

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改。閱讀本文件有關資料時，必須與本文件封面頁「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對大山教育控股有限公司所持有之物業於二零一九年十二月三十一日市值的意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對大山教育控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）所持有之位於中華人民共和國（「中國」）的物業（「物業」）進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢及取得吾等認為必需的有關進一步資料，以向閣下發表吾等對物業於二零一九年十二月三十一日的市值的意見。

市值的定義

吾等對物業各自的估值代表其市值。根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版），市值定義為「資產或負債經適當推銷後，及由自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

附錄三

物業估值

估值基準和假設

吾等進行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、向相關人士銷售而給予的特殊代價或優惠，或任何給予特定擁有人或買方的價值因素)引致的估價升跌。

吾等對位於中國的物業進行估值時，吾等的估值乃基於按該等物業各自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 貴公司提供的資料及意見。對物業進行估值時，吾等亦已假設 貴集團擁有各物業的可強制執行業權，並有權於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段時間內自由及不受干預地使用、佔用或出讓該等物業。

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各估值報告的附註。

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。

吾等對該等物業估值時，已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

對 貴集團於中國作業主自用或投資的各物業進行估值時，吾等已通過參考相關市場的可比較銷售證據採納直接比較法；或(倘適用)通過投資法將現有租賃所得租金資本化並適當提供該物業的重置租金潛力對有關物業進行估值。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載的規定。

資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本以核證有否可能並無載於吾等獲提供文件副本的修訂。

附錄三

物業估值

於進行估值時，吾等極為依賴 貴集團所提供的資料，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、佔地及樓面面積、 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 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重要的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。

實地視察

吾等的估值師Bella Zhang女士(彼具有4年中國物業估值經驗並具備房地產估值的學術背景)於二零一九年十二月視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等亦無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

除另有說明者外，吾等並無進行實地量度以核實該等物業的地盤及樓面面積，但已假設吾等所獲文件副本所示面積均屬正確。

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改。閱讀本文件有關資料時，必須與本文件封面頁「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

貨幣

除另有說明者外，吾等的估值中所列的全部金額均以中國法定貨幣人民幣呈列。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

中國
河南省
鄭州市
金水區
中州大道與銘鴻路
交叉口
國信廣場
19樓
大山教育控股有限公司

董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

二零二零年[•]

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有超過27年的中國物業估值經驗。

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改。閱讀本文件有關資料時，必須與本文件封面頁「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

估值概要

貴集團I — 貴集團於中國佔用之物業

物業	於二零一九年 十二月三十一日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一九年 十二月三十一日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
1. 中華人民共和國河南省 鄭州市金水區林科路6號院4號樓 7層0706至0708號19層1901至1923號	27,730,000	100	27,730,000
2. 中華人民共和國河南省鄭州市中原區 汝河路南李江溝路西2幢1-2層111號房	4,760,000	100	4,760,000
	小計：		32,490,000

貴集團II — 貴集團於中國投資所持有之物業

3. 中華人民共和國河南省鄭州市 中原區建設西路66號院1號樓 11層付113號至付119號	6,640,000	100	6,640,000
	合計：		39,130,000

估值報告

貴集團於中國佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年十二月三十一日現況下之市值
1. 中華人民共和國 河南省鄭州市金水區 林科路6號院4號樓 7層0706至0708號 19層1901至1923號	<p>該物業包括位於4號樓(名為「國信廣場」)7層的3個單元及19層全層，該樓宇為一幢28層樓宇，於二零一二年竣工。</p> <p>有關物業總樓面面積約1,623.30平方米。</p> <p>有關物業位於鄭州金水區東風路與經三路交叉口往南100米處。周邊的開發主要為商業及住宅開發。根據 貴公司的資料，該物業計劃作辦公用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；該物業並無計劃翻新或變更用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於二零七零年一月二十日屆滿。</p>	<p>於估值日期，7層0706至0708號為空置。</p> <p>19層1901至1923號佔用作辦公室。</p>	<p>人民幣27,730,000元(人民幣貳仟柒佰柒拾叁萬圓整)</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣27,730,000元)</p>

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改。閱讀本文件有關資料時，必須與本文件封面頁「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

附註：

- (1) 根據26份房地產權證，該物業的房地產權證歸鄭州市金水區大山培訓學校有限公司（「大山培訓」，貴公司一間全資附屬公司）所有，其總建築面積為1,623.30平方米及用作住宅用途，土地使用期限將於二零七零年一月二十日屆滿，詳情如下：

證書編號	金水區林科路6號4號樓	總建築面積 (平方米)
(2019) 0395012	7層0706單元	57.30
(2019) 0395304	7層0707單元	57.30
(2019) 0395293	7層0708單元	134.68
(2019) 0393630	19層1901單元	144.58
(2019) 0395358	19層1902單元	57.97
(2019) 0395286	19層1903單元	52.19
(2019) 0394789	19層1904單元	51.02
(2019) 0394811	19層1905單元	51.02
(2019) 0395120	19層1906單元	51.02
(2019) 0395687	19層1907單元	51.02
(2019) 0395043	19層1908單元	108.65
(2019) 0395682	19層1909單元	45.54
(2019) 0395654	19層1910單元	57.23
(2019) 0393694	19層1911單元	120.44
(2019) 0395030	19層1912單元	93.17
(2019) 0395330	19層1913單元	43.33
(2019) 0395371	19層1914單元	36.38
(2019) 0394615	19層1915單元	37.03
(2019) 0395408	19層1916單元	37.03
(2019) 0395307	19層1917單元	37.03
(2019) 0395624	19層1918單元	42.51
(2019) 0395000	19層1919單元	62.58
(2019) 0395603	19層1920單元	38.18
(2019) 0395402	19層1921單元	43.98
(2019) 0395383	19層1922單元	46.07
(2019) 0394974	19層1923單元	66.05
合計：		<u>1,623.30</u>

- (2) 根據日期為二零一八年三月十二日的商品房購買協議，該物業包括26個總建築面積為1,623.20平方米的單元，由大山培訓以總代價人民幣21,162,298元購買。
- (3) 房地產權證中列明的房屋用途是住宅用途。鄭州市金水區豐產路街道辦事處德億社區居民委員會於二零一五年七月十四日發出證明，證明大山培訓可使用該等住宅物業作營業場所並已獲得相關權益人的批准。
- (4) 根據日期為二零一零年十二月三十日的營業執照（編號91410105567277289X），大山培訓成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣32,260,000元。

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改。閱讀本文件有關資料時，必須與本文件封面頁「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 大山培訓已取得該物業的相關房地產權證；
- (ii) 大山培訓有權獨立佔用、使用、租賃、轉讓及處置樓宇擁有權。

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，所有權及授予主要批准及許可的情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

附錄三

物業估值

估值報告

貴集團I — 貴集團於中國佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年十二月三十一日現況下的市值
2. 中華人民共和國 河南省鄭州市中原區 汝河路南 李江溝路西 2幢1-2層111號房	<p>該物業包括位於一棟在二零一八年竣工的33層住宅樓1-2層內的一個兩層零售單元。</p> <p>和昌瀾景為一個建於佔地面積約93,478.05平方米的土地上的住宅開發項目。</p> <p>該物業總建築面積約為269.08平方米。</p> <p>該物業位於鄭州市中原區汝河路南、李江溝路西。周邊的開發主要為商業及住宅開發。根據 貴公司的資料，該物業計劃作商業用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；該物業並無計劃翻新或變更改用途。</p> <p>該物業已獲授所在土地的土地使用權，作住宅用途，年期於二零八五年一月十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業佔用作教育中心。	人民幣4,760,000元 (人民幣肆佰柒拾陸萬圓整) (貴集團應佔全部權益：人民幣4,760,000元)

附註：

- 根據日期為二零一八年六月二十四日的商品房購買協議，該物業包括1個總建築面積為269.08平方米的零售單元，由鄭州市金水區大山培訓學校有限公司(「大山培訓」， 貴公司一間全資附屬公司)以總代價人民幣4,221,284元購買。該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於二零七四年二月十八日屆滿。
- 根據日期為二零一零年十二月三十日的營業執照(編號91410105567277289X)，大山培訓成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣32,260,000元。

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改。閱讀本文件有關資料時，必須與本文件封面頁「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

(3) 根據中國法律意見：

- (i) 根據中國法律，商品房購買協議為有效、合法及具有法律約束力；及
- (ii) 於獲得房地產權證後，大山培訓有權獨立佔用、使用、轉讓及處置樓宇擁有權。

(4) 根據 貴集團提供予吾等的資料，所有權及授予主要批准及許可的情況如下：

房地產權證	無
商品房購買協議	有
營業執照	有

估值報告

貴集團II — 貴集團於中國投資所持有之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年十二月三十一日現況下的市值
3. 中華人民共和國 河南省鄭州市 中原區建設西路66號 院1號樓11層 付113號至付119號	<p>該物業包括位於一棟在二零零五年竣工的13層住宅樓內的7個住宅單元。</p> <p>該物業總建築面積為約565.02平方米。</p> <p>該物業位於鄭州市中原區建設西路66號。周邊的開發主要為商業及住宅開發。根據本公司，該物業計劃作辦公用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；該物業並無計劃翻新或變更用途。</p> <p>根據該物業的房地產權證，該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於二零七四年二月十八日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業的118及119單位出租予一名第三方，租期為二零一九年十一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，月租金為人民幣4,000元(不含水電費及管理費)。</p> <p>其他5個單位</p> <p>113至117單位出租予一名第三方，租期為二零一九年八月一日起至二零二四年七月三十一日止，第一年的月租金為人民幣11,861.64元，年增長5%(不含水電費及管理費)。</p>	<p>人民幣6,640,000元 (人民幣陸佰陸拾肆萬圓整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣6,640,000元)</p> <p>(118及119單位： 人民幣1,500,000元(人民幣壹佰伍拾萬圓整))</p> <p>113至117單位： 人民幣5,140,000元(人民幣伍佰壹拾肆萬圓整))</p>

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改。閱讀本文件有關資料時，必須與本文件封面頁「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

附註：

- (1) 根據登記的7份房地產權證，該物業的房地產權證歸鄭州市金水區大山培訓學校有限公司（「大山培訓」，本公司一間全資附屬公司）所有，其總建築面積為565.02平方米及作住宅用途，土地使用期限於二零七四年二月十八日到期，詳情如下：

證書編號	中原區建設西路66號院1號樓11層	總建築面積 (平方米)
(2019)0393199	113單元	86.77
(2019)0393260	114單元	86.26
(2019)0393593	115單元	139.47
(2019)0393617	116單元	40.48
(2019)0393650	117單元	86.34
(2019)0393830	118單元	40.10
(2019)0393680	119單元	<u>85.60</u>
合計		<u><u>565.02</u></u>

- (2) 根據日期為二零一六年一月二十二日的商品房購買協議，該物業包括7個總建築面積為565.02平方米的住宅單元，由大山培訓以總代價人民幣5,360,000元購買。

- (3) 根據日期為二零一零年十二月三十日的營業執照（編號91410105567277289X），大山培訓成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣32,260,000元。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 大山培訓已取得該等物業的相關房地產權證；
- (ii) 大山培訓有權獨立佔用、使用、轉讓及處置樓宇擁有權。

- (5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，所有權及授予主要批准及許可的情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有