

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團持有的物業權益的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。本附錄所界定之詞彙僅於本附錄中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
富衛金融中心16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估中國通才教育集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益之市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2021年3月31日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2020年12月31日生效之香港測量師學會估值準則（2020年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2020年1月31日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司所頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿之期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團持有的物業權益時，我們已採納成本法。

成本法是基於假設企業運用總體資產後有足夠的潛在盈利能力(或實體使用整個資產以提供服務的潛力)。此方法是基於對土地於現有用途下的價值的評估，加上現有建設的重置(複製)總成本，減去物理損耗以及各種相關形式的報廢和優化費用而得出。在計算土地價值時參考當地現有區內的土地銷售交易。在缺乏已知市場的可資比較銷售下，其一般提供最為可靠的物業價值指標。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益之業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等很大程度上依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益的業權所提供之意見。由於法律顧問於其領域內所賦予之詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料之詮釋承擔責任。

本函、估值概要及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等並不會就本函、估值概要及估值證書所載物業權益之法定業權相關之任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團及法律顧問就中國物業權益的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等亦已獲 貴集團告知，提供予吾等的資料並無遺漏或隱瞞重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等於2020年5月18日視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察物業的所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對該等物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。吾等編製估值時，假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤。

吾等並無進行任何實地測量以核實該等物業的面積是否正確，惟假設吾等獲提供的文件所載或根據平面圖得出的面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

中國
山西省太原市
小店區塢城南路99號
中国通才教育集团有限公司
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc (Hons) MBA FRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA

MHKSJ MISC M MHIREA

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

●年●月●日

附註：張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾23年有關地區屬該規模及性質的物業的估值經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

貴集團於中國持作佔用的物業權益

編號	物業	於2021年 3月31日的 市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2021年 3月31日的 市值
1	位於中國 山西省太原 小店區 塢城南路99號的 山西工商學院(龍城校區)	人民幣 330,000,000元	100%	人民幣 330,000,000元
2	位於中國 山西省太原 小店區 北格鎮 北格鎮北路的 山西工商學院(北格校區)	無商業價值	100%	無商業價值
總計：		人民幣 330,000,000元		人民幣 330,000,000元

估值證書

貴集團於中國持作佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年 3月31日的市值
1	位於中國 山西省太原 小店區 塢城南路99號的 山西工商學院 (龍城校區)	<p>該物業包括建於總佔地面積約187,024.62平方米(「平方米」)的四幅土地的52幢建築物及若干附設構築物，於2000年至2020年分不同階段竣工。</p> <p>根據貴集團所提供的資料，該等建築物的總建築面積(「建築面積」)約200,662.75平方米，包括8幢教學大樓、1幢行政大樓、2幢附設建築物、4間配套零售單位、1間浴室、1間鍋爐室、1間平房、1間食堂、1間食堂兼娛樂及體育館、3間警衛室、1個創新中心、1所教職工子女看護點、2幢實驗大樓、1座圖書館、1個涼亭、1個維修工場、1間學校診所、1個體育中心、1個員工宿舍、13幢學生宿舍、1個學生服務中心、4個培訓中心及1個水泵房。附設構築物包括圍牆和道路。</p> <p>物業中佔地面積合共約98,261.11平方米的三幅土地的土地使用權已分配予山西工商學院作科學及教育用途。</p>	<p>根據吾等實地視察及貴集團所提供之資料，物業現時被貴集團佔用作教育用途。</p>	<p>人民幣 330,000,000元 (人民幣 叁億叁仟萬 圓正)</p> <p>貴集團 應佔100%權益：</p> <p>人民幣 330,000,000元 (人民幣 叁億叁仟萬 圓正)</p>

附註：

- 該物業由劉諾亞(RICS見習會員)於2020年5月18日視察。
- 估值及本證書由張翹楚(FRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
- 根據山西工商學院及太原市小店區黃陵街道辦事處小吳村村委會所訂立日期為2002年9月15日之集體土地轉讓合約，物業的一部分(佔地面積131.20畝)之土地使用權已按代價人民幣15,600,000元轉讓予山西工商學院。

根據山西工商學院於2002年9月26日出具之確認函，代價修訂為人民幣15,744,000元。

附錄三

物業估值報告

4. 根據山西工商學院及太原市小店區黃陵街道辦事處小吳村村委會所訂立日期為2008年12月31日之龍城土地合約補充協議四，物業的一部分(佔地面積6.28畝)之土地使用權已按代價人民幣1,507,200元轉讓予山西工商學院。
5. 根據太原市財政局發出日期為2017年6月6日的集體土地收儲通知並財城[2017]126號，佔地面積為3.2147公頃的部分物業以人民幣8,679,690元為代價收回。
6. 根據山西工商學院及太原市小店區小店街道辦事處紅寺村村委會所訂立日期為2003年9月5日的集體土地轉讓合約，物業的一部分(佔地面積105.81畝)之土地使用權按代價人民幣6,348,600元轉讓予山西工商學院。

根據山西工商學院及太原市小店區龍城街道辦事處紅寺社區居民委員會所訂立日期為2019年1月8日的土地補償補充協議，物業的一部分的佔地面積及代價分別修訂為125.05畝及人民幣33,763,500元。

根據山西工商學院及太原市小店區龍城街道辦事處紅寺社區居民委員會所訂立日期為2020年5月9日的土地補償補充協議二，物業的一部分的佔地面積進一步修訂為130.6485畝，額外代價人民幣1,511,595元。

7. 根據太原市小店區自然資源局發出日期為2019年9月3日的土地收回通知小店自然(2019)7號，佔地面積2.496畝的物業的一部分擬收回。
8. 根據山西工商專修學院及太原市南郊經濟技術開發公司所訂立日期為1997年11月20日之土地使用權轉讓合約，物業的一部分(佔地面積58.50畝)之土地使用權已按代價人民幣5,557,500元轉讓予山西工商專修學院。
9. 根據兩份由太原市人民政府所發出之國有土地使用證，物業佔地面積合共約59,266.60平方米的兩幅土地之土地使用權已分配予山西工商學院作科學及教育用途。

國有土地使用證的詳細資料概述如下：

證書編號	發出日期	土地用途	佔地面積 (平方米)
並政地國用(2012)字第20318號	2012年12月11日	科學及教育	56,944.80
並政地國用(2012)字第20319號	2012年12月11日	科學及教育	2,321.80
		總計	59,266.60

10. 根據附註9及16，該物業中佔地面積合共約98,261.11平方米的三幅土地屬於分配性質，其轉讓性受到限制。在吾等進行估價之過程中，吾等並無賦予該三幅土地商業價值。假設該三幅土地的性質為可出讓，且可自由轉讓，則該三幅土地於估價日期之參考價值約為人民幣69,000,000元。
11. 據貴集團告知，該物業中佔地面積約為88,763.51平方米的餘下土地尚未獲發正式的土地使用權證書。在吾等進行估價之過程中，吾等並無賦予該餘下土地商業價值。假設該餘下土地獲發正式的土地使用權證書，且可自由轉讓，則該餘下土地於估價日期之參考價值約為人民幣36,990,000元。

附錄三

物業估值報告

12. 根據三份由太原市南郊區城鄉建設局及太原市城鄉規劃局發出的建設用地規劃許可證，物業的一部分的擬定土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證的詳細資料概述如下：

許可證號	發出日期	發展	佔地面積 (平方米)
南規選編號(97)第40號	1997年12月1日	教學	26,666.80
南規選編號(97)第41號	1997年12月1日	宿舍	12,333.40
並規許字[2010]第0165號	2010年12月28日	科學及教育	61,078.86
總計：			100,079.06

13. 根據22份由太原市規劃局小店分局及太原市城鄉規劃局發出的建設工程規劃許可證，物業的一部分的擬定發展已獲批准。

建設工程規劃許可證的詳細資料概述如下：

許可證號	部分	發出日期	擬定 建築面積 (平方米)
編號(99)並小店規建證第9號	教學大樓	1999年5月12日	2,300.00
編號(1999)並小店規建證第96號	教學大樓	1999年12月12日	7,050.00
編號(99)並小店規建證第97號	一號學生宿舍	1999年12月20日	4,671.00
編號(99)並小店規建證第98號	二號學生宿舍	1999年12月20日	1,487.00
編號(99)並小店規建證第99號	三號學生宿舍	1999年12月20日	4,671.00
編號(99)並小店規建證第100號	食堂	1999年12月20日	5,519.00
(2002)編號並小店規建證第27號	學生宿舍	2003年2月25日	6,447.00
(2003)編號並小店規建證第18號	五號學生宿舍	2003年7月25日	6,136.80
(2003)編號並小店規建證第19號	六號學生宿舍	2003年7月25日	10,859.89
(2002)編號並小店規建證第26號	圖書館	2003年7月25日	8,063.91
(2002)編號並小店規建證第28號	二號教學大樓	2003年7月25日	4,756.56
(2002)編號並小店規建證第29號	三號教學大樓	2003年7月25日	4,765.56
並規建證新字[2011]第0086號	九號學生宿舍	2011年1月14日	7,543.00
並規建證新字[2011]第0087號	十號學生宿舍	2011年1月14日	7,304.70
並規建證新字[2011]第0089號	十一號學生宿舍	2011年1月14日	7,537.40
並規建證新字[2011]第0079號	培訓中心	2011年4月15日	7,288.47
並規建證新字[2011]第0080號	培訓中心	2011年4月15日	10,500.00
並規建證新字[2011]第0081號	一號實驗大樓	2011年4月15日	6,970.30
並規建證新字[2011]第0082號	二號實驗大樓	2011年4月15日	6,970.30
並規建證新字[2011]第0083號	四號教學大樓	2011年4月15日	13,709.93
並規建證新字[2011]第0084號	七號學生宿舍	2011年4月15日	7,593.67
並規建證新字[2011]第0085號	八號學生宿舍	2011年4月15日	7,593.67
總計：			149,739.16

附錄三

物業估值報告

14. 根據三份由太原市小店區建設管理局和太原市住房和城鄉建設委員會發出的建築工程施工許可證，物業的部份擬定發展已獲批准施工。

建築工程施工許可證的詳細資料載列如下：

許可證號	部分	發出日期	擬定 建築面積 (平方米)
並建施字2003-41號	圖書館、二號至三號 教學大樓	2003年7月29日	16,314.28
並建施字2003-42號	五號至六號教學大樓	2003年7月29日	17,023.70
140103201112280201	九號、十號至十一號 教學大樓	2012年3月8日	22,385.10
總計：			55,723.08

15. 根據五份由太原市小店區建設工程質量監督站發出的建設工程竣工證明，物業的部分建設工程已獲竣工證明。

建設工程竣工證明的詳細資料載列如下：

許可證號	部分	發出日期	建築面積 (平方米)
000106	圖書館	2004年2月25日	8,015.50
000107	五號學生宿舍	2004年2月25日	4,765.56
000108	六號學生宿舍	2004年2月25日	4,765.56
000109	五號教學大樓	2004年2月25日	6,805.92
000110	六號教學大樓	2004年2月25日	10,901.84
總計：			35,254.38

16. 根據太原市規劃和自然資源局發出的44份房地產權證，該物業佔地面積為38,994.51平方米的部份的土地使用權以及該物業的11座建築物(包括三座教學大樓、一間食堂兼娛樂及體育館、一座圖書館和六幢學生宿舍，總建築面積為67,094.63平方米)的房屋所有權，已依法歸屬於山西工商學院。土地使用權被分配用於科學及教育用途。

房地產權證詳情載列如下：

證號	發出日期	部分	建築面積 (平方米)	分攤 佔地面積 (平方米)
晉(2020)太原市不動產權 第0097374號	2020年8月31日	一號教學大樓	9,086.43	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權 第0097375號	2020年8月31日	食堂一樓	1,821.06	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權 第0097376號	2020年8月31日	食堂二樓	1,876.24	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權 第0097377號	2020年8月31日	體育館三樓	1,876.24	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權 第0097378號	2020年8月31日	一號學生宿舍	4,671.24	38,994.51

附錄三

物業估值報告

證號	發出日期	部分	建築面積 (平方米)	分攤 佔地面積 (平方米)
晉(2020)太原市不動產權第0097379號	2020年8月31日	二號學生宿舍	1,239.50	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097380號	2020年8月31日	三號學生宿舍	4,671.24	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097381號	2020年8月31日	四號學生宿舍一樓	918.83	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097382號	2020年8月31日	四號學生宿舍二樓	1,132.85	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097383號	2020年8月31日	四號學生宿舍三樓	1,132.85	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097384號	2020年8月31日	四號學生宿舍四樓	1,132.85	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097385號	2020年8月31日	四號學生宿舍五樓	1,132.85	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097386號	2020年8月31日	四號學生宿舍六樓	1,132.85	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097391號	2020年8月31日	二號教學大樓一樓	882.10	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097387號	2020年8月31日	二號教學大樓二樓	896.26	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097388號	2020年8月31日	二號教學大樓三樓	896.26	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097389號	2020年8月31日	二號教學大樓四樓	896.26	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097390號	2020年8月31日	二號教學大樓五樓	896.26	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097392號	2020年8月31日	二號教學大樓六樓	514.10	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097393號	2020年8月31日	三號教學大樓一樓	882.10	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097394號	2020年8月31日	三號教學大樓二樓	896.26	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097395號	2020年8月31日	三號教學大樓三樓	896.26	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097396號	2020年8月31日	三號教學大樓四樓	896.26	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097397號	2020年8月31日	三號教學大樓五樓	896.26	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097398號	2020年8月31日	三號教學大樓六樓	514.10	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097404號	2020年8月31日	五號學生宿舍地庫	731.37	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097405號	2020年8月31日	五號學生宿舍一樓	877.16	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097399號	2020年8月31日	五號學生宿舍二樓	911.81	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097400號	2020年8月31日	五號學生宿舍三樓	911.81	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097401號	2020年8月31日	五號學生宿舍四樓	911.81	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097402號	2020年8月31日	五號學生宿舍五樓	911.81	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097403號	2020年8月31日	五號學生宿舍六樓	911.81	38,994.51

附錄三

物業估值報告

證號	發出日期	部分	建築面積 (平方米)	分攤 佔地面積 (平方米)
晉(2020)太原市不動產權第0097411號	2020年8月31日	六號學生宿舍地庫	1,349.34	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097412號	2020年8月31日	六號學生宿舍一樓	1,486.66	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097406號	2020年8月31日	六號學生宿舍二樓	1,610.82	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097407號	2020年8月31日	六號學生宿舍三樓	1,610.82	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097408號	2020年8月31日	六號學生宿舍四樓	1,610.82	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097409號	2020年8月31日	六號學生宿舍五樓	1,610.82	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097410號	2020年8月31日	六號學生宿舍六樓	1,610.82	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097413號	2020年8月31日	圖書館地庫	1,634.73	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097414號	2020年8月31日	圖書館一樓	1,629.29	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097415號	2020年8月31日	圖書館二樓	1,398.51	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097416號	2020年8月31日	圖書館三樓	1,382.20	38,994.51
晉(2020)太原市不動產權第0097417號	2020年8月31日	圖書館四樓及五樓	2,204.71	38,994.51
			67,094.63	38,994.51

17. 根據八份由太原市房地產管理局發出的房屋所有權證，物業的總建築面積約66,308.00平方米的八幢建築物(包括一幢教學大樓、一幢行政大樓、兩幢實驗大樓、一個員工宿舍、兩個學生宿舍及一個培訓中心)的房屋所有權，已依法歸屬於山西工商學院。

房屋所有權證的詳情概述如下：

房屋所有權證號	部分	發出日期	建築面積 (平方米)
晉房權證並字第D201100754號	四號教學大樓	2011年1月16日	13,414.49
晉房權證並字第D201100755號	行政大樓	2011年1月16日	7,339.07
晉房權證並字第D201100756號	實驗大樓東翼	2011年1月16日	6,802.62
晉房權證並字第D201100757號	七號學生宿舍	2011年1月16日	7,569.20
晉房權證並字第D201100758號	八號學生宿舍	2011年1月16日	7,569.20
晉房權證並字第D201100759號	員工宿舍	2011年1月16日	6,642.92
晉房權證並字第D201100760號	實驗大樓西翼	2011年1月16日	6,802.62
晉房權證並字第D201100761號	培訓中心	2011年1月16日	10,167.88
總計			66,308.00

附錄三

物業估值報告

18. 誠如 貴集團所告知，該物業中總建築面積約67,260.12平方米的33幢建築物(包括4幢教學大樓、2幢附屬大樓、4個配套零售單位、1個浴室、1個鍋爐室、1間平房、1間食堂、3間警衛室、1個創新中心、1所教職工子女看護點、1個涼亭、1間學校診所、1個體育中心、5個學生宿舍、1個學生服務中心、1個維修工場、3個培訓中心及1個水泵房)尚未獲發正式的房屋所有權證書。在吾等進行估值之過程中，吾等並無賦予該33幢建築物商業價值。假設該33幢建築物獲發正式的房屋所有權證書，且可自由轉讓，其於估值日期之參考價值約為人民幣163,000,000元。

19. 根據一份由太原市城鄉規劃局發出日期為2010年10月31日的建設工程選址建議書並規選字(2010)第0150號，該物業的部分擬定發展已獲批准。

建設工程選址建議書的主要條件概述如下：

項目名稱：山西工商職業學院東校區建設工程

佔地面積：136,945.00平方米

最高容積率：2.0

最高建築密度：25%

最高綠化比率：40%

用途：教育

20. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置：物業位於中國山西省太原市小店區塢城南路99號。

交通：太原武宿國際機場、太原南鐵路站及太原鐵路站分別距離物業約7.2公里、4.8公里及13.9公里。

周邊地區性質：該區主要為小店區的住宅區。

21. 吾等獲通商律師事務所就物業提供法律意見，其內容包括：

(a) 山西工商學院已取得附註9及16所述的土地使用權及有關證明，並可以依照法律和計劃用途佔用和使用該土地；

(b) 山西工商學院已取得附註16和附註17所述房屋所有權及有關證明，並可以依照法律和計劃用途佔用和使用該等建築物；

(c) 根據法律規定，包括學校在內的慈善及非營利性法團的設施不能抵押，因此有關物業的土地使用權和房屋所有權並無抵押。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 3月31日的市值
2	位於中國 山西省太原 小店區 北格鎮 北格鎮北路的 山西工商學院 (北格校區)	<p>該物業包括建於總佔地面積約294,479.77平方米的三幅土地的29幢建築物及若干附設構築物，於2014年至2020年分不同階段竣工。</p> <p>根據 貴集團所提供的資料，該等建築物的總建築面積約176,892.99平方米，包括2幢教學大樓、1幢行政大樓、1幢附屬大樓、2個配套零售單位、1間浴室、1間鍋爐室、1間食堂、1個消防泵房、3幢實驗大樓、1個健身訓練中心、1個水泵房、2個員工宿舍、9幢學生宿舍、1幢技術大樓、1個創業園及1個工場。構築物主要包括圍牆和道路。</p> <p>物業中佔地面積約258,439.44平方米的1幅土地的土地使用權已分配予山西工商學院作科學及教育用途。</p>	<p>根據吾等實地視察及 貴集團所提供之資料，物業現時被 貴集團佔用作教育用途。</p>	<p>無商業價值</p> <p>貴集團 應佔100%權益：</p> <p>無商業價值</p>

附註：

1. 物業由劉諾亞(RICS見習會員)於2020年5月18日視察。
2. 估值及本證書由張翹楚(FRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
3. 根據山西工商職業學院及太原市小店區北格鎮北格村村委會所訂立日期為2009年6月18日之土地補償協議，物業的一部分(佔地面積404.66畝)之土地使用權已按代價人民幣33,182,120元轉讓予山西工商職業學院。
4. 根據山西工商職業學院及太原市小店區北格鎮北格村村委會所訂立日期為2009年6月18日之土地補償合約，物業(佔地面積17.10畝)之土地使用權已按代價人民幣2,752,500元轉讓予山西工商職業學院。
5. 根據山西工商職業學院及太原市小店區教育局所訂立日期為2011年5月20日之土地補償合約轉讓合約，物業的一部分(佔地面積43.96畝)之土地使用權已按代價人民幣6,187,433元轉讓予山西工商職業學院。

根據山西工商學院及北格鎮人民政府所訂立日期為2018年8月23日小店區小河工業園區的項目補償協議，北格鎮人民政府以人民幣964,887元代價收回佔地面積43.96畝物業部分的7.00畝。

附錄三

物業估值報告

6. 根據一份由太原市人民政府所發出日期為2013年10月18日之國有土地使用證並政地國用(2013)字第20190號，物業佔地面積約258,439.44平方米的1幅土地之土地使用權已分配予山西工商學院作科學及教育用途。
7. 根據附註6，該物業佔地面積約258,439.44平方米的1幅土地屬於分配性質，其轉讓性受到限制。在吾等進行估值之過程中，吾等並無賦予該幅土地商業價值。假設該幅土地的性質為出讓，且可自由轉讓，則該幅土地於估值日期之參考價值約為人民幣169,000,000元。
8. 據貴集團告知，該物業佔地面積合共約為36,040.33平方米的餘下兩幅土地尚未獲發正式的土地使用權證書。在吾等進行估值之過程中，吾等並無賦予該兩幅土地商業價值。假設該兩幅土地獲發正式的土地使用權證書，且可自由轉讓，則其於估值日期之參考價值約為人民幣11,900,000元。
9. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約176,892.99平方米的29幢建築物(包括2幢教學大樓、1幢行政大樓、1幢附屬大樓、2個配套零售單位、1間浴室、1間鍋爐室、1間食堂、1個消防泵房、3幢實驗大樓、1個健身訓練中心、1個水泵房、2個員工宿舍、9幢學生宿舍、1幢技術大樓、1個創業園及1個工場)尚未獲發正式的房屋所有權證書。在吾等進行估值之過程中，吾等並無賦予該29幢建築物商業價值。假設該29幢建築物獲發正式的房屋所有權證書，且可自由轉讓，其於估值日期之參考價值約為人民幣483,000,000元。
10. 根據一份由太原市城鄉規劃局發出日期為2012年2月13日的建設用地規劃許可證並規許字(2012)第0071號，物業一部分佔地面積約270,304.84平方米的擬定土地用途已獲批准。
11. 根據11份由太原市城鄉規劃局及太原市城鄉規劃局山西轉型綜合改革示範區分局發出的建設工程規劃許可證，物業的一部分的擬定發展已獲批准。

建設工程規劃許可證的詳細資料載列如下：

許可證號	部分	發出日期	擬定 建築面積 (平方米)
並規建證新字[2016]第0446號	一號教學大樓	2015年9月19日	40,588.40
並規建證新字[2016]第0447號	五號至六號學生宿舍	2015年9月19日	17,177.13
並規建證新字[2016]第0448號	十八號學生宿舍南區	2015年9月19日	3,945.21
並規建證新字[2016]第0449號	九號至十號學生宿舍	2015年9月19日	17,177.13
並規建證新字[2016]第0450號	十一號至十二號 學生宿舍	2015年9月19日	15,910.32
並規建證新字[2016]第0451號	多用途食堂	2015年9月19日	13,235.62
並規建證新字[2016]第0452號	二十一號實驗大樓	2016年4月15日	8,183.44
並規建證新字[2016]第0453號	二十號技術大樓	2016年4月15日	9,454.25
並規建證新字[2017]第1023號	十九號學生宿舍	2017年9月6日	4,249.88
並規建證新字[2017]第1074號	七號至八號學生宿舍	2017年10月25日	17,177.13
建字140105201839005號、 並規綜示建字[2018]第0005號	三號至四號學生宿舍	2018年2月5日	17,177.13
總計：			164,275.64

附錄三

物業估值報告

12. 根據10份由太原市住房和城鄉建設委員會發出的建築工程施工許可證，物業的部分擬定發展已獲批准施工。

建築工程施工許可證的詳細資料載列如下：

許可證號	部分	發出日期	擬定 建築面積 (平方米)
140103201611021201	二十號技術大樓	2016年11月2日	9,454.25
140103201611021301	二十一號實驗大樓	2016年11月2日	8,183.44
140103201612140101	一號教學大樓	2016年12月14日	40,588.40
140103201612140201	十八號學生宿舍南區	2016年12月14日	3,945.21
140103201612140301	五號至六號學生宿舍	2016年12月14日	17,177.13
140103201612140401	九號至十號學生宿舍	2016年12月14日	17,177.13
140103201612140501	十一號至十二號 學生宿舍	2016年12月14日	15,910.32
140103201612140601	食堂	2016年12月14日	13,235.62
140103201807310101	七號至八號學生宿舍	2018年7月31日	17,177.13
140103201807310201	十九號學生宿舍	2018年7月31日	4,249.88
總計：			129,921.38

13. 根據一份由太原市城鄉規劃局發出日期為2012年7月2日的建設工程選址建議書並規選字(2012)第0055號，物業的部分擬定發展已獲批准。

建設工程選址建議書的主要條件概述如下：

項目名稱	：	山西工商學院南校區建設
佔地面積	：	331,095.73平方米
容積率	：	不超過1.1
建築密度	：	不超過25%
綠化比率	：	不少於35%
用途	：	教育

14. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	：	物業位於中國山西省太原市小店區北格鎮北格鎮北路。
交通	：	太原武宿國際機場、太原南鐵路站及太原鐵路站分別距離物業約23.6公里、23.8公里及26.2公里。
周邊地區性質	：	該區主要為小店區的住宅區。

15. 吾等獲通商律師事務所就物業提供法律意見，其內容包括：

- (a) 山西工商學院已取得附註6所述的土地使用權及有關證明，並可以依照法律和計劃用途佔用和使用該土地；
- (b) 根據法律規定，包括學校在內的慈善及非營利性法團的設施不能抵押，因此有關物業的土地使用權並無抵押。