

以下為獨立估價師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對中國營運學校選定物業權益於2017年1月31日所進行估值的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「我們」）受中國新高教集團有限公司（「貴公司」）指示，就貴州工商職業學院及雲南工商學院（「中國營運學校」，學校舉辦者權益由雲愛集團及 貴公司綜合聯屬實體全資擁有）所持有的選定物業權益提供估值服務，我們確認曾進行視察，作出有關查詢及調查以及搜集我們認為必要的其他資料，以向 閣下提供我們對該等選定物業權益於2017年1月31日（「估值日期」）的市值的意見。

選定物業權益構成非物業業務的一部份，其賬面值佔中國營運學校資產總額的15%或以上，因此，該物業權益的估值報告須載入本文件。

我們的估值基於市值進行。我們將市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方與自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於中國營運學校所持有及佔用物業1及物業2的樓宇及構築物的性質以及其所處的具體位置，難以獲得現成的相關市場可比較銷售個案，故相關物業權益乃以成本法並參考折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本乃界定為「以其現代等價資產重置一項資產的當前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市值，加有關改造的當前重置成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。對土地部份進行估值時，我們已參考當地可用的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否有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。

在對物業3進行估值時，我們於估值過程中採用比較法，參考可資比較市場交易評估物業權益的市值。該方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易的憑證可用作推斷類似物業，惟須考慮當中變數。

在對於估值日期持有的發展中物業權益進行估值時，我們假設其將根據由 貴公司及中國營運學校向我們提供的最新發展建議開發及完成。於達致估值意見時，我們已考慮於估值日期與建設階段相關的建設成本及專業費用，以及完成項目將花費的餘下成本及費用。

我們採用收入法對中國營運學校持作投資的物業進行估值，經計及自現有租約所獲取的物業淨租金收入及／或於現有市場中可獲得的淨租金收入，並計及租賃的潛在復歸收入作出適當的考慮，再將該租金收入按適當的資本化率資本化以釐定市值。

我們進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排受益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。除另有列明者外，我們假設該等物業權益概無涉及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，我們遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的一切規定；皇家特許測量師學會發佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》；香港測量師學會發佈的《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》。

我們相當倚賴 貴公司及中國營運學校提供的資料，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、租賃及其他一切有關事項的建議。

我們已獲出示各種業權文件副本，包括國有土地使用權證（「土地使用權證」）、不動產權證（「不動產權證」）、房屋所有權證（「房屋所有權證」）及與物業權益相關的其他官方規劃，並已作出有關查詢。我們在可能情況下已查閱文件正本，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。我們相當倚賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的建議。

我們並無理由懷疑 貴公司及中國營運學校提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦已徵求並獲 貴公司及中國營運學校確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供足夠資料，可達致知情意見，我們亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

我們並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但假設我們所獲業權文件和正式地盤圖則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、量度和面積均約為數。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。我們估值時假設該等方面的狀況均為良好。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。

物業視察乃由鍾堃先生及楊君女士於2016年6月至7月期間進行。鍾堃先生擁有4年以上及楊君女士擁有2年的中國物業估值經驗。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣單位均為人民幣。

我們的估值概述如下，隨函附奉估值證書。

此 致

中國新高教集團有限公司
Cricket Square, Hutchins Drive,
P.O. Box 2681,
Grand Cayman, KY-1111,
Cayman Islands

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有23年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類：中國營運學校於中國持有並佔用的已落成物業

第二類：中國營運學校於中國持作投資的已落成物業

第三類：中國營運學校於中國持有的發展中物業

—：不存在或不適用

序號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的 市值	現況下的 市值	現況下的 市值	現況下的 總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	合計：
1.	位於中國 貴州省貴陽市 清鎮市雙橋路10號的 貴州工商職業學院	373,700,000	53,550,000	—	427,250,000
2.	位於中國 雲南省昆明市 嵩明縣官軍路的 雲南工商學院	576,173,000	47,240,000	77,174,000	700,587,000
3.	位於中國 雲南省昆明市 滇池路與二環南路 交匯處滇池半島小區 二期B1層003號的停車位	148,000	—	—	148,000
合計：		950,021,000	100,790,000	77,174,000	1,127,985,000

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年 1月31日 現況下的 市值 人民幣元
1.	位於中國 貴州省貴陽市 清鎮市 雙橋路10號的 貴州工商職業學院	<p>貴州工商職業學院位於貴州省貴陽市清鎮市大學城。目前當地公共交通尚不完善，且附近公共設施較少。此外，週邊區域為一些工業樓宇和住宅樓宇，零售設施有限。據貴州學校告知，學校計劃開發為包含56幢樓宇的校園，於估值日期，其中33幢樓宇已竣工，餘下樓宇尚未開始施工。</p> <p>該物業包含總地盤面積約284,854平方米的8幅地塊，其上建有33幢樓宇及各種構築物，竣工年期介乎2012年至2014年之間。</p> <p>樓宇的總建築面積約為145,521.93平方米，主要包括學術大樓、培訓樓、圖書館、宿舍、餐廳和公共浴室以及配套設施。該33幢樓宇中，總建築面積約135,184.03平方米的31幢樓宇連同各種構築物目前由貴州學校持有及佔用，作教育及配套用途（分為第一類）。餘下總建築面積約10,337.9平方米的2幢樓宇目前出租予多個租戶，作餐廳及零售用途（分為第二類）。</p> <p>構築物主要包括配套設施用房、圍牆和道路。</p> <p>該物業8幅土地的土地使用權已授出，屆滿日期為2061年4月28日及2066年8月2日，作教育用途。</p>	該物業的31幢樓宇及各種構築物目前由貴州學校佔用，作教育和配套用途。該物業的餘下2幢樓宇目前出租予多個租戶，作餐廳及零售用途。	427,250,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2011年1月28日的一份國有土地使用權出讓合同－520181-2011-CR-0004，地盤面積約200,000平方米的一部分物業的土地使用權已簽約授予貴州工商職業學院（「貴州學校」），年期為50年，作教育用途。土地出讓金及交易費用總額為人民幣1,518,400元。據 貴公司告知，土地出讓金及交易費用已全額付清。
2. 根據日期為2016年8月3日的三份國有土地使用權出讓合同－520181-2016-XY-0001、520181-2016-XY-0002及520181-2016-XY-0003，總地盤面積約84,854平方米的其餘部分物業的土地使用權已簽約授予貴州學校，年期為50年，作教育用途。土地出讓金及交易費用總額為人民幣36,850,000元。據 貴公司告知，土地出讓金及交易費用已全額付清。
3. 根據五份國有土地使用權證－清國用(2011)第XI-0708號、清國用(2011)第XI-0710號、清國用(2011)第XI-0711號、清國用(2013)第XI-0945號及清國用(2013)第XI-0946號，該物業總地盤面積約200,000平方米的5幅地塊的土地使用權已授予貴州學校，屆滿日期為2061年4月28日，作教育用途。
4. 根據三份不動產權證（僅限土地）－黔(2016)清鎮市不動產權第0005075號、黔(2016)清鎮市不動產權第0005076號及黔(2016)清鎮市不動產權第0005077號，該物業總地盤面積約84,854平方米的3幅地塊的土地使用權已授予貴州學校，屆滿日期為2066年8月2日，作教育用途。
5. 根據33份不動產權證，總建築面積約135,184.03平方米的31幢樓宇由貴州學校擁有作教育及配套用途，而總建築面積約10,337.9平方米的2幢樓宇由貴州學校擁有作餐廳用途。詳情載列如下：

序號	證書編號	樓宇／部分	總建築面積 (平方米)	登記日期	擁有人
1	黔(2016)清鎮市不動產權第0005731號	門衛室	166.95	2016年11月26日	貴州工商職業學院
2	黔(2016)清鎮市不動產權第0005732號	38號宿舍樓	4,912.71	2016年11月26日	貴州工商職業學院
3	黔(2016)清鎮市不動產權第0005733號	37號宿舍樓	4,912.71	2016年11月26日	貴州工商職業學院
4	黔(2016)清鎮市不動產權第0005734號	3號教師公寓	2,913.84	2016年11月26日	貴州工商職業學院
5	黔(2016)清鎮市不動產權第0005735號	2號教師公寓	2,913.84	2016年11月26日	貴州工商職業學院

附錄三

物業估值報告

序號	證書編號	樓宇／部分	總建築面積 (平方米)	登記日期	擁有人
6	黔(2016)清鎮市不動產權第0005736號	7號宿舍樓	3,868.92	2016年11月26日	貴州工商職業學院
7	黔(2016)清鎮市不動產權第0005737號	6號宿舍樓	3,868.92	2016年11月26日	貴州工商職業學院
8	黔(2016)清鎮市不動產權第0005738號	31號報到樓	997.28	2016年11月26日	貴州工商職業學院
9	黔(2016)清鎮市不動產權第0005739號	3號宿舍樓	4,939.62	2016年11月26日	貴州工商職業學院
10	黔(2016)清鎮市不動產權第0005740號	29號宿舍樓	3,558.84	2016年11月26日	貴州工商職業學院
11	黔(2016)清鎮市不動產權第0005741號	28號宿舍樓	3,874.74	2016年11月26日	貴州工商職業學院
12	黔(2016)清鎮市不動產權第0005742號	27號宿舍樓	4,616.34	2016年11月26日	貴州工商職業學院
13	黔(2016)清鎮市不動產權第0005743號	26號培訓樓	4,188.60	2016年11月26日	貴州工商職業學院
14	黔(2016)清鎮市不動產權第0005744號	25號培訓樓	4,584.32	2016年11月26日	貴州工商職業學院
15	黔(2016)清鎮市不動產權第0005745號	23號培訓樓	3,740.46	2016年11月26日	貴州工商職業學院
16	黔(2016)清鎮市不動產權第0005746號	21號餐廳	5,644.42	2016年11月26日	貴州工商職業學院

附錄三

物業估值報告

序號	證書編號	樓宇／部分	總建築面積 (平方米)	登記日期	擁有人
17	黔(2016)清鎮市不動產權第0005747號	學校醫院	917.03	2016年11月26日	貴州工商職業學院
18	黔(2016)清鎮市不動產權第0005748號	19號圖書館	9,632.69	2016年11月26日	貴州工商職業學院
19	黔(2016)清鎮市不動產權第0005750號	16號宿舍樓	4,912.71	2016年11月26日	貴州工商職業學院
20	黔(2016)清鎮市不動產權第0005751號	15號宿舍樓	4,925.34	2016年11月26日	貴州工商職業學院
21	黔(2016)清鎮市不動產權第0005752號	14號宿舍樓	4,925.34	2016年11月26日	貴州工商職業學院
22	黔(2016)清鎮市不動產權第0005753號	13號宿舍樓	4,925.34	2016年11月26日	貴州工商職業學院
23	黔(2016)清鎮市不動產權第0005754號	12號宿舍樓	4,925.34	2016年11月26日	貴州工商職業學院
24	黔(2016)清鎮市不動產權第0005755號	8號餐廳	4,693.48	2016年11月26日	貴州工商職業學院
25	黔(2016)清鎮市不動產權第0005756號	5號宿舍樓	3,814.92	2016年11月26日	貴州工商職業學院
26	黔(2016)清鎮市不動產權第0005757號	4號宿舍樓	3,814.92	2016年11月26日	貴州工商職業學院
27	黔(2016)清鎮市不動產權第0005758號	3號宿舍樓	3,814.92	2016年11月26日	貴州工商職業學院

附錄三

物業估值報告

序號	證書編號	樓宇／部分	總建築面積 (平方米)	登記日期	擁有人
28	黔(2016)清鎮市不動產權第0005759號	2號宿舍樓	3,814.92	2016年11月26日	貴州工商職業學院
29	黔(2016)清鎮市不動產權第0005760號	教師公寓	22,129.79	2016年11月26日	貴州工商職業學院
30	黔(2016)清鎮市不動產權第0005761號	22號培訓樓	3,217.32	2016年11月26日	貴州工商職業學院
31	黔(2016)清鎮市不動產權第0005762號	10號教師公寓	2,913.84	2016年11月26日	貴州工商職業學院
32	黔(2016)清鎮市不動產權第0005829號	一期6號浴室	787.44	2016年11月26日	貴州工商職業學院
33	黔(2016)清鎮市不動產權第0005749號	二期17號浴室	1,654.08	2016年11月26日	貴州工商職業學院
合計：			145,521.93		

6. 根據貴州學校與獨立第三方貴州萬里聖駕校訂立的一項租賃協議，清國用(2011)第XI-0708號所列總地盤面積10畝的土地已出租作駕駛學校用途，為期11年，2017年的應收年租金總額約為人民幣150,000元。

7. 根據貴州學校與獨立第三方何志帆訂立的一項租賃協議，清國用(2011)第XI-0710號所列地盤面積約39.1平方米的土地已出租作便亭用途，為期1年零8個月，2017年的應收年租金總額約為人民幣56,304元。

8. 根據貴州學校與獨立第三方貴州恒億餐飲管理有限公司訂立的一項租賃協議，清國用(2011)第XI-0946號所列地盤面積約9平方米的土地已出租作便亭用途，為期2年，2017年的應收年租金總額約為人民幣7,128元。

9. 根據33份建設工程竣工驗收備案表，總建築面積約143,339.63平方米的33幢樓宇已落成並通過驗收。

10. 於該物業的33幢樓宇（總建築面積約145,521.93平方米）中，總建築面積約10,337.9平方米的2幢樓宇由貴州學校持作投資，而餘下31幢樓宇由貴州學校持有及佔用。

11. 根據貴州學校與多名獨立第三方訂立的多項租賃協議，可租用總面積約7,464.68平方米的多個單位的餐廳已出租予多個租戶，作零售用途，大多數年期介於1至3年，2017年的應收年租金總額約為人民幣3,306,288元（不包括管理費）。

附錄三

物業估值報告

12. 於進行持作投資物業估值時，已參考當地類似零售物業的市場租金，其要求租金介乎每平方米每日人民幣1元至人民幣1.06元。假設市場收益率6.5%與本物業組別的市場收益率5.5%至6.5%一致。
13. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
- a. 貴州學校依法擁有該物業的土地使用權，並有權根據該土地的國有土地使用權證及不動產權證規定的有效期內依法使用土地使用權；
 - b. 貴州學校合法擁有附註5所述的該物業房屋所有權，並有權依法適用該等樓宇；
 - c. 貴州學校並無受中國法律及任何合約或承諾限制轉讓、以餽贈方式處置及租賃物業予第三方，而土地使用權及房屋所有權並無發現受扣押或任何其他產權負擔規限；及
 - d. 附註6-8及11所述租賃協議為合法及有效。未登記租賃不會影響有關租賃協議的效力，惟貴州學校有受到處罰的風險。
14. 根據其持有用途，該物業被分為以下類別，各類別於估值日期在其現況下的市值載列如下：

類別	部份	於2017年1月31日 現況下的市值 人民幣元
第一類－中國營運學校於中國持有並佔用的已落成物業	31幢樓宇用於教學用途	373,700,000
第二類－中國營運學校於中國持作投資的已落成物業	2幢樓宇用作餐廳和商店	53,550,000
總計		427,250,000

估值證書

於2017年

1月31日

現況下的

市值

人民幣元

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	700,587,000
2.	位於中國 雲南省昆明市 嵩明縣官軍路的 雲南工商學院	<p>雲南工商學院位於雲南省昆明市嵩明縣大學城。目前當地公共交通尚不完善，且附近公共設施較少。此外，週邊區域為一些大學和住宅樓宇及零售設施。</p> <p>該物業包括總地盤面積約535,819.66平方米的2幅土地，其上建有43幢已竣工樓宇及各種構築物，竣工日期介乎2008年至2016年之間，該處還有2幢在建樓宇。</p> <p>已竣工樓宇總建築面積約為258,353.65平方米，主要包括學術大樓、培訓樓、圖書館、宿舍、餐廳和公共浴室以及配套設施。該等43幢樓宇中，總建築面積約245,370.41平方米的41幢樓宇連同各種構築物目前由雲南學校持有及佔用作教育及配套用途（分為第一類）。其中，總建築面積約12,983.24平方米的2幢樓宇目前出租予多個租戶，作餐廳及零售用途（分為第二類）。</p> <p>在建樓宇的總建築面積將約為24,229.78平方米，將發展成為學術大樓及一座餐廳（分為第三類）。據雲南學校告知，在建樓宇建於其上的土地之地盤面積為約45,943.22平方米。據雲南學校告知，該等樓宇的總合約建設成本估計約為人民幣8,000萬元，其中約人民幣6,100萬元於估值日期已支付。根據雲南學校告知，該2幢樓宇預計於2017年4月至9月期間竣工。</p> <p>構築物主要包括配套設施用房、圍牆和道路。</p> <p>該物業2幅土地的土地使用權已授出，屆滿日期為2056年8月10日及2060年7月8日，作教育用途。</p>	<p>該物業的41幢樓宇目前由雲南學校佔用，作教育和配套用途。該物業的餘下2幢樓宇目前出租予多個租戶，作餐廳及零售用途。另有2幢樓宇在建。</p>	700,587,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據嵩明縣人民政府與雲南愛因森投資有限公司（「雲南愛因森投資」，現為雲南愛因森教育投資集團有限公司（「雲愛集團」）訂立日期為2005年11月11日的一份合作協議，就一個教育項目授出約500畝的土地使用權已獲嵩明縣人民政府同意。
2. 根據日期為2010年7月8日的一份國有土地使用權出讓合同—出讓嵩明縣第2010014-2號，地盤面積約231,383.69平方米的一部分物業的土地使用權已簽約授予雲南愛因森軟件職業學院（「軟件學院」，現為雲南工商學院（「雲南學校」），年期為50年，作教育用途。土地出讓金及交易費用總額為人民幣35,748,777元。據 貴公司告知，土地出讓金及交易費用已全額付清。
3. 根據一份不動產權證，該物業地盤面積約304,435.97平方米的一幅地塊的土地使用權已授予雲南學校，年期於2056年8月10日屆滿，作教育用途。
4. 根據一份不動產權證，該物業地盤面積約231,383.69平方米的一幅地塊的土地使用權已授予雲南學校，年期於2060年7月8日屆滿，作教育用途。
5. 根據43份不動產權證（僅限樓宇），總建築面積約245,370.41平方米的41幢樓宇乃由雲南學校擁有，作教育和配套用途，而總建築面積約12,983.24平方米的2幢樓宇乃由雲南學校擁有作餐廳用途。詳情載列如下：

序號	證書編號	樓宇／部份	總建築面積 (平方米)	登記日期	地盤面積 (平方米)	擁有人	土地使用權
							屆滿日期
1	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000475號	教學樓	25,912.00	2016年9月7日	5,210.13	雲南學校	2060年7月8日
2	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000476號	23號宿舍樓	4,391.00	2016年9月7日	888.77	雲南學校	2060年7月8日
3	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000477號	22號宿舍樓	4,391.00	2016年9月7日	888.77	雲南學校	2060年7月8日
4	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000478號	21號宿舍樓	4,391.00	2016年9月7日	881.87	雲南學校	2060年7月8日
5	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000479號	1號教授公寓	4,107.00	2016年9月7日	748.94	雲南學校	2060年7月8日
6	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000480號	20號宿舍樓	4,391.00	2016年9月7日	881.87	雲南學校	2060年7月8日
7	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000481號	19號宿舍樓	4,391.00	2016年9月7日	876.19	雲南學校	2060年7月8日
8	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000482號	18號辦公樓	4,391.00	2016年9月7日	880.99	雲南學校	2060年7月8日
9	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000483號	17號辦公樓	4,391.00	2016年9月7日	880.99	雲南學校	2060年7月8日
10	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000484號	行政樓	7,704.86	2016年9月7日	2,421.07	雲南學校	2060年7月8日
11	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000485號	體育館	6,400.86	2016年9月7日	4,866.96	雲南學校	2060年7月8日

附錄三

物業估值報告

序號	證書編號	樓宇／部份	總建築面積 (平方米)	登記日期	地盤面積 (平方米)	擁有人	土地使用權 屆滿日期
12	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000865號	26號宿舍樓	5,297.68	2016年11月3日	889.79	雲南學校	2060年7月8日
13	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000866號	27號宿舍樓	5,297.25	2016年11月3日	886.90	雲南學校	2060年7月8日
14	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000867號	25號宿舍樓	5,297.68	2016年11月3日	885.35	雲南學校	2060年7月8日
15	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000868號	教授樓	4,196.46	2016年11月8日	801.72	雲南學校	2060年7月8日
16	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000869號	30號宿舍樓	5,297.25	2016年11月3日	884.27	雲南學校	2060年7月8日
17	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000870號	28號宿舍樓	5,297.25	2016年11月3日	883.29	雲南學校	2060年7月8日
18	雲(2016)嵩明縣不動產權第0000871號	29號宿舍樓	5,297.25	2016年11月3日	883.34	雲南學校	2060年7月8日
19	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001565號	13號辦公樓	4,435.05	2016年11月3日	867.85	雲南學校	2056年8月10日
20	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001566號	12號辦公樓	4,435.05	2009年11月9日	866.73	雲南學校	2056年8月10日
21	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001567號	1號教學樓	18,274.02	2009年11月9日	4,545.41	雲南學校	2056年8月10日
22	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001568號	11號辦公樓	4,435.05	2009年11月9日	866.73	雲南學校	2056年8月10日
23	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001569號	1號辦公樓	4,556.18	2009年11月9日	804.34	雲南學校	2056年8月10日
24	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001570號	一期餐廳	5,758.25	2009年11月9日	1,471.44	雲南學校	2056年8月10日
25	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001571號	設備室	508.95	2009年11月9日	984.08	雲南學校	2056年8月10日
26	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001572號	二期餐廳	7,224.99	2010年5月6日	3,273.46	雲南學校	2056年8月10日
27	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001646號	3號辦公樓	4,467.72	2010年5月6日	920.86	雲南學校	2056年8月10日
28	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001647號	4號辦公樓	4,248.96	2010年7月9日	868.08	雲南學校	2056年8月10日
29	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001648號	5號辦公樓	3,947.41	2013年5月21日	804.26	雲南學校	2056年8月10日
30	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001649號	10號辦公樓	4,435.05	2013年5月21日	866.73	雲南學校	2056年8月10日
31	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001650號	7號辦公樓	4,435.05	2013年5月21日	869.24	雲南學校	2056年8月10日
32	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001651號	8號辦公樓	4,443.05	2013年5月21日	867.70	雲南學校	2056年8月10日
33	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001653號	15號辦公樓	4,435.05	2013年5月21日	867.89	雲南學校	2056年8月10日

附錄三

物業估值報告

序號	證書編號	樓宇／部份	總建築面積 (平方米)	登記日期	地盤面積 (平方米)	擁有人	土地使用權 屆滿日期
34	雲(2016)嵩明縣不動產權第0001654號	學校醫院	887.00	2013年5月21日	459.90	雲南學校	2056年8月10日
35	雲(2016)嵩明縣不動產權第0002097號	16號辦公樓	4,435.05	2016年11月3日	867.60	雲南學校	2056年8月10日
36	雲(2016)嵩明縣不動產權第0002098號	一期門衛室	253.86	2016年11月8日	53.73	雲南學校	2056年8月10日
37	雲(2016)嵩明縣不動產權第0002099號	圖書館	23,102.15	2016年9月28日	4,090.42	雲南學校	2056年8月10日
38	雲(2016)嵩明縣不動產權第0002100號	再生水處理站	86.13	2016年9月28日	115.85	雲南學校	2056年8月10日
39	雲(2016)嵩明縣不動產權第0002101號	6號辦公樓	7,969.81	2016年9月28日	1,597.48	雲南學校	2056年8月10日
40	雲(2016)嵩明縣不動產權第0002102號	2號教學樓	17,311.00	2016年9月28日	2,625.31	雲南學校	2056年8月10日
41	雲(2016)嵩明縣不動產權第0002111號	2號辦公樓	4,556.18	2016年9月28日	934.90	雲南學校	2056年8月10日
42	雲(2016)嵩明縣不動產權第0002112號	14號辦公樓	4,435.05	2016年9月28日	867.78	雲南學校	2056年8月10日
43	雲(2016)嵩明縣不動產權第0002113號	9號辦公樓	4,435.05	2016年9月28日	866.73	雲南學校	2056年8月10日
合計：			258,353.65		57,765.71		

- 根據受益人為軟件學院的一份建設工程規劃許可證—地字第2009099號，地盤面積約為231,386.69平方米的有關地塊部分建設已獲准建設。
- 根據受益人為雲南學校的2份建設工程規劃許可證—建字第201303002號及建字第2016001號，總建築面積約24,229.78平方米的2幢樓宇已獲准建設。
- 根據受益人為雲南學校的2份建設工程施工許可證—職建施2016005及職建施2016006，有關地方當局已許可開始總建築面積約24,229.78平方米的2幢樓宇的建設工程。
- 根據雲南學校與獨立第三方嵩明興業城鄉公交有限公司訂立的一項租賃協議，包括在地盤編號530127004005GB00015的地塊內的總地盤面積約400平方米的土地已出租供停車用途，為期1年，2017年的應收年租金總額約為人民幣108,000元。
- 根據雲南學校與多名獨立第三方訂立的多項租賃協議，可租用總面積約11,953平方米的多個單位的餐廳已出租予多個租戶，作餐廳及零售用途，大多數年期介乎1至5年，2017年的應收總年租金約為人民幣4,730,876元。
- 於進行持作投資物業估值時，已參考當地類似零售物業的市場租金，其要求租金介乎每平方米每日人民幣0.64元至人民幣0.97元。假設市場收益率6.5%與本物業組別的市場收益率5.5%至6.5%一致。

附錄三

物業估值報告

12. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
- a. 雲南學校合法擁有該物業的土地使用權，並有權根據該土地的不動產權證規定的有效期內依法使用該土地；
 - b. 雲南學校合法擁有附註5所述的該物業房屋所有權，並有權依法適用該等樓宇；
 - c. 雲南學校並無受中國法律及任何合約或承諾限制轉讓、以餽贈方式處置及租賃物業予第三方，而土地使用權及房屋所有權並無發現受扣押或任何其他產權負擔規限；及
 - d. 附註9-10所述的租賃協議為合法及有效。未登記租賃不會影響有關租賃協議的效力，惟雲南學校有受到處罰的風險。
13. 根據其持有用途，該物業被分為以下類別，各類別於估值日期在其現況下的市值載列如下：

類別	部份	於2017年1月31日
		現況下的市值
		人民幣元
第一類－中國營運學校於中國持有並佔用的已落成物業	41幢樓宇用於教學用途	576,173,000
第二類－中國營運學校於中國持作投資的已落成物業	2幢樓宇用作餐廳和商店	47,240,000
第三類－中國營運學校於中國持有的發展中物業	2幢在建樓宇	77,174,000
總計		700,587,000

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年 1月31日 現況下的 市值 人民幣元
3.	位於中國 雲南省昆明市 滇池路與 二環南路交匯處 滇池半島小區二期 B1層003號的停車位	滇池半島小區項目位於雲南省昆明市滇池路與二環南路交匯處。滇池半島小區主要包括高層住宅樓宇。當地公共交通尚未完善，附近設有一些公共設施。該物業包括總建築面積約31.21平方米的地下停車位。	該物業目前由雲南學校佔用，作停車用途。	148,000
		該物業的土地使用權已授出，屆滿日期為2077年2月6日，作住宅（停車場）用途。		

附註：

- 根據國有土地使用權證－西個國用(2014)第1403093號，該物業分攤地盤面積約31.21平方米的土地使用權已授予雲南工商學院（「雲南學校」），年期於2077年2月6日屆滿，作住宅（停車場）用途。
- 根據房屋所有權證－昆房權字－西山字第201331095號，一個停車位（總建築面積約31.21平方米）由雲南學校擁有。
- 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
 - 雲南學校合法擁有該物業的土地使用權，並有權根據國有土地使用權證規定的有效期內依法使用土地；及
 - 雲南學校已獲得房屋所有權，並有權依法使用該物業。
- 在我們對該物業進行估值的過程中，我們已參考附近類似物業的售價，其範圍為每個停車位人民幣140,000元至人民幣150,000元。
- 根據其持有用途，該物業被分為以下類別，各類別於估值日期在其現況下的市值載列如下：

類別	部份	於2017年1月31日 現況下的市值 人民幣元
第一類－中國營運學校於中國持有並佔用的已落成物業	一個地下停車位	148,000
總計		148,000