

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於2019年10月31日在中國
的價值意見所編製的函件全文及估值報告，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

吾等謹此提述上海建橋教育集團有限公司（「貴公司」）對戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）的指示，以對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業編製市場估值。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有關進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對相關物業於2019年10月31日（「估值日期」）的價值的意見。

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「某項資產或負債應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

吾等對物業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。

吾等對物業進行估值時，吾等倚賴 貴公司法律顧問通商律師事務所提供有關物業業權及 貴公司於中國物業權益的資料及意見。除非有關法律意見中另有說明，否則在吾等對物業進行估值時，假設 貴集團擁有該物業的可強制執行業權，並可於各獲授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，而任何應付的地價已悉數支付。

就位於中國的物業而言，根據 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告的附註。吾等假設所有同意書、批文及執照均於沒有繁重條件或延誤的情況下自相關政府機關獲得。吾等亦假設該物業的設計及建設符合當地的規劃法規，並已獲得有關機關批准。

吾等於估值中並無對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作出撥備。除另有說明外，吾等假設有關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

對物業進行估值時，由於該物業的特定性質及周邊並無與該物業有相同特徵的銷售交易，故吾等已採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法乃基於土地現行用途的市值估計，加上建築物的目前重置成本，減實際損耗撥備及所有相關形式的折舊及優化計算。對於土地部分，吾等參考相關市場上可獲得的可資比較土地銷售憑證，惟須作出適當調整，包括但不限於地點、時間、大小等。折舊重置成本法受有關實體動用資產的服務潛力所限，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，並假設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通商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 貴集團就有關事宜如規劃批文或法定通告、地役權、佔有期、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、地盤及建築面積、地盤及建築平面圖、樓宇的竣工日期、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項提供的意見。

尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等的文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。概無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供對估值為重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等獲提供有關物業的業權文件副本但並無進行任何土地業權搜查。此外，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定位於中國物業的業權，故吾等依賴 貴公司就其於物業的權益所提供的意見。

吾等進行估值時，很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所提供有關在中國的物業業權的資料。

實地視察

上海辦事處陳震先生（助理經理，具兩年經驗）在范毅先生（中國註冊房地產估值師）的監督下於2019年11月26日，已視察物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。然而，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、蟲蛀或其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等編製估值的基準為假設該等方面均符合條件。

除另有說明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

附錄三

物業估值報告

貨幣 除另有說明者外，於吾等的估值報告中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

其他披露 吾等謹此確認戴德梁行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吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。

於對物業進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈的證券[編纂]規則第5章及第12項應用指引所載規定。

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

報告之擬定用途及使用者 出具本估值報告乃僅供 貴公司用於加載於文件。

謹附奉吾等的估值報告。

此致

上海建橋教育集團有限公司
中國
上海市
浦東新區
滬城環路1111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
董事總經理
陳家輝
理學碩士
皇家特許測量師學會資深會員
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：陳家輝為皇家特許測量師學會資深會員、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

貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年10月31日 現況下之市值																				
中國 上海市 浦東新區 滬城環路1111號 橄欖路1000號 上海建橋學院	<p>該物業包括教育發展項目，即上海建橋學院。該物業於兩幅毗鄰土地上建設，包括若干建築物及構築物，總佔地面積為532,578平方米。</p> <p>根據不動產權證，已落成物業的部分包括50幢教學樓，總建築面積為359,192.06平方米，並於2016年落成，詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業由貴集團作營辦大學之用。</p>	<p>人民幣 5,213,000,000元 (人民幣伍拾貳億壹仟叁佰萬圓正)</p>																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="469 763 520 791">用途</th> <th data-bbox="788 763 911 834">總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="469 874 544 902">圖書館</td> <td data-bbox="807 874 911 902">44,651.58</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 908 544 936">教學樓</td> <td data-bbox="807 908 911 936">81,069.28</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 942 520 970">會堂</td> <td data-bbox="820 942 911 970">7,740.84</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 976 568 1004">培訓中心</td> <td data-bbox="820 976 911 1004">4,765.51</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1010 544 1038">運動場</td> <td data-bbox="820 1010 911 1038">8,580.27</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1044 520 1072">餐廳</td> <td data-bbox="807 1044 911 1072">22,553.22</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1078 520 1106">宿舍</td> <td data-bbox="794 1078 911 1106">184,769.84</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1112 568 1140">輔助設施</td> <td data-bbox="820 1112 911 1140">5,061.52</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="794 1185 911 1212"><u>359,192.06</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	圖書館	44,651.58	教學樓	81,069.28	會堂	7,740.84	培訓中心	4,765.51	運動場	8,580.27	餐廳	22,553.22	宿舍	184,769.84	輔助設施	5,061.52		<u>359,192.06</u>		
用途	總建築面積 (平方米)																						
圖書館	44,651.58																						
教學樓	81,069.28																						
會堂	7,740.84																						
培訓中心	4,765.51																						
運動場	8,580.27																						
餐廳	22,553.22																						
宿舍	184,769.84																						
輔助設施	5,061.52																						
	<u>359,192.06</u>																						
	<p>根據由貴公司提供的發展計劃，在建物業部分包括一幢教學樓、兩幢宿舍及一幢輔助設施大樓，總擬建築面積為60,076.38平方米。就貴公司所告知，該四幢樓宇的建設工程經已完成及貴公司正就該物業中的四幢樓宇申請建築物所有權證。</p>																						
	<p>此外，位於標的地盤的一幢建築物（學生活動中心）總建築面積約4,987平方米。學生活動中心並未取得建築物所有權證。</p>																						
	<p>該物業位於上海市浦東新區近郊地區。鄰近發展項目主要為住宅及工業性質。根據貴集團提供的資料，該物業作為教育用途。</p>																						
	<p>該物業的土地使用權已授出作教育用途，於2063年7月1日屆滿。</p>																						

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 位於標的地盤的一幢建築物（學生活動中心）總建築面積為4,987平方米。貴公司(i)在未獲得建設工程施工許可證前施工及(ii)在未有通過竣工驗收、消防檢查及環保驗收前投入使用。學生活動中心並未取得建築物所有權證。我們在估價過程中描述該學生活動中心並無商業價值。
- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於2017年5月27日發出的兩項不動產權證，該物業（包括兩幅總地盤面積為532,578平方米的土地）的土地使用權作教育用途，於2063年7月1日屆滿，上海建橋學院獲授該物業（總建築面積359,192.06平方米）的房屋所有權作教育用途，詳情如下：

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	樓號	落成年份	總建築面積 (平方米)
(2017) 060898	浦東新區 書院鎮37街坊2/7 丘	409,151	1-32,37-44及46- 50	2016年	331,315.44
(2017) 060899	浦東新區 書院鎮38街坊7/3 丘	123,427	33-36及45	2016年	27,876.62
總計		<u>532,578</u>			<u>359,192.06</u>

- (3) 根據由上海市規劃和自然資源局於2019年10月10日發出的建設工程規劃許可證，學生活動中心（總建築面積為4,987平方米）的建設工程已遵守城市規劃的要求及已獲准許發展。
- (4) 根據由上海市規劃和國土資源管理局於2018年4月17日發出的兩項建設工程規劃許可證，總建築面積60,076.38平方米的該物業建設工程已遵守城市規劃的要求及已獲准許發展，詳情如下：

證書編號	計劃建築物	總建築面積 (平方米)
(2018) FA31003520186932	宿舍16號，教學樓5號	37,412.38
(2018) FA31003520186933	宿舍17號，輔助大樓	22,664.00
總計		<u>60,076.38</u>

- (5) 根據由上海市住房和城鄉建設管理委員會於2018年4月27日發出的兩項建築工程施工許可證，總建築面積約60,076.38平方米的該物業建設工程已遵守工程施工要求及已獲相關機構批准，詳情如下：

證書編號	計劃建築物	總建築面積 (平方米)
18LGPD0003D01	宿舍16號，教學樓5號	37,412.38
18LGPD0002D01	宿舍17號，輔助大樓	22,664.00
總計		<u>60,076.38</u>

- (6) 吾等已獲提供 貴公司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：
- (a) 上海建橋學院為該物業唯一的合法土地使用者，除學生活動中心外，上海建橋學院已向政府獲得相關證書和批文進行該物業的建設；
 - (b) 根據不動產權證描述的法定用途，在上述證書所載剩餘的有效土地使用年限內，上海建橋學院有權佔有、使用、租賃以及轉讓該物業土地使用權和建築物所有權；
 - (c) 上海建橋學院在獲得相關政府機關頒發的批准文件的前提下，有權進行該物業在建工程部分的施工工程；及
 - (d) 位於標的地盤的一幢建築物（學生活動中心）總建築面積為4,987平方米。 貴公司(i)在未獲得建設規劃許可證及建設工程施工許可證前施工及(ii)在未有通過竣工驗收、消防檢查及環保驗收前投入使用。學生活動中心並未取得建築物所有權證。
- (7) 根據 貴集團提供的資料及法律意見，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

不動產權證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有