

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中滙集團控股有限公司於2018年11月30日持有的物業權益估值所編製的函件、估值摘要及估值報告全文，以供載入本[編纂]。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

我們茲遵照中滙集團控股有限公司（「貴公司」）指示，對華商學院及華商職業學院（由 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）設立的兩所學院）位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值，我們確認曾進行視察、作出有關查詢及調查並獲得我們認為必要的有關其他資料，以向 閣下提供我們對該等物業權益於2018年11月30日（「估值日期」）的市值的意見。

我們的估值乃基於市值進行。市值被定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於公平磋商交易所達成於估值日期交換資產或負債的估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於第一類物業編號為1及2的已完工建築物及結構的性質，並無現有可供比較的市場銷售，該等物業權益已採用成本法參照其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本被定義為「以當前等價資產重置一項資產的當前成本，扣減實際折舊及所有相關形式之陳舊及優化」。其乃基於土地現行用途的估計市值，加上有關改善之當前重置（再生產）成本，扣減實際折舊及所有相關形式之陳舊及優化計算。在計算土地部分的價值時，已參考當地可供查閱之銷售證據。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務有否足夠潛在盈利能力而定。我們的估值適用於作為獨特權益的整體綜合或發展項目，且並無假定該綜合或發展項目曾進行零星交易。

對第二類中目前正由 貴集團開發的2號物業的物業權益進行估值時，我們已假設相關物業權益將根據 貴集團向我們提供的最新開發計劃開發及竣工。在達致我們的估值意見時，我們計及與於估值日期施工階段相關的施工成本及專業費用。

就我們的估值而言，開發中的房地產開發項目是指已獲發樓宇建築工程施工許可證，但未獲發建築工程竣工驗收證明書／表格的房地產開發項目。

我們已適當考慮租賃的復歸收入潛力後現有租賃所得及／或於現有市場可取得的物業租賃收入淨額，採用收益法對第三類中由 貴集團持作投資的2號物業的物業權益進行估值，該等權益隨後按適當的資本化率撥充了資本以釐定市值。在合適的情況下，亦已參考相關市場既有的類似銷售交易。

我們假設按物業當前狀態及在附帶直接空地佔有權的情況下銷售物業權益，並參考相關市場既有的類似銷售交易，按比較法對第一類中的3號物業及第四類中的4號物業的物業權益進行估值。

我們進行估值時假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無受益於任何遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排（會嚴重影響該等物業權益的價值）。

我們的報告並無就任何質押、按揭或任何所估物業權益欠負的款項或於出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有列明者外，我們假設該等物業概無涉及重大性質且可影響其價值的產權負擔、限制或支銷。

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－2017年全球標準》及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出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

我們相當依賴 貴集團提供的資料，並接納我們所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情等事宜及所有其他事項的建議。

我們曾獲提供包括與物業權益相關的國有建設用地使用權出讓合同、不動產權證及其他官方計劃的業權文件的副本，並已作出有關查詢。我們在可能情況下已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。我們相當依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

我們並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設我們所獲業權文件和正式地盤圖紙所示面積均正確無誤。所有文件和合約僅供參考，且所有尺寸、量度和面積均為約數。我們並無進行實地測量。

我們已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無展開調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。我們的估值基於上述各方面均符合要求，且於施工期間不會產生任何意外成本及延誤的假設而編製。此外，我們並無進行結構勘測，但我們於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法就該等物業是否無腐壞、蟲蛀或任何其他結構缺陷作出報告。我們並無對任何設施進行檢測。

顧毓喆先生及馮科升先生於2018年11月對該等物業進行了視察。顧毓喆先生及馮科升先生在中國物業估值方面分別擁有逾六年及一年經驗。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的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實。我們認為我們所獲得的資料足以發表知情意見，亦無理由懷疑隱瞞任何重要資料。

除另有說明外，本報告所示貨幣單位均為人民幣。

下文概述我們的估值資料，隨附估值證書。

此致

中滙集團控股有限公司  
董事會  
香港九龍  
尖沙咀麼地道62號  
永安廣場11樓1115室

為及代表  
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

〔日期〕

附註：姚贈榮為特許測量師，在於香港及中國的物業估值方面擁有25年經驗，並擁有亞太地區的相關經驗。

估值摘要

縮寫：

第一類：貴集團在中國持有及佔有的物業

第二類：貴集團在中國持作發展的物業

第三類：貴集團在中國持作投資的物業

第四類：貴集團在中國持作未來開發的物業

「-」：不適用或不可用

| 編號 | 物業   | 於估值日期         |      | 於估值日期  |      | 於估值日期  |      | 於估值日期  |      | 物業總值：         |
|----|--|---------------|------|--------|------|--------|------|--------|------|---------------|
|    |  | 現況下的市值        | 人民幣元 | 現況下的市值 | 人民幣元 | 現況下的市值 | 人民幣元 | 現況下的市值 | 人民幣元 |               |
| 1. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>增城區<br>華商路一號<br>廣東財經大學華商學院 | 1,379,300,000 | 人民幣元 | -      | 人民幣元 | -      | 人民幣元 | -      | 人民幣元 | 1,379,300,000 |
|    |  | 第一類：          |      | 第二類：   |      | 第三類：   |      | 第四類：   |      |               |

附錄三

物業估值報告

| 編號  | 物業  | 於估值日期         |             | 於估值日期      |             | 於估值日期         |            | 於估值日期     |           | 物業總值：       |
|-----|---|---------------|-------------|------------|-------------|---------------|------------|-----------|-----------|-------------|
|     |   | 現況下的市值        | 人民幣元        | 現況下的市值     | 人民幣元        | 現況下的市值        | 人民幣元       | 現況下的市值    | 人民幣元      |             |
| 2.  | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>增城區<br>華商路一號及二號<br>廣州華商職業學院     | 第一類：          | 495,400,000 | 第二類：       | 109,900,000 | 第三類：          | 44,400,000 | 第四類：      | -         | 649,700,000 |
| 3.  | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>增城區<br>鳳湖苑八十一街29號<br>碧桂園鳳凰城住宅單元 | 無商業價值         | -           | -          | -           | -             | -          | -         | -         | 無商業價值       |
| 4.  | 中國<br>廣東省<br>肇慶市<br>四會市<br>東城街道一宗土地                 | -             | -           | -          | -           | -             | -          | 9,800,000 | 9,800,000 | 9,800,000   |
| 合計： |   | 1,874,700,000 | 109,900,000 | 44,400,000 | 9,800,000   | 2,038,800,000 |            |           |           |             |

估值證書

| 編號 | 物業   | 概況與年期   | 佔用詳情                           | 於估值日期<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|--|---|--------------------------------|-------------------------|
| 1. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>增城區<br>華商路1號<br>廣東財經大學華商學院 | 該物業包括總佔地面積約為387,594.23平方米的3幅土地，及其上建造的33幢樓宇及各種結構物，該等樓宇及結構物於2005年及2015年期間分不同階段完工。 | 於估值日期，該物業由華商學院持有及佔用，用作教育及配套用途。 | 1,379,300,000           |

該等樓宇的總建築面積約為370,156.56平方米，主要包括2幢學術樓、2幢實驗樓、1幢圖書館、數幢餐廳及宿舍樓以及若干配套大樓。結構物主要包括配套設施室、邊界牆、道路及操場。詳情載列如下：

| 用途  | 總建築面積<br>(平方米)    |
|-----|-------------------|
| 學術  | 54,539.17         |
| 實驗室 | 53,422.19         |
| 圖書館 | 29,111.43         |
| 餐廳  | 31,554.61         |
| 宿舍  | 187,155.51        |
| 配套  | 14,373.65         |
| 合計： | <u>370,156.56</u> |

2幅土地的土地使用權已授出，作住宅用途，期限為70年，於2074年8月19日到期；作教育用途，期限為50年，於2054年8月19日到期。另一幅土地的土地使用權已授出，作住宅用途，期限為70年，於2074年3月31日到期；作教育用途，期限為50年，於2054年3月31日到期。

附註：

1. 根據粵(2017)廣州市不動產權第10203683號不動產權證，佔地面積約為245,333.33平方米的一幅土地的土地使權已授予廣東財經大學華商學院（「華商學院」），作住宅用途，期限為70年，於2074年3月31日到期；作教育用途，期限為50年，於2054年3月31日到期。
2. 根據粵(2017)廣州市不動產權第10203111至10203117、10203120至10203126及10203128號的15份不動產權證，該物業的總建築面積約為202,855.94平方米的15幢樓宇由華商學院擁有。
3. 根據粵(2017)廣州市不動產權第10203931號及粵(2018)廣州市不動產權第10201890、10201930、10201932、10201933、10201935至10201937、10201989及10214860至10214867號的17份不動產權證，該物業的總建築面積約為165,400.62平方米的17幢樓宇由華商學院擁有。總佔地面積約為142,260.90平方米的2幅土地的土地使用權已授予華商學院，作住宅用途，期限為70年，於2074年8月19日到期；作教育用途，期限為50年，於2054年8月19日到期。
4. 就該物業剩餘的一幢總建築面積約為1,900平方米的樓宇（即4號食堂）而言，我們並未獲得任何產權證。據 貴公司所告知，華商學院計劃盡快停止運營4號食堂。
5. 根據日期為2014年1月1日的租賃協議，學術交流中心306室租賃予廣州市昊軒信息科技有限公司（ 貴公司的間接全資附屬公司），期限為5年，自2014年1月1日起計。年租金為人民幣18,000元，包括管理費，不包括水、電、燃氣費及通訊費。
6. 根據日期為2014年1月1日的租賃協議，學術交流中心320室租賃予廣州市毅翔物業管理有限公司（ 貴公司的間接全資附屬公司），期限為5年，自2014年1月1日起計。年租金為人民幣18,000元，包括管理費，不包括水、電、燃氣費及通訊費。
7. 根據日期為2018年8月1日的租賃協議，該物業中的宿舍F7已出租給廣州市華威教育諮詢有限公司（ 貴公司的間接全資附屬公司），期限為5年，自2018年8月1日起計。年租金為人民幣7,000元，包括管理費，不包括水、電、燃氣及通訊費。
8. 根據日期為2016年1月1日的租賃協議，該物業的商業單位租賃予廣州怡眾旅行社公司（ 貴公司的間接全資附屬公司），期限為5年，自2016年1月1日起計。年租金為人民幣7,000元，包括管理費，不包括水、電、燃氣費及通訊費。
9. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
  - a. 華商學院已取得附註1提述的一幅土地的不動產權證。於土地使用權期限內，華商學院有權依法佔用、使用及轉讓該地塊的土地使用權；
  - b. 華商學院已取得附註2及3所述2幅土地及32幢樓宇的不動產權證。於土地使用權期限內，華商學院有權依法佔用、使用、轉讓及租賃該等地塊及樓宇；
  - c. 根據中國法律，不得對非營利性機構及社會組織（例如，學校、幼稚園等）的教育設施進行抵押，因此不得對該物業的〔土地使用權〕〔及〕樓宇進行抵押；及
  - d. 華商學院尚未就附註4所述樓宇取得適當產權證。華商學院面臨整改、拆遷、使用權轉讓、暫停生產及運營、關閉及罰款的風險。於出具法律意見日期，華商學院已停止使用4號食堂，且計劃於不久後拆除該樓宇。
10. 對該物業進行估值時，由於未獲得產權證，我們已倚賴前述法律意見，及未賦予附註4所述樓宇任何商業價值。然而，為作參考用途，我們認為該樓宇的折舊重置成本（土地除外）於估值日期為人民幣3,600,000元。
11. 就本報告而言，根據其持有目的，該物業被分類為「第一類—由 貴集團於中國持有及佔用」。

估值證書

| 編號 | 物業  | 概況與年期   | 佔用詳情   | 於估值日期<br>現況下的市值<br><br>人民幣元 |
|----|---|---|--|-----------------------------|
| 2. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>增城區<br>華商路一號及二號<br>廣州華商職業學院 | <p>該物業包括總佔地面積約為130,261.17平方米的2幅地塊，於其上建造的16棟樓宇及多個建築物（於2011年至2015年間在不同階段內竣工）。</p> <p>樓宇總建築面積約為151,091.07平方米，主要包括一棟教學樓、一間食堂及一棟宿舍樓。建築物主要包括配套設施室、圍牆及道路。</p> <p>於估值日期該物業亦包括在建的3棟樓宇（「在建工程」）。</p> <p>在建工程將開發為3棟總建築面積約為37,290平方米的宿舍樓，且其預計於2019年3月竣工。</p> <p>該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。</p> <p>據貴集團告知，在建工程的建築成本估計約為人民幣105,680,000元，其中約人民幣71,040,000元已於估值日期支付。</p> <p>物業的土地使用權已授予於2074年8月19日到期的70年作住宅用途，及於2054年8月19日到期的50年作教育用途。</p> | <p>於估值日期，已竣工的樓宇及建築物部分向華商技工學校出租作教育及附屬用途，而已竣工的其他剩餘部分的樓宇及建築物及在建工程則由華商職業學院持有及佔用作教育及附屬用途。</p> | 649,700,000                 |

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 根據16份不動產權證—粵(2018)廣州市不動產權第10203443、10203455、10203457、10203459、10203460、10203467、10203472、10203474、10203478、10209660、10209666、10209667及10214856至10214859號，該物業的16幢樓宇(總建築面積約151,091.07平方米)由廣州華商職業學院(「華商職業學院」)擁有。總佔地面積約130,261.17平方米的2幅土地的土地使用權(包括在建工程的土地使用權)已授予華商職業學院，一幅為期70年，於2074年8月19日屆滿，作住宅用途，另一幅為期50年，於2054年8月19日屆滿，作教學用途。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第440183200900075號，已授予華商職業學院許可就一幅佔地面積約為105,594.50平方米的土地(包括在建工程的地塊)進行規劃。
3. 根據以華商職業學院為受益人的三份建設工程規劃許可證—增規建證(2015)第118、137及138號，在建工程(總建築面積約為37,290平方米)已獲批施工。
4. 根據以華商職業學院為受益人的建設工程施工許可證—第440183201604190101號，相關地方機關已許可開始建設在建工程(總建築面積約為37,290平方米)。
5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

| 類別               | 用途  | 建築面積<br>(平方米)            |
|------------------|-----|--------------------------|
| 第一類—貴集團<br>持有及佔用 | 教學  | 13,636.38                |
|                  | 食堂  | 2,901.11                 |
|                  | 宿舍  | 120,437.67               |
|                  | 小計  | <u>136,975.16</u>        |
| 第二類—貴集團<br>持作開發  | 宿舍  | 22,161.00                |
|                  | 地庫  | 15,129.00                |
|                  | 小計  | <u>37,290.00</u>         |
| 第三類—貴集團<br>持作投資  | 教學  | 6,820.00                 |
|                  | 宿舍  | 7,295.91                 |
|                  | 小計  | <u>14,115.91</u>         |
|                  | 合計： | <u><u>188,381.07</u></u> |

6. 據 貴集團告知，由廣東華商技工學校(「華商技工學校」)佔有的總建築面積約為14,115.91平方米的物業之宿舍E3及部分教學樓J5以及多個建築物，用作教育及配套用途。
7. 估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 就第三類物業中的已完工建築物及結構部分而言，我們已考慮現有租賃協議中的實際租金，並與位於類似地區用作目標物業教學及宿舍單位的類似開發作比較，於計算市場租金時考慮以下各項：(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；

## 附錄三

## 物業估值報告

- b. 該等類似教學及宿舍單位的單位租金介於每月每平方米人民幣10元至人民幣17元；及
- c. 根據我們對該物業周邊地區的教育市場研究，教學及宿舍單位於估值日期的穩定市場收益率介於4.5%至5%。經考慮該物業的位置、風險及特點，我們採用4.5%的市場收益率作為該物業教學及寢室單位於估值時的資本化率。
8. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
- a. 華商職業學院已取得附註1所述2幅土地及16幢樓宇的不動產權證。在土地使用權期限內，華商職業學院有權依法佔用、使用、轉讓及租賃該等土地及樓宇；
- b. 根據相關施工許可證，華商職業學院有權開始建設在建工程；及
- c. 根據中國法律，不得對非營利性機構及社會組織（例如，學校、幼稚園等）的教育設施進行抵押，因此不得對物業的土地使用權及附註1所述的樓宇進行抵押。
9. 就本報告而言，根據持有物業之目的將物業分類為以下類別，我們認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

| 類別              | 於估值日期<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|-----------------|---------------------------|
| 第一類－貴集團於中國持有及佔用 | 495,400,000               |
| 第二類－貴集團於中國持作開發  | 109,900,000               |
| 第三類－貴集團於中國持作投資  | 44,400,000                |
| 合計：             | <u>649,700,000</u>        |

估值證書

| 編號 | 物業  | 概況與年期   | 佔用詳情                      | 於估值日期<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|---|---|---------------------------|-------------------------|
| 3. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>增城區<br>鳳湖苑八十一街29號<br>碧桂園鳳凰城住宅單元 | 該物業包括一個於2018年竣工的住宅開發(碧桂園鳳凰城)住宅單元。<br><br>該物業總建築面積約為270.45平方米。<br><br>該物業已獲授土地使用權，其期限為70年至2071年8月6日屆滿，作住宅用途。 | 於估值日期，該物業由華商學院持有及佔用作住宅用途。 | 無商業價值                   |

附註：

- 根據日期為2018年8月29日的房地產銷售及購買合約穗存量房合字18080602828號，總建築面積為270.45平方米的物業由廣東財經大學華商學院以總對價人民幣13,000,000元的價格購買。
- 根據不動產權證一粵(2018)廣州市不動產權第10213781號，該總建築面積約為270.45平方米的物業由華商學院擁有。該物業的相關土地使用權已授予華商學院，其期限為70年至2071年8月6日屆滿，作住宅用途。
- 於我們進行估值時，我們已識別並分析具有與物業所在地相似特徵的眾多相關銷售案例。該等可資物業的單價介乎每平方米人民幣46,000元至人民幣52,000元(用於住宅單位)。相關住宅銷售案例有相似的位置、面積、樓宇狀況、交易日期及其他特徵，於我們的估值中被選為可資比較物業。就竣工日期、建築面積及間隔等可資比較物業作出微調，以得出物業的假設單價。  
  
在進行物業權益估值時，我們採用假設單價為每平方米人民幣49,000元。
- 公司的中國法律顧問已就該物業權益向 貴公司提供一份法律意見書，意見書包括(其中包括)以下內容：
  - 華商學院已取得附註2所列物業的不動產權證。在土地使用權範圍內，華商學院擁有合法佔有、使用及租賃該等物業的權利。根據上述不動產權證的附註，自2021年9月10日起可轉讓有關物業。在遵守上述限制下，華商學院有權利依法轉讓有關物業；及
  - 根據中國法律，非營利性機構及社會組織(如學校及幼兒園等)的教育設施均不得用作抵押。但可通過按揭獲得該物業。
- 對該物業進行估值時，因其於估值日期不可轉讓，我們已倚賴前述法律意見，且未賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，我們認為，假設其於估值日期可轉讓，該物業的市值將為人民幣13,300,000元。
- 就本報告而言，根據其持有的目的，該物業被分類為「第一類－貴集團於中國持有及佔有」。

估值證書

| 編號 | 物業                                  | 概況與年期  | 佔用詳情                     | 於估值日期<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|-------------------------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| 4. | 中國<br>廣東省<br>肇慶市<br>四會市<br>東城街道一宗土地 | 該物業包括佔地面積約<br>24,437.65平方米的一幅土<br>地。<br><br>該物業的計容積率建築面積<br>將約為48,875.30平方米。<br><br>該物業已獲授土地使用權，<br>其期限為50年至2068年10月<br>18日屆滿，作教育用途。 | 於估值日期，<br>該物業處於空<br>置狀態。 | 9,800,000               |

附註：

1. 根據國有建設用地使用權出讓合同－441284-2018-000352，該幅佔地面積約24,437.65平方米土地的土地使用權訂約授予廣東財經大學華商學院（「華商學院」），自土地交付日期起期限為50年，作教育用途。總地價為人民幣9,652,900元。
2. 根據不動產權證－粵(2018)四會市不動產權第0018656號，該佔地面積約為24,437.65平方米物業的土地使用權訂約授予華商學院，其期限為50年至2068年10月18日屆滿，作教育用途。
3. 在進行估值時，我們已參考具有與目標物業類似特徵的地區之土地售價。該等同類地塊的樓面價介乎每平方米人民幣160元至人民幣220元，作教育用途。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點方面的差異並作出適當調整及分析，從而得出我們的假設單價。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
  - a. 華商學院已取得附註2所述物業的不動產權證。在土地使用權期限內，華商學院有權依法佔用、使用、租賃及轉讓該物業的土地使用權；及
  - b. 根據中國法律，不得對非營利性機構及社會組織（例如，學校、幼稚園等）的教育設施進行抵押，因此不得對該物業的土地使用權進行抵押。
5. 就本報告而言，根據其持有的目的，該物業被分類為「第四類－貴集團在中國持作未來開發」。