

以下為獨立物業估價師戴德梁行有限公司就其對中國東方教育控股有限公司物業權益於2019年3月31日的價值意見所編製的函件、估值概要及估值報告，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們遵照閣下指示，對中國東方教育控股有限公司（稱為「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值（更多詳情載於所附估值報告），我們確認已對物業進行視察，作出相關查詢並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對相關物業權益於2019年3月31日的估值意見。

市值的定義

我們對各項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》（2017年版）而言，市值定義為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

對物業進行估值時，我們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》所載規定以及香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》（2017年版）。

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或僅特定擁有人或買方可得的任何價值因素）所引致的估價升跌。

我們對位於中國的物業進行估值時，除另有說明外，我們已假設按指定年期支付年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付溢價。我們已依賴 貴公司及其法律顧問海問律師事務所提供有關各項物業業權及 貴集團物業權益的資料及意見。對物業進行估值時，我們已假設 貴集團擁有各項物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

有關位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料載於各估值報告的附註。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

在對 貴集團擁有的位於中國的第一類物業進行估值時，我們採用了折舊重置成本（「折舊重置成本」）法，其中要求對現有用途中土地的市值進行估價，估算建築物和結構的新重置成本，並考慮到樓齡、狀況和功能性陳舊扣除項。折舊重置成本法所呈報的市值僅作為唯一權益適用於整個物業，及假設未對該物業進行零碎交易。市值取決於企業使用該整個物業產生的充分潛在盈利能力。

在對 貴集團在香港和中國租賃及佔用的第二類和第三類物業進行估值時，我們認為該等物業並無商業價值，主要是由於禁止轉讓和分租或因缺乏可觀的租金利潤。

資料來源

我們已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，我們並無檢查文件正本，以確定有否並未載於所獲文件副本的任何修訂。

在進行估值時，我們極為依賴 貴集團就各項物業業權及 貴集團於該等物業中的權益所提供的資料，並已接納 貴集團就有關規劃批文或法定通告、地役權、佔有期、土地及樓宇的憑證、樓宇的竣工日期、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項提供的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以提供予我們的資料為基準，故僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的對估值為重要資料的真實性及準確性。 貴集團亦向我們告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

我們已獲得有關位於中國的物業業權的文件摘要，但並無就物業進行調查。我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否並未載於我們所獲文件副本的任何修訂。我們亦無法確定位於中國物業的業權，因此，我們依賴 貴集團及其中國法律顧問就 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

實地視察

我們的估值師Zhengli Wang先生、Hui Huang先生及我們位於中國15個城市的估值團隊已於2018年9月和10月視察物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。Zhengli Wang先生及Hui Huang先生在中國物業估值方面擁有逾7年經驗。然而，我們並未進行實地調查以確定土壤狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。我們編製估值的基準為假設該等方面均符合條件且施工期間概不會產生任何特殊成本或工程出現延誤。我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，我們無法進行實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，我們假設交予我們文件所示的面積均為正確。

貨幣

除另行說明外，於我們的估值中，所有數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

謹附奉我們的估值概要及估值報告。

此致

中國
安徽省
合肥市
瑤海區
學林路1009號
中國東方教育控股有限公司
列位董事

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
董事總經理
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量)
中國註冊房地產估價師
理學碩士
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

[編纂]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾30年的經驗。

估值概要

第一類— 貴集團在中國擁有的物業

物業	於2019年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	3月31日 現況下的市值 (人民幣元)		於2019年 3月31日 現況下應佔市值 (人民幣元)
1. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 錦繡路172號 四川新東方烹飪學校校區	17,300,000	100	17,300,000
2. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 同安路6號 四川萬通汽車學校校區	無商業價值	100	無商業價值
3. 中國 安徽省 合肥市 新站區 學林路與文忠路交口 安徽新華電腦專修學院校區	無商業價值	100	無商業價值
4. 中國 安徽省 合肥市 新站區 學林路與魯班路交口 安徽新東方烹飪專修學院及 安徽新東方培訓學校校區	無商業價值	100	無商業價值
5. 中國 安徽省 合肥市 瑤海區 學林路與蔡倫路交口 安徽萬通汽車專修學院校區	無商業價值	100	無商業價值
6. 中國 安徽省 合肥市 瑤海區 相山路以西，關井路以北 安徽歐米奇西點學院校區	無商業價值	100	無商業價值
第一類小計：	17,300,000		17,300,000

估值概要

第二類— 貴集團在香港租賃及佔用的物業

物業	於2019年 3月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於2019年 3月31日 現況下應佔市值 (人民幣元)
7. 香港 北角 英皇道93號 錦平中心 2樓 香港新東方烹飪培訓有限公司 租賃物業	無商業價值	100	無商業價值
8. 香港 北角 英皇道89號 桂洪集團中心 26樓2601室 香港新東方烹飪培訓有限公司 租賃物業	無商業價值	100	無商業價值
第二類小計：	無商業價值		無商業價值

估值概要

第三類— 貴集團在中國租賃及佔用的物業

物業	於2019年 3月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於2019年 3月31日 現況下應佔市值 (人民幣元)
在中國的176項租賃物業.....	無商業價值	100	無商業價值
第三類小計：.....	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
第一類至第三類合計：.....	<u>17,300,000</u>		<u>17,300,000</u>

估值報告

第一類— 貴集團在中國擁有的物業

			於2019年 3月31日 現況下的市值								
物業	概況及年期	佔用詳情									
1. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 錦繡路172號 四川新東方 烹飪學校校區	<p>該物業為在一幅總佔地面積約11,044.25平方米的地塊上開發的校區。</p> <p>該物業已於2004年竣工，包括多棟教學樓、宿舍及相關附屬設施。該物業的總建築面積約為18,221.18平方米。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作校區。	人民幣 17,300,000元								
	建築面積的詳情如下：										
	<table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>教學樓</td><td>3,180.66</td></tr><tr><td>宿舍</td><td>2,916.84</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>6,097.50</u></td></tr></tbody></table>	用途	概約建築面積 (平方米)	教學樓	3,180.66	宿舍	2,916.84	合計：	<u>6,097.50</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)										
教學樓	3,180.66										
宿舍	2,916.84										
合計：	<u>6,097.50</u>										
	尚未就總建築面積約為12,123.68平方米的餘下樓宇取得房地產權證。										
	該物業具有不同的土地使用權，科學和教育用途至2053年9月29日到期。										

附註：

- (1) 我們並無賦予總建築面積約為12,123.68平方米的物業部分任何商業價值，故並未自政府取得與施工有關的相關證書及批文。

為作說明用途，倘若貴集團取得該物業的有效房地產權證（土地轉讓）作教育用途，則該物業於估值日期的市值將為人民幣31,300,000元。

- (2) 根據成都市龍泉驛區國土資源局於2018年7月12日簽發的兩份房地產權證，總佔地面積為11,044.25平方米的土地使用權和該物業的房屋所有權歸屬於成都天極教育管理有限公司用作教育用途，主要詳情如下：

編號	證書編號	土地使用期限之到期日	建築面積 (平方米)
1. . . .	(2018) 0045530	2053年9月29日	3,180.66
2. . . .	(2018) 0045531	2053年9月29日	2,916.84
		合計：	<u>6,097.50</u>

尚未就該物業總建築面積為12,123.68平方米的部分取得房地產權證。

- (3) 根據日期為2010年7月27日的營業執照第510112000037701號，成都天極教育管理有限公司成立時的註冊資本為人民幣600,000元，營業期間為2001年4月16日至2031年4月16日。

- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證和房地產權證屬合法及有效；
- (ii) 已取得業權文件的該物業的土地使用權和房屋所有權歸屬於成都天極教育管理有限公司；
- (iii) 成都天極教育管理有限公司是已取得業權文件的該物業合法土地使用者；
- (iv) 根據中國法律，成都天極教育管理有限公司有權佔用、使用、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (v) 正在申請無業權證明書的樓宇的房地產權證。

- (5) 根據提供予我們的資料，業權狀況和主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證 是（部分）
營業執照 是

估值報告

於2019年

3月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區同安路6號 四川萬通汽車學校 校區	該物業為在一幅總佔地面積約 26,282.28平方米的地塊上開發 的校區。 該物業已於2010年竣工，包括 多棟教學樓、宿舍及相關附屬設 施。該物業的總建築面積約為 32,128.61平方米。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作校 區。	無商業價值

建築面積的詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
教學樓	18,757.44
宿舍	9,924.60
辦公樓	1,105.67
食堂	2,340.90
合計：	<u>32,128.61</u>

尚未就總建築面積約為
32,128.61平方米的樓宇取得房
地產權證。

該物業具有劃撥土地使用權，可
作教育用途。

附註：

- (1) 該物業的土地使用權屬劃撥性質，不得自由轉讓。因此，我們並無賦予該物業任何商業價值。

為作說明用途，倘 貴集團取得該物業的有效房地產權證（土地轉讓）作教育用途，則該物業於估值日期的市值將為人民幣42,700,000元。

- (2) 根據成都市龍泉驛區國土資源局於2009年9月7日發出的劃撥土地使用權證第(2009)106904號，該物業（總佔地面積為26,282.28平方米）的土地使用權已劃撥予成都天極教育管理有限公司作教育用途。

- (3) 尚未就該物業總建築面積為32,128.61平方米的部分取得房地產權證。

- (4) 根據日期為2010年7月27日的營業執照第510112000037701號，成都天極教育管理有限公司成立時的註冊資本為人民幣600,000元，營業期間為2001年4月16日至2031年4月16日。
- (5) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證屬合法及有效；
 - (ii) 該物業的土地使用權歸屬於成都天極教育管理有限公司；
 - (iii) 成都天極教育管理有限公司是該物業的合法土地使用者；
 - (iv) 根據中國法律，成都天極教育管理有限公司有權佔用及使用該物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - (v) 正在申請無業權證明書的樓宇的房地產權證。
- (6) 根據提供予我們的資料，業權狀況和主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 劃撥土地使用權證 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

估值報告

於2019年

3月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3. 中國 安徽省 合肥市 新站區 學林路與文忠路交口 安徽新華電腦專修學 院校區	該物業為在一幅總佔地面積約 119,101.61平方米的地塊上開 發的校區。 該物業已於2009年至2017年期 間竣工，包括多棟教學樓、宿舍 及相關附屬設施。該物業的總建 築面積約為85,490.82平方米。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作校 區。	無商業價值

建築面積的詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
辦公樓	9,174.90
合計：	<u>9,174.90</u>

尚未就總建築面積約為
76,315.92平方米的餘下樓宇取
得房地產權證。

該物業具有劃撥土地使用權，可
作教育用途。(詳情請參閱附註
(2))。

附註：

- (1) 該物業的土地使用權屬劃撥性質，不得自由轉讓。因此，我們並無賦予該物業任何商業價值。

為作說明用途，倘若 貴集團取得該物業的有效房地產權證(土地轉讓)作教育用途，則該物業於估值日期的市值將為人民幣277,240,000元。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據合肥國土資源局簽發的兩份劃撥土地使用權證，該物業（總佔地面積為119,101.61平方米）的土地使用權歸屬於安徽新華電腦專修學院，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	佔地面積 (平方米)
(2010) 298	2010年7月6日	教育	98,220.06
(2013) 013	2013年6月25日	公共服務（教育）	20,881.55
合計：			<u>119,101.61</u>

- (3) 根據合肥國土資源局簽發的日期為2018年8月30日的房地產權證第(2018)10059380號，總佔地面積為20,881.55平方米的劃撥土地使用權和該物業（總建築面積為9,174.90平方米）的房屋所有權歸屬於安徽新華電腦專修學院。

尚未就該物業總建築面積為76,315.92平方米的部分取得房地產權證。

- (4) 根據合肥市規劃局簽發的兩份建築工程規劃許可證，該物業（建築面積為27,541.92平方米）的建築工程符合建築工程要求且已獲批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2011144	2011年3月15日	第2、3棟教學樓	13,097.83
2011145	2011年3月15日	第5、6棟教學樓	14,444.09
合計：			<u>27,541.92</u>

- (5) 根據合肥市新站區建設發展局簽發的兩份建築工程施工許可證，建築面積為27,542.00平方米的項目已獲准開始施工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
010212030003 . . .	2012年3月9日	第2、3棟教學樓	13,098.00
010212030004 . . .	2012年3月9日	第5、6棟教學樓	14,444.00
合計：			<u>27,542.00</u>

- (6) 根據日期為2018年7月10日的營業執照第52340000769048783Y號，安徽新華電腦專修學院成立時的註冊資本為人民幣40,000,000元，營業期間為2018年4月24日至2021年4月30日。

- (7) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證和房地產權證屬合法及有效；
- (ii) 已取得業權文件的該物業的土地使用權和房屋所有權歸屬於安徽新華電腦專修學院；

- (iii) 安徽新華電腦專修學院是已取得業權文件的該物業的合法土地使用者；
 - (iv) 根據中國法律，安徽新華電腦專修學院有權自由地佔用和使用該物業的土地使用權和房屋所有權；
 - (v) 正在申請無業權證明書的樓宇的房地產權證；及
 - (vi) 根據中國法律意見，法律顧問與有關政府部門進行會談並口頭確認 貴公司可以繼續使用該等樓宇而不會遭受任何罰款或處罰，亦不會被責令停止使用或拆除該等建築。
- (8) 根據提供予我們的資料，業權狀況和主要批文及執照的批授情況如下：

劃撥土地使用權證	是
房地產權證	是 (部分)
建築工程規劃許可證	是 (部分)
建築工程施工許可證	是 (部分)
營業執照	是

估值報告

於2019年

3月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
4. 中國 安徽省 合肥市 新站區 學林路與魯班路交口 安徽新東方烹飪專修 學院及安徽新東方技 工學校校區	該物業為在一幅總佔地面積約 94,382.9平方米的地塊上開發的 校區。 該物業已於2011年竣工，包括 多棟教學樓、宿舍及相關附屬設 施。該物業的總建築面積約為 39,835.99平方米。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作校 區。	無商業價值

建築面積的詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
教學樓	11,088.51
宿舍	17,030.90
合計：	<u>28,162.41</u>

尚未就總建築面積約為
11,673.58平方米的餘下樓宇取
得房地產權證。

該物業具有劃撥土地使用權，可
作教育用途。(詳情請參閱附註
(2))。

附註：

- (1) 該物業的土地使用權屬劃撥性質，不得自由轉讓。因此，我們並無賦予該物業任何商業價值。

為作說明用途，倘若 貴集團取得該物業的有效房地產權證(土地轉讓)作教育用途，則該物業於估值日期的市值將為人民幣179,200,000元。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據合肥市房產局簽發的全部三份房地產權證，總佔地面積為94,382.9平方米的劃撥土地使用權及該物業（總建築面積為28,162.41平方米）的房屋所有權歸屬於安徽新東方烹飪專修學院用作教育用途，主要詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)
(2018) 10034536 .	2018年6月13日	教學樓	5,987.88
(2018) 10034541 .	2018年6月13日	教學樓	5,100.63
(2018) 0025396 . .	2018年2月5日	學生宿舍	17,073.90
合計：			<u>28,162.41</u>

尚未就該物業總建築面積為11,673.58平方米的部分取得房地產權證。

- (3) 根據合肥市規劃局簽發的六份建築工程規劃許可證，建築工程符合該市規劃要求且已獲批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2011-048	2011年5月5日	附屬設施	822.46
2011-049	2011年5月5日	第1棟實訓和教學樓	3,429.00
2011-050	2011年5月5日	第1、2棟學生宿舍	17,133.40
2011-005	2011年11月26日	第3棟教學樓	5,004.82
2011-006	2011年11月26日	第6棟教學樓	5,828.29
2011-007	2011年11月26日	第7棟教學樓	6,259.22
2013-102	2013年11月28日	第2棟實訓和教學樓	1,162.9
合計：			<u>39,680.09</u>

- (4) 根據合肥市規劃局簽發的四份建築工程施工許可證，該物業符合施工要求且已獲准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
010211040003	2011年4月19日	第3、6、7棟教學樓	17,092.00
010211050006	2011年5月10日	第1棟實訓和教學樓 相關教學樓	4,337.00
010211060001	2011年6月18日	第1、2棟學生宿舍	17,133.40
34013514031101S01 .	2014年4月17日	第2棟實訓和教學樓	1,162.9
合計：			<u>39,725.30</u>

- (5) 根據日期為2018年4月24日的營業執照第52340100784946506P號，安徽新東方烹飪專修學院成立時的註冊資本為人民幣40,000,000元，營業期間為2018年4月24日至2021年4月30日。

(6) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證和房地產權證屬合法及有效；
- (ii) 已取得業權文件的該物業的土地使用權和房屋所有權歸屬於安徽新東方烹飪專修學院；
- (iii) 安徽新東方烹飪專修學院是已取得業權文件的該物業的合法土地使用者；
- (iv) 根據中國法律，安徽新東方烹飪專修學院有權自由地佔用和使用該物業的土地使用權和房屋所有權；
- (v) 正在申請無業權證明書的樓宇的房地產權證；及
- (vi) 根據中國法律意見，法律顧問與有關政府部門進行會談並口頭確認 貴公司可以繼續使用該等樓宇而不會遭受任何罰款或處罰，亦不會被責令停止使用或拆除該等建築。

(7) 根據提供予我們的資料，業權狀況和主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	是（部分）
建築工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
營業執照	是

估值報告

於2019年

3月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值								
5. 中國 安徽省 合肥市 瑤海區 學林路與蔡倫路交口 安徽萬通汽車專修學院校區	<p>該物業為在一幅總佔地面積約90,600.36平方米的地塊上開發的校區。</p> <p>該物業已於2011年至2018年期間竣工，包括多棟教學樓、宿舍及相關附屬設施。該物業的總建築面積約為49,308.31平方米。建築面積的詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>教學樓</td><td>17,498.55</td></tr><tr><td>宿舍</td><td><u>17,073.90</u></td></tr><tr><td>合計：</td><td><u><u>34,572.45</u></u></td></tr></tbody></table> <p>尚未就總建築面積約為14,735.86平方米的餘下樓宇取得房地產權證。</p> <p>該物業具有劃撥土地使用權，可作教育用途。(詳情請參閱附註(2))。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	教學樓	17,498.55	宿舍	<u>17,073.90</u>	合計：	<u><u>34,572.45</u></u>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作校區。	無商業價值
用途	概約建築面積 (平方米)										
教學樓	17,498.55										
宿舍	<u>17,073.90</u>										
合計：	<u><u>34,572.45</u></u>										

附註：

- (1) 該物業的土地使用權屬劃撥性質，不得自由轉讓。因此，我們並無賦予該物業任何商業價值。

為作說明用途，倘若貴集團取得該物業的有效房地產權證(土地轉讓)作教育用途，則該物業於估值日期的市值將為人民幣196,450,000元。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據合肥國土資源局簽發的兩份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為90,600.36平方米）的土地使用權歸屬於安徽萬通汽車專修學院，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	佔地面積 (平方米)
(2011) 6	2011年3月14日	教育	52,643.03
(2016) 007	2016年2月2日	教育	37,957.33
合計：			<u>90,600.36</u>

- (3) 根據合肥市房產局簽發的全部三份房地產權證，總佔地面積為52,643.03平方米的劃撥土地使用權及該物業（總建築面積為34,572.45平方米）的房屋所有權歸屬於安徽萬通汽車專修學院用作教育用途，主要詳情如下：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
(2016) 0208854 . .	教育	9,966.54
(2016) 0208845 . .	教育	7,532.01
(2018) 0025376 . .	學生宿舍	17,073.90
合計：		<u>34,572.45</u>

尚未就該物業總建築面積為14,735.86平方米的部分取得房地產權證。

- (4) 根據合肥市規劃局簽發的五份建築工程規劃許可證，建築工程符合該市規劃要求且已獲批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2011-035	2011年3月18日	第6、7棟學生宿舍	17,133.40
2011-051	2011年5月5日	第1棟實訓和教學樓	3,590.00
2011-052	2011年5月5日	附屬設施	822.46
340101201240122 . .	2012年11月20日	第4棟教學樓	10,361.30
340101201240123 . .	2012年11月20日	第5棟教學樓	7,377.00
2016-281	2016年11月24日	第2棟學生宿舍	6,231.50
合計：			<u>45,515.66</u>

附錄三

物業估值報告

- (5) 根據合肥市規劃局簽發的三份建築工程施工許可證，該物業符合施工要求且已獲准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
010211030001 . . .	2011年3月3日	第4、5棟教學樓	17,917.00
010211050007 . . .	2011年5月10日	第1棟實訓和教學樓 相關教學樓	4,507.00
010211060002 . . .	2011年6月18日	第6、7棟學生宿舍	17,133.40
3401001609120104- SX-001	2017年3月28日	第2棟學生宿舍	6,231.50
合計：			<u>45,788.90</u>

- (6) 根據日期為2018年4月24日的營業執照第52340100799836967E號，安徽萬通汽車專修學院成立時的註冊資本為人民幣30,000,000元，營業期間為2018年4月24日至2021年4月30日。

- (7) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證和房地產權證屬合法及有效；
- (ii) 已取得業權文件的該物業的土地使用權和房屋所有權歸屬於安徽萬通汽車專修學院；
- (iii) 安徽萬通汽車專修學院是已取得業權文件的該物業的合法土地使用者；
- (iv) 根據中國法律，安徽萬通汽車專修學院有權自由地佔用和使用該物業的土地使用權和房屋所有權；
- (v) 正在申請無業權證明書的樓宇的房地產權證；及
- (vi) 根據中國法律意見，法律顧問與有關政府部門進行會談並口頭確認 貴公司可以繼續使用該等樓宇而不會遭受任何罰款或處罰，亦不會被責令停止使用或拆除該等建築。

- (8) 根據提供予我們的資料，業權狀況和主要批文及執照的批授情況如下：

劃撥土地使用權證	是
房地產權證	是（部分）
建築工程規劃許可證	是（部分）
建築工程施工許可證	是（部分）
營業執照	是

估值報告

於2019年

3月31日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
6. 中國 安徽省 合肥市 瑤海區 相山路以西， 關井路以北 安徽歐米奇西點 學院校區	該物業為在一幅總佔地面積約126,157.49平方米的地塊上開發的校區。 該物業已於2018年竣工，包括多棟教學樓、宿舍及相關附屬設施。該物業的總建築面積約為35,641.77平方米。 該物業具有劃撥土地使用權，可作教育用途。(詳情請參閱附註(2))。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作校區。	無商業價值

附註：-

- (1) 該物業的土地使用權屬劃撥性質，不得自由轉讓。因此，我們並無賦予該物業任何商業價值。

為作說明用途，倘若貴集團取得該物業的有效房地產權證(土地轉讓)作教育用途，則該物業於估值日期的市值將為人民幣351,330,000元。

- (2) 根據合肥國土資源局簽發的一份劃撥土地使用權證，該物業(總佔地面積為126,157.49平方米)的土地使用權歸屬於安徽新華電腦專修學院，詳情如下：-

證書編號	簽發日期	用途	佔地面積 (平方米)
(2016) 008.	2016年2月18日	教育	126,157.49
		合計：	<u>126,157.49</u>

- (3) 根據合肥市房產局簽發的全部四份房地產權證，總佔地面積為126,157.49平方米的劃撥土地使用權及該物業(總建築面積為31,733.63平方米)的房屋所有權歸屬於安徽新東方烹飪專修學院作教育用途，主要詳情如下：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
(2019) 10130324	集體宿舍	6,222.09
(2019) 10130325	教育	12,678.32
(2019) 10130326	集體宿舍	6,222.09
(2019) 10130327	教育	6,611.13
	合計：	<u>31,733.63</u>

附錄三

物業估值報告

- (4) 根據合肥市規劃局簽發的四份建築工程規劃許可證，該物業（建築面積為35,641.77平方米）的建築工程符合建築工程要求且已獲批，詳情如下：—

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2017-122	2017年6月23日	第1棟教學樓	12,649.11
2017-081	2017年5月11日	第2棟學生宿舍	6,658.83
2017-082	2017年5月11日	第4棟學生宿舍	6,658.83
2017-121	2017年6月22日	食堂	9,675.00
合計：			<u>35,641.77</u>

- (5) 根據合肥市新站區建設發展局簽發的日期為2017年8月11日的建築工程施工許可證（編號3401351703010101-SX-001），該項目（建築面積為35,641.77平方米）已獲准開始施工。

- (6) 根據日期為2018年4月24日的營業執照第52340100784946506P號，安徽新東方烹飪專修學院成立時的註冊資本為人民幣40,000,000元，營業期間為2018年4月24日至2021年4月30日。

- (7) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：—

- (i) 根據中國法律，該物業的劃撥土地使用權證及房地產權證屬合法及有效；
- (ii) 該物業的土地使用權和房屋所有權歸屬於安徽新東方烹飪專修學院；
- (iii) 安徽新東方烹飪專修學院是該物業的合法土地使用者；
- (iv) 該物業的設計及建造符合當地規劃政策，並已獲有關部門批准；及
- (v) 安徽新東方烹飪專修學院有權自由地佔用和使用該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (8) 根據提供予我們的資料，業權狀況和主要批文及執照的批授情況如下：—

劃撥土地使用權證	是
房地產權證	是
建築工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
營業執照	是

估值報告

第二類— 貴集團在香港租賃及佔用的物業

			於2019年 3月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
7.	香港 北角 英皇道93號 錦平中心2樓	該物業包括一棟建築面積約300.73平方米的商業建築的一個商業單位。 該物業由一名獨立第三方出租予香港新東方烹飪培訓有限公司，租期為2015年12月1日至2020年11月30日，現時月租為120,000.00港元。	無商業價值
8.	香港 北角 英皇道89號 桂洪集團中心 26樓2601室	該物業包括一棟建築面積約60.48平方米的商業建築的一個辦公單位。 該物業由一名獨立第三方出租予香港新東方烹飪培訓有限公司，租期為2018年2月1日至2020年1月31日，現時月租為18,603.00港元。	無商業價值

附錄三

物業估值報告

第三類 — 貴集團在中國租賃及佔用的物業

物業編號	佔用租賃物業的學校	自租人或獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
9	北京朗杰科技有限公司	中國北京市海澱區中關村大街甲59號文化大廈1710室	北京朗杰科技有限公司	不適用	115.62	2018年4月15日	2020年4月14日	23,980.00	1、6	無商業價值
10	北京市新東方烹飪職業技能培訓學校	中國北京市朝陽區豆各莊鄉于家園南隊村南	北京市新東方烹飪職業技能培訓學校	8,043.00	12,467.00	2015年5月1日	2030年4月30日	416,666.67	2、3、6	無商業價值
11	北京市新東方烹飪職業技能培訓學校	中國北京市朝陽區豆各莊鄉于家園南隊村南	北京市新東方烹飪職業技能培訓學校	不適用	1,673.00	2015年10月1日	2030年11月30日	55,833.33	2、3、6	無商業價值
12	北京市新東方烹飪職業技能培訓學校	中國北京市朝陽區雙橋中路	北京市新東方烹飪職業技能培訓學校	不適用	4,262.00	2017年8月10日	2027年8月9日	233,333.33	2、3、6	無商業價值
13	重慶市新東方烹飪職業技能培訓學校	中國重慶市沙坪壩區石井坡街道辦事處前進坎1號	重慶市新東方烹飪職業技能培訓學校	不適用	4,600.00	2017年3月1日	2021年8月31日	66,666.67	1、4、6	無商業價值
14	重慶市新東方烹飪職業技能培訓學校	中國重慶市渝北區回興街道金翠巷16號	重慶市長征烹飪職業技能培訓學校	26,380.00	19,046.75	2017年9月1日	2028年2月29日	375,000.00	1、4、6	無商業價值
15	福建省新東方技工學校	中國福建省長樂市航城鎮	福建省新東方技工學校	9,635.00	12,608.00	2017年1月1日	2032年12月31日	126,080.00	1、4、6	無商業價值
16	福建省新東方烹飪職業技能培訓學校	中國福建省長樂市航城鎮	福建省新東方烹飪職業技能培訓學校	5,724.00	5,542.00	2017年1月1日	2032年12月31日	55,420.00	1、4、6	無商業價值
17	廈門市同安區新東方烹飪職業技能培訓學校	中國福建省廈門市同安工業集中區馬鞍山101號	廈門市同安區新東方烹飪職業技能培訓學校	不適用	14,689.50	2014年6月1日	2024年5月31日	226,756.00	1、4、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	出租人或獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
18	廣州市南沙區新東方烹飪職業培訓學校	中國廣東省廣州市番禺區南村鎮羅邊村羅山大道	廣州市番禺區新東方烹飪職業培訓學校	14,000.00	24,223.00	2010年6月16日	2019年8月17日	274,768.00	1、4	無商業價值
19	廣州市番禺區新東方烹飪職業培訓學校	中國廣東省廣州市番禺區石碁鎮新橋村泰安路47號	廣州市番禺區新東方烹飪職業培訓學校	7,200.00	9,234.00	2018年6月1日	2023年7月31日	177,815.00	2、3	無商業價值
20	深圳市新東方烹飪職業培訓學校	中國廣東省深圳市坪山新區寶梓中路52號	深圳市新東方烹飪職業培訓學校	7,749.00	11,978.00	2015年1月1日	2020年12月30日	95,824.00	1、4	無商業價值
21	甘肅新東方烹飪職業培訓學校	中國甘肅省蘭州市和平經濟開發區	甘肅新東方烹飪職業培訓學校	62,751.91	20,195.91	2016年8月1日	2030年7月31日	275,000.00	1	無商業價值
22	貴陽新東方烹飪學院	中國貴州省貴陽市南明區甘蔞塘貴陽建築工程學校	貴陽新東方烹飪學院	34,171.86	5,054.68	2018年1月1日	2019年12月31日	78,333.33	1、4、6	無商業價值
23	貴陽新東方烹飪學院	中國貴州省貴陽市花溪區孟關鄉改毛村	貴陽新東方烹飪學院	27,972.00	34,542.68	2018年4月1日	2030年9月30日	525,000.00	1、4、6	無商業價值
24	鄭州市新東方烹飪職業技能培訓學校有限公司	中國河南省鄭州市二七區馬寨鎮學院路	鄭州市新東方烹飪職業培訓學校	不適用	16,525.10	2014年1月1日	2021年12月31日	374,040.00	2、3、6	無商業價值
25	湖北新東方烹飪職業培訓學校	中國湖北省武漢市江夏經濟開發區陽光大道聖龍街博天路	湖北新東方烹飪職業培訓學校	11,129.50	9,341.26	2014年5月21日	2023年5月20日	111,583.33	1、4、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	估用租賃物業的學校	出租人或獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
26	石家莊市樂城區新東方烹飪職業技能培訓學校有限公司	中國河北省石家莊市樂城區富強西路	石家莊市樂城區新東方烹飪職業技能培訓學校有限公司	36,473.00	24,055.00	2019年1月1日	2026年12月31日	153,333.33	2-6	無商業價值
27	石家莊新東方中等專業學校	中國河北省石家莊市樂城區富強西路	石家莊新東方中等專業學校	800.00	2,320.00	2019年1月1日	2026年12月31日	12,500.00	2、3-6	無商業價值
28	海南新東方烹飪職業培訓學校及海南新東方烹飪技工學校	中國海南省海口市港澳開發區興業路	海南新東方烹飪職業培訓學校及海南新東方烹飪技工學校	8,500.00	9,000.00	2014年5月1日	2022年4月30日	124,458.33	2-4	無商業價值
29	哈爾濱新東方烹飪學校	中國黑龍江省哈爾濱市道外區先鋒路253號	哈爾濱新東方烹飪學校	2,031.00	4,300.00	2018年10月1日	2023年9月30日	25,000.00	2-6	無商業價值
30	哈爾濱新東方烹飪學校	中國黑龍江省哈爾濱市香坊區朝陽鎮前進村前宏路77號	哈爾濱新東方烹飪學校	10,445.00	7,877.23	2015年1月1日	2024年12月31日	690,000.00	1、4-6	無商業價值
31	長沙新東方烹飪學院	中國湖南省長沙市長沙經濟技術開發區毛塘工業園	長沙新東方烹飪學院	33,333.34	40,000.00	2011年4月1日	2021年6月30日	77,777.00	2-6	無商業價值
32	長春市寬城新東方烹飪職業培訓學校有限公司及長春新東方烹飪技工學校有限公司	中國吉林省長春市寬城區青年路12888號(302廠道的東側)	安徽新東方烹飪專修學校	8,534.75	11,598.30	2013年7月16日	2023年7月15日	171,808.33	1、4-6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
33	江蘇新東方烹飪技術學校 及南京烹飪技術學校	中國江蘇省南京市浦口區點將 台路52號	江蘇新東方烹飪技術學校 及南京烹飪技術學校	不適用	14,963.00	2015年7月1日	2020年6月30日	169,166.67	5	無商業價值
34	蘇州新東方烹飪專修學校	中國江蘇省相城區陽澄湖鎮鳳 陽路28號	蘇州新東方烹飪專修學校	27,514.90	13,139.60	2014年6月8日	2029年8月7日	183,333.33	1、4、6	無商業價值
35	徐州新東方烹飪專修學校	中國江蘇省徐州市銅山區驛城 村糧庫北路西	徐州新東方烹飪專修學校	13,334.00	16,807.22	2017年12月5日	2027年12月4日	175,000.00	1、4	無商業價值
36	江西南昌新東方烹飪學院	中國江西省南昌市青雲譜區井 岡山大道279號	江西南昌新東方烹飪中等專科 學校	10,402.00	10,438.05	2011年3月1日	2023年2月28日	91,666.67	3、6	無商業價值
37	江西南昌新東方烹飪學院	中國江西省南昌市青雲譜區井 岡山大道377號	江西南昌新東方烹飪中等專科 學校	1,332.00	130.00	2015年8月20日	2020年8月31日	3,900.00	2、6	無商業價值
38	江西南昌新東方烹飪學院	中國江西省南昌市小蘭工業區 迎賓路中段小蘭大道98號	江西南昌新東方烹飪中等專科 學校	不適用	11,097.13	2019年3月1日	2025年2月28日	129,837.3	1、4、6	無商業價值
39	大連金州新區新東方烹飪職業 培訓學校	中國遼寧省大連市大連開發區 數字三路28號	安徽新東方烹飪專修學校	13,000.00	9,319.03	2015年1月1日	2024年12月31日	116,666.67	1、4、6	無商業價值
40	沈陽新東方烹飪學校有限公司	中國遼寧省沈陽市于洪區沙嶺 鎮關勝台村	沈陽新東方烹飪學校	10,543.00	17,600.00	2016年5月1日	2021年4月30日	83,333.33	3、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
41	沈陽新東方烹飪學校有限公司 東實校區	中國遼寧省沈陽市于洪區沙嶺 路173號	沈陽新東方烹飪學校	11,405.60	13,814.11	2018年7月1日	2028年6月30日	183,333.33	1、4	無商業價值
42	呼和浩特市新東方技工學校	中國內蒙古自治區呼和浩特市 土默特左旗台閣牧鎮大瓦窯村 東	呼和浩特市新東方技工學校	6,768.70	2,800.00	2016年7月21日	2023年7月20日	37,500.00	1、4、6	無商業價值
43	呼和浩特市新東方烹飪職業 培訓學校	中國內蒙古自治區呼和浩特市 土默特左旗台閣牧鎮大瓦窯村 東	呼和浩特市新東方烹飪職業 培訓學校	8,925.10	8,898.56	2013年4月16日	2023年4月15日	120,000.00	1、4、6	無商業價值
44	寧夏新東方職業技能培訓學校	中國寧夏回族自治區銀川市寧 遠縣望遠鎮109國道北側	寧夏新東方職業技能培訓學校	不適用	14,374.76	2018年1月1日	2024年12月31日	31,583.16	1、6	無商業價值
45	青島新東方烹飪職業培訓學校 有限公司	中國青島省西寧市南新區創業 路92號	青島新東方烹飪職業培訓學校 有限公司	19,000	23,215.00	2016年8月1日	2024年7月31日	32,600.00	2、6	無商業價值
46	成都新東方烹飪職業技能培訓 學校有限公司	中國四川省成都市雙流區蛟龍 工業港高新大道10座	成都新東方烹飪學校	17,316	30,000.00	2008年12月30日	2058年12月30日	207,900.00	2、3、4、6	無商業價值
47	成都新東方烹飪職業技能培訓 學校有限公司	中國四川省成都市雙流區彭鎮 羅漢路133號	成都新東方烹飪學校	21,978.00	21,432.00	2013年8月23日	2028年11月22日	210,000.00	2、4、6	無商業價值
48	成都新東方烹飪職業技能培訓 學校有限公司	中國四川省成都市金牛區金周 路626號	成都新東方烹飪學校	不適用	18,000.00	2017年6月26日	2022年6月25日	166,666.67	2、3、4、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
49	南充新東方烹飪職業培訓學校	中國四川省南充市順慶區華生東路96號雲盧2號樓	南充新東方烹飪職業培訓學校	1,284.25	4,090.99	2017年11月11日	2023年11月10日	108,333.33	2、4、6	無商業價值
50	青島城陽新東方烹飪職業培訓學校	中國青島市城陽區流亭街道王家女姑村後	青島城陽新東方烹飪職業培訓學校	15,776.95	13,650.00	2014年1月1日	2024年1月1日	137,592.00	2、3、6	無商業價值
51	山東新東方烹飪職業培訓學校仲宮校區	中國山東省濟南市曆城區仲宮文化藝術街中段	山東新東方烹飪職業培訓學校	18,418.00	18,112.00	2016年1月10日	2024年1月9日	433,333.33	2、4、6	無商業價值
52	山東新東方烹飪職業培訓學校平安校區	中國山東省濟南市長清區平安山莊內	山東新東方烹飪職業培訓學校	不適用	19,865.69	2017年1月1日	2026年12月31日	329,166.67	2、6	無商業價值
53	上海新曼烹飪培訓有限公司	中國上海市金山區亭楓公路1915號	上海新曼烹飪培訓有限公司	21,009.00	14,982.15	2013年5月15日	2023年5月14日	265,000.00	1、6	無商業價值
54	上海新曼烹飪培訓有限公司朱涇分公司	中國上海市金山區朱涇鎮中連路369號生產車間七、八	上海新曼烹飪培訓有限公司	10,000.00	16,607.68	2017年1月16日	2025年4月15日	265,000.00	1、4、6	無商業價值
55	陝西新東方烹飪培訓學校有限公司	中國陝西省西安市魚化寨魚門路256號	陝西新東方烹飪學校	31,600.00	30,302.00	2016年7月1日	2031年11月14日	291,666.67	2、6	無商業價值
56	山西新東方烹飪職業培訓學校晉祠校區	中國山西省太原市晉源區晉祠鎮東門外5號	山西新東方烹飪職業培訓學校	不適用	11,000.00	2010年9月10日	2020年9月10日	83,333.33	1、6	無商業價值
57	山西新東方烹飪職業培訓學校小店校區	中國山西省太原市小店區大運路8號	山西新東方烹飪職業培訓學校	10,540.00	14,000.00	2015年7月1日	2025年6月30日	231,875.00	3、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
58	天津市靜海區新東方烹飪職業技能培訓學校有限公司	中國天津市靜海區靜海縣靜海經濟開發區一號路6號	天津市靜海新東方烹飪職業培訓學校	不適用	11,777.40	2014年7月15日	2024年7月14日	175,000.00	1、6	無商業價值
59	新疆新東方烹飪學校	中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市頭屯河區金屯路19號	新疆新東方烹飪學校	15,417.60	21,518.25	2018年4月1日	2033年8月31日	61,767.67	2、4、6	無商業價值
60	雲南新東方烹飪學校及雲南新東方烹飪職業培訓學校	中國雲南省昆明市西山區車家壁	雲南新東方烹飪學校	31,836.58	17,248.92	2017年4月1日	2027年6月30日	275,000.00	1、4、6	無商業價值
61	杭州市余杭區新東方烹飪學校(良渚校區)	中國浙江省杭州市余杭區瓶窯鎮富家路6號	杭州市余杭區新東方烹飪學校	10,000.00	10,459.95	2014年3月1日	2024年5月31日	148,750.00	1	無商業價值
62	杭州市余杭區新東方烹飪學校(余杭校區)	中國浙江省杭州市余杭區上湖村上湖西46號	杭州市余杭區新東方烹飪學校	28,897.33	25,698.78	2017年3月1日	2027年2月28日	383,333.30	1	無商業價值
63	寧波新東方烹飪培訓學校	中國浙江省寧波市鄞州區瞻岐鎮大嵩鹽場	寧波新東方烹飪培訓學校	16,000,000	15,041.76	2017年2月1日	2027年1月31日	162,451.00	1、4、6	無商業價值
64	陝西新東方烹飪學校	中國陝西省西安市魚化寨魚門路256號	陝西新東方烹飪學校	不適用	2,628.00	2014年2月1日	2022年8月10日	21,667.00	2、6	無商業價值
65	北京市大興區新華電腦職業技能培訓學校	中國北京市昌平區沙河鎮三水青溝莊園南100米	北京市大興區新華電腦職業技能培訓學校	不適用	11,500.00	2014年11月1日	2024年10月31日	333,333.33	2、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
66	重慶新華電腦職業培訓學校 及重慶市新華技工學校	中國重慶市北碚區龍鳳橋龍鳳 三村26號	重慶新華電腦職業培訓學校	46,000.00	23,000.00	2017年2月1日	2027年1月31日	206,666.67	2-6	無商業價值
67	貴州新華電腦學院	中國貴州省貴陽市五眼橋桃園 路67號	貴州新華電腦學院	不適用	20,373.25	2018年7月1日	2019年6月30日	154,812.00	1-6	無商業價值
68	河南新華電腦學校	中國河南省鄭州市中原區須水 工資園鄭上路	河南新華電腦學校	不適用	23,333.33	2012年1月1日	2027年12月31日	333,333.33	2-6	無商業價值
69	武漢新華電腦職業培訓學校	中國湖北省武漢市青山区冶金 大道180號	武漢新華電腦職業培訓學校	11,844.41	9,836.22	2017年3月1日	2025年2月28日	175,000.00	1-4	無商業價值
70	石家莊新華電腦學校	中國河北省石家莊市南二環西 路199號	石家莊新華電腦學校	不適用	28,001.00	2015年12月15日	2027年12月14日	416,667.00	3-6	無商業價值
71	長沙新華電腦學院	中國長沙市天心區大托鎮牛角 塘村	長沙新華電腦學院	11,219.00	15,404.21	2015年4月16日	2025年4月15日	225,736.83	1-4	無商業價值
72	南京新華電腦專修學院	中國江蘇省南京市江寧區林陵 街道九竹路88號	南京新華電腦專修學院	不適用	23,540.00	2016年10月1日	2026年9月30日	388,410.00	2	無商業價值
73	南昌新華電腦中專學校	中國江西省南昌市青山湖區順 外路1228號	南昌新華電腦中專學校	73,333.33	28,806.00	2016年8月1日	2019年7月31日	280,000.00	2-6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
74	四川新華電腦學校	中國四川省成都市雙流區蛟龍工業港新華大道1座	四川新華電腦學校	不適用	35,000.00	2006年3月8日	2057年3月8日	385,000.00	2、4、6	無商業價值
75	山東新華電腦學院西校區	中國山東省濟南市天橋區無影山中路123號	山東新華電腦學院	40,000.20	18,979.40	2006年3月1日	2021年2月28日	221,987.08	3、6	無商業價值
76	山東新華電腦學院東校區	中國山東省濟南市曆下區文化東路55號院	山東新華電腦學院	不適用	8,138.86	2019年2月1日	2024年1月31日	139,734.50	1、6	無商業價值
77	山西新華電腦職業培訓學校	中國山西省太原市小店區大運路8-2號	山西新華電腦職業培訓學校	11,700.00	13,550.00	2018年1月1日	2033年9月30日	214,090.00	3、6	無商業價值
78	烏魯木齊新華智原互聯網科技 有限公司	中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市新疆軟件園實訓基地B1棟3層半層包括T313、T314、T315、T316、C309、C310、C311、C312室及半層所有的其他區域及公共區域	烏魯木齊新華智原互聯網科技 有限公司	不適用	1,841.40	2018年1月1日	2020年12月31日	84,486.05	2、6	無商業價值
79	雲南新華電腦職業培訓學校 及雲南新華計算機中等專業 學校	中國雲南省昆明市西山區	雲南新華電腦職業培訓學校 及雲南新華計算機中等專業 學校	不適用	22,346.22	2017年9月1日	2020年8月31日	112,500.00	2、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
80	蘭州新華互聯網中等職業學校	中國甘肅省蘭州市東崗東路萬商國際商場5層008、010號	蘭州新華互聯網中等職業學校	24,570	14,013.49	2017年9月28日	2025年12月31日	199,166.67	2、4、6	無商業價值
81	北京市大興區萬通汽車修理職業技能培訓學校	中國北京市通州區馬駒橋鎮小周易村甲6號院及兩邊建築物一、二兩層	北京市大興區萬通汽車修理職業技能培訓學校	9,333.33	18,000.00	2016年7月8日	2024年7月7日	606,666.67	3、6	無商業價值
82	重慶新華萬通汽車職業技能培訓有限公司	中國重慶市北碚區蔡家鎮嘉德大道1號	安徽新華教育集團有限公司	4,000.00	21,000.00	2016年12月6日	2026年12月5日	266,280.00	1、4	無商業價值
83	廣州番禺區萬通汽車職業培訓學校	中國廣東省廣州市番禺區天井崗	廣州番禺區萬通汽車職業培訓學校	6,847.00	12,158.00	2015年2月8日	2020年2月7日	172,207.62	3、6	無商業價值
84	廣州番禺區萬通汽車職業培訓學校	中國廣東省廣州市番禺區蓮北大道小羅村段	廣州番禺區萬通汽車職業培訓學校	不適用	2,130.00	2015年2月9日	2019年12月31日	53,250.00	2、6	無商業價值
85	廣州番禺區萬通汽車職業培訓學校	中國廣東省廣州市番禺區橋鎮大羅塘雲騰旅店	廣州番禺區萬通汽車職業培訓學校	不適用	3,298.00	2018年8月20日	2019年6月20日	103,000.00	1、6	無商業價值
86	廣州番禺區萬通汽車職業培訓學校	中國廣東省廣州市番禺區沙頭街小羅村工業區進村南街3號廠房內5、6號廠房	廣州番禺區萬通汽車職業培訓學校	不適用	800.00	2017年5月9日	2025年5月31日	22,000.00	3、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
87	甘肅萬通汽車職業培訓學校	中國甘肅省蘭州市蘭州新區三 一重工業園	合肥萬華東方教育投資 有限公司	23,150.70	11,772.22	2016年12月1日	2027年2月28日	164,666.67	2、4、6	無商業價值
88	貴州萬通汽車教育培訓 有限公司	中國貴州省貴陽市白雲區雲環 東路315號	貴州萬通汽車教育培訓 有限公司	不適用	19,648.00	2017年4月6日	2027年4月5日	252,692.00	1、6	無商業價值
89	鄭州萬通汽車職業培訓學校	中國河南省鄭州市榮陽市李黃 路中段16號院	鄭州萬通汽車職業培訓學校	28,000	30,000.00	2011年7月16日	2027年7月15日	320,833.33	3、6	無商業價值
90	武漢萬通宇星汽車培訓 有限公司	中國湖北省武漢市東湖新技术 開發區清風路5號武漢合信包 裝印刷有限公司內	武漢萬通宇星汽車培訓 有限公司	10,000.00	16,027.00	2017年1月1日	2024年12月31日	200,000.00	1、4	無商業價值
91	石家莊萬通汽車職業培訓學校	中國河北省石家莊市橋東區崗 上鎮大同村	石家莊萬通汽車職業培訓學校	19,900.00	19,132.50	2019年4月4日	2029年4月3日	225,000.00	2、4、6	無商業價值
92	湖南萬通汽車修職業培訓學校	中國湖南省長沙市長沙經濟技 術開發區	湖南萬通汽車修職業培訓學校	30,000.00	25,104.00	2016年6月6日	2026年6月5日	326,357.00	1、4	無商業價值
93	長春萬通教育諮詢有限公司	中國吉林省長春市綠園區延壽 街7號楓葉皇家苑綜合商業樓 127號、128號	長春萬通教育諮詢有限公司	不適用	415.74	2017年10月1日	2025年9月30日	29,166.67	1、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
94	長春萬通教育諮詢有限公司	中國吉林省長春市綠園區合心鎮長白公路8公里處	長春萬通教育諮詢有限公司	4,452.6	14,354.40	2017年7月1日	2025年6月30日	191,666.67	1、4、6	無商業價值
95	南京萬通汽車職業培訓學校和南京萬通汽車技工學校	中國江蘇省南京市江寧區秣陵街道蘇源大道168號	南京萬通汽車技工學校	不適用	29,286.11	2018年5月11日	2028年5月10日	556,433.33	1、6	無商業價值
96	南昌萬通汽車教育培訓有限公司	中國江西省南昌市小蘭工業園迎賓路中段小蘭大道98號	南昌萬通汽車教育培訓有限公司	22,331.00	23,987.48	2025年4月1日	2019年5月31日	220,833.33	1、6	無商業價值
97	沈陽市萬通汽車職業培訓學校有限公司	中國遼寧省沈陽市沈陽經濟技術開發區	沈陽市萬通汽車職業培訓學校	19,352.00	12,600.00	2017年1月1日	2026年12月31日	179,167.00	1、4	無商業價值
98	呼和浩特市萬通汽車職業培訓學校	中國內蒙古自治區呼和浩特市回民區金五東路3號	合肥謙華東方教育投資有限公司	5,134.87	14,000.00	2017年5月1日	2027年4月30日	141,666.67	1、4	無商業價值
99	山東萬通汽車修職業培訓學校	中國山東省濟南市天橋區新黃路267號	山東萬通汽車修職業培訓學校	40,000.00	26,230.00	2019年1月1日	2024年12月31日	250,000.00	3、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
100	西安萬通汽修職業技能培訓學校	中國陝西省西安市雁塔區魚門路200號	西安萬通汽修職業技能培訓學校	7,260.00	11,300.00	2012年12月30日	2022年12月29日	170,833.00	2	無商業價值
101	新疆生產建設兵團第十二師萬通汽車專修學校	中國新疆省烏魯木齊市頭屯河區第十二師頭屯河農場老場部坪南路1009號	新疆生產建設兵團第十二師萬通汽車專修學校	31,830.00	9,090.00	2016年10月1日	2026年10月1日	54,547.50	2、6	無商業價值
102	昆明萬通汽車教育培訓有限公司	中國雲南省昆明市大板橋空港經濟區內文博路1580號	昆明萬通汽車教育培訓有限公司	21,819.52	27,162.46	2017年9月1日	2025年8月31日	441,666.00	1、4、6	無商業價值
103	杭州萬通汽車職業技能培訓學校	中國浙江省杭州市余杭區塘栖鎮張家墩路127號	杭州萬通汽車職業技能培訓學校	11,694.50	15,928.30	2017年6月1日	2027年5月31日	233,333.30	1、4、6	無商業價值
104	北京華信智原教育技術有限公司安徽分公司	中國安徽省合肥市蜀山區華美達廣場25號樓1401-1422室	北京華信智原教育技術有限公司安徽分公司	不適用	1,025.54	2016年7月25日	2021年7月24日	48,563.30	1、4、6	無商業價值
105	北京華信智原教育技術有限公司	中國北京市海澱區北三環中路44號3號樓編號為3-7的一、二、三層和3-8至3-12的三層	北京華信智原教育技術有限公司	不適用	1,217.00	2017年12月20日	2022年12月19日	173,980.00	1、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
106	重慶華信智原科技有限公司	中國重慶市兩江新區華山南路16號4B號樓3層	北京華信智原教育技術有限公司	不適用	774.15	2017年9月1日	2020年8月31日	23,225.00	2-6	無商業價值
107	重慶華信智原科技有限公司	中國重慶市渝中區中山二路174號附18號綜合樓6樓	北京華信智原教育技術有限公司	不適用	2,039.60	2015年6月1日	2020年9月7日	61,509.20	1-6	無商業價值
108	北京華信智原教育技術有限公司福建分公司	中國福建省福州市鼓樓區五四路159號世界金龍大廈第七層A、B、C3、D2及C4室	北京華信智原教育技術有限公司福建分公司	不適用	1,488.00	2018年1月1日	2024年12月31日	40,176.00	1-6	無商業價值
109	北京華信智原教育技術有限公司廣州分公司	中國廣東省廣州市天河區天平架馮莊路5號翠園江號空間壹號樓2F010至2F013、2F015及2F016單元	北京華信智原教育技術有限公司廣州分公司	不適用	1,052.00	2016年2月20日	2021年2月19日	76,832.00	1	無商業價值
110	蘭州華信智原信息科技有限公司	中國甘肅省蘭州市城關區段家灘路704號園區F區三層301-304、312號	北京華信智原教育技術有限公司	不適用	708.33	2017年12月20日	2019年12月19日	48,527.20	2-6	無商業價值
111	貴州華信智原科技有限公司	中國貴州省貴陽市國家經濟技術開發區北溪大道532號	貴州華信智原科技有限公司	不適用	1,000.00	2018年6月1日	2019年5月31日	—	2-6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
112	北京華信智原教育技術有限公司河南分公司	中國河南省鄭州市高新技術開發區國家大學科技園東區8號樓13層	北京華信智原教育技術有限公司河南分公司	不適用	1,358.70	2018年4月1日	2019年3月31日	73,372.30	2、6	無商業價值
113	武漢東湖新技術開發區華信智原職業培訓學校有限公司	中國湖北省武漢市關山大道特1號華中曙光軟件園A8棟二層	武漢市華信智原科技有限公司	不適用	976.73	2015年11月16日	2019年11月15日	64,610.69	1、6	無商業價值
114	北京華信智原教育技術有限公司	中國河北省石家莊市橋西區滙豐路8號西美花街大廈第17層01、02、03、04、05、06、07、08、09、10室	北京華信智原教育技術有限公司	不適用	1,501.28	2018年4月10日	2024年4月9日	59,363.11	2、6	無商業價值
115	湖南華信智原信息科技有限公司	中國湖南省長沙市開福區芙蓉中路一段458號平安大廈2棟7層	湖南華信智原信息科技有限公司	不適用	728.90	2016年4月1日	2023年3月31日	28,000.00	1、6	無商業價值
116	南京華信智原教育科技有限公司	中國江蘇省南京市雨花臺區小行路6號2號樓、5號樓及7號樓部分	南京華信智原教育科技有限公司	不適用	1,437.60	2015年10月11日	2025年03月20日	93,127.30	1、6	無商業價值
117	南昌華信智原科技有限公司	中國江西省南昌市高新區紫陽大道	南昌華信智原科技有限公司	不適用	1,102.80	2015年11月18日	2023年2月17日	38,598.00	1、6	無商業價值
118	大連華信智原教育科技有限公司	中國遼寧省大連市經濟開發區連河鎮路12號	大連華信智原教育科技有限公司	不適用	2,525.36	2017年5月1日	2020年4月30日	30,725.21	1	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
119	成都華信智原科技有限公司	中國四川省成都市金牛區西 安南路63號金座大廈701、 702、705、707至712、717 室	成都華信智原科技有限公司	不適用	1,131.89	2016年1月1日	2021年1月31日	58,991.75	1	無商業價值
120	濟南華信智原教育科技 有限公司	中國山東省濟南市曆下區文化 東路55-1號	濟南華信智原教育科技 有限公司	不適用	1,010.00	2017年9月1日	2024年1月31日	30,000.00	2-6	無商業價值
121	北京華信智原教育技術 有限公司陝西分公司	中國陝西省西安市蓮湖區北關 正街33號	陝西華信電腦軟件學校	不適用	694.32	2015年6月15日	2020年6月15日	25,000.00	1、6	無商業價值
122	北京華信智原教育技術 有限公司太原分公司	中國山西省太原市長治西巷9 號電子商務產業園二期17層 01-09、12-14、18層06-07號	北京華信智原教育技術 有限公司太原分公司	不適用	1,491.00	2016年9月20日	2019年9月29日	58,692.00	2-6	無商業價值
123	天津華信智原科技有限公司	中國天津市南開區紅旗路與天 北道交口西北側慧谷大廈25 樓2502-2506、2511	天津華信智原科技有限公司	不適用	486.88	2016年12月1日	2019年11月30日	23,326.42	1	無商業價值
124	天津市西青區風采高航職業 技能培訓學校有限公司	中國天津市西青區中北鎮侯台 碧水家園甜水街廣場四樓	Tianjin Xiqing District Omick Co. Ltd.	不適用	2,672.00	2018年10月10日	2030年10月9日	89,400.67	2-6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
132	甘肅歐米奇西點職業培訓學校	中國甘肅省蘭州市城關區虹山村根西路19號	甘肅歐米奇西點職業培訓學校	不適用	1,600.00	2018年7月12日	2024年7月12日	66,666.67	2、6	無商業價值
133	貴陽歐米奇國際西點職業培訓學校	中國貴州省貴陽市烏當區順海村順新路	貴陽歐米奇國際西點職業培訓學校	不適用	4,500.00	2017年10月1日	2023年12月31日	99,000.00	1	無商業價值
134	鄭州市歐米奇西點職業培訓學校	中國河南省鄭州市高新區玉蘭街16號匯隆屈臣商場第三層	鄭州市歐米奇西點職業培訓學校	不適用	2,949.71	2017年9月29日	2027年6月28日	138,000.00	1、6	無商業價值
135	武漢市歐米奇西點職業培訓有限公司	中國湖北省武漢市橋口區古田二路豐茂路	武漢市歐米奇西點西餐職業培訓有限公司	不適用	9,000.00	2016年11月30日	2034年11月29日	200,000.00	1、4	無商業價值
136	石家莊市樂城區歐米奇西點職業培訓學校	中國河北省石家莊市樂城區太行大街與瀾江道交叉口東北角智同藥谷2號樓401、501室	石家莊市樂城區歐米奇西點職業培訓學校	不適用	2,021.10	2018年6月8日	2028年12月7日	80,641.92	1、6	無商業價值
137	哈爾濱歐米奇職業培訓學校	中國黑龍江省哈爾濱市道里區青海路與嶗山路交匯處	哈爾濱歐米奇職業培訓學校	不適用	4,665.77	2018年7月15日	2028年7月15日	145,833.00	2	無商業價值
138	長沙市歐米奇西點職業培訓學校	中國湖南省長沙市天心區中意二路177號德勝職業廣場2棟三層、四層	長沙市歐米奇西點職業培訓學校	不適用	2,762.07	2018年5月29日	2026年5月28日	85,624.00	2	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
139	南京歐米奇西點學校	中國江蘇省南京市江寧區誠信大道1788號1棟一層西側部分及二樓整層	南京歐米奇西點學校	不適用	3,400.00	2017年4月1日	2027年3月31日	138,474.92	1	無商業價值
140	蘇州歐米奇西點西餐學校	中國江蘇省蘇州市木瀆鎮	蘇州歐米奇西點西餐學校	10,435.80	9,034.37	2016年12月8日	2026年12月7日	144,166.67	1、6	無商業價值
141	南昌歐米奇西點職業培訓學校	中國江西省南昌市青雲譜區迎賓北路1088號	南昌歐米奇西點職業培訓學校	不適用	4,633.00	2017年4月1日	2027年3月31日	129,724.00	1、6	無商業價值
142	沈陽市歐米奇西點培訓學校	中國遼寧省沈陽市渾南區(東陵區)五里河斜路6-1號	沈陽市歐米奇西點培訓學校	不適用	2,505.79	2016年9月1日	2026年8月31日	29,688.00	1	無商業價值
143	沈陽市歐米奇西點培訓學校	中國遼寧省沈陽市渾南區(東陵區)五里河斜路6-2號	沈陽市歐米奇西點培訓學校	不適用	432.00	2016年9月15日	2026年9月14日	5,000.00	1	無商業價值
144	沈陽市歐米奇西點培訓學校	中國遼寧省沈陽市渾南區(東陵區)五里河斜路6-5號	沈陽市歐米奇西點培訓學校	6,800.00	8,411.05	2016年9月1日	2026年8月31日	120,332.00	1	無商業價值
145	呼和浩特市歐米奇西點職業培訓學校	中國內蒙古自治區呼和浩特市金橋開發區旺第嘉華27號樓110及301號	呼和浩特市歐米奇西點職業培訓學校	不適用	1,483.01	2018年8月25日	2028年12月24日	56,833.33	2、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
146	成都歐米奇西點職業技能培訓學校	中國四川省成都市金牛區迎賓大道3號和5號1層至3層2棟1單元101、201和301房及2棟2單元102、202和302號房	成都歐米奇西點職業技能培訓學校	不適用	4,370.40	2017年10月30日	2025年10月29日	91,689.14	1	無商業價值
147	歐米奇西點培訓(上海)有限公司	中國上海市奉賢區新建西路598-604號	歐米奇西點培訓(上海)有限公司	不適用	2,275.09	2014年11月12日	2023年11月11日	141,750.00	1	無商業價值
148	歐米奇西點培訓(上海)有限公司	中國上海市奉賢區程普路377號7棟	歐米奇西點培訓(上海)有限公司	不適用	145.85	2017年8月1日	2025年7月31日	138,333.00	1	無商業價值
149	歐米奇西點西餐學校	中國陝西省西安市新城区含元路12號	歐米奇西點西餐學校	不適用	2,912.48	2017年2月13日	2027年6月12日	116,499.20	2-6	無商業價值
150	太原市歐米奇西點西餐職業培訓學校	中國山西省太原市高新區龍興街190號	太原市歐米奇西點西餐職業培訓學校	不適用	2,809.29	2017年8月1日	2027年7月31日	117,990.18	2-6	無商業價值
151	昆明歐米奇國際西點職業培訓學校	中國雲南省昆明市西山區二環西路城建大廈1號裙樓1至3號	昆明歐米奇國際西點職業培訓學校	不適用	2,638.01	2017年7月1日	2023年9月30日	92,330.35	1	無商業價值
152	杭州歐米奇西點西餐學院	中國浙江省杭州市杭州經濟技術開發區學林街1712號松合時代商城1棟二樓及B102室	杭州歐米奇西點西餐學院	不適用	2,570.00	2017年6月1日	2025年5月31日	106,666.67	1-6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
153	合肥美味課堂餐飲培訓有限公司	中國安徽省合肥市蜀山區望江路與潛山路交匯處東北角的「合肥匯港廣場」702號商舖	合肥美味課堂餐飲培訓有限公司	不適用	873.23	2017年6月1日	2025年11月30日	39,295.35	1、6	無商業價值
154	北京美味東方教育科技有限公司	中國北京市大興區樂園路4號院1號樓2層2-7	北京美味東方教育科技有限公司	不適用	760.00	2017年9月23日	2025年9月22日	92,466.67	1、6	無商業價值
155	北京市新東方烹飪職業技能培訓學校	中國北京市大興區樂園路4號院1號樓2層	北京市新東方烹飪職業技能培訓學校	不適用	1,203.00	2017年9月23日	2025年9月22日	146,365.00	2、6	無商業價值
156	廈門美味東方教育科技有限公司	中國(福建)自由貿易區試驗區廈門片區湖里大道221、222單元(文創口岸1#)	廈門美味東方教育科技有限公司	不適用	780.34	2017年8月1日	2022年10月15日	46,820.40	1、6	無商業價值
157	廣州美味課堂培訓有限公司	中國廣東省廣州市海珠區寶崗大道268號中新大廈401號—415號房	廣州美味課堂培訓有限公司	不適用	904.54	2017年6月28日	2026年6月27日	67,840.50	1	無商業價值
158	深圳美味東方學院培訓有限公司	中國廣東省深圳市龍崗區松柏天虹14層4060C號房屋	深圳美味東方學院培訓有限公司	不適用	896.00	2017年12月1日	2022年4月30日	36,750.00	1、6	無商業價值
159	蘭州美味學院教育諮詢有限公司	中國甘肅省蘭州市東崗東路萬商國際商場5層008、010號	蘭州美味學院教育諮詢有限公司	不適用	630.00	2017年10月15日	2025年10月14日	58,333.33	2、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
160	貴州美味學院教育培訓有限公司	中國貴州省貴陽市經濟開發區南環路金碧灣T1號樓	貴州美味學院教育培訓有限公司	不適用	1,340.00	2017年7月28日	2023年9月27日	67,000.0	1、6	無商業價值
161	河南美味學院教育諮詢有限公司	中國河南省鄭州市二七區長江路129號7號樓第三層	河南美味學院教育諮詢有限公司	不適用	1,406.28	2018年1月5日	2026年1月4日	59,063.76	1	無商業價值
162	湖北美味學院培訓有限公司	中國湖北省武漢市東湖新技術開發區武大園路2號寫字樓B棟二層	湖北美味學院培訓有限公司	不適用	1,090.05	2017年9月19日	2023年9月18日	22,891.05	2、6	無商業價值
163	吉林省美味課堂職業技能諮詢有限公司	中國吉林省長春市寬城區凱旋路7號金玉良園小區101室	吉林省美味課堂職業技能諮詢有限公司	不適用	568.26	2017年10月19日	2027年10月18日	35,000.00	1、6	無商業價值
164	南京美味廚藝培訓有限公司	中國江蘇省南京市鼓樓區和燕路63號4期2層	南京美味廚藝培訓有限公司	不適用	830.00	2017年11月1日	2023年10月31日	42,330.00	1、6	無商業價值
165	沈陽美味學院職業技能培訓有限公司	中國遼寧省沈陽市沈河區市府大路211-1號	沈陽美味學院職業技能培訓有限公司	不適用	1,300.00	2017年10月18日	2027年10月17日	79,166.70	1、6	無商業價值
166	濟南美味課堂餐飲管理諮詢有限公司	中國山東省濟南市天橋區堤口路68號K88名泉廣場項日第三層(C)-13-3003-1	濟南美味課堂餐飲管理諮詢有限公司	不適用	640.00	2018年6月1日	2023年5月31日	24,000.00	1、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
167	青島美味課堂教育培訓有限公司	中國青島市市北區連雲港路76號艾泰廣場	青島美味課堂教育培訓有限公司	不適用	773.81	2018年2月1日	2029年1月31日	45,028.00	1、6	無商業價值
168	西安美味東方餐飲技術培訓有限公司	中國陝西省西安市南稍門舌尖上的南門商場5層	西安美味東方餐飲技術培訓有限公司	不適用	730.60	2017年5月1日	2022年4月30日	25,571.00	2、6	無商業價值
169	天津美味教育科技有限公司	中國天津市南開區紅旗南路586、588號	天津美味教育科技有限公司	不適用	665.24	2017年11月1日	2023年10月31日	49,166.67	1	無商業價值
170	昆明美味學院教育培訓有限公司	中國雲南省昆明市五華區江東路和諧家園E1幢301號	昆明美味學院教育培訓有限公司	不適用	1,131.06	2017年9月10日	2025年9月9日	79,174.20	1、6	無商業價值
171	杭州美味諮詢服務有限公司	中國浙江省杭州市拱墅區豐潭路430號豐元國際大廈3幢2層(南面部分)	杭州美味諮詢服務有限公司	不適用	630.00	2017年7月23日	2025年7月22日	51,666.67	1	無商業價值
172	重慶市新東方烹飪職業培訓學院	中國重慶市渝中區民權路89號日月光中心廣場L2010、L201	重慶市新東方烹飪職業培訓學院	不適用	678.00	2017年10月25日	2022年10月25日	17,618.35	2、6	無商業價值
173	Shijiazhuang New East Culinary Secondary Vocational School	中國河北省石家莊市樂城區張學路43號對面	Shijiazhuang New East Culinary Secondary Vocational School	不適用	3,420.00	2017年9月5日	2026年12月31日	27,676.35	2、6	無商業價值
174	山西新東方烹飪職業培訓學校	中國山西省太原市小店區平陽路173號	山西新東方烹飪職業培訓學校	不適用	1,000.00	2017年9月21日	2027年9月20日	64,660.40	2、6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
175	湖北新東方烹飪職業培訓學校	中國湖北省武漢市江夏經濟開發區陽光大道25號	湖北新東方烹飪職業培訓學校	不適用	12,668.00	2017年9月1日	2020年8月31日	183,241.67	2-6	無商業價值
176	烏魯木齊歐米奇烹飪職業培訓學校有限公司	中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市經濟技術開發區玄武湖路555號	合肥新華教育集團有限公司	不適用	940.00	2018年11月23日	2025年01月22日	39,060.04	2-6	無商業價值
177	寧波歐米奇	中國浙江省寧波市鄞州區泰安中賢168號恒業大廈	合肥新華東方教育投資有限公司	不適用	1,996.45	2018年12月26日	2028年12月25日	88,926.81	2-6	無商業價值
178	合肥歐米奇西點職業培訓學校	中國安徽省合肥市瑤海區寶業東城廣場A棟第4、5層	合肥歐米奇西點職業培訓學校	不適用	1,140.00	2018年10月01日	2026年09月30日	62,316.71	2-6	無商業價值
179	呼和浩特新華網絡技術學校	中國內蒙古自治區呼和浩特市金川開發區金線路以南	合肥新華華信智原教育投資有限公司	不適用	5,487.38	2018年8月7日	2029年11月30日	94,288.72	2-6	無商業價值
180	廣州市番禺區萬通汽車職業培訓學校	中國廣東省廣州市番禺區大羅村沙頭街鎮建路48號	廣州市番禺區萬通汽車職業培訓學校	不適用	3,350.00	2017年7月1日	2019年9月30日	125,207.09	2-6	無商業價值
181	福建萬通	中國福建省福州市長樂區營前住宅區福州騰清工業園	合肥新華華信智原教育投資有限公司	不適用	13,398.70	2019年1月1日	2028年12月31日	223,410.92	2-6	無商業價值

* 請參閱第III-47頁的物業法律意見附註。

附錄三

物業估值報告

物業編號	佔用租賃物業的學校	自獨立第三方轉租人租賃的物業地址	承租人	租賃土地面積 (平方米)	租賃建築面積 (平方米)	租約起始日期	租約屆滿日期	現行月租金 (人民幣元)	物業法律 意見附註	於2019年 3月31日的市值 (人民幣元)
182	重慶華信智原科技有限公司	中國重慶市兩江新區華山南路16號1號樓306室	重慶華信智原科技有限公司及重慶新華電腦職業培訓學校	不適用	116.13	2017年9月1日	2020年8月31日	3,483.90	2、6	無商業價值
183	新東方珠海學校	中國廣東省珠海市香洲區鳳灣一路6號運泰科技園3號樓	合肥新華東方教育投資有限公司	8,208.86	12,350.94	2017年9月21日	2025年9月20日	222,316.92	2、6	無商業價值
184	Shaanxi Cuisine Academy Education Training Co., Ltd.	中國山西省太原市小店區平陽路173號米蘭假日商務區2樓部分	陝西新東方烹飪學校	不適用	1,000.00	2017年9月21日	2027年9月20日	58,333.33	2、6	無商業價值
第三類小計					1,635,333.42			25,623,133.12		無商業價值

* 在中國的176項租賃物業（即第9至184號物業）的物業法律意見附註：

1. 根據中國法律意見，出租人或分租人已提供業權文件或授權委託書，有權租賃有關物業且租賃協議有效。
2. 根據中國法律意見，出租人或分租人未提供業權文件或授權委託書，不確定其是否有權租賃有關物業。
3. 根據中國法律意見，有關物業位於集體土地之上，集體所有土地的使用權不得轉讓或租賃用作非農業建設。
4. 根據中國法律意見，倘有關物業未依法用於教育用途，承租人或將不得繼續使用該物業。
5. 根據中國法律意見，該物業歸中國部隊所有，倘中國部隊根據相關軍事法規終止租賃協議，承租人或將不得繼續使用有關物業。
6. 根據中國法律意見，租賃協議尚未向有關中國政府部門登記，但未登記有關租賃協議不會影響租約的有效性。