

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對中國教育集團控股有限公司物業權益於2017年6月30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[編纂]。



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中國教育集團控股有限公司（「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資料，以便向閣下提供吾等對該等業務權益於2017年6月30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」。

估值標準及假設

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對價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估值升跌。

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時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、限制級支銷。

估值方法

對第一類物業（即 貴集團於中國擁有的物業）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。

對第二類物業（即 貴集團持有作未來開發物業）進行估值時，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。

對第三類物業（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利潤。

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、佔地及樓面面積、 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資料為基準，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資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等告知，所提供的資料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曾視察物業的外部，並在可能情況下，於2017年6月視察物業的內部。黎宇恒先生於中國物業估值擁有約3年經驗。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符合任何未來發展。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，以核實物業的佔地及樓面面積，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
江西省
南昌市
青山湖區
紫陽大道115號
江西科技學院
中國教育集團控股有限公司
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.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
大中華
估值及諮詢服務
區域董事
謹啟

2017年〔●〕月〔●〕日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，他於中國物業估值擁有逾29年經驗。

估值概要

第一類 – 貴集團於中國擁有的物業

| 物業 | 於2017年 6月30日 現況下的市值 (人民幣元) | 貴集團 應佔權益 (%) | 貴集團應佔 於2017年 6月30日 現況下的市值 (人民幣元) |
|---|-------------------------------------|--------------------|--|
| 1. 中國江西省南昌市南昌縣 紫陽大道115號 江西科技學院校園 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 2. 中國江西省南昌市青山湖區 京東大道江西科技學院校園 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 3. 中國江西省南昌市進賢縣 泉嶺鄉320國道南岸村委會 江西科技學院校園 | 51,910,000 | 100 | 51,910,000 |

附錄三

物業估值報告

| 物業 | 於2017年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團應佔 |
|--|---------------------------|-------------|-------------------------------------|
| | 6月30日 現況下的市值 (人民幣元) | | 於2017年 6月30日 現況下的市值 (人民幣元) |
| 4. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮學苑路 廣東白雲學院校園 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 5. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮學苑路廣東白雲學院 珠江公寓A區6棟宿舍樓 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 6. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮學苑路廣東白雲學院 華都新城土地及4棟宿舍樓 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |

附錄三

物業估值報告

| 物業 | 於2017年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團應佔 |
|--|-------------------|-------------|---------------------------|
| | 6月30日 現況下的市值 | | 於2017年 6月30日 現況下的市值 |
| | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) |
| 7. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮大田南路13號 廣州白雲工商高級 技工學校校園 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 第一類小計： | <u>51,910,000</u> | | <u>51,910,000</u> |

估值概要

第二類 – 貴集團於中國持有作未來開發的物業

| 物業 | 於2017年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團應佔 |
|--|-----------------|-------------|---------------------------|
| | 6月30日 現況下的市值 | | 於2017年 6月30日 現況下的市值 |
| | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) |
| 8. 中國廣東省廣州市白雲區 鐘落潭鎮登塘村 廣東白雲學院北校區校園 待建土地 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 第二類小計： | <u>無商業價值</u> | | <u>無商業價值</u> |

估值概要

第三類 – 貴集團於中國租賃及佔用的物業

| 物業 | 於2017年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團應佔 |
|--|-----------------|-------------|---------------------------|
| | 6月30日 現況下的市值 | | 於2017年 6月30日 現況下的市值 |
| | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) |
| 9. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮學苑路 廣東白雲學院租賃學校 籃球場 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 10. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮學苑路 廣東白雲學院租賃一塊 土地和11號、12號宿舍樓 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |

附錄三

物業估值報告

| 物業 | 於2017年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團應佔 |
|---|--------|-------------|--------|
| | 6月30日 | | 於2017年 |
| | 現況下的市值 | | 6月30日 |
| | (人民幣元) | (%) | 現況下的市值 |
| | | | (人民幣元) |
| 11. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮學苑路 廣東白雲學院租賃珠江公寓 B區土地和6棟宿舍樓 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 12. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮大田南路13號 廣州白雲工商高級技工學校 租賃一塊土地和4棟樓 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |

附錄三

物業估值報告

| 物業 | 於2017年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團應佔 |
|---|-----------------|-------------|---------------------------|
| | 6月30日 現況下的市值 | | 於2017年 6月30日 現況下的市值 |
| | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) |
| 13. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮大田南路13號 廣州白雲工商高級技工學校 租賃一塊土地 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 14. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮大田南路13號 廣州白雲工商高級技工學校 租賃珠江公寓C區學生公寓 A棟 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |

附錄三

物業估值報告

| 物業 | 於2017年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團應佔 |
|---|-----------------|-------------|---------------------------|
| | 6月30日 現況下的市值 | | 於2017年 6月30日 現況下的市值 |
| | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) |
| 15. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮大田南路13號 廣州白雲工商高級技工學校 租賃珠江公寓C區學生公寓 B棟 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 16. 中國廣東省廣州市白雲區 江高鎮大田南路13號 廣州白雲工商高級技工學校 租賃珠江公寓C區學生公寓 C棟 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |

附錄三

物業估值報告

| 物業 | 於2017年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團應佔 |
|--|---------------------------|-------------|-------------------------------------|
| | 6月30日 現況下的市值 (人民幣元) | | 於2017年 6月30日 現況下的市值 (人民幣元) |
| 17. 中國江西省贛州市章貢區新 贛州大道18號陽明國際中心 2號樓6層1、2、7號單元 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 第三類物業小計： | <u>無商業價值</u> | | <u>無商業價值</u> |
| 第一至第三類總計： | <u>51,910,000</u> | | <u>51,910,000</u> |

估值證書

第一類 – 貴集團於中國擁有的物業

| | | | 於2017年 6月30日 現況下的市值 | | | | | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|-----|------------|-----|------------|------|-----------|-----|-------------------|-----------------------|-------|
| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 1. 中國江西省南昌市 南昌縣 紫陽大道115號 江西科技學院校園 | <p>該物業為一所建於總佔地面積約為1,132,612.30平方米的三塊相鄰土地上的校園。</p> <p>該物業於2004年至2016年期間落成，包括多棟教學樓、宿舍樓及相關配套設施。該物業的總建築面積約為520,265.26平方米，其中517,443.56平方米有房地產權證，而2,821.70平方米無房地產權證。</p> <p>建築面積的詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>教學樓</td> <td style="text-align: right;">168,654.31</td> </tr> <tr> <td>宿舍樓</td> <td style="text-align: right;">270,844.51</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">80,766.44</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>520,265.26</u></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 建築面積 (平方米) | 教學樓 | 168,654.31 | 宿舍樓 | 270,844.51 | 配套設施 | 80,766.44 | 總計： | <u>520,265.26</u> | 於估值日期，該物業由貴集團佔用作校園用途。 | 無商業價值 |
| 用途 | 概約 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 教學樓 | 168,654.31 | | | | | | | | | | | | |
| 宿舍樓 | 270,844.51 | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 80,766.44 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>520,265.26</u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 該物業的土地使用權性質屬劃撥且不可自由轉讓。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

為作說明用途，如貴集團取得該物業的有效房地產權證（土地轉讓）作教育用途，則該物業於估值日期的市值將為人民幣1,356,830,000元。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據南昌市人民政府於2012年4月16日發出的三份國有土地使用證（土地劃撥），總佔地面積約為1,132,612.30平方米的該物業的土地使用權已歸屬予江西科技學院作教育用途，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 土地使用期限屆滿日期 | 佔地面積 (平方米) |
|-----|-------------|------------|---------------------|
| 1 | (2012) D016 | 不適用 | 796,214.50 |
| 2 | (2012) D017 | 不適用 | 42,985.20 |
| 3 | (2012) D018 | 不適用 | 293,412.60 |
| 總計： | | | <u>1,132,612.30</u> |

- (3) 根據南昌市住房保障和房產管理局發出的55份房地產權證（土地劃撥），該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予江西科技學院，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 於江西科技學院的位置 | 建築面積 (平方米) |
|----|------|------------|--------------|---------------|
| 1 | 1458 | 2012年5月11日 | 1號教學樓 | 20,071.41 |
| 2 | 1456 | 2012年5月11日 | 2號教學樓 | 12,481.79 |
| 3 | 1452 | 2012年5月11日 | 3號教學樓 | 6,493.59 |
| 4 | 1453 | 2012年5月11日 | 4號教學樓 | 8,909.95 |
| 5 | 1459 | 2012年5月11日 | 5、6、7號教學樓 | 4,836.15 |
| 6 | 1470 | 2012年5月11日 | 8號教學樓 | 7,464.30 |
| 7 | 1471 | 2012年5月11日 | 9號教學樓 | 7,547.13 |
| 8 | 1478 | 2012年5月11日 | 10號教學樓 | 12,665.25 |
| 9 | 1641 | 2015年4月3日 | 11、12、13號教學樓 | 21,191.34 |
| 10 | 1472 | 2012年5月11日 | 音樂樓 | 9,699.60 |
| 11 | 1473 | 2012年5月11日 | 時裝樓 | 5,154.97 |
| 12 | 1642 | 2015年4月3日 | 舞蹈樓 | 2,429.40 |
| 13 | 1434 | 2012年5月11日 | 1號實訓樓 | 12,486.63 |
| 14 | 1445 | 2012年5月11日 | 2號實訓樓 | 7,743.53 |
| 15 | 1433 | 2012年5月11日 | 3號實訓樓 | 3,523.70 |
| 16 | 1474 | 2012年5月11日 | 4號實訓樓 | 9,586.37 |
| 17 | 1469 | 2012年5月11日 | 汽車培訓中心 | 10,303.79 |
| 18 | 1475 | 2012年5月11日 | 劇院 | 4,845.20 |
| 19 | 1477 | 2012年5月11日 | 體育館 | 9,580.46 |
| 20 | 1476 | 2012年5月11日 | 圖書館 | 32,750.51 |
| 21 | 1447 | 2012年5月11日 | 行政樓 | 6,705.84 |
| 22 | 1446 | 2012年5月11日 | 報告廳 | 2,531.62 |
| 23 | 1454 | 2012年5月11日 | 物流中心樓 | 4,358.46 |
| 24 | 1435 | 2012年5月11日 | 1號餐廳 | 5,334.25 |
| 25 | 1448 | 2012年5月11日 | 2號餐廳 | 3,574.37 |
| 26 | 1449 | 2012年5月11日 | 3號餐廳 | 8,264.03 |
| 27 | 1436 | 2012年5月11日 | 1號學生宿舍樓 | 9,608.32 |
| 28 | 1441 | 2012年5月11日 | 2號學生宿舍樓 | 9,608.32 |
| 29 | 1437 | 2012年5月11日 | 3號學生宿舍樓 | 9,608.32 |
| 30 | 1455 | 2012年5月11日 | 4號學生宿舍樓 | 10,885.78 |
| 31 | 1438 | 2012年5月11日 | 5號學生宿舍樓 | 9,608.32 |
| 32 | 1439 | 2012年5月11日 | 6號學生宿舍樓 | 9,608.32 |
| 33 | 1440 | 2012年5月11日 | 7號學生宿舍樓 | 13,568.46 |
| 34 | 1442 | 2012年5月11日 | 8號學生宿舍樓 | 13,568.46 |
| 35 | 1443 | 2012年5月11日 | 9號學生宿舍樓 | 13,411.25 |
| 36 | 1444 | 2012年5月11日 | 10號學生宿舍樓 | 13,411.25 |

附錄三

物業估值報告

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 於江西科技學院的位置 | 建築面積 (平方米) |
|-----|---------------|------------|------------|---------------|
| 37 | 1457 | 2012年5月11日 | 11號學生宿舍樓 | 9,838.36 |
| 38 | 1450 | 2012年5月11日 | 12號學生宿舍樓 | 9,608.32 |
| 39 | 1451 | 2012年5月11日 | 13號學生宿舍樓 | 9,608.32 |
| 40 | 1460 | 2012年5月11日 | 14號學生宿舍樓 | 10,992.84 |
| 41 | 1461 | 2012年5月11日 | 15號學生宿舍樓 | 10,396.62 |
| 42 | 1462 | 2012年5月11日 | 16號學生宿舍樓 | 10,396.62 |
| 43 | 1463 | 2012年5月11日 | 17號學生宿舍樓 | 9,441.33 |
| 44 | 1464 | 2012年5月11日 | 18號學生宿舍樓 | 9,441.33 |
| 45 | 1465 | 2012年5月11日 | 19號學生宿舍樓 | 9,441.33 |
| 46 | 1466 | 2012年5月11日 | 20號學生宿舍樓 | 10,896.21 |
| 47 | 1467 | 2012年5月11日 | 21號學生宿舍樓 | 9,752.28 |
| 48 | 1468 | 2012年5月11日 | 教師宿舍樓 | 6,248.33 |
| 49 | 1637 | 2015年4月3日 | 23號學生宿舍樓 | 6,023.91 |
| 50 | 1638 | 2015年4月3日 | 24號學生宿舍樓 | 6,259.48 |
| 51 | 1639 | 2015年4月3日 | 25號學生宿舍樓 | 6,649.52 |
| 52 | 1640 | 2015年4月3日 | 26號教師宿舍樓 | 11,839.08 |
| 53 | (2017)0064299 | 2017年3月28日 | 27號學生宿舍樓 | 5,007.28 |
| 54 | (2017)0064299 | 2017年3月28日 | 28號學生宿舍樓 | 6,116.55 |
| 55 | 1479 | 2012年5月11日 | 駕校綜合樓 | 6,065.41 |
| 總計： | | | | 517,443.56 |

(4) 根據江西省民政廳於2016年5月30日發出的民辦非企業單位登記證書52360000F376319566號，江西科技學院已成立為一家民辦非企業單位，註冊資本為人民幣51,680,000元，有效營運期為2016年5月30日至2021年5月30日。

(5) 根據中華人民共和國教育部發出的民辦學校辦學許可證036011100000010號，江西科技學院已成立為高等教育的一般院校（本科課程），有效營運期為2010年至2018年。

(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，該物業的國有土地使用證（土地劃撥）及房地產權證（土地劃撥）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江西科技學院；
- (iii) 江西科技學院為該物業的合法土地使用者；及
- (iv) 江西科技學院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：

| | |
|---------------|---|
| 國有土地使用證（土地劃撥） | 是 |
| 房地產權證（土地劃撥） | 是 |
| 民辦非企業單位登記證書 | 是 |
| 民辦學校辦學許可證 | 是 |

估值證書

於2017年

6月30日

現況下的市值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下的市值 |
|---|---|-------------------------|--------|
| 2. 中國江西省南昌市 青山湖區 京東大道 江西科技學院 校園 | <p>該物業為一所建於佔地面積約為47,202.00平方米的一塊土地上的校園。</p> <p>該物業於1997年至2015年期間落成，包括多棟教學樓、宿舍樓及相關配套設施。該物業的總建築面積約為73,527.58平方米，其中54,556.58平方米有房地產權證，而18,971.00平方米無房地產權證。</p> | 於估值日期，該物業由獨立第三方佔用作校園用途。 | 無商業價值 |

建築面積的詳情如下：

| 用途 | 概約 建築面積 (平方米) |
|------|---------------------|
| 教學樓 | 39,893.49 |
| 宿舍樓 | 24,447.09 |
| 配套設施 | 9,187.00 |
| 總計： | <u>73,527.58</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性質屬劃撥且不可自由轉讓。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

為作說明用途，如 貴集團取得該物業的有效房地產權證（土地轉讓）作教育用途，則該物業於估值日期的市值將為人民幣174,530,000元。

(2) 根據南昌市人民政府於2012年6月21日發出的國有土地使用證（土地劃撥）第(2012)D0090號，總佔地面積約為47,202.00平方米的該物業的土地使用權已劃撥予江西科技學院作教育用途。

附錄三

物業估值報告

- (3) 根據南昌市住房保障和房產管理局發出的八份房地產權證（土地劃撥），該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予江西科技學院，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 於校區的位置 | 建築面積 (平方米) |
|------------|------------|-----------|------------|------------------|
| 1 | 1001080909 | 2015年6月4日 | 位於京東南路的第一棟 | 12,142.65 |
| 2 | 1001080911 | 2015年6月4日 | 位於京東南路的第二棟 | 12,947.84 |
| 3 | 1000621805 | 2012年4月9日 | 1號教師宿舍樓 | 3,682.96 |
| 4 | 1000621800 | 2012年4月9日 | 2號教師宿舍樓 | 4,049.15 |
| 5 | 1000621709 | 2012年4月9日 | 7、8號學生宿舍樓 | 7,474.36 |
| 6 | 1000621806 | 2012年4月9日 | 9、10號學生宿舍樓 | 3,690.62 |
| 7 | 1000621802 | 2012年4月9日 | 5號教學樓 | 6,425.94 |
| 8 | 1000621804 | 2012年4月9日 | 6號教學樓 | 4,143.06 |
| 總計： | | | | 54,556.58 |

- (4) 根據江西省民政廳於2016年5月30日發出的民辦非企業單位登記證書52360000F376319566號，江西科技學院已成立為一家民辦非企業單位，註冊資本為人民幣51,680,000元，有效營運期為2016年5月30日至2021年5月30日。

- (5) 根據中華人民共和國教育部發出的民辦學校辦學許可證036011100000010號，江西科技學院已成立為高等教育的一般院校（本科課程），有效營運期為2010年至2018年。

- (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，該物業的國有土地使用證（土地劃撥）及房地產權證（土地劃撥）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江西科技學院；
- (iii) 江西科技學院為該物業的合法土地使用者；及
- (iv) 江西科技學院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：

| | |
|---------------|---|
| 國有土地使用證（土地劃撥） | 是 |
| 房地產權證（土地劃撥） | 是 |
| 民辦非企業單位登記證書 | 是 |
| 民辦學校辦學許可證 | 是 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2017年 6月30日 現況下的市值 |
|---|--|-------------------------------|---|
| 3. 中國江西省南昌市 進賢縣泉嶺鄉 320國道南岸村委會 江西科技學院校園 | <p>該物業為一所建於佔地面積約為93,333.00平方米的一塊土地上的校園。</p> <p>該物業於2015年落成，包括3棟教學樓及1棟宿舍樓，總建築面積約為13,151.82平方米，已取得房地產權證。</p> | 於估值日期，該物業由獨立第三方佔用作駕駛培訓中心校區用途。 | <p>人民幣 51,910,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 51,910,000元)</p> |

建築面積的詳情如下：

| 用途 | 概約 建築面積 (平方米) |
|-----|---------------------|
| 教學樓 | 8,660.91 |
| 宿舍樓 | 4,490.91 |
| 總計 | <u>13,151.82</u> |

該物業連同土地使用權持有，期限至2064年4月1日屆滿，作科學及教育用途。

附註：

- 根據進賢縣人民政府於2014年7月17日發出的國有土地使用證(土地轉讓)(2014)821號，總佔地面積約為93,333.00平方米的該物業的土地使用權已歸屬予江西科技學院作科學及教育用途，於2064年4月1日屆滿。
- 根據進賢縣房屋所有權登記發證辦公室於2015年12月28日發出的四份房地產權證(土地轉讓)，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予江西科技學院，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 於校區的位置 | 建築面積 (平方米) |
|----|---------|--------|------------------|
| 1 | 0057524 | 1號教學樓 | 4,785.72 |
| 2 | 0057525 | 2號教學樓 | 2,336.85 |
| 3 | 0057526 | 3號教學樓 | 1,538.34 |
| 4 | 0057527 | 1號宿舍樓 | 4,490.91 |
| | | 總計： | <u>13,151.82</u> |

- (3) 根據江西省民政廳於2016年5月30日發出的民辦非企業單位登記證書52360000F376319566號，江西科技學院已成立為一家民辦非企業單位，註冊資本為人民幣51,680,000元，有效營運期為2016年5月30日至2020年5月。
- (4) 根據中華人民共和國教育部發出的民辦學校辦學許可證036011100000010號，江西科技學院已成立為高等教育的一般院校（本科課程），有效營運期為2010年至2018年。
- (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，該物業的國有土地使用證（土地轉讓）及房地產權證（土地轉讓）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江西科技學院；
 - (iii) 江西科技學院為該物業的合法土地使用者；及
 - (iv) 江西科技學院有權自由佔用、使用、租賃、轉讓及出售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：
- | | |
|---------------|---|
| 國有土地使用證（土地轉讓） | 是 |
| 房地產權證（土地轉讓） | 是 |
| 民辦非企業單位登記證書 | 是 |
| 民辦學校辦學許可證 | 是 |

估值證書

於2017年

6月30日

現況下的市值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下的市值 |
|--|---|--------------------------------|--------|
| 4. 中國廣東省廣州市 白雲區 江高鎮學苑路 廣東白雲學院校園 | 該物業為一所建於佔地面積約為 115,335.45平方米的一塊土地上的校 園。 該物業於2002年至2016年間落成， 包括多棟教學樓、宿舍樓及相關配 套設施。該物業的總建築面積約為 156,281.20平方米，其中86,371.17 平方米有房地產權證，而69,910.03 平方米無房地產權證。 建築面積的詳情如下： | 於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用作校園用途。 | 無商業價值 |

| 用途 | 概約 建築面積 (平方米) |
|------|---------------------|
| 教學樓 | 64,103.04 |
| 宿舍樓 | 73,530.64 |
| 配套設施 | 18,647.52 |
| 總計： | <u>156,281.20</u> |

該物業連同劃撥土地使用權持有，作
公用建築用途。

附註：

(1) 該物業的土地使用權乃性質屬劃撥且不可自由轉讓。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

為作說明用途，如 貴集團取得該物業的有效房地產權證（土地轉讓）作公共建築用途，則該物業
於估值日期的市值將為人民幣741,150,000元。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2006年6月6日發出的八份房地產權證（土地劃撥），佔地面積約為115,335.45平方米的土地使用權及該物業的房屋所有權已歸屬於廣東白雲學院，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 於廣東白雲學院的位置 | 建築面積 (平方米) |
|-----|----------|------------|---------------|
| 1 | C4657325 | 實訓樓 | 10,323.72 |
| 2 | C4657326 | 3號宿舍樓 | 5,534.69 |
| 3 | C4657328 | 2號宿舍樓 | 10,074.30 |
| 4 | C4657329 | 21號宿舍樓 | 20,598.79 |
| 5 | C4657330 | 體育館 | 4,256.63 |
| 6 | C4657331 | 2號教學樓 | 10,792.72 |
| 7 | C4657332 | 圖書館 | 14,130.89 |
| 8 | C4657333 | 1號教學樓 | 10,659.43 |
| 總計： | | | 86,371.17 |

- (3) 根據廣東省民政廳於2013年10月8日發出的民辦非企業單位登記證書52440000707692397E號，廣東白雲學院已成立為一家民辦非企業單位，註冊資本為人民幣130,000,000元，有效營運期為2013年10月8日至2017年10月7日。

- (4) 根據中華人民共和國教育部發出的民辦學校辦學許可證044011100000010號，廣東白雲學院已成立為高等教育的一般院校（本科課程），有效營運期為2009年至2017年。

- (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，該物業的房地產權證（土地劃撥）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白雲學院；
- (iii) 廣東白雲學院為該物業的合法土地使用者；及
- (iv) 廣東白雲學院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：

| | |
|-------------|---|
| 房地產權證（土地劃撥） | 是 |
| 民辦非企業單位登記證書 | 是 |
| 民辦學校辦學許可證 | 是 |

估值證書

於2017年

6月30日

現況下的市值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下的市值 |
|---|--|----------------------|--------|
| 5. 中國廣東省 廣州市白雲區 江高鎮學苑路 廣東白雲學院 珠江公寓A區 6棟宿舍樓 | 該物業建於佔地面積約為8,000.04平方米的一塊土地上。 該物業於2008年落成，包括6棟宿舍樓。該物業總建築面積約34,036.15平方米，未取得房地產權證。 尚未自政府取得建設該物業的有關證書及批文。 該物業持有作教育用途。 | 於估值日期，該物業由貴集團佔用作宿舍樓。 | 無商業價值 |

附註：

- (1) 根據廣州市個體私營經濟試驗區管理委員會與廣東白雲學院於2008年1月28日訂立的國有土地使用權轉讓協議，廣東白雲學院同意購買佔地面積約為8,000.04平方米的一塊土地作教育用途，對價為人民幣1,920,000元。
- (2) 貴集團尚未取得有效的房地產權證（土地轉讓）。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

作為說明用途，如貴集團取得該物業的有效房地產權證（土地轉讓）作教育用途，則該物業於估值日期的市值將為人民幣131,640,000元。
- (3) 根據廣東省民政廳於2013年10月8日發出的民辦非企業單位登記證書52440000707692397E號，廣東白雲學院已成立為一家民辦非企業單位，註冊資本為人民幣130,000,000元，有效營運期為2013年10月8日至2017年10月7日。
- (4) 根據中華人民共和國教育部發出的民辦學校辦學許可證044011100000010號，廣東白雲學院已成立為高等教育的一般院校（本科課程），有效營運期為2009年至2017年。
- (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) 廣東白雲學院可申請房地產權證（土地轉讓），及房地產權證（土地轉讓）將於完成申請程序後由有關部門簽發；及
 - (ii) 廣東白雲學院有權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：

| | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權轉讓協議 | 是 |
| 民辦非企業單位登記證書 | 是 |
| 民辦學校辦學許可證 | 是 |

估值證書

於2017年

6月30日

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下的市值 |
|--|---|-------------------------------|--------|
| 6. 中國廣東省廣州市 白雲區 江高鎮學苑路 廣東白雲學院 華都新城土地及 4棟宿舍樓 | 據 貴集團告知，該物業為一所建於 佔地面積約為20,218.00平方米的一 塊土地上。 該物業於1998年落成，包括4棟宿 舍樓及總建築面積約28,310.14平方 米，未取得房地產權證。 尚未自政府取得建設該物業的有關證 書及批文。 該物業持有作宿舍用途。 | 於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用作宿舍樓。 | 無商業價值 |

附註：

- (1) 貴集團尚未取得有效的房地產權證（土地轉讓）。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

為作說明用途，如 貴集團取得該物業的有效房地產權證（土地轉讓），則該物業於估值日期的市值將為人民幣102,980,000元。

- (2) 根據中信廣州發展公司與民辦白雲職業技術學院訂立日期為2000年1月25日的華都新城項目轉讓協議，民辦白雲職業技術學院同意購買擁有4棟商品房的華都新城項目，對價為人民幣40,500,000元。
- (3) 根據中信廣州發展公司與民辦白雲職業技術學院訂立的41份商品房預售協議，民辦白雲職業技術學院同意購買總建築面積約28,310.14平方米的4棟商品房，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 樓宇 | 電梯 | 樓層 | 單元號 | 建築面積 (平方米) |
|----|------------|------|----|----|------|---------------|
| 1 | 2000016574 | 南樓1號 | — | 1 | 1-22 | 894.00 |
| 2 | 2000016902 | 南樓1號 | A | 2 | 1-4 | 318.10 |
| 3 | 2000016903 | 南樓1號 | A | 3 | 1-4 | 318.10 |
| 4 | 2000016904 | 南樓1號 | A | 4 | 1-4 | 318.10 |
| 5 | 2000016582 | 南樓1號 | A | 5 | 01 | 87.42 |
| 6 | 2000016581 | 南樓1號 | A | 5 | 02 | 87.42 |
| 7 | 2000016605 | 南樓1號 | A | 5 | 03 | 71.63 |
| 8 | 2000016580 | 南樓1號 | A | 5 | 04 | 71.63 |
| 9 | 2000016599 | 南樓1號 | A | 6 | 1-4 | 318.10 |
| 10 | 2000016901 | 南樓1號 | A | 7 | 1-4 | 318.10 |
| 11 | 2000016600 | 南樓1號 | A | 8 | 1-4 | 318.10 |

附錄三

物業估值報告

| 序號 | 證書編號 | 樓宇 | 電梯 | 樓層 | 單元號 | 建築面積 (平方米) |
|-----|------------|------|---------|-----|--------|-------------------------|
| 12 | 2000016583 | 南樓1號 | A | 9 | 01, 02 | 200.36 |
| 13 | 2000016596 | 南樓1號 | B | 2 | 1-4 | 318.10 |
| 14 | 2000016597 | 南樓1號 | B | 3 | 1-4 | 318.10 |
| 15 | 2000016598 | 南樓1號 | B | 4 | 1-4 | 318.10 |
| 16 | 2000016578 | 南樓1號 | B | 5 | 01 | 87.42 |
| 17 | 2000016577 | 南樓1號 | B | 5 | 02 | 87.42 |
| 18 | 2000016603 | 南樓1號 | B | 5 | 03 | 71.63 |
| 19 | 2000016576 | 南樓1號 | B | 5 | 04 | 71.63 |
| 20 | 2000016593 | 南樓1號 | B | 6 | 1-4 | 318.10 |
| 21 | 2000016594 | 南樓1號 | B | 7 | 1-4 | 318.10 |
| 22 | 2000016595 | 南樓1號 | B | 8 | 1-4 | 318.10 |
| 23 | 2000016575 | 南樓1號 | B | 9 | 01, 02 | 200.36 |
| 24 | 2000016565 | 南樓2號 | - | 1 | 1-32 | 1,341.00 |
| 25 | 2000016592 | 南樓2號 | A, B, C | 2-8 | 01-06 | 7,281.00 |
| | | | | 9 | 01-02 | |
| 26 | 2000016905 | 北樓1號 | B | 2 | 1-4 | 303.77 |
| 27 | 2000016906 | 北樓1號 | B | 3 | 1-4 | 303.77 |
| 28 | 2000016907 | 北樓1號 | B | 5 | 1-4 | 303.77 |
| 29 | 2000016908 | 北樓1號 | B | 6 | 1-4 | 303.77 |
| 30 | 2000016909 | 北樓1號 | B | 7 | 1-4 | 303.77 |
| 31 | 2000016910 | 北樓1號 | B | 8 | 1-4 | 303.77 |
| 32 | 2000016589 | 北樓1號 | - | 1 | 01-20 | 869.64 |
| 33 | 2000016570 | 北樓1號 | A | 2-8 | 01-14 | 2,288.19 |
| | | | | 9 | 01-02 | |
| 34 | 2000016586 | 北樓1號 | B | 4 | 01 | 77.61 |
| 35 | 2000016587 | 北樓1號 | B | 4 | 02 | 77.61 |
| 36 | 2000016588 | 北樓1號 | B | 4 | 04 | 68.42 |
| 37 | 2000016604 | 北樓1號 | B | 9 | 02 | 83.49 |
| 38 | 2000016602 | 北樓1號 | B | 9 | 01 | 83.49 |
| 39 | 2000016607 | 北樓1號 | B | 4 | 03 | 80.13 |
| 40 | 2000016591 | 北樓2號 | - | 1 | 01-30 | 1,304.46 |
| 41 | 2000016590 | 北樓2號 | A, B, C | 2-8 | 01-06 | 7,184.36 |
| | | | | 9 | 01-02 | |
| 總計： | | | | | | <u><u>28,310.14</u></u> |

(4) 根據廣東省民政廳於2013年10月8日發出的民辦非企業單位登記證書52440000707692397E號，廣東白雲學院已成立為一家民辦非企業單位，註冊資本為人民幣130,000,000元，有效營運期為2013年10月8日至2017年10月7日。

(5) 根據中華人民共和國教育部發出的民辦學校辦學許可證044011100000010號，廣東白雲學院已成立為高等教育的一般院校（本科課程），有效營運期為2009年至2017年。

(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) 廣東白雲學院可申請房地產權證（土地轉讓），及房地產權證（土地轉讓）將於完成申請程序後由有關部門簽發；及
- (ii) 如 貴集團取得該物業的有效房地產權證（土地轉讓），廣東白雲學院有權佔用、使用、租賃、轉讓及出售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：

| | |
|-------------|---|
| 華都新城項目轉讓協議 | 是 |
| 商品房預售協議 | 是 |
| 民辦非企業單位登記證書 | 是 |
| 民辦學校辦學許可證 | 是 |

估值證書

於2017年

6月30日

現況下的市值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下的市值 | | | | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|-----|-----------|-----|-----------|------|----------|-----|------------------|-----------------------|-------|
| 7. 中國廣東省廣州市 白雲區江高鎮 大田南路13號 廣州白雲工商 高級技工學校校園 | <p>該物業為一所建於總佔地面積約為43,606.50平方米的三塊相鄰土地上的校園。</p> <p>該物業於1993年至2006年期間落成，包括多棟教學樓、宿舍樓及相關配套設施。該物業的總建築面積約為54,378.08平方米，其中48,967.99平方米有房地產權證，而5,410.09平方米無房地產權證。</p> <p>建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>教學樓</td> <td>36,967.20</td> </tr> <tr> <td>宿舍樓</td> <td>10,615.08</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>6,795.80</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>54,378.08</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業連同劃撥土地使用權持有，作學校用途。</p> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | 教學樓 | 36,967.20 | 宿舍樓 | 10,615.08 | 配套設施 | 6,795.80 | 總計： | <u>54,378.08</u> | 於估值日期，該物業由貴集團佔用作校園用途。 | 無商業價值 |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 教學樓 | 36,967.20 | | | | | | | | | | | | |
| 宿舍樓 | 10,615.08 | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 6,795.80 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>54,378.08</u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

(1) 該物業的土地使用權性質屬劃撥且不可自由轉讓。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

為作說明用途，如貴集團取得該物業的有效房地產權證（土地轉讓）作學校用途，則該物業於估值日期的市值將為人民幣244,270,000元。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的三份房地產權證（土地劃撥），該物業總佔地面積約為43,606.50平方米的土地使用權及總建築面積約為48,967.99平方米的房屋所有權已歸屬於廣州白雲職業培訓學院作學校用途，詳情如下：

| 序號 | 證書編號 | 簽發日期 | 於白雲技師學院的位置 | 佔地面積 (平方米) | 建築面積 (平方米) |
|-----|---------|------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| 1 | 0112541 | 2003年4月30日 | 1號教學樓（西）及1號實訓樓 | 6,187.00 | 8,922.78 |
| 2 | 1006252 | 2005年3月4日 | 1號教學樓（東）及圖書館 | 23,811.08 | 18,451.00 |
| 3 | 1006253 | 2005年3月4日 | 1、2、3、4號宿舍樓、2號教學樓 及3號實訓樓 | 13,608.42 | 21,594.21 |
| 總計： | | | | <u>43,606.50</u> | <u>48,967.99</u> |

- (3) 根據廣東省民政廳於2016年8月9日發出的民辦非企業單位登記證書52440100G34103725B號，廣州白雲工商高級技工學校已成立為一家民辦非企業單位，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效營運期為2016年8月9日至2018年10月19日。

- (4) 根據廣州市人力資源和社會保障局於2015年10月20日發出的民辦學校辦學許可證4401003100002號，廣州白雲工商高級技工學校已成立為技工培訓學院，有效營運期為2015年10月20日至2018年10月19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，該物業的房地產權證（土地劃撥）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白雲技師學院；
- (iii) 白雲技師學院為該物業的合法土地使用者；及
- (iv) 白雲技師學院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：

| | |
|-------------|---|
| 房地產權證（土地劃撥） | 是 |
| 民辦非企業單位登記證書 | 是 |
| 民辦學校辦學許可證 | 是 |

估值證書

第二類 – 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2017年 6月30日 現況下的市值 |
|--|---|---------------|---------------------------|
| 8. 中國廣東省 廣州市白雲區 鐘落潭鎮登塘村 廣東白雲學院 北校區校園 待建土地 | <p>該物業包括總佔地面積約為413,950.61平方米的兩塊相鄰土地。</p> <p>據 貴集團告知，該校園擬分兩期開發，並計劃於2020年竣工。於竣工後，該校園擁有規劃總地上建築面積約為623,200.00平方米。</p> <p>佔地面積約為188,666.00平方米的該物業一期已取得房地產權證（土地劃撥）。</p> <p>尚未自政府取得該物業二期的有關證書及批准。</p> <p>該物業乃持有作科學及教育用途。</p> | 於估值日期，該物業為空地。 | 無商業價值 |

附註：

- (1) 該物業一期的土地使用權性質屬劃撥且不可自由轉讓。 貴集團尚未取得二期的有效房地產權證（土地轉讓）。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

為作說明用途，如 貴集團取得該物業（作科學及教育用途）的有效房地產權證（土地轉讓），則該物業於估值日期的市值將為人民幣845,160,000元。

- (2) 根據廣東省住房和城鄉建設廳於2012年4月16日發出的建設用地批准書440000201200192號，一塊總佔地面積約498,855.00平方米及淨佔地面積約413,950.61平方米的土地已獲准施工。

- (3) 根據廣州市國土資源和規劃委員會於2017年8月18日發出的房地產權證（土地劃撥）第(2017)00244957號，佔地面積約為188,666.00平方米的該物業的土地使用權已歸屬予廣東白雲學院作科學及教育用途。

佔地面積約為225,284.61平方米的該物業二期尚未取得房地產權證（土地劃撥）。

附錄三

物業估值報告

- (4) 根據廣東省民政廳於2013年10月8日發出的民辦非企業單位登記證書第52440000707692397E號，廣東白雲學院已成立為一家民辦非企業單位，註冊資本為人民幣130,000,000元，有效營運期為2013年10月8日至2017年10月7日。
- (5) 根據中華人民共和國教育部發出的民辦學校辦學許可證044011100000010號，廣東白雲學院已成立為高等教育的一般院校（本科課程），有效營運期為2009年至2017年。
- (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，該物業的房地產權證（土地劃撥）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白雲學院；
 - (iii) 廣東白雲學院為該物業的合法土地使用者；及
 - (iv) 廣東白雲學院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：
- | | |
|-------------|-------|
| 房地產權證（土地劃撥） | 是（部分） |
| 建設用地批准書 | 是 |
| 民辦非企業單位登記證書 | 是 |
| 民辦學校辦學許可證 | 是 |

估值證書

第三類 – 貴集團於中國租賃及佔用的物業

| 物業 | 租賃概況及詳情 | 於2017年 6月30日 現況下的市值 |
|---|--|---------------------------|
| 9. 中國廣東省 廣州市白雲區 江高鎮學苑路 廣東白雲學院 租賃學校籃球場 | <p data-bbox="544 512 1174 576">該物業包括一塊佔地面積約為3,581.41平方米的土地，由廣東白雲學院租賃作籃球場。</p> <p data-bbox="544 625 1174 732">該物業由一名獨立第三方出租予廣東白雲學院，租期為自2004年7月1日至2029年6月30日，現時月租為人民幣4,343元。</p> <p data-bbox="544 774 1174 838">根據中國法律意見，出租人有權出租該物業及租賃協議為有效。根據中國法律法規，超過20年的租期為無效。</p> <p data-bbox="544 887 1174 953">該租賃協議尚未在有關中國政府部門登記。根據中國法律意見，該租賃協議尚未登記不會影響該租賃的有效性。</p> | 無商業價值 |

估值證書

| 物業 | 租賃概況及詳情 | 於2017年 6月30日 現況下的市值 |
|--|--|---------------------------|
| 10. 中國廣東省 廣州市白雲區 江高鎮學苑路 廣東白雲學院 租賃一塊土地和 11號、12號宿舍樓 | <p data-bbox="544 427 1174 527">該物業包括一塊佔地面積約為5,000.00平方米的土地及該土地上所建由廣東白雲學院租賃的總建築面積約為10,243.20平方米的兩棟宿舍樓。</p> <p data-bbox="544 576 1174 683">該物業由一名獨立第三方出租予廣東白雲學院，租期為自2007年8月1日至2032年7月30日，現時月租為人民幣96,740元。</p> <p data-bbox="544 729 1174 793">根據中國法律意見，由於相關業主未能提供相關所有權證，該租賃協議的有效性存在不確定性。</p> <p data-bbox="544 840 1007 866">該租賃協議尚未在相關中國政府部門登記。</p> | 無商業價值 |

估值證書

| 物業 | 租賃概況及詳情 | 於2017年 6月30日 現況下的市值 |
|---|--|---------------------------|
| 11. 中國廣東省 廣州市白雲區 江高鎮學苑路 廣東白雲學院 租賃珠江公寓B區 土地和6棟宿舍樓 | <p data-bbox="544 427 1177 527">該物業包括一塊佔地面積約為10,292.00平方米的土地及該土地上所建由廣東白雲學院租賃的總建築面積約為17,500.00平方米的6棟宿舍樓。</p> <p data-bbox="544 576 1177 683">該物業由一名獨立第三方出租予廣東白雲學院，租期為自2009年8月11日至2021年8月10日，現時月租為人民幣99,850元。</p> <p data-bbox="544 725 1177 789">根據中國法律意見，由於相關業主未能提供相關所有權證，該租賃協議的有效性存在不確定性。</p> <p data-bbox="544 838 1010 866">該租賃協議尚無在相關中國政府部門登記。</p> | 無商業價值 |

估值證書

於2017年
6月30日
現況下的市值

| 物業 | 租賃概況及詳情 | 現況下的市值 |
|---|---|--------|
| 12. 中國廣東省 廣州市白雲區 江高鎮 大田南路13號 廣州白雲工商 高級技工學校 租賃一塊土地和 4棟樓 | <p data-bbox="544 427 1177 604">該物業包括佔地面積約為4,905.32平方米的一塊土地及該土地上所建由白雲技師學院租賃的總建築面積約為9,614.20平方米的4棟樓。除租賃協議所列的4棟樓外，該塊土地上所建總建築面積約為5,002.63平方米的兩棟樓分別由 貴集團建設及佔用作為教學樓及學術交流中心。</p> <p data-bbox="544 651 1177 753">物業由一名獨立第三方出租予廣州白雲工商高級技工學校，租期為自2017年8月1日至2023年8月31日，現時月租為人民幣92,656元。</p> <p data-bbox="544 800 1177 868">根據中國法律意見，由於相關業主未能提供相關所有權證，該租賃協議的有效性存在不確定性。</p> <p data-bbox="544 915 1010 940">該租賃協議尚無在相關中國政府部門登記。</p> | 無商業價值 |

估值證書

於2017年
6月30日
現況下的市值

| 物業 | 租賃概況及詳情 | |
|---|---|-------|
| 13. 中國廣東省 廣州市白雲區 江高鎮 大田南路13號 廣州白雲工商高級 技工學校 租賃一塊土地 | <p>該物業包括由白雲技師學院租賃的佔地面積約為13,270.00平方米的一塊土地。該塊土地上所建總建築面積約為34,491.51平方米的5棟樓由 貴集團建設及佔用作為一棟教學樓、3棟宿舍樓及一個室內場地。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予廣州白雲工商高級技工學校，租期為自2003年9月1日至2028年8月31日，現時月租為人民幣19,751元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業及租賃協議為有效。根據中國法律法規，超過20年的租期為無效。</p> <p>該租賃協議尚未在有關中國政府部門登記。根據中國法律意見，該租賃協議尚未登記不會影響該租賃的有效性。</p> | 無商業價值 |

估值證書

於2017年
6月30日
現況下的市值

| 物業 | 租賃概況及詳情 | |
|---|---|-------|
| 14. 中國廣東省 廣州市白雲區 江高鎮 大田南路13號 廣州白雲工商 高級技工學校 租賃珠江公寓C區 學生公寓A棟 | <p>該物業包括建築面積約為3,325.90平方米的1棟樓，由白雲技師學院租賃作為學生宿舍。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予廣州白雲工商高級技工學校，租期為自2017年9月1日至2018年8月31日，現時月租為人民幣45,003元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業及租賃協議為有效。</p> <p>該租賃協議尚未在有關中國政府部門登記。根據中國法律意見，該租賃協議尚未登記不會影響該租賃的有效性。</p> | 無商業價值 |

估值證書

於2017年
6月30日
現況下的市值

| 物業 | 租賃概況及詳情 | |
|---|--|-------|
| 15. 中國廣東省 廣州市白雲區 江高鎮 大田南路13號 廣州白雲工商 高級技工學校 租賃珠江公寓C區 學生公寓B棟 | <p>該物業包括建築面積約為3,259.00平方米的1棟樓，由白雲技師學院租賃作為學生宿舍樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予廣州白雲工商高級技工學校，租期為自2016年9月1日至2018年8月31日，現時月租為人民幣43,260元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業及租賃協議為有效。</p> <p>該租賃協議尚未在有關中國政府部門登記。根據中國法律意見，該租賃協議尚未登記不會影響該租賃的有效性。</p> | 無商業價值 |

估值證書

於2017年
6月30日
現況下的市值

| 物業 | 租賃概況及詳情 | |
|---|--|-------|
| 16. 中國廣東省 廣州市白雲區 江高鎮 大田南路13號 廣州白雲工商 高級技工學校 租賃珠江公寓C區 學生公寓C棟 | <p>該物業包括建築面積約為3,291.00平方米的1棟樓，由白雲技師學院租賃作為學生宿舍樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予廣州白雲工商高級技工學校，租期為自2016年9月1日至2018年8月31日，現時月租為人民幣43,634元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業及租賃協議為有效。</p> <p>該租賃協議尚未在有關中國政府部門登記。根據中國法律意見，該租賃協議尚未登記不會影響該租賃的有效性。</p> | 無商業價值 |

估值證書

| 物業 | 租賃概況及詳情 | 於2017年 6月30日 現況下的市值 |
|--|---|---------------------------|
| 17. 中國江西省贛州市章貢區新贛州大道18號陽明國際中心2號樓6層1、2、7號單元 | <p data-bbox="544 442 1177 544">該物業包括陽明國際中心2號樓6層1、2、7號單元，總建築面積約為485.94平方米，由華教教育科技（江西）有限公司租賃作辦公室。</p> <p data-bbox="544 591 1177 693">該業務由一名獨立第三方出租予華教教育科技（江西）有限公司，租期為自2017年6月1日至2018年5月31日，租金為零。</p> <p data-bbox="544 740 1177 840">根據中國法律意見，由於業主未能提供物業的建設規劃許可證，該租賃的有效性存在不確定性。承租人在正常情況下可能不能使用物業。</p> | 無商業價值 |