

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就其於2016年7月31日對本集團所持有物業權益的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



利駿行測量師有限公司  
**LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited**  
專業測量師  
廠房及機器估值師  
商業及金融資產估值師

讀者敬請留意，本報告已根據國際估值準則理事會所頒佈國際估值準則(2013年)（「國際估值準則」）及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)（「香港測量師學會準則」）訂定之報告指引編製。兩項準則均授權估值師作出假設，而有關假設經（例如由讀者之法律代表）進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。所加標題僅為方便參考，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，英文以外之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏蓋全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏蓋全情況承擔任何責任。謹此強調下文所呈列調查結果及結論乃以最後實際可行日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘吾等獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

根據民生教育集團有限公司（以下稱為「指示方」）當前管理人員對吾等之指示，為民生教育集團有限公司（以下稱為「貴公司」）及其附屬公司（連同 貴公司以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（以下稱為「中國」）內地擁有權益之若干房地產（於本報告內與「物業」一詞同

義)進行估值及報告。貴集團將於中國收購或租賃的物業，吾等確認已進行實地視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需之進一步資料，以支持吾等就貴集團物業於2016年7月31日(以下稱為「估值日期」)價值之調查結果及結論，以供指示方內部管理人員參考。

吾等明白，指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職調查之一部分，惟吾等並未受委聘發表特定之買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果，並不會取代指示方在就所評估物業達致商業決定時應進行之其他盡職調查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業權益之估值結果及結論已收錄於估值陳述報告內，並於是日呈交予指示方。

應指示方之要求，吾等編製本概要報告(包括本函件、估值概要及估值證書)以概述估值報告所收錄吾等之估值結果及結論，以供於是日載入本文件(「招股章程」)，供指示方參考。本文所用詞彙如未有界定，概與估值報告內所採用者具有相同涵義，而估值報告內採用之假設及注意事項亦適用於本概要報告。

根據香港測量師學會準則亦遵循之國際估值準則，可依據兩項估值基準進行估值，即市值基準及非市值估值基準。在此項委聘中，經考慮各項物業的固有特徵後，吾等將估值物業劃分至兩個估值基準類別，即A類－市值基準及B類－非市值基準(投資價值)。

## A類第一及第二類物業之估值

### 估值基準及假設

國際估值準則及香港測量師學會準則將「市值」一詞定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

除另有指明外，吾等對該等物業之估值乃假設於估值日期：

1. 各項物業之合法權益人擁有相關物業權益之絕對業權；

2. 各項物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；
3. 各項物業之合法權益人以有關物業權益之現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值；
4. 各項物業之合法權益人已就出售物業取得相關政府批文，並可於市場上出售及轉讓有關物業而免除一切產權負擔(包括但不限於交易成本)；
5. 各項物業於估值日期可按其現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家而毋須向政府支付任何地價。

倘若上述任何情況並非如此，則將對吾等之估值產生不利影響。

### 估值方法

按絕對業權基準(即可自由出讓、轉讓、出租及按揭)計算物業市值之公認方法有三種，分別為銷售比較法(亦稱為市場法)、成本法及收益法。

#### 第一類的1號及2號物業

經考慮此類物業之一般及本身特性後，吾等採納折舊重置成本(「折舊重置成本」)法(其為對於與該物業類似的特定物業進行估值時應用之成本法)評估該等物業。使用此方法須估計有關土地使用權(按其現有用途為基準)之市值，另估計樓宇及其他地盤工程之新重置成本，其後在考慮到地盤平整成本以及有關物業公用設施費用後，就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。該物業之土地使用權已基於透過分析可資比較物業之類似銷售或放盤而取得之市場憑證而釐定。

各項物業估值乃基於假設該等物業在詳細考慮到所使用的資產總值及營運性質後，仍受業務之充分盈利潛力測試所限。

採用此方法時，應假設土地已獲得重置現有建築物之規劃批准，且於評估土地時，必須考慮土地以現有建築物及地盤工程發展的方式，以及其實現土地全部潛在價值的程度。考慮假想的重置地盤時，一般應視其具有與實際地盤相同的實物及位置特徵，惟不包括與現有用途無關或無價值的實際地盤特徵。於考慮建築物時，建築物的總重置成本應計及建

築物從一個新地盤至落成，可於估值日期提供適宜作及可佔用作現時用途所需的一切事宜。該等估計成本並非將來興建建築物的成本，而是指其工程已於適當時間動工，於估值日期可供佔用的建築物的成本。

吾等須聲明，吾等對物業之估值意見並不一定代表在公開市場上分開出售物業之土地使用權或各建築物後可變現之金額。

#### 第一類3號及4號物業

於對此類物業進行估值時，吾等已採納市場法中的可資比較銷售法(亦稱銷售比較法)，並假設各項物業處於交吉狀況。可資比較銷售法考慮同類或替代物業的成交、供應或放盤詳情及相關市場數據，以透過涉及比較的過程建立價值估計。此方法的相關假設乃投資者將不會就一項物業支付超過其就相若用途的同類物業所須支付的金額。

吾等並無以再發展為基礎進行估值及對其他可能發展方案及有關經濟利益進行研究並不在吾等的工作範疇內。

#### 第二類5號及6號物業

物業須持有國有土地使用權出讓合同，及於估值日期並未擁有相關業權證。於估值日期，我們並未向該等物業賦予任何商業價值，乃由於其轉讓自由性受限。

### **A類第三類出租物業權益之呈報**

#### 7號物業

物業須訂立租賃安排，及我們並未向相關物業權益賦予商業價值，主要由於租賃協議的短期性質或禁止轉讓或轉租或缺少大量租金。

### **擁有限制業權之B類物業之投資價值評估**

於對此類物業進行評估時，由於該等物業須待取得相關政府機關之批准或償付額外地價後方可轉讓，故吾等並無賦予該等物業商業價值。然而，吾等於本報告中呈報該等物業於現況下對業主的價值，以供 貴公司內部管理層參考之用。

根據國際估值準則，其認為投資價值為實體特定之價值基準，此價值反映進行估值之實體之情況及財務目標，並被視作持續經營價值。根據投資價值之定義，投資者包括自住業主。

投資價值亦反映實體持有物業所獲取之利益(如租金收入)，因此不一定涉及假定交易。因此，由於在公開市場按獨立基準出售物業受到限制(如需要額外支付地價或遵循行政程序)而無商業價值之物業並不一定表示其對其控股公司無價值貢獻。

透過交易物業構成其資產負債表資產之一部分之控股公司之部分或全部股份，物業可對公司之企業價值作出貢獻，此乃其對業主的價值。

換言之，透過按持續經營基準交易控股公司之股份，物業可作為公司之部分資產進行交易。物業之價值與其獨立市場價值之差額為買家及賣家排除限制因素(如支付地價或遵守地方政府實施之開發契約)而進入市場提供了動力。

除另有指明外，該等物業之投資價值之估值乃假設於估值日期：

1. 各項物業之合法權益人於獲授土地使用年期屆滿之前一直擁有該物業之業權，且獲授條款及條件於剩餘土地使用年期內保持不變；及
2. 地方機關將繼續其現有做法批准各項物業之合法權益人使用該物業(全部或部分)。

吾等謹此聲明，所呈報之該等物業之價值並不一定代表在公開市場上分開或整體出售該等物業可變現之金額(即其市值)。就該等物業訂立任何商業決定前，謹請讀者或於該等物業擁有權益之人士就該等物業之可轉讓性尋求彼等本身之法律意見。

倘若上述任何情況並非如此，則將對所呈報之價值產生不利影響。

### 可能影響呈報估值之事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本載列之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近批准，吾等保留權利相應修訂吾等之報告及估值。

吾等於估值時並無考慮估物業涉及之任何抵押、按揭、未付地價或欠款，亦無考慮A類第一類及第二類各類物業於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設A類第一類及第二類物業並不附帶可能會影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及開支。



於吾等之估值中，吾等假設A類物業可於市場買賣而無任何(特別是來自監管機構)法律障礙。倘情況並非如此，將會對所呈報估值造成重大影響。謹請讀者自行對此進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本文件之最後實際可行日期，吾等並無發現任何有關物業而可能影響吾等工作成果中所呈報調查結果或估值之任何負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息對物業之影響(如有)。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告中所呈報調查結果或估值。

### 業權之確定

鑑於是次受聘目的及估值之市值基準，指示方或 貴公司指定人員須向吾等提供必要文件，以支持各項物業之合法權益人有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地按現有用途出讓、按揭或出租有關物業(就此而言，即絕對業權)而不附帶一切產權負擔，且已悉數支付任何應付地價或辦妥餘下手續，而 貴集團有權佔用及使用物業。吾等與指示方協定之估值程序並無要求吾等對合法權益人從有關當局獲得物業之方式是否合法及正當進行法律盡職審查。吾等與指示方同意，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等概不對物業業權之來源及持續性負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供物業之業權文件副本。吾等並無檢查文件正本，以核實所有權及產權負擔，或查明是否存在任何可能並未列示於呈交予吾等文件副本內之修訂資料。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等概不就涉及估物業之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜承擔任何責任，亦不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等向有關部門查閱所存檔之物業文件正本，以核實合法業權或核實可能未有於交予吾等之副本中顯示之任何重大產權負擔或修訂。吾等須聲明，吾等並非法律專業人士，並無資格確定物業之業權及呈報其是否有任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章及應用指引第12號所載規定，並僅依賴指示方所提供有關物業合法業權之文件副本及中國法律意見。吾等知悉中國法律意見乃由 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所於[●]年[●]月所編製。吾等對有關法律意見概不負責或承擔責任。

於本報告內，吾等假設物業之合法權益人已自有關部門取得所有批文及／或認可，及有關合法權益人繼續擁有物業業權將不會遇到法律障礙(特別是來自監管機構)。倘情況並非如此，則將會對吾等於本報告內所呈報價值造成影響。敬請讀者注意彼等應自行就該等事宜進行法律方面之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

### 視察及查驗物業

程傳賢先生(畢業生見習測量師)與吳紅梅女士曾於2016年8月視察物業。吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察物業內部，且已就此獲得吾等估值所需資料。吾等並未視察物業被覆蓋、遮閉或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就物業未能視察部分之狀況發表意見或建議，而隨附之估值概要及估值證書不得視作有關該等部分之任何默示聲明或陳述。吾等並無對物業進行樓宇測量、結構測量、查驗或檢查，但在視察過程中，吾等並無發現估物業有任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施(如有)，且無法鑒定被覆蓋、遮閉或無法進入之設施。

吾等並無進行實地測量以查證物業之樓面面積是否正確，惟假設吾等獲提供之文件及正式規劃平面圖所示樓面面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等有關物業估值之委聘及協定程序並不包括核實物業法定地界之獨立土地測量。吾等謹此聲明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等無法查證或確定吾等獲提供之文件所示物業之法定地界是否準確。吾等對此概不負責。指示方或相關物業之權益方應自行進行法定地界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何查驗，以確定於興建物業時或物業自建成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料。因此，吾等無法匯報物業在此方面並無上述各項風險。就是項估值而言，吾等已假設有關於查驗將不會發現有大量使用任何該等物料之情況。

吾等並不知悉對物業進行之任何環境審核或其他環境查驗或土壤勘察之詳情，而有關審核可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。吾等於履行職責時假設物業不曾用作造成污染或可能造成污染之用途。吾等並無調查物業或任何鄰近土地過往或現時之用途，以確定物業會否因有關用途或地點而存在或可能造成污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或該等場所曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時所呈報估值或會減少。

倘指示方或其他權益方擬購買物業並且欲信納其狀況，則彼等應於取得合資格測量師詳盡視察並撰寫本身之報告後，方決定是否訂立買賣協議。

### 資料來源及其核實

於吾等之工作過程中，吾等已獲提供有關物業之文件副本，並已參考該等副本，惟未向有關機構及／或機關作出進一步核實。吾等之程序並無要求吾等進行任何查冊或查驗文件正本以核實所有權或呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就指示方或 貴公司之指定人士所提供文件之合法性及效力發表意見及評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司之指定人士所提供資料，而未有進一步核實，並已全面接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地點、業權、地役權、年期、出租、佔用情況、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項之意見。

吾等相信吾等整體或部分工作成果所依據由其他人士提供之資料均屬於可靠，惟並未進行任何核實。吾等之估值或工作程序並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作成果之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅依據吾等所獲建議及資料而編製。吾等僅向當地物業市場業界人士作出有限一般查詢，故無法核實及查明有關人士所提供之意見是否準確無誤。吾等對此概不負責或承擔責任。

吾等進行估值時採納其他專業人士、外界數據提供者及指示方或 貴公司之指定人士提供之工作成果，當中所採納以得出有關數字之假設及注意事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序並不提供審核工作可能要求之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

估值之範圍已參考指示方提供的物業清單而釐定。清單上的所有項目均已納入本報告。指示方已向吾等確認，除向吾等提供並納入本報告的清單所訂明者外， 貴集團並無任何物業權益。

吾等無法就指示方或 貴公司之指定人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已尋求並獲得指示方或 貴公司之指定人士確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據指示方或 貴公司之指定人士已向吾等全面披露可能對估值構成影響之重大及潛在事實而進行。



吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司之指定人士向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣元（「人民幣」）為單位。

### 本概要報告之限制條件

吾等於本概要報告內對物業之調查結果或估值結論僅就所述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔任何責任。

除另有指明者外，吾等進行估值時，乃假設物業未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為物業進行樓宇測量。吾等亦已假設物業概無腐朽及固有危險或採用不適當材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本報告日期後出現或吾等始獲悉之事件或情況。然而，吾等同意於本文件內刊載本概要報告，以供 貴公司股東參考。

本概要報告全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何刊發文件、通函或聲明內或以任何方式刊發。然而，吾等同意於本通函內刊載本報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等就此承擔之責任後，按所有其他顧問及專家（倘獲委任）將就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及將被視作向指示方提供有關見解（如適用），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，吾等根據相同基準而合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或法律訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等在任何情況下概不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）負責。為免生疑問，吾等之責任不得超過根據以上條文計算之款額及本條文規定之款額之較低者。

指示方及 貴公司須就吾等就基於委聘所提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任，最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何原因終止受聘後仍然有效。

### 聲明

吾等之報告(包括本概要報告)乃依據上市規則第五章及應用指引第12項所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載呈報指引而編製。估值由吾等以合資格進行估值之外聘估值師身份進行。

吾等就是次委任保留本報告之副本連同指示方提供之數據，而該等數據及文件將按照香港法例自其向吾等提供之日起保存六年，隨後則會銷毀。吾等將此等記錄視為機密，除非取得指示方授權及與吾等作出事先安排，否則吾等將不允許任何人接觸有關記錄(惟執法機構或法庭頒令除外)。此外，吾等將 貴公司之資料列入客戶名單，以作日後參考之用。

對物業之分析或估值純粹依賴本報告中作出之假設，且並非全部可輕易予以量化或準確查證。倘於較後日期有關假設部分或全部被證實為失實，將會對所呈報之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不會因吾等之估值結論而更改，而吾等於物業、 貴集團或所呈報估值中概無擁有任何重大權益。

隨附估值概要及估值證書。

此致

民生教育集團有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期  
11樓1102室  
董事會台照

代表

利駿行測量師有限公司

執行董事

吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*

謹啟

參與估值師：

程傳賢 *BSc*

2016年[●]

吳紅梅女士自1994年起一直於香港、澳門及中國內地進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

估值概要

A類－市值基準

第一類－ 貴集團在中國持有及佔用的物業

物業	於2016年 7月31日 的現況下 估值金額 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下 的估值金額 人民幣元
1. 位於中華人民共和國重慶市合川區合陽辦交通街593號的重慶工商大學派斯學院(郵編：401520)	[219,400,000]	100%	[219,400,000]
2. 位於中華人民共和國重慶市合川區合辦處思源路60號的重慶應用技術職業學院(郵編：401520)	[137,100,000]	100%	[137,100,000]
3. 位於中華人民共和國重慶市北部新區金渝大道棲霞路8號奧林匹克花園雅典陽光53-2號的一幢三層排屋(郵編：401122)	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2016年	貴集團	貴集團
	7月31日		於2016年
	的現況下	應佔權益	應佔現況下
	估值金額		的估值金額
	人民幣元		人民幣元
4. 中華人民共和國重慶市九龍坡區 科園三街139號附62號24-5號房 屋(郵編：400041)	[880,000]	100%	[880,000]

總計\*：人民幣[357,380,000]元

[●]人民幣  
[叁億伍仟柒佰叁拾捌萬]元整



附錄三

物業估值報告

A類－市值基準

第二類－ 貴集團將於中國收購之物業

物業	於2016年 7月31日 的現況下 估值金額 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下 的估值金額 人民幣元
5. 中華人民共和國重慶市合川區合陽城街道北環路北側	無商業價值	100%	無商業價值
6. 中華人民共和國重慶市合川區合陽城街道重慶應用技術職業學院北側	無商業價值	100%	無商業價值
			總計：[零]

## 附錄三

## 物業估值報告

### A類－市值基準

#### 第三類－ 貴集團在中國按經營租賃佔用之物業

物業	貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下 的估值金額
7. 位於中華人民共和國內蒙古呼和浩特市蒙古北方職業技術學院內的物業	無商業價值
	總計：[零]

附錄三

物業估值報告

B類 – 非市值基準 貴集團在中國持有及佔用的物業

物業	於2016年 7月31日 的現況下 估值金額 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下 的估值金額 人民幣元
1. 位於中華人民共和國重慶市合川區草街街道辦事處學院街256號的重慶人文科技學院(郵編：401524)	[1,053,000,000]	100%	[1,053,000,000]
2. 位於中華人民共和國內蒙古呼和浩特市興安南路59號的豐城職業學院(青城學院)(郵編：010010)	[2,800,000]	100%	[2,800,000]

類別總計\*：人民幣[1,055,800,000]元

\* 人民幣  
拾億伍仟伍佰捌拾萬元整

估值證書

A類－市值基準

第一類－貴集團在中國持有及佔用並按市值基準估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
1. 位於中華人民共和國重慶市合川區合陽辦交通街593號的重慶工商大學派斯學院(郵編：401520)	<p>該物業包括7幅地塊，佔地面積約為306,202.99平方米，其上建有19幢主要樓宇及建築物。(見下文附註1)</p> <p>有關樓宇於2006年前後完工。樓宇及建築物包括單層至11層的綜合樓宇，用作住宅及其他用途。樓宇的總建築面積約為141,482.77平方米。(見下文附註2)</p> <p>該物業的四周是住宅樓宇。</p> <p>該物業的土地使用權期限最遲到2060年為止，作教育用途。</p>	<p>經指示方及貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，該物業大部分已被佔用作學校、宿舍、辦公、餐廳、體育球場及場館、大廳及展廳用途。(見下文附註5)</p>	<p>[219,400,000] (貴集團應佔100%)</p>

附註：

1. 土地所有權由國家持有，而土地使用權已透過下列方式授予重慶工商大學派斯學院(「派斯學院」)：

- (i) 一幅佔地面積約為808平方米的土地

根據一份由重慶市合川區國土資源和房屋管理局(「合川國土局」)頒發的日期為2013年9月26日的國有土地使用權讓(204房地證2013字第27410號)，佔地面積約為808平方米的土地的合法權益人為派斯學院，使用期限直至2051年12月1日為止，作教育用途。

- (ii) 一幅佔地面積約為19,973平方米的土地

根據一份由合川國土局與派斯學院簽訂的日期為2004年7月28日的國有土地出讓合同，派斯學院獲授一幅佔地面積約為19,973平方米的土地，代價為人民幣2,408,731元，為期50年，作教育用途。代價已獲悉數支付。

根據一份由合川國土局頒發的日期為2006年7月24日的國有土地使用權證(204房地證2006字第27766號)，佔地面積約為19,973平方米的土地的合法權益人為派斯學院，使用期限直至2054年為止，作教育用途。

(iii) 一幅佔地面積約為20,000平方米的土地

根據一份由合川國土局與派斯學院簽訂的日期為2004年7月28日的國有土地出讓合同，派斯學院獲授一幅佔地面積約為20,000平方米的土地，代價為人民幣2,411,987元，為期50年，作教育用途。代價已獲悉數支付。

根據一份由合川國土局頒發的日期為2006年7月24日的國有土地使用權證(204房地證2006字第27767號)，佔地面積約為20,000平方米的土地的合法權益人為派斯學院，使用期限直至2054年為止，作教育用途。

(iv) 一幅佔地面積約為48,267平方米的土地

根據一份由合川國土局與派斯學院簽訂的日期為2008年8月5日的國有土地出讓合同，派斯學院獲授一幅佔地面積約為48,267平方米的土地(其中3,946平方米為作道路用途的劃撥土地)，代價為人民幣10,756,300元，為期50年，作教育用途。代價已獲悉數支付。

根據一份由合川國土局頒發的日期為2009年9月15日的國有土地使用權證(204房地證2009字第13220號)，佔地面積約為48,267平方米的土地(其中3,946平方米為作道路用途的劃撥土地)的合法權益人為派斯學院，使用期限直至2054年為止，作教育用途。

(v) 一幅佔地面積約為51,733.99平方米的土地

根據一份由合川國土局與派斯學院簽訂的日期為2009年12月30日的國有土地出讓合同，派斯學院獲授一幅佔地面積約為51,733.99平方米的土地(其中4,120.99平方米為作道路用途的劃撥土地)，代價為人民幣13,694,546元，為期50年，作教育用途。代價已獲悉數支付。

根據一份由合川國土局頒發的日期為2010年1月21日的國有土地使用權證(204房地證2010字第01002號)，佔地面積約為51,733.99平方米的土地(其中4,120.99平方米為作道路用途的劃撥土地)的合法權益人為派斯學院，使用期限直至2060年為止，作教育用途。

(vi) 一幅佔地面積約為80,000平方米的土地

根據一份由合川國土局頒發的日期為2014年11月1日的國有土地使用權證(204房地證2014字第30362號)，佔地面積約為80,000平方米的劃撥土地的合法權益人為派斯學院，使用期限不限，作教育用途。

2. 根據分別於2011年5月12日及2012年8月2日頒發的3份不同的建設工程規劃許可證，派斯學院獲准於第一幅地塊上建設樓宇，待竣工後，有關樓宇的建築面積將約為52,801.41平方米。



3. 根據合川國土局頒發的日期為2007年6月26日及2013年9月26日的9份不同的房地產權證，總建築面積約為40,391.74平方米的9幢不同的主要樓宇的合法權益人為派斯學院。兩個新項目面積發生變動。
4. 根據重慶市合川區城鄉建設委員會頒發的10份不同的竣工驗收備案證，總建築面積約為101,091.01平方米的10幢不同的主要樓宇的合法權益人為派斯學院。
5. 根據2015年8月作出的實地檢查，總建築面積約為379.6平方米，暫無房屋所有權證的3幢不同樓宇乃修建於附註1(ii)及1(v)所述土地之上。吾等估值之時，並未計及此等暫無若干規劃、建設批准、竣工驗收程序以及房屋權證的樓宇的價值。
6. 建築面積為297平方米的部分該物業已從2016年7月15日起合共分三份租賃協議租給各租戶，年租金總額為人民幣62,500元。
7. 根據 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製的日期為2016年[●]的法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 派斯學院為該物業的合法權益人，該物業並未遭到任何按揭限制。派斯學院在該物業中的權利受中國相關法律保障；及
  - (ii) 派斯學院有權佔用、使用、轉讓、出租及轉按土地。
  - (iii) 派斯學院有權使用及佔用劃撥土地或劃撥土地上的樓宇，而派斯學院轉讓、租賃及再按揭則受限制。
8. 吾等估值之時，並未計及附註1(vii)所述地塊的價值，因為該土地的產權證尚未獲授以及總佔地面積為88,066.99平方米附註1(vi)及(v)所述的行政劃撥土地因轉讓性受限所致。

附錄三

物業估值報告

			貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
2. 位於中華人民共和國重慶市合川區合辦處思源路60號的重慶應用技術職業學院	<p>該物業包括2幅地塊，佔地面積約為145,021平方米，其上建有4幢主要樓宇及建築物。(見下文附註1)</p> <p>有關樓宇及建築物包括2至7層的綜合樓宇，用作住宅及其他用途。樓宇的總建築面積約為61,331.58平方米。(見下文附註2)</p> <p>該物業的四周是住宅樓宇。</p> <p>該物業的土地使用權期限最遲到2065年為止，作教育用途。</p>	<p>經指示方及貴公司指定之人士視察及確認，樓宇已於2014年前後竣工。於估值日期，該物業已被估用作學校、宿舍、辦公及餐廳用途。</p>	<p>[137,100,000] ( 貴集團 應佔100%)</p>

附註：

1. 土地所有權由國家持有，而土地使用權已透過下列方式授予重慶應用技術職業學院(「技術學院」)：

- (i) 一幅佔地面積約為112,002平方米的土地

根據一份由合川國土局與技術學院簽訂的日期為2008年10月21日的國有土地出讓合同，技術學院獲授一幅佔地面積約為112,002平方米的土地(其中11,976平方米為劃撥土地)，代價為人民幣2,128,103元，為期50年，作教育用途。代價已獲悉數支付。

根據一份由合川國土局頒發的日期為2014年9月11日的國有土地使用權證(204房地證2014字第26049號)，佔地面積約為112,002平方米的土地(其中11,976平方米為劃撥土地)的合法權益人為技術學院，使用期限直至2058年12月1日為止，作教育用途。

2. 根據合川國土局頒發的4份不同的房屋所有權證，總建築面積約為61,331.58平方米的4幢不同的主要樓宇的合法權益人為技術學院。

3. 根據一份日期為2015年2月13日的建設工程施工許可證，技術學院獲准於上文附註1所述地塊上建設樓宇，待竣工後，有關樓宇的建築面積將約為9,760.9平方米。

根據 貴公司指定之人士提供的資料，在建工程項目於估值日期產生的成本約為人民幣7,105,267.61元。

4. 根據 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製的日期為2016年[●]的法律意見，吾等注意到以下意見：

(i) 技術學院為該物業的合法權益人，該物業並未遭到任何按揭限制。技術學院在該物業中的權利受中國相關法律保障；及

(ii) 技術學院有權佔用、使用、轉讓、出租及轉按土地，惟劃撥土地及其上所修建築物除外，對此，技術學院僅有權使用及佔用物業。

5. 吾等估值時，已計及在建工程項目產生的成本。根據所提供的資料，於估值日期，所產生成本為約人民幣7,105,267.61元。

## 附錄三

## 物業估值報告

			貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
3. 中華人民共和國重慶市北部新區金渝大道棲霞路8號奧林匹克花園雅典陽光53-2號三層聯排屋 (郵編：401122)	該物業是一幢建於佔地面積為約633.80平方米土地上的三層高聯排房屋。  該物業的建築面積為約175.22平方米，於2005年落成  該物業位於住宅區。	經指示方及貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，該物業為空置。	無商業價值 (貴集團100%權益)
	該物業的土地使用權至2053年8月29日止，作住宅用途。(見附註1)		

### 附註：

- 根據房地產買賣協議，重慶民生教育管理有限公司(以下簡稱「民生公司」)購買一幅佔地面積約633.80平方米的土地及建於該而土地上的建築面積為約175.22平方米的物業，使用期限直至2053年8月29日止，作住宅用途。
- 根據貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製日期為2016年[●]月[●]日的法律意見，吾等注意到以下意見：
  - 該物業不受任何按揭所限。
  - 民生公司正就該物業或土地辦理申領房屋權屬登記證的手續。
  - 民生公司於取得房屋權屬登記證後將為該物業的合法權益人。

## 附錄三

## 物業估值報告

			貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
4. 中華人民共和國重慶市九龍坡區科園三街139號附62號24-5號房屋(郵編：40041)	<p>該物業為位於一幢30層高住宅大廈第24層的一個住宅單位，大廈於2013年前後落成。</p> <p>該物業的建築面積為約137.67平方米，可銷售面積為約113.29平方米。</p> <p>該物業位於住宅區。</p> <p>該物業的土地使用權於2047年6月28日止，作住宅用途。(見附註1)</p>	經指示方及貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，該物業佔用作辦公室。	880,000 (貴集團 100% 權益)

### 附註：

1. 根據由合川國土局於2013年10月9日發出的114房地證2013字第015138號房屋權屬登記證，建築面積約137.67平方米的物業的合法權益人為利昂實業，即重慶利昂實業有限公司，為位於重慶的三所學校的母公司。
2. 根據貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製日期為2016年[●]月[●]日的法律意見，吾等注意到以下意見：
  - (i) 利昂實業為該物業的合法權益人所有代價已支付。利昂實業於該物業的權利受中國有關法律保障；及
  - (ii) 利昂實業有權使用、佔用、轉讓、出租及按揭該物業。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 第二類－ 貴集團將於中國收購之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團
			於2016年 7月31日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
5. 一幅位於中華人民共和國重慶市合川區合陽城街道北環路北側的重慶工商大學派斯學院內的土地	一幅佔地面積約85,421平方米的土地(見附註1)  該土地的使用權年期為50年，作教育用途。	經指示方及貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，尚未開展建設工作。	無商業價值 (貴集團應佔100%)

#### 附註：

1. 一幅佔地面積約85,421平方米的土地

根據合川區國土局與派斯學院訂立的日期為2016年6月29日的渝地(2016)(合川)43號國有建設用地使用權出讓合同，一幅佔地面積約85,421平方米的土地的使用權已授予派斯學院，為期50年，作教育用途。

2. 經貴公司指定之人士告知，該土地正辦理申領國有土地使用權證的手續。

### 附錄三

### 物業估值報告

			貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
物業	概況及年期	估用詳情	估值金額
6. 一幅位於中華人民共和國重慶市合川區合陽城街道重慶應用技術職業學院北側的土地	一幅佔地面積約33,019平方米的 土地(見附註1)  該土地的使用權年期為50年，作 教育用途。	經指示方及貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，尚未開展建設工作。	無商業價值 (貴集團 應佔100%)

附註：

1. 一幅佔地面積約33,019平方米的土地

根據合川區國土局與技術學院訂立的日期為2015年11月6日的渝地(2015)(合川)55號國有建設用地使用權出讓合同，一幅佔地面積約33,019平方米的土地的土地使用權已授予技術學院，為期50年，作教育用途。

2. 經貴公司指定之人士告知，該土地正辦理申領國有土地使用權證的手續。

第三類－ 貴集團在中國按經營租賃佔用之物業

物業	概況及年期	貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
7. 位於中華人民共和國內蒙古呼和浩特市蒙古北方職業技術學院內的物業	<p>該物業包括宿舍、教學區、行政大樓及辦公室</p> <p>根據吾等取得的資料，該物業的總建築面積為約17,617.80平方米。</p> <p>該物業出租予承租人，租期為一年，自2016年7月1日起至2017年6月30日止，作教育用途，年租金為人民幣2,784,750元。</p> <p>該物業位於呼和浩特市市區。</p> <p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作教育用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為內蒙古北方職業技術學院。
2. 該物業的承租人為內蒙古豐城職業學院(青城學院)。
3. 根據 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製的的法律意見，租賃協議具有法律約束力且受相關法律及法規保障。

附錄三

物業估值報告

B類 – 非市值基準

貴集團在中國持有及佔用的物業

			貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 中華人民共和國重慶市合川區草街街道辦事處學院街256號的重慶人文科技學院(郵編：401520)	<p>該物業包括20幅土地，佔地面積約1,050,366平方米，在其上建有125幢主要樓宇及構築物。(見附註1)</p> <p>該等樓宇約於1999年前後落成。樓宇及構築物包括單層至13層高綜合大樓，可作住宅及其他用途。樓宇的總建築面積為約397,745.53平方米。(見附註2)</p> <p>該物業的四周為住宅樓宇。</p> <p>該物業的土地使用權並無就教育行業用途設指定年期。</p>	<p>經指示方及貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，該物業佔用作學校、宿舍、辦公室、餐廳、醫院、運動場第及場館、超市、郵局、髮廊、會堂及展覽廳。</p>	<p>[1,053,000,000]</p> <p>( 貴集團 100% 權益)</p> <p>(並非商業價值， 見下文附註6)</p>

附註：

1. 土地的擁有權歸國家所有，土地使用權則已通過下列方式轉讓予重慶人文科技學院(以下簡稱「人文學院」)：
  - (i) 根據20多份日期為2013年9月9日、10日及11日由合川國土局頒發的國有土地使用證，佔地面積約1,050,366平方米的20幅劃撥土地的合法權益人為人文學院，作教育用途，並無指定限期。
  - (ii) 根據125份由合川國土局頒發的房屋所有權證，總建築面積約397,745.53平方米的125幢主要大樓的合法權益人為人文學院。
2. 該物業其中建築面積為3.070平方米的部分已通過合共44份租賃協議租賃予不同的租戶，租期由2015年8月1日起計，最近的到期日為2020年7月31日，年租金總額為人民幣1,479,220.4元。

3. 根據重慶市合川區規劃局於2015年7月7日發出的兩份地字第500382201500034號及地字第500382201500035號的建設用地規劃許可證，人文學院獲准在上文附註1所述土地上興建兩幢樓宇。

如 貴公司指定之人士所告知，上述樓宇並無產生任何建造成本。於吾等估值時，吾等並無計及該等樓宇於估值日期之價值。

4. 根據於2016年8月的實地視察，在附註1所述土地部分興建了12幢總建築面積約為665.24平方米且無房屋所有權證的樓宇。在吾等的估值中，吾等並無計及此等未取得若干規劃、建築許可、竣工驗收手續及未取得房屋證書的樓宇的價值。

6. 由於該物業的轉讓受到限制或該物業成為國有可轉讓土地前需要辦理額外手續，故吾等並無賦予該物業商業價值(即市值)。然而，出於供 貴公司內部參考之目前，吾等獲告知評估該物業(土地及樓宇)於現況下的投資價值並向 貴集團匯報。

7. 根據 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製日期為2016年[●]月[●]日的法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 人文學院為該物業的合法權益方，該物業並不受任何按揭所限。人文學院於該物業的權利受中國有關法律保障；及

- (ii) 人文學院有權使用及佔用該物業。人文學院無權轉讓、租賃及再按揭劃撥土地及建於行政劃撥土地上的樓宇。

8. 人文學院與多名獨立第三方訂立36份租賃協議。根據法律意見，人文學院無權出租建於行政劃撥土地的樓宇的任何部分。於吾等估值時，吾等並無計及該等租賃協議的任何收入。



## 附錄三

## 物業估值報告

			貴集團 於2016年 7月31日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 中華人民共和國內蒙古呼和浩特市興安南路59號的豐城職業學院(青城學院)(郵編：010010)	該物業包括一幅佔地面積約4,560.35平方米的土地及其上所興建的主要樓宇。 (見附註1)  樓宇約於1988年落成。樓宇包括作教育用途的四層高綜合大樓。樓宇的總建築面積約為1,892.58平方米。(見附註2)  該物業的四周為住宅樓宇。  該物業的土地使用權並無就教育用途設指定年期。	經指示方及貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，該物業佔用作學校。	2,800,000  ( 貴集團 100% 權益)

### 附註：

1. 土地的擁有權歸國家所有，土地使用權則已通過下列方式轉讓予內蒙古青城大學(現稱為內蒙古豐城職業學院(青城學院)，以下簡稱「豐城學院」)：
  - (i) 一幅佔地面積約4,560.35平方米的劃撥土地。  
  
根據呼和浩特市人民政府於2000年9月發出的呼國用(2000)字第355號的國有土地使用證，豐城學院有權使用佔地面積為約4,560.35平方米的土地，作教育用途，並無指定限期。
2. 根據呼和浩特市房地產管理局於1988年12月15日發出的呼字第0171號的房屋所有權證，總建築面積約為1,892.58平方米的主要樓宇的合法權益方為豐城學院。
3. 根據於2016年8月的實地視察，10幢總建築面積約4173.15平方米且無房屋所有權證的樓宇建於附註1所述土地上。
4. 由於該物業的轉讓受到限制或該物業成為國有可轉讓土地前需要辦理額外手續，故吾等並無賦予該物業商業價值(即市值)。然而，出於供貴公司內部參考之目的，吾等獲告知評估該物業(土地及樓宇)於現況下的投資價值並向貴集團匯報。

5. 根據 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製日期為2016年[●]月[●]日的法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 豐城學院為該物業的合法權益方，該物業並無受到任何按揭所限。豐城學院於該物業的權利受中國有關法律保障；及
  - (ii) 豐城學院有權使用及佔用該物業。豐城學院無權轉讓、租賃及再按揭劃撥土地及建於劃撥土地上的樓宇。