

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團持有之物業權益於2020年7月31日之估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本招股章程而編製。



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  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

我們遵照閣下指示，對東軟教育科技有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（包括由貴公司通過合約安排控制的併表聯屬實體（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）境內擁有的物業權益進行估值，我們確認已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業權益於2020年7月31日（「估值日」）的市場價值的意見。

我們基於市值進行估值。我們界定市值為「資產或負債經適當市場營銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易方式進行交易的估計金額」。

我們已採用比較法，假設相關物業權益按現狀即時交吉出售，並參照相關市場可獲得的可比較銷售交易，對第3、4、6、7及8號物業進行估值。此方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定市場上相關交易的證明可推斷同類物業，但須考慮可變因素。

鑒於尚存物業之建築物及構築物之性質及其所處特定位置，不大可能有可資比較的相關市場銷售個案，故相關物業權益乃經參考折舊重置成本後使用成本法進行估值。

折舊重置成本定義為「以現代的等價資產置換資產的現有成本，減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上進行改善的目前置換成本，再按實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。在評估土地部分的價值時，我們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而定。在我們的估值中，其作為唯一權益適用於綜合體或發展項目整體，而不假設綜合體或發展項目的零碎交易。

我們進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無受惠於任何遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。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、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，我們已遵守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《RICS評估報告—全球標準》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》所載的一切規定。

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、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的建議。

我們曾獲提供多份業權文件副本，包括與物業權益相關的國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證和其他官方計劃，並已作出有關查詢。我們在可能情況下已查閱文件原件，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天元律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

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的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。我們並無進行實地測量。

我們曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。我們在進行估值時乃假設該等方面均為良

好且施工期間概無任何意外成本及延誤。此外，我們並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

余樂先生、譚詩先生及其他三名技術人員於2018年12月及2020年9月對相關物業進行了視察。其中，余樂先生為中國註冊資產評估師，譚詩先生為中國房地產評估師，而其他三名技術人員擁有房地產行業學術背景或於中國擁有一至四年的物業估值經驗。

我們並無理由懷疑貴集團向我們所提供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概無遺漏任何重大事項。我們認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

我們遵照指示僅就估值日期提供估值意見。我們的估值意見以估值日期當天的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期我們獲提供的資料為依據，且我們並無責任因應自估值日期以後發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。具體而言，新型冠狀病毒(COVID-19)的暴發，自其於2020年3月11日被宣佈為「全球大流行」以來，已對全球經濟活動造成諸多干擾。截至報告日期，中國經濟正在逐步恢復，預計對商業活動的干擾將穩步減少。我們還注意到，該等特定市場領域中的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，由於處在疫情期間，全球經濟復甦速度不確定，日後可能會對房地產市場產生影響，我們仍需保持謹慎。因此，我們建議閣下應經常查閱物業估值。

除另有說明外，本報告闡述的所有貨幣單位均為人民幣。

我們的估值概要及估值證書隨附如下，謹供閣下參考。

此致

89 Nexus Way  
Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-9009  
Cayman Islands  
東軟教育科技有限公司  
董事會 台照

為及代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
高級董事  
謹啟

2020年9月17日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有26年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區的相關經驗。

## 估值概要

## 貴集團於中國持有的物業權益

編號	物業	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
1.	大連東軟信息學院 位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 軟件園路8號	1,051,900,000
2.	成都東軟學院 位於中國 四川省 成都市 都江堰市 青城山鎮 東軟大道1號	728,150,000
3.	中國 四川省 成都市 都江堰市 青城山鎮 桃花村 東軟生活配套園區 1棟102、104室， 8棟102、104、106、108、110室， 9棟102、104、106、108、110、112室， 4棟107室、7棟105室， 15棟101室、24棟103室， 25棟103室、27棟104室， 29棟104室	20,680,000

編號	物業	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國 四川省 成都市 都江堰市 青城山鎮 桃花村 青山路南側和味江路西側的1幅土地	116,510,000
5.	廣東東軟學院 位於中國 廣東省 佛山市 南海區 南海大學城	916,060,000
6.	中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城海五路1號54街區 俊雅花園9棟302室	1,200,000
7.	中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城南海大道75號 安居樓D座501、502、601、602室及E座502室	8,500,000

編號	物業	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
8.	位於中國 遼寧省 大連市 龍王塘街道 黃泥川 旅順南路南側的2幅土地	285,300,000
合計：		<u>3,128,300,000</u>

## 估值證書

## 貴集團於中國持有的物業權益

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
1.	大連東軟信息學院 中國 遼寧省 大連市 甘井子區 軟件園路8號	<p>大連東軟信息學院位於遼寧省大連市甘井子區軟件園路8號。該地區公共交通發達，周邊地區有住宅樓、商店及教育設施。</p> <p>該物業包括總佔地面積約390,096.2平方米的6幅土地，以及建於其上的14棟建築物及各類構築物，該等建築物及構築物已於2001年至2019年間分階段竣工。</p> <p>已竣工建築物總建築面積約為174,961.90平方米，主要包括教學樓、辦公樓、宿舍、餐廳、一間健身房及附屬建築物。</p> <p>構築物主要包括運動場、網球場、界牆和道路。</p> <p>該物業還包括在建中的一個培訓基地（「在建工程」）。該在建工程</p>	<p>於估值日，除總可租賃面積約24,421.59平方米的部分及出租給多家獨立第三方及關連方作商業和辦公用途的部分（153個辦公單元）外，該物業其餘部分被貴集團佔用作教育和配套用途。</p>	1,051,900,000

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
----	----	-------	------	-------------------------------

的規劃建築面積約為67,464.09平方米，並將於2021年3月竣工。

誠如貴集團所告知，該在建工程的總建築成本估計約為人民幣600,000,000元，其中約人民幣121,898,000元截至估值日已支付。

該物業獲授予的土地使用權屆滿期限不一，介於2051年5月27日至2052年7月19日期間，作教育用途。

附註：

1. 根據6份國有土地使用權證，即高新園區國用(2009)第05092號、高新園區國用(2012)第05078號至05080號及高新園區國用(2015)第05012號和第05013號，該物業有6幅土地，總佔地面積約390,096.2平方米，其土地使用權已被授予大連東軟信息學院(「大連東軟信息學院」，貴集團經營的高等教育院校之一)作教育用途，屆滿期限不一，介於2051年5月27日至2052年7月19日期間。
2. 根據12份房屋所有權證和兩份不動產權證，即大房權證高單字第2012007216至2012007221號及大房權證高私字第2012007452至2012007457號，遼(2016)大連高新園區不動產權第05000238號，以及遼(2019)大連高新園區不動產權第05042802號，該物業的14棟總建築面積約174,961.90平方米的建築物由大連東軟信息學院所有，作教育和配套用途。
3. 根據大連東軟信息學院獲授的建築工程規劃許可證—建字第210211201820023號，規劃建築面積約67,464.09平方米的在建工程已獲批准建設。
4. 根據大連東軟信息學院獲授的建築工程施工許可證—第210216201904190101號，相關地方部門已批准動工建設建築面積約67,464.09平方米的在建工程。
5. 於估值日，根據大連東軟信息學院與多家獨立第三方訂立的34份租賃協議，該物業總可租賃面積約22,831.59平方米的部分被租出作商業及辦公用途，並於2020年8月31日至2022年8月31日期間屆滿。於估值日的年租金總額為人民幣7,538,807元(不包括水電費)。

6. 於估值日，根據大連東軟信息學院與一家獨立第三方訂立的兩份租賃協議，該物業被租出作辦公用途的部分(153個辦公單元)，於2020年8月31日屆滿。於估值日的年租金總額為人民幣1,787,040元(不包括水電費)。
7. 根據大連東軟產業管理服務有限公司(大連東軟睿新科技發展有限公司(「東軟睿新」)的一家全資附屬公司)與2家關連方訂立的2份租賃協議，總可租賃面積約1,590平方米的物業部分租出作辦公用途，租期於2020年12月31日屆滿。於估值日的年租金總額為人民幣781,105.92元(不包括水電費)。東軟睿新為貴公司與少數合資企業股東擁有之合資企業。
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. 大連東軟信息學院已取得物業的土地使用權及附註2所述的建築物之房屋所有權證／不動產權證，並有權佔用、使用、轉讓及出租該物業；及
  - b. 大連東軟信息學院已取得有關實際開發進度的所有必要建築工程批准。

## 估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
2.	成都東軟學院 中國 四川省 成都市 都江堰市 青城山鎮 東軟大道1號	<p>成都東軟學院位於四川省成都市都江堰市青城山鎮東軟大道1號。該地區公共交通發達，周邊地區有住宅樓、商店及教育設施。</p> <p>該物業包括一幅佔地面積約395,056.50平方米的土地，以及建於其上的28棟建築物及各類構築物，該等建築物及構築物已於2003年至2020年間分階段竣工。</p>	<p>於估值日，除總可租賃面積約14,652.82平方米的物業部分出租給3家獨立第三方作商業用途外，該物業其餘部分被貴集團佔用作教育和配套用途。</p>	728,150,000
		<p>已竣工建築物的總建築面積約為218,123.25平方米，主要包括教學樓、辦公樓、實驗樓、宿舍、餐廳以及附屬建築物。</p>		
		<p>構築物主要包括配套設施、運動場、泳池、界牆、景觀設施及道路。</p>		
		<p>該物業還包括一棟在建宿舍樓（「在建工程」）。該在建工程的</p>		

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
----	----	-------	------	-------------------------------

規劃建築面積約為18,160.03平方米，並將於2020年9月竣工。

誠如貴集團所告知，該在建工程的總建築成本估計約為人民幣75,600,000元，其中約人民幣29,886,000元截至估值日已支付。

該物業獲授土地使用權，於2053年1月1日到期，作教育用途。

附註：

1. 根據28份不動產權證 — 川(2018)都江堰市不動產權第0028943、0028947、0028949、0028955、0028962、0028965、0029336、0029340、0029342、0029346、0029350、0029352、0029355、0029357、0029358、0029359、0029362、0029363、0029364、0029365、0029366、0029439、0029441、0030783、0030812、0043772號及川(2019)都江堰市不動產權第0017792號以及川(2020)都江堰市不動產權第0010574號，該物業有一幅土地，佔地面積約395,056.50平方米，其土地使用權已被授予成都東軟學院（「成都東軟學院」，貴集團經營的高等教育院校之一），於2053年1月1日到期，作教育用途，該物業的28棟總建築面積約218,123.25平方米的建築物由成都東軟學院所有，用作教育、餐廳及配套用途。
2. 根據成都東軟學院獲授的一份建築工程規劃許可證 — 建字第510127201930802號，規劃建築面積約18,160.03平方米的在建工程已獲批准建設。
3. 根據成都東軟學院獲授的一份建築工程施工許可證 — 第510181201911180501號，相關地方部門已批准建設建築面積約18,160.03平方米的在建工程。
4. 於估值日，根據成都東軟學院與3家獨立第三方訂立的3份租賃協議，總可租賃面積約14,652.82平方米的物業部分被租出作商業用途，並於2020年8月23日至2023年6月30日期間到期。於估值日的年租金總額為人民幣1,320,000元，不含管理費和水電費。
5. 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. 成都東軟學院已取得物業的土地使用權及附註1所述的建築物的不動產權證，並有權佔用、使用、轉讓及出租該物業；及
  - b. 成都東軟學院已取得有關實際開發進度的所有必要建築工程批准。

## 估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
3.	中國 四川省 成都市 都江堰市 青城山鎮 桃花村 東軟生活配套 園區1棟102、 104室， 8棟102、 104、106、 108、110室， 9棟102、 104、106、 108、110、 112室， 4棟107室， 7棟105室， 15棟101室， 24棟103室， 25棟103室， 27棟104室， 29棟104室	該物業位於四川省成都市都江堰市青城山鎮桃花村東軟生活配套園區。該地區公共交通發達。周邊地區有住宅樓、商店及教育設施。  該物業包含十棟3層住宅樓中1樓到3樓的20個住宅單位，總建築面積約2,272.05平方米，已於2007年竣工。  該物業獲授土地使用權，於2075年8月1日到期，作住宅用途。	於估值日，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	20,680,000

## 附註：

- 根據20份國有土地使用權證 — 都國用(2013)第7557、7564、7565、7567、7570、7571、7574、7575、7577、7578、7579、7580、7581、7582、7583、7584、7585、7586及7587號以及都國用(2015)第4186號，總劃撥佔地面積約1,278.4平方米的物業的土地使用權已被授予成都東軟學院(「成都東軟學院」，貴集團經營的高等教育院校之一)，於2075年8月1日到期，作住宅用途。
- 根據20份房屋所有權證 — 都房權證監證字第0434691、0434693、0434697、0434698、0434923、0434925到0434932、0434934、0434937到0434941以及0485556號，總建築面積2,272.05平方米的物業由成都東軟學院所有，作住宅用途。

3. 我們的估值已按下列基準及分析作出：

進行物業估值時，我們已識別及分析區內與該物業特點相近的多份相關銷售憑證。類似物業的單價在每平方米人民幣8,600元至人民幣9,400元之間。在確定物業的假設單價時，我們考慮到了類似物業與該物業之間的位置、面積以及其他特點差異，並作了適當調整和分析。

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. 成都東軟學院已取得物業的土地使用權及附註2所述物業的房屋所有權證，並有權佔用、使用、轉讓及出租該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
4.	位於 中國四川省 成都市 都江堰市 青城山鎮 桃花村 青山路南側和 味江路西側的 1幅土地	該物業位於四川省成都市都江堰市青城山鎮桃花村青山路南側和味江路西側。周邊地區有住宅樓。  該物業包含佔地面積約132,158.33平方米的一幅土地，將開發成健康醫療科技培訓基地，規劃建築面積約為125,039.80平方米。  該物業已獲授土地使用權，2059年12月4日到期，作商業用途。	於估值日，該物業為裸地。	116,510,000

## 附註：

1. 依據國有建設用地使用權出讓合同 — 510181-2019-C-018及日期為2019年10月28日的補充協議，一幅佔地面積約132,158.33平方米的土地的土地使用權已訂約授予成都東軟學院（「成都東軟學院」，貴集團經營的高等教育院校之一），自土地交付日期起為期40年，作商業用途。總土地出讓金為人民幣114,977,750元。該地塊的地積比率為0.8。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第510127202020236號，上述佔地面積約132,158.33平方米地塊的規劃許可已授予成都東軟學院。
3. 根據不動產權證 — 川(2019)都江堰市不動產權第0054605號，一幅佔地面積約132,158.33平方米的土地的土地使用權已授予成都東軟學院，於2059年12月4日到期，作商業用途。
4. 根據建設工程規劃許可證 — 建字第510127202030665號，以成都東軟學院為受益人，批准建設規劃建築面積約125,039.80平方米的物業。

5. 進行估值時，我們已識別並分析該標的物業所在地區內多份與該標的物業特點相似物業的相關土地銷售憑證。該等可資比較地盤的樓面價在每平方米人民幣1,000元至人民幣1,400元之間。我們根據可資比較物業與標的物業之間在位置、大小以及其他特點上的差異作出適當調整和分析，得出該物業的假設樓面價。
6. 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. 成都東軟學院已取得附註3所述物業的不動產權證，有權佔有、使用、轉讓及出租該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
5.	廣東東軟學院 位於中國 廣東省 佛山市 南海區 南海大學城	<p data-bbox="456 417 887 566">廣東東軟學院位於廣東省佛山市南海區南海大學城。該地區公共交通發達。周邊地區有住宅樓、商店及教育設施。</p> <p data-bbox="456 612 887 804">該物業包括總佔地面積約336,664.40平方米的11幅土地，以及建於其上的37棟建築物及各類構築物，該等建築物及構築物已於2000年至2016年間分階段竣工。</p> <p data-bbox="456 851 887 1000">已竣工建築物的總建築面積約為199,796.06平方米，主要包括教學樓、辦公樓、圖書館、體育館、宿舍、餐廳以及附屬建築物。</p> <p data-bbox="456 1046 887 1123">構築物主要包括配套設施、運動場、界牆、景觀設施以及道路。</p> <p data-bbox="456 1170 887 1323">該物業還包括兩棟在建教學樓（「在建工程」）。該在建工程的總規劃建築面積約為15,639.71平方米，將於2020年10月竣工。</p>	<p data-bbox="911 417 1190 842">於估值日，除總可租賃面積約6,554平方米的部分建築物，以及佔地面積約320平方米的部分土地外（該等建築物和土地租賃給多個獨立第三方作商業和辦公用途），該物業其餘部分被貴集團佔用作教育和配套用途。</p>	916,060,000

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
----	----	-------	------	-------------------------------

誠如貴集團所告知，該在建工程的總建築成本估計為人民幣60,000,000元，其中約人民幣36,777,000元截至估值日已支付。

該物業獲授予的土地使用權屆滿期限不一，介於2050年7月19日至2063年12月2日，作教育用途。

附註：

1. 根據10份國有土地使用權證 — 南府國用(2014)第0605381至0605384號，南府國用(2015)第0600016至0600018、0600059、0604186、0604187號以及12份不動產權證 — 粵(2017)佛南不動產權第0342181、0342188、0342195、0342203、0342208、0342212、0342221、0342224、0342231、0342235、0342240及0342243號，該物業有11幅土地，總佔地面積約336,664.40平方米，其土地使用權已被授予廣東東軟學院（「廣東東軟學院」，貴集團經營的高等教育院校之一），屆滿期限不一，介於2050年7月19日至2063年12月2日期間，作教育用途。
2. 根據25份房屋所有權證以及12份不動產權證 — 粵房地權證佛字第0200542378、0200542381、0200542383、0200542386、0200542391、0200583694至0200583701、0200584411、0200584413至0200584422及0200602016號及粵(2017)佛南不動產權第0342181、0342188、0342195、0342203、0342208、0342212、0342221、0342224、0342231、0342235、0342240及0342243號，該物業的37棟總建築面積約199,796.06平方米的建築物由廣東東軟學院擁有，作教育、餐廳和配套用途。
3. 根據廣東東軟學院獲授的兩份建築工程規劃許可證 — 建字第440605201900339號及440605201900347號，總規劃建築面積約15,639.71平方米的在建工程已獲批准建設。
4. 根據廣東東軟學院獲授的兩份建築工程施工許可證 — 第440605201907300101-06號及440605201907300201-06號，相關地方部門已准許動工建設總建築面積約15,639.71平方米的在建工程。
5. 於估值日，根據廣東東軟學院與多家獨立第三方訂立的6份租賃協議，該物業總可租賃面積約6,554平方米的部分被租出作商業及辦公用途，並於2021年7月1日至2032年2月28日期間屆滿。於估值日的年租金總額為人民幣883,500元（不包括水電費）。
6. 於估值日，根據廣東東軟學院與一家獨立第三方訂立的一份租賃協議，附註1所述的佔地面積約320平方米的物業之部分土地（國有土地使用權證 — 南府國用(2015)第0600059號）出租用於商業用途，並於2022年7月1日到期。於估值日的年租金總額為人民幣51,000元。

7. 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. 廣東東軟學院已取得物業的土地使用權以及附註1及附註2所述建築物的房屋所有權證／不動產權證，並有權佔用、使用、轉讓及出租該物業；及
  - b. 廣東東軟學院已取得有關實際開發進度的所有必要建築工程批准。

## 估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
6.	中國 廣東省 佛山市 南海區桂城 海五路 1號54街區 俊雅花園9棟 302室	該物業位於廣東省佛山市南海區桂城海五路1號54街區俊雅花園。該地區公共交通發達。周邊地區有住宅樓、商店及教育設施。  該物業包含一棟7層住宅樓中3樓的一個住宅單位，建築面積約85.69平方米，已於2001年竣工。  該物業獲授土地使用權，於2071年12月27日到期，作住宅用途。	於估值日，該物業處於空置狀態。	1,200,000

## 附註：

1. 根據一份不動產權證—粵(2018)佛南不動產權第0152487號，總建築面積約85.69平方米的物業由廣東東軟學院(「廣東東軟學院」，貴集團經營的高等教育院校之一)所有，該物業的相關土地使用權已授予廣東東軟學院，於2071年12月27日到期，作住宅用途。
2. 我們的估值已按下列基準及分析作出：  
  
進行物業估值時，我們已識別及分析區內與該物業特點相近的多份相關銷售憑證。類似物業的單價在每平方米人民幣13,000元至人民幣14,000元之間。在確定物業的假設單價時，我們考慮到了類似物業與該物業之間的位置、面積以及其他特點差異，並作了適當調整和分析。
3. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
  - a. 廣東東軟學院已取得附註1所述物業的不動產權證，並有權佔用、使用、轉讓及出租該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
7.	中國 廣東省 佛山市 南海區桂城 南海大道75號 安居樓D座 501、502、 601、602室及 E座502室	該物業位於廣東省佛山市南海區桂城南海大道75號。該地區公共交通發達。周邊地區有住宅樓、商店及教育設施。  該物業包含兩棟17層住宅樓中5樓和6樓的5個住宅單位，總建築面積約567.07平方米，已於2004年竣工。	於估值日，除總建築面積約338.96平方米的D座501及502室以及E座502室由貴集團佔用作住宅用途外，該物業剩餘單位被空置。	8,500,000
		該物業獲授土地使用權，於2072年7月2日到期，作住宅用途。		

## 附註：

1. 根據5份不動產權證 — 粵(2018)佛南不動產權第0155092、0155128、0155165、0155410及0156309號，總建築面積約567.07平方米的物業由廣東東軟學院（「廣東東軟學院」，貴集團經營的高等教育院校之一）所有，該物業的相關土地使用權已授予廣東東軟學院，於2072年7月2日到期，作住宅用途。
2. 我們的估值已按下列基準及分析作出：

進行物業估值時，我們已識別及分析區內與該物業特點相近的多份相關銷售憑證。類似物業的單價在每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元之間。在確定物業的假設單價時，我們考慮到了類似物業與該物業之間的位置、面積以及其他特點差異，並作了適當調整和分析。
3. 我們已獲貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，其中包括下列各項：
  - a. 廣東東軟學院已取得附註1所述物業的不動產權證，並有權佔用、使用、轉讓及出租該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2020年7月31日 現況下的市值 人民幣元
8.	位於中國 遼寧省 大連市 龍王塘街道 黃泥川 旅順南路南側 的2幅土地	該物業位於遼寧省大連市龍王塘街道黃泥川旅順南路南側。該物業位於正在開發的住宅區，公共設施及交通網絡正在改善。  該物業包括2幅總佔地面積約229,558.90平方米的土地，將開發為教學樓，總規劃建築面積約203,757.24平方米。  該物業獲授土地使用權，於2068年11月26日到期，作教育用途。	於估值日，該物業為空地。	285,300,000

## 附註：

- 根據2份國有建設用地使用權出讓合同，即日期為2018年12月7日的大高2018-3001及2018-3002號，總佔地面積約229,558.90平方米的2幅土地之土地使有權被訂約授予大連東軟信息學院（「大連東軟信息學院」，貴集團經營的高等教育院校之一），自土地交付日期起期限50年，作教育用途。總土地出讓金為人民幣222,820,000元。
- 根據2份建設用地規劃許可證，即地字第210211201920006號及210211201920007號，總佔地面積約為229,558.90平方米的兩幅土地的規劃許可已授予大連東軟信息學院。
- 根據兩份不動產權證，即遼(2020)大連高新園區不動產權第05900007及05900008號，兩幅總佔地面積為229,558.90平方米的土地之土地使用權已授予大連東軟信息學院，於2068年11月26日到期，作教育用途。
- 根據大連東軟信息學院獲授的兩份建築工程規劃許可證 — 建字第210211202020004號及第210211202020005號，總規劃建築面積約203,757.24平方米的物業已獲批准建設。
- 進行估值時，我們已識別及分析該標的物業所在地區內與該標的物業特點相似物業的多份相關土地銷售憑

證。該等可資比較地盤的單價在每平方米人民幣1,100元至人民幣1,300元之間。在確定該物業的假設單價時，我們考慮到了類似物業與標的物業之間的位置、面積以及其他特點差異，並作了適當調整和分析。

6. 我們已獲貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，其中包括下列各項：
  - a. 大連東軟信息學院已取得附註3所述物業的不動產權證，並有權佔有、使用、轉讓和租賃該物業。