

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對本集團之物業權益於二零零一年一月三十一日之估值所編製，以供本售股章程轉載之函件、估值概要及估值證書全文。



敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對EVI教育亞洲有限公司及其附屬公司（以下簡稱「貴集團」）在中國香港特別行政區（「香港」）所持有之物業權益進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對此等物業權益於二零零一年一月三十一日之價值之意見。

吾等對各項物業權益進行之估值乃吾等根據公開市值所作出之意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「預期某項物業權益於估值日期在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當地推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日期相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並非被迫之情況下作出以上行動。

吾等之估值假定 貴集團於公開市場將物業權益出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以便影響該等物業權益之價值。

由 貴集團租用之香港所有物業禁止轉讓或缺乏重大溢利租金，故該等物業權益並無商業價值。

吾等頗大程度信賴 貴集團給予吾等之資料，並接納向吾等提供有關圖則批准或法定通告、地役權、佔用情況、年期、租賃詳情、樓面面積、樓面圖則及其他相關事宜之意見。

吾等已獲 貴集團提供租約協議副本。然而，吾等並無作任何調查之正本文件或核實可能未載於交予吾等之副本中之任何租約修訂。所有文件及租約僅作參考用途，而所有量度、尺寸及面積亦僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。吾等並無理由懷疑吾等獲 貴集團提供對估值甚為重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團確定在所提供之資料中並無遺漏任何重大事項。

在可能情況下，吾等曾視察該等物業。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毀。然而，吾等無法呈報此等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何有關設施進行測試。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益概不附帶任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等謹附上估值概要及吾等之估值證書。

此致

香港
駱克道463-483號
銅鑼灣廣場二期
力寶商業大廈14樓
EVI教育亞洲有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦

註冊專業測量師（產業測量組）

A.H.K.I.S., A.R.I.C.S.

二零零一年三月六日

附註：黃儉邦先生為特許測量師，在香港物業估值方面經驗豐富。

估值概要

於二零零一年
一月三十一日
現況下之資本值

物業權益

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | 香港
銅鑼灣
駱克道463-483號
銅鑼灣廣場二期
14樓全層 | 無商業價值 |
| 2. | 香港
北角
英皇道663號
加怡保險千禧廣場
26樓辦公室2601號 | 無商業價值 |
| 3. | 新界
荃灣
青山道398號
愉景新城
第1座
29樓
F室 | 無商業價值 |

合計： 無商業價值

估值證書

物業權益	概況及租賃詳情	於二零零一年一月三十一日現況下之資本值
1. 香港 銅鑼灣 駱克道463-483號 銅鑼灣廣場二期 14樓全層	<p>該物業包括於一九九二年落成一棟25層高連三層地庫之商業樓宇14樓全層辦公室。</p> <p>該物業之樓面面積約為7,500平方呎(696.77平方米)，目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業目前租予 貴集團，由二零零一年一月二日至二零零三年一月一日為期兩年，月租97,500港元，不包括管理費、空調費、差餉、地租及其他支銷。</p>	無商業價值
2. 香港 北角 英皇道663號 加怡保險千禧廣場 26樓辦公室2601號	<p>該物業包括於一九九九年落成一棟30層高(包括兩層地庫)商業樓宇26樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業之樓面面積約為1,010平方呎(93.83平方米)，實用面積約為726平方呎(67.45平方米)，目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業目前租予 貴集團，由一九九九年十二月十六日至二零零二年十二月十五日為期三年，月租13,130港元，不包括地租、空調及管理費。</p>	無商業價值
3. 新界 荃灣 青山道398號 愉景新城 第1座 29樓 F室	<p>該物業包括於一九九七年落成綜合建築物內一棟40層高住宅樓宇29樓一個住宅單位。</p> <p>該物業之樓面面積約為805平方呎(74.79平方米)，實用面積約為648平方呎(60.20平方米)，目前由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業目前由 貴集團董事張士昆先生之配偶租予 貴集團，由二零零零年六月一日至二零零一年五月三十一日為期一年，月租20,000港元，包括差餉及服務費。</p>	無商業價值