

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團物業權益於二零一四年十月三十一日的估值意見所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等謹遵照閣下指示對東方大學城控股(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有權益的物業進行估值(更多詳情載於估值證書)，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一四年十月三十一日(「估值日期」)的價值的意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值指其市值。按照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零一二年版)所下定義，市值是指「一項資產或負債經適當市場推銷後，於估值日期由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，按公平原則進行交易的估計金額」。

估值基準及假設

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司刊發的香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第八章以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零一二年版)所載的規定。

吾等的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、任何與該銷售有關的人士所授出的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素)所引致估計價格上升或下跌。

吾等對位於中國的該等物業進行估值時，除另有說明外，乃假設在支付象徵式年度土地使用費後，已獲授有關該等物業於其各自指定年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付讓金亦已悉數繳付。吾等依賴 貴集團及其法律顧問競天公誠律師事務所就各項物業的業權及 貴集團於各項物業的權益所提供的資料及所發表的意見。吾等對該等物業進行估值時，乃假設 貴集團擁有各項物業的可強制執行業權，並於整段未屆滿的相關獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾的情況下使用、佔用或轉讓該等物業。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及牌照的授出狀況，載於各估值證書的附註。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何費用、按揭或所欠負的款項，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的嚴苛產權負擔、限制及支銷。

估值方法

在對第一類及第二類 貴集團於中國分別持有及佔用及持作投資的物業進行估值時，吾等已採用收入法，該方法以資本化源自現有租約的租金收入淨額為基準，並就該物業潛在的復歸收入作出適當撥備或參考可資比較市場交易。

在對第三類 貴集團於中國租賃的物業進行估值時，吾等認為該物業並無商業價值，主要是由於有關物業不得轉讓及分租或缺乏可觀租金溢利。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定是否有任何修訂並未於交予吾等的副本上反映。

吾等於估值時在頗大程度上依賴 貴集團就該等中國物業所提供的資料並接納 貴集團對有關物業的意見，該等資料及意見有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及建築物的識別資料、建築物竣工日期、車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及其他一切相關事項。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲 貴集團提供且對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示， 貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件摘要，但吾等並未就物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本核實所有權或核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業業權，因此吾等依賴 貴集團所提供有關 貴集團中國物業權益的意見。

實地視察

吾等於二零一四年七月已視察物業的外觀，在可能的情況下亦視察該等物業的內部狀況。吾等的視察由吾等的估值師雷偉全先生於二零一四年七月十一日進行。雷偉全先生為香港測量師學會專業會員及中國註冊房地產估值師。彼於中國物業估值方面擁有約20年的經驗。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會有額外開支或延誤。吾等並無進行

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等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。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等未能對該等物業的地盤及建築面積作實地量度，而假設送交予吾等的文件所載的面積均為準確。

貨幣

除另有說明外，本招告所列吾等的全部估值金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
北角
電氣道148號31樓
東方大學城控股(香港)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
中國註冊房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S.
謹啟

二零一四年十二月三十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一四年 十月三十一日 現況下 貴集團 應佔的市值 人民幣
1. 中國河北省廊坊市 廊坊經濟及技術開發區 東方大學城 張衡路100號 第一層及第二層	5,032,000	99	4,981,680
第一類小計：	5,032,000		4,981,680

第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一四年 十月三十一日 現況下 貴集團 應佔的市值 人民幣
2. 中國河北省廊坊市 廊坊經濟及技術開發區 東方大學城內 部份土地及房屋	824,626,000	99	816,379,740
第二類小計：	824,626,000		816,379,740

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

第三類－ 貴集團於中國租賃的物業

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一四年 十月三十一日 現況下 貴集團 應佔的市值 人民幣
3. 中國河北省廊坊市 廊坊經濟及技術開發區 東方大學城內一棟宿舍樓	無商業價值	99	無商業價值
第三類小計：	無商業價值		無商業價值
第一至三類總計：	829,658,000		821,361,420

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年十月三十一日現況下的市值
1. 中國河北省 廊坊市 廊坊經濟及 技術開發區 東方大學城 張衡路 100號 第一層及 第二層	該大學校園於東方大學城內總地盤面積約487,270.00平方米的多幅相鄰土地上開發。 該校園包括於一九九九年至二零一四年期間落成的多棟1至6層高樓宇。 該物業包括一棟4層高樓宇第一層及第二層，總建築面積約為1,802.94平方米。 就該物業所持土地使用權於二零五三年七月十三日到期，作教育用途。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	人民幣 5,032,000元 (貴集團應佔 99%權益： 人民幣 4,981,680元)

附註：

- (1) 根據廊坊市人民政府於二零零七年十一月九日頒發的國有土地使用證第(2007)174號，該物業(總地盤面積約7,483.10平方米)的土地使用權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司作教育用途，並於二零五三年七月十三日到期。
- (2) 根據廊坊市房地產管理局於二零零八年三月三日頒發的房屋所有權證第H4709號，該物業(總建築面積約3,605.87平方米)的房屋所有權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司作辦公室用途。
- (3) 根據日期為二零一一年十月二十一日的營業執照第130000400003614號，廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣263,500,000元，經營期限為二零零七年十一月十四日至二零三八年一月二十九日。業務範圍包括物流管理、教育及文化商品批發、 貴集團所持教學樓、宿舍租賃活動以及配套服務。
- (4) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，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證及房屋所有權證屬合法、有效及可強制執行；
 - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司；

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

- (iii) 廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
 - (iv) 廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授重要批文及許可證情況如下：—

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值												
2. 中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟及 技術開發區 東方大學 城內部份 土地及房屋	<p>該大學校園於東方大學城內總地盤面積約487,270.00平方米的多幅相鄰土地上開發。</p> <p>該校園包括於一九九九年至二零一四年期間落成的多棟1至6層高樓宇。</p> <p>該物業包括多棟商業樓宇、教學樓、宿舍及相關配套設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為311,370.32平方米，詳情如下：</p>	<p>該物業其中部分已出租予多名租戶作為教學樓、宿舍及零售設施用途。</p> <p>該物業的其餘部分處於空置狀態。</p>	<p>人民幣 824,626,000元</p> <p>(貴集團應佔 99%權益： 人民幣 816,379,740元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業樓宇</td> <td>46,111.51</td> </tr> <tr> <td>教學樓</td> <td>117,649.68</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>144,490.43</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,118.70</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>311,370.32</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業樓宇	46,111.51	教學樓	117,649.68	宿舍	144,490.43	配套設施	3,118.70	總計	<u>311,370.32</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
商業樓宇	46,111.51														
教學樓	117,649.68														
宿舍	144,490.43														
配套設施	3,118.70														
總計	<u>311,370.32</u>														
	<p>就該物業所持土地使用權為期50年，作教育用途。詳情請參閱附註(1)。</p>														

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

附註：

- (1) 根據廊坊市人民政府頒發的17份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約487,270.00平方米)的土地使用權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司作教育用途，主要詳情如下：

編號	證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用 年期屆滿日期	地盤面積	
					平方米	畝
1	(2007) 174	二零零七年十一月九日	教育	二零五三年七月十三日	7,483.10	11.22
2	(2012) 079	二零一二年六月十五日	教育	二零五零年十月九日	48,566.60	72.85
3	(2012) 082	二零一二年六月十五日	教育	二零五零年十月九日	62,037.10	93.06
4	(2012) 129	二零一二年八月八日	教育	二零五零年十月九日	1,129.30	1.69
5	(2012) 130	二零一二年八月八日	教育	二零四九年十月二十日	89,700.50	134.55
6	(2012) 131	二零一二年八月八日	教育	二零五三年七月十三日	47,634.30	71.45
7	(2012) 132	二零一二年八月八日	教育	二零五三年十月十二日	64,431.70	96.65
8	(2012) 133	二零一二年八月八日	教育	二零四九年十月二十日	73,421.80	110.13
9	(2012) 134	二零一二年八月八日	教育	二零五零年三月二十七日	15,372.40	23.06
10	(2012) 135	二零一二年八月八日	教育	二零五零年十月九日	10,888.70	16.33
11	(2012) 136	二零一二年八月八日	教育	二零五零年三月二十七日	3,537.50	5.31
12	(2013) 070	二零一三年八月十六日	教育科研	二零五零年十月九日	43,069.10	64.60
13	(2013) 071	二零一三年八月十六日	教育科研	二零五零年十月九日	2,554.40	3.83
14	(2013) 072	二零一三年八月十六日	教育科研	二零四九年十月二十日	1,281.80	1.92
15	(2013) 073	二零一三年八月十六日	教育科研	二零五四年四月五日	3,150.00	4.72
16	(2013) 074	二零一三年八月十六日	教育科研	二零五三年七月十三日	6,659.10	9.99
17	(2013) 075	二零一三年八月十六日	教育科研	二零四九年十月二十日	6,352.60	9.53
總計：					487,270.00	730.90

- (2) 根據廊坊市房地產管理局頒發的所有55份房屋所有權證，該物業(總建築面積約291,395.95平方米)的房屋所有權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司，主要詳情如下：

編號	證書編號	頒發日期	樓層	用途	建築面積
					平方米
1	H4709	二零零八年三月三日	4	辦公室	3,605.87
2	H5448	二零一二年九月十四日	5	教學樓	10,828.31
3	H5449	二零一二年九月十四日	4	教學樓	3,486.54
4	H5450	二零一二年九月十四日	4	教學樓	3,482.04
5	H5451	二零一二年九月十四日	5	教學樓	8,712.63

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	證書編號	頒發日期	樓層	用途	建築面積 平方米
6	H5452	二零一二年九月十四日	4	食堂	3,981.31
7	H5453	二零一二年九月十四日	3	食堂	3,697.83
8	H5454	二零一二年九月十四日	1	配電室	233.03
9	H5455	二零一二年九月十四日	1	泵房	31.83
10	H5456	二零一二年九月十四日	5	教學樓	10,815.26
11	H5457	二零一二年九月十四日	5	教學樓	10,813.29
12	H5458	二零一二年九月十四日	5	教學樓	10,825.10
13	H5459	二零一二年九月十四日	5	教學樓	8,679.22
14	H5460	二零一二年九月十四日	5	教學樓	8,707.27
15	H5461	二零一二年九月十四日	5	教學樓	8,664.21
16	H5462	二零一二年九月十四日	3	食堂	3,711.26
17	H5463	二零一二年九月十四日	4	食堂	3,979.40
18	H5464	二零一二年九月十四日	3	食堂	3,711.26
19	H5465	二零一二年九月十四日	4	實驗樓	8,892.21
20	H5466	二零一二年九月十四日	5	宿舍	5,922.35
21	H5467	二零一二年九月十四日	5	宿舍	3,490.29
22	H5468	二零一二年九月十四日	5	宿舍	2,869.36
23	H5469	二零一二年九月十四日	5	宿舍	5,914.93
24	H5470	二零一二年九月十四日	4	教學樓	9,701.58
25	H5471	二零一二年九月十四日	4	教學樓	9,707.45
26	H5472	二零一二年九月十四日	4	教學樓	6,133.19
27	H5473	二零一二年九月十四日	4	教學樓	9,691.54
28	H5474	二零一二年九月十四日	4	教學樓	9,688.86
29	H5475	二零一二年九月十四日	4	教學樓	9,724.49
30	H5476	二零一二年九月十四日	1	配套設施	196.97
31	H5477	二零一二年九月十四日	1	配套設施	56.86
32	H5478	二零一二年九月十四日	5	宿舍	8,459.02
33	H5479	二零一二年九月十四日	5	宿舍	8,827.81
34	H5480	二零一二年九月十四日	5	宿舍	2,864.18
35	H5481	二零一二年九月十四日	5	宿舍	2,867.51
36	H5482	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,529.40
37	H5483	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,545.20
38	H5484	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,514.05
39	H5485	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,518.70
40	H5486	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,310.15
41	H5487	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,310.15
42	H5488	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,310.15
43	H5489	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,310.15
44	H5491	二零一二年九月十四日	1	配電室	232.81
45	H5492	二零一二年九月十四日	5	銷售中心	19,645.49
46	H5886	二零一三年十月十六日	1	配電室	268.44
47	H5887	二零一三年十月十六日	1	泵房	31.64
48	H5888	二零一三年十月十六日	3	食堂	3,779.09
49	H5889	二零一三年十月十六日	1	其他	1,209.93
50	H5890	二零一三年十月十六日	1	泵房	31.90

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	證書編號	頒發日期	樓層	用途	建築面積 平方米
51	H5891	二零一三年十月十六日	1	配電室	215.01
52	H5892	二零一三年十月十六日	1	配電室	264.40
53	H5893	二零一三年十月十六日	1	其他	263.87
54	H5894	二零一三年十月十六日	3	宿舍	1,049.15
55	H5895	二零一三年十月十六日	1	公廁	82.01
總計：					291,395.95

如 貴集團告知，上述證書編號H5470、H5471及H5473的3棟樓宇已由教學樓改成宿舍。

- (3) 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局頒發的建築工程規劃許可證(編號131001201300035)，位於東方大學城的建築工程(總規劃建築面積為26,900.54平方米)符合城市規劃規定並已獲批准。
- (4) 根據於二零一四年一月二十日頒發的建築工程施工許可證第131000S141010101號，5棟宿舍樓(總建築面積21,777.31平方米)符合施工規定並已獲批准。
- (5) 根據日期為二零一四年十月十六日的回覆函第(2014)34號，5棟宿舍樓已作落成驗收。
- (6) 根據日期為二零一一年十月二十一日的營業執照第130000400003614號，廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣263,500,000元，經營期限為二零零七年十一月十四日至二零三八年一月二十九日。業務範圍包括物流管理、教育及文化商品批發、 貴集團所持教學樓、宿舍以及配套服務租賃活動。
- (7) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，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證及房屋所有權證屬合法、有效及可強制執行；
 - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司；
 - (iii) 廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
 - (iv) 廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

(8) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授重要批文及許可證情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
建築工程規劃許可證	有
營業執照	有
回覆函	有
營業執照	有

(9) 我們估值方法中所採用的主要假設如下：

用途	市場單位月租 每平方米人民幣元	資本化比率
商業	15	8.5%
教學	16至20	8.5%
宿舍	14至20	8.5%

吾等進行估值時乃參考該物業及同區內其他類似物業的多宗近期出租。該等主要零售出租的月租水平由約每平方米人民幣30元至每平方米人民幣150元不等。該等主要寫字樓出租的月租水平由約每平方米人民幣42元至每平方米人民幣60元不等。該等主要住宅出租的月租水平由約每平方米人民幣16元至每平方米人民幣20元不等。

吾等收集並分析了近期多宗店舖、寫字樓及住宅物業銷售交易的資料，得知該等交易所暗示零售、寫字樓及住宅物業的資本化比率一般為4%至7.5%。

吾等所假設的上述市場租金與上文所述該物業內及同區內其他類似物業近期的出租的租金一致。經考慮從分析吾等所收集可比較物業的銷售得出的資本化比率，上文所用的資本化比率屬合理。

估值證書

第三類－ 貴集團於中國租賃的物業

於二零一四年
十月三十一日
現況下的市值

物業	概況及租賃詳情	
3. 中國河北省 廊坊市 廊坊經濟及 技術開發區 東方大學 城內 一棟宿舍樓	<p>根據廊坊鳳河國際高爾夫俱樂部有限公司與廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司於二零一二年十月訂立的地面建築交換使用協議及於二零一四年訂立的補充協議，訂約雙方同意於二零一二年十一月一日至二零一五年十月三十一日期間交換使用彼等的物業。</p> <p>廊坊鳳河國際高爾夫俱樂部有限公司獲准使用廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司所擁有的宿舍樓一期16號樓物業（總建築面積約6,310.15平方米），租金為零。</p> <p>廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司獲准使用廊坊鳳河國際高爾夫俱樂部有限公司所擁有的宿舍樓一期11號樓物業（總建築面積約6,310.15平方米），租金為零。</p> <p>根據中國法律意見，廊坊鳳河國際高爾夫俱樂部有限公司已提供該物業的房屋所有權證並有權出租該物業。</p> <p>地面建築交換使用協議為有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值