

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就其對本集團選定物業權益於二零一九年四月三十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。



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

[編纂]

敬啟者：

### 指示、目的及估值日

茲遵照閣下指示，對嘉宏教育科技有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持有的選定物業權益進行估值。我們確認曾進行視察，作出有關查詢及調查，並取得我們認為必需的其他資料，以就該等選定物業權益於二零一九年四月三十日（「估值日」）的市值向閣下提供我們的意見。

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」。本報告所述選定物業指構成貴集團非物業業務部分且賬面值佔貴集團總資產15%或以上的物業權益。除報告所述物業權益外，貴集團並無任何物業權益構成其物業業務部分。此外，我們就物業權益的構成採納了以下指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合樓宇的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段編號的一處或多處物業；
- (c) 構成一座綜合設施的一項或多項物業；

- (d) 構成一個物業開發項目(即使分期開發)的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) (位於一幢綜合樓宇內持作投資用途的一項或多項物業；
- (f) 相互毗連或位於毗鄰地段，並作同一或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 以一個整體項目向公眾呈現或構成單一營運實體的一個項目或不同開發階段。

### 估值基準

吾等按照市值基準進行估值。市值界定為「資產或負債經過適當營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

### 估值方法

吾等採用比較法並參考市場上可資比較的銷售交易，對第四項物業進行估值，其中假設物業權益按現況即時交吉出售。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易的憑證可用作推斷類似物業，惟需考慮當中變數。

鑒於第一、二及三項物業的樓宇及構築物性質及所處的特定位置，難以獲得現成的相關市場成交個案，故有關物業的樓宇及構築物乃以成本法並參照其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本定義為「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。對土地部分進行估值時，已參考當地可獲得的銷售證據。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。於我們的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個建築群或發展項目，並假定未對該建築群或發展項目進行零碎交易。

吾等在對於估值日開發中的物業權益進行估值時，已假設該物業權益將會按照 貴集

團向吾等提供的最新開發方案開發及完工。在達至我們的估值意見時，吾等考慮了於估值日與建設階段相關的建設成本及專業費用，以及完成開發項目將產生的餘下成本及費用。

### 估值假設

我們估值時假設賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何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。

我們的報告並無考慮估物業權益的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們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。

### 估值標準

在進行物業權益估值時，我們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—專業準則》、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》之全部規定。

### 資料來源

我們在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團向我們提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的意見。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供之資料的真實性及準確性。我們亦已徵求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。我們認為已獲提供足夠資料以達致知情的意見，亦無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

### 文件及業權調查

我們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許可證，並已作出相關查詢。我們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。我們在頗大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性所發表的意見。

### 面積測量及檢查

我們並無對有關物業進行詳細測量以核實其面積的正確性，而我們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。我們並無進行實地測量。

我們曾視察物業外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無作出調查，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。我們估值時已假設該等狀況均屬良好且建造期間並無發生非預期成本及延遲。此外，我們並無進行結構測量，但在視察時並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們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。

奚望女士、王嘉雯女士、劉雨辰女士及程國棟先生(皇家特許測量師學會成員)於二零一八年六月十四日及二零一九年五月二十七日對地盤進行視察。奚望女士、王嘉雯女士、劉雨辰女士及程先生於中國物業估值方面分別擁有4年、2年、2年及19年經驗。

### 貨幣

本報告所列貨幣數值均以人民幣為單位。

隨附估值概要及估值證書供閣下留意。

此致

中華人民共和國  
浙江省  
樂清市  
柳市鎮  
柳翁路618號  
嘉宏教育科技有限公司  
董事會 台照

代表  
亞太評估諮詢有限公司  
執行董事  
程國棟  
MRICS  
謹啟

附註：程國棟為特許測量師，在中國、香港及亞太區資產估值方面擁有19年經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

縮寫：

- 第一類：擁有人在中國持有之物業
- 第二類：貴集團在中國持有之開發中物業
- 第三類：貴集團在中國按合作協議佔用之物業

編號	物業	於估值日現況下的市值		於估值日現況下的市值		於估值日現況下的市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：
1.	位於中國河南省鄭州市雙湖區龍湖鎮雙湖大道北側及鄭新路西側的2幅地塊、56幢樓宇及多幢構築物	356,414,000 <sup>(1)</sup>	—	—	—	356,414,000	物業總計： 人民幣元
2.	位於中國河南省鄭州市中原區中原西路41號的17幢樓宇	—	—	—	—	無商業價值	無商業價值
3.	位於中國浙江省杭州市西湖區小和高教園留和路525號的2幅地塊、16幢已竣工樓宇及3幢在建樓宇	無商業價值	無商業價值	無商業價值	—	無商業價值 <sup>(2)</sup>	無商業價值 <sup>(2)</sup>

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日現況下的市價	於估值日現況下的市價	於估值日現況下的市價	於估值日現況下的市價
4.	位於中國浙江省杭州市拱墅區豐慶路東側及三墩路北側一幢23層樓宇的15層、17層、19層及22層的18個住宅單位	人民幣元 第一類： 無商業價值 <sup>(3)</sup>	人民幣元 第二類： —	人民幣元 第三類： —	人民幣元 物業總計： 無商業價值
	總計：	356,414,000	零	零	356,414,000

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 關於欠缺適當所有權證或於劃撥土地上建造的部分，我們並無賦予彼等任何商業價值。但是，為作參考用途，假設所有相關所有權證已取得且可自由轉讓，則我們認為彼等(除土地因素外)於估值日的折舊重置成本將為人民幣271,943,000元。
- (2) 關於欠缺適當所有權證或於劃撥土地上建造的部分，我們並無賦予彼等任何商業價值。但是，為作參考用途，假設所有相關所有權證已取得且可自由轉讓，則我們認為彼等(除土地因素外)於估值日的折舊重置成本將為人民幣559,637,000元。
- (3) 由於 貴集團並無獲得該物業的適當所有權證，我們並無賦予彼等任何商業價值。但是，為作參考用途，假設所有相關所有權證已取得且可自由轉讓，則我們認為彼等(除土地因素外)於估值日的折舊重置成本將為人民幣6,388,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國河南省鄭州市雙湖區龍湖鎮雙湖大道北側及鄭新路西側的2幅地塊、56幢樓宇及多幢構築物	<p>該物業包括總地盤面積約510,826.28平方米的2幅地塊、建造於其上並於二零零六年至二零一七年期間分階段竣工的56幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等56幢樓宇總樓面面積合共約288,095.61平方米，主要包括教學樓、培訓中心、宿舍、教師公寓、餐廳、圖書館、運動中心、體育館及行政大樓。</p> <p>構築物主要包括體育場、空乘實訓中心。</p> <p>一幅地塊的土地使用權已出讓予 貴集團作工業用途，出讓期於二零五四年六月屆滿。另一幅地塊的土地使用權已分配予 貴集團作科教用途。</p>	<p>該物業現時被 貴集團佔用作教育及配套用途，惟該物業的某些部分除外，該等部分的總樓面面積合共約2,769.6平方米，已出租予多位租戶作超市、餐廳及零售用途。</p>	356,414,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(新土國用(2013)第106號)，地盤面積約301,483.16平方米的一幅地塊的土地使用權已授予中原工學院信息商務學院(「中原工學院信息商務學院」)作工業用途，出讓期於二零五四年六月屆滿。
2. 根據一份國有土地使用權證(新土國用(2011)第157號)，地盤面積約209,343.12平方米的一幅地塊的土地使用權已劃撥予中原工學院信息商務學院作科教用途。



## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據39份房屋所有權證(新房權證字第1001002801至1001002813號及新鄭房權證字第1501004638至1501004645號、1401006717至1401006725號及1201002688至1201002696號，總樓面面積合共約241,691.43平方米的39幢樓宇歸中原工學院信息商務學院所有。詳情載列如下：

編號	證書編號	總樓面面積 (平方米)
1.	新房權證字第1001002806號	7,957.90
2.	新房權證字第1001002810號	4,905.36
3.	新房權證字第1001002809號	4,905.36
4.	新房權證字第1001002808號	4,905.36
5.	新房權證字第1001002807號	4,905.36
6.	新房權證字第1001002803號	9,163.89
7.	新房權證字第1001002802號	11,142.42
8.	新房權證字第1001002805號	14,152.50
9.	新房權證字第1001002804號	11,142.42
10.	新房權證字第1001002801號	10,050.46
11.	新鄭房權證字第1201002688號	5,288.55
12.	新鄭房權證字第1201002696號	4,840.32
13.	新鄭房權證字第1201002695號	4,840.32
14.	新鄭房權證字第1201002694號	4,840.32
15.	新鄭房權證字第1201002693號	4,840.32
16.	新鄭房權證字第1201002692號	4,004.75
17.	新鄭房權證字第1201002691號	4,622.70
18.	新鄭房權證字第1201002690號	4,931.70
19.	新鄭房權證字第1201002689號	4,931.70
20.	新房權證字第1001002813號	6,039.22
21.	新房權證字第1001002812號	6,039.22
22.	新房權證字第1001002811號	3,734.93
23.	新鄭房權證字第1401006723號	4,703.56
24.	新鄭房權證字第1401006724號	4,703.56
25.	新鄭房權證字第1401006717號	6,872.50
26.	新鄭房權證字第1401006725號	4,703.56
27.	新鄭房權證字第1501004638號	4,703.56
28.	新鄭房權證字第1501004645號	4,703.56
29.	新鄭房權證字第1501004639號	4,703.56
30.	新鄭房權證字第1501004640號	4,703.56
31.	新鄭房權證字第1501004644號	4,703.56
32.	新鄭房權證字第1501004641號	4,703.56
33.	新鄭房權證字第1401006718號	8,077.75
34.	新鄭房權證字第1501004642號	4,703.56
35.	新鄭房權證字第1401006719號	8,688.34
36.	新鄭房權證字第1401006720號	7,859.36
37.	新鄭房權證字第1401006721號	7,859.36
38.	新鄭房權證字第1501004643號	7,907.16
39.	新鄭房權證字第1401006722號	5,206.28
<b>總計：</b>		<b>241,691.43</b>

4. 對於總樓面面積合共約46,404.18平方米的剩餘17幢樓宇：
- 根據2份以中原工學院信息商務學院為受益人的建築工程規劃許可證(建字第410184201700006108104號及410184201200032108104號)，於17幢樓宇中，10幢樓宇(包括一條位於西側的商業街、一幢西餐廳、一幢新餐廳、一處體育館、兩幢教師公寓、一間配電房及三幢學院宿舍)總樓面面積合共約40,524.03平方米已獲批准施工。按照 貴集團的建議，中原工學院信息商務學院正在申請該等10幢樓宇的相關所有權證。
  - 於17幢樓宇中，7幢樓宇總樓面面積合共約5,880.15平方米，我們尚未獲得頒予該等樓宇的任何所有權證或施工許可證。
5. 根據24份租房協議，該物業的某些部分已出租予多個租戶作超市、餐廳及其他零售用途，該等部分的總樓面面積合共約2,769.6平方米，分為不同的租期，其中最晚屆滿日期為二零一九年七月十日。二零一九年可收取年租金總額約為人民幣1,173,500元，不包括管理費。

## 附錄三

## 物業估值報告

6. 貴公司中國法律顧問已向我們提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
- a. 對於附註1提及的土地，(i)中原工學院信息商務學院合法有效地擁有該幅土地的土地使用權。於國有土地使用權證規定的屆滿日期前，中原工學院信息商務學院為該幅土地的唯一土地使用權持有人並有權按照該土地的法定用途合法使用該土地。(ii)該幅土地的法定用途為工業，但其實際用於教育。中原工學院信息商務學院已獲得地方當局的確認函。根據確認函，中原工學院信息商務學院可繼續將該土地用於教育活動且地方當局不會收回其土地使用權或對中原工學院信息商務學院處以任何處罰。因此，中原工學院信息商務學院因將工業土地用於教育活動而受到地方當局處罰的可能性較低。(iii)鑒於該土地的用途為教育，因此根據中國法律，其土地使用權不可按揭。除上述法律限制外，概無其他法律法規限制中原工學院信息商務學院向第三方轉讓、出租、捐獻或獲准使用該土地使用權。
  - b. 對於附註2提及的土地，(i)中原工學院信息商務學院為該土地的唯一土地使用權持有人並有權按照土地合法用途合法使用該土地。(ii)由於該土地的獲分配性質，除非中原工學院信息商務學院已獲得地方當局的批准，否則中原工學院信息商務學院不得轉讓、出租或按揭土地使用權予第三方。
  - c. 對於附註3提及的第1至22幢樓宇，(i)中原工學院信息商務學院為唯一擁有者，有權按照該等樓宇的合法用途合法使用該等樓宇。(ii)鑒於該等樓宇的用途為教育，因此根據中國法律，該等樓宇不可按揭。除上述法律限制外，概無其他法律法規限制中原工學院信息商務學院向第三方轉讓、出租、捐獻或獲准使用該等樓宇。
  - d. 對於附註3提及的第23至39幢樓宇，(i)中原工學院信息商務學院為唯一擁有者，有權按照該等樓宇的合法用途合法使用該等樓宇，並有權合法使用該等樓宇。(ii)鑒於該等樓宇建造在獲分配土地上，除非中原工學院信息商務學院事先已獲得地方當局的批准，否則中原工學院信息商務學院不得轉讓、出租或按揭該等樓宇予第三方。
  - e. 對於附註4a提及的樓宇，(i)中原工學院信息商務學院可能會因為施工許可證或所有權證不全而受到地方當局處罰。(ii)中原工學院信息商務學院有權於獲得相關所有權證後轉讓該等樓宇。
  - f. 對於附註4b提及的樓宇，(i)中原工學院信息商務學院可能會因為施工許可證或所有權證不全而受到處罰。(ii)據中原工學院信息商務學院確認，該等樓宇於本報告日期前已廢棄不用。
7. 於估值過程中，我們參考了當地與該物業特性類似的可比土地出售價。該等可比土地的價格範圍根據地盤面積為每平方米約人民幣375元至人民幣376元。根據可比物業與該物業的位置、面積及其他特點不同，經適當調整和分析後得到假設單價。
8. 於本物業的估值中，我們倚賴上述法律意見，並無賦予尚未獲得任何相關所有權證的附註4所述物業的17幢樓宇及附註3所述建造於所劃撥土地上的第23至39幢樓宇任何商業價值。但是，為作參考用途，假設所有相關所有權證均已取得且可自由轉讓，則我們認為彼等(除土地因素外)於估值日的折舊重置成本將為人民幣271,943,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

9. 就本報告而言，物業根據其持有之目的劃分為以下類別，我們認為，各類別物業於估值日現況下的市值載列如下：

類別	於估值日 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有之物業	356,414,000
第二類 — 貴集團持有之開發中物業	—
第三類 — 貴集團按合作協議佔用之物業	—
總計：	<u><u>356,414,000</u></u>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國河南省鄭州市中原區中原西路41號的17幢樓宇	該物業包括17幢樓宇，總樓面面積合共約60,427.73平方米，主要包括9幢宿舍、2幢教學樓、1幢食堂、1幢圖書館及4幢附屬樓宇。	該物業現時被貴集團佔用作教育及配套用途。	無商業價值 (附註5及6)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(鄭國用(2013)第0305號)，地盤面積約96,480.87平方米的一幅地塊的土地使用權已劃撥予中原工學院作科教用途。
2. 根據17份房屋所有權證，總樓面面積合共約60,427.73平方米的17幢樓宇歸中原工學院所有。詳情載列如下：

編號	證書編號	總樓面面積 (平方米)
1.	鄭房權證字第1301047232號	1,327.93
2.	鄭房權證字第1301047234號	79.22
3.	鄭房權證字第1301047269號	79.22
4.	鄭房權證字第1301047270號	773.07
5.	鄭房權證字第1301047272號	11,995.98
6.	鄭房權證字第1301047273號	34.51
7.	鄭房權證字第1301047275號	6,523.66
8.	鄭房權證字第1301047276號	3,901.07
9.	鄭房權證字第1301047278號	7,046.05
10.	鄭房權證字第1301047279號	4,838.34
11.	鄭房權證字第1301047282號	2,814.67
12.	鄭房權證字第1301047283號	970.52
13.	鄭房權證字第1301047285號	7,361.87
14.	丘(地)第1642100008號	5,760.72
15.	丘(地)第1642100009號	5,371.08
16.	丘(地)第1642100007號	650.88
17.	丘(地)第1642100037號	898.94
<b>總計：</b>		<b>60,427.73</b>

3. 根據貴公司與中原工學院簽訂的合作及重組協議，為合作辦學目的，中原工學院同意，該物業可由中原工學院信息商務學院(「中原工學院信息商務學院」)佔用作為北校區，為期50年，即自二零零六年十月十八日至二零五六年十月十七日。
4. 貴公司中國法律顧問已向我們提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 鑒於有關物業建造在獲分配土地上且中原工學院同意中原工學院信息商務學院可在未經地方當局批

## 附錄三

## 物業估值報告

准的情況下通過合作辦學的方式使用該物業，因此中原工學院有可能面臨被地方當局處以罰款或沒收非法所得的風險。

- b. 中原工學院信息商務學院已獲得地方當局的確認函。根據確認函，中原工學院信息商務學院可繼續將該物業用於教育活動且地方當局不會收回該物業或對中原工學院處以任何處罰。因此，中原工學院信息商務學院被迫遷離該物業的可能性很低。
5. 於本物業的估值中，我們並無賦予該物業任何商業價值，原因是欠缺中原工學院信息商務學院名義下的適當業權證。
6. 就本報告而言，物業根據其持有之目的劃分為以下類別，我們認為，各類別物業於估值日現況下的市值載列如下：

類別	於估值日 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有之物業	—
第二類 — 貴集團持有之開發中物業	—
第三類 — 貴集團按合作協議佔用之物業	無商業價值
總計：	無商業價值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國浙江省 杭州市西湖區小 和山高教園留和 路525號的2幅地 塊、16幢已竣工 樓宇及3幢在建樓 宇	<p>該物業包括兩部分：</p> <p><b>A部分：</b> A部分包括地盤面積約 234,419平方米的一幅地塊 及於二零一二年於該地塊 上竣工的16幢樓宇。</p> <p>A部分的16幢樓宇總樓面面 積合共約178,482.07平方 米，主要包括教學樓、實 訓樓、宿舍、食堂、圖書 館及附屬樓宇。</p> <p>A部分的土地使用權已分配 予 貴集團作科教用途。</p> <p><b>B部分：</b> 該物業包括地盤面積約 105,329平方米的一幅地塊 及於估值日於該地塊上在 建的3幢樓宇。</p> <p>經 貴集團告知，B部分 定於二零一九年九月竣 工。B部分的樓宇竣工 後總樓面面積合共約為 26,986.71平方米。B部分 的總建造成本估計約為 人民幣50,000,000元，其中 截至估值日已支付人民幣 44,830,693.09元。</p> <p>B部分的土地使用權已分配 予 貴集團作科教用途。</p>	<p>A部分現時被 貴 集團佔用作教育 及配套用途，惟A 部分的某些部分 除外，該等部分 的總樓面面積合 共約8,469.43平方 米，已出租予多 位租戶作超市及 餐廳用途。</p> <p>B部分目前在建 中。</p>	無商業價值 (附註9及10)

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

### A部分

1. 根據一份國有土地使用權證(杭西國用(2004)字地第000211號)，地盤面積約234,419平方米的地塊的土地使用權已劃撥予浙江長征職業技術學院(「浙江長征職業技術學院」)作科教用途。
2. 根據12份房屋所有權證(杭房權證西字第10287564至10287567號、第16358977至16358979號、第14714706號、第16358999號、第16359000號、第1635902號及第16359029號)，總樓面面積合共約121,971.81平方米的12幢樓宇歸浙江長征職業技術學院所有。詳情載列如下：

編號	證書編號	總樓面面積 (平方米)
1.	杭房權證西字第16358979號	3,882.39
2.	杭房權證西字第16358978號	8,766.00
3.	杭房權證西字第16358977號	8,766.00
4.	杭房權證西字第14714706號	24,099.29
5.	杭房權證西字第16359000號	10,801.26
6.	杭房權證西字第16358999號	6,274.86
7.	杭房權證西字第16359029號	7,898.81
8.	杭房權證西字第16359028號	7,915.81
9.	杭房權證西字第10287567號	11,968.69
10.	杭房權證西字第10287566號	11,551.56
11.	杭房權證西字第10287565號	11,551.56
12.	杭房權證西字第10287564號	8,495.58
總計：		<u>121,971.81</u>

3. 對於總樓面面積合共約56,510.26平方米的剩餘4幢樓宇：
  - a. 根據2份建築工程規劃許可證((2004)年浙規建證第0100188號及第01000336號)，總樓面面積合共約為55,353平方米的各幢樓宇已獲批進行建造；根據2份建築工程施工許可證(第330100200404260301號及第330100200406100501號)，總樓面面積合共約為55,353平方米的各幢樓宇已獲地方機關許可開工。經 貴集團告知，浙江長征職業技術學院正在申請該等樓宇的相關業權證。
  - b. 於4幢樓宇中，2幢樓宇總樓面面積合共約1,157.26平方米，我們尚未獲得頒予該等樓宇的任何業權證或施工許可證。
4. 根據33份租房協議，該物業的某些部分已出租予多個租戶作超市、餐廳及其他零售用途，該等部分的總樓面面積合共約8,469.43平方米，分為不同的租期，其中最晚屆滿日期為[二零一九年六月三十日]。二零一九年可收取年租金總額約為人民幣2,093,289元，不包括管理費。

### B部分

5. 根據一份國有土地使用權證(杭西國用(2013)字第100118號)，地盤面積約105,329.00平方米的一幅地塊的土地使用權已劃撥予浙江長征職業技術學院作科教用途。
6. 根據浙江長征職業技術學院名下的一份建築工程規劃許可證(建字第330100201700107號)，總樓面面積合共約26,986.71平方米的B部分已獲批准施工。
7. 根據浙江長征職業技術學院名下的一份建築工程施工許可證(第330106201712180101號)，總樓面面積合共約26,986.71平方米的B部分已獲有關地方當局許可開工。

## 附錄三

## 物業估值報告

8. 貴公司中國法律顧問已向我們提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
- a. 對於附註1及5提及的土地，(i)浙江長征職業技術學院為該土地的唯一土地使用權持有人並有權按照土地合法用途合法使用該土地。(ii)由於該土地的獲分配性質，除非浙江長征職業技術學院已獲得地方當局的批准，否則浙江長征職業技術學院不得轉讓、出租或按揭土地使用權予第三方。
  - b. 對於附註2提及的樓宇，(i)浙江長征職業技術學院為唯一擁有者，有權按照該等樓宇的合法用途合法使用該等樓宇，並有權合法使用該等樓宇。(ii)鑒於該等樓宇建造在獲分配土地上，因此除非浙江長征職業技術學院事先已獲得地方當局的批准，否則浙江長征職業技術學院不得轉讓、出租或按揭該等樓宇予第三方。
  - c. 對於附註3a提及的樓宇，(i)浙江長征職業技術學院有權於取得適當業權證後轉讓該等樓宇。
  - d. 對於附註3b提及的樓宇，(i)浙江長征職業技術學院可能會因為施工許可證或業權證不全而受到地方當局處罰。(ii)據浙江長征職業技術學院確認，該等樓宇於本報告日期前已廢棄不用。
  - e. 浙江長征職業技術學院已就B部分的施工獲得所有必要批准。
9. 於本物業的估值中，我們倚賴上述法律意見，並無賦予於所劃撥土地上興建的物業任何商業價值。但是，為作參考用途，假設所有相關所有權證已取得且可自由轉讓，則我們認為彼等(除土地因素外)於估值日的折舊重置成本將為人民幣559,637,000元。
10. 就本報告而言，物業根據其持有之目的劃分為以下類別，我們認為，各類別物業於估值日現況下的市值載列如下：

類別	於估值日 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有之物業	無商業價值
第二類 — 貴集團持有之開發中物業	無商業價值
第三類 — 貴集團按合作協議佔用之物業	—
<b>總計：</b>	<b>無商業價值</b>



估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國浙江省 杭州市拱墅區豐 慶路東側及三墩 路北側的一幢23 層樓宇的15層、 17層、19層及22 層的18個住宅單 位	該物業包括18個住宅單位 (位於一幢於二零一五年竣 工的23層樓宇的15層、17 層、19層及22層)。 單位的總樓面面積合共約 1,080平方米。	該物業現時 被貴集團佔用 作居住用途。	無商業價值 (附註4及5)

附註：

1. 根據祥符橋省高校人才公共租賃房項目聯建協議，(i)浙江省教育發展中心作為13個實體(包括浙江長征職業技術學院(「浙江長征職業技術學院」))的代表開發商，將開發一個住宅項目(包括3幢住宅建築)，總樓面面積合共約28,908.6平方米。(ii)該項目的建造成本將由13個實體分擔，每個實體將根據項目完成後的投資比例獲得若干單位。

根據浙江省教育發展中心名下的一份建築工程規劃許可證(建字第330100201300237號)，上述總樓面面積合共約28,908.6平方米的項目已獲批准施工。

根據浙江省教育發展中心名下的一份建築工程開工許可證(第330100201308300101號)，上述總樓面面積合共約28,908.6平方米的項目已獲有關地方當局許可開工。

根據一份建築工程竣工驗收記錄(第330105201701130101號)，上述總樓面面積合共約28,908.6平方米的項目已竣工並通過驗收。

2. 經貴集團確認，浙江省教育發展中心已向浙江長征職業技術學院交付總樓面面積合共約1,080平方米的18個住宅單位。
3. 貴公司中國法律顧問已向我們提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 浙江省教育發展中心就附註1所述項目的建設獲得所有必要批准，並有權將項目的相應部分交付予浙江長征職業技術學院。
  - b. 鑒於該物業建造在獲分配土地上，因此除非事先已獲得地方當局的批准，否則浙江長征職業技術學院或浙江省教育發展中心不得轉讓、出租或按揭該物業予第三方。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 於本物業的估值中，我們倚賴上述法律意見，並無向沒有適當業權證的物業賦予任何商業價值。但是，為作參考用途，假設所有相關業權證已取得且可自由轉讓，則我們認為彼等(除土地因素外)於估值日的折舊重置成本將為人民幣6,388,000元。
5. 就本報告而言，物業根據其持有之目的劃分為以下類別，我們認為，各類別物業於估值日現況下的市值載列如下：

類別	於估值日 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有之物業	無商業價值
第二類 — 貴集團持有之開發中物業	—
第三類 — 貴集團按合作協議佔用之物業	—
<b>總計：</b>	<b>無商業價值</b>