

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對華立大學集團有限公司之物業於2019年9月30日的市值意見所編製的函件、估值概要及估值報告，以供載入本文件。



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

吾等按照閣下的指示對華立大學集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的物業（詳情載於隨附的估值報告）進行估值。吾等確認曾進行視察、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物業於2019年9月30日之市值的意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值代表其市值。根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》（2017年版），市值的定義為「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

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後回租安排、銷售相關人士授出的特殊代價或優惠或任何僅面向特定擁有人或買方提供的價值因素）所引致的估值升跌。

吾等對位於中國的物業進行估值時，除另有指明外，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。吾等依賴貴公司及其法律顧問競天公誠律師事務所提供有關各項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執行業權並有權於整段獲授且尚未屆滿的土地使用年期內自由及不受干預地使用、佔用或出讓該等物業。

附錄三

物業估值報告

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報告的附註。

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、限制及支銷。

物業估值過程中，吾等假設該等物業的受讓人或使用者可於整段獲授的剩餘期限內在不受干擾的情況下自由使用或轉讓物業。

估值方法

對各項物業(即 貴集團以業主身份於中國佔用的物業)進行估值時，並無相關市場數據可透過市場憑據達致該等物業之市值，吾等已採用折舊重置成本法進行物業估值，該方法要求對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立交易。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。

吾等對該等物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及《香港測量師學會物業估值準則》(2017年版)的要求。

資料來源

吾等已獲 貴公司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並未載於吾等所獲文件副本的修訂。

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、建築成本、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。

估值報告所列尺寸、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 貴集團所持中國物業的權益所提供的意見。

附錄三

物業估值報告

實地視察

吾等之估值師Andy He先生(有13年中國物業估值經驗，CIREA及RICS)及Leo Li先生(有5年中國物業估值經驗並擁有物業估值學術背景)曾於2019年9月視察物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。此外，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。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適合作任何未來發展。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。除另有說明外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的佔地及樓面面積，吾等假設吾等所獲文件所示的面積均為正確。

貨幣

除另有說明外，吾等估值中的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報告。

此致

中國
廣東省
廣州市
增城區
華立路11號
廣州華立科技園行政大樓
华立大学集团有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量)
中國註冊房地產估價師
理學碩士，MHKIS
謹啟

[編纂]

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，有逾26年中國物業估值經驗。

估值概要

貴集團於中國佔用的物業

物業	於2019年9月30日	貴集團應佔權益 (%)	於2019年9月30日
	現況下的市值 (人民幣元)		貴集團應佔 現況下之市值 (人民幣元)
1. 中華人民共和國廣東省 廣州市增城區華立路11號 廣東工業大學華立學院	1,847,000,000	100	1,847,000,000
2. 中華人民共和國廣東省 廣州市增城區華立路7號 廣州華立科技職業學院	1,122,000,000	100	1,122,000,000
3. 中華人民共和國廣東省雲浮市 都楊鎮雲祥大道53號 廣州華立科技職業學院雲浮校區	1,544,000,000	100	1,544,000,000
4. 中華人民共和國廣東省 江門市新會區崖門鎮 工業開發區登高石工業廠區	227,000,000	100	227,000,000
	小計：		
	4,740,000,000		4,740,000,000

估值報告

貴集團於中國佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 9月30日 現況下之市值
1. 中華人民共和國廣東省廣州市增城區華立路11號廣東工業大學華立學院	<p>該物業於兩幅總佔地面積約489,960.16平方米的土地上開發。</p> <p>該物業包括於2003年至2012年間竣工的多幢兩至十層的樓宇，包括八幢辦公樓、16幢宿舍樓、一幢自學樓B1、一個食堂及有關的配套設施；另有十幢樓宇在建，計劃於2019年竣工。</p>	<p>於估值日期，該物業由貴集團佔用作學校用途。</p>	<p>人民幣 1,847,000,000元 (人民幣拾捌億肆仟柒百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,847,000,000元)</p>

該物業總建築面積約為326,023.88平方米，詳情如下：

部分	建築面積 (平方米)
竣工部分	
辦公樓	85,334.28
宿舍樓	111,130.63
自學樓B1	34,236.57
食堂	3,800.40
在建部分	
宿舍樓	17,685.00
後勤保障樓	2,187.00
教學樓	62,824.00
文體中心	8,826.00
總計：	<u>326,023.88</u>

該物業位於廣州增城區廣汕公路以東，距離增城區市區約5公里。周邊地區包括樂活小鎮及保利合錦嘉泓領秀山等住宅開發物業。

該物業的土地使用權已授出，有效期至2050年3月12日止，作教育用途。

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據下列21份房地產權證，總佔地面積489,960.16平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於廣東工業大學華立學院(「華立學院」)，有效期至2050年3月12日止，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	樓宇	建築面積 (平方米)
(2018)10200297	2018年1月3日	辦公室	1號辦公樓	14,223.24
(2018)10201363	2018年1月23日	辦公室	2號辦公樓	618.25
(2018)10200298	2018年1月3日	辦公室	3號辦公樓	15,228.38
(2018)10201368	2018年1月23日	辦公室	4號辦公樓	1,580.80
(2018)10200293	2018年1月3日	辦公室	5號辦公樓	10,149.29
(2018)10201365	2018年1月23日	辦公室	6號辦公樓	16,981.06
(2019)10205137	2019年4月9日	辦公室	7號辦公樓	16,575.81
(2018)10201612	2018年1月26日	辦公室	8號辦公樓	9,977.45
(2018)10200294	2018年1月3日	住宅	2號培訓樓	6,211.42
(2018)10201362	2018年1月23日	住宅	3號培訓樓	6,211.42
(2018)10201321	2018年1月23日	住宅	4號培訓樓	6,211.42
(2018)10218731	2018年12月20日	住宅	1號學術交流中心	7,249.78
(2018)10218730	2018年12月20日	住宅	2號學術交流中心	7,249.78
(2018)10218721	2018年12月20日	住宅	3號學術交流中心	6,873.36
(2018)10218719	2018年12月20日	住宅	4號學術交流中心	6,873.36
(2018)10218729	2018年12月20日	住宅	2號宿舍樓	6,808.03
(2018)10218726	2018年12月20日	住宅	3號宿舍樓	6,808.03
(2018)10218722	2018年12月20日	住宅	4號宿舍樓	6,808.03
(2018)10218718	2018年12月20日	住宅	1號宿舍樓	6,808.03
(2018)10218715	2018年12月20日	其他	1號食堂	3,800.40
(2019) 10211705	2019年9月29日	其他	46號樓	34,002.63
總計：				<u>197,249.97</u>

- (2) 根據建築工程規劃許可證第(2012)015號，總建築面積6,804.00平方米的B9號宿舍樓建築工程符合建築工程要求，並且已獲批准。

- (3) 根據四份建設工程規劃驗收合格證，總建築面積30,213.97平方米的建築工程詳情如下：

證書編號	頒發日期	樓宇	建築面積 (平方米)
(2008)344	2008年8月29日	C3號宿舍樓	7,454.02
(2008)345	2008年8月29日	C4號宿舍樓	7,454.02
(2008)442	2008年9月28日	C7號宿舍樓	7,435.54
(2008)443	2008年9月28日	C8號宿舍樓	7,870.39
總計：			<u>30,213.97</u>

附錄三

物業估值報告

- (4) 根據兩份建築工程施工許可證，總建築面積19,872.00平方米的建築工程符合工程施工要求，並且已獲准開發，詳情如下：

證書編號	頒發日期	樓宇	建築面積 (平方米)
440183201804280301	2018年4月28日	D1號宿舍樓	17,685.00
440183201804280201	2018年4月28日	4、5、6及7號後勤保障樓	2,187.00
總計：			19,872.00

- (5) 貴集團表示，截至估值日期，總建築面積19,872.00平方米的五幢樓宇支出總建築成本約人民幣70,000,000元，而五幢樓宇竣工的總建築成本已全數結清。
- (6) 根據建築工程施工許可證第440183201901100201號，總建築面積71,650平方米的建築工程符合工程施工要求，並且已獲准開發。
- (7) 貴集團表示，截至估值日期，總建築面積71,650.00平方米的五幢樓宇支出總建築成本約人民幣187,000,000元，截至估值日期五幢樓宇竣工的未結清建築成本約為人民幣125,000,000元。
- (8) 根據日期為2018年9月27日的民辦學校辦學許可證第144011800000090號，華立學院已作為獨立學院(本科課程)成立，有效辦學年期為4年。
- (9) 根據日期為2018年8月17日的營業執照第9144010171631817X9號，廣州華立投資有限公司(「華立投資」)作為有限公司成立，註冊資本為人民幣400,000,000元。
- (10) 建築面積1,617.90平方米的學生活動中心及建築面積5,067.30平方米的2號食堂的建設未獲規劃及建設所需牌照或許可證，故吾等認為上述樓宇並無商業價值。據悉，貴集團正在申請2號食堂的相關建設規劃許可證。如獲發有效的房屋所有權證，則截至估值日期的2號食堂價值為人民幣11,000,000元(不包括土地因素)，僅供參考。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證有效合法；
 - (ii) 華立學院是該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 華立學院有權自由佔用、使用、租賃、轉讓及處置1至4號宿舍樓、1至4號學術交流中心、1號食堂、1至8號辦公樓及2至4號培訓樓以及46號樓的土地使用權及房屋所有權；
 - (iv) 華立學院及華立投資已取得B9號宿舍樓、C3號宿舍樓、C4號宿舍樓、C7號宿舍樓、C8號宿舍樓、D1號宿舍樓、4、5、6及7號後勤保障樓、4、6、8及10號教學樓和文體中心的建築工程規劃許可證；及
 - (v) 中國法律規定，學校及以公益為目的的事業單位、社會團體的教育設施、醫療衛生設施和其他社會公益設施不可以抵押。
- (12) 根據 貴集團向吾等提供的資料及中國法律顧問的意見，主要批文及牌照的業權及授出情況如下：

房地產權證	有(部分)
建築工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
建設工程規劃驗收合格證	有(部分)
民辦學校辦學許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 9月30日 現況下之市值
2. 中華人民共和國廣東省廣州市增城區華立路7號廣州華立科技職業學院	<p>該物業於兩幅總佔地面積約190,049.24平方米的土地上開發。</p> <p>該物業包括於2000年至2011年間竣工的多幢三至九層的樓宇，包括六幢辦公樓、18幢宿舍樓、一個食堂及有關的配套設施；另有四幢樓宇在建，計劃於2019年竣工。</p>	<p>於估值日期，該物業由貴集團佔用作學校用途。</p>	<p>人民幣 1,122,000,000元 (人民幣拾壹億貳仟貳百萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,122,000,000元)</p>

該物業總建築面積約為252,110.31平方米，詳情如下：

部分	建築面積 (平方米)
竣工部分	
辦公樓	59,519.80
宿舍樓	106,044.02
食堂	8,099.49
在建部分	
辦公樓	9,738.00
宿舍樓	30,987.00
實驗樓	27,984.00
後勤保障樓	9,738.00
總計：	<u>252,110.31</u>

該物業位於廣州增城區廣汕公路以東，距離增城區市區約5公里。周邊地區包括樂活小鎮及保利合錦嘉泓領秀山等住宅開發物業。

該物業的土地使用權已授出，有效期至2050年3月12日止，作教育用途。

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據下列25份房地產權證，佔地面積190,049.24平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於廣州華立科技職業學院（「華立職業學院」），有效期至2050年3月12日止，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	樓宇	建築面積 (平方米)
(2018)10200278	2018年1月3日	辦公室	1號辦公樓	6,751.70
(2018)10201273	2018年1月22日	辦公室	2號辦公樓	10,894.14
(2018)10200280	2018年1月3日	辦公室	3號辦公樓	6,751.70
(2018)10201275	2018年1月22日	辦公室	4號辦公樓	10,498.72
(2018)10200281	2018年1月3日	辦公室	5號辦公樓	12,142.64
(2018)10200284	2018年1月3日	辦公室	6號辦公樓	12,480.90
(2018)10200279	2018年1月3日	住宅	1號培訓樓	5,394.82
(2018)10218743	2018年12月20日	住宅	1號宿舍樓	4,745.55
(2018)10218748	2018年12月20日	住宅	2號宿舍樓	4,745.55
(2018)10218749	2018年12月20日	住宅	3號宿舍樓	4,742.37
(2018)10218756	2018年12月20日	住宅	4號宿舍樓	4,745.55
(2018)10218757	2018年12月20日	住宅	5號宿舍樓	4,422.48
(2018)10218758	2018年12月20日	住宅	6號宿舍樓	4,742.37
(2018)10218760	2018年12月20日	住宅	7號宿舍樓	5,463.70
(2018)10218761	2018年12月20日	住宅	8號宿舍樓	5,283.71
(2018)10218762	2018年12月20日	住宅	9號宿舍樓	5,463.70
(2018)10218763	2018年12月20日	住宅	1號學術交流中心	6,850.90
(2018)10218767	2018年12月20日	住宅	2號學術交流中心	6,850.90
(2018)10218764	2018年12月20日	住宅	3號學術交流中心	6,850.90
(2018)10218768	2018年12月20日	住宅	4號學術交流中心	6,850.90
(2018)10218765	2018年12月20日	住宅	5號學術交流中心	7,386.20
(2018)10218992	2018年12月25日	住宅	6號學術交流中心	7,386.20
(2018)10218739	2018年12月20日	其他	3號食堂	8,099.49
(2019)10205016	2019年4月10日	其他	42號宿舍樓	7,059.11
(2019)10205014	2019年4月10日	其他	43號宿舍樓	7,059.11
			總計：	<u>173,663.31</u>

- (2) 根據建築工程施工許可證第440183201707240201號，總建築面積78,447.00平方米的建築工程符合工程施工要求，並且已獲准開發。
- (3) 貴集團表示，截至估值日期，總建築面積78,447.00平方米的四幢樓宇支出總建築成本約人民幣306,000,000元，四幢樓宇竣工的總建築成本已付清。
- (4) 根據日期為2019年8月14日的民辦學校辦學許可證第144011810000130號，華立職業學院已作為獨立學院（大專課程）成立，有效辦學年期為4年。
- (5) 總建築面積2,594.00平方米的一個醫務室及一座招待所的建設未獲規劃及建設所需牌照或許可證，故吾等認為上述樓宇並無商業價值。
- (6) 根據日期為2018年8月17日的營業執照第9144010171631817X9號，廣州華立投資有限公司作為有限公司成立，註冊資本為人民幣400,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證有效合法：

附錄三

物業估值報告

- (ii) 華立職業學院是該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 華立職業學院有權自由佔用、使用、租賃、轉讓及處置1至9號宿舍樓、42及43號宿舍樓、1至6號學術交流中心、3號食堂、1至6號辦公樓及1號培訓樓的土地使用權及房屋所有權；
 - (iv) 華立職業學院及華立投資已取得A號辦公樓、A號宿舍、A號實驗樓及A號後勤保障樓的建築工程規劃許可證；及
 - (v) 中國法律規定，學校及以公益為目的的事業單位、社會團體的教育設施、醫療衛生設施和其他社會公益設施不可以抵押。
- (8) 根據 貴集團向吾等提供的資料及中國法律顧問的意見，主要批文及牌照的業權及授出情況如下：

房地產權證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
竣工驗收備案表	有(部分)
民辦學校辦學許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年
			9月30日 現況下之市值
3. 中華人民共和國廣東省雲浮市都楊鎮雲祥大道53號廣州華立科技職業學院雲浮校區	<p>該物業於一幅佔地面積約345,924.40平方米的土地上開發。</p> <p>該物業包括於2013年至2019年間竣工的多幢三至十二層的樓宇，包括五幢教學樓、五幢實驗樓、一個圖書館、三間門樓、一個學術交流中心、一幢研究大樓、一個幼兒園、一個文體中心及有關的配套設施；另有一幢教學樓在建，計劃於2019年竣工。</p>	<p>於估值日期，部分該物業由貴集團佔用作學校用途。</p> <p>部分該物業受一份租約所規限(請參閱下文附註5)。</p>	<p>人民幣 1,544,000,000元 (人民幣拾伍億肆仟肆百萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣 1,544,000,000元)</p>

該物業總建築面積約為211,554.80平方米，詳情如下：

部分	建築面積 (平方米)
竣工部分	
教學樓	84,787.91
實驗樓	33,810.53
圖書館	20,053.85
門樓	3,510.46
學術交流中心	12,510.34
研究大樓	26,280.57
幼兒園	7,485.55
文體中心	11,614.68
在建部分	
教學樓	11,500.91
總計：	<u>211,554.80</u>

該物業位於雲浮市雲安區都楊鎮雲祥大道以西，距離都楊鎮中心區約4公里。周邊地區包括Sunny Melody及領美山水莊園等住宅開發物業。

該物業的土地使用權已授出，有效期至2061年12月4日止，作教育用途。

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據雲浮市國土資源和城鄉規劃管理局與廣州華立科技職業學院（「華立職業學院」）於2011年11月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第445301-2011-000094號，包括佔地面積約345,924.40平方米的2011265號地塊的土地使用權已授予華立職業學院，地價為人民幣45,662,056元。
- (2) 根據雲浮市國土資源和城鄉規劃管理局頒發的建設用地規劃許可證第2012-0010號，佔地面積345,924.40平方米的建築地盤符合城市規劃要求且已獲批准。
- (3) 根據下列十八份房地產權證，佔地面積345,924.40平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於廣州華立職業學院，有效期至2061年12月4日止，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	樓宇	建築面積 (平方米)
(2017)0000622	2017年6月9日	教育	1號教學樓	11,750.07
(2017)0000625	2017年6月9日	教育	1號實驗樓	5,775.02
(2017)0000626	2017年6月9日	教育	2號實驗樓	5,774.92
(2017)0000623	2017年6月9日	教育	圖書館	20,053.85
(2017)0000624	2017年6月9日	教育	門樓	970.64
(2018)0004361	2018年7月19日	教育	4號實驗樓	12,021.73
(2018)0004360	2018年7月19日	教育	學術交流中心	12,510.34
(2018)0000253	2018年1月26日	教育	6號教學樓	13,107.29
(2018)0000249	2018年1月26日	教育	2號門樓	1,118.89
(2019)0000013	2019年1月9日	教育	5號實驗樓	4,196.67
(2019)0001135	2019年4月30日	教育	2號教學樓	19,979.01
(2019)0001137	2019年4月30日	教育	3號教學樓	19,972.53
(2019)0001136	2019年4月30日	教育	3號實驗樓	6,042.19
(2019)0001138	2019年4月30日	教育	4號教學樓	19,979.01
(2019)0001139	2019年4月30日	教育	研究大樓	26,280.57
(2019)0003038	2019年8月26日	教育	文體中心	11,614.68
(2019)0003037	2019年8月26日	教育	3號門樓	1,420.93
(2019)0003016	2019年8月20日	教育	幼兒園	7,485.55
總計：				<u>200,053.89</u>

- (4) 根據建築工程規劃許可證（編號：2018-007），7號教學樓、3號門樓及文體中心（總建築面積24,566.00平方米）的建築工程符合建築工程要求，並且已獲批准。
- (5) 根據建築工程施工許可證（編號：445301201804190201），幼兒園、3號門樓、3號及4號教學樓以及文體中心（總建築面積49,924.59平方米）的建築工程符合工程施工要求，並且已獲准開發。
- (6) 貴集團表示，截至估值日期，總建築面積11,500.91平方米的7號教學樓的支出總建築成本約人民幣56,000,000元，7號教學樓的總建築成本已付清。

附錄三

物業估值報告

- (7) 根據租賃協議，於估值日期，佔地面積19,318.86平方米及建築面積25,617.63平方米的部分該物業租予雲浮市雲安區華立中英文學校（貴集團的關連方）作教學及宿舍用途，屆滿日期為2036年8月31日。20年租期的具體租金如下：

年份	開始日期	截止日期	年租 (人民幣元)
第1年	2016年9月1日	2017年8月31日	0
第2年	2017年9月1日	2018年8月31日	614,823
第3年	2018年9月1日	2019年8月31日	1,229,646
第4年	2019年9月1日	2020年8月31日	2,459,292
第5年	2020年9月1日	2021年8月31日	3,934,868
第6年	2021年9月1日	2022年8月31日	6,020,348
第7年	2022年9月1日	2023年8月31日	6,261,162
第8年	2023年9月1日	2024年8月31日	6,511,608
第9年	2024年9月1日	2025年8月31日	6,772,073
第10年	2025年9月1日	2026年8月31日	7,042,956
第11年	2026年9月1日	2027年8月31日	7,324,674
第12年	2027年9月1日	2028年8月31日	7,617,661
第13年	2028年9月1日	2029年8月31日	7,922,367
第14年	2029年9月1日	2030年8月31日	8,239,262
第15年	2030年9月1日	2031年8月31日	8,568,832
第16年	2031年9月1日	2032年8月31日	8,911,586
第17年	2032年9月1日	2033年8月31日	9,268,049
第18年	2033年9月1日	2034年8月31日	9,638,771
第19年	2034年9月1日	2035年8月31日	10,024,322
第20年	2035年9月1日	2036年8月31日	10,425,295
		總計：	128,787,595

- (8) 根據日期為2019年8月14日的民辦學校辦學許可證第144011810000130號，華立職業學院作為獨立學院（大專課程）成立，有效辦學年期為4年。

- (9) 根據中國法律意見：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證有效合法；
- (ii) 華立職業學院是該物業的合法土地使用者；
- (iii) 華立職業學院有權自由佔用、使用、租賃、轉讓及處置1至4號及6號教學樓、1至5號實驗樓、圖書館、1至3號門樓、學術交流中心、研究大樓、幼兒園及文體中心的土地使用權及房屋所有權；
- (iv) 華立職業學院已取得7號教學樓的建築工程規劃許可證；及
- (v) 中國法律規定，學校及以公益為目的的事業單位、社會團體的教育設施、醫療衛生設施和其他社會公益設施不可以抵押。

- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料及中國法律顧問的意見，主要批文及牌照的業權及授出情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
房地產權證	有(部分)
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
民辦學校辦學許可證	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 9月30日 現況下之市值
4. 中華人民共和國廣東省江門市新會區崖門鎮工業開發區登高石工業廠區	<p>該物業包括於四幅總佔地面積約225,467.00平方米的土地上進行的工業開發。</p> <p>該物業包括於1999年至2003年間竣工的七幢單層至5層的樓宇，包括五幢車間、一幢辦公樓、一幢宿舍樓及有關的配套設施。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 227,000,000元 (人民幣 貳億貳仟柒百萬 元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 227,000,000元)</p>

該物業總建築面積約為51,985.26平方米，詳情如下：

部分	建築面積 (平方米)
竣工部分	
車間	39,182.40
辦公樓	7,606.47
宿舍樓	5,196.39
總計：	<u>51,985.26</u>

該物業位於江門市新會區崖門鎮271省道以東，距離崖門鎮中心區約1.5公里。周邊地區包括和美電鍍廠及江門市卡托化工有限公司等工業開發物業。

該物業的土地使用權已授出，有效期至2048年1月13日止，作工業用途。

附註：

(1) 貴集團表示，2019年5月，該物業的土地使用權及房屋所有權由嘉聯皮革(中國)有限公司轉至廣東省華立

附錄三

物業估值報告

技師學院（「華立技師學院」）。收購總額約為人民幣150,000,000元（包括人民幣110,100,000元的轉讓代價及約人民幣40,000,000元的稅項和手續費）。我們已考慮該物業適用的相關稅費支出。

- (2) 根據下列四份房地產權證，該物業總佔地面積225,467.00平方米的土地使用權及總建築面積55,125.53平方米的房屋所有權歸屬於華立技師學院，有效期至2048年1月13日止，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2019)2028724	2019年5月8日	工業	65,333.00	
(2019)2028739	2019年5月8日	工業	62,333.00	26,649.71
(2019)2028740	2019年5月8日	工業	36,467.00	7,606.47
(2019)2028747	2019年5月8日	工業	61,334.00	20,869.35
		總計：	225,467.00	55,125.53

貴集團表示，截至2019年9月30日，該物業總建築面積3,140.27平方米的部分（證書第(2019)2028739號）經已拆除。

- (3) 根據日期為2017年7月28日的民辦學校辦學許可證第4401832000008號，華立技師學院已作為獨立學院（職業課程）成立，有效辦學年期為3年。

- (4) 根據中國法律意見：

(i) 根據中國法律，該物業的房地產權證有效合法；

(ii) 華立技師學院是該物業的合法土地使用者。

- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料及中國法律顧問的意見，主要批文及牌照的業權及授出情況如下：

房地產權證	有
民辦學校辦學許可證	有