

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於中國之物業於二零一五年十一月三十日之估值意見而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



香港  
中環  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示對成實外教育有限公司（「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，以向貴集團提供吾等認為的該等物業於二零一五年十一月三十日（「估值日」）的市值。

### 市值定義

吾等對各物業的估值指市值，而市值根據香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則（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佈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 貴集團及 貴集團法律顧問競天公誠律師事務所就該等物業業權所發表的意見。吾等估值時，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1號及2號物業估值時，採用折舊重置成本法。折舊重置成本法乃基於土地現時用途的市值估計，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撥備計算。該數額包括於建築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，在欠缺可識別的同類市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法為具有特定性質及樓宇設計的物業的可靠價值指標。折舊重置成本法受有關實體動用全部資產的整體服務能力所限，須充分考慮所採用的總資產。

由於3號及5號物業的土地使用權並不歸屬於 貴集團，因此吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

### 整體權益

除非另有指明，否則估值是吾等認為各物業整體權益於估值日的市值。如 貴集團並無擁有物業的全部權益，吾等於估值時作出合適調整以計算 貴集團應佔價值。

### 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的資料是否真實準確。 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。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 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競天公誠律師事務所就位於中國的物業業權提供的資料。

### 實地考察

吾等已考察物業的外觀，在可行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(中國註冊房地產估價師)於二零一五年七月至二零一五年十二月進行。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，亦無測試任何設施。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

成實外教育有限公司  
中國  
成都市  
郫縣  
和心路23號  
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

[編纂]

附註：

陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，有逾28年中國物業估值經驗。

估值概要

貴集團在中國持作自用的物業

於二零一五年  
十一月三十日  
現況下的市值

| 物業   |                   |
|--|-------------------|
| 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292,000,000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2,108,000,000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及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及8組 | 無商業價值             |

總計：人民幣2,400,000,000元

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                          | 於二零一五年十一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63,678.93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性質。根據貴集團提供的資料，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>292,000,000元 |

附註：

- (1) 根據成都市人民政府發出的第(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。
- (2) 根據第3618403、3618408、4531672、4531679、4531689、4531690、4531692、4582784至4582793、4582840至4582843、4582845、4582846、4582929、4582930、4582932、4582933、4582936至4582943、4584864、4584866、4584869、4599946至4599948、4599951、4599952、4599954、4599955、4601132、4601134、4601137、4604165、4604169、4622409、4622412、4622415及4622419號房屋所有權證，總建築面積為63,678.93平方米的該物業房屋所有權歸屬於成都市實驗外國語學校。
- (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) 成都市實驗外國語學校為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (ii) 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。

估值證書

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情                  | 於二零一五年十一月三十日現況下的市值    |
|---|---|-----------------------|-----------------------|
| 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性質。根據貴集團提供的資料，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>2,108,000,000元 |

附註：

- (1) 根據都江堰市人民政府發出的第(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(現稱四川外國語大學成都學院)，年期於二零四六年三月二十一日屆滿，作商業用途。

根據都江堰市人民政府發出的第(2015)10013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外國語大學成都學院，年期於二零六零年十二月二十一日屆滿，作教育用途。

- (2) 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部分歸屬於四川外語學院成都學院(現稱四川外國語大學成都學院)。

根據第0496547至0496566號房屋所有權證，總建築面積為231,399.52平方米的該物業房屋所有權部分歸屬於四川外國語大學成都學院。

- (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物業的唯一合法土地使用者；及

(ii) 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。

估值證書

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                  | 於二零一五年十一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，總建築面積為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性質。根據貴集團提供的資料，該物業作車庫用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，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，物業所建基於的該幅土地的土地使用權由四川德瑞企業發展有限公司、成都外國語學校、成都市實驗外國語學校、成都市實驗外國語學校(西區)、成都外國語學校附屬小學和四川外國語大學成都學院的學校出資人擁有。於估值過程中，因該物業的土地使用權並不歸屬於貴集團，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (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(現稱四川外國語大學成都學院)。
- (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合法擁有人；及
  - (ii) 倘四川外國語大學成都學院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而無法在不受干擾的情況下使用及/或處置該車庫，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                  | 於二零一五年十一月三十日現況下的市值  |
|--|--|-----------------------|---------------------|
| 4. 四川外國語大學成都學院<br>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及8組 | <p>該物業包括跑道及站台等多項配套設施。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性質。根據貴集團提供的資料，該物業作康樂用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，年期於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><br>(見附註1) |

附註：

- 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、成都外國語學校、成都市實驗外國語學校、成都市實驗外國語學校(西區)、成都外國語學校附屬小學和四川外國語大學成都學院的學校出資人擁有土地使用權的兩幅土地上。於估值過程中，因該物業的土地使用權並不歸屬於貴集團，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- 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 |

- 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：
  - 四川外國語大學成都學院為該物業的唯一合法擁有人；
  - 缺乏該物業的房屋所有權證並不違反中國法律，亦不影響該物業的合法所有權；及
  - 倘四川外國語大學成都學院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而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                  | 於二零一五年十一月三十日現況下的市值  |
|--|--|-----------------------|---------------------|
| 5. 成都外國語學校<br>部分配套設施<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及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性質。根據貴集團提供的資料，該物業作教育用途。</p> <p>根據貴集團提供的資料，該物業獲授土地使用權，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><br>(見附註1) |

附註：

- 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、成都外國語學校、成都市實驗外國語學校、成都市實驗外國語學校(西區)、成都外國語學校附屬小學和四川外國語大學成都學院的學校出資人擁有土地使用權的兩幅土地上。於估值過程中，因該物業的土地使用權並不歸屬於貴集團，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- 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  |

- 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：

- 成都外國語學校為該物業的唯一合法擁有人；
- 缺乏該構築物的房屋所有權證並不違反中國法律，亦不影響該物業的合法所有權；及
- 倘成都外國語學校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而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。