



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

吾等遵照閣下指示對德瑞教育有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益的中華人民共和國(「中國」)物業進行估值。吾等確認曾視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以就該等物業於二零一五年六月三十日(「估值日」)的市值向貴集團提供吾等的意見。

### 市值定義

吾等對各物業的估值指其市值，而市值根據香港測量師學會發佈的估值準則(二零一二年版)界定為「資產或負債經過適當的推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易的估計款額」。

### 估值基準及假設

吾等對各物業的估值不包括因特別條款或情況(如特別融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特別價值因素)而引致的估計價格上升或下跌。

吾等的估值並無考慮有關該等物業所產生任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有指明，否則吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

## 附錄三

## 物業估值報告

對該等物業進行估值時，吾等一直遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項和香港測量師學會發出的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定。

吾等在對該等物業進行估值的過程中，假設該等物業在支付象徵性土地使用年費後於指定期限獲授可轉讓土地使用權，且已全數支付地價。吾等依賴 貴集團就該等物業業權所發表的意見。就吾等的估值而言，吾等假設承授人擁有該等物業的可行使業權。

吾等對該等物業進行估值時，假設承授人或該等物業使用人有權於所獲授期限未屆滿的整段期間，在不受干擾情況下自由使用或轉讓該等物業。

### 估值方法

吾等對物業進行估值時，採納折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本乃基於土地現行用途的市值估計，加上物業裝修的目前重置成本，再扣減實際損耗和一切相關形式的陳舊及優化計算。該數額包括於建築限期內的應付收費及財務費用和與樓宇建築直接相關的其他開支。一般而言，在欠缺可識別的市場銷售的可資比較個案的情況下，折舊重置成本法為具有特定性質及樓宇設計的物業提供可靠的價值指標。折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠服務潛力而定。

### 資料來源

吾等相當依賴 貴集團提供的資料，已接受 貴集團就該等事項向吾等所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、建築成本、落成日期、佔地及建築面積和其他一切相關事項的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料呈列，故此僅為約數。吾等概無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值屬重要資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

吾等已獲提供有關物業業權文件。然而，吾等無法進行查冊以核實物業的擁有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。

吾等在估值過程中相當依賴 貴集團及其法律顧問北京競天公誠律師事務所就位於中國的物業的業權提供的資料。

### 實地考察

吾等已考察物業的外觀，在可能情況下亦已考察物業的內部情況。實地考察乃由戴德梁行成都辦事處的劉濤亮先生(中國房地產估值師)於二零一五年六月至七月期間進行。吾等概無作出結構測量，惟在考察過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。吾等無法就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構性缺陷作出報告，亦無就任何設施進行測試。除另有說明外，吾等無法進行實地測量以核證該等物業的地盤及樓面面積，因此已假設吾等所獲提供的文件所載面積均正確。

### 貨幣

除非另有指明，否則本估值報告所列全部金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列賬。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

德瑞教育有限公司  
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)  
註冊中國房地產估值師  
MSc, M.H.K.I.S.  
謹啟

二零一五年 ●

附註：

陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，擁有逾28年中國及香港物業估值經驗。

估值概要

類別一 貴集團在中國持作自用的物業

| 物業   | 於二零一五年<br>六月三十日<br>現況下的市值 |
|--|---------------------------|
| 1. 成都市實驗外國語學校<br>中國<br>四川省<br>成都市<br>金牛區<br>一環路北一段134號           | 人民幣290,000,000元           |
| 2. 四川外國語大學成都學院<br>中國<br>四川省<br>成都市<br>都江堰<br>大觀鎮<br>高爾夫大道367-1號  | 人民幣944,000,000元           |
| 3. 四川外國語大學成都學院車庫<br>中國<br>四川省<br>成都市<br>犀浦鎮<br>晨風路               | 無商業價值                     |
| 4. 四川外國語大學成都學院配套設施<br>中國<br>四川省<br>成都市<br>犀浦鎮<br>兩河村<br>5、6、8組   | 無商業價值                     |
| 5. 成都外國語學校配套設施<br>中國<br>四川省<br>成都市<br>郫縣<br>犀浦鎮<br>兩河村<br>6、7、8組 | 無商業價值                     |

總計：人民幣1,234,000,000元

## 附錄三

## 物業估值報告

### 類別一 貴集團在中國持作自用的物業

#### 估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                          | 於二零一五年六月三十日現況下的市值                 |
|--|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1. 成都市實驗外國語學校<br>中國<br>四川省<br>成都市<br>金牛區<br>一環路<br>北一段134號 | <p>該物業包括作教育用途的多幢樓宇及配套設施，建於總地盤面積為35,542.69平方米的土地上。</p> <p>該物業總建築面積為63,112.05平方米。</p> <p>該物業於一九八八年至二零零二年完工。</p> <p>該物業位於成都市區。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據貴集團所提供的資料，該物業作教育用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，年期於二零五六年十二月三十日屆滿，作教育用途。</p> | 於估值日，該物業正進行翻新並計劃由貴集團佔用，作教育用途。 | 人民幣<br>290,000,000元<br><br>(見附註1) |

#### 附註：

- 根據貴集團提供的資料，貴集團尚未取得該物業建築面積2,342.28平方米的宿舍樓單元的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並無賦予有關單元任何商業價值。然而，假設已取得房屋所有權證，該等單元於二零一五年六月三十日的市值將為人民幣3,000,000元。
- 根據成都市人民政府於二零一二年八月二日發出的第(2012)432號國有土地使用權證，總地盤面積為35,542.69平方米的該物業土地使用權歸屬於成都市實驗外國語學校，年期於二零五六年十二月三十日屆滿，作教育用途。
- 根據第3618403、3618408、4531672、4531679、4531689、4531690及4531692號房屋所有權證，總建築面積為60,769.77平方米的該物業部分房屋所有權歸屬於成都市實驗外國語學校。
- 吾等已接獲有關該業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 成都市實驗外國語學校為該物業的唯一合法土地使用者；
  - 概無法律、法規、合約或承諾限制成都市實驗外國語學校向任何第三方出讓、按揭或租賃該物業；及
  - 轉讓該物業無可預測的法律障礙。

估值證書

於二零一五年  
六月三十日  
現況下的市值

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情                  | 現況下的市值                            |
|---|--|-----------------------|-----------------------------------|
| 2. 四川外國語大學成都學院<br>中國<br>四川省<br>成都市<br>都江堰<br>大觀鎮<br>高爾夫大道367-1號 | <p>該物業包括作教育用途的多幢樓宇及配套設施，建於總地盤面積為316,095.9平方米的9幅土地上。</p> <p>該物業總建築面積為328,898.18平方米。</p> <p>該物業於二零零八年至二零一三年間竣工。</p> <p>該物業位於成都市都江堰郊區。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據貴集團所提供的資料，該物業作教育用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，年期於二零四六年三月二十一日屆滿，作商業用途及於二零六零年十二月二十一日屆滿，作教育用途。</p> | 於估值日，該物業由貴集團佔用，作教育用途。 | 人民幣<br>944,000,000元<br><br>(見附註1) |

附註：

- (1) 根據都江堰人民政府發出的第(2011)1032號國有土地使用權證，總地盤面積為143,066.4平方米的該物業土地使用權歸屬於四川德瑞企業發展有限公司，年期於二零六零年十二月二十一日屆滿，作教育用途。於估值過程中，吾等並無賦予總地盤面積為200,119,57平方米的土地及相關樓宇任何商業價值。然而，假設已取得土地使用權，該幅土地及相關樓宇於二零一五年六月三十日的市值將為人民幣1,186,000,000元。
- (2) 根據都江堰人民政府發出的第(2009) 6438至(2009) 6445號國有土地使用權證，總地盤面積為173,029.5平方米的該物業土地使用權歸屬於四川外語學院成都學院，年期於二零四六年三月二十一日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據第0424431至0424441號房屋所有權證，總建築面積為97,498.66平方米的該物業房屋所有權歸屬於四川外語學院成都學院。  
  
根據第0496547至0496566號房屋所有權證，總建築面積為231,399.52平方米的該物業部分房屋所有權歸屬於四川外國語大學成都學院。
- (4) 根據都江堰市國土資源局發出的確認函，向四川外國語大學成都學院轉讓第(2011)1032號國有土地使用權證的土地正在進行中。
- (5) 根據四川省民政廳發出的批覆，批准四川外語學院成都學院更名為四川外國語大學成都學院。
- (6) 吾等已接獲有關該業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據「資產轉讓協議」，四川德瑞企業發展有限公司須向四川外國語大學成都學院轉讓相關物業。
  - (ii) 四川外國語大學成都學院為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iii) 概無法律、法規、合約或承諾限制四川外國語大學成都學院向任何第三方出讓、按揭或租賃該物業。
  - (iv) 轉讓該物業並無可預見法律障礙。

估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                   | 於二零一五年六月三十日現況下的市值   |
|--|---|------------------------|---------------------|
| 3. 四川外國語大學成都學院車庫<br>中國<br>四川省<br>成都市<br>犀浦鎮<br>晨風路 | <p>該物業包括車庫，總地盤面積為3,893.91平方米。</p> <p>該物業於二零零三年竣工。</p> <p>該物業位於成都市郊區。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作車庫用途。</p> <p>該物業土地使用權歸屬於四川德瑞企業發展有限公司，年期於二零七四年九月九日屆滿，作住宅用途。</p> | 於估值日，該物業由 貴集團佔用，作車庫用途。 | 無商業價值<br><br>(見附註1) |

附註：

- (1) 根據貴集團提供的資料，建於該幅土地上的物業的土地使用權由四川德瑞企業發展有限公司擁有。於估值過程中，吾等並無賦予該等樓宇任何商業價值。
- (2) 根據郫縣人民政府發出的第(2012)2443號國有土地使用權證，總地盤面積為8,622平方米的該物業土地使用權歸屬於四川德瑞企業發展有限公司，年期於二零七四年九月九日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據第0049801及0049802號房屋所有權證，總建築面積為3,893.91平方米的該物業房屋所有權歸屬於四川外語學院成都學院。
- (4) 根據四川省民政廳發出的批覆，批准四川外語學院成都學院更名為四川外國語大學成都學院。
- (5) 吾等已接獲有關該業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 四川外國語大學成都學院為該車庫的唯一業主；及
  - (ii) 因四川德瑞企業發展有限公司使用及／或處置土地或政府勒令整改，四川外國語大學成都學院無法在不受干擾的情況下使用及／或處置該構築物。四川德瑞企業發展有限公司應賠償四川外國語大學成都學院的損失。

估值證書

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                   | 於二零一五年六月三十日現況下的市值 |
|--|---|------------------------|-------------------|
| 4. 四川外國語大學成都學院<br>多項配套設施<br>中國<br>四川省<br>成都市<br>犀浦鎮<br>兩河村<br>5、6、8組 | <p>該物業包括跑道等多項配套設施。該物業於二零零一年竣工。</p> <p>該物業位於成都市郊區。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作教育用途。</p> <p>根據 貴集團所提供的資料，該物業的土地使用權歸屬於四川德瑞企業發展有限公司，年期於二零五四年十二月二十三日及二零五四年十二月二十三日屆滿，分別作教育及醫療用途。</p> | 於估值日，該物業由 貴集團佔用，作康樂用途。 | 無商業價值<br>(見附註1)   |

附註：

- (1) 根據 貴集團提供的資料，該物業建於四川德瑞企業發展有限公司擁有土地使用權的兩幅土地上。於估值過程中，吾等並無賦予該等物業任何商業價值。
- (2) 根據郫縣人民政府發出的第(2012) 2440及(2012) 2441號國有土地使用權證，該物業的土地使用權歸屬於四川德瑞企業發展有限公司，詳情如下：

| 證書編號              | 地盤面積(平方米) | 用途 | 屆滿日期         |
|-------------------|-----------|----|--------------|
| (2012) 2440. .... | 51,609.77 | 教育 | 二零五四年十二月二十三日 |
| (2012) 2441. .... | 19,311.33 | 醫療 | 二零五四年十二月二十三日 |

- (3) 根據四川省民政廳發出的批覆，批准四川外語學院成都學院更名為四川外國語大學成都學院。
- (4) 吾等已接獲有關該業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 四川外國語大學成都學院為該構築物的唯一合法擁有人；
  - (ii) 缺乏該物業的所有權證書並不違反中國法律，亦不影響該物業的合法所有權；及
  - (iii) 因四川德瑞企業發展有限公司使用及/或處置土地或政府勒令整改，四川外國語大學成都學院無法在不受干擾的情況下使用及/或處置該構築物。四川德瑞企業發展有限公司應賠償四川外國語大學成都學院的損失。



估值證書

於二零一五年  
六月三十日  
現況下的市值

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                   | 現況下的市值          |
|--|---|------------------------|-----------------|
| 5. 成都外國語學校<br>配套設施<br>中國<br>四川省<br>成都市<br>郫縣<br>犀浦鎮<br>兩河村<br>6、7、8組 | <p>該物業包括作游泳池、跑道、籃球場及網球場等多項配套設施。該物業於二零零年竣工。</p> <p>該物業位於成都市郊區。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作車庫及教育用途。</p> <p>根據貴集團所提供的資料，該物業的土地使用權歸屬於四川德瑞企業發展有限公司，年期於二零一一年四月十一日及二零一一年九月六日屆滿，作綜合用途。</p> | 於估值日，該物業由 貴集團佔用，作康樂用途。 | 無商業價值<br>(見附註1) |

附註：

- (1) 根據 貴集團提供的資料，該物業建於四川德瑞企業發展有限公司擁有土地使用權的兩幅土地上。於估值過程中，吾等並無賦予該等物業任何商業價值。
- (2) 根據郫縣人民政府發出的第(2005) 1933及(2005) 4854號國有土地使用權證，該物業的土地使用權歸屬於四川德瑞企業發展有限公司，詳情如下：

| 證書編號             | 地盤面積(平方米) | 用途 | 屆滿日期       |
|------------------|-----------|----|------------|
| (2005) 1933..... | 82,466.8  | 綜合 | 二零一一年四月十一日 |
| (2005) 4854..... | 80,081.5  | 綜合 | 二零一一年九月六日  |

- (3) 吾等已接獲有關該業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 成都外國語學校為該物業的唯一合法擁有人；
- (ii) 當時，缺乏該物業的所有權登記證書並不違反中國法律，亦不影響該構築物的合法所有權；及
- (iii) 因四川德瑞企業發展有限公司使用及/或處置土地或政府勒令整改，成都外國語學校無法在不受干擾的情況下使用及/或處置該構築物。四川德瑞企業發展有限公司應賠償成都外國語學校的損失。