

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就併表附屬實體持有的物業權益於2018年5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

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
公司牌照號碼：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，就多個實體（「併表附屬實體」，由貴公司經合約安排控制的實體）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2018年5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3號物業的3棟樓宇及第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及2號物業、3號物業的餘下部分、4至6號物業以及8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號物業屬在建工程（「在建工程」）的物業部份進行估值時，吾等已假設在建工程將根據併表附屬實體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併表附屬實體提供的資料，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併表附屬實體提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司及併表附屬實體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。

物業考察由王萍女士、楊君女士及黃海蓉女士於2018年1月及2018年5月進行。王萍女士為合資格中國房地產估價師並於中國物業估值方面有10年經驗。楊君女士及黃海蓉女士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
郫都區西區大道2000號
四川托普信息技術職業學院
行政大樓5樓
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
[編纂]

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

併表附屬實體於中國持有及佔有的物業權益

編號	物業	於2018年 5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	332,744,000
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 城南大道北的四川希望汽車職業學院	225,432,000
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	499,561,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 5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號四川天一學院的241個住宅單元及217個地下停車位	37,600,000
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>1,095,337,000</u>

估值證書

併表附屬實體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	<p>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。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約182,651.21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、圍牆及道路。</p> <p>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併表附屬實體，期限於2053年12月2日屆滿，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併表附屬實體作教育用途。</p>	<p>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，該物業目前由併表附屬實體持有及佔用，以作教育及配套用途。</p>	332,744,000

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一第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，以作教育及商業服務用途。
2. 根據2份國有土地使用權證一惠國用(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」，併表附屬實體之一），期限於2053年12月2日屆滿，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，期限於2053年12月2日屆滿，以作商業服務用途；
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，作教育用途。
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訂立日期為2016年12月26日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64,314.72平方米的餘下3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. 根據訂明的土地用途，貴州商務學院擁有法定權利使用附註2及3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. 根據訂明的土地用途，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；
 - d. 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。貴州商務學院擁有法定權利佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式出售該等樓宇；

- e. 就附註6所述的該等樓宇而言，根據公寓銷售合同協議，貴州商務學院已悉數支付代價，並有權申請房屋所有權證；
 - f. 就附註7所述該物業的該等樓宇而言，因使用沒有消防驗收批文的樓宇而須接受行政處罰的可能性甚低；及
 - g. 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)及地塊(詳見附註4)商業價值，原因分別為貴州商務學院尚未取得任何適當所有權證劃撥土地的性質。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180,794,000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192,389.79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樓宇。構築物主要包括配套設施室、圍牆及道路。</p> <p>於估值日期該物業亦包含多棟在建樓宇(「在建工程」)。</p> <p>在建工程將開發為2棟總建築面積約11,509.44平方米的宿舍樓，預定將於2018年8月竣工。</p> <p>經併表附屬實體告知，在建工程的總建設成本約為人民幣17百萬元，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平方米之地塊的土地使用權已劃歸併表附屬實體。就地盤面積約20,326.79平方米的剩餘地塊而言，尚未獲得相關的土地使用權證。</p>	除在建工程外，該物業目前由併表附屬實體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—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」，併表附屬實體之一)作教育用途。

2. 根據建設用地規劃許可證—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。
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工程)。
5. 就竣工後總建築面積約11,509.44平方米的在建工程而言，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. 職業學院已為附註1所述地塊取得有效的土地使用權證，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確認函確認正在辦理相關土地使用權申請手續。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所述的在建工程而言，職業學院因不具備相關許可證或證書而被沒收在建工程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及因物業的劃撥土地性質。然而，為便於參考，吾等認為該等樓宇及構築物以及在建工程於估值日期的折舊重置成本(不包括土地部分)將為人民幣137,568,000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7棟樓宇及若干構築物（「A部分」）。</p> <p>A部分的樓宇的總建築面積約85,621.3平方米，主要包含2棟教學樓、一棟培訓樓、一個圖書館、一棟宿舍樓及多個食堂。構築物主要包括配套設施室、圍牆及道路。</p> <p>此外，該物業亦包括於2016年竣工的3棟住宅樓的968個住宅單元，其總建築面積約為76,687.43平方米（「B部分」）。</p> <p>該物業A部分的土地使用權已劃歸併表附屬實體作教育用途。</p> <p>該物業B部分的土地使用權已授予併表附屬實體，其期限於2083年1月15日屆滿，作居住用途。</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，該物業現由併表附屬實體持有及佔用作教育、居住及配套用途。</p>	225,432,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證—資陽國用(2013)第AA42005號，該物業A部分中地盤面積約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」，併表附屬實體之一）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A部分7棟樓宇由汽車學院擁有作教育及配套用途。
3. 根據968份房地產權證，總建築面積約76,687.43平方米之B部分3棟住宅樓宇的968個住宅單元由汽車學院擁有。相關土地使用權已經授予汽車學院，其期限於2083年1月15日屆滿，用作居住用途。

4. 我們已識別及分析與B部分的住宅單元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每平方米人民幣3,000元至人民幣5,500元。相關住宅銷售案例有類似物業的位置、竣工日期、面積、樓宇狀況、交易日期及其他特徵，於我們的估值中被選為可資比較物業。就樓層、面積、時間、樓齡及間隔等而言，我們已對該等可資比較物業作出調整，以得出物業的假設單價。
5. 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。
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. 汽車學院已獲得該物業土地的有效土地使用權證。汽車學院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968個住宅單元的房地產權證。根據最高貸款金額合約，該等968個住宅單元已抵押予上海銀行股份有限公司(成都分行)，作為一項於2021年1月22日屆滿的貸款的抵押，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5所述的劃撥地塊而被沒收非法所得並被處以罰款的法律風險。
7. 在為本物業估值的過程中，吾等依賴上述法律意見且因其劃撥土地性質，並未對該物業A部分賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為A部分的樓宇及構築物(不包括土地部分)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣233,348,000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 學苑東路 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樓宇。構築物主要包括配套設施室、圍牆及道路。</p> <p>該物業的土地使用權並不歸屬於併表附屬實體。</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，該物業現由併表附屬實體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，期限於2053年2月19日屆滿。根據一份協議函件，永和**文化傳媒**同意四川**文化傳媒職業學院**(「**文化傳媒學院**」，併表附屬實體之一)可免費使用該物業的地塊。
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. 根據一份協議函件，永和**文化傳媒**同意**文化傳媒學院**可免費使用附註1所述地塊；

- 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所述的租出用地而言，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，原因為文化傳媒學院未取得適當業權證。然而，為便於參考，吾等認為樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本(不包括土地部分)將為人民幣109,536,000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 人民幣元
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、餐廳及配套樓宇。 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併表 附屬實體，於2058年2月25日及 2057年4月19日屆滿，作教育用 途。	物業現併表附 屬實體持有及 佔用，作教育 及配套用途。	499,561,000

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」，併表附屬實體之一），於2058年2月25日及2057年4月19日屆滿，作教育用途。
2. 根據132份房屋所有權證，物業總建築面積約115,649.97平方米的18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訂明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、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式處理樓宇；及

- 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遭受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，原因為希望學院未取得適當業權證。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18,300,000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	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11棟樓宇已租賃予2名關連人士外，物業現由併表附屬實體持有及佔用，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」，併表附屬實體之一）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一金規地字第510121201020106號，上述地盤面積約333,382.49平方米（500.0737畝）地塊的規劃許可已授予希望學院。
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，地盤面積約131,868平方米的物業的部分地塊及其上所建總建築面積約89,391.09平方米的11幢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。第一年年租金總額為人民幣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，希望學院因在並無建築工程竣工驗收證明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能性較低；及
 - c. 就附註4所述已出租部分而言，被相關主管部門要求終止租約及遭受行政處罰的可能性較低。
6. 於物業的估值過程中，我們已依賴上述法律意見及並無對物業賦予商業價值，原因為希望學院未取得土地使用權證。然而，為供參考，我們認為樓宇及構築物(土地要素除外)於估值日期的折舊重置成本為人民幣522,943,000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 人民幣元
7.	位於中國 四川省 綿竹市 東北鎮 學子路160號 四川天一學院的 241個住宅單元及 217個地下停車位	物業包括四川天一學院3幢住宅樓宇(稱為青年城邦)的241個住宅單元及217個地下停車位，於2016年7月竣工。 物業總建築面積約12,077.78平方米(包括住宅單位約6,796.54平方米及停車位約5,281.24平方米)。 物業的土地使用權已授予併表附屬實體，期限於2084年10月8日屆滿。	物業現由併表附屬實體持有及佔用，作住宅及停車位用途。	37,600,000

附註：

1. 根據242份房屋所有權證，總建築面積約12,077.78平方米的3幢住宅樓宇(241個住宅單元及217個地下停車位)由民辦四川天一學院(「天一學院」，其為上海舒瑞投資諮詢有限公司的全資附屬公司，而上海舒瑞投資諮詢有限公司為併表附屬實體之一)擁有，作住宅及停車位用途。
2. 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。相關住宅及停車位銷售案例有類似物業的位置、面積、樓宇狀況、交易日期及其他特徵，於我們的估值中被選為可資比較物業。就竣工日期、建築面積及間隔等而言，我們已對該等可資比較物業作出輕微調整，以得出物業的假設單價。
3. 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、按揭及以其他方式處理樓宇。

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 人民幣元
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35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228,685.78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>於估值日期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160,528.81平方米，計劃於2018年8月竣工。</p> <p>經併表附屬實體告知，估計在建工程的總建築成本約為人民幣438.9百萬元，其中人民幣202百萬元已於估值日期繳付。</p> <p>物業的土地使用權已分配予併表附屬實體，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，物業現由併表附屬實體持有及佔用，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4份國有土地使用權證—日期為2013年8月的竹國用(2013)第03354號、日期為2016年9月的川(2016)綿竹不動產第0000133號、0000134號及0000135號，物業總地盤面積約734,466平方米的土地的使用權已分配予民辦四川天一學院(「天一學院」，其為上海舒瑞投資諮詢有限公司的全資附屬公司，而上海舒瑞投資諮詢有限公司為併表附屬實體之一)，作教育用途。
2. 根據2份房屋所有權證—川(2018)綿竹市不動產第0004177號及0004934號，總建築面積約187,966.21平方米的28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40,719.57平方米的餘下7幢竣工樓宇而言，我們尚未獲提供任何所有權證書。
4. 根據天一學院獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第(2016) 040號、建字第(2017) 006號及007號，總建築面積約195,944.71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4份建築工程施工許可證第510683201612260101號、510683201807110101號、5100832018013000101號及510083201800050101號，相關地方機關批准開展總建築面積約199,836.26平方米的21幢樓宇的建設工程(包括物業的在建工程及7幢已竣工樓宇)。
6. 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。
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. 天一學院有權根據彼等訂明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28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遭受行政罰款的可能性較低；
 - d. 天一學院已獲得所有相關部門的許可證以取得該物業的在建工程的所有權權利，且天一學院在獲得該等房屋所有權證方面並無法律障礙；及
 - e. 就附註6所述的出租土地而言，天一學院就出租獲分配土地而須終止租賃及遭受行政罰款的可能性較低。
8. 於物業的估值過程中，我們已依賴上述法律意見且因物業的劃撥土地性質而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構築物以及在建工程(土地要素除外)於估值日期的折舊重置成本為人民幣823,600,000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 人民幣元
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40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216,964.1平方米，主要包括教學樓、培訓樓、圖書館、宿舍樓、餐廳及配套樓宇。構築物主要包括配套設施用房、圍牆和道路。</p> <p>於估值日期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8月竣工。</p> <p>經併表附屬實體告知，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併表附屬實體。</p>	<p>除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平方米的若干樓宇外，物業現時由併表附屬實體持有及佔用作教育及配套用途。</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」，併表附屬實體之一)，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」，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，物業地盤面積約353,027.85平方米的土地的土地使用權已分配予托普教育作教育用途。

3. 就物業總建築面積約 216,964.1 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. 就於完成後總建築面積約 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，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遭受行政罰款的可能性較低；及
 - d. 就附註 6 所述出租物業而言，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因物業的劃撥土地性質而並無對物業賦予商業價值。然而，為供參考，我們認為樓宇、構築物及在建工程(土地要素除外)於估值日期的折舊重置成本為人民幣 375,725,000 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 人民幣元
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53,966.08平方 米，主要包括教學樓、宿舍樓、餐 廳及配套樓宇。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 予併表附屬實體作教育用途。就地 盤面積約27,019.47平方米的地的 餘下地塊而言，尚未取得相關土 地使用權證。	物業現由併表 附屬實體持有 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—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」，併表附屬實體之一）作教育用途。
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. 根據房屋所有權證—晉(2018)祁縣不動產權第0000706號，總建築面積約29,115.4平方米的4幢樓宇由晉祠學院擁有作宿舍用途。
4. 就物業其餘7幢樓宇（總建築面積約24,850.68平方米）而言，我們尚未獲提供任何所有權證書。
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. 晉祠學院有權根據彼等訂明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遷出及拆除樓宇。因此，晉祠學院被要求退還土地及沒收其上所建樓宇並處以罰款的可能性較低；

- c. 就附註3所述的4幢樓宇而言，晉祠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，並應可獲得相關主管部門對轉讓、租賃及抵押該等樓宇的同意；及
 - d. 就附註4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，而晉祠學院因並無建築工程竣工驗收證明而建造樓宇遭受任何行政罰款的可能性較低。
6. 於物業的估值過程中，我們已依賴上述法律意見且因物業的劃撥土地性質而並無對物業賦予商業價值。然而，為供參考，我們認為樓宇及構築物(土地要素除外)於估值日期的折舊重置成本為人民幣188,500,000元。