有限公司澳大利亚商号 86 627 986 396 作为维多利亚土地注册服务信托澳大利亚商号 83 206 746 897 的受托人，对任何后续发布、出版或复制该信息承担责任。

注册查询声明（产权查询）《1958 年土地转让法》

第 10375 卷第 375 页 安全编号：124090422695Q

不存在 CofT 创建于 2021 年 6 月 8 日下午 04:09

用地名称

415624W 分区平面图上的公共财产 1。母本所有权：

第 05107 卷第 211 页第 06286 卷第 129 页第 06286 卷第 175 页

第 06654 卷第 687 页第 08331 卷第 005 页第 08331 卷第 050 页

第 09045 卷第 095 页

由量表 PS415624W 于 1998 年 4 月 3 日创建

登记的所有权人

地产无限制产权

独资经营者

业主法团图则 PS415624W，地址：维多利亚州米尔迪拉迪肯大道 222 号邮编 3500 PS415624W，

1998 年 4 月 3 日

产权受限、警告和通知

任何影响公共财产的产权受限，该等受限源于受业主法团影响的地块所有权上显示的产权受限。

因《1958 年土地转让法》第 98 节或《1988 年土地再划分法》第 24 节而产生的任何产权受限，以及下图位置所示平面图上显示或输入的任何其他产权受限。

图标位置

有关更多详细信息以及边界，请参阅 PS415624W

过去 125 天中的活动

无

-----注册查询声明末尾-----

其他信息：（不属于注册查询声明的章节）

街道地址：澳大利亚维多利亚州奈亚市墨累谷公路 3049 号，邮编 3594

业主法团

此页中的土地受到以下因素的影响：

场址：3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594  
JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日





注册查询声明 - 第 10390 卷第 770 页

维多利亚州版权所有。本出版物受版权保护。除非根据《1968 年版权法》（联邦）和《1962 年土地出售法》（维多利亚）第 32 节的规定或根据书面协议约定，否则不得通过任何程序复制任何章节。该信息仅在 LANDATA REGD TM 系统中获得的时间和形式有效。没有维多利亚州、LANDATA REGD TM 系统、维多利亚州土地注册服务私人有限公司。有限公司澳大利亚商号 86 627 986 396 作为维多利亚土地注册服务信托澳大利亚商号 83 206 746 897 的受托人，对任何后续发布、出版或复制该信息承担责任。

注册查询声明（产权查询）《1958 年土地转让法》

第 10390 卷第 770 页 安全编号：124090428263N

不存在 CofT 创建于 2021 年 6 月 8 日晚上 08:02

用地名称

415624W 分区平面图上的公共财产 2。

母本所有权第 10375 卷第 376 页

由量表 V494097S 于 1998 年 6 月 25 日创建

登记的所有权人

地产无限制产权

独资经营者

业主法团图则 PS415624W, 地址: 维多利亚州米尔迪拉迪肯大道 222 号邮编 3500 V494097S , 1998 年 6 月 25 日

产权受限、警告和通知

任何影响公共财产的产权受限，该等受限源于受业主法团影响的地块所有权上显示的产权受限。

因《1958 年土地转让法》第 98 节或《1988 年土地再划分法》第 24 节而产生的任何产权受限，以及下图位置所示平面图上显示或输入的任何其他产权受限。

图标位置

有关更多详细信息以及边界，请参阅 PS415624W

过去 125 天中的活动

无

-----注册查询声明末尾-----

其他信息：（不属于注册查询声明的章节）

街道地址：澳大利亚维多利亚州奈亚市墨累谷公路 3049 号，邮编 3594

业主法团

此页中的土地受到以下因素的影响：

业主法团 图则 PS415624W



场址: 3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594  
JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日







## 环境、土地、水和规划部

### 业主法团查询报告

维多利亚州版权所有。本出版物受版权保护。除非根据《1968 年版权法》（联邦）和《1962 年土地出售法》（维多利亚）第 32 节的规定或根据书面协议约定，否则不得通过任何程序复制任何章节。该信息仅在 LANDATA REGD TM 系统中获得的时间和形式有效。没有维多利亚州、LANDATA REGD TM 系统、维多利亚州土地注册服务私人有限公司。有限公司澳大利亚商号 86 627 986 396 作为维多利亚土地注册服务信托澳大利亚商号 83 206 746 897 的受托人，对任何后续发布、出版或复制该信息承担责任。

创建于 2021 年 6 月 8 日晚上 08:03:41

业主法团  
图则 PS415624W

PS415624W 中的土地受业主法团的影响

受业主法团所影响的土地：

公共财产 1,2，土地 1-3,5,6,8-10。

对业主法团的限制：

无限制

送达通知的邮寄地址：

维多利亚州米尔迪拉迪肯大道 222 号邮编 3500

PS415624W 1998 年 4 月 3 日

业主法团经理：

无

规则：

示范性规则是适用的，除非《业主法团规则》另有规定。见《2006 年业主法团法案》第 139（3）节

业主法团规则：

1. W197828X 1999 年 8 月 6 日

其他业主法团信息：

无

注意：

无

权利和责任：

注：仅在高端报告中提供参见页数。

| 地块     | 权利  | 责任  |
|--------|-----|-----|
| 共用地产 1 | 0   | 0   |
| 共用地产 2 | 0   | 0   |
| 地块 1   | 330 | 330 |
| 地块 2   | 330 | 330 |
| 地块 3   | 155 | 155 |
| 地块 5   | 301 | 301 |
| 地块 6   | 213 | 213 |

维多利亚州土地利用，维多利亚州墨尔本朗斯代尔街 2 号，  
邮编 3000

第 1 页，共 2 页



维多利亚州墨尔本市邮政信箱 527 号，邮政编码 3001，DX  
250639

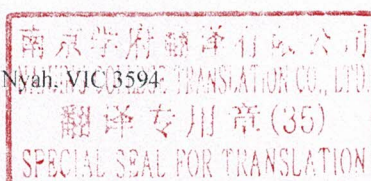
澳大利亚商号 90 719 052 204



场址:3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594

JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日







业主法团查询报告

创建于 2021 年 6 月 8 日晚上 08:03:41

|                      |
|----------------------|
| 业主法团<br>图则 PS415624W |
|----------------------|

权利和责任：

注：仅在高端报告中提供参见页数。

| 地块    | 权利      | 责任      |
|-------|---------|---------|
| 地块 8  | 152     | 152     |
| 地块 9  | 107     | 107     |
| 地块 10 | 107     | 107     |
| 合计    | 1695.00 | 1695.00 |

自 2007 年 12 月 31 日起，所有法人团体均被视为业主法团。任何图则、量表或开页中对法人团体的任何提及均应理解为对业主法团的提及。

声明末尾。





附录 4 - 不动产所有权和规划示例

注册查询声明-第 10447 卷第 033 页

维多利亚州版权所有。本出版物受版权保护。除非根据《1968 年版权法》（联邦）和《1962 年土地出售法》（维多利亚）第 32 节的规定或根据书面协议约定，否则不得通过任何程序复制任何章节。该信息仅在 LANDATA REGD TM 系统中获得的时间和形式有效。没有维多利亚州、LANDATA REGD TM 系统、维多利亚州土地注册服务私人有限公司。有限公司澳大利亚商号 86 627 986 396 作为维多利亚土地注册服务信托澳大利亚商号 83 206 746 897 的受托人，对任何后续发布、出版或复制该信息承担责任。

注册查询声明（产权查询）《1958 年土地转让法》

第 10447 卷第 033 页 安全编号：124088998952M

于 2021 年 3 月 30 日下午 03:40 创建

用地名称

合并规划中的土地 362167E。

母本所有权：

第 09627 卷第 468 页

第 10340 卷第 690 页

由量表 PC362167E 于 1999 年 5 月 31 日创建

登记的所有权人

地产无限制产权

独资经营者

威龙葡萄酒（澳大利亚）有限公司，地址：维多利亚州伊普斯维奇市卡林顿大道 21 号，邮编 3498，AN263500A，2016 年 11 月 10 日

产权受限、警告和通知

抵押 AN521841L 2017 年 2 月 3 日

荷兰合作银行澳大利亚有限公司

因《1958 年土地转让法》第 98 节或《1988 年土地再划分法》第 24 节而产生的任何产权受限，以及下图位置所示平面图上显示或输入的任何其他产权受限。

图标位置

有关更多详细信息以及边界，请参阅 PC362167E

过去 125 天中的活动

无

-----注册查询声明末尾-----

其他信息：（不属于注册查询声明的章节）

街道地址：维多利亚州奈亚市墨累谷公路 3049 号，邮编 3594

文献末尾

由维多利亚州授权的 SAI Global Property Division 有限公司通过 LANDATA® 系统获得了所提供的信息。2021 年 3 月 30 日提交，订单号 67312314。你的参考编号：

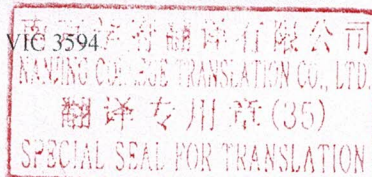
**JB2345804/SN/Rural/Mildura。**



场址:3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594

JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日



估值日期：2022 年 7 月 13 日

南京英皇翻译有限公司  
NANJING COLLEGE TRANSLATION CO., LTD.  
翻译专用章(35)  
SPECIAL SEAL FOR TRANSLATION



注册查询声明 - 第 10375 卷第 369 页

维多利亚州版权所有。本出版物受版权保护。除非根据《1968 年版权法》（联邦）和《1962 年土地出售法》（维多利亚）第 32 节的规定或根据书面协议约定，否则不得通过任何程序复制任何章节。该信息仅在 LANDATA REGD TM 系统中获得的时间和形式有效。没有维多利亚州、LANDATA REGD TM 系统、维多利亚州土地注册服务私人有限公司。有限公司澳大利亚商号 86 627 986 396 作为维多利亚土地注册服务信托澳大利亚商号 83 206 746 897 的受托人，对任何后续发布、出版或复制该信息承担责任。

注册查询声明（产权查询）《1958 年土地转让法》

第 10375 卷第 369 页

安全编号：124088999217Y

于 2021 年 3 月 30 日下午 03:46 创建

用地名称

415624W 分区规划图上的地块 2。

母本所有权：

第 05107 卷第 211 页第 06286 卷第 129 页第 06286 卷第 175 页

第 06654 卷第 687 页第 08331 卷第 005 页第 08331 卷第 050 页

第 09045 卷第 095 页

由量表 PS415624W 于 1998 年 4 月 3 日创建

登记的所有权人

地产无限制产权

独资经营者

威龙葡萄酒（澳大利亚）有限公司，地址：维多利亚州伊普斯维奇市卡林顿大道 21 号，邮编 3498，AN235354S，2016 年 11 月 2 日

产权受限、警告和通知

抵押 AN521841L 2017 年 2 月 3 日

荷兰合作银行澳大利亚有限公司

因《1958 年土地转让法》第 98 节或《1988 年土地再划分法》第 24 节而产生的任何产权受限，以及下图位置所示平面图上显示或输入的任何其他产权受限。

图标位置

有关更多详细信息以及边界，请参阅 PS415624W

过去 125 天中的活动

无

-----注册查询声明末尾-----

其他信息：（不属于注册查询声明的章节）

街道地址：维多利亚州奈亚市墨累谷公路 3049 号，邮编 3594

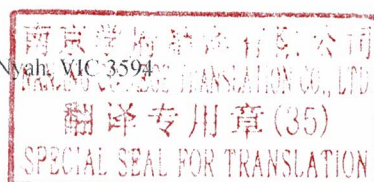
业主法团

此页中的土地受到以下因素的影响：

业主法团 图则 PS415624W

场址:3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594  
JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日



注册查询声明 - 第 10375 卷第 368 页

维多利亚州版权所有。本出版物受版权保护。除非根据《1968 年版权法》（联邦）和《1962 年土地出售法》（维多利亚）第 32 节的规定或根据书面协议约定，否则不得通过任何程序复制任何章节。该信息仅在 LANDATA REGD TM 系统中获得的时间和形式有效。没有维多利亚州、LANDATA REGD TM 系统、维多利亚州土地注册服务私人有限公司。有限公司澳大利亚商号 86 627 986 396 作为维多利亚土地注册服务信托澳大利亚商号 83 206 746 897 的受托人，对任何后续发布、出版或复制该信息承担责任。

注册查询声明（产权查询）《1958 年土地转让法》

第 10375 卷第 368 页

安全编号：124088998241K

于 2021 年 3 月 30 日下午 03:27 创建  
用地名称

415624W 分区规划图上的地块 1。

母本所有权：

第 05107 卷第 211 页第 06286 卷第 129 页第 06286 卷第 175 页  
第 06654 卷第 687 页第 08331 卷第 005 页第 08331 卷第 050 页  
第 09045 卷第 095 页

由量表 PS415624W 于 1998 年 4 月 3 日创建  
登记的所有权人

地产无限制产权

独资经营者

威龙葡萄酒（澳大利亚）有限公司，地址：维多利亚州伊普斯维奇市卡林顿大道 21 号，邮编 3498，AN365248P，2016 年 12 月 12 日

产权受限、警告和通知

抵押 AN521841L 2017 年 2 月 3 日

荷兰合作银行澳大利亚有限公司

因《1958 年土地转让法》第 98 节或《1988 年土地再划分法》第 24 节而产生的任何产权受限，以及下图位置所示平面图上显示或输入的任何其他产权受限。

图标位置

有关更多详细信息以及边界，请参阅 PS415624W

过去 125 天中的活动

无

-----注册查询声明末尾-----

其他信息：（不属于注册查询声明的章节）

街道地址：维多利亚州奈亚市墨累谷公路 3049 号，邮编 3594  
业主法团

此页中的土地受到以下因素的影响：

业主法团 图则 PS415624W



场址:3049 Murray Valley Highway, N  
JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日





注册查询声明 - 第 10375 卷第 370 页

维多利亚州版权所有。本出版物受版权保护。除非根据《1968 年版权法》（联邦）和《1962 年土地出售法》（维多利亚）第 32 节的规定或根据书面协议约定，否则不得通过任何程序复制任何章节。该信息仅在 LANDATA REGD TM 系统中获得的时间和形式有效。没有维多利亚州、LANDATA REGD TM 系统、维多利亚州土地注册服务私人有限公司。有限公司澳大利亚商号 86 627 986 396 作为维多利亚土地注册服务信托澳大利亚商号 83 206 746 897 的受托人，对任何后续发布、出版或复制该信息承担责任。

注册查询声明（产权查询）《1958 年土地转让法》

第 10375 卷第 370 页

安全编号：124088998071U

于 2021 年 3 月 30 日下午 03:24 创建

用地名称

415624W 分区规划图上的地块 3。

母本所有权：

第 05107 卷第 211 页第 06286 卷第 129 页第 06286 卷第 175 页

第 06654 卷第 687 页第 08331 卷第 005 页第 08331 卷第 050 页

第 09045 卷第 095 页

由量表 PS415624W 于 1998 年 4 月 3 日创建

登记的所有权人

地产无限制产权

独资经营者

威龙葡萄酒（澳大利亚）有限公司，地址：维多利亚州伊普斯维奇市卡林顿大道 21 号，邮编 3498，AN235334Y，2016 年 11 月 2 日

产权受限、警告和通知

抵押 AN521841L 2017 年 2 月 3 日

荷兰合作银行澳大利亚有限公司

因《1958 年土地转让法》第 98 节或《1988 年土地再划分法》第 24 节而产生的任何产权受限，以及下图位置所示平面图上显示或输入的任何其他产权受限。

图标位置

有关更多详细信息以及边界，请参阅 PS415624W

过去 125 天中的活动

无

-----注册查询声明末尾-----

其他信息：（不属于注册查询声明的章节）

街道地址：维多利亚州奈亚市墨累谷公路 3049 号，邮编 3594

业主法团

此页中的土地受到以下因素的影响：

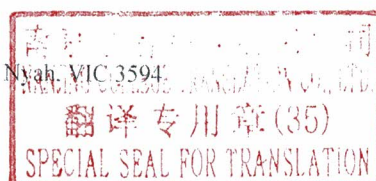
业主法团 图则 PS415624W



场址：3049 Murray Valley Highway, Nyah VIC 3594

JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日



注册查询声明 - 第 10625 卷第 566 页

维多利亚州版权所有。本出版物受版权保护。除非根据《1968 年版权法》（联邦）和《1962 年土地出售法》（维多利亚）第 32 节的规定或根据书面协议约定，否则不得通过任何程序复制任何章节。该信息仅在 LANDATA REGD TM 系统中获得的时间和形式有效。没有维多利亚州、LANDATA REGD TM 系统、维多利亚州土地注册服务私人有限公司。有限公司澳大利亚商号 86 627 986 396 作为维多利亚土地注册服务信托澳大利亚商号 83 206 746 897 的受托人，对任何后续发布、出版或复制该信息承担责任。

注册查询声明（产权查询）《1958 年土地转让法》

第 10625 卷第 566 页

安全编号：124088998296A

于 2021 年 3 月 30 日下午 03:29 创建

用地名称

415624W 分区规划图上的地块 10。

母本所有权第 10375 卷第 371 页

由量表 PS415624W/D1 于 2002 年 1 月 7 日创建

登记的所有权人

地产无限制产权

独资经营者

威龙葡萄酒（澳大利亚）有限公司，地址：维多利亚州伊普斯维奇市卡林顿大道 21 号，邮编 3498，AN235376G，2016 年 11 月 2 日

产权受限、警告和通知

抵押 AN521841L 2017 年 2 月 3 日

荷兰合作银行澳大利亚有限公司

因《1958 年土地转让法》第 98 节或《1988 年土地再划分法》第 24 节而产生的任何产权受限，以及下图位置所示平面图上显示或输入的任何其他产权受限。

协议第 173 节《1987 年规划与环境法》AB413294W 2002 年 7 月 13 日

图标位置

有关更多详细信息以及边界，请参阅 PS415624W

过去 125 天中的活动

无

-----注册查询声明末尾-----

其他信息：（不属于注册查询声明的章节）

街道地址：维多利亚州奈亚市墨累谷公路 3049 号，邮编 3594

业主法团

此页中的土地受到以下因素的影响：

业主法团 图则 PS415624W

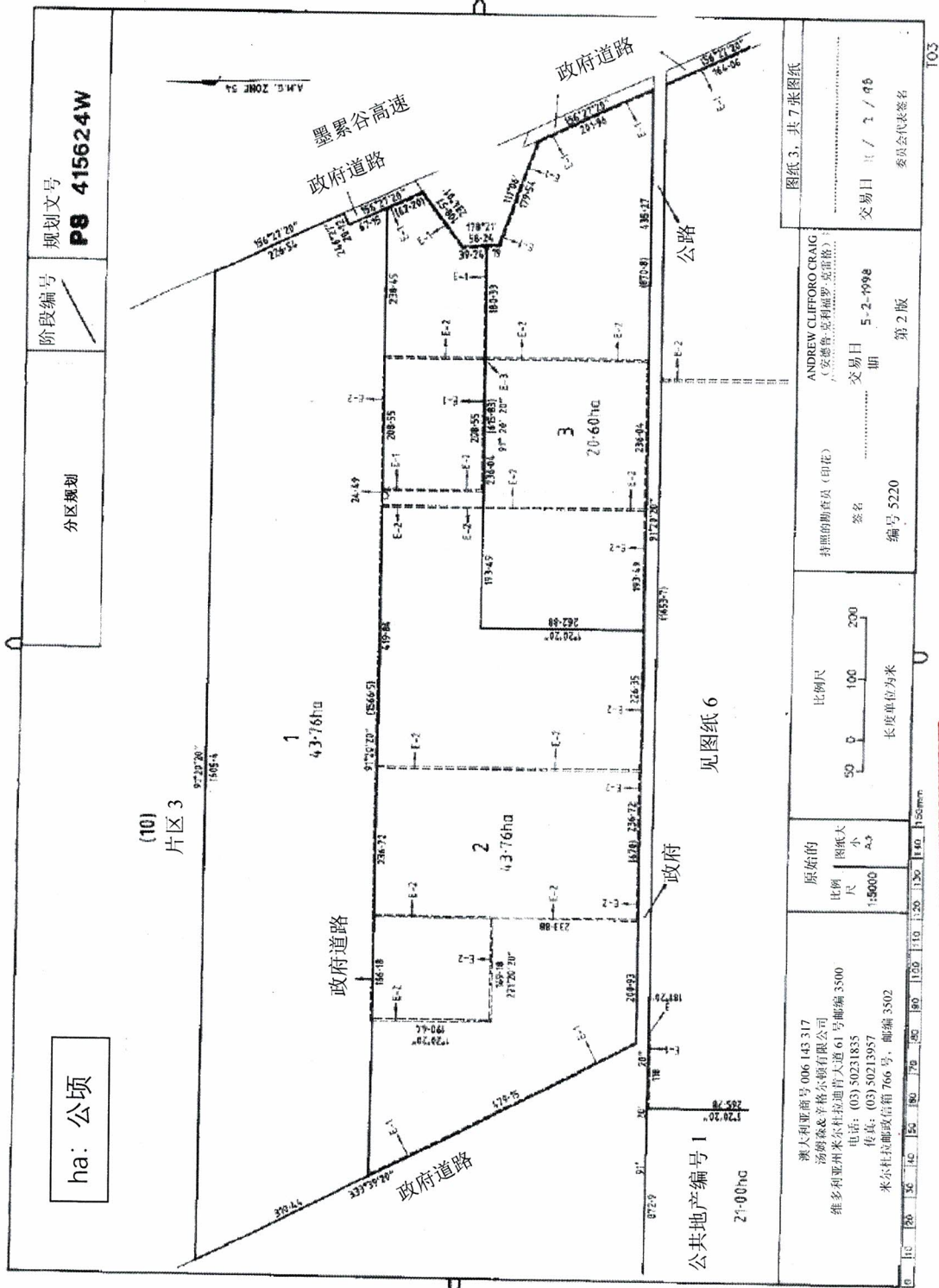
场址:3049 Murray Valley Highway, N  
JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日



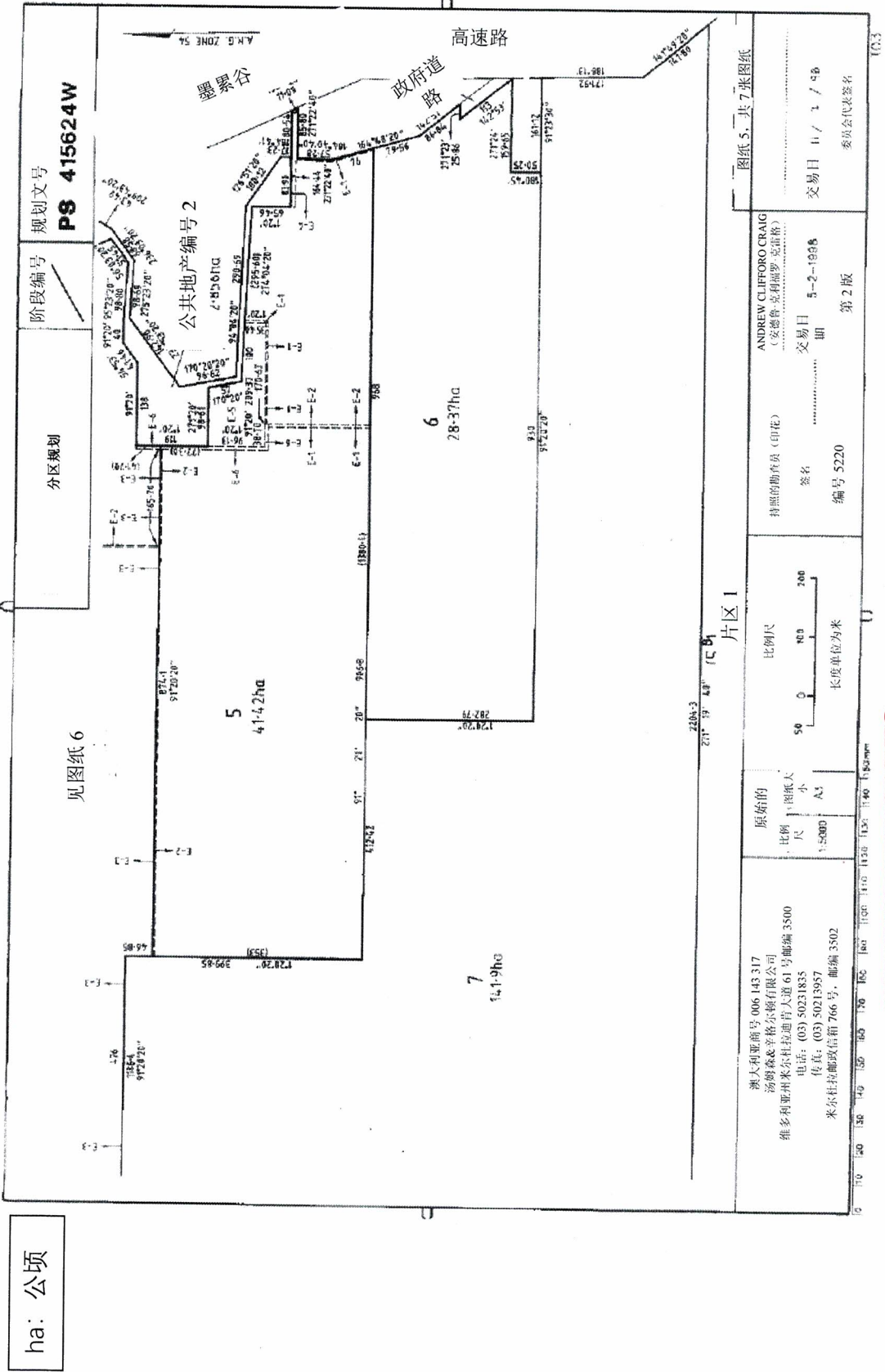








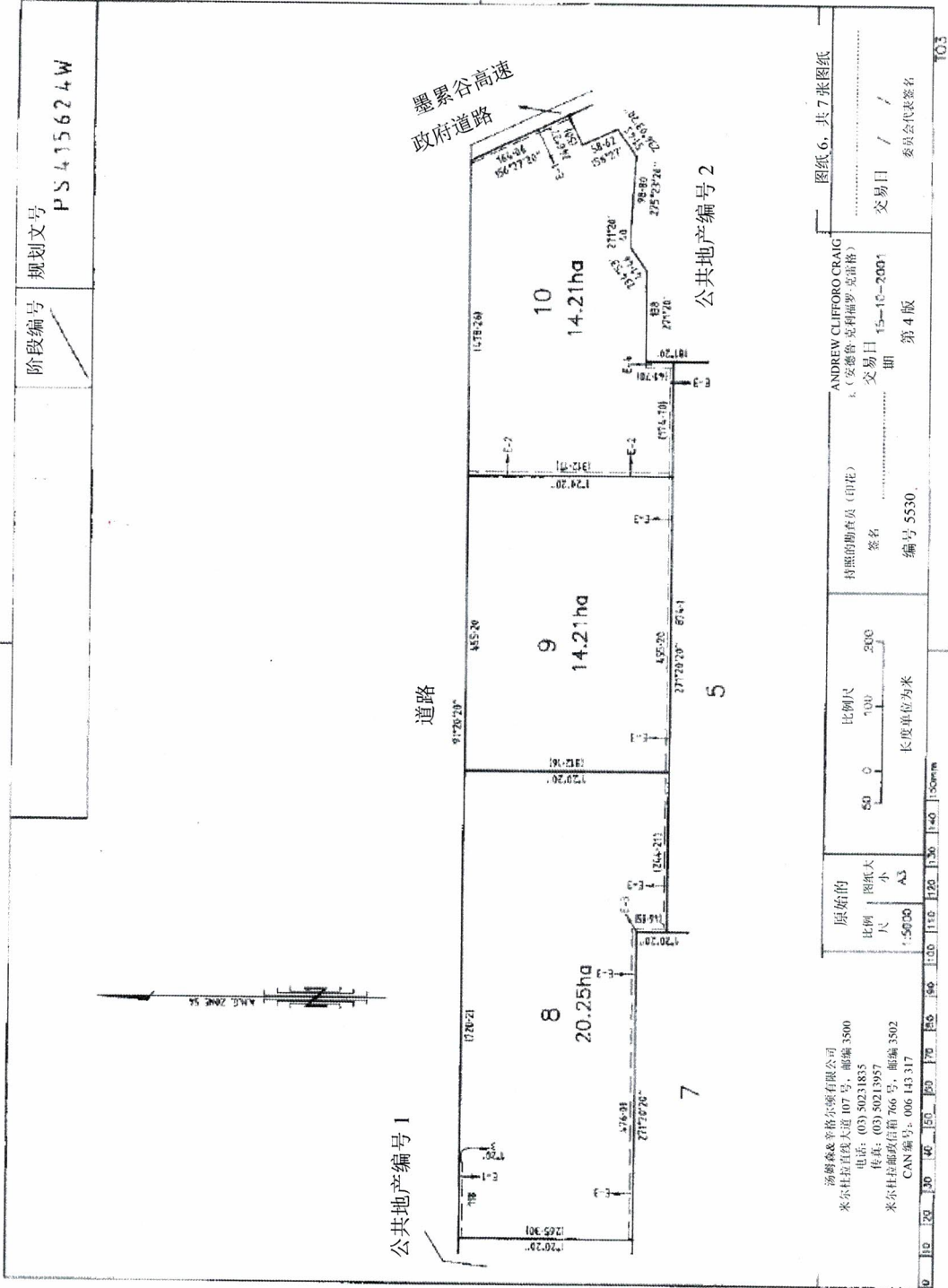




南京学府翻译有限公司  
NANJING COLLEGE TRANSLATION CO., LTD.  
翻译专用章 (35)  
SPECIAL SEAL FOR TRANSLATION

场址: 3049 Murray Valley Highway  
JB3088531  
估值日期: 2022 年 7 月 13 日





场址: 3049 Murray Valley Highway  
JB3088531  
估值日期: 2022 年 7 月 13 日



维多利亚水务登记记录副本

用水许可证

1989 年水务法案

本记录副本中的信息与打印时的记录相同。应该进行注册查询获取当前信息。维多利亚州不保证该信息的准确性或完整性，对任何后续发布、出版或复制该信息不承担任何责任。

用水许可证 WUL025165 并不免除根据任何其他议会法案就用水许可证授权的任何事项申请任何必要授权或许可的需要。

用水许可证 WUL025165 所使用的水未经适当处理，不能直接或间接供人类饮用

用水许可证 WUL025165 在下述土地上，根据规定条件，有权将水用于灌溉、驯养和蓄养牲畜使用、也可以用于奶牛放牧和一般非灌溉农场。

可以灌溉水的土地

记录副本

打印日期: 2021 年 6 月 8 日晚上 7:58:58 用水许可证编号: WUL025165

第 1 页, 共 4 页

场址: 3049 Murray Valley Highway,  
3594  
JB3088531

估值日期: 2022 年 7 月 13 日





用地名称

第 8752 卷第 988 页

规划 LP082960 的地块 1

第 10447 卷第 033 页

规划 PC362167E

第 10375 卷第 368 页

规划 PS415624W 的地块 1

第 10375 卷第 369 页

规划 PS415624W 的地块 2

第 10375 卷第 370 页

规划 PS415624W 的地块 3

第 10375 卷第 372 页

规划 PS415624W 的地块 5

第 11424 卷第 076 页

规划 PS415624W 的地块 6

第 10625 卷第 564 页

规划 PS415624W 的地块 8

第 10625 卷第 565 页

规划 PS415624W 的地块 9

第 10625 卷第 566 页

规划 PS415624W 的地块 10

地产地址

场址：3049 Murray Valley Highway, Nyah, VIC 3594

用水许可证持有人

威龙葡萄酒（澳大利亚）有限公司，维多利亚州雷德克里夫斯，邮政信箱 1254，邮编 3496

用水许可证详情

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| 状态        | 在营                     |
| 年度使用限额    | 2150.4 兆升              |
| 水资源份额持有限额 | 4300.8 兆升              |
| 水务发证机构    | 高尔伯恩-墨累河水务局            |
| 用水交易区     | 维多利亚墨累 7 号 - 巴尔马至南澳大利亚 |
| 输送系统      | 奈亚灌溉区                  |
| 相关工程许可证   | 无                      |
| 相关联的水资源份额 | 无                      |
| 盐度影响区     | 低影响区 1 (LI 2)          |

记录副本

打印日期：2021 年 6 月 8 日晚上 7:58:58 用水许可证编号：WUL025165

第 2 页 共 4 页



场址：3049 Murray Valley Highway,  
3594

JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日



使用历史

| 参考号       | 类型 | 状态 | 提交日期       | 审批日期       | 记录在册的日期 |
|-----------|----|----|------------|------------|---------|
| WUV489832 | 变更 | 已批 | 2017年9月13日 | 2017年9月13日 |         |
| WUA041023 | 签发 | 已批 | 2017年2月23日 | 2017年2月23日 |         |

记录副本

打印日期: 2021年6月8日晚上 7:58:58 用水许可证编号: WUL025165

第 3 页, 共 4 页



场址: 3049 Murray Valley Highway,  
3594  
JB3088531  
估值日期: 2022年7月13日





## 条件

用水许可证 WUL025165 受以下条件约束：

### 管理地下水渗透

- 1 在许可证规定的土地上进行灌溉的水必须通过水务局批准的水表进行计量。
- 2 在部长宣布对年度使用限制进行季节性调整，以此适应异常高的蒸散率的情况下，从 7 月 1 日至明年的 6 月 30 日这 12 个月期间，可用于许可证中规定的最大水量将为 2,150.40 兆升。
- 3 在未增加管理此类灌溉系统的特殊条件的情况下，不得在许可证中规定的土地上进行集水灌溉。

### 管理排水处理

- 4 如果灌溉许可证中规定的土地导致需要进行排水处理，那么排水处理必须符合水务局当期采用的标准、条款和条件。

---

记录副本的结尾

---

---

记录副本

打印日期：2021 年 6 月 8 日晚上 用水许可证编号：WUL025165  
7:58:58

第 4 页，共 4 页



场址：3049 Murray Valley Highway,  
3594

JB3088531

估值日期：2022 年 7 月 13 日



第51页





南京睿时翻译有限公司  
NANJING COLLEGE TRANSLATION CO., LTD.  
翻译专用章 (35)  
SPECIAL SEAL FOR TRANSLATION

场址: 3049 Murray Valley Highway, Narellan  
JB3088531  
估值日期: 2022 年 7 月 13 日

