

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團所持物業權益於二零一七年十二月三十一日的估值所發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件而編製。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對天立教育國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司以及由貴公司透過結構性合約控制的實體（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就該等物業權益於二零一七年十二月三十一日（「估值日」）的市場價值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值乃基於市場價值進行。市場價值的定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

基於貴集團所持有及佔用物業的建築物及構築物性質以及特定建址，不大可能有可資比較的相關市場銷售個案，故相關物業權益乃參考折舊重置成本後按成本法進行估值。

折舊重置成本指「以現代等價資產置換一項資產所花費的現行成本扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現時用途的估計市值，加上物業裝修的目前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。在達致土地部分的估值時，已參考鄰近可得銷售證明。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力，於吾等的估值中，其應用於整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，而並無假設進行綜合建築物或發展項目的零碎交易。

吾等估值時已假設賣方在市場上出售物業權益，並無自可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排中獲得利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何質押、按揭或欠款，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

在進行物業權益估值時，吾等已遵照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、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值—全球準則（二零一七年版）》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》的全部規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團向吾等提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及其他一切有關事項的意見。

吾等已獲出示有關物業權益的各類業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及其他官方圖則，並已作出相關查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上倚賴 貴公司[編纂]就中國物業權益的有效性所發表的意見。

吾等並無對有關物業進行詳細測量以核實其面積的真確性，而吾等已假設所獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確無誤。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適宜在其上進行任何發展工程。吾等估值時已假設該等狀況均屬良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察時並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無對任何設施進行測試。

Jun Yang女士、Erin Wu女士及Elaine Huang女士於二零一七年九月對物業進行視察。Jun Yang女士擁有金融學碩士學位，於中國物業估值方面積逾2年經驗。Elaine Huang女士及Erin Wu女士均擁有商業房地產及工商管理碩士學位。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所列貨幣數值均以人民幣為單位。

吾等所作估值於下文概述，隨函附奉估值證書。

此 致

天立教育国际控股有限公司
董事會 台照
中華人民共和國
四川省成都市
青羊工業園
T區25樓

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，彼擁有24年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

貴集團於中國所持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一七年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
1.	位於中國 四川省 瀘州市 龍馬潭區 香林路3段2號及3號的 瀘州天立學校及瀘州市龍馬潭區天立小學	[121,530,000]
2.	位於中國 四川省 宜賓市 臨港開發區 構莊路9號的 宜賓翠屏區天立學校	[77,800,000]
3.	位於中國 四川省 廣元市 利州區 東平路66號的 廣元天立國際學校	[253,800,000]
4.	位於中國四川省 內江市 市中區 樂賢鎮三元村的 內江天立(國際)學校	無商業價值
5.	位於中國 四川省 涼山彝族自治州 西昌市 小廟鄉李家村的 西昌天立國際學校	無商業價值
6.	位於中國 四川省 雅安市雨城區 大興鎮二台地的 雅安天立學校	[47,800,000]
	總計：	<u>[500,930,000]</u>

估值證書

貴集團於中國所持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年十二月三十一日現況下的市值 人民幣
1.	位於中國 四川省 瀘州市 龍馬潭區 香林路3段2號及3號的 瀘州天立學校及瀘州市 龍馬潭區天立小學	瀘州天立學校及瀘州市龍馬潭區天立小學位於四川省瀘州市龍馬潭區香林路3段2號及3號。當地具備完善公共交通配套，鄰近地區佈有若干住宅樓宇、零售及教育設施。該物業由三幅總建築面積約90,822.38平方米的地塊、9棟樓宇及建於其上多幢於二零零二年至二零一六年間在不同階段落成的建築物所組成。 該等樓宇的總建築面積約為78,826.92平方米，主要包括學術大樓、辦公大樓、宿舍、飯堂及配套設施。 該等建築物主要包括配套設施、分隔牆壁及道路。 該物業兩幅總佔地面積約為86,049.50平方米的地塊獲授土地使用權，年期於二零四二年一月二十八日屆滿，作教育用途。餘下佔地面積約為4,772.88平方米地塊的土地使用權已獲劃撥作教育用途。	於估值日，該物業由貴集團持有及佔用作教育及配套用途。	[121,530,000]

附註：

1. 根據日期為二零零二年一月二十九日的國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約為150.09畝的該物業土地使用權已根據合同授予瀘州天立國際學校（現稱瀘州天立學校和瀘州市龍馬潭區天立小學（合稱「瀘州天立」），為貴公司的全資附屬公司），為期四十年，作教育用途。總地價為人民幣18,010,800元。誠如瀘州天立所告知，該地價已獲悉數償付。
2. 根據2項國有土地使用權證—Lu Shi Guo Yong(2009)第01305號及01304號，瀘州天立已獲授該物業兩項總佔地面積約為86,049.50平方米地塊的土地使用權，年期於二零四二年一月二十八日屆滿，作教育用途。
3. 根據國有土地使用權證—Lu Shi Guo Yong(2005)第018106號，物業中餘下佔地面積約為4,772.88平方米的地塊已分配予瀘州天立作教育用途。

4. 根據9項房屋所有權證—Lu Shi Fang Quan Zheng Zi第0000348266、0000348267、0000348268、0000348269、0000348270、0000348271、0000348272、0000311713及0000311714號，9幢總建築面積約78,826.92平方米的樓宇由瀘州天立持有，作教育、住宅、飯堂及配套用途。
5. 為本物業估值時，由於附註3所述建築面積約4,772.88平方米的獲分配土地於估值日期受中國法律及當地機關限制，故我們於估值日並無對其賦予任何商業價值。然而，為供參考之用，我們認為該土地於估值日的折舊重置成本為人民幣[960,000]元。
6. 吾等已獲 貴公司[編纂]提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 瀘州天立已合法取得附註2所述的國有土地使用權證，並有權根據國有土地使用權證所訂明條款合法佔用、使用、租賃、轉讓或另行出售土地使用權；
 - b. 就附註3所述土地，於獲取地方機關批准後，瀘州天立可以轉讓、租賃、以餽贈或許可使用方式出售獲分配土地；
 - c. 根據中國法例，該物業須用作教育用途的土地不可作合法抵押；
 - d. 瀘州天立已合法取得附註4所述樓宇的房屋所有權證，並有權合法按規定用途使用該等樓宇，且並無違反該等樓宇的任何合法用途；
 - e. 在附註6c訂明的限制規限下，瀘州天立不受中國法律限制，而轉讓、租賃、餽贈及許可任何第三方使用，而上述土地使用權及房屋所有權證並無發現受查封或任何其他產權負擔所規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年十二月三十一日現況下的市值 人民幣
2.	位於中國 四川省 宜賓市 臨港開發區 構莊路9號的 宜賓翠屏區天立學校	宜賓翠屏區天立學校位於四川省宜賓市臨港開發區構莊路9號。當地為新開發地區，現時未有完善公共交通配套。鄰近地區佈有若干住宅樓宇、零售及教育設施。該物業由一幅佔地面積約177,099平方米的地塊、17幢樓宇及建於其上多幢於二零一三年至二零一四年間在不同階段落成的建築物所組成。 該等樓宇的總建築面積約為88,146平方米，主要包括學術大樓、辦公大樓、實驗大樓、幼兒園、宿舍、飯堂、公共浴室及配套樓宇。 該等建築物主要包括配套設施、運動場、分隔牆壁及道路。 該物業獲授土地使用權，年期於二零六三年四月八日屆滿，作教育用途。	於估值日，該物業由貴集團佔用作教育及配套用途。	[77,800,000]

附註：

- 根據日期為二零一三年三月八日的國有土地使用權出讓合同一第1400-2013-0009號，佔地面積約177,099平方米的該物業土地使用權已根據合同授予宜賓天立國際學校（現稱為宜賓翠屏區天立學校「宜賓翠屏」），為貴公司的全資附屬公司），為期五十年，作教育用途。總地價為人民幣68,183,115元。誠如宜賓翠屏所告知，地價已獲悉數償付。
- 根據國有土地使用權證—Yi Shi Lin Gang Guo Yong(2013)第00790號，宜賓翠屏已獲授該物業佔地面積約為177,099平方米的土地使用權，年期於二零六三年四月八日年屆滿，作教育用途。
- 根據授予宜賓翠屏的建設工程規劃許可證—Jian Zi Di(2014)Lin Gang第4號，總建築面積約94,699平方米的17幢樓宇已獲准施工。
- 根據授予宜賓翠屏的2項建設工程施工許可證—第51250120130703001及51250120150427001號，有關地方機關已批准對17幢總建築面積約103,139平方米的樓宇展開建設工程。
- 根據授予宜賓翠屏的2項建設工程竣工驗收證—Lin Gang Gui Jian Bei[2016]第11號及第12號，總建築面積約為88,146平方米的宜賓翠屏區天立學校建築工程已竣工並通過驗收。

6. 吾等並未獲提供該物業總建築面積約為88,146平方米的樓宇的房屋所有權證。
7. 為本物業估值時，由於尚未就總建築面積約88,146平方米的該物業樓宇取得房屋所有權證，我們於估值日並無對其賦予任何商業價值。然而，為供參考之用，我們認為該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣[272,600,000]元。
8. 吾等已接獲 貴公司[編纂]提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 宜賓翠屏已合法取得附註2所述的國有土地使用權證，並有權根據國有土地使用權證所訂明條款合法佔用、使用、租賃、轉讓或另行出售土地使用權；
 - b. 根據中國法例，該物業須用作教育用途的土地不可作合法抵押；
 - c. 宜賓翠屏已取得所有與建設有關的文件，而相關樓宇可於工程竣工及驗收完成後投入正常用途；
 - d. 就附註6所述樓宇，宜賓翠屏已取得宜賓施工規劃核實證書及四川省房屋建築和市政基礎設施工程竣工及核驗記錄；該等樓宇可投入日常營運用途，而上述土地使用權及房屋所有權證並無發現受按揭、查封或任何其他產權負擔所規限；
 - e. 在附註8b訂明的限制規限下，宜賓翠屏不受中國法律限制，而於取得房屋所有權證後，可轉讓、租賃、餽贈及許可任何第三方使用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年十二月三十一日現況下的市值 人民幣
3.	位於中國 四川省 廣元市 利州區 東平路66號的 廣元天立國際學校	廣元天立國際學校位於四川省廣元市利州區東平路66號。當地為新開發地區，現時未有完善公共交通配套，而附近僅有少量公共設施。鄰近地區佈有若干住宅樓宇。該物業由一幅佔地面積約145,621.85平方米的地塊、12幢樓宇及建於其上多幢於二零一五年至二零一七年間在不同階段落成的建築物所組成。 該等樓宇的總建築面積約為[71,457.7]平方米，主要包括學術大樓、宿舍、飯堂、藝術多用途大樓及配套樓宇。 該等建築物主要包括配套設施、分隔牆壁及道路。 該物業地塊已獲授土地使用權，年期於二零六年三月十八日屆滿，作教育用途。	於估值日，該物業由 貴集團持有及佔用作教育及配套用途。	[253,800,000]

附註：

1. 根據日期為二零一五年五月十三日的國有土地使用權出讓合同—第510700-2015-009號，總佔地面積約145,621.85平方米的該物業土地使用權已根據合同授予廣元天立國際學校（「廣元天立」，為 貴公司的全資附屬公司），為期五十年，作教育用途。總地價為人民幣65,650,000元。誠如廣元天立所告知，地價已獲悉數償付。
2. 根據國有土地使用權證—Guang Guo Yong(2016)第1366號，廣元天立已獲授該物業佔地面積約為145,621.85平方米的土地使用權，年期於二零六年三月十八日年屆滿，作教育用途。
3. 根據10項房屋所有權證—Chuan(2017)Guang Yuan Shi Bu Dong Chan Quan第0004898、0004899、0005416、0005418、0004901、0004880、0005413、0005414、0005415及0005417號，10幢總建築面積約54,927.08平方米的樓宇由廣元天立持有，作教育、飯堂及配套用途。
4. 根據授予廣元天立的2項建設工程規劃許可證—建字第2015060及2015030號，總建築面積約97,953.74平方米的14幢樓宇已獲准施工。
5. 根據授予廣元天立的2項建設工程施工許可證—第5108002015082600001及510800201611030101號，有關地方機關已批准總建築面積為114,069.30平方米的14幢樓宇展開建設工程。

6. 根據授予廣元天立的建設工程竣工驗收證，總建築面積約為16,530.62平方米的2棟廣元天立樓宇的建設工程已竣工並通過驗收。
7. 為本物業估值時，由於尚未就總建築面積約[16,530.62]平方米的2幢樓宇取得房屋所有權證，我們於估值日並無對其賦予任何商業價值。然而，為供參考之用，我們認為該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣[50,400,000]元。
8. 吾等已接獲 貴公司[編纂]提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 廣元天立已合法取得附註2所述的國有土地使用權證，並有權根據國有土地使用權證所訂明條款合法佔用、使用、租賃、轉讓或另行出售土地使用權；
 - b. 根據中國法例，該物業須用作教育用途的土地不可作合法抵押；
 - c. 廣元天立已合法取得附註3所述樓宇的房屋所有權證；
 - d. 就附註7所述樓宇，廣元天立已取得所有與建設有關的文件。於工程竣工及驗收完成後，廣元天立在取得房屋所有權證方面不會有任何重大法律障礙；
 - e. 在附註8b訂明的限制規限下，廣元天立不受中國法律限制，而轉讓、租賃、以餽贈或許可使用方式向任何第三方出售該等樓宇的任何合約或承諾以及上述房屋所有權證並無發現受封鎖或任何其他產權負擔所規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年十二月三十一日現況下的市值 人民幣
4.	位於中國四川省內江市市中區樂賢鎮三元村的內江天立(國際)學校	內江天立(國際)學校位於四川省內江市市中區樂賢鎮三元村。該物業位於沱江旁。當地為新開發地區，現時未有完善公共交通配套，而附近僅有少量公共設施。該物業由一幅佔地面積約166,727平方米的地塊、10幢樓宇及建於其上多幢於二零一六年至二零一七年間在不同階段落成的建築物所組成。 該等樓宇的總建築面積約為[69,407.59]平方米，主要包括學術大樓、藝術多用途大樓、宿舍、飯堂及配套樓宇。 該等建築物主要包括操場、配套設施、分隔牆壁及道路。 該物業的土地使用權已獲劃撥予內江天立(國際)學校作教育用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作教育及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一五年八月九日的國有建業土地使用權劃撥決定函—Nei Shi Zhong Di Hua(2015)第7號，總佔地面積約166,727平方米的該物業土地使用權已劃撥予內江天立(國際)學校(「內江天立」，為 貴公司的全資附屬公司)作教育用途。總土地劃撥價為人民幣50,018,100元。誠如 貴公司所告知，地價已獲悉數償付。
2. 根據國有土地使用權證書—Nei Zhong Qu Guo Yong(2015)第017號，佔地面積約166,727平方米的該物業土地使用權已劃撥予內江天立作教育用途。
3. 根據授予內江天立的2項建設工程規劃許可證—建字第511000201500070及511000201600059號，總建築面積約70,951.14平方米的10幢樓宇已獲准施工。
4. 根據授予內江天立的2項建設工程施工許可證—第511002201604130199(Bu)及511002201612300199(Bu)，有關地方機關已批准對10幢總建築面積為70,642.5平方米的樓宇展開建設工程。
5. 我們尚未獲提供該物業總建築面積約為[69,407.59]平方米(根據測量報告)的10幢樓宇的房屋所有權證。

附錄三

物業估值

6. 為本物業估值時，由於尚未就總建築面積約[69,407.59]平方米的10幢樓宇取得房屋所有權證，故我們於估值日並無對其賦予任何商業價值。然而，為供參考之用，我們認為該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣[248,600,000]元。
7. 為本物業估值時，由於建築面積約[166,727]平方米的獲分配土地及上述建築物於估值日期受中國法律及當地機關限制，故我們於估值日並無對其賦予任何商業價值。然而，為供參考之用，我們認為該土地及上述建築物於估值日的折舊重置成本為人民幣[66,200,000]元。
8. 我們已獲 貴公司[編纂]提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 內江天立已合法取得附註1所述的土地使用權，並有權根據國有土地使用權證所訂明條款合法使用該土地；
 - b. 內江天立可在取得當地機關的批准後轉讓、租賃、以餽贈或許可使用方式出售獲分配土地；
 - c. 根據中國法例，該物業須用作教育用途的土地不可作合法抵押；
 - d. 內江天立已取得所有與建設有關的文件，而相關樓宇於工程竣工及驗收完成後可投入正常用途；
 - e. 就附註6所述樓宇可投入正常用途，而相關樓宇、建築物及配套設施並無發現受按揭、封鎖及其他產權負擔或權利爭議所規限；
 - f. 在附註8c訂明的限制規限下，內江天立不受中國法律限制，而轉讓、租賃、以餽贈或許可使用方式向任何第三方出售該等樓宇的任何合約或承諾以及上述房屋所有權證並無發現受封鎖或任何其他產權負擔所規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年十二月三十一日現況下的市值 人民幣
5.	位於中國 四川省 涼山彝族自治州 西昌市 小廟鄉 李家村的 西昌天立國際學校	西昌天立國際學校位於四川省涼山彝族自治州西昌市小廟鄉李家村。當地為新開發地區，現時未有完善公共交通配套，而附近僅有少量公共設施。周邊地區有若干院校及有限的零售設施。該物業由一幅佔地面積約112,669.29平方米的地塊、7幢樓宇及建於其上多幢於二零一六年至二零一七年間在不同階段落成的建築物所組成。 該等樓宇的總建築面積約為[52,790.43]平方米，主要包括學術大樓、藝術多用途大樓、宿舍及飯堂。 該等建築物主要包括操場、配套設施、分隔牆壁及道路。 該物業土地的權利已由西昌市教育和科學技術知識產權局以零代價授予西昌天立國際學校作教育用途，為期不少於30年。	於估值日，該物業由貴集團佔用作教育及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據西昌市人民政府與神州天立教育投資有限責任公司（「神州天立」）於二零一五年所訂立投資及營運協議，該地塊佔地面積約200畝的土地使用權已授予西昌市教育和科學技術知識產權局（「西昌市教育和科學技術」），而神州天立其後獲授予使用該土地的使用權，由西昌市教育和科學技術供西昌天立國際學校（「西昌天立」）用作教育項目。
2. 根據西昌市教育和科學技術與神州天立所訂立日期為二零一五年十二月二十五日的西昌天立國際學校土地使用協議，神州天立已以零代價獲授權佔地面積約200畝的物業地塊土地使用權，初步年期最少30年，而倘該學校於30年初步年期結束後繼續營運，則有權以零代價延長使用該地塊的年期。
3. 根據授予西昌天立的建設土地規劃許可證—Xi Gui Jian Zhu Di字第513401(2016)第38號，上述佔地面積約112,669.29平方米的土地的規劃許可證已獲授出。

4. 根據授予西昌天立的建設工程規劃許可證—Xi Gui Jian Zhu建字第513401(2016)第70號，總佔地面積約52,281.24平方米的7幢樓宇已獲准施工。
5. 根據授予西昌天立的2項建設工程施工許可證—第513401201607084801及513401201612229701號，有關地方機關已批准對7幢總建築面積為50,396.44平方米的樓宇展開建設工程。
6. 我們尚未獲提供該物業總佔地面積約為[52,790.43]平方米(根據工程竣工及驗收報告)的7幢樓宇的房屋所有權證。
7. 為本物業估值時，由於尚未就總佔地面積約[52,790.43]平方米的7幢樓宇及建築物取得房屋所有權證，而根據法律意見不得轉讓，故我們於估值日並無就其賦予任何商業價值。然而，為供參考之用，我們認為該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣[289,300,000]元。
8. 我們已獲 貴公司[編纂]提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據西昌天立國際學校土地使用協議所訂的條款，西昌天立已獲合法授予使用附註2所述地塊的權利；及
 - b. 西昌天立已取得所有與建設有關的文件，而相關樓宇於工程竣工及驗收完成後可投入正常用途。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年十二月三十一日現況下的市值 人民幣
6.	位於中國四川省雅安市雨城區大興鎮二台地的雅安天立學校	<p>雅安天立學校位於四川省雅安市雨城區大興鎮二台地。當地為新開發地區，現時未有完善公共交通配套，而鄰近地區有若干醫院設施及住宅樓宇。該物業由2幅佔地面積約79,139.59平方米的地塊、5幢樓宇及建於其上多幢於二零一七年落成的建築物所組成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為22,040.83平方米，主要包括學術大樓、宿舍、飯堂、多用途大樓及配套樓宇。</p> <p>該等建築物主要包括配套設施房間、分隔牆壁及道路。</p> <p>除已落成樓宇外，於估值日，一幢學術大樓及一幢宿舍大樓仍在興建中（「興建中樓宇」）。據 貴集團所告知，興建中樓宇計劃於二零一八年七月落成。落成後，興建中樓宇的總建築面積約為[23,490.24]平方米。於估值日，總建築成本預計約為人民幣131百萬元，並已支付其中人民幣1,060,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作教育用途，分別為二零一七年五月二十三日及二零一七年九月十日屆滿。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用作教育及配套用途，而興建中樓宇仍在興建中。	[47,800,000]

附註：

1. 根據日期為二零一七年六月十六日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2017-C-002號，地塊佔地面積約61,308.79平方米的土地使用權已根據合同授予雅安天立學校（「雅安天立」，為 貴公司的全資附屬公司）為期50年，作教育用途。總土地溢價為人民幣18,420,000元。據雅安天立所告知，土地溢價已獲悉數償付。

2. 根據日期為二零一七年七月二十八日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2017-C-003號，地塊佔地面積約17,758.80平方米的土地使用權已根據合同授予雅安天立學校（「雅安天立」，為 貴公司的全資附屬公司）為期50年，作教育用途。總土地溢價為人民幣5,330,000元。據雅安天立所告知，土地溢價已獲悉數償付。
3. 根據2項國有土地使用權證書—Chuan (2017) Ya'an Shi Bu Dong Chan Quan第0005702及0003205號，該物業總佔地面積約79,139.59平方米的土地使用權已授予雅安天立作教育用途，分別為二零六七年九月十日及二零六七年五月二十三日屆滿。
4. 根據授予雅安天立的兩份建設工程規劃許可證—建字第2017-021號及2017-047號，總建築面積約45,531.07平方米的物業已獲准施工。
5. 根據授予雅安天立的建設工程規劃許可證第511800201707280101號，相關地方機關已批准總建築面積約22,040.83平方米的5幢樓宇施工。
6. 根據授予雅安天立的建設工程竣工驗收證—總建築面積約為22,040.83平方米的5幢樓宇的建設工程已竣工並通過驗收。
7. 我們尚未獲提供該物業總建築面積約為22,040.83平方米的5幢樓宇的房屋所有權證。
8. 根據上述發展建議且可於市場自由轉讓，假設該物業的興建中樓宇於估值日已落成的重置成本將為人民幣[1,100,000]元。
9. 為本物業估值時，由於尚未就總建築面積約[22,040.83]平方米的5幢樓宇取得房屋所有權證，我們於估值日並無對其賦予任何商業價值。然而，為供參考之用，我們認為該等樓宇（不包括土地）於估值日的折舊重置成本為人民幣[68,800,000]元。
10. 我們已獲 貴公司[編纂]提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 雅安天立已獲授合法使用附註3所述的國有土地使用權證書，並有權根據國有土地使用權證書所訂明條款合法佔用、使用、租賃、轉讓及另行出售該土地使用權；
 - b. 根據中國法例，該物業須用作教育用途的地塊不可作合法抵押；
 - c. 雅安天立尚未獲得附註7所述該物業樓宇的房屋所有權證；及
 - d. 就附註8所述該物業的興建中樓宇，雅安天立已取得與建設有關的主要文件。於工程竣工及驗收完成後，雅安天立在取得房屋所有權證方面不會有任何重大障礙。