

以下為獨立估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團選定物業權益於2016年12月31日的估值編製的函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。



亞太評估諮詢有限公司
香港灣仔
駱克道53-55號
恒澤商業大廈15樓1501(112)室

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對中国宇华教育集团有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值，吾等確認已視察相關物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就選定物業權益於2016年12月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

本報告中，「物業業務」指持有（直接或間接）及／或開發用作出租或保留作為投資的物業，或購買或開發供日後出售、日後出租或保留作為投資的物業。其他物業權益均分類為「非物業業務」。本報告所述選定物業指貴集團非物業業務中賬面值佔貴集團資產總值15%或以上的物業權益。除報告所述物業權益外，非物業業務中並無單項物業權益的賬面值佔貴集團資產總值15%或以上，且貴集團物業業務中並無單項物業權益的賬面值佔資產總值1%或以上。

吾等的估值基於市值進行。市值之定義為資產或負債「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

基於物業之樓宇及構築物性質及特定建址，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此物業之樓宇及構築物採用折舊重置成本法估值。

折舊重置成本之定義為「目前以最新等值資產置換有關資產的成本（扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化）」。折舊重置成本乃基於土地現時用途的估計市值，加上物業

裝修的目前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。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，吾等的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個建築群或開發項目，並假設該等建築群或開發項目不會拆散交易。

吾等估值時假設賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮估物業權益的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

在進行物業權益估值時，吾等遵照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《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》、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頒佈的《國際估值準則》之全部規定。

吾等在頗大程度上倚賴貴集團提供的資料，並接納貴集團向吾等提供有關年期、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意見。

吾等已取得有關物業權益的各類業權文件副本，包括國有土地使用權證及其他官方許可證，並已作出相關查詢。吾等在可能的情況下查閱文件正本，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。吾等在頗大程度上倚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發表的意見。

吾等並無對有關物業進行詳細測量以核實有關物業面積的真確性，而是假設所獲業權文件和正式地盤圖則所示面積正確無誤。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況和設施是否適宜在其上進行任何發展工程。吾等估值時假設該等狀況良好且施工時並無意外成本和延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但視察中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無對任何設施進行測試。

董艷麗女士於2016年5月26日對物業進行視察。董艷麗女士擁有12年中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供之資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情的意見，亦無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

本報告所列貨幣數值均以人民幣為單位。

隨函附奉估值證書。

此致

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY 1-1104
Cayman Islands
中国宇华教育集团有限公司
董事會 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司
執行董事
李文杰
B.Sc. MRICS CFA
謹啟

2017年2月16日

附註：李文杰為特許測量師，在中國、香港及亞太區資產估值方面擁有11年經驗。

估值證書

貴集團於中國佔用作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年12月31日
			現狀下的市值 人民幣元
位於中國河南省鄭州市鄭東新區職教園區前程北路8號的3幅土地、29幢樓宇及多幢構築物	<p>該物業包括總地盤面積約391,288.67平方米的3幅土地，及其上所建29幢樓宇及多幢構築物，於2009年至2016年分多個階段竣工。</p> <p>29幢竣工樓宇的總建築面積約415,588.93平方米，主要包括教學樓、圖書館、體育館、宿舍樓及配套樓宇。</p> <p>構築物主要包括配套設施、運動場、大門、圍牆及道路。</p> <p>該物業3幅土地的土地使用權已劃撥予貴集團作教育用途，未指定土地使用權到期日。</p>	貴集團現時佔用該物業作教育及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證—牟國用(2014)第021號及第022號，兩幅總地盤面積約224,476.09平方米土地的土地使用權已劃撥予河南理工大學萬方科技學院，作教育用途。貴集團表示，河南理工大學萬方科技學院是鄭州工商學院的前稱。
2. 根據兩份建設用地規劃許可證—鄭規地字第410100201539057號及第410100201539058號，總地盤面積約166,812.58平方米的土地規劃許可已授予河南理工大學萬方科技學院。吾等未獲提供該地塊的任何業權證書。貴集團表示，鄭州工商學院正在申請相關土地使用權證。
3. 關於本物業中的29幢竣工樓宇，吾等未獲提供任何業權證書。貴集團表示，鄭州工商學院正在申請相關房屋所有權證。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有以下內容：
 - a. 附註1所述劃撥土地的土地使用權方面，河南理工大學萬方科技學院已取得土地使用權證，有權按土地使用權證所列指定用途佔用及使用有關土地。河南理工大學萬方科技學院取得主管機關批准後，可

轉讓、租賃及按揭土地使用權。根據中華人民共和國教育部於2016年4月21日發出的函件(教發函[2016]第95號)，河南理工大學萬方科技學院已轉設為鄭州工商學院。鄭州工商學院正更新土地使用權名稱的登記；

- b. 附註2所述土地使用權方面，鄭州工商學院尚未取得土地使用權證。根據中牟縣國土資源局於2016年8月10日發出的證明，中牟縣國土資源局責令收回土地使用權或沒收建於該土地的樓宇的可能性極低，且鄭州工商學院取得該土地的土地使用權證方面並無重大法律障礙；
- c. 附註3所述樓宇方面，鄭州工商學院尚未取得建設工程規劃許可證。根據鄭州城鄉規劃局鄭東新區分局於2016年8月12日發出的證明，鄭州工商學院遭鄭州城鄉規劃局鄭東新區分局處罰的可能性極低；

附註3所述樓宇方面，鄭州工商學院尚未取得建設工程施工許可證及建設工程竣工驗收合格證。根據鄭州市鄭東新區建設環保局於2016年8月11日發出的證明，鄭州工商學院遭鄭州市鄭東新區建設環保局處罰的可能性極低，且鄭州工商學院通過法律程序取得樓宇的房屋所有權證方面並無重大法律障礙。

- 5. 由於該物業性質屬劃撥土地且欠缺業權證書，故吾等估值時未賦予該物業任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且物業可自由轉讓，該等樓宇及構築物(不包括土地部分)於估值日期的折舊重置成本合共為人民幣793,083,000元，惟僅供參考。