

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於二零一九年六月三十日於中國的價值意見所編製的函件及估值報告，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

吾等謹此提述辰林教育集團控股有限公司（「貴公司」）對戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）的指示，以對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之指涉物業編製市場估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向 貴公司提供吾等對相關物業於二零一九年六月三十日（「估值日期」）的價值的意見。

估值基準

吾等對物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》（二零一七年版）而言，市值定義為「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」。

吾等確認估值乃根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》（二零一七年版）進行。

於對物業進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈的證券[編纂]規則第5章及第12項應用指引。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券[編纂]規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

吾等對物業的估值乃按整項權益基準進行。

### 估值假設

吾等對物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。

吾等對物業進行估值時，吾等已假設按其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。

吾等已依賴 貴公司提供有關物業業權及物業權益的意見。對物業進行估值時，吾等已假設物業擁有人擁有物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。吾等假設發展項目已經獲得有關政府機關的所有同意、批准及許可，並無繁重條件或延遲。吾等亦假設發展項目的設計及建設符合當地規劃及其他相關條例，且已經獲相關部門批准。

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。

### 估值方法

對物業進行估值時，由於該物業的特定性質及周邊並無與該物業有相同特徵的銷售交易，故吾等已採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本法乃基於土地現行用途的估計市值，加上裝修的目前重置成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。折舊重置成本法受有關實體動用資產的整體服務能力所限，須充分考慮所採用的資產總額。採用折舊重置成本法得出的市值作為唯一權益適用於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。

#### 資料來源

於進行估值時，吾等極為依賴 貴集團及其法律顧問競天公誠律師事務所就物業的業權及 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、佔用詳情、地盤及樓面面積、樓宇的竣工日期、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項提供的意見。

尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等的文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。概無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供的對估值為重要資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件主要以中文編寫，英文譯本是吾等對內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

#### 業權調查

吾等獲提供物業的業權文件副本但並無進行任何土地業權搜查。此外，吾等並無查閱原文件以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定中國物業的業權，故依賴 貴公司就其於物業的權益所提供的意見。

吾等進行估值時，在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問競天公誠律師事務所提供有關在中國的物業業權的資料。

#### 實地視察

於二零一九年七月三十一日，深圳辦事處高級經理Li Lizheng先生已視察物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。Li Lizheng先生於中國物業估值方面擁逾6年經驗。然而，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、蟲蛀或其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等編製估值的基準為假設該等方面均符合條件。

除另行說明者外，吾等無法進行仔細實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

**貨幣**

除另行說明外，於吾等的估值報告中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

**獨立性確認**

吾等謹此確認戴德梁行及簽署人並無任何金錢利益或有與該物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。

謹附奉吾等的估值報告以供閣下省覽。

此 致

辰林教育集團控股有限公司  
中國江西省南昌市  
新建區聯福大道1號

列位董事 台照

代表

**戴德梁行有限公司**

大中華區估價及顧問服務部

董事總經理

**陳家輝**

理學碩士

皇家特許測量師學會會員

香港測量師學會會員

中國註冊房地產估價師

註冊專業測量師(產業測量)

謹啟

附註：陳家輝為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。陳先生生於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。陳先生擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值												
中國江西省南昌市 新建縣聯福大道1號 江西應用科技學院	<p>江西應用科技學院的校園於多幅毗鄰土地上建設，總地盤面積為1,105,566.26平方米。</p> <p>該校園包括多棟1至14層樓高的建築物(均於二零零九年至二零一九年完工)。</p> <p>該物業包括多棟教學樓、宿舍、圖書館、實驗室樓、辦公樓及附屬設施，總建築面積約351,729.76平方米。</p> <p>就總建築面積為約333,903.60平方米的物業部分，已取得政府發出的相關施工證書及批文，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業作為一所大學運營。	無商業價值 (見附註(1))												
	<table><thead><tr><th>用途</th><th>總樓面面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>教學樓</td><td>111,023.45</td></tr><tr><td>宿舍</td><td>118,108.51</td></tr><tr><td>圖書館、實驗室樓及辦公樓</td><td>74,716.73</td></tr><tr><td>附屬設施</td><td><u>30,054.91</u></td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>333,903.60</u></u></td></tr></tbody></table>	用途	總樓面面積 (平方米)	教學樓	111,023.45	宿舍	118,108.51	圖書館、實驗室樓及辦公樓	74,716.73	附屬設施	<u>30,054.91</u>	總計	<u><u>333,903.60</u></u>		
用途	總樓面面積 (平方米)														
教學樓	111,023.45														
宿舍	118,108.51														
圖書館、實驗室樓及辦公樓	74,716.73														
附屬設施	<u>30,054.91</u>														
總計	<u><u>333,903.60</u></u>														
	<p>尚未就總建築面積約454.00平方米的自來水廠取得房屋所有權證。</p> <p>此外，擬定總建築面積達17,372.16平方米的4棟學生宿舍，計劃於二零一九年下半年開始施工。</p> <p>該物業位於南昌市新建縣。鄰近的開發項目主要為住宅及學院性質。根據貴集團提供的資料，該物業為教育用途。</p> <p>該物業具有土地使用權，可作無限期教育用途。(詳情請見附註(2))</p>														

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- (1) 進行物業估值時，基於物業所分配土地的性質，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，吾等認為，假設物業已取得所有相關業權證明及可自由轉讓，樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本總額將為人民幣676,100,000元，僅供參考。
- (2) 根據新建縣人民政府頒發的五份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積為653,024.00平方米)的土地使用權歸屬於江西應用科技學院，詳情如下：

證書編號	用途	土地使用 期限之到期日	地盤面積 (平方米)
(2008)06004	教育	不適用	320,189.00
(2012)06008	教育	不適用	164,107.00
(2012)06009	教育	不適用	132,219.00
(2012)06010	教育	不適用	28,331.00
(2012)06011	教育	不適用	8,178.00
總計：			<u>653,024.00</u>

餘下土地總面積約452,540.00平方米已從第三方租賃作輔助及教育用途。

- (3) 根據南昌市房地產物業管理局發出日期介乎二零一四年八月一日至二零一五年十二月七日的60份房屋所有權證及南昌市新建區房地產登記局發出日期為二零一九年三月五日的3份房地產證，總建築面積為333,903.60平方米的房產所有權歸江西應用科技大學所有，詳情如下：

證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
201404685	教學樓	1,390.10
201404686	教學樓	3,207.00
201404688	活動中心	8,621.64
201404689	教學樓	7,637.63
201404698	教學樓	17,484.54
201404703	學生宿舍	4,513.25
201404707	學生宿舍	4,108.05
201404708	學生宿舍	4,577.61
201404709	教學樓	3,207.00
201404710	教學樓	6,736.51
201404711	教學樓	1,390.10
201404712	教學樓	3,207.00
201404716	停車場	1,148.90
201404721	學生宿舍	4,577.61
201404722	學生宿舍	4,108.05
201404735	商業培訓中心	2,205.79
201404736	商業培訓中心	2,353.91
201404737	商業培訓中心	2,807.85
201404738	商業培訓中心	2,752.49
201404741	商業培訓中心	1,454.58
201404742	保安室	1,344.68
201404743	招生辦公室	2,245.05

附錄三

物業估值

證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
201404744	資訊科技樓	4,512.77
201404745	資訊科技樓	6,768.08
201508280	辦公大樓	15,167.63
201404691	圖書館	24,302.49
201404692	學生宿舍	4,108.05
201404693	學生宿舍	4,577.61
201404694	學生食堂	5,877.64
201404699	學生食堂	4,847.51
201404713	學生宿舍	4,577.61
201404714	學生宿舍	4,108.05
201404715	實驗室樓	4,871.52
201404717	學生宿舍	4,577.61
201404718	學生宿舍	4,108.05
201404719	學生宿舍	4,577.61
201404720	學生宿舍	4,108.05
201404723	實驗室樓	5,510.36
201404729	學生宿舍	4,108.05
201404732	學生宿舍	4,577.61
201404734	學生禮堂	6,317.62
201404695	學生食堂	3,411.48
201404696	辦公大樓	4,513.25
201404697	辦公大樓	4,513.25
201404700	學生宿舍	4,513.25
201404701	學生宿舍	4,513.25
201404702	學生宿舍	4,513.25
201404704	學生宿舍	4,513.25
201404705	學生宿舍	4,108.05
201404706	學生宿舍	4,577.61
201404724	學生宿舍	4,577.61
201404725	學生宿舍	4,108.05
201404726	學生宿舍	4,108.05
201404727	學生宿舍	4,577.61
201404728	學生宿舍	4,577.61
201404730	學生宿舍	4,108.05
201404733	活動中心	5,514.44
201404739	建築培訓大樓	2,880.00
201404690	教授大樓	22,322.42
201404740	國際學術交流中心	14,090.21
0002156	運動場	10,514.30
0002157	污水處理設廠房	450.67
0002158	水閘	214.68
	總計：	<u>333,903.60</u>

據 貴集團告知，總建築面積為約454.00平方米的水處理廠尚未取得房屋所有權證。

- (4) 據南昌市新建區發展和改革委員會於二零一九年六月十七日頒佈的江西省企業投資項目通知，建議總建築面積為17,372.16平方米的計劃建設工項已獲批准。其亦已取得新建縣城鄉規劃建設局頒發日期為二零零七年一月十日的土地規劃施工許可證。

(5) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，其載列(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證均合法、有效及可強制執行；
- (ii) 江西應用科技學院為該物業的合法土地使用者，已就建設該物業獲得政府的相關證書及批文；
- (iii) 江西應用科技學院有權自由佔用該物業及使用其土地使用權及物業所有權；及
- (iv) 若干樓宇尚未取得施工許可及竣工驗收記錄。然而，受有關當局懲處的風險較低。