

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就其於2018年10月31日對 貴公司之物業權益之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件內。



亞太評估諮詢有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓1907室

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等謹遵 閣下指示，對中國科培教育集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2018年10月31日（「估值日」）之市值向 閣下提供吾等之意見。

本報告中，「物業業務」指持有（直接或間接）及／或開發用作出租或保留作為投資的物業，或購買或開發供日後出售、日後出租或保留作為投資的物業。任何其他物業權益均分類為「非物業業務」。本報告所述物業指構成 貴集團非物業業務的所有物業權益。除本報告所述物業權益外， 貴集團並無任何構成 貴集團物業業務的物業權益。

估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值之定義為資產或負債「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

附錄三

物業估值報告

估值方法

基於物業之樓宇及構築物性質及特定建址，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此物業之樓宇及構築物採用折舊重置成本法估值。

折舊重置成本之定義為「目前以最新等值資產置換有關資產的成本(扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化)」。折舊重置成本乃基於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。於釐定土地價值時，吾等已參考當地所得之銷售憑證。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而定。於吾等的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個建築群或開發項目，並假設未對該等建築群或開發項目進行零碎交易。

在對於估值日期持有的發展中物業權益進行估值時，吾等假設其將根據由 貴集團向吾等提供的最新發展建議開發及完成。於達致估值意見時，吾等已考慮於估值日期與建設階段相關的建設成本及專業費用，以及完成項目將花費的餘下成本及費用。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無涉及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的利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中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無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值標準

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5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—專業準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會發行的國際估值準則的所有規定。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的數據，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供數據的真實性及準確性。吾等亦尋求並

附錄三

物業估值報告

獲 貴集團確定，所提供的數據並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠數據，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

文件及業權調查

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證、其他官方許可證等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，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賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—競天公誠就中國物業權益的有效性提供的意見。

面積測量及觀察

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意且施工過程將不會產生難以預料的費用及延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。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。吾等並無對任何設施進行測試。

實地考察由皇家特許測量師學會會員及中國房地產估值師成員並於中國物業估值方面有逾18年經驗的David Cheng先生，於中國物業估值方面擁有14年經驗的Alice Dong女士及於中國物業估值擁有三年經驗的Sophia Xi女士於2017年9月及2018年10月進行。

貨幣

本報告所列之所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
廣東省
肇慶市
高要區
祈福大道
中國科培教育集團有限公司
列位董事 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司
執行董事
David G. D. Cheng
MRICS
謹啓

2018年[●]月[●]日

附註：David G.D. Cheng為皇家特許測量師學會會員，於中國、香港及亞太地區資產估值方面擁有18年經驗。

估值概要

貴集團於中國持有及估用的物業

編號	物業	於2018年10月31日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國 廣東省 肇慶市 高要區 祈福大道的三幅土地、 75幢已竣工樓宇、 多處建築物及一幢在建樓宇	576,052,000 ⁽¹⁾
2.	位於中國 廣東省 肇慶市 端州區 璣東路的三幅土地、 16幢樓宇及 多處建築物	147,947,000
3.	位於中國 廣東省 肇慶市 鼎湖區 青雲路與桂灣路交界處的三幅土地、 15幢樓宇及 多處建築物	132,903,000 ⁽²⁾
	總計：	856,902,000

附註：

- (1) 對於並無適當業權證的部分物業，吾等並無賦予其商業價值。然而，出於參考目的，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證書且物業可自由轉讓，該等物業(不包括土地部分)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣259,596,000元。該數字並不包括並無適當業權證的部分物業的參考市值。
- (2) 對於並無適當業權證的部分物業，吾等並無賦予其商業價值。然而，出於參考目的，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證書且物業可自由轉讓，該等物業(不包括土地部分)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣392,810,000元。該數字並不包括並無適當業權證的部分物業的參考市值。

估值證書

貴集團於中國持有及估用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2018年10月31日
				現況下的市值
				人民幣
1.	位於中國 廣東省 肇慶市 高要區 祈福大道的 三幅土地、 75幢已竣工 樓宇、多處 建築物及 一幢在建樓宇	<p>該物業包括三幅總佔地面積約600,037.20平方米的土地、建於其上於2009年至2016年分期竣工的75幢已竣工樓宇及多處建築物。</p> <p>75幢已竣工樓宇的總建築面積約324,827.29平方米，主要包括教學樓、培訓樓、綜合樓、宿舍、專家公寓、教師公寓、食堂、圖書館、體育場、體育館及附屬樓宇。</p> <p>建築物主要包括配套設施、運動場、校門、圍牆及道路。</p> <p>此外，還有一幢在建培訓樓。據貴集團告知，該樓宇計劃於2019年6月竣工。竣工後，該樓宇的總建築面積為13,451.62平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團作綜合用途，年期分別於2058年10月15日、2058年10月15日及2056年2月27日屆滿。</p>	<p>該物業目前被貴集團估用作教育及配套用途，惟可租用總面積約9,970平方米的部分物業出租予多名承租人，作超市、餐廳及零售用途。</p>	576,052,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證 — 高要國用(2014)第03287、03290及03292號，該物業所處總佔地面積約600,037.20平方米的三幅土地的土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司廣東理工學院作綜合用途，年期分別於2058年10月15日、2058年10月15日及2056年2月27日屆滿。
2. 我們的估值已根據以下基準及分析進行：吾等已參考當地與該物業相較具有類似特徵的土地之售價。按建築面積計，該等可資比較地盤的價格介乎每平方米人民幣631元至人民幣737元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。
3. 根據40份房屋所有權證 — 粵房地權證高字第0000052541至0000052550、0000052589至0000052708及0000052710至0000052719號，40幢總建築面積約171,646.45平方米的樓宇由廣東理工學院擁有。詳情載列如下：

編號	證書編號	建築名稱	總建築面積	頒發日期	擁有人
1	0000052541	培訓樓	7,903.82	2014年12月19日	廣東理工學院
2	0000052701	培訓樓	7,300.48	2014年12月17日	廣東理工學院
3	0000052719	專家公寓	415.34	2014年12月16日	廣東理工學院
4	0000052718	專家公寓	415.34	2014年12月16日	廣東理工學院
5	0000052711	專家公寓	319.26	2014年12月15日	廣東理工學院
6	0000052714	專家公寓	319.26	2014年12月15日	廣東理工學院
7	0000052715	專家公寓	319.26	2014年12月15日	廣東理工學院
8	0000052716	專家公寓	319.26	2014年12月16日	廣東理工學院
9	0000052712	專家公寓	319.26	2014年12月15日	廣東理工學院
10	0000052713	專家公寓	319.26	2014年12月15日	廣東理工學院
11	0000052710	專家公寓	415.34	2014年12月15日	廣東理工學院
12	0000052543	專家公寓	415.34	2014年12月22日	廣東理工學院
13	0000052597	學生宿舍	10,284.07	2014年12月16日	廣東理工學院
14	0000052593	學生宿舍	11,480.58	2014年12月16日	廣東理工學院
15	0000052590	學生宿舍	2,921.37	2014年12月16日	廣東理工學院
16	0000052702	學生宿舍	2,921.37	2014年12月17日	廣東理工學院
17	0000052545	學生宿舍	2,921.37	2014年12月22日	廣東理工學院
18	0000052703	學生宿舍	2,921.37	2014年12月17日	廣東理工學院
19	0000052548	綜合樓	5,983.12	2014年12月22日	廣東理工學院
20	0000052708	綜合樓	3,575.89	2014年12月19日	廣東理工學院
21	0000052595	綜合樓	6,933.16	2014年12月16日	廣東理工學院
22	0000052594	綜合樓	6,933.16	2014年12月16日	廣東理工學院
23	0000052592	綜合樓	6,933.16	2014年12月16日	廣東理工學院
24	0000052591	綜合樓	4,774.48	2014年12月16日	廣東理工學院
25	0000052542	綜合樓	5,432.33	2014年12月19日	廣東理工學院
26	0000052589	綜合樓	11,427.2	2014年12月16日	廣東理工學院
27	0000052700	教學樓	4,816.92	2014年12月17日	廣東理工學院
28	0000052707	教學樓	4,816.92	2014年12月19日	廣東理工學院
29	0000052699	教學樓	4,816.92	2014年12月16日	廣東理工學院
30	0000052706	教學樓	4,816.92	2014年12月18日	廣東理工學院
31	0000052550	體育場	3,452.21	2014年12月22日	廣東理工學院
32	0000052546	辦公樓	2,719.06	2014年12月22日	廣東理工學院
33	0000052544	圖書館	15,176.33	2014年12月22日	廣東理工學院
34	0000052547	藝術樓	3,505.99	2014年12月22日	廣東理工學院
35	0000052549	辦公樓	1,439.38	2014年12月22日	廣東理工學院
36	0000052596	教師公寓	3,208.2	2014年12月16日	廣東理工學院
37	0000052717	教師公寓	2,236.11	2014年12月16日	廣東理工學院
38	0000052598	教師公寓	2,179.68	2014年12月16日	廣東理工學院
39	0000052704	教師公寓	2,179.68	2014年12月17日	廣東理工學院
40	0000052705	食堂	12,058.28	2014年12月19日	廣東理工學院
		總計	171,646.45		

4. 根據向廣東理工學院發出之10份臨時建設工程規劃許可證 — (高)肇規臨建證第2017053至2017062號，總建築面積約1,826.61平方米的20幢樓宇已獲批准建設。詳情載列如下：

編號	證書編號	建築名稱	總建築面積	有效期	使用人
1	2017053	快遞服務中心	225	2019年12月28日	廣東理工學院
2	2017053	快遞服務中心	225	2019年12月28日	廣東理工學院
3	2017054	垃圾轉運站	81.6	2019年12月28日	廣東理工學院
4	2017054	垃圾轉運站	81.6	2019年12月28日	廣東理工學院

附錄三

物業估值報告

編號	證書編號	建築名稱	總建築面積	有效期	使用人
5	2017055	垃圾轉運站	81.6	2019年12月28日	廣東理工學院
6	2017055	配電房	71.44	2019年12月28日	廣東理工學院
7	2017056	配電房	73.68	2019年12月28日	廣東理工學院
8	2017056	配電房	73.68	2019年12月28日	廣東理工學院
9	2017057	配電房	91.2	2019年12月28日	廣東理工學院
10	2017057	配電房	39.58	2019年12月28日	廣東理工學院
11	2017058	配電房	71.91	2019年12月28日	廣東理工學院
12	2017058	配電房	71.91	2019年12月28日	廣東理工學院
13	2017059	配電房	71.91	2019年12月28日	廣東理工學院
14	2017059	配電房	73.68	2019年12月28日	廣東理工學院
15	2017060	配電房	71.91	2019年12月28日	廣東理工學院
16	2017060	配電房	99.88	2019年12月28日	廣東理工學院
17	2017061	配電房	99.88	2019年12月28日	廣東理工學院
18	2017061	配電房	71.91	2019年12月28日	廣東理工學院
19	2017062	配電房	84.24	2019年12月28日	廣東理工學院
20	2017062	工具室	65.0	2019年12月28日	廣東理工學院
		總計	1,826.61		

5. 就餘下15幢總建築面積約14,850.23平方米的樓宇而言，除下列文件外吾等並未獲提供任何業權證書：
 - a. 根據向肇慶市科技職業技術學院（廣東理工學院的前稱）及廣東理工學院發出之兩份建設工程規劃許可證——建字第2012154號及肇城規高建字第(2017)44號，三幢總建築面積約4,964.37平方米的培訓樓已獲批准建設。
 - b. 根據向肇慶市科技職業技術學院（廣東理工學院的前稱）發出之建設工程施工許可證——第441283201503160101號，有關當地支局已批准展開一幢總建築面積約16,764.07平方米的學生宿舍的建設工程。
 - c. 根據向肇慶市科技職業技術學院（廣東理工學院的前稱）發出之四項建設工程竣工及驗收證明書——高規建驗證字第(2013)第319號至第321號、高規建驗證字第(2016)第048號，十幢總建築面積約126,394.54平方米的樓宇（包括兩幢教學樓、一幢辦公樓、一幅會議廳、五幢宿舍及一幢食堂）已竣工並通過驗收。
 - d. 根據向肇慶市科技職業技術學院（廣東理工學院的前稱）發出之建設工程竣工及驗收證明書——高規建驗證字第(2017)第120號，總建築面積約3,231.25平方米的教師宿舍已竣工並通過驗收。
6. 經 貴集團告知，廣東理工學院正在為附註5所述的15幢樓宇辦理相關業權證書申領手續。
7. 根據廣東理工學院與多名第三方訂立的多次租賃協議，可租用總面積約9,970平方米的部分物業租賃予承租人作開超市、餐廳及零售店用途，租期為一至五年，於2018年應收年租金總額約為人民幣5,903,930元，不包括管理費。
8. 根據向廣東理工學院發出之建設工程規劃許可證——肇城規鼎建字第(2018)095號，一幢總建築面積約13,451.62平方米的在建培訓樓已獲批准施工。
9. 根據向廣東理工學院發出之建設工程規劃許可證——第44128320180313020號，有關當地支局已批准展開總建築面積約13,451.62平方米的培訓樓建設工程。
10. 經廣東理工學院告知，培訓樓的建設成本估計為約人民幣25,756,780元，其中人民幣9,815,104.54元直至估值日期已繳足。
11. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 廣東理工學院合法擁有物業土地使用權且為該物業唯一合法土地使用人。廣東理工學院有權根據國有土地使用證訂明的有效條款合法使用土地。由於土地用於教育，土地的土地使用權根據中國法律不能按揭。除上述法律限制外，並無其他法律法規限制廣東理工學院向第三方轉讓、租賃、捐贈或批准使用土地使用權。

附錄三

物業估值報告

- b. 廣東理工學院合法擁有附註3所述物業的房屋所有權，並有權合法使用該等樓宇。由於樓宇用於教育，樓宇根據中國法律不能按揭。除上述法律限制外，並無其他法律法規限制廣東理工學院向第三方轉讓、租賃、捐贈或批准使用該樓宇。
 - c. 將尚未獲提供建設工程竣工驗收證明書的樓宇投入使用，廣東理工學院將面臨下列風險：(i)相關機構或責令糾正及處以合約價2%至4%的罰款；及(ii)倘由廣東理工學院造成虧損，則其將依法承擔賠償責任。
 - d. 在相關申請材料準備充分的情況下，廣東理工學院取得附註4及5所述樓宇的房屋所有權證並不存在實質性法律障礙。
12. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見且並無賦予附註4及附註5所述尚未獲得任何適當業權證書的35幢樓宇商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且物業可自由轉讓，該等物業（不包括土地部分）於估值日期的折舊重置成本為人民幣259,596,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2018年10月31日
				現況下的市值
				人民幣
2.	位於中國 廣東省 肇慶市 端州區 璣東路的 三幅土地、 16幢樓宇及 多處建築物	<p>該物業包括三幅總佔地面積約61,302.61平方米的土地、建於其上於2001年竣工的16幢樓宇及多處建築物。</p> <p>16幢總建築面積約80,068.57平方米的樓宇，主要包括教學樓、培訓樓、宿舍、食堂、圖書館及配套樓宇。</p> <p>建築物主要包括配套設施、運動場、校門、圍牆及道路。</p> <p>該物業的土地使用權已授權予貴公司作科研及教育用途，期限分別於2047年3月25日、2048年4月5日及2050年8月28日屆滿。</p>	<p>該物業目前被貴公司估用作教育及配套用途，惟可租用總面積約2,350平方米的部分物業出租予多名承租人，作超市、餐廳及零售用途。</p>	147,947,000

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證—肇府國用(2015)第0030028、0030029及0030030號，該物業所處總佔地面積約61,302.61平方米的三幅土地的土地使用權已授予貴公司之全資附屬公司廣東理工學院作科研及教育用途，期限分別於2047年3月25日、2048年4月5日及2050年8月28日屆滿。
2. 我們的估值已根據以下基準及分析進行：吾等已參考當地與該物業相較具有類似特徵的土地之售價。按建築面積計，該等可資比較地盤的價格介乎每平方米人民幣967元至人民幣1,138元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。

附錄三

物業估值報告

3. 根據16份國有土地使用權證—粵房地權證肇字第0100118978、0100118979、0100118984、0100118985、0100119007、0100119009、0100119012、0100119013、0100119014、0100119023、0100119024、0100119027、0100119030、0100119040、0100119042及0100119046號，16幢總建築面積約80,068.57平方米的樓宇由廣東理工學院擁有。詳情載列如下：

編號	證書編號	建築名稱	總建築面積	頒發日期	擁有人
1	0100118978	學生宿舍	4,532.46	2015年9月17日	廣東理工學院
2	0100119024	培訓樓	8,135.11	2015年9月21日	廣東理工學院
3	0100119030	藝術樓	3,252.77	2015年9月21日	廣東理工學院
4	0100119023	實驗樓	3,583.67	2015年9月21日	廣東理工學院
5	0100119046	教學樓	6,829.96	2015年9月17日	廣東理工學院
6	0100119027	學生宿舍	3,202.33	2015年9月21日	廣東理工學院
7	0100119042	學生宿舍	5,646.7	2015年9月21日	廣東理工學院
8	0100119040	學生宿舍	6,114.85	2015年9月21日	廣東理工學院
9	0100119014	食堂	3,733.97	2015年9月7日	廣東理工學院
10	0100119013	培訓樓	5,533.25	2015年9月21日	廣東理工學院
11	0100119007	教學樓	5,842.62	2015年9月21日	廣東理工學院
12	0100118984	圖書館	5,385.39	2015年9月21日	廣東理工學院
13	0100119009	學生宿舍	2,945.43	2015年9月21日	廣東理工學院
14	0100118979	學生宿舍	5,110.02	2015年9月21日	廣東理工學院
15	0100118985	學生宿舍	5,110.02	2015年9月21日	廣東理工學院
16	0100119012	學生宿舍	5,110.02	2015年9月7日	廣東理工學院
		總計	80,068.57		

4. 根據廣東理工學院與一名第三方Tan Hong訂立的租賃協議，可租用面積約150平方米的部分物業已出租作超市用途，為期三年，於2018年的應收年租金總額約人民幣72,000元（不包括管理費）。
5. 根據廣東理工學院與一名第三方Xu Lihong訂立的兩份租賃協議，可租用總面積約2,200平方米的部分物業已出租作餐廳用途，為期五年，於2018年的應收年租金總額約人民幣1,300,000元（不包括管理費）。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括（其中包括）：
- 廣東理工學院合法擁有該物業的土地使用權並為該物業的唯一合法土地使用者。廣東理工學院有權根據國有土地使用證訂明的有效條款合法使用該土地。由於土地用於教育，土地的土地使用權根據中國法律不能按揭。除上述法律限制外，並無其他法律法規限制廣東理工學院向第三方轉讓、租賃、捐贈或批准使用土地的使用權。
 - 廣東理工學院合法擁有附註3所述物業的房屋所有權，並有權合法使用該等樓宇。由於樓宇用於教育，樓宇根據中國法律不能按揭。除上述法律限制外，並無其他法律法規限制廣東理工學院向第三方轉讓、租賃、捐贈或批准使用該樓宇。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2018年10月31日
				現況下的市值
				人民幣
3.	位於中國 廣東省 肇慶市 鼎湖區 青雲路與 桂灣路交界處 的三幅土地、 15幢樓宇及 多處建築物	該物業包括三幅總佔地面積約 318,579.81平方米的土地、建於 其上於2016年及2018年竣工的 15幢樓宇及多處建築物。 15幢樓宇的總建築面積約 188,825.12平方米，主要包括教 學樓、宿舍、食堂、辦公樓、 圖書館及配套樓宇。 建築物主要包括配套設施、體 育場、校門、圍牆及道路。 該物業的土地使用權已授 予 貴集團作科研及教育用 途，年期於2065年11月24日及 2066年11月9日屆滿。	該物業目前 被 貴集團佔 用作教育及配 套用途，惟可 租用總面積約 6,633平方米的 部分物業出租 予多名承租 人，作超市及 餐廳用途。	132,903,000

附註：

1. 根據三份日期為2015年8月24日及2016年10月10日的國有土地使用權出讓合同 — 441203201500009、441203201500010及441203201600008號，該物業所處總佔地面積約318,579.81平方米的三幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司之全資附屬公司廣東理工學院，為期50年，作科研及教育用途。土地出讓價總額為人民幣103,292,753元。如 貴集團告知，土地出讓價已悉數支付。
2. 根據三份國有土地使用權證 — 肇鼎國用(2015)第0080284號、肇鼎國用(2016)第0080102號及粵(2017)肇慶鼎國不動產權第0003179號，總佔地面積約318,579.81平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予廣東理工學院，年期於2065年11月24日及2066年11月9日屆滿，作科研及教育用途。
3. 我們的估值已根據以下基準及分析進行：吾等已參考當地與該物業相較具有類似特徵的土地之售價。按建築面積計，該等可資比較地盤的價格介乎每平方米人民幣456元至人民幣462元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。
4. 就總建築面積約188,825.12平方米的15幢樓宇，除以下文件外，吾等並無獲提供任何業權證書：
 - a. 根據向廣東理工學院發出之16份建設工程規劃許可證 — 肇城規鼎建字第(2016)08至(2016)10、(2016)30至(2016)35、(2017) 126至(2017) 130、(2017) 20及(2011) 21號，總建築面積約189,311.9平方米的樓宇及物業建築物已獲批准建設。

附錄三

物業估值報告

- b. 根據向廣東理工學院發出之六份建設工程施工許可證 — 第441203201611070101、44120-3201611040101、441203201611070201、441203201611070301、441203201802090101及441203201802090201號，有關地方當局已批准展開總建築面積約189,311.9平方米的樓宇及物業建築物的建設工程。
 - c. 根據向廣東理工學院發出之九份建設工程竣工及驗收證明書 — 肇規建驗證字第(2017)第164號至172號，11幢總建築面積約125,203.16平方米的樓宇(包括四幢宿舍、一幢食堂、三幢教學樓、一幢辦公樓、兩幢附屬樓宇)已竣工並通過驗收。
5. 如 貴集團告知，廣東理工學院正在為附註4所述的15幢樓宇辦理房屋所有權證的申領手續。
 6. 根據廣東理工學院與一名第三方Tan Hong訂立的租賃協議，可租用面積約400平方米的部分物業已出租作超市用途，為期三年，於2018年的應收年租金約人民幣180,000元(不包括管理費)。
 7. 根據廣東理工學院與一名第三方Xu Lihong訂立的租賃協議，可租用面積約4,977平方米的部分物業已出租作餐廳用途，為期一年，於2018年的應收年租金約人民幣600,000元(不包括管理費)。
 8. 根據廣東理工學院及多名第三方訂立的多份租賃協議，可租用總面積約1,256平方米的部分物業已出租予多名承租人作零售用途，為期三年，於2018年的應收年租金總額約人民幣3,681,500元(不包括管理費)。
 9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)：
 - a. 廣東理工學院合法擁有該物業的土地使用權並為該物業的唯一合法土地使用者。廣東理工學院有權根據國有土地使用證訂明的有效條款合法使用該土地。由於土地用於教育，土地的土地使用權根據中國法律不能按揭。除上述法律限制外，並無其他法律法規限制廣東理工學院向第三方轉讓、租賃、捐贈或批准使用土地使用權。
 - b. 廣東理工學院合法擁有物業的房屋所有權，並有權合法使用該等樓宇。由於樓宇用於教育，樓宇根據中國法律不能按揭。除上述法律限制外，並無其他法律法規限制廣東理工學院向第三方轉讓、租賃、捐贈或批准使用樓宇。
 - c. 將尚未獲提供建設工程竣工驗收證明書的四幢樓宇投入使用，廣東理工學院將面臨下列法律風險：(i)相關機構將責令糾正及處以合約價2%至4%的罰款；及(ii)倘由廣東理工學院造成虧損，則其將依法承擔賠償責任。
 - d. 在相關申請材料準備充分的情況下，廣東理工學院取得附註4所述樓宇的房屋所有權證不存在實質性法律障礙。
 10. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予附註4所述並無獲得任何適當業權證書的物業的15幢樓宇商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且物業可自由轉讓，該等物業(不包括土地部分)於估值日期的折舊重置成本為人民幣392,810,000元。