

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團物業權益於二零一八年十月三十一日所進行估值之函件全文及估值證書，乃為載入本招股章程而編製。



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
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對中國銀杏教育集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司及貴公司透過結構合約控制的實體（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零一八年十月三十一日（「估值日期」）的市場價值的意見。

吾等的估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方與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」。

鑑於貴集團持有及佔用該物業之樓宇及構築物的性質及其所處的特定位置，不大可能有可資比較的相關市場成交個案，因此相關物業權益乃參照其折舊重置成本以成本方法進行估值。

折舊重置成本被界定為「以現代之等價資產置換資產之目前成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途的估計市值，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。為達成土地部分價值，已參照當地銷售的憑證，物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在盈利能力而定。吾等的估值

中，上述成本法適用於作為單一權益的整個建築群或開發項目，並假設該等建築群或開發項目不會拆散交易。

吾等作出的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重性產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守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出版的《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球標準》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》，以及國際評估準則理事會出版的《國際評估準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲出示有關物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證及官方文件等各項業權文件副本，並已作出相關查詢。吾等於可能情況下核查有關原件，核實中國物業權益現時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 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該等中國物業權益有效性發出的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，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毀。然而，吾等未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

Cyndi Huang 女士已於二零一八年四月對該物業進行視察，Cyndi Huang 女士為中國房地產估值師／中國土地估值師／英國皇家特許測量師學會會員，彼於中國物業估值方面擁有超過5年的經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料概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，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除非另有說明，本報告內所列的所有金額均以人民幣為單位。

下文概述吾等的估值，並隨附有關估值證書。

此致

中國銀杏教育集團有限公司
中華人民共和國（「中國」）
四川省
成都市
青羊區
錦里中路2號

董事會 台照

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

二零一八年十二月二十一日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有24年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 十月三十一日 現況下的 市值 人民幣
位於中國 四川省 成都市 郫都區 紅光鎮廣場路北 二段60號的 成都信息工程大學 銀杏酒店管理學院	<p data-bbox="469 597 895 746">該物業佔用2幅總地盤面積約277,622.70平方米的土地，正開發為規劃總建築面積約247,616.36平方米的教育發展項目。</p> <p data-bbox="469 778 895 927">據貴集團告知，於估值日期，13幢已建成樓宇(「已建成樓宇」)、4幢在建樓宇(「在建樓宇」)及多個建築物座落於部分目標地塊上。</p> <p data-bbox="469 959 895 1066">目標地塊餘下部分的規劃總建築面積約55,608.95平方米的建築工程於估值日期尚未動工。</p> <p data-bbox="469 1098 895 1364">已建成樓宇總建築面積約161,756.53平方米，其已於二零零八年至二零一七年分階段完成。已建成樓宇主要包括教學樓、辦公樓、宿舍、食堂及配套設施。於估值日期，地塊餘下部分的建設工程尚未動工。</p> <p data-bbox="469 1395 895 1661">據貴集團告知，共有4個宿舍的在建樓宇計劃於二零一九年八月竣工。竣工後，在建樓宇總建築面積約為30,250.88平方米。總建築成本估計約為人民幣98,400,000元，其中約人民幣45,800,000元已於估值日期繳付。</p> <p data-bbox="469 1693 895 1757">構築物主要包括田徑場、足球場及室外運動場。</p> <p data-bbox="469 1789 895 1896">該物業獲授50年教育用途土地使用權，於二零五六年十一月二十七日及二零五七年七月十日屆滿。</p>	<p data-bbox="927 597 1198 821">於估值日期，已建成樓宇由貴集團佔用作教育及配套用途，而在建樓宇仍在興建中，目標地塊餘下部分為空置土地。</p>	634,530,000

附註：

1. 根據2份國有土地使用權出讓合同—第2006-00790號(日期為二零零六年十一月二十七日)及第2007-00885號(日期為二零零七年七月十日)，2幅總地盤面積約277,622.70平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予成都銀杏資產管理有限公司(「銀杏資產管理」，貴公司併表聯屬實體之一)，自土地交付日期起計為期50年，作教育用途。土地出讓金總額為人民幣11,104,908元。
2. 根據2份國有土地使用證—郫國用(2013)第4812及4813號，上述總地盤面積約277,622.70平方米的地塊的土地使用權已出讓予銀杏資產管理，為期50年，於二零五六年十一月二十七日及二零五七年七月十日屆滿，作教育用途。
3. 根據12份房屋所有權證—郫房權證監證字第0113150、0113155、0113156、0107735至0107739、0445271、0480163、0480954及0480955號，12幢總建築面積約152,369.83平方米的已建成樓宇由銀杏資產管理擁有，作教育及配套用途。
4. 根據銀杏資產管理獲發的1份建設工程竣工驗收證明—Pi Gui Jian Bei (2018)第001號，1幢建築面積約9,386.70平方米的已建成樓宇已通過驗收。據 貴集團告知，現正辦理申請房屋所有權證。
5. 根據銀杏資產管理獲發的1份建設工程規劃許可證—建字第510124201730028號，4幢總建築面積約30,250.88平方米的樓宇已獲批興建。
6. 根據銀杏資產管理獲發的1份建築工程施工許可證—第510117201804120201號，當地相關部門批准動工興建4幢總建築面積約30,250.88平方米的樓宇。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，其中包括以下資料：
 - a. 銀杏資產管理合法取得附註2所述國有土地使用證，有權根據國有土地使用證訂明的條款合法佔用、使用、租賃及轉讓土地使用權；
 - b. 銀杏資產管理已合法取得附註3所述房屋所有權證，有權根據房屋所有權證訂明的條款合法佔用、使用、租賃及轉讓樓宇；
 - c. 銀杏資產管理已取得附註4所述已建成樓宇的規劃、建設、消防檢查及竣工驗收的必要文件，於獲取房屋所有權證方面並無重大法律障礙；及
 - d. 銀杏資產管理有權根據附註5及附註6所述的批文進行在建樓宇的建設工程。

8. 由於該物業為 貴集團所持主要資產，吾等認為該物業為重要物業：

該重要物業的詳情

- a) 該物業位置綜述 : 該物業位於四川省成都市郫都區紅光鎮廣場路北二段60號。該區域公共交通配套完善，周邊有一些住宅樓宇、零售及教育設施。
- b) 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭詳情 : 無。
- c) 環境問題 : 概無進行環境研究。
- d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權瑕疵之詳情 : 無。
- e) 建設、翻新、修繕或發展該物業的未來計劃及估計相關成本 : 根據物業規劃設計建議的經濟技術指標，規劃總建築面積約為247,616.36平方米。於估值日期，13幢樓宇已竣工，總建築面積約為161,756.53平方米，據 貴集團告知，在建樓宇計劃於二零一九年八月竣工，預計餘下規劃總建築面積約55,608.95平方米於二零一九年開始興建。