

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對睿見教育國際控股有限公司物業權益於2016年12月31日的價值意見所編製的函件、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：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示對睿見教育國際控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益估值（更多詳情載於隨附的估值證書中）。吾等確認已視察相關物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他數據，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於2016年12月31日的價值的意見。

市值之定義

吾等對各物業的估值乃指其市值。《香港測量師學會估值準則》（2012年版）所採納對市值的定義乃依循國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）刊發的國際估值準則。國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章及第12項應用指引，以及由香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》（2012年版）所載列的規定。

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

吾等對位於中國的物業進行估值時，除另有說明外，吾等已假設按指定年期支付年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價。吾

等已依賴 貴公司及其法律顧問通商律師事務所提供有關各物業業權及 貴集團物業權益的資料及意見。對物業進行估值時，吾等亦假設 貴集團擁有各物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

有關位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料載於各估值證書的附註。

吾等於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對第一類物業（即 貴集團於中國持作投資的物業）進行估值時，吾等已採用投資法，即將源自現有租約的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的潛在復歸收入計提適當撥備或參照有關市場可用的可資比較出售交易。

對第二類物業（即 貴集團於中國持有及佔用的物業）進行估值時，吾等已採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法，該方法指以土地作現有用途的市值進行估值，加上樓宇及建築物的估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時的撥備。根據折舊重置成本法所報告的市值僅適用於以整項物業作為單一權益，且假設該物業不會進行分拆交易。市值受有關實體使用物業的整體適當的潛在盈利能力所規限。

對第三類及第四類物業（即 貴集團持有的發展中物業及未來開發物業）進行估值時，吾等乃基於該物業將根據 貴集團向吾等提供的最新開發計劃（如有）開發及落成而對其作出估值。吾等假設該等開發計劃均已或將在免受繁苛條件或延誤的情況下，獲得相關政府機關的所有同意、批准及許可。吾等亦假設開發項目的設計及建設符合當地規劃及其他相關法規，並已或將獲相關機構的批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參照有關市場可用的可資比較出售交易，並已計及已支出的建設成本及就落成開發項目將須支出的成本。「竣工後市值」指假設開發項目於估值日期已竣工的情況下吾等對開發項目的總售價的意見。

對第五類物業（即 貴集團於中國租賃及佔用的物業）進行估值時，吾等認為該物業並無商業價值，主要是由於有關物業不得轉讓及分租或缺乏可觀租金溢利。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本以核證有否可能並無載於吾等獲提供文件副本的修訂。

於進行估值時，吾等極為依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所就各項物業的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料，並已接納 貴集團就有關規劃批

文或法定通告、地役權、佔有期、土地及樓宇的憑證、樓宇的竣工日期、佔用詳情、地盤及樓面面積、貴集團應佔權益以及所有其他相關事項提供的意見。

估值證書所列尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的數據為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供的對估值為重要數據的真實性及準確性。貴集團亦向吾等告知，所提供的數據並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲得有關位於中國的物業業權的文件摘要，但並無就物業進行調查。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。吾等亦無法確定位於中國物業的業權，因此，吾等依賴貴集團就貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

實地視察

吾等之估值師黎宇恒先生及王志福先生曾視察物業的外部，並在可能情況下，於2015年12月視察物業的內部。Victor Li先生於中國物業估值擁有約2年經驗。王志福先生於中國物業估值擁有約10年經驗並為一名註冊中國房地產估價師。然而，吾等並未進行實地調查以確定土壤狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值的基準為假設該等方面均符合條件且施工期間概不會產生任何特殊成本或工程出現延誤。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損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

貨幣

除另行說明外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

謹附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

中國
廣東省
東莞市
東城區
光明大道68號
睿見教育國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
陳家輝
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S.
區域董事
謹啟

2017年1月16日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，彼於中國物業估值擁有逾29年經驗。

估值概要

第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業

| 物業 | 於2016年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) | 貴集團 應佔權益 (%) | 貴集團應佔 於2016年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) |
|--|--------------------------------------|--------------------|---|
| 1. 中國廣東省東莞市南城區 鴻福路102號匯成大廈 1601至1608單元 | 18,300,000 | 100 | 18,300,000 |
| 第一類小計： | <u>18,300,000</u> | | <u>18,300,000</u> |

第二類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業

| | | | |
|-------------------------------|-------------|-----|-------------|
| 2. 中國廣東省東莞市東城區 光明大道東莞市光明中學 | 251,000,000 | 100 | 251,000,000 |
| 3. 中國廣東省東莞市東城區 光明大道東莞市光明小學 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |

附錄三

物業估值報告

| 物業 | 於2016年 | 貴集團 應佔權益 (%) | 貴集團應佔 |
|---|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) | | 於2016年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) |
| 4. 中國廣東省東莞市 茶山鎮增埗村 東莞市光正實驗學校 | 239,000,000 | 100 | 239,000,000 |
| 5. 中國廣東省惠州市惠城區 江北區汝湖鎮蝦村 惠州市光正實驗學校 完工部分 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |

附錄三

物業估值報告

| 物業 | 於2016年 | 貴集團 應佔權益 (%) | 貴集團應佔 |
|---|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) | | 於2016年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) |
| 6. 中國遼寧省盤錦市興隆台區 中華路東友誼街南 盤錦光正實驗學校 完工部分 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 7. 中國山東省濰坊市奎文區 玄武街以南、清平路以西、 樂川街以北濰坊光正 實驗學校完工部分 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 第二類小計： | <u>490,000,000</u> | | <u>490,000,000</u> |

附錄三

物業估值報告

第三類－貴集團於中國持有的發展中物業

| 物業 | 於2016年 | 貴集團 應佔權益 (%) | 貴集團應佔 |
|---|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) | | 於2016年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) |
| 8. 中國廣東省惠州市惠城區 江北區汝湖鎮蝦村惠州市 光正實驗學校在建部分 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 9. 中國山東省濰坊市奎文區 玄武街以南、清平路以西、 樂川街以北 濰坊光正實驗學校 在建部分 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 第三類小計： | 無商業價值 | | 無商業價值 |

第四類－貴集團於中國持有的未來開發物業

| 物業 | 於2016年 | 貴集團 應佔權益 (%) | 貴集團應佔 |
|--|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) | | 於2016年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) |
| 10. 中國遼寧省盤錦市興隆台區 中華路東友誼街南 盤錦光正實驗學校 待建部分土地 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 11. 中國山東省濰坊市奎文區 玄武街以南、清平路以西、 樂川街以北 濰坊光正實驗學校 待建部分土地 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 第四類小計： | 無商業價值 | | 無商業價值 |

第五類 – 貴集團於中國租賃及佔用的物業

| 物業 | 於2016年 | 貴集團 應佔權益 (%) | 貴集團應佔 |
|---|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) | | 於2016年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) |
| 12. 中國廣東省東莞市東城區 光明大道東莞市光明中學 租賃物業 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 13. 中國廣東省東莞市 茶山鎮增埗村 東莞市光正實驗學校 租賃物業 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 14. 中國遼寧省盤錦市興隆台區 遼河南路57號錦興花園2區 12號樓3單元202號房 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |

附錄三

物業估值報告

| 物業 | 於2016年 | 貴集團 應佔權益 (%) | 貴集團應佔 |
|--|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) | | 於2016年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元) |
| 15. 中國山東省濰坊市濰城區 福壽西路3197號清平花園 小區3號樓3-601房 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 16. 中國廣東省雲浮市三安區 都楊鎮佛山(雲浮)產業轉移 工業園碧桂園城市花園 匯景苑一街9座1107號 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 第五類小計： | <u>無商業價值</u> | | <u>無商業價值</u> |
| 第一類至第五類總計： | <u>508,300,000</u> | | <u>508,300,000</u> |

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2016年 12月31日 現況下的市值 |
|--|--|---|--|
| 1. 中國廣東省東莞市 南城區鴻福路102號 匯成大廈1601至 1608單元 | 匯成大廈為一幢17層高的商業 大廈，於2007年落成，擁有兩 個地下室。 該物業包括匯成大廈16樓的8 個辦公室單位，總樓面面積合 共約為1,475.95平方米。 該物業連同土地使用權持有， 期限至2055年5月25日屆滿， 作辦公室用途。 | 於估值日期，該物業 被出租予單一租戶， 期限至2020年12月 31日屆滿，年租為 自2016年1月1日至 2018年6月30日人民 幣1,115,818元及 自2018年7月1日至 2020年12月31日人 民幣1,227,400元。 | 人民幣 18,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 18,300,000元) |

附註：

- (1) 根據東莞市房產管理局發出的八份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予廣東光正教育集團有限公司，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 於匯成大廈的位置 | 總樓面面積 (平方米) |
|-----|------------|------------|----------|----------------|
| 1 | 0400036704 | 2009年7月3日 | 1601單元 | 173.70 |
| 2 | 0400041756 | 2009年7月16日 | 1602單元 | 171.98 |
| 3 | 0400041759 | 2009年7月16日 | 1603單元 | 243.65 |
| 4 | 0400041760 | 2009年7月16日 | 1604單元 | 171.98 |
| 5 | 0400041757 | 2009年7月16日 | 1605單元 | 173.70 |
| 6 | 0400041755 | 2009年7月16日 | 1606單元 | 168.28 |
| 7 | 0400041761 | 2009年7月16日 | 1607單元 | 188.17 |
| 8 | 0400041758 | 2009年7月16日 | 1608單元 | 184.49 |
| 總計： | | | | 1,475.95 |

- (2) 根據日期為2014年10月13日的營業執照第441900000068478號，廣東光正教育集團有限公司已經成立，註冊資本為人民幣83,400,000元，有效營運期由2002年10月10日開始。

- (3) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為合法、有效及可強制執行；
- (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予廣東光正教育集團有限公司；及
- (iii) 廣東光正教育集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

| | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

(5) 吾等於估值方法中的主要假設如下：

| 用途 | 市面平均每月租值 (人民幣元／平方米) | 資本化率 |
|----|------------------------|------|
| 辦公 | 64 | 5.5% |

於進行估值時，吾等已參考該物業內以及同區其他相似物業的多項近期租賃。辦公物業的主要租盤成交每月租金水平介乎約每平方米人民幣50元至每平方米人民幣80元。

吾等已收集並分析辦公物業的多項近期銷售交易，並注意到與辦公場所有關的該等交易隱含的資本化率一般介乎5%至6%。

吾等假定的上述市場租金與該物業內及同區其他類似物業的近期租賃水平（如上文所述）一致。經考慮吾等對所收集的可資比較物業銷售交易進行分析後得出的資本化率，所採用的資本化率為合理。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2016年 12月31日 現況下的市值 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|------|----------------------------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|----|-------------------|-----------------------|---|
| 2. 中國廣東省東莞市 東城區光明大道 東莞市光明中學 | <p>該物業為一所建於總地盤面積約為135,247.21平方米的三幅相鄰土地上的學校。</p> <p>該物業於2003年至2008年期間落成，包括多幢辦公樓、教學樓、宿舍樓及相關配套設施。該物業的總樓面面積合共約為138,429.30平方米。</p> <p>就總樓面面積合共約為120,623.28平方米的物業部分，已取得政府發出的相關施工證書及批文詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>教學樓</td> <td>23,940.81</td> </tr> <tr> <td>宿舍樓</td> <td>49,264.00</td> </tr> <tr> <td>實驗樓</td> <td>11,564.58</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>24,232.19</td> </tr> <tr> <td>文藝樓</td> <td>11,621.70</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>120,623.28</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>餘下總樓面面積合共約為17,806.02平方米的樓宇的相關證書及批文尚未取得。</p> <p>該物業連同土地使用權持有，期限至2053年2月19日屆滿，作教育用途。</p> | 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) | 教學樓 | 23,940.81 | 宿舍樓 | 49,264.00 | 實驗樓 | 11,564.58 | 辦公樓 | 24,232.19 | 文藝樓 | 11,621.70 | 總計 | <u>120,623.28</u> | 於估值日期，該物業由貴集團佔用作學校用途。 | <p>人民幣 251,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 251,000,000元)</p> |
| 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 教學樓 | 23,940.81 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宿舍樓 | 49,264.00 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 實驗樓 | 11,564.58 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公樓 | 24,232.19 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文藝樓 | 11,621.70 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u>120,623.28</u> | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 吾等並無賦予總樓面面積合共約為17,806.02平方米的物業部分任何商業價值，故並未自政府取得相關施工證書及批文。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據東莞市人民政府發出的三份國有土地使用權證，總地盤面積為135,247.21平方米的該物業的土地使用權已歸屬予東莞市光正實業投資有限公司作教育用途，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 土地用途 | 土地使用期限 | | 地盤面積 (平方米) |
|-----|------------|------------|------|------------|--|---------------|
| | | | | 屆滿日期 | | |
| 1 | (2003) 115 | 2003年3月26日 | 教育 | 2053年2月19日 | | 28,245.76 |
| 2 | (2003) 116 | 2003年3月26日 | 教育 | 2053年2月19日 | | 51,918.00 |
| 3 | (2003) 117 | 2003年3月26日 | 教育 | 2053年2月19日 | | 55,083.45 |
| 總計： | | | | | | 135,247.21 |

- (3) 根據東莞市房產管理局發出的六份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予廣東光正教育集團有限公司，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 於東莞市 光明中學的位置 | | 總樓面面積 (平方米) |
|-----|------------|------------|-----------------|--|----------------|
| | | | | | |
| 1 | 0200949203 | 2016年5月20日 | 實驗文藝樓 | | 11,621.70 |
| 2 | 0200949204 | 2016年5月20日 | 教學樓 | | 11,822.88 |
| 3 | 0200949205 | 2016年5月20日 | 辦公樓 | | 17,821.43 |
| 4 | 0200954200 | 2016年5月30日 | 辦公樓二期 | | 6,410.76 |
| 5 | 0200954201 | 2016年5月30日 | 教學樓二期 | | 12,117.93 |
| 6 | 0200954202 | 2016年5月30日 | 實驗樓 | | 11,564.58 |
| 總計： | | | | | 71,359.28 |

並未取得總樓面面積合共為67,070.00平方米的物業部分的房地產權證。

- (4) 根據東莞市城市規劃局發出的三份建設用地規劃許可證，地盤面積為135,247.00平方米的土地的建築地盤符合城市規劃規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 光明中學的 項目名稱 | | 土地面積 (平方米) |
|-----|-------|-------------|---------------|--|---------------|
| | | | | | |
| 1 | 02988 | 2002年12月11日 | 初中教學區 | | 55,087.00 |
| 2 | 02989 | 2002年12月11日 | 生活區 | | 28,245.00 |
| 3 | 02990 | 2002年12月11日 | 教學區 | | 51,915.00 |
| 總計： | | | | | 135,247.00 |

附錄三

物業估值報告

- (5) 根據東莞市城建規劃局發出的八份建設工程規劃許可證，位於東城區光明大道總樓面面積合共為97,776.10平方米的主體發展項目符合城市規劃規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 光明中學的 項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|------------|----------|------------|---------------|------------------|
| 1 | A2003035 | 2003年1月29日 | 辦公樓 | 12,182.00 |
| 2 | A2003036 | 2003年1月29日 | 辦公樓 | 17,924.00 |
| 3 | A2003037 | 2003年1月29日 | 實驗文藝樓 | 11,805.00 |
| 4 | A2003038 | 2003年1月29日 | 走廊A/B | 1,379.00 |
| 5 | A2004112 | 2004年6月2日 | 實驗樓二期 | 12,541.90 |
| 6 | A2004113 | 2004年6月2日 | 教學樓二期 | 13,208.10 |
| 7 | A2004114 | 2004年6月2日 | 宿舍樓二期 | 21,110.00 |
| 8 | A2004115 | 2004年6月2日 | 辦公樓二期 | 7,626.10 |
| 總計： | | | | 97,776.10 |

- (6) 根據東莞市建設局發出的九份建設工程施工許可證，主體發展項目符合施工規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 光明中學的 項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|------------|--------------------|------------|---------------|-------------------|
| 1 | 441900200302120301 | 2003年2月12日 | 教學樓 | 12,182.00 |
| 2 | 441900200302120401 | 2003年2月12日 | 綜合辦公樓框架 | 17,924.00 |
| 3 | 441900200302120501 | 2003年2月12日 | 文藝樓 | 11,805.00 |
| 4 | 441900200302120601 | 2003年2月12日 | 走廊A/B | 不適用 |
| 5 | 441900200303060301 | 2003年3月6日 | 生活區宿舍樓 | 30,224.00 |
| 6 | 441900200503070401 | 2005年3月7日 | 宿舍樓二期 | 19,040.00 |
| 7 | 441900200503070501 | 2005年3月7日 | 教學樓二期 | 13,692.90 |
| 8 | 441900200503070601 | 2005年3月7日 | 實驗樓二期 | 11,967.45 |
| 9 | 441900200503070701 | 2005年3月7日 | 辦公樓二期 | 6,928.41 |
| 總計： | | | | 123,763.76 |

- (7) 根據東莞市建設局發出的四份建築工程竣工及驗收證明報告，總樓面面積合共為123,763.76平方米的主體發展項目已竣工，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 光明中學的 項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|------------|--------------------|-------------|---------------|------------------|
| 1 | 441900200711200001 | 2007年11月20日 | 宿舍樓二期 | 19,040.00 |
| 2 | 441900200711200002 | 2007年11月20日 | 實驗樓二期 | 11,967.45 |
| 3 | 441900200711280006 | 2007年11月28日 | 教學樓二期 | 13,692.90 |
| 4 | 441900200711280007 | 2007年11月28日 | 辦公樓二期 | 6,928.41 |
| 總計： | | | | 51,628.76 |

- (8) 根據日期為2014年10月13日的營業執照第441900000068478號，廣東光正教育集團有限公司已經成立，註冊資本為人民幣83,400,000元，有效營運期由2002年10月10日開始。

(9) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房地產權證為合法及有效；
- (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予廣東光正教育集團有限公司；
- (iii) 廣東光正教育集團有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iv) 廣東光正教育集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及

(10) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

| | |
|---------------|---|
| 國有土地使用權證 | 是 |
| 房地產權證 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 建設工程規劃許可證 | 是 |
| 建設工程施工許可證 | 是 |
| 建築工程竣工及驗收證明報告 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2016年 12月31日 現況下的市值 |
|-----------------------------------|---|-----------------------|----------------------------|
| 3. 中國廣東省東莞市 東城區光明大道 東莞市光明小學 | 該物業為一所建於總地盤面積約為24,192.04平方米的七幅相鄰土地上的學校。 | 於估值日期，該物業由貴集團佔用作學校用途。 | 無商業價值 |

該物業於2008年至2010年期間落成，包括多幢辦公樓、教學樓、宿舍樓及相關配套設施。

據貴集團告知，該物業的總樓面面積合共約為69,471.88平方米，詳情如下：

| 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) |
|-----|----------------------|
| 教學樓 | 20,962.30 |
| 辦公樓 | 3,747.70 |
| 藝術樓 | 15,209.60 |
| 實驗樓 | 4,114.00 |
| 宿舍 | 25,438.28 |
| 總計 | <u>69,471.88</u> |

尚未從相關政府取得該物業的施工相關證書及批文。

該物業連同集體土地使用權持有（詳情請參閱附註(2)）。

附註：

- (1) 如貴集團告知，由於購買集體土地使用權的手續尚未辦妥，故尚未取得該物業的土地使用權證。吾等並無賦予該物業任何商業價值。

(2) 根據東莞市康華信用擔保有限公司（轉讓人）與東莞市光正實業投資有限公司（承讓人）訂立的集體土地使用權出讓合約，轉讓人已同意將該物業的土地使用權授予承讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 東莞市東城區光明一路與光明二路交叉口
- (ii) 地盤面積 : 11,700.00平方米
- (iii) 代價 : 人民幣8,190,000元

根據吳澤森（轉讓人）與東莞市光正實業投資有限公司（承讓人）訂立的集體土地使用權出讓合約，轉讓人已同意將該物業的土地使用權授予承讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 東莞市東城區光明一路與光明二路交叉口
- (ii) 地盤面積 : 4,157.00平方米
- (iii) 代價 : 人民幣12,500,000元

根據朱仕花（轉讓人）與東莞市光正實業投資有限公司（承讓人）訂立的集體土地使用權出讓合約，轉讓人已同意將該物業的土地使用權授予承讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 東莞市東城區埔心村48號
- (ii) 地盤面積 : 1,355.00平方米
- (iii) 代價 : 人民幣7,000,000元

根據溫勝田（轉讓人）與廣東光正教育集團有限公司（承讓人）訂立的集體土地使用權出讓合約，轉讓人已同意將該物業的土地使用權授予承讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 東莞市東城區埔心村光明小學東旁
- (ii) 地盤面積 : 212.00平方米
- (iii) 代價 : 人民幣148,400元

根據溫勝田（轉讓人）與廣東光正教育集團有限公司（承讓人）訂立的集體土地使用權出讓合約，轉讓人已同意將該物業的土地使用權授予承讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 東莞市東城區埔心村光明小學東旁
- (ii) 地盤面積 : 455.00平方米
- (iii) 代價 : 人民幣318,500元

根據鄧志堅（轉讓人）與東莞市光明小學（承讓人）訂立的集體土地使用權出讓合約，轉讓人已同意將該物業的土地使用權授予承讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 東莞市東城區光明社區埔心村
- (ii) 地盤面積 : 2,138.44平方米
- (iii) 代價 : 人民幣7,400,000元

根據鄧日通（轉讓人）與東莞市光正實業投資有限公司（承讓人）訂立的集體土地使用權出讓合約，轉讓人已同意將該物業的土地使用權授予承讓人，詳情如下：

- (i) 位置 : 東莞市東城區光明管理區
- (ii) 地盤面積 : 4,174.60平方米
- (iii) 代價 : 人民幣8,000,000元

(3) 根據日期為2014年10月13日的營業執照第441900000068478號，廣東光正教育集團有限公司已經成立，註冊資本為人民幣83,400,000元，有效營運期由2002年10月10日開始。

(4) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 廣東光正教育集團有限公司及東莞市光明小學已就土地使用權證提交申請。根據中國法律意見，土地使用權證將於申請手續完成後由相關部門發出；及
- (ii) 廣東光正教育集團有限公司及東莞市光明小學有權自由佔用及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。

(5) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

| | |
|-------------|---|
| 集體土地使用權出讓合約 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2016年 | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--|------|----------------------|-----|-----------|----|----------|----|------------------|----|-------------------------|------------------------------|---|
| | | | 12月31日 現況下的市值 | | | | | | | | | | |
| 4. 中國廣東省東莞市 茶山鎮增埗村 東莞市光正實驗學校 | <p>該物業為一所建於總地盤面積約為193,265.27平方米的三幅相鄰土地上的學校。</p> <p>該物業於2003年至2015年期間竣工，包括各種辦公樓、教學樓、宿舍及相關的配套設施。該物業的總樓面面積合共約為138,525.27平方米。</p> <p>就總樓面面積合共約為76,379.78平方米的部分物業而言，已取得政府發出的相關施工證書及批文，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>教學樓</td> <td>30,743.85</td> </tr> <tr> <td>餐廳</td> <td>8,083.70</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td><u>37,552.23</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>76,379.78</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>餘下總樓面面積合共約62,145.49平方米的樓宇並未取得相關證書及批文。</p> <p>該物業連同土地使用權持有，期限為50年，作教育用途。 (詳情請參閱附註(2))。</p> | 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) | 教學樓 | 30,743.85 | 餐廳 | 8,083.70 | 宿舍 | <u>37,552.23</u> | 總計 | <u><u>76,379.78</u></u> | <p>於估值日期，該物業由貴集團佔用作學校用途。</p> | <p>人民幣 239,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 239,000,000元)</p> |
| 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 教學樓 | 30,743.85 | | | | | | | | | | | | |
| 餐廳 | 8,083.70 | | | | | | | | | | | | |
| 宿舍 | <u>37,552.23</u> | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u><u>76,379.78</u></u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 吾等並無賦予總樓面面積合共約62,145.49平方米的物業部分任何商業價值，故並未自政府取得相關施工證書及批文。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據東莞市人民政府發出的三份國有土地使用權證，總地盤面積為193,265.27平方米的該物業的土地使用權已歸屬予東莞市光正實驗學校作教育用途，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 土地用途 | 土地使用期限 屆滿日期 | 地盤面積 (平方米) |
|-----|------------|------------|------|----------------|---------------|
| 1 | (2005)1522 | 2013年7月16日 | 公共建築 | 2055年3月27日 | 131,211.65 |
| 2 | (2006)882 | 2013年7月16日 | 教育 | 2056年3月19日 | 15,269.87 |
| 3 | (2007)68 | 2013年7月16日 | 教育 | 2056年3月19日 | 46,783.75 |
| 總計： | | | | | 193,265.27 |

- (3) 根據東莞市房產管理局發出的八份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予東莞市光正實驗學校，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 於東莞市 光正實驗學校的位置 | 總樓面面積 (平方米) |
|-----|------------|------------|-------------------|----------------|
| 1 | 3300965574 | 2016年6月17日 | 教學樓A | 10,247.95 |
| 2 | 3300965575 | 2016年6月17日 | 教學樓A1 | 10,247.95 |
| 3 | 3300965576 | 2016年6月17日 | 教學樓A2 | 10,247.95 |
| 4 | 3300965577 | 2016年6月17日 | 宿舍A | 7,592.86 |
| 5 | 3300965575 | 2016年6月17日 | 宿舍A1 | 7,592.86 |
| 6 | 3300965579 | 2016年6月17日 | 宿舍A2 | 7,592.86 |
| 7 | 3300965580 | 2016年6月17日 | 宿舍B | 7,387.65 |
| 8 | 3300965581 | 2016年6月17日 | 宿舍C | 7,386.00 |
| 總計： | | | | 68,296.08 |

總樓面面積合共70,229.49平方米的物業部分尚未取得房地產權證。

- (4) 根據東莞市城建規劃局於2004年3月5日發出的建設用地規劃許可證第2004-29-10008號，地盤面積為327,314.70平方米的土地的建築地盤符合城市規劃規定及已獲審批。
- (5) 根據東莞市城建規劃局於2004年3月5日發出的建設工程規劃許可證第2004-29-10005號，位於茶山鎮增埗村總樓面面積合共為8,084.00平方米的建設工程符合城市規劃規定及已獲審批。
- (6) 根據東莞市建設局發出的三份建設工程施工許可證，該物業符合施工規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|-----|--------------------|------------|--------------|---------------|
| 1 | 441900200406301001 | 2004年6月30日 | 餐廳 | 8,083.70 |
| 2 | 441900200406300801 | 2004年6月30日 | 教學樓A, A1, A2 | 32,199.00 |
| 3 | 441900200406300901 | 2004年6月30日 | 學生宿舍A, B, C | 43,781.70 |
| 總計： | | | | 84,064.40 |

附錄三

物業估值報告

- (7) 根據東莞市建設局發出的兩份建築工程竣工及驗收證明報告，總樓面面積合共為69,127.26平方米的主體發展項目已竣工，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|-----|--------------------|------------|--------|------------------|
| 1 | 441900200806190001 | 2008年6月19日 | 茶山鎮增埗村 | 32,199.00 |
| 2 | 441900200806200003 | 2008年6月20日 | 茶山鎮增埗村 | 36,928.26 |
| 總計： | | | | <u>69,127.26</u> |

- (8) 根據日期為2013年11月25日的民辦非企業單位登記證書第010475號，東莞市光正實驗學校已經成立，註冊資本為人民幣50,434,793.86元，有效營運期自2013年11月25日起至2017年11月29日。

- (9) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房地產權證為合法及有效；
- (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予東莞市光正實驗學校；
- (iii) 東莞市光正實驗學校為該物業的合法土地使用者；及
- (iv) 東莞市光正實驗學校有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (10) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

| | |
|---------------|---|
| 國有土地使用權證 | 是 |
| 房地產權證 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 建設工程規劃許可證 | 是 |
| 建設工程施工許可證 | 是 |
| 建築工程竣工及驗收證明報告 | 是 |
| 民辦非企業單位登記證書 | 是 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2016年 12月31日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|---|--|----------------------------|----------------------|-----|-----------|------|------------------|----|-------------------------|--|
| 5. 中國廣東省惠州市 惠城區江北區 汝湖鎮蝦村 惠州市光正實驗學校 完工部分 | 落成後，惠州市光正實驗學校 為一所建於總地盤面積約為 64,321.10平方米的一幅土地上的 學校。 該物業於2013年至2015年期 間落成，包括惠州市光正實驗 學校的完工部分以及多幢教學 樓、宿舍樓及相關配套設施。 據 貴集團告知，該物業的總 樓面面積合共約為63,988.76平 方米，詳情如下： | 於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作學校 用途。 | 無商業價值 | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>教學樓</td> <td>22,913.39</td> </tr> <tr> <td>學生宿舍</td> <td><u>41,075.37</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>63,988.76</u></u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) | 教學樓 | 22,913.39 | 學生宿舍 | <u>41,075.37</u> | 總計 | <u><u>63,988.76</u></u> | |
| 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 教學樓 | 22,913.39 | | | | | | | | | | |
| 學生宿舍 | <u>41,075.37</u> | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u><u>63,988.76</u></u> | | | | | | | | | | |
| | 該物業連同劃撥土地使用權持 有，作教育用途。 | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 該物業的土地使用權乃按性質劃撥。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (2) 根據惠州市人民政府於2014年4月2日發出的劃撥土地使用權證第(2014)13020100008號，總地盤面積為64,321.10平方米的該物業的土地使用權已劃撥予惠州市光正投資有限公司作教育用途。
- (3) 根據惠州市房產管理局發出的三份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予惠州市光正投資有限公司，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 於惠州市 光正實驗學校的位置 | 總樓面面積 (平方米) |
|----|-----------|-----------|-------------------|-------------------------|
| 1 | 100380113 | 2016年4月1日 | 小學教學樓 | 22,913.39 |
| 2 | 100380114 | 2016年4月1日 | 宿舍 | 12,627.64 |
| 3 | 100380117 | 2016年4月1日 | 宿舍 | <u>28,447.73</u> |
| | | | 總計： | <u><u>63,988.76</u></u> |

附錄三

物業估值報告

(4) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局於2012年4月13日發出的建設用地規劃許可證，地盤面積為179,575.00平方米的土地的建築地盤符合城市規劃規定及已獲審批。

(5) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局發出的四份建設工程規劃許可證，位於惠城區江北區汝湖鎮蝦村總樓面面積合共為97,776.10平方米的建設工程符合城市規劃規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|-----|-------------------|------------|-------|---------------|
| 1 | 441302(2013)10149 | 2013年3月14日 | 小學教學樓 | 21,180.00 |
| 2 | 441302(2013)10150 | 2013年3月14日 | 小學宿舍樓 | 26,969.00 |
| 3 | 441302(2013)10151 | 2013年3月14日 | 高中宿舍樓 | 11,782.00 |
| 4 | 441302(2013)10602 | 2013年9月6日 | 初中教學樓 | 32,679.00 |
| 總計： | | | | 92,610.00 |

(6) 根據惠州市惠城區城鄉規劃建設局發出的兩份建設工程施工許可證，該物業符合施工規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|-----|--------------------|------------|---------------------|---------------|
| 1 | 442501201306190101 | 2003年2月12日 | 小學教學樓、宿舍樓， 高中宿舍樓 | 59,931.00 |
| 2 | 442501201404040101 | 2014年4月4日 | 初中教學樓 | 32,679.00 |
| 總計： | | | | 92,610.76 |

(7) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局發出的三份建築工程竣工及驗收證明報告，總樓面面積合共為12,193.20平方米的主體發展項目已竣工，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|-----|------------|------------|-------|---------------|
| 1 | (2014)0054 | 2014年4月21日 | 高中宿舍樓 | 1,736.90 |
| 2 | (2014)0055 | 2014年4月21日 | 小學教學樓 | 5,074.10 |
| 3 | (2014)0056 | 2014年4月21日 | 小學宿舍樓 | 5,383.20 |
| 總計： | | | | 12,194.20 |

(8) 根據日期為2014年7月21日的營業執照第441300000084474號，惠州市光正投資有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效營運期由2009年7月23日開始。

(9) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證及房地產權證為合法及有效；
- (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予惠州市光正投資有限公司；
- (iii) 惠州市光正投資有限公司為該物業的合法土地使用者；及
- (iv) 惠州市光正投資有限公司有權自由佔用及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。

(10) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

| | |
|---------------|---|
| 劃撥土地使用權證 | 是 |
| 房地產權證 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 建設工程規劃許可證 | 是 |
| 建設工程施工許可證 | 是 |
| 建築工程竣工及驗收證明報告 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2016年 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|----------------------|-----|-----------|-----|----------|-----|----------|-----|-----------|------|--------|-----------|------------------|-----------------------|-------|
| | | | 12月31日 現況下的市值 | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 中國遼寧省盤錦市 興隆台區中華路東 友誼街南 盤錦光正實驗學校 完工部分 | <p>盤錦光正實驗學校為一所建於總地盤面積約為206,340.70平方米的兩幅土地上的學校。</p> <p>該物業於2014年落成，包括盤錦光正實驗學校的完工部分及包括多幢教學樓、體育館、宿舍樓及相關配套設施。</p> <p>該物業的總樓面面積合共約為76,588.22平方米，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>教學樓</td> <td>32,755.52</td> </tr> <tr> <td>體育館</td> <td>5,573.00</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>5,900.00</td> </tr> <tr> <td>宿舍樓</td> <td>31,879.70</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>480.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>76,588.22</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) | 教學樓 | 32,755.52 | 體育館 | 5,573.00 | 幼兒園 | 5,900.00 | 宿舍樓 | 31,879.70 | 配套設施 | 480.00 | 總計 | 76,588.22 | 於估值日期，該物業由貴集團佔用作學校用途。 | 無商業價值 |
| 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 教學樓 | 32,755.52 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 體育館 | 5,573.00 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 幼兒園 | 5,900.00 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宿舍樓 | 31,879.70 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 480.00 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 76,588.22 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 該物業連同劃撥土地使用權持有，作教育用途。 | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 該物業的土地使用權乃按性質劃撥。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (2) 根據盤錦市人民政府於2016年5月5日發出的劃撥土地使用權證第(2016)300124號及第(2016)300125號，總地盤面積為104,729.20平方米及101,611.50平方米的該物業的土地使用權已分別劃撥予盤錦光正投資有限公司，作教育用途。

附錄三

物業估值報告

- (3) 根據盤錦市規劃局興隆台區分局發出的兩份建設用地規劃許可證，地盤面積為312,095.40平方米的土地的建築地盤符合城市規劃規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 盤錦光正實驗學校 的項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|-----|-----------------|------------|-------------------|---------------|
| 1 | 211100201330019 | 2013年8月23日 | 一期 | 132,225.70 |
| 2 | 211100201430002 | 2014年1月26日 | 二期 | 179,869.70 |
| 總計： | | | | 312,095.40 |

- (4) 根據盤錦市規劃局興隆台區分局發出的兩份建設工程規劃許可證，位於興隆台區中華路東友誼街南總樓面面積合共為192,108.70平方米的建設工程符合城市規劃規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 盤錦光正實驗學校 的項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|-----|-----------------|-------------|-------------------|---------------|
| 1 | 211100201330045 | 2013年11月11日 | 一期 | 50,187.10 |
| 2 | 211100201430005 | 2014年2月28日 | 二期 | 141,921.60 |
| 總計： | | | | 192,108.70 |

- (5) 根據日期為2011年10月21日的營業執照第130000400003614號，盤錦光正投資有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元，有效營運期由2013年3月13日開始。

- (6) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證為合法及有效；
- (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予盤錦光正投資有限公司；
- (iii) 盤錦光正投資有限公司為該物業的合法土地使用者；及
- (iv) 盤錦光正投資有限公司有權自由佔用及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (7) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

| | |
|-----------|---|
| 劃撥土地使用權證 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 建設工程規劃許可證 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2016年 12月31日 現況下的市值 |
|---|---|-----------------------|----------------------------|
| 7. 中國山東省濰坊市奎文區玄武街以南、清平路以西、樂川街以北濰坊光正實驗學校完工部分 | 落成後，濰坊光正實驗學校為一所建於總地盤面積約為104,758.00平方米的一幅土地上的學校。 | 於估值日期，該物業由貴集團佔用作學校用途。 | 無商業價值 |

該物業包括濰坊光正實驗學校的完工部分。

據貴集團告知，該物業於2016年竣工，且總樓面面積合共約為47,435.19平方米，詳情如下：

| 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) |
|-------|----------------------|
| 教學樓 | 20,606.65 |
| 宿舍及餐廳 | 26,648.22 |
| 配套設施 | 180.32 |
| 總計 | <u>47,435.19</u> |

該物業連同劃撥土地使用權持有，作教育用途。

附註：

- (1) 該物業的土地使用權乃按性質劃撥。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (2) 根據濰坊市人民政府於2016年7月14日發出的劃撥土地使用權證第(2016)B57號，總地盤面積為104,758.00平方米的該物業的土地使用權已劃撥予濰坊光正實驗學校投資有限公司作教育用途。
- (3) 根據濰坊市規劃局於2015年12月28日發出的建設用地規劃許可證第07022015WK018號，地盤面積為104,758.00平方米且建設規模為94,823.50平方米的土地的建築地盤符合城市規劃規定及已獲審批。

附錄三

物業估值報告

- (4) 根據濰坊市規劃局發出的八份建設工程規劃許可證，總樓面面積合共為84,764.60平方米的建設工程符合城市規劃規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 建設規模 (平方米) |
|----|-----------------|-----------|------------------|
| 1 | 3707022016WK067 | 2016年8月2日 | 16,869.80 |
| 2 | 3707022016WK068 | 2016年8月2日 | 180.32 |
| 3 | 3707022016WK069 | 2016年8月2日 | 26,648.22 |
| 4 | 3707022016WK070 | 2016年8月2日 | 3,858.67 |
| 5 | 3707022016WK071 | 2016年8月2日 | 4,325.38 |
| 6 | 3707022016WK072 | 2016年8月2日 | 6,060.63 |
| 7 | 3707022016WK073 | 2016年8月2日 | 6,214.93 |
| 8 | 3707022016WK074 | 2016年8月2日 | 20,606.65 |
| 總計 | | | <u>84,764.60</u> |

- (5) 根據日期為2015年10月9日的營業執照第91370702MA3BX2CX19號，濰坊光正實驗學校投資有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營運期為2015年10月9日至2065年10月8日。

- (6) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證為合法及有效；
- (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予濰坊光正實驗學校投資有限公司；
- (iii) 濰坊光正實驗學校投資有限公司為該物業的合法土地使用者；及
- (iv) 濰坊光正實驗學校投資有限公司有權自由佔用及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (7) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

| | |
|-----------|---|
| 劃撥土地使用權證 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 建設工程規劃許可證 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持有的發展中物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2016年 12月31日 現況下的市值 |
|---|--|---------------------|----------------------------|
| 8. 中國廣東省惠州市 惠城區江北區 汝湖鎮蝦村 惠州市光正 實驗學校 在建部分 | 落成後，惠州市光正實驗學校 為一所建於總地盤面積約為 64,321.10平方米的一幅土地上的 學校。 該物業包括惠州市光正實驗學 校的在建部分。落成後，該物 業將包括規劃總樓面面積約為 32,679平方米的教學樓。 據 貴集團告知，該物業預計 將於2017年竣工。 該物業連同劃撥土地使用權持 有，作教育用途。 | 於估值日期，該物業正 在建設中。 | 無商業價值 |

附註：

- (1) 該物業的土地使用權乃按性質劃撥。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (2) 根據惠州市人民政府於2014年4月2日發出的劃撥土地使用權證第(2014)13020100008號，總地盤面積為64,321.10平方米的該物業的土地使用權已劃撥予惠州市光正投資有限公司，作教育用途。
- (3) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局於2012年4月13日發出的建設用地規劃許可證，地盤面積為179,575.00平方米的的土地的建築地盤符合城市規劃規定及已獲審批。
- (4) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局發出的日期為2013年9月6日建設工程規劃許可證第441302(2013)10602號，位於惠城區江北區汝湖鎮蝦村總樓面面積合共為32,679.00平方米的建設工程符合城市規劃規定及已獲審批。
- (5) 根據惠州市惠城區城鄉規劃建設局發出的日期為2014年4月4日的建設工程施工許可證第442501201404040101號，該物業符合施工規定及已獲審批。
- (6) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已耗用總建設成本為人民幣18,259,098元，而於估值日期，完成該物業的尚未支付建設成本為人民幣20,740,902元。
- (7) 根據日期為2014年7月21日的營業執照第441300000084474號，惠州市光正投資有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效營運期由2009年7月23日開始。
- (8) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證及房地產權證為合法及有效；
 - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予惠州市光正投資有限公司；

- (iii) 惠州市光正投資有限公司為該物業的合法土地使用人；及
 - (iv) 惠州市光正投資有限公司有權自由佔用及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (9) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

| | |
|-----------|---|
| 劃撥土地使用權證 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 建設工程規劃許可證 | 是 |
| 建設工程施工許可證 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2016年 12月31日 現況下的市值 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------|----------------------------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-------|-----------|------|----------|-----------|------------------|-----------------|-------|
| 9. 中國山東省濰坊市奎文區玄武街以南、清平路以西、樂川街以北濰坊光正實驗學校在建部分 | <p>落成後，濰坊光正實驗學校為一所建於總地盤面積約為104,758.00平方米的一幅土地上的學校。</p> <p>該物業包括濰坊光正實驗學校的開發中部分。</p> <p>據 貴集團告知，該物業預計將於2017年竣工。</p> <p>落成後，該物業的總樓面面積將合共約為37,329.41平方米，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>教學樓</td> <td>6,214.93</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>6,060.63</td> </tr> <tr> <td>體育館</td> <td>3,858.67</td> </tr> <tr> <td>宿舍及餐廳</td> <td>16,869.80</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,325.38</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>37,329.41</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業連同劃撥土地使用權持有，作教育用途。</p> | 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) | 教學樓 | 6,214.93 | 幼兒園 | 6,060.63 | 體育館 | 3,858.67 | 宿舍及餐廳 | 16,869.80 | 配套設施 | 4,325.38 | 總計 | 37,329.41 | 於估值日期，該物業正在建設中。 | 無商業價值 |
| 用途 | 概約 總樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 教學樓 | 6,214.93 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 幼兒園 | 6,060.63 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 體育館 | 3,858.67 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宿舍及餐廳 | 16,869.80 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 4,325.38 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 37,329.41 | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 該物業的土地使用權乃按性質劃撥。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (2) 根據濰坊市人民政府於2016年7月14日發出的劃撥土地使用權證第(2016)B57號，總地盤面積為104,758.00平方米的該物業的土地使用權已劃撥予濰坊光正實驗學校投資有限公司作教育用途。
- (3) 根據濰坊市規劃局於2015年12月28日發出的建設用地規劃許可證第07022015WK018號，地盤面積為104,758.00平方米且建設規模為94,823.50平方米的土地的建築地盤符合城市規劃規定及已獲審批。

附錄三

物業估值報告

- (4) 根據濰坊市規劃局發出的八份建設工程規劃許可證，總樓面面積合共為84,764.60平方米的建設工程符合城市規劃規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 建設規模 (平方米) |
|----|-----------------|-----------|------------------|
| 1 | 3707022016WK067 | 2016年8月2日 | 16,869.80 |
| 2 | 3707022016WK068 | 2016年8月2日 | 180.32 |
| 3 | 3707022016WK069 | 2016年8月2日 | 26,648.22 |
| 4 | 3707022016WK070 | 2016年8月2日 | 3,858.67 |
| 5 | 3707022016WK071 | 2016年8月2日 | 4,325.38 |
| 6 | 3707022016WK072 | 2016年8月2日 | 6,060.63 |
| 7 | 3707022016WK073 | 2016年8月2日 | 6,214.93 |
| 8 | 3707022016WK074 | 2016年8月2日 | 20,606.65 |
| | | 總計 | <u>84,764.60</u> |

- (5) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已耗用總建設成本為人民幣76,424,386元，而於估值日期，完成該物業的尚未支付建設成本為人民幣38,212,193元。

- (6) 根據日期為2015年10月9日的營業執照第91370702MA3BX2CX19號，濰坊光正實驗學校投資有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營運期為2015年10月9日至2065年10月8日。

- (7) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證為合法及有效；
- (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予濰坊光正實驗學校投資有限公司；
- (iii) 濰坊光正實驗學校投資有限公司為該物業的合法土地使用者；及
- (iv) 濰坊光正實驗學校投資有限公司有權自由佔用及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (8) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

| | |
|-----------|---|
| 劃撥土地使用權證 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 建設工程規劃許可證 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

估值證書

第四類 – 貴集團於中國持有的未來開發物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2016年 12月31日 現況下的市值 |
|--|--|---------------|----------------------------|
| 10. 中國遼寧省盤錦市興隆台區中華路東友誼街南盤錦光正實驗學校 待建部分土地 | 盤錦光正實驗學校為一所建於總地盤面積約為206,340.70平方米的兩幅土地上的學校。 該物業為盤錦光正實驗學校的未來開發部分土地。落成後，該物業將包括多幢教學樓、體育館、宿舍及相關配套設施。 該物業的總樓面面積將合共約為235,507.18平方米。 該物業連同劃撥土地使用權持有，作教育用途。 | 於估值日期，該物業為空地。 | 無商業價值 |

附註：

- (1) 該物業的土地使用權乃按性質劃撥。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (2) 根據盤錦市人民政府於2016年5月5日發出的劃撥土地使用權證第(2016)300124號及第(2016)300125號，總地盤面積分別為104,729.20平方米及101,611.50平方米的該物業的土地使用權已劃撥予盤錦光正投資有限公司，作教育用途。
- (3) 根據盤錦市規劃局興隆台區分局發出的兩份建設用地規劃許可證，地盤面積為312,095.40平方米的土地的建築地盤符合城市規劃規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 盤錦光正實驗學校 的項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|-----|-----------------|------------|-------------------|-------------------|
| 1 | 211100201330019 | 2013年8月23日 | 一期 | 132,225.70 |
| 2 | 211100201430002 | 2014年1月26日 | 二期 | 179,869.70 |
| 總計： | | | | <u>312,095.40</u> |

附錄三

物業估值報告

- (4) 根據盤錦市規劃局興隆台區分局發出的兩份建設工程規劃許可證，位於興隆台區中華路東友誼街南總樓面面積合共為192,108.70平方米的建設工程符合城市規劃規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 盤錦光正實驗學校 的項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|-----|-----------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 1 | 211100201330045 | 2013年11月11日 | 一期 | 50,187.10 |
| 2 | 211100201430005 | 2014年2月28日 | 二期 | 141,921.60 |
| 總計： | | | | <u>192,108.70</u> |

- (5) 根據盤錦市興隆台區住房和城鄉建設局發出的兩份建設工程施工許可證，該物業符合施工規定及已獲審批，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 盤錦光正實驗學校 的項目名稱 | 建設規模 (平方米) |
|-----|--------------------|-------------|-------------------|------------------|
| 1 | 211103201512150101 | 2015年12月15日 | 二期 | 43,352.70 |
| 2 | 211103201510270501 | 2015年10月27日 | 一期 | 33,235.52 |
| 總計： | | | | <u>76,588.22</u> |

- (6) 根據日期為2011年10月21日的營業執照第130000400003614號，盤錦光正投資有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元，有效營運期由2013年3月13日開始。

- (7) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證為合法及有效；
- (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予盤錦光正投資有限公司；
- (iii) 盤錦光正投資有限公司為該物業的合法土地使用者；及
- (iv) 盤錦光正投資有限公司有權自由佔用及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (8) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

| | |
|-----------|---|
| 劃撥土地使用權證 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 建設工程規劃許可證 | 是 |
| 建設工程施工許可證 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

估值證書

| | | | 於2016年 12月31日 現況下的市值 |
|-----|---|---|-----------------------------------|
| 11. | <p>中國山東省濰坊市奎文區玄武街以南、清平路以西、樂川街以北濰坊光正實驗學校待建部分土地</p> | <p>落成後，濰坊光正實驗學校為一所建於總地盤面積約為104,758.00平方米的一幅土地上的學校。</p> <p>該物業包括濰坊光正實驗學校的未來開發部分土地。</p> <p>該物業的總樓面面積將合共約為22,419.80平方米。</p> <p>該物業連同劃撥土地使用權持有，作教育用途。</p> | <p>於估值日期，該物業為空地。</p> <p>無商業價值</p> |

附註：

- (1) 該物業的土地使用權乃按性質劃撥。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (2) 根據濰坊市人民政府於2016年7月14日發出的劃撥土地使用權證第(2016)B57號，總地盤面積為104,758.00平方米的該物業的土地使用權已劃撥予濰坊光正實驗學校投資有限公司，作教育用途。
- (3) 根據濰坊市規劃局於2015年12月28日發出的建設用地規劃許可證第07022015WK018號，地盤面積為104,758.00平方米且建設規模為94,823.50平方米的土地的建築地盤符合城市規劃規定及已獲審批。
- (4) 根據日期為2015年10月9日的營業執照第91370702MA3BX2CX19號，濰坊光正實驗學校投資有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營運期為2015年10月9日至2065年10月8日。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證為合法及有效；
 - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予濰坊光正實驗學校投資有限公司；
 - (iii) 濰坊光正實驗學校投資有限公司為該物業的合法土地使用者；及
 - (iv) 濰坊光正實驗學校投資有限公司有權自由佔用及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (6) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

| | |
|-----------|---|
| 劃撥土地使用權證 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

估值證書

第五類 – 貴集團於中國租賃及佔用的物業

| 物業 | 租賃概況及詳情 | 於2016年 12月31日 現況下的市值 |
|---|--|----------------------------|
| 12. 中國廣東省東莞市 東城區光明大道 東莞市光明中學 租賃物業 | <p>該物業包括東莞市光明中學的多項租賃物業。</p> <p>該物業包括由東莞市光明中學佔用作休閒娛樂活動的一幅土地（地盤面積為2,398.00平方米）以及佔用作學生或員工宿舍或公寓的多項物業（總樓面面積合共約為63,008.31平方米）。</p> <p>該物業由若干獨立第三方出租予東莞市光明中學，租約的屆滿日期自2016年10月30日至2036年3月21日不等，總月租為人民幣248,633元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房地產權證，且尚無確定出租人是否有權出租該物業。</p> <p>該租約尚無在相關部門登記。</p> | 無商業價值 |
| 13. 中國廣東省東莞市 茶山鎮增埗村 東莞市光正實驗學校 租賃物業 | <p>該物業包括目前由東莞市光正實驗學校佔用作員工宿舍的多項物業。</p> <p>該物業的總樓面面積為10,902平方米，目前由貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業由兩名獨立第三方根據兩項租賃協議出租予東莞市光正實驗學校，租約的屆滿日期自2017年8月24日至2018年8月24日不等，總月租為人民幣81,240元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房地產權證，且尚無確定出租人是否有權出租該物業。</p> <p>該租約尚無在相關部門登記。</p> | 無商業價值 |

估值證書

| | | 於2016年 12月31日 現況下的市值 |
|-----|---|--|
| 14. | <p>物業</p> <p>中國遼寧省盤錦市 興隆台區遼河南路57號 錦興花園2區12號樓 3單元202號房</p> | <p>租賃概況及詳情</p> <p>該物業包括錦興花園2區12號樓3單元的一個房間。 無商業價值</p> <p>該物業的總樓面面積約為122.50平方米且目前由 貴集團佔用作辦公室及員工宿舍用途。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予盤錦光正實驗學校，租期為一年（自2016年8月1日至2017年7月31日），月租為人民幣9,000元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房地產權證，且尚無確定出租人是否有權出租該物業。</p> <p>該租約尚無在相關部門登記。</p> |
| 15. | <p>中國山東省濰坊市 濰城區福壽西路3197號 清平花園小區3號樓 3-601房</p> | <p>該物業包括清平花園小區3號樓的一個房間。 無商業價值</p> <p>該物業的總樓面面積約為197.09平方米且目前由 貴集團佔用作住宅用途。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予濰坊光正實驗學校投資有限公司，租期為一年（自2015年11月10日至2016年11月9日），月租為人民幣1,706元。根據 貴集團的建議，租約正進行續期。</p> <p>根據中國法律意見，該租約尚無在相關部門登記。</p> |

估值證書

| | | 於2016年 12月31日 現況下的市值 |
|--|---|----------------------------|
| 物業 | 租賃概況及詳情 | |
| 16. 中國廣東省雲浮市三安區 都楊鎮佛山（雲浮）產業轉移 工業園碧桂園城市花園 匯景苑一街9座1107號 | <p>該物業包括碧桂園城市花園匯景苑一街9座的一個房間。</p> <p>該物業的總樓面面積約為104.53平方米且目前由貴集團佔用作員工宿舍用途。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予雲浮市光正投資有限公司，租期為一年（自2016年8月23日至2017年8月23日），月租為人民幣2,000元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房地產權證，且尚無確定出租人是否有權出租該物業。</p> <p>該租約尚無在相關部門登記。</p> | 無商業價值 |