

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於二零一九年五月三十一日對思考樂教育集團持有的物業權益所進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照思考樂教育集團(「貴公司」)之指示對深圳市思考樂文化教育科技發展有限公司及其附屬公司及分公司(統稱為「中國經營實體」)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物業權益於二零一九年五月三十一日(「估值日期」)的市場價值的意見。

吾等之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」。

吾等採用直接比較法就物業權益進行估值，即假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析。

吾等作出之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，以致影響物業權益之價值。

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

為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5章及應用指引第12項、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值一二零一七年全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等於很大程度上倚賴中國經營實體提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜之意見。

吾等曾獲提供有關物業權益的房地產權證等產權文件副本，並已作出有關查詢。在可能的情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有所有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。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就有關中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。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，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等編製估值時乃假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

於二零一八年十一月至二零一九年二月期間，顧毓喆先生及雷希女士進行了物業視察。顧毓喆先生及雷希女士分別擁有超過6年及1年中國物業估值經驗且擁有相關房地產學術背景。

吾等並無理由懷疑中國經營實體提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求中國經營實體確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有所述，本報告所述的所有貨幣數字為人民幣。

謹請閣下留意隨附之估值概要及估值證書。

此致

思考樂教育集團

香港

九龍

柯士甸道83號

柯士甸廣場3樓02室

董事會 台照

為及代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一九年六月十二日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值概要

中國經營實體於中國持有及佔用的物業權益

序號	物業	於二零一九年 五月三十一日 現況下的 市值 人民幣元
1.	中國 廣東省 深圳市 福田區 梅林路 卓越梅林中心廣場A座 6個辦公單元	74,900,000
2.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道東側及 迎賓路南側 鴻榮源禧園 32個商鋪單元	28,400,000
	總計：	<u>103,300,000</u>

估值證書

中國經營實體於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元																
1.	中國 廣東省 深圳市 福田區 梅林路 卓越梅林中心廣場 A座6個辦公單元	<p>該物業包括於二零一六年落成的一幢28層高辦公大樓26樓的6個辦公單元。</p> <p>該物業位於深圳市福田區梅林路。該物業的目標面積與公共交通接駁，交通便利，距離深圳北站及深圳寶安國際機場分別僅需約20分鐘及約50分鐘車程。該物業的所在地為一個發展完善及配套公共設施的住宅、辦公及商業區域，且鄰近地鐵4號線及9號線的上梅林站。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,334.30平方米。詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業由深圳思考樂持有及佔用作辦公用途。	74,900,000																
		<table><thead><tr><th>單元號</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2601</td><td>341.41</td></tr><tr><td>2602</td><td>129.01</td></tr><tr><td>2607</td><td>302.30</td></tr><tr><td>2608</td><td>253.12</td></tr><tr><td>2609</td><td>150.74</td></tr><tr><td>2610</td><td>157.72</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>1,334.30</u></td></tr></tbody></table>	單元號	建築面積 (平方米)	2601	341.41	2602	129.01	2607	302.30	2608	253.12	2609	150.74	2610	157.72	總計：	<u>1,334.30</u>		
單元號	建築面積 (平方米)																			
2601	341.41																			
2602	129.01																			
2607	302.30																			
2608	253.12																			
2609	150.74																			
2610	157.72																			
總計：	<u>1,334.30</u>																			
		該物業的土地使用權已獲授出作商業用途，截至二零五二年九月四日止為期40年。																		

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為於二零一六年九月十六日至二零一六年九月二十日間之6份深圳市房地產買賣合約—深(福)房現買字(2016)第20906號至20910號及21091號，深圳市思考樂文化發展有限公司購買總建築面積為1,334.30平方米的物業，總代價為人民幣72,038,048元。該物業之相關土地使用權已授予作商業用途，截至二零五二年九月四日止為期40年。

據 貴公司及中國經營實體所告知，深圳市思考樂文化發展有限公司前稱為深圳市思考樂文化教育科技發展有限公司(「深圳思考樂」， 貴公司之中國經營實體)。

2. 根據6份房地產權證(「房產證」)，總建築面積約1,334.30平方米的物業乃由深圳思考樂擁有。該物業的相關土地使用權已授予深圳思考樂作商業用途，截至二零五二年九月四日止為期40年。詳情載列如下：

編號	房產證編號	單元號	建築面積 (平方米)	單位用途
(1)	粵(2016)深圳市不動產權第0258499號	2601	341.41	辦公
(2)	粵(2016)深圳市不動產權第0258491號	2602	129.01	辦公
(3)	粵(2016)深圳市不動產權第0258492號	2607	302.30	辦公
(4)	粵(2016)深圳市不動產權第0258493號	2608	253.12	辦公
(5)	粵(2016)深圳市不動產權第0258502號	2609	150.74	辦公
(6)	粵(2016)深圳市不動產權第0258459號	2610	157.72	辦公
總計：			<u>1,334.30</u>	

3. 根據按揭合同一日期為二零一七年一月十七日興銀深景田抵押字(2016)第0029A號，該物業之第2608號須按揭予興業銀行股份有限公司深圳支行(「銀行」)，作為抵押擔保貸款合同(興銀深景田固借字(2016)第0029A號，銀行與深圳思考樂訂立貸款期為二零一六年十月十四日至二零二六年十月十四日總數為人民幣6,700,000元之貸款)項下之主要責任。
4. 根據按揭合同之最高數目一日期為二零一七年九月十二日興銀深景田授信(抵押)字(2017)第0068號，該物業之第2601、2602、2607、2609及2610號須按揭予銀行，作為抵押擔保信貸合同項(興銀深景田授信字(2017)第0068號，銀行與深圳思考樂訂立貸款期為二零一七年九月二十八日至二零二七年九月二十八日總數為人民幣36,000,000元之貸款)下之主要責任。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

深圳思考樂合法擁有該物業之建築所有權。根據房產證所示使用該物業及土地使用權期限規定，深圳思考樂合法擁有佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的權利。

6. 吾等已參考相同樓宇內辦公室物業之多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其特徵與該物業相若。辦公室可比較物業價格介乎每平方米人民幣53,000元至人民幣58,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後有關可比較物業之售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映於樓齡、位置、規模、條件及其他特徵之差異。

於對該物業進行估值時，吾等採納之假設平均單位價格為每平方米人民幣56,100元。

附錄三

物業估值報告

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元								
2.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道東側及 迎賓路南側 鴻榮源禧園 32個商鋪單元	<p>該物業包括一幢二零零九年完工的住宅及商業樓宇1層及2層的32個商鋪單元。</p> <p>該物業位於深圳市寶安區寶安大道東側及迎賓路南側。該物業標的區域公共交通方便，距離深圳寶安國際機場約35分鐘車程。該物業的所在地為一個發展完善及配套公共設施的住宅區域，且鄰近地鐵11號線的沙井站。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,094.74平方米。詳情載列如下：</p> <table><thead><tr><th>樓層</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1樓</td><td>270.92</td></tr><tr><td>2樓</td><td>823.82</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>1,094.74</u></td></tr></tbody></table>	樓層	建築面積 (平方米)	1樓	270.92	2樓	823.82	總計：	<u>1,094.74</u>	於估值日期，該物業空置。	28,400,000
樓層	建築面積 (平方米)											
1樓	270.92											
2樓	823.82											
總計：	<u>1,094.74</u>											

附註：

- 根據32份深圳市房地產買賣合約一日期為二零一八年十一月二十七日之深(寶)房現買字(2018)第37425、37431、37435、37437、37440、37443、37444、37447、37450、37452、37454、37456、37457、37459、37460號及第37464至37477號及日期為二零一九年一月十五日之深(寶)房現買字(2019)第733、741及743號，深圳思考樂購買總建築面積約為1,094.74平方米的物業，總代價為人民幣28,137,022元。該物業之相關土地使用權已授予作住宅及商業用途，截至二零七五年八月八日止為期70年。

附錄三

物業估值報告

2. 根據32份房產證，該物業(總建築面積約1,094.74平方米)乃由深圳思考樂擁有。該物業的相關土地使用權已授予深圳思考樂作住宅及商業用途，截至二零七五年八月八日止為期70年。詳情載列如下：

編號	房產證編號	單元號	建築面積 (平方米)	單位用途
(1)	粵(2018)深圳市不動產權第0242787號	2K04	36.15	商業
(2)	粵(2018)深圳市不動產權第0242818號	2K05	28.83	商業
(3)	粵(2018)深圳市不動產權第0242876號	2K06	42.31	商業
(4)	粵(2018)深圳市不動產權第0242895號	2K07	35.83	商業
(5)	粵(2018)深圳市不動產權第0242929號	2K08	31.18	商業
(6)	粵(2018)深圳市不動產權第0242951號	2K09	36.82	商業
(7)	粵(2018)深圳市不動產權第0242959號	2K10	28.83	商業
(8)	粵(2018)深圳市不動產權第0242720號	2K11	34.18	商業
(9)	粵(2018)深圳市不動產權第0242340號	2K12	18.01	商業
(10)	粵(2018)深圳市不動產權第0242330號	2K13	15.03	商業
(11)	粵(2018)深圳市不動產權第0242294號	2K14	14.49	商業
(12)	粵(2018)深圳市不動產權第0242252號	2K15	13.96	商業
(13)	粵(2018)深圳市不動產權第0242314號	2K16	14.40	商業
(14)	粵(2018)深圳市不動產權第0242215號	2K17	15.77	商業
(15)	粵(2018)深圳市不動產權第0242192號	2K18	17.26	商業
(16)	粵(2018)深圳市不動產權第0242271號	2K19	17.87	商業
(17)	粵(2018)深圳市不動產權第0242356號	2K20	27.38	商業
(18)	粵(2018)深圳市不動產權第0242175號	2K21	27.24	商業
(19)	粵(2018)深圳市不動產權第0242198號	2K22	34.04	商業
(20)	粵(2018)深圳市不動產權第0242244號	2K23	31.49	商業
(21)	粵(2018)深圳市不動產權第0242223號	2K24	24.14	商業

附錄三

物業估值報告

編號	房產證編號	單元號	建築面積 (平方米)	單位用途
(22)	粵(2018)深圳市不動產權第0242306號	2K25	33.40	商業
(23)	粵(2018)深圳市不動產權第0242274號	2K26	34.60	商業
(24)	粵(2018)深圳市不動產權第0242522號	2K27	34.60	商業
(25)	粵(2018)深圳市不動產權第0242537號	2K28	34.30	商業
(26)	粵(2018)深圳市不動產權第0242509號	2K29	34.30	商業
(27)	粵(2018)深圳市不動產權第0242487號	2K30	34.30	商業
(28)	粵(2018)深圳市不動產權第0242470號	2K31	34.30	商業
(29)	粵(2018)深圳市不動產權第0242368號	2K32	38.81	商業
(30)	粵(2019)深圳市不動產權第0044762號	1A13	144.87	商業
(31)	粵(2019)深圳市不動產權第0044750號	1A15	66.39	商業
(32)	粵(2019)深圳市不動產權第0044555號	1A16	59.66	商業
總計：			<u>1,094.74</u>	

3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

深圳思考樂合法擁有該物業的建築所有權。根據房產證所示使用該物業及土地使用權期限規定，深圳思考樂合法擁有佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的權利。

4. 吾等已參考相同地區內零售物業之多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其特徵與該物業相若。1層的零售可比較物業價格介乎每平方米人民幣42,800元至人民幣61,100元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後有關可比較物業之售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映於樓齡、位置、規模、條件及其他特徵之差異。

於對該物業進行估值時，吾等採納之1樓假設平均單價為每平方米人民幣44,300元，2樓假設平均單價為每平方米人民幣19,900元。