

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就石家莊理工職業學院物業權益於2018年3月31日進行的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「**仲量聯行**」或「**吾等**」）茲遵照中國21世紀教育集團有限公司（「**貴公司**」）的指示，就石家莊理工職業學院（一家貴公司通過結構性合約擁有的綜合聯屬實體）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的物業權益提供估值服務。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下呈述吾等就有關物業權益於2018年3月31日（「**估值日期**」）的市值的意見。

吾等之估值乃基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於物業的樓宇性質及其所處的特殊位置，並無可資比較市場銷售個案，故有關物業權益乃經參考其折舊重置成本按成本法進行估值。

折舊重置成本乃界定為「以其當前等值資產重置一項資產的當前成本（扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化）」。折舊重置成本乃基於土地現時用途的估計市值，加上物業裝修的當前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。對地塊進行估值時，吾等已參考當地可得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。於吾等之估值中，其應用整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，假設並無對綜合建築物或發展項目進行零碎交易。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何押記、抵押或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值— 2017全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在很大程度上依賴石家莊理工職業學院提供的資料，並已接納其就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的房地產證等各項業權文件副本，並已作出有關查詢。吾等已在可能情況下查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴貴公司中國法律顧問—競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無理由懷疑石家莊理工職業學院提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲石家莊理工職業學院確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

吾等並無詳細測量以核實物業面積的準確性，但吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖紙所示面積均準確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地面狀況及設施等是否適合在其上進行開發。吾等的估值乃假設上述各方面的狀況均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

王萍女士於2016年12月7日進行了現場視察，並於2018年5月8日進行再次視察。王萍女士為合資格中國房地產估價師並於中國物業估值方面擁有10年經驗。

本報告所列貨幣數值均以人民幣為單位。

下文概述吾等的估值，並隨函附奉估值證書。

此致

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
中國21世紀教育集團有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

[編纂]

附註：

姚贈榮為特許測量師，在香港、中國擁有24年物業估值經驗，並在亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

石家莊理工職業學院於中國持有及估用的物業權益

物業	於2018年3月 31日現況下 的市值 人民幣元
石家莊理工職業學院位於中國河北省石家莊市鹿泉開發區橫山村的A、B、C及D棟樓宇	無商業價值 (見下文附註)
合計：	零

附註：

1. 吾等並未賦予該物業任何商業價值，因為石家莊理工職業學院無法自由轉讓相關土地使用權。然而，假設該物業可自由轉讓，吾等認為於估值日期該物業的市值將為人民幣170,066,000元（以供參考）。

估值證書

石家莊理工職業學院於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
石家莊理工職業學院位於中國河北省石家莊市鹿泉開發區橫山村的A、B、C及D棟樓宇	<p>石家莊理工職業學院（「學院」）為一所民辦大專院校，擁有總建築面積約170,000平方米的22棟樓宇，且其佔用一幅佔地面積約284,459平方米的地塊。</p> <p>標的物業包括學院的四棟教學樓，即所知的A、B、C及D棟樓宇及其上建有樓宇的分攤土地。</p> <p>該物業樓宇於2008年建成，總建築面積約為36,154.54平方米。</p> <p>石家莊理工職業學院與河北廿一世紀教育投資有限公司共同持有該地塊的土地使用權，其屆滿日期為2052年4月17日，作教育用途。</p>	目前，石家莊理工職業學院佔用該物業作教育用途。	無商業價值

附註：

1. 根據河北廿一世紀教育投資有限公司（「廿一世紀教育」，貴公司的關連方）與石家莊理工職業學院訂立的買賣合約，石家莊理工職業學院總建築面積約為36,154.54平方米的A、B、C及D棟樓宇以及該地塊的相應土地使用權乃由石家莊理工職業學院以人民幣168,943,955元的總對價購買。
2. 根據房地產權證－冀(2016)鹿泉區不動產權第0004521號，該物業總建築面積約36,154.54平方米的A、B、C及D棟樓宇為石家莊理工職業學院所有。一幅佔地面積約為284,459平方米的地塊的土地使用權已被授予廿一世紀教育及石家莊理工職業學院作教育用途，其屆滿日期為2052年4月17日。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - a. 石家莊理工職業學院已取得房地產權證，並與廿一世紀教育共同合法擁有該學院地塊的土地使用權。根據廿一世紀教育與石家莊理工職業學院訂立的協議，處置前述國有建設用地的相關土地使用權須獲得廿一世紀教育與石家莊理工職業學院雙方的一致書面同意。因此，未經另一方的事先書面同意，廿一世紀教育與石家莊理工職業學院均無權處置其土地使用權；
 - b. 石家莊理工職業學院已合法擁有該物業的房屋所有權；及
 - c. 根據中國相關法律，公共機構／組織就公益目的而舉辦的學校、幼兒園及其他教育設施不可予以抵押。

4. 根據附註3所述法律意見，吾等並未賦予該物業任何商業價值，因為石家莊理工職業學院無法自由轉讓相關土地使用權。然而，假設該物業可自由轉讓，吾等認為於估值日期該物業的市值將為人民幣170,066,000元（以供參考）。
5. 該物業為貴公司創造了大部分收入，吾等認為，該物業為貴公司持有的重大物業。

重大物業詳情

- | | | |
|--------------------------|---|-----------------------------------------------------------|
| (a) 該物業位置綜述 | : | 該物業位於石家莊市鹿泉開發區獲銅路西側，臨近京昆高速公路，距離青銀高速公路約一公里。附近區域有多處工業建築及學校。 |
| (b) 該物業產權負擔、留置權、抵押及按揭詳情 | : | 該物業並無按揭及予以抵押。 |
| (c) 環境問題 | : | 並未開展環境影響評估。 |
| (d) 調查、通知、未決訴訟、違法或業權瑕疵詳情 | : | 無 |
| (e) 該物業建設、翻修、裝修或開發的未來規劃 | : | 據貴公司告知，自本文件日期起計12個月內並無任何新的重大開發計劃。 |