

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就中國經營學院的物業於2017年12月31日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。



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：

吾等根據希望教育集團有限公司(「貴公司」)的指示，就多間獨立學院(「中國經營學院」，學院辦學人的權益由 貴公司及 貴公司的綜合聯屬實體全資擁有)於中華人民共和國(「中國」)擁有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及查冊以及取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於2017年12月31日(「估值日」)的市值向閣下提供意見。

吾等的估值根據市值進行。吾等將市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

吾等採用比較法為第7號物業的物業權益進行估值，當中假設該物業權益按現況即時交吉出售，並已參考相關市場的可資比較銷售交易。

基於位處中國的第1至6號以及8號至10號物業的竣工樓宇及構築物性質，現時並無可用的可資比較市場銷售，物業權益已參考折舊重置成本按成本法進行估值。

折舊重置成本的定義為「將資產置換為其現代相當資產的目前成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。定義乃基於土地現時用途的估計市值，加上有關改造的目前重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。計算土地部分的價值時已參考當地的銷售憑證。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廠區或發展，且假設該廠區或發展不會拆散交易。

就第2號、8號及9號物業的在建工程（「在建工程」）進行估值時，吾等已假設在建工程將根據中國經營學院提供予吾等的最新發展方案發展及落成。於達致吾等的估值意見時，吾等已計及於估值日有關建設階段的工程成本及專業費用。

吾等作出的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

吾等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，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，吾等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頒佈的《皇家特許測量師學會估值－2017年全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會評估準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴中國經營學院提供的資料，並已接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜的意見。

吾等曾獲提供多份有關物業權益的產權文件副本，包括國有土地使用權證、房地產所有權證、房屋所有權證及其他官方規劃文件，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有所有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。

吾等並無理由懷疑貴公司及中國經營學院提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司及中國經營學院確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲所有權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等編製估值時乃假設該等方面的狀況均屬良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能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。

物業考察由楊君女士及黃海蓉女士於2018年1月進行。彼等於房地產相關學科擁有碩士學位，且在中國物業估值分別擁有3年及2年經驗。

除另有指明者外，在本報告載列的所有貨幣數字均為人民幣(人民幣)。

吾等的估值載列如下，並已隨附估值證書。

此致

中國
成都
青羊區
貝森北路5號
西村五號大廈4A
希望教育集團有限公司
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
2018年[●]

附註：姚贈榮為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有24年經驗，亦擁有亞太區的相關經驗。

估值概要

中國經營學院於中國持有及佔有的物業權益

編號	物業	於2017年 12月31日在 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國 貴州省 黔南布依族苗族自治州 惠水縣 建設西路的貴州財經大學商務學院	329,008,000
2.	位於中國 貴州省 黔南布依族苗族自治州 福泉市金山辦事處 雙橋村的貴州應用技術職業學院	無商業價值
3.	位於中國 四川省 資陽市 雁江區 城南北街的四川希望汽車職業學院	無商業價值
4.	位於中國 四川省 崇州市 學苑東路的四川文化傳媒職業學院	無商業價值
5.	位於中國 四川省 南充市 嘉陵區 於陸路三段的西南交通大學希望學院	503,948,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2017年 12月31日在 現況下的市值 人民幣元
6	位於中國 四川省 成都市 金堂縣 三星鎮學府大道8號 的西南交通大學希望學院	無商業價值
7	位於中國 四川省 綿竹市 東北鎮 學子路160號的四川天一學院	24,200,000
8	位於中國 四川省 綿竹市 二環路東段88號的 四川天一學院	無商業價值
9	位於中國 四川省 成都市 高新區(西區)西區大道2000號 的四川托普信息技術職業學院	無商業價值
10.	位於中國 山西省 晉中市 祁縣東觀鎮 東觀村的山西醫科大學晉祠學院	無商業價值
	總計：	<u>857,156,000</u>

估值證書

第I組－中國經營學院於中國持有及佔有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日在 現況下的市值 人民幣元
1.	位於 中國 貴州省 黔南布依族苗族 自治州 惠水縣 建設西路的 貴州財經大學 商務學院	該物業包括總地盤面積約 553,639.92平方米的9幅土地，以 及於2014年至2017年期間分多個 階段落成的16座樓宇及多個構築 物。 該等樓宇的總建築面積約 193,102.77平方米，主要包括教學 樓、培訓樓、圖書館、宿舍樓、食 堂及配套設施。該等構築物主要包 括配套設施室、牆壁及道路。 該物業總地盤面積約337,350.07 平方米的4幅土地的土地使用權 已授予中國經營學院，屆滿日為 2053年12月2日，以作教育及商 業服務用途；該物業總地盤面積約 216,289.85平方米的餘下5幅土地 的土地使用權已劃撥予中國經營學 院。	除地盤面積約 37,362平方 米的地塊已出租 予一名關連人 士外，該物業 目前由中國經 營學院持有及 佔用，以作教 育及配套用途。	329,008,000

附註：

1. 根據日期為2015年8月21日的國有土地使用權出讓合同－第522731-2014-CR-009號，該物業總地盤面積約337,350平方米的4幅土地的土地使用權已訂約授予貴州五月花教育投資有限公司（「貴州五月花」，貴公司的全資附屬公司），為期50年，以作教育及商業用途。
2. 根據2份國有土地使用權證－惠國用(2015)第A144號及A-221號，該物業總地盤面積約335,992.15平方米的2幅土地的土地使用權已授予貴州財經大學商務學院（「貴州商務學院」，中國經營學院之一），屆滿日為2053年12月2日，以作教育及商業服務用途；
3. 根據2份國有土地使用權證－惠國用(2015)第A-227號及A-228號，該物業總地盤面積約1,357.92平方米的2幅土地的土地使用權已授予貴州商務學院，於2053年12月2日屆滿，以作商業服務用途；

附錄三

物業估值報告

4. 根據5份國有土地使用權證－惠國用(2015)第A-162號至A-166號，該物業總地盤面積約216,289.85平方米的5幅土地的土地使用權已劃撥予貴州商務學院。
5. 根據11份房屋所有權證－惠房權證和平鎮字第201502639號至201502641號、第201502643號至201502647號及第201502840號至201502842號，總建築面積約94,947.65平方米的11座樓宇由貴州商務學院擁有，以作教育及配套用途。
6. 根據貴州五月花房地產開發有限責任公司與貴州商務學院於2016年12月訂立的公寓銷售合同協議，該物業總建築面積約23,388.84平方米的2座樓宇已轉讓予貴州商務學院。經貴州商務學院確認，其已悉數支付轉讓費，且正在申請該等樓宇的房屋所有權證。
7. 就該物業總建築面積約74,766.28平方米的餘下4座樓宇而言，吾等並無獲提供任何所有權證。
8. 根據貴州商務學院接獲的建設工程規劃許可證－建字第520000201515081號，總建築面積約307,981平方米的該等樓宇(包括附註7所述的該等樓宇)已獲准動工。
9. 根據日期為2016年1月1日的租約，該物業地盤面積約37,362平方米的地塊已出租予一名關連人士，自2016年1月1日起為期5年。年租為首年度人民幣800,000元，每年增幅為5%(不包括管理費、水費、電費、煤氣費及通訊費)。
10. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下內容：
 - a. 貴州商務學院已獲得附註2至4所述9幅土地的有效土地使用權證，
 - b. 根據所述土地用途，貴州商務學院擁有法定權利使用附註2所述的土地，並於土地使用權證所述的屆滿日期內有權將土地使用權合法轉讓、出租及作抵押；
 - c. 附註3所述的2幅土地的土地使用權須受抵押所規限，且貴州商務學院須取得抵押人同意以轉讓、出租、抵押及以其他方式出售土地；
 - d. 根據所述土地用途，貴州商務學院有權使用附註4所述的獲分配地塊，並須取得相關主管機關同意以轉讓、出租、抵押土地；
 - e. 貴州商務學院已合法取得附註5所述11座樓宇的房屋所有權證，該等樓宇須受抵押所規限。貴州商務學院擁有法定權利佔用及使用該等樓宇，並須取得抵押人同意，以轉讓、出租、抵押及以其他方式出售該等樓宇；
 - f. 就附註6所述的該等樓宇而言，根據公寓銷售合同協議，貴州商務學院已支付全部代價，並有權申請房屋所有權證；

- g. 就附註7所述該物業的該等樓宇而言，因沒有消防驗收批文使用該等樓宇而須接受行政處罰的可能性甚低；及
 - h. 就附註9所述的出租土地而言，相關主管機關要求終止租賃的可能性甚低。
11. 進行本物業的估值時，吾等依賴前述法律意見及並無賦予該等樓宇（詳見附註6及7）及劃撥土地（詳見附註5）商業價值，原因為貴州商務學院尚未取得任何適當所有權證。然而，為供參考，吾等認為該等樓宇（不包括土地部分）於估值日的折舊重置成本將為人民幣207,039,000元。

估值證書

編號	物業	描述及年期	佔用情況	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	位於 中國 貴州省 黔南布依族苗族 自治州 福泉市 金山辦事處 雙橋村 貴州應用技術 職業學院	<p>該物業包含2幅總地盤面積約192,390平方米的地塊，以及建於其上的已於2016年12月竣工的7棟樓宇及若干構築物。</p> <p>樓宇總建築面積約67,198.86平方米，主要包含一棟教學樓、一個圖書館、多棟宿舍樓、多個食堂及多個配套設施。構築物主要包括配套設施室、牆體及道路。</p> <p>該物業亦包含多棟在建樓宇。</p> <p>在建樓宇將開發為2棟總建築面積約11,509.44平方米的宿舍樓，預定將於2018年6月竣工。</p> <p>經中國經營學院告知，在建樓宇的總建設成本約為人民幣13.8百萬元，截至估值日期已支付當中的人民幣6.90百萬元。</p> <p>地盤面積約172,063.00平方米之地塊的土地使用權已劃歸中國經營學院所有。</p>	除在建樓宇外，該物業目前由中國經營學院持有及佔用作教育及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權證一黔(2017)福泉市不動產權第0001449號，該物業一幅地盤面積約172,063平方米之土地的土地使用權已劃歸貴州應用技術職業學院(「職業學院」，中國經營學院之一)作教育用途。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第520000201716994號，一幅地盤面積約20,326.79平方米之地塊的規劃許可證已授予職業學院。經職業學院確認，彼等尚未獲得該地塊的土地使用權證。
3. 就物業當中總建築面積約67,198.86平方米的7棟已竣工樓宇而言，吾等尚未獲提供任何業權證。

附錄三

物業估值報告

4. 根據2份以職業學院為受益人的建設工程規劃許可證－建字第520000201411935號及520000201719256號，總建築面積約103,528.66平方米的多棟樓宇已獲批准建設(包括物業的已竣工樓宇及在建樓宇)。
5. 就總建築面積約11,509.44平方米的在建樓宇而言，吾等尚未獲提供建築工程施工許可證。
6. 吾等已獲得貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括(其中包含)以下內容：
 - a. 職業學院已取得附註1所述地塊的有效土地使用權證，有權使用劃撥的土地，並應可獲得相關主管部門對轉讓、租賃及抵押該地塊的同意；
 - b. 就附註2所述地塊而言，職業學院已獲得建設用地規劃許可證，而福泉市國土資源局已出具證明文件證明相關土地使用手續正在辦理；相關主管部門因動工時並無業權證而要求職業學院交還該地塊的可能性不大；
 - c. 就附註3所述樓宇而言，職業學院申請竣工驗收證書並無法律障礙，且因所建設樓宇並無建設工程竣工驗收證書而遭到行政處罰的可能性不大；及
 - d. 就附註5所述的在建樓宇而言，職業學院因不具備相關許可證或證書而被沒收在建樓宇並遭到行政處罰的可能性不大。
7. 在為該物業估值的過程中，吾等依賴上述法律意見，並未對該物業賦予商業價值，因為職業學院尚未獲得任何適當的業權證。然而，為便於參考，吾等認為該等樓宇於估值日期的折舊重置成本(不包括土地部分)將為人民幣133,875,000元。

估值證書

編號	物業	描述及年期	佔用情況	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	位於 中國 四川省 資陽市 雁江區 城南大道北 四川希望汽車 職業學院	<p>該物業包含一幅地盤面積約204,520平方米之地塊，以及建於其上的已於2013年至2017年期間分期竣工的10棟樓宇及若干構築物。</p> <p>樓宇的總建築面積約162,308.73平方米，主要包含2棟教學樓、一棟培訓樓、一個圖書館、4棟宿舍樓及多個食堂。構築物主要包括配套設施室、牆體及道路。</p> <p>該物業的土地使用權已劃歸中國經營學院作教育用途。</p>	<p>除地盤面積約119,664平方米的部分土地及總建築面積約87,170.82平方米的多棟樓宇已出租予兩名關連人士外，該物業現由中國經營學院持有及佔用作教育及配套用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權證－資陽國用(2013)第AA42005號，該物業中地盤面積約204,520平方米之土地的土地使用權已劃歸四川希望汽車職業學院(「汽車學院」，中國經營學院之一)作教育用途。
2. 根據7份房屋所有權證－川(2017)資陽市備記不動產權第0000270號至0000276號，總建築面積約85,621.3平方米之7棟樓宇由汽車學院擁有作教育及配套用途。
3. 根據966房地產權證，3棟總建築面積約76,687.43平方米之樓宇由汽車學院擁有作住宅及配套用途。
4. 根據日期為2014年1月1日的2份租賃協議，該物業中地盤面積約119,664平方米的部分土地以及建於其上的總建築面積約87,170.82平方米的多棟樓宇已出租予2名關連人士，租期為自2014年1月1日起五年。首年的年租金為人民幣8,260,000元，年租金漲幅為5%，不包括管理費及水、電、氣及通訊費。

5. 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括(其中包含)以下內容：
 - a. 汽車學院已獲得該物業土地的有效土地使用權證；該土地已作抵押，汽車學院有權使用劃撥的土地並應可獲得抵押人對轉讓、租賃及抵押土地之同意；
 - b. 汽車學院已依法取得附註2所述7棟樓宇的房屋所有權證，具備佔用及使用該等樓宇的合法權利，及應可獲得相關主管部門對轉讓、租賃及抵押該等樓宇之同意；
 - c. 汽車學院已依法取得附註3所述3棟樓宇的房屋所有權證；該等樓宇已作抵押，而汽車學院具備佔用及使用該等樓宇的合法權利，並應可獲得抵押人對轉讓、租賃及抵押該等樓宇之同意；及
 - d. 汽車學院面臨因未經許可租賃附註4所述的劃撥地塊而被沒收非法所得並被除以罰款的法律風險，但行政處罰將不會對汽車學院的營運造成重大不利影響。
6. 在為本物業估值的過程中，吾等依賴上述法律意見，並未對該物業賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為樓宇於估值日期的折舊重置成本(不包括土地部分)將為人民幣462,216,000元。

估值證書

編號	物業	描述及年期	佔用情況	於估值日期現況下的市值人民幣 人民幣元
4.	位於 中國 四川省 崇州市 學院路東 四川文化傳媒 職業學院	<p>該物業包含一塊地盤面積約76,326.71平方米的地塊，以及建於其上的已於2015年3月竣工的14棟樓宇及若干構築物。</p> <p>樓宇的總建築面積約53,162.72平方米，主要包含多棟教學樓、多棟培訓樓、一個圖書館、多棟宿舍樓、多個食堂及多個配套設施。構築物主要包括配套設施室、牆體及道路。</p> <p>該物業的土地使用權已授予中國經營學校作教育用途，將於2053年2月19日期滿。</p>	除地盤面積約9,990平方米的部分土地已出租予一名關連人士外，該物業現由中國經營學院持有及佔用作教育及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權證一川(2018)崇國市不動產權第0001157號，地盤面積約76,326.71平方米之地塊的土地使用權已授予崇州市永和文化傳媒有限公司(「永和文化傳媒」)作教育用途。根據崇州國土資源局出具的更名報告，上述土地使用權證的所有權人名稱將變更為四川文化傳媒職業學院(「文化傳媒學院」，中國經營學院之一)。
2. 就14棟總建築面積約53,162.72平方米之樓宇而言，吾等尚未獲提供任何業權證。
3. 根據日期為2014年6月1日之租賃協議，該物業地盤面積約9,990平方米的部分土地出租予一名關連人士，租期為自2014年6月1日起五年。首年的年租金為人民幣450,000元，年租金漲幅為5%，不包括管理費及水、電、氣及通訊費。
4. 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中包括(其中包含)以下內容：
 - a. 根據永和文化傳媒出具的協議函件，彼等同意將附註1所述地塊轉讓予文化傳媒學院，而文化傳媒學院根據協議函件及其他資料取得適當的土地使用權證並無法律障礙；
 - b. 經崇州住建局確認，文化傳媒學院申請獲得附註2所述樓宇的竣工驗收證書及房屋所有權證並無法律障礙，且文化傳媒學院及永和文化傳媒遭受行政處罰的可能性不大；及

- c. 就附註3所述的租賃用地而言，相關主管部門要求文化傳媒學院終止租約的可能性不大。
5. 在為本物業估值的過程中，吾等依賴上述法律意見，並未對該物業賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為樓宇於估值日期的折舊重置成本(不包括土地部分)將為人民幣110,006,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
5.	位於中國 四川成 南充市 嘉陵區 於陞路三段的 西南交通大學 希望學院	物業包括總地盤面積約356,435.00 平方米的4幅土地，其上建有20幢 樓宇及若干附屬構築物，於2011 年至2016年分不同階段竣工。 樓宇總建築面積約124,526.97平方 米，主要包括教學樓、培訓樓、圖 書館、宿舍樓、餐廳及配套設施。 構築物主要包括配套設施用房、圍 牆和道路。 物業的土地使用有權已授予中國 營運學校，於2058年2月25日及 2057年4月19日屆滿，作教育用 途。	物業現由中國 營運學校持有 及佔用，作教 育及配套用途。	503,948,000

附註：

1. 根據七份國有土地使用權證—不動產字第0040182號、0040183號、0040186號、0040188號、0040189號、0040191號及Nan Shi Jia Guo Yong(2013)第01804號，物業總地盤面積約356,435.00平方米的4幅土地的土地使用權已授予西南交通大學希望學院（「希望學院」，中國營運學校之一），於2058年2月25日及2057年4月19日屆滿，作教育用途。
2. 根據18份房屋所有權證，物業總建築面積約115,649.97平方米的13幢樓宇由希望學院擁有，作教育及配套用途。
3. 就物業總建築面積約8,877平方米的餘下2幢樓宇而言，我們尚未獲提供任何所有權證書。
4. 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. 希望學院擁有合法權利根據彼等所述的土地用途使用附註1所述物業的土地並有權於土地使用權證指明的屆滿日期內合法轉讓、租賃及按揭土地使用權；
 - b. 希望學院已依法取得附註2所述樓宇的房屋所有權證；彼等有權合法佔用及使用樓宇及應在取得相關主管部門的同意後，轉讓、租賃、按揭及以其他方式處置樓宇；

- c. 就附註3所述樓宇而言，希望學院在申請房屋所有權證方面並無阻礙且就樓宇並無建築工程竣工驗收證明而收到任何行政罰款的可能性較低；
5. 物業的估值過程中，我們已依賴上述法律意見且並無對附註3所述樓宇賦予商業價值。然而，為供參考，我們認為樓宇(土地要素除外)於估值日期的折舊重置成本為人民幣18,400,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
6.	位於中國四川省成都市金堂縣三星鎮學府大道8號的西南交通大學希望學院	物業包括地盤面積約333,382.49平方米的一幅土地，其上建有19幢樓宇及若干構築物，於2012年至2015年分不同階段竣工。 樓宇總建築面積約241,077平方米，主要包括教學樓、培訓樓、圖書館、宿舍樓、餐廳及配套設施。構築物主要包括配套設施用房、圍牆和道路。	除地盤面積約131,868平方米的土地的部分地塊及總建築面積約89,391.09平方米的樓宇已租賃予2名關連人士外，物業現由中國營運學校持有及佔用，作教育及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 經西南交通大學希望學院（「希望學院」，中國營運學校之一）告知，彼等於估值日期尚未取得地塊的任何土地使用權證。
2. 根據建設用地規劃許可證—Jin Gui地字第510121201020106號，上述地盤面積約333,382.49平方米（500.0737畝）地塊的規劃許可已分配予希望學院。
3. 就物業總建築面積約241,077平方米的19幢樓宇而言，我們尚未獲提供任何所有權證書。
4. 根據2份租賃協議，物業地盤面積約131,868平方米的部分地塊及其上所建總建築面積約89,391.09平方米的若干樓宇已租賃予兩名關連人士，自2014年6月1日及2014年7月1日起為期五年。第一年年租金為人民幣12,000,000元，年增長率為5%，不包括管理費、水、電、天然氣及通訊費用。

5. 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. 經金堂政府確認，希望學院有權於彼等取得適當所有權證書前佔用及使用物業。
 - b. 就附註3所述樓宇而言，由於在並無建築工程施工許可證的情況下使用樓宇而遭到相關主管部門行政處罰或沒收樓宇的可行性較低；及
 - c. 就附註6所述租賃物業而言，由於租賃獲分配土地而受到相關主管部門要求終止租約及罰款的可能性較低。
6. 於物業的估值過程中，我們已依賴上述法律意見且並無對物業賦予商業價值。然而，為供參考，我們認為樓宇(土地要素除外)於估值日期的折舊重置成本為人民幣525,290,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
7.	位於中國 四川省 綿竹市 東北鎮 學子路160號的 四川天一學院	物業包括241個住宅單元及3幢住宅樓宇的217個地下停車位(稱為青年城邦)，於2016年7月竣工。 物業總建築面積約12,077.78平方米。	物業現由中國營運學校持有及佔用，作宿舍及配套用途。	24,200,000

附註：

1. 根據241份房屋所有權證，總建築面積約6,796.54平方米的3幢樓宇由民辦四川天一學院(「天一學院」，中國營運學校之一)擁有，作住宅及配套用途。
2. 就物業總建築面積約5,281.24平方米的餘下217個地下停車位而言，我們尚未獲提供任何所有權證書。
3. 我們已識別及分析與物業的住宅單元及停車位具有類似特徵的物業所在地的眾多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單元每平方米人民幣3,400元至人民幣4,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出物業的假設單價。
4. 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. 天一學院已依法取得附註1所述樓宇的房屋所有權證及其有權合法佔用、使用、轉讓、租賃及按揭樓宇；
 - b. 就附註2所述的地下停車位而言，天一學院已支付全數代價並有權申請房屋所有權證。
5. 於物業的估值過程中，我們已依賴上述法律意見且並無對物業的停車位賦予商業價值。然而，為供參考，我們認為停車位於估值日期的市場價值為人民幣13,600,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的市值 人民幣
8.	位於中國 四川省 綿竹市 二環路東88號的 四川天一學院	<p>物業包括總地盤面積約734,466平方米的4幅土地，其上建有34幢樓宇及若干構築物，於2014年至2017年分不同階段竣工。</p> <p>樓宇總建築面積約240,812.04平方米，主要包括教學樓、培訓樓、圖書館、宿舍樓、餐廳及配套設施。構築物主要包括配套設施用房、圍牆和道路。</p> <p>物業亦包括在建的若干樓宇及構築物（「在建工程」）。在建工程將開發為教學及配套樓宇、宿舍樓、餐廳、圖書館及培訓樓，總建築面積約148,485.10平方米，計劃於2018年6月竣工。</p> <p>經中國營運學校告知，估計在建工程的總建築成本為人民幣379.6百萬元，其中人民幣182.9百萬元已於估值日期繳付。</p> <p>物業的土地使用權已分配予中國營運學校，作教育用途。</p>	除地盤面積約26,666.8平方米的部分土地已租賃予一名關連人士外，物業現由中國營運學校持有及佔用，作教育及配套用途，惟在建的在建工程除外。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2013年8月及2016年9月4份國有土地使用權證－竹國用(2013)第03354號、川(2016)綿竹不動產第0000133號、0000134號及0000135號，物業總地盤面積約734,466平方米的4幅土地的土地使用權已分配予民辦四川天一學院（「天一學院」，中國營運學校之一），作教育用途。
2. 根據10份房屋所有權證－綿啓權證監證字第0053426號至0053435號，總建築面積約123,762.11平方米的17幢竣工樓宇由天一學院擁有，作教育用途。
3. 就物業總建築面積約117,049.93平方米的餘下17幢竣工樓宇而言，我們尚未獲提供任何所有權證書。

4. 根據四川天一獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第(2017) 006號及007號，總建築面積約146,561.69平方米的樓宇已批准建設(包括物業的在建工程)。
5. 根據天一學院獲授的建築工程施工許可證第510683201612260101號，相關地方機關批准開展總建築面積約77,473.23平方米的9幢樓宇的建設工程。
6. 就總樓面面積約71,011.87平方米的餘下在建工程而言，我們尚未獲提供任何建築工程施工許可證。
7. 根據租賃協議，物業部分地盤面積約26,666.8平方米的地塊已租賃予一名關連人士，自2017年1月1日起為期三年。第一年年租金為人民幣600,000元，年增長率為5%，不包括管理費、水、電、天然氣及通訊費用。
8. 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. 天一學院有權根據彼等所述的土地用途使用附註1所述的獲分配地塊，彼等應在取得相關主管部門的同意後，轉讓、租賃及按揭土地；
 - b. 就附註2所述的17幢樓宇而言，天一學院已合法取得房屋所有權證並擁有合法權利佔用及使用樓宇以及應在取得相關主管部門的同意後，轉讓、租賃及按揭樓宇；
 - c. 就附註3所述樓宇而言，天一學院因使用並無相關所有權證樓宇而收到行政罰款的可能性較低；
 - d. 就附註4所述的在建工程而言，天一學院因缺少建築工程施工許可證而受到行政處罰的可能性較低；及
 - e. 就附註5所述的租賃土地而言，就出租獲分配土地而須終止租賃協議及收到行政罰款的可能性較低。
9. 於物業的估值過程中，我們已依賴上述法律意見且並無對物業賦予商業價值。然而，為供參考，我們認為竣工樓宇及在建工程(土地要素除外)於估值日期的折舊重置成本為人民幣720,900,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的市值 人民幣
9.	位於中國 四川省 成都市 高新區 (西區) 西區大道 2000號的 四川托普信息 技術職業學院	<p>物業包括地盤面積約353,027.85平方米的一幅土地，其上建有30幢樓宇及若干構築物，於2001年至2017年分不同階段竣工。</p> <p>樓宇總建築面積約221,962.17平方米，主要包括教學樓、培訓樓、圖書館、宿舍樓、餐廳及配套設施。構築物主要包括配套設施用房、圍牆和道路。</p> <p>物業亦包括在建的若干樓宇(「在建工程」)。在建工程將開發為教研樓，總建築面積約34,826.54平方米，計劃於2018年6月竣工。</p> <p>經中國營運學校告知，估計在建工程的總建築成本為人民幣59.21百萬元，其中人民幣7.78百萬元已於估值日期繳付。</p> <p>物業的土地使用權已分配予中國營運學校。</p>	<p>物業現由中國營運學校持有及佔用，作教育及配套用途，惟在建的在建工程及已租賃予一名關連人士的地盤面積約8,603平方米的部分地塊以及總建築面積約6,420.6平方米的若干樓宇除外。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2012年10月12日的土地付款及土地轉讓協議—高新國土西(2011)1號，物業地盤面積約353,027.85平方米的一幅土地的土地使用權已同意分配予四川托普教育股份有限公司(「托普教育」，貴公司全資附屬公司)，用於建設四川托普信息技術職業學院(「托普信息技術職業學院」，四川托普教育成立的學校)。
2. 根據國有土地使用權證—成高國用(2016)第15791號，物業總地盤面積約353,027.85平方米的的土地的使用權已分配予托普教育。
3. 就物業建築面積約221,962.17平方米的樓宇而言，我們尚未獲提供任何所有權證書。

4. 根據拓普教育獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第510124201239170號、510124201539008號、510124201639049號及510124201639077號，總建築面積約281,498.33平方米的樓宇已批准建設(包括物業的竣工樓宇及在建工程)。
5. 就總建築面積約34,826.54平方米的在建工程而言，我們尚未獲提供任何建築工程施工許可證。
6. 根據日期為2015年1月1日的租賃協議，地盤面積約8,603平方米的部分地塊以及總建築面積約6,420.6平方米的其上所建若干樓宇已租賃予一名關連人士，自2014年1月1日起為期五年。年租金為人民幣530,000元，年增長率為5%，不包括管理費、水、電、天然氣及通訊費用。
7. 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. 拓普教育已取得附註2所述地塊的有效土地使用權證；彼等有權使用獲分配土地及應在取得相關主管部門的同意後，轉讓、租賃及按揭土地；
 - b. 經相關主管部門確認，拓普教育在就附註3所述樓宇申請適當所有權證書方面並無阻礙且拓普教育不會面臨任何行政罰款；
 - c. 物業的在建工程而言，拓普教育因缺少建築工程施工許可證而收到行政處罰的可能性較低；及
 - d. 就附註8所述租賃物業而言，拓普教育因租賃獲分配土地而受到行政處罰的可能性較低。
8. 於物業的估值過程中，我們已依賴上述法律意見且並無對物業賦予商業價值。然而，為供參考，我們認為樓宇及在建工程(土地要素除外)於估值日期的折舊重置成本為人民幣359,665,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的市值 人民幣
10.	位於中國 山西省 晉中市 祁縣 東關鎮 東關村的 山西醫科大學 晉祠學院	物業包括總地盤面積約90,117.94平方米的4幅土地，其上建有11幢樓宇及若干配套構築物，於2017年竣工。 樓宇總建築面積約54,357.52平方米，主要包括教學樓、宿舍樓、餐廳及配套設施。構築物主要包括配套設施用房、圍牆和道路。 物業總地盤面積約63,098.47平方米的3幅土地的土地使用權已分配予中國營運學校。	物業現由中國營運學校持有及佔用，作教育及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證一晉(2017)祁縣不動產權第0000021號、0000444號及0000445號，物業總地盤面積約63,098.47平方米的3幅土地的土地使用權已分配予山西醫科大學晉祠學院（「晉祠學院」，中國營運學校之一）。
2. 就物業地盤面積約27,019.47平方米餘下的一幅地塊而言，我們尚未獲提供任何所有權證書。
3. 就物業的樓宇而言，我們尚未獲提供任何所有權證書。
4. 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. 晉祠學院有權根據彼等所述的土地用途使用附註1所述的獲分配地塊，彼等應在取得相關主管部門的同意後，轉讓、租賃及按揭土地；
 - b. 晉祠學院尚未就附註2所述地塊取得土地使用權證並於土地上興建部分樓宇；經祁縣政府確認，晉祠學院能夠繼續使用樓宇及彼等不會要求晉祠學院拆除樓宇；因此，晉祠學院被要求退還土地、沒收其上所建樓宇並處以罰款的可能性較低；及
 - c. 就附註3所述樓宇而言，晉祠學院在申請竣工驗收證明方面並無阻礙及因並無建築工程竣工驗收證明而建造樓宇收到任何行政罰款的可能性較低。
5. 於物業的估值過程中，我們已依賴上述法律意見且並無對物業賦予商業價值。然而，為供參考，我們認為樓宇（土地要素除外）於估值日期的折舊重置成本為人民幣182,500,000元。