

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中國新華教育集團有限公司物業權益於2017年12月31日的價值意見所編製的函件及估值報告，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

吾等按照閣下指示對中國新華教育集團有限公司（「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，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向貴集團提供吾等對相關物業於2017年12月31日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對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、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

吾等確認估值乃根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》（2017年版）進行。

吾等對物業的估值乃按整項權益基準進行。

估值假設

吾等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代價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素）所引致的估價升跌。

吾等對位於中國的物業進行估值時，除另有說明外，吾等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，且已繳足任何應付地價。吾等已依賴 貴集團及其法律顧問競天公誠律師事務所提供有關物業業權及 貴集團物業權益的資料及意見。對物業進行估值時，吾等已假設 貴集團擁有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。

吾等假設發展項目已獲得有關政府機關的所有同意、批准及許可，並無繁重條件或延遲。吾等亦假設該物業的設計及建設符合當地規劃條例，且已獲相關部門批准。

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估值報告的附註。

吾等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，吾等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

由於其特定性質及樓宇及構建物的受限制用途使然，以及缺乏相關市場證據，因此吾等主要採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法對物業進行估值。折舊重置成本法乃基於土地現行用途的估計市值（參照可資比較相關土地銷售，惟須經適當調整，該等調整包括但不限於位置、時間、規模等），加上裝修的目前重置成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。其價值受有關實體動用資產的整體服務能力所限，須充分考慮所採用的資產總額。採用折舊重置成本法得出的市值作為唯一權益適用於整個建築群或發展項目，並假定未對該建築群或發展項目進行零碎交易。

資料來源

於進行估值時，吾等極為依賴 貴集團及其法律顧問競天公誠律師事務所就物業的業權及 貴集團於該等物業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吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的對估值為重要資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等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。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。吾等亦無法確定位於中國物業的業權，因此，吾等依賴 貴集團就 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

實地視察

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。實地視察由南京辦事處的黃輝先生進行。然而，吾等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。吾等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。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

獨立性確認

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及簽署人並無任何金錢利益或有與該物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引。

貨幣

除另行說明外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

謹附奉吾等的估值報告。

此致

中國新華教育集團有限公司
中國安徽省合肥市
望江西路555號

列位董事 台照

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

[編纂]

附註：

陳家輝先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。陳先生生於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。陳先生擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值報告

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2017年 12月31日 現況下之市值												
中國 安徽省合肥市 國家高新技術 產業開發區 望江西路555號 安徽新華學院	<p>安徽新華學院的校園由於多幅毗鄰土地上建設的4期建築組成，總地盤面積為820,777.29平方米。</p> <p>該校園包括多棟1至7層樓高的建築物（均於2001年至2017年完工）。</p> <p>該物業包括多棟教學樓、宿舍、圖書館、實驗樓、辦公樓及附屬設施，總建築面積約465,922.77平方米。</p> <p>就總建築面積為343,273.02平方米的物業部分，已取得政府發出的房屋所有權證、相關施工證書及批文，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>教學樓</td> <td>131,366.72</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>163,807.05</td> </tr> <tr> <td>圖書館、實驗樓 及辦公樓</td> <td>18,671.76</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>29,427.49</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>343,273.02</td> </tr> </tbody> </table> <p>總規劃建築面積為105,763平方米的九棟物業樓正在建設中並計劃於2018年年中竣工。</p> <p>總建築面積為14,298.75平方米的七棟物業樓尚未取得房屋所有權證。</p> <p>此外，總建築面積為2,588平方米的兩棟臨時物業樓尚未取得房屋所有權證。</p> <p>該物業位於合肥市蜀山區國家高科技產業開發區。鄰近的開發項目主要為住宅及學院性質。根據 貴集團提供的資料，該物業為教育用途。</p> <p>該物業具有不同的土地使用權，綜合用途至2050年7月27日到期，教育用途分別至2053年6月15日及2053年6月19日到期。</p>	用途	總樓面面積 (平方米)	教學樓	131,366.72	宿舍	163,807.05	圖書館、實驗樓 及辦公樓	18,671.76	附屬設施	29,427.49	總計	343,273.02	<p>於估值日期，該物業的各部分(總建築面積為30,265.61平方米)被租賃予多個承租人，最後租約至2024年7月10日到期。每月租金為約人民幣1,432,000元。</p> <p>該物業的剩餘部分作為一所院校運營。</p>	<p>人民幣 1,800,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 1,800,000,000元) (見附註(1))</p>
用途	總樓面面積 (平方米)														
教學樓	131,366.72														
宿舍	163,807.05														
圖書館、實驗樓 及辦公樓	18,671.76														
附屬設施	29,427.49														
總計	343,273.02														

附錄四

物業估值報告

附註：

(1) 吾等並無賦予總建築面積為2,588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房屋所有權證、相關證書及批文。

(2) 根據合肥市人民政府及合肥高新技術產業開發區土地管理局頒發的四份國有土地使用權證，該物業（總地盤面積為820,777.29平方米）的土地使用權歸屬於安徽新華學院，詳情如下：

證書編號	用途	土地使用期限之到期日	地盤面積 (平方米)
(2005)640	教育	2053年6月15日	233,413.80
(2008)13	教育	2053年6月19日	254,238.42
2000-4	綜合	2050年7月27日	128,836.00
(2008)12	教育	2053年6月19日	204,289.07
總計：			820,777.29

(3) 根據合肥市房地產管理局頒發的日期為2009年12月9日至2012年3月13日的6份房屋所有權證，該物業（總建築面積為62,827.59平方米）的房屋所有權歸屬於安徽新華學院，詳情如下：

證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
110174875	科學研究	9,801.99
110174877	科學研究	10,587.55
110174876	科學研究	8,205.06
110174878	科學研究	8,468.93
110030059	科學研究	12,924.69
110030060	科學研究	12,839.37
總計：		62,827.59

根據合肥市房地產管理局頒發的日期為2005年10月9日至2012年11月27日的25份房屋所有權證，該物業（總樓面面積為280,445.43平方米）的房屋所有權歸屬於安徽新華集團投資有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
098536	宿舍	7,504.84
098540	教育	11,112.74
098533	教育	5,564.86
098539	教育	9,420.02
098542	教育	9,251.74
098534	教育	9,968.77
098538	宿舍	7,003.09
098541	宿舍	5,784.34
098535	宿舍	5,876.79
098543	宿舍	5,628.04
098537	教育	11,989.94

附錄四

物業估值報告

證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
081104	教育	19,134.64
081101	宿舍	18,923.75
081102	宿舍	19,307.69
8110025198	其他、宿舍及公共設施分配 (50年)	10,055.19
8110025196	其他、宿舍	9,042.07
083586	教育	324.08
5004220	教育	7,866.66
5004219	綜合	15,903.37
140009277	綜合	15,903.37
8110046851	學校	7,369.53
110039405	科學研究	13,799.66
110039404	科學研究	14,788.97
140009276	宿舍	19,460.64
140009275	宿舍	19,460.64
	總計：	280,445.43

(4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，其載列（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均合法、有效及可強制執行；
- (ii) 安徽新華學院及安徽新華集團投資有限公司為該物業的合法土地使用者，已就建設該物業獲得政府的相關證書及批文；
- (iii) 安徽新華學院及安徽新華集團投資有限公司有權自由佔用該物業及使用其土地使用權及物業所有權；
- (iv) 該物業的設計及建設符合當地規劃條例，且已獲相關部門批准；
- (v) 就總建築面積為14,298.75平方米的七棟物業樓而言，尚未取得房屋所有權證。然而，根據相關政府部門的確認，本集團已完成該等樓宇的消防設計審批及辦理消防驗收手續，並取得建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、竣工驗收備案手續、環境評估批文及環保驗收。我們並無因未能遵守相關法律、法規及監管文件而遭受任何處罰；
- (vi) 總建築面積為105,763平方米的九棟物業樓已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；及
- (vii) 總建築面積為2,588平方米的兩棟臨時物業樓尚未取得房屋所有權證。安徽新華學院可能會被處以罰款。