

以下為由獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於2011年4月30日對本集團在中華人民共和國及香港持有的物業權益進行估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵閣下的指示，對現代教育集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及中國香港特別行政區（「香港」）所持物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為有必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於2011年4月30日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入貴公司於本函件日期刊發的招股章程。

吾等的估值為吾等對物業權益市值的意見，吾等對市值的定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易的估計款額」。

由於第一類、第二類及第三類物業權益屬短期性質，且不得轉讓、分租或由於其他因素缺乏租賃溢利，故並無商業價值。

吾等於估值時，乃假設業主將物業權益按現狀在公開市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業權益的價值而獲益。此外，吾等的估值亦無假設任何形式的強迫銷售情況。

吾等已就位於香港的第一類及第三類物業在相關土地註冊處進行查冊，惟吾等並無就第二類物業在中國相關政府機關進行物業權益查冊。吾等已獲提供有關中國物業權益的若干業權文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在並無在提交予吾等的文件副本上顯示的任何其後修訂。於就中國的物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

於對香港的物業權益（根據將於2047年6月30日前屆滿的政府租契持有）進行估值時，吾等曾考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明附件三所載的聲明及1988年新界土地契約（續期）條例，有關租約將可在毋須支付地價的情況下續期至2047年6月30日，惟自續約日期起須每年支付相當於物業應課差餉租值百分之三的年租。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及物業辨識等事宜及其他相關事宜的意見。吾等並無理由懷疑由 貴集團向吾等提供對估值屬重要資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。所有文件僅用作參考。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

估值證書所載的所有呎吋、量度及面積乃根據由 貴集團提供予吾等的文件中所載的資料計算，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度，以查證物業地塊及樓面面積的準確程度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。於視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可見的木構件或其他部分，因此，儘管吾等於視察過程中並未注意到任何嚴重損壞，吾等未能匯報該等物業的任何有關部分是否確無損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何押記、按揭或款項，以及進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業權益並無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對該等物業權益進行估值時，吾等已全面遵守由香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）、英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）刊發的英國皇家特許測量師學會評估及估值準則（2007年第六版）。

除另有註明者外，所有幣值金額以港元列值。於2011年4月30日對中國物業權益進行估值所採用的匯率為1港元兌人民幣0.8356元。於該日至本函件日期該貨幣兌港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
新界  
荃灣  
楊屋道8號  
如心廣場  
第2座27樓2701室  
現代教育集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師（產業測量組）  
MRICS MHKIS MSc(e-com)  
謹啟

2011年6月20日

參與估值師：

陳嘉華，聯席董事 *BSc(Real Estate) MRICS MHKIS*

附註：何繼光先生（特許測量師，MRICS MHKIS MSc (e-com)）具備逾24年的香港物業估值經驗以及逾17年的中國的物業估值經驗。何先生於1989年加盟威格斯資產評估顧問有限公司。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港於估值日期或於估值日期至最後實際可行日期之間生效的租賃或分租之物業權益

物業	於2011年4月30日 現況下之市值
1. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道489號 銅鑼灣廣場一期（前稱銅鑼灣廣場）5樓	無商業價值
2. 香港 銅鑼灣 謝斐道470至484號 信諾環球保險中心3樓	無商業價值
3. 香港 北角 馬寶道33號 寶馬花園馬寶33商場 1樓105至108號舖及116至125號舖	無商業價值
4. 香港 柴灣 柴灣道233號 新翠花園4樓25號舖	無商業價值
5. 香港 九龍 彌敦道771至775號 柏宜中心 地下、1樓及2樓3A號舖	無商業價值
6. 香港 九龍 彌敦道771至775號 柏宜中心3樓	無商業價值

附錄三

物業估值

物業	於2011年4月30日 現況下之市值
7. 九龍 旺角 彌敦道601號 創興廣場2樓	無商業價值
8. 香港 九龍 牛頭角道77號 淘大花園第1期 淘大商場2樓S68A、S68B至69號舖	無商業價值
9. 香港 九龍 牛頭角道77號 淘大花園第1至IIA期淘大商場 2樓S102至S104、S104A、S133至S140號舖	無商業價值
10. 香港 新界沙田 沙田車站圍1號 連城廣場4樓401至405A室	無商業價值
11. 香港 新界沙田 沙田正街11至17號 偉華中心商場（偉華中心包括的商業部分） 2字樓（3樓）9A及9B號舖	無商業價值
12. 香港 新界沙田 沙田正街11至17號 偉華中心商場（偉華中心包括的商業部分） 2字樓（3樓）8A及8B號舖	無商業價值

附錄三

物業估值

物業	於2011年4月30日 現況下之市值
13. 香港 新界 西貢將軍澳 唐德街9號 將軍澳中心 購物商場2樓220A號舖	無商業價值
14. 香港 新界 西貢將軍澳 唐德街9號 將軍澳豪庭 購物商場2樓220B號舖	無商業價值
15. 香港 新界 粉嶺 粉嶺車站路18號 粉嶺名都1樓8及9號舖	無商業價值
16. 香港 新界 大埔 大元邨 泰德樓 綜合商業樓 2樓203至207號舖	無商業價值
17. 香港 新界 荃灣 青山公路289至291號及295至301號 昌華大廈 地下及1樓12號舖及其簷篷及 附屬之平台及地下13號舖	無商業價值

附錄三

物業估值

物業	於2011年4月30日 現況下之市值
18. 香港 新界 元朗 青山公路(元朗段)65號 豪景商業大廈1樓及2樓	無商業價值
19. 香港 新界 元朗 青山公路(元朗段)65號 豪景商業大廈3樓	無商業價值
20. 香港 新界 屯門屯喜路2號 屯門柏麗廣場1樓157號舖	無商業價值
21. 香港 新界 屯門 屯喜路2號 屯門柏麗廣場1樓158號舖	無商業價值
22. 香港 新界 屯門 屯喜路2號 屯門柏麗廣場1樓127至129號舖	無商業價值
23. 香港 新界 屯門 屯喜路2號 屯門柏麗廣場 3樓313、315、316、319、320及321號舖	無商業價值

附錄三

物業估值

物業	於2011年4月30日 現況下之市值
24. 香港 新界 屯門 屯喜路2號 屯門柏麗廣場 1樓130及131號舖	無商業價值
25. 香港 新界 荃灣 沙咀道381至389號 榮亞工業大廈17樓C室	無商業價值
26. 香港 新界 荃灣 青山公路603至609號 江南工業大廈 B座25樓工廠B4室	無商業價值
27. 香港 新界 荃灣 楊屋道8號 如心廣場第2座 27樓2701室及2702室	無商業價值
28. 香港 新界 將軍澳 景嶺路8號 都會駅2樓L2-057號舖	無商業價值
29. 香港 九龍 觀塘 茶果嶺道88號 麗港城商場1樓89至90號舖	無商業價值



附錄三

物業估值

物業	於2011年4月30日 現況下之市值
30. 香港 新界 將軍澳 運亨路1號 新都城第1期 商業大樓 地下G85及G90號舖	無商業價值
31. 香港 九龍 德豐街8號 花埔花園9期 商業大樓地下18B號舖	無商業價值
32. 香港 小西灣道28號 藍灣半島 商場1樓3號舖	無商業價值
	_____
小計	_____ 無

附錄三

物業估值

物業

於2011年4月30日  
現況下之市值

第二類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

33.	中國 北京市 海淀區 成府路28號 優盛大廈B座8層806室	無商業價值
34.	中國 北京市 海淀區 中關村 南大街9號 理工科技大廈10層1005室	無商業價值
35.	中國 北京市 東城區 燈市口大街33號 國中商業大廈11層1106室	無商業價值
36.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 中山五路219號 中旅商業城6層6B1室	無商業價值

小計 \_\_\_\_\_ 無

附錄三

物業估值

物業

於2011年4月30日  
現況下之市值

第三類 – 於最後實際可行日期後 貴集團於香港將租賃的物業權益

37.	香港	無商業價值
	香港仔南寧街13 – 23號	
	香港仔中心 (第一期)	
	E、F、G、H、I、J座一樓3A號舖	
38.	香港	無商業價值
	九龍	
	彌敦道771至775號	
	柏宜中心	
	4樓及平台	
		_____
	小計	_____ 無
		_____
	總計	_____ 無
		=====

估值證書

第一類 — 貴集團於香港於估值日期或於估值日期至最後實際可行日期之間生效的租賃或分租之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於2011年 4月30日 現況下之市值
1. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道489號 銅鑼灣廣場一期 (前稱銅鑼灣廣場) 5樓	該物業包括於1989年前後落成的一幢27層高綜合樓宇的5樓全層。  該物業的總實用樓面面積約為7,808平方呎。	該物業分租予 貴集團，由2008年5月11日至2011年5月10日止為期3年，每月租金360,693港元(不包括差餉、管理費及其他營運開銷)。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

- 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人永安地產證券有限公司。
- 該物業乃受一項以恒生銀行有限公司為受益人日期為2010年10月22日之按揭所規限，契約備忘錄編號為10110503520299。
- 該物業乃受一項以恒生銀行有限公司為受益人日期為2010年10月22日之轉讓租金及出售所得款項所規限，契約備忘錄編號為10110503520309。
- 該物業由出租人租予首源有限公司，由2008年5月11日至2011年5月10日止為期3年，每月租金360,693港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。  
  
首源有限公司(「分出租人」)將該物業分租予 貴集團(「分承租人」)，由2008年5月11日至2011年5月10日止為期3年，每月租金360,693港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
- 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
- 根據所提供的資料，分出租人首源有限公司為 貴集團的關連人士，姚女士及李先生分別持有該公司50%及50%股權。
- 該物業由出租人永安地產證券有限公司與承租人現代教育(香港)有限公司及現代新幹線有限公司進一步續約，年期由2011年5月11日至2014年5月10日止，每月租金由2011年5月11日至2012年5月10日為395,280港元、由2012年5月11日至2013年5月10日為444,690港元，以及由2013年5月11日至2014年5月10日為494,100港元，不包括管理費及其他營運開銷。
- 根據 貴集團提供的資料，現代教育(香港)有限公司及現代新幹線有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
2. 香港 銅鑼灣 謝斐道470至484號 信諾環球 保險中心3樓	該物業包括於1993年前後落成的一幢23層高綜合樓宇的3樓全層。  該物業的總建築面積約為6,735平方呎。	該物業分租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2012年5月9日止，每月租金170,400港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人兆安地產有限公司。
2. 該物業由出租人（一名獨立第三方）租予寶曉有限公司（一名關連人士），由2009年5月10日至2012年5月9日止為期3年，每月租金170,400港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。  
  
寶曉有限公司（「分出租人」）將該物業分租予現代教育（香港）有限公司（「分承租人」），年期由2011年6月1日至2012年5月9日止，每月租金170,400港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
4. 根據所提供的資料，分出租人寶曉有限公司為 貴集團的關連人士，姚女士及李先生分別持有該公司50%及50%股權。
5. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
3. 香港 北角 馬寶道33號 寶馬花園 馬寶33商場 1樓105至108號舖及 116至125號舖	該物業包括於1993年前後落成的一幢4層高商業樓宇及建於其上的多幢多層住宅樓宇的1樓14個零售單位。  該物業的總實用面積約為7,245平方呎。	該物業租予 貴集團，由2010年6月1日至2013年5月31日止為期3年，每月租金140,300港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人利得寶有限公司。
2. 該物業乃受一項以東亞銀行有限公司為受益人日期為1993年8月19日之合法抵押所規限，以取得一般銀行信貸，契約備忘錄編號為UB5788413。
3. 該物業乃受一項以東亞銀行有限公司為受益人日期為2004年11月3日之債權證所規限，契約備忘錄編號為UB9382232。
4. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
5. 根據所提供的資料，承租人慶安有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
4.	香港 柴灣 柴灣道233號 新翠花園4樓25號舖	該物業包括於1988年前後落成的一幢4層高商業樓宇及建於其上的多幢多層住宅樓宇的4樓一個零售單位。  該物業的總實用面積約為2,221平方呎。	該物業租予 貴集團，由2010年5月13日至2012年5月12日止為期2年，每月租金96,280港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人人人汽車有限公司。
2. 該物業乃受一項以恒生銀行有限公司為受益人日期為2005年2月7日之按揭所規限，契約備忘錄編號為05030501670122。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
4. 根據所提供的資料，承租人慶安有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
5. 香港 九龍 彌敦道771至775號 柏宜中心 地下、1樓及 2樓3A號舖	該物業包括於1993年前後落成的一幢13層高（不包括單層地庫）綜合樓宇的地下部分、1樓及2樓全層。  該物業的總實用面積約為10,141平方呎。	該物業分租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2013年5月31日止為期4年，每月租金275,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人浩溢企業有限公司。
2. 該物業由出租人租予現代英語有限公司，年期由2009年6月1日至2013年5月31日止為期3年，每月租金275,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。現代英語有限公司（「分出租人」）將該物業分租予現代教育（香港）有限公司（「分承租人」），年期由2011年6月1日至2013年5月31日止，每月租金275,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
4. 根據所提供的資料，分出租人現代英語有限公司為 貴集團的關連人士，吳錦倫先生持有該公司66.67%股權。
5. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司為 貴公司的全資附屬公司。



估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
6. 香港 九龍 彌敦道771至775號 柏宜中心3樓	該物業包括於1993年前後落成的一幢13層高（不包括單層地庫）綜合樓宇的3樓全層。  該物業的總實用面積約為4,437平方呎。	該物業租予 貴集團，由2009年5月23日至2012年5月22日止為期3年，每月租金100,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人大領投資有限公司。
2. 該物業乃受一項以廣安銀行有限公司（現稱星展銀行（香港）有限公司）為受益人日期為1993年9月23日之合法抵押所規限，以取得一般銀行信貸，契約備忘錄編號為UB5830591。
3. 該物業乃受一項以星展銀行（香港）有限公司為受益人日期為2007年7月20日之轉讓租金所規限，契約備忘錄編號為07082403260019。
4. 根據 貴集團提供的資料，出租人為關連人士，吳錦榮先生及吳錦倫先生分別持有該公司33%及17%股權。
5. 根據 貴集團提供的資料，承租人慶安有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
7. 香港 九龍 旺角 彌敦道601號 創興廣場2樓	該物業包括於1994年前後落成的一幢22層高（不包括2層高地庫）綜合／辦公室樓宇的2樓全層。  該物業的總建築樓面面積約為12,246平方呎。	該物業出租予 貴集團，年期由2011年3月19日至2013年6月18日止，每月租金由2011年3月19日至2011年10月18日為240,000港元及由2011年10月19日至2013年6月18日為281,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人裕東正記有限公司。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據所提供的資料，承租人現代教育（香港）有限公司及現代新幹線教育有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
8.	香港 九龍 牛頭角道77號 淘大花園第1期 淘大商場2樓S68A、 S68B至69號舖	該物業包括於1981年前後落成的一幢3層高商業樓宇及建於其上的多幢多層住宅樓宇的2樓多個零售單位。  該物業的總實用面積約為2,937平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2011年3月1日至2013年6月6日止，每月租金由2011年3月1日至2011年6月6日為75,000港元及由2011年6月7日至2013年6月6日為98,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人雅達企業有限公司。
2. 該物業乃受根據第22(1)條發出之一項日期為1981年2月20日之政府通知書1981年第575號所規限，契約備忘錄編號為UB2026128。
3. 該物業受一項由雅達企業有限公司及Bonna Estates Co., Ltd.發出以獲多利有限公司「代理人」為受益人日期為1981年9月29日之債權證所規限，契約備忘錄編號為UB2158460。該物業受一項日期為1983年6月30日之補充債權證（契約備忘錄編號為UB2443047）及一項日期為1984年9月28日之進一步補充債權證（契約備忘錄編號為UB2660740）所規限。
4. 根據 貴集團提供的資料，雅達企業有限公司為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
5. 根據所提供的資料，慶安有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

			於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情	
9. 香港 九龍 牛頭角道77號 淘大花園第1至 IIA期淘大商場 2樓S102至S104、 S104A、S133至 S140號舖	該物業包括於1981年前後落成的一幢3層高商業樓宇及建於其上的多幢多層住宅樓宇的2樓多個零售單位。  該物業的總實用面積約為5,968平方呎。	該物業分租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2012年6月6日止，每月租金由2011年6月1日至2011年6月6日為170,000港元及由2011年6月7日至2012年6月6日為190,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為雅達企業有限公司及淘大置業有限公司。
2. 該物業乃受根據第22(1)條發出之一項日期為1981年2月20日之政府通知書1981年第575號所規限，契約備忘錄編號為UB2026128。
3. 該物業受一項由雅達企業有限公司及Bonna Estates Co., Ltd.發出以獲多利有限公司「代理人」為受益人日期為1981年9月29日之債權證所規限，契約備忘錄編號為UB2158460。該物業受一項日期為1983年6月30日之補充債權證（契約備忘錄編號為UB2443047）及一項日期為1984年9月28日之進一步補充債權證（契約備忘錄編號為UB2660740）所規限。
4. 該物業由雅達企業有限公司及淘大置業有限公司租予悅祥有限公司（一名關連人士），年期由2010年6月7日至2012年6月6日止，每月租金由2010年6月7日至2011年6月6日為170,000港元及由2011年6月7日至2012年6月6日為190,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。  
  
悅祥有限公司（「分出租人」）將該物業分租予現代教育（香港）有限公司（「分承租人」），年期由2011年6月1日至2012年6月6日止，每月租金由2011年6月1日至2011年6月6日為170,000港元及由2011年6月7日至2012年6月6日為190,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
5. 根據 貴集團提供的資料，雅達企業有限公司及淘大置業有限公司為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
6. 根據所提供的資料，分出租人悅祥有限公司為 貴集團的關連人士，姚女士及李先生分別持有該公司40%及60%股權。
7. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
10.	香港 新界沙田 沙田車站圍1號 連城廣場4樓 401至405A室	該物業包括於1983年前後落成的一幢10層高綜合樓宇的4樓多個零售單位。  該物業的總建築樓面面積約為3,146平方呎。	該物業分租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2013年5月31日止，每月租金為125,840港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為香港鐵路有限公司。
2. 該物業由出租人租予鴻儒投資有限公司，年期由2009年6月1日至2013年5月31日止，每月租金由2009年6月1日至2010年5月31日為113,256港元、由2010年6月1日至2011年5月31日為119,548港元，以及由2011年6月1日至2013年5月31日為125,840港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。  
  
鴻儒投資有限公司（「分出租人」）將該物業分租予現代教育（香港）有限公司（「分承租人」），年期由2011年6月1日至2013年5月31日止，每月租金為125,840港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
4. 根據所提供的資料，分出租人鴻儒投資有限公司為 貴集團的關連人士，姚女士全資擁有該公司。
5. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
11.	香港 新界沙田 沙田正街11至17號 偉華中心商場 (偉華中心 包括的商業部分) 2字樓(3樓) 9A及9B號舖	該物業包括於1986年前後落成的一幢3層高商業樓宇及建於其上的多幢多層住宅樓宇的2樓兩個零售單位。  該物業的總建築樓面面積約為10,861平方呎，該物業的總實用面積約為4,754平方呎。	該物業分租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2013年6月30日止，每月租金320,000港元(不包括差餉、管理費及其他營運開銷)。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人陳偉沙田新市發展有限公司。
2. 該物業由出租人租予寶曉有限公司，年期由2009年5月1日至2011年5月31日止，每月租金310,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。  
  
寶曉有限公司(「分出租人」)將該物業分租予現代教育(香港)有限公司(「分承租人」)，年期由2011年6月1日至2013年6月30日止，每月租金320,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
4. 根據所提供的資料，分出租人寶曉有限公司為 貴集團的關連人士，姚女士及李先生分別持有該公司50%及50%股權。
5. 該物業的租賃協議由出租人與分出租人續約三年，由2011年6月1日至2014年5月31日，每月租金320,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
6. 根據 貴集團提供的資料，現代教育(香港)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
12.	香港 新界沙田 沙田正街11至17號 偉華中心商場 (偉華中心 包括的商業部分) 2字樓(3樓) 8A及8B號舖	該物業包括於1986年前後落成的一幢3層高商業樓宇及建於其上的多幢多層住宅樓宇的2樓2個零售單位。  該物業的總建築樓面面積約為14,672平方呎，該物業的總實用面積約為6,843平方呎。	該物業分租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2013年6月30日止，每月租金700,000港元(不包括差餉、管理費及其他營運開銷)。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人陳偉沙田新市發展有限公司。
2. 該物業由出租人租予環宇資源管理有限公司，年期由2009年8月1日至2012年5月31日止，每月租金700,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。  
  
環宇資源管理有限公司(「分出租人」)將該物業分租予 貴集團(「分承租人」)，年期由2011年6月1日至2013年6月30日止，每月租金700,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
4. 根據所提供的資料，分出租人環宇資源管理有限公司為 貴集團的關連人士，姚女士全資擁有該公司。
5. 該物業的租賃協議由出租人與分出租人續約兩年，由2012年6月1日至2014年5月31日止，每月租金700,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
6. 根據 貴集團提供的資料，現代教育(香港)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

			於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	估用詳情	
13. 香港 新界 西貢將軍澳 唐德街9號 將軍澳中心 購物商場2樓 220A號舖	該物業包括於2003年前後落成的一幢4層高商業樓宇（不包括單層地庫）及建於其上的多幢多層住宅樓宇的2樓一個零售單位。  該物業的實用面積約為566平方呎。	該物業分租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2013年6月30日止，每月租金由2011年6月1日至2012年5月4日為10,760港元、由2012年5月5日至2013年5月4日為11,320港元及由2013年5月5日至2013年6月30日為11,890港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團估用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

- 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人Donora Company Limited、Grumete Company Limited、軒佳投資有限公司、Kam Hoi Development Company Limited、菱輝有限公司、Zindemar Investments Corp.、康翠發展有限公司、Loi Hing Investment Company Limited、安利置業有限公司、世界地產有限公司、祐福行有限公司、益豐投資有限公司、英豪有限公司及添富利物業有限公司。
- 該物業由出租人租予現代英語有限公司（前稱為現代英語有限公司），年期由2008年5月5日至2011年5月4日止，每月租金由2008年5月5日至2010年5月4日為8,490港元及由2010年5月5日至2011年5月4日為10,190港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。  
  
現代英語有限公司（「分出租人」）將該物業分租予現代教育（香港）有限公司（「分承租人」），年期由2011年6月1日至2013年6月30日止，每月租金由2011年6月1日至2012年5月4日為10,760港元、2012年5月5日至2013年5月4日為11,320港元及由2013年5月5日至2013年6月30日為11,890港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
- 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
- 根據所提供的資料，分出租人現代英語有限公司為 貴集團的關連人士，吳錦倫先生持有該公司66.67%股權。
- 該物業的租賃協議由出租人與分出租人續約，年期由2011年5月5日至2014年5月4日止，每月租金由2011年5月5日至2012年5月4日為10,760港元、由2012年5月5日至2013年5月4日為11,320港元，以及由2013年5月5日至2014年5月4日為11,890港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
- 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。



估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
14.	香港 新界 西貢將軍澳 唐德街9號 將軍澳中心 購物商場2樓 220B號舖	該物業包括於2005年前後落成的一幢4層高商業樓宇（不包括單層地庫）及建於其上的多幢多層住宅樓宇的2樓一個零售單位。  該物業的實用面積約為7,325平方呎。	該物業分租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2013年6月30日止，每月租金由2011年6月1日至2012年5月4日為139,200港元、由2012年5月5日至2013年5月4日為146,500港元及由2013年5月5日至2013年6月30日為153,830港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人盛意發展有限公司。
2. 該物業由出租人租予現代英語有限公司（前稱為現代英語有限公司），年期由2008年5月5日至2011年5月4日止，每月租金由2008年5月5日至2010年5月4日為109,900港元及由2010年5月5日至2011年5月4日為131,850港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。  
  
現代英語有限公司（「分出租人」）將該物業分租予現代教育（香港）有限公司（「分承租人」），年期由2011年6月1日至2013年6月30日止，每月租金由2011年6月1日至2012年5月4日為139,200港元、由2012年5月5日至2013年5月4日為146,500港元及由2013年5月5日至2013年6月30日為153,830港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
4. 根據所提供的資料，分出租人現代英語有限公司為 貴集團的關連人士，吳錦倫先生持有該公司66.67%股權。
5. 該物業的租賃協議由出租人與分出租人續約，年期由2011年5月5日至2014年5月4日止，每月租金由2011年5月5日至2012年5月4日為139,200港元、由2012年5月5日至2013年5月4日為146,500港元，以及由2013年5月5日至2014年5月4日為153,830港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
6. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
15.	香港 新界 粉嶺 粉嶺車站路18號 粉嶺名都1樓 8及9號舖	該物業包括於1993年前後落成的一幢3層高商業樓宇（不包括單層地庫）及建於其上的多幢多層住宅樓宇的1樓2個零售單位。  該物業的總建築樓面面積約為6,090平方呎。	該物業分租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2012年4月15日止，每月租金155,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人豐昌地產有限公司、Virginia Investments Limited、世界地產有限公司及英豪有限公司。
2. 該物業由出租人租予宏達行有限公司（一名關連人士），年期由2009年4月16日至2012年4月15日止，每月租金155,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。  
  
宏達行有限公司（「分出租人」）將該物業分租予現代教育（香港）有限公司（「分承租人」），年期由2011年6月1日至2012年4月15日止，每月租金155,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
4. 根據所提供的資料，分出租人宏達行有限公司為 貴集團的關連人士，吳錦倫先生全資擁有該公司。
5. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
16. 香港 新界 大埔 大元邨 泰德樓 綜合商業樓2樓 203至207號舖	該物業包括於1980年前後落成的一幢3層高商業樓宇及建於其上的一幢多層住宅樓宇的2樓5個零售單位。  該物業的總實用面積約為3,658平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2010年6月1日至2013年5月31日止，每月租金45,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人領匯物業有限公司。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據所提供的資料，承租人慶安有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
17. 香港 新界 荃灣 青山公路 289至291號及 295至301號 昌華大廈 地下及1樓12號舖及其 簷篷及屬屬之 平台及地下13號舖	該物業包括於1973年前後落成的一幢22層高商業／住宅樓宇的地下及1樓多個零售部分。  該物業的總實用面積約為10,697平方呎（不包括約472平方呎的平台地方及約1,938平方呎的簷篷）。	該物業分租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2012年4月30日止，每月租金264,500港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人帝權發展有限公司。
2. 該物業乃受一項以富邦銀行（香港）有限公司為受益人日期為2008年9月30日之合法抵押所規限，契約備忘錄編號為08101600430018。
3. 該物業乃受一項以富邦銀行（香港）有限公司為受益人日期為2008年9月30日之轉讓租金所規限，契約備忘錄編號為08101600430020。
4. 該物業由出租人租予悅祥有限公司，年期由2009年5月1日至2012年4月30日止，每月租金264,500港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。  
  
悅祥有限公司（「分出租人」）將該物業分租予現代教育（香港）有限公司（「分承租人」），年期由2011年6月1日至2012年4月30日止，每月租金264,500港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
5. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
6. 根據所提供的資料，分出租人悅祥有限公司為 貴集團的關連人士，姚女士及李先生分別持有該公司40%及60%股權。
7. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
18. 香港 新界 元朗 青山公路（元朗段） 65號 豪景商業大廈 1樓及2樓	該物業包括於2002年前後落成的一幢24層高綜合樓宇的1樓及2樓全層。  該物業的總實用面積約為2,854平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2014年5月31日止，每月租金126,500港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業於最後實際可行日期由 貴集團佔用作演講室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人新中興投資有限公司。
2. 該物業乃受一項以中信嘉華銀行有限公司（現稱為中信銀行有限公司）為受益人日期為2010年3月29日之三方法定押記／按揭所規限，契約備忘錄編號為10041901090081。
3. 該物業乃受一項以中信嘉華銀行有限公司（現稱為中信銀行有限公司）為受益人日期為2010年3月29日之轉讓租金所規限，契約備忘錄編號為10041901090098。
4. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
5. 該物業由出租人租予寶曉有限公司（「原本承租人」），年期由2009年2月16日起至2011年5月31日止，每月租金110,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
6. 該物業的租賃協議已由出租人與現代教育（香港）有限公司（「新承租人」）續期，年期由2011年6月1日至2014年5月31日止，每月租金126,500港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
7. 根據所提供的資料，新承租人現代教育（香港）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
8. 根據 貴集團提供的資料，原本承租人寶曉有限公司為關連人士，姚女士及李先生分別持有該公司50%及50%股權。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
19. 香港 新界 元朗 青山公路(元朗段) 65號 豪景商業大廈3樓	該物業包括於2002年前後落成的一幢24層高綜合樓宇的3樓全層。  該物業的總實用面積約為1,427平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2011年6月1日至2014年5月31日止，每月租金57,500港元(不包括差餉、管理費及其他營運開銷)。  該物業於最後實際可行日期由 貴集團佔用作演講室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人新中興投資有限公司。
2. 該物業乃受一項以中信嘉華銀行有限公司(現稱為中信銀行有限公司)為受益人日期為2010年3月29日之三方法定押記／按揭所規限，契約備忘錄編號為10041901090081。
3. 該物業乃受一項以中信嘉華銀行有限公司(現稱為中信銀行有限公司)為受益人日期為2010年3月29日之轉讓租金所規限，契約備忘錄編號為10041901090098。
4. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
5. 該物業由出租人租予寶曉有限公司(「原本承租人」)，年期由2009年8月1日起至2011年5月31日止，每月租金50,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
6. 該物業的租賃協議由出租人與現代教育(香港)有限公司(「新承租人」)續約，年期由2011年6月1日至2014年5月31日止，每月租金57,500港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
7. 根據所提供的資料，新承租人現代教育(香港)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
8. 根據 貴集團提供的資料，原本承租人寶曉有限公司為關連人士，姚女士及李先生分別持有該公司50%及50%股權。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
20.	香港 新界 屯門屯喜路2號 屯門柏麗廣場1樓 157號舖	該物業包括於1997年前後落成的一幢13層高綜合樓宇的1樓一個單位。  該物業的總樓面面積約為921平方呎，該物業的實用面積約為469平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2010年6月1日至2011年5月31日止，每月租金16,500港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人Enrich Investments Limited。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據所提供的資料，新承租人慶安有限公司為 貴公司的間接全資附資公司。
4. 該物業的租賃協議由出租人與現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司（「新承租人」）續約，年期由2011年6月1日起至2013年5月31日止，每月租金19,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
5. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
21.	香港 新界 屯門 屯喜路2號 屯門柏麗廣場 1樓158號舖	該物業包括於1997年前後落成的一幢13層高綜合樓宇的1樓一個單位。  該物業的總樓面面積約為672平方呎，該物業的實用面積約為342平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2010年5月15日至2011年5月31日止，每月租金15,500港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人Enrich Investments Limited。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據所提供的資料，原本承租人慶安有限公司為 貴公司的間接全資附資公司。
4. 該物業的租賃協議由出租人與現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司（「新承租人」）續約，年期由2011年6月1日起至2013年5月31日止，每月租金17,800港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
5. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。



估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
22.	香港 新界 屯門 屯喜路2號 屯門柏麗廣場 1樓127至129號舖	該物業包括於1997年前後落成的一幢13層高綜合樓宇的1樓三個單位。  該物業的總建築樓面面積約為3,004平方呎，該物業的總實用面積約為1,531平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2010年6月1日至2011年5月31日止，每月租金54,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人Enrich Investments Limited。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據所提供的資料，原本承租人慶安有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 該物業的租賃協議由出租人與現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司（「新承租人」）續約，年期由2011年6月1日起至2013年5月31日止，每月租金62,100港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
5. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
23.	香港 新界 屯門 屯喜路2號 屯門柏麗廣場 3樓313、315、 316、319、320及 321號舖	該物業包括於1997年前後落成的一幢13層高綜合樓宇的3樓6個單位。  該物業的總建築樓面面積約為3,849平方呎，該物業的總實用面積約為1,960平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2010年6月1日至2011年5月31日止，每月租金63,088港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人Enrich Investments Limited。
2. 該物業乃受一項以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人日期為1999年12月15日之按揭所規限，契約備忘錄編號為TM932127。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
4. 根據所提供的資料，原本承租人慶安有限公司為 貴公司的間接全資附資公司。
5. 該物業的租賃協議由出租人與現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司（「新承租人」）續約，年期由2011年6月1日起至2013年5月31日止，每月租金72,600港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
6. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
24. 香港 新界 屯門 屯喜路2號 屯門柏麗廣場 1樓130及131號舖	該物業包括於1997年前後落成的一幢13層高綜合樓宇的1樓2個單位。  該物業的總建築樓面面積約為907平方呎，該物業的總實用面積約為462平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2010年6月1日至2011年5月31日止，每月租金18,369港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人Enrich Investments Limited。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據所提供的資料，原本承租人慶安有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 該物業的租賃協議由出租人與現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司（「新承租人」）續約，年期由2011年6月1日起至2013年5月31日止，每月租金21,100港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。
5. 根據 貴集團提供的資料，現代教育（香港）有限公司及現代新幹線有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
25. 香港 新界 荃灣 沙咀道381至389號 榮亞工業大廈 17樓C室	該物業包括於1979年前後落成的一幢25層高工業樓宇的17樓一個單位。  該物業的總樓面面積約為6,720平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2008年7月30日至2011年7月29日止，每月租金30,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作印刷、辦公室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人林百欣（已故）。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據所提供的資料，承租人智僑有限公司為 貴公司的間接全資附資公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
26.	香港 新界 荃灣 青山公路603至 609號 江南工業大廈 B座25樓工廠B4室	該物業包括於1981年前後落成的一幢27層高工業樓宇的25樓一個單位。  該物業的總樓面面積約為3,001平方呎，該物業的總實用面積約為2,250平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2010年3月16日至2012年3月15日止，每月租金8,500港元（包括差餉及管理費，但不包括其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作貯存用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人港益電鍍有限公司。
2. 該物業乃受一項以廖創興銀行有限公司為受益人日期為1993年7月23日之按揭所規限，以取得一般銀行信貸，契約備忘錄編號為UB5755814。
3. 該物業乃受一項日期為1998年10月15日之G.N. 4960再創建永久權及1999年1月16日的計劃所規限，契約備忘錄編號為UB7601793。
4. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
5. 根據所提供的資料，承租人慶安有限公司為 貴公司的間接全資附資公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
27. 香港 新界 荃灣 楊屋道8號 如心廣場第2座 27樓2701室及 2702室	該物業包括於2006年前後落成的一幢77層高商業／辦公室樓宇的27樓兩個單位。  該物業的總建築樓面面積約為10,418平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2010年1月10日至2013年1月9日止，每月租金156,270港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人英豪有限公司、昌明投資有限公司、多福置業有限公司、Kwong Fook Investors & Developers Limited、世界地產有限公司、安利置業有限公司、祐福行有限公司及Tsing Lung Investment Company Limited。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據所提供的資料，承租人慶安有限公司為 貴公司的間接全資附資公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
28. 香港 新界 將軍澳 景嶺路8號 都會駅2樓 L2-057號舖	該物業包括於2006年前後落成的一幢3層高商業樓宇及建於其上的多幢多層住宅樓宇的2樓一個單位。  該物業的實用面積約為798平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2010年4月1日至2013年3月31日止，每月租金37,500港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作課室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人百盈資源有限公司。
2. 該物業乃根據建築物條例第24(1)條受一項日期為2010年9月22日之命令第C/TC/002220/10/NT號所規限，契約備忘錄編號為10101200750019。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
4. 根據所提供的資料，承租人學士教室有限公司自2010年12月31日起為 貴公司間接擁有60%的附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
29. 香港 九龍 觀塘 茶果嶺道88號 麗港城商場 1樓89至90號舖	該物業包括於1991年前後落成的一幢3層高（不包括單層地庫）商業樓宇的1樓兩個單位。  該物業的總實用面積約為651平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2011年2月1日至2012年6月30日止，每月租金32,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作課室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為中盈投資發展有限公司。
2. 根據 貴集團提供的資料，中盈投資發展有限公司為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據 貴集團所提供的資料，學士教室有限公司自2010年12月31日起為 貴公司間接擁有60%的附屬公司。



估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
30.	香港 新界 將軍澳 運亨路1號 新都城第1期 商業大樓 地下G85及G90號舖	該物業包括於1997年前後落成的一幢2層高商業樓宇及建於其上的多幢多層住宅樓宇的地下兩個單位。  該物業的總實用面積約為490平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2010年9月1日至2012年8月31日止，每月租金34,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作課室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為Sunlight Crownwill Limited。
2. 該物業乃受一項以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人日期為2006年12月21日之按揭所規限，契約備忘錄編號為07011100770026。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
4. 根據 貴集團所提供的資料，承租人學士教室有限公司自2010年12月31日起為 貴公司間接擁有60%的附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
31. 香港 九龍 德豐街8號 花埔花園9期 商業大樓地下 18B號舖	該物業包括於1985年前後落成的一幢單層高商業樓宇及建於其上的多幢多層住宅樓宇的地下一個單位。  該物業的實用面積約為1,749平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2011年3月16日至2013年3月15日止，每月租金29,580港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作課室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為Darwin Investment Limited。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據 貴集團所提供的資料，承租人學士教室有限公司自2010年12月31日起為 貴公司間接擁有60%的附屬公司。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情		
32. 香港 小西灣道28號 藍灣半島 商場1樓3號舖	該物業包括於2001年前後落成的一幢3層高商業樓宇及建於其上的多幢多層住宅樓宇的1樓一個單位。  該物業的實用面積約為1,141平方呎。	該物業租予 貴集團，年期由2010年12月15日至2013年12月14日止，每月基本租金由2010年12月15日至2011年12月14日為27,505港元、由2011年12月15日至2012年12月14日為28,505港元，以及由2012年12月15日至2013年12月14日為29,505港元或相等於每月總銷售營業額超出每月基本租金的12%的金額（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作課室及配套用途。		無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為銀寧投資有限公司。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據所提供的資料，承租人學士教室有限公司自2010年12月31日起為 貴公司間接擁有60%的附屬公司。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於2011年 4月30日 現況下之市值
33. 中國 北京市 海淀區 成府路28號 優盛大廈B座 8層806室	該物業包括約於2006年落成的一幢17層高（不包括3層高地庫）商業／辦公樓宇第8層一個單位。  該物業的總建築面積約為175.01平方米。	該物業租予 貴集團，年期由2009年3月1日至2013年2月28日止，每月租金由2009年3月1日至2011年2月28日為人民幣17,567元及由2011年3月1日至2013年2月28日為人民幣23,954元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
2. 根據所提供的資料，承租人京力北雅（北京）教育諮詢有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 吾等已接獲 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - (a) 由於該物業並無相關的房屋所有權證，因此未能核實該物業之現時登記擁有人；
  - (b) 誠如 貴集團所告知，租賃協議尚未於有關政府機構正式註冊，惟此對租賃協議之有效性並無造成重大影響；
  - (c) 倘該物業的租賃被終止， 貴集團在該地區內租賃類似的物業並無可遇見的困難，故對 貴集團的業務營運並無造成重大影響；及
  - (d) 無法核實該物業是否有任何可能對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
34.	中國 北京市 海淀區 中關村 南大街9號 理工科技大廈 10層1005室	該物業包括約於1995年落成的一幢23層高（不包括單層地庫）商業／辦公樓宇的第10層一個單位。  該物業的總建築面積約為172平方米。	該物業租予 貴集團，年期由2010年9月1日至2013年8月31日止，每月租金為人民幣200,896元（不包括管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
2. 根據所提供的資料，承租人京力北雅（北京）教育諮詢有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 吾等已接獲 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - (a) 由於該物業並無相關的房屋所有權證，因此未能核實該物業之現時登記擁有人；
  - (b) 誠如 貴集團所告知，租賃協議尚未於有關政府機構正式註冊，惟此對租賃協議之有效性並無造成重大影響；
  - (c) 倘該物業的租賃被終止， 貴集團在該地區內租賃類似的物業並無可遇見的困難，故對 貴集團的業務營運並無造成重大影響；及
  - (d) 無法核實該物業是否有任何可能對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

			於2011年 4月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情	
35. 中國 北京市 東城區 燈市口大街33號 國中商業大廈 11層1106室	該物業包括約於1997年落成的一幢12層高（不包括3層地庫）商業／辦公樓宇的第11層一個單位。  該物業的總建築面積約為111.6平方米。	該物業租予 貴集團，年期由2010年1月18日至2012年1月17日止，每月租金為人民幣8,436.96元（不包括管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
2. 根據所提供的資料，承租人京力北雅（北京）教育諮詢有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 吾等已接獲 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - (a) 根據房屋所有權證（文件編號：京房權證東市東私字第0550313號），該物業之現時登記擁有人為出租人，其有權將該物業租予京力北雅（北京）教育諮詢有限公司。租賃協議有效且具有法律效力；
  - (b) 誠如 貴集團所告知，租賃協議尚未於有關政府機構正式註冊，惟此對租賃協議之有效性並無造成重大影響；及
  - (c) 該物業沒有任何可能對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
36.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 中山五路219號 中旅商業城 6層6B1室	該物業包括約於2000年落成的一幢25層高（不包括2層地庫）商業／辦公樓宇的第6層一個單位。  該物業的總建築面積約為54平方米。	該物業租予 貴集團，年期由2010年4月1日至2012年12月31日止，每月租金由2010年4月1日至2011年12月31日為人民幣2,700元及由2012年1月1日至2012年12月31日為人民幣2,835元（不包括管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
2. 根據所提供的資料，承租人天下管理有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 吾等已接獲 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - (a) 由於該物業並無相關的房屋所有權證，因此未能核實該物業之現時登記擁有人；
  - (b) 租賃協議已於有關政府機構正式註冊；及
  - (c) 無法核實該物業是否有任何可能對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

第三類 – 於最後實際可行日期後 貴集團於香港將租賃的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於2011年 4月30日 現況下之市值
37. 香港 香港仔 南寧街13 – 23號 香港仔中心 (第一期) E、F、G、H、I、J 座一樓3A號舖	該物業包括於1982年前後落成的一幢2層高商業樓宇（不包括地庫）及建於其上的多幢多層住宅樓宇的1樓一個零售單位。  該物業的實用面積約為1,720平方呎。	該物業將出租予 貴集團，年期由2011年7月4日至2013年7月3日止，每月基本租金為37,280港元，不包括差餉、管理費及其他營運開銷。  如 貴集團所確認，該物業將由 貴集團佔用作課室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊署，該物業的現時註冊業主為出租人Aberdeen Commercial Investment Limited。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人為獨立第三方，與本集團的任何董事或任何聯繫人士無關並獨立於該等人士。
3. 根據 貴集團提供的資料，承租人學士教室有限公司自2010年12月31日以來為 貴公司間接擁有6%的附屬公司。



估值證書

				於2011年 4月30日 現況下之市值
	物業	概況	佔用詳情	
38.	香港 九龍 彌敦道771至775號 柏宜中心 4樓及平台	該物業包括於1993年前後落成的一幢13層高（不包括單層地庫）綜合樓宇的4樓全層。  該物業的總實用面積約為2,929平方呎（不包括實用面積約1,163平方呎的平台）。	該物業租予 貴集團，由2011年7月1日至2013年6月30日止為期2年，每月租金81,000港元（不包括差餉、管理費及其他營運開銷）。  該物業目前由 貴集團佔用作演講室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記擁有人為出租人幸運有限公司。
2. 該物業乃受一項以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人日期為2007年3月27日之按揭所規限，契約備忘錄編號為07042400490042。
3. 根據 貴集團提供的資料，出租人為關連人士，吳錦倫先生全資擁有該公司。
4. 根據所提供的資料，承租人現代教育（香港）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。