

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對華夏視聽教育集團的物業權益於2019年12月31日的估值意見而發出的函件及估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



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

吾等提述華夏視聽教育集團（「貴公司」）指示戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）就 貴公司及／或其子公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的上述物業編製市場估值。吾等確認，吾等曾進行視察，並已作出相關查詢及獲得吾等認為必需的進一步資料，以向 貴集團提供吾等對該物業於2019年12月31日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2017年版）而言，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日期進行公平交易所換取的估計款額」。

吾等確認，估值乃按照香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》（2017年版）進行。

對該物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

吾等亦確認，本估值師為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指的獨立合資格估值師。

吾等對該物業的估值按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在吾等對該物業進行估值時，吾等已假設在支付象徵式年度土地使用費後，已獲授該物業於其年期內的可轉讓土地使用權，而任何土地出讓金亦已悉數支付。吾等依賴 貴公司所提供有關該物業業權及該物業權益的意見。

於對該物業進行估值時，吾等已假設該物業的業主擁有該物業的可強制執行業權，及可在自由及不受干擾權利的情況下於整段未屆滿獲授年期內使用、佔用或轉讓該物業。

吾等已假設均已取得有關政府機構所發出有關發展項目的所有同意、批准及許可，且並無附帶任何繁重條件或延誤。吾等亦已假設，發展項目的設計及建築工程均已遵照當地的規劃及其他相關法規，並已獲得有關機構批准。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

於對該物業進行估值時，鑒於該物業之特定性質及缺乏鄰近地區相同特徵物業之銷售交易，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按目前土地用途估算的市值，加現時改善工程的重置成本，減實際惡化及所有相關形式之閒置及優化之扣減。至於土地部分，吾等已參考相關市場上可獲得之可資比較土地銷售憑證（可就（包括但不限於）位置、時間、大小等因素作出適當調整）。折舊重置成本法受實體從使用資產獲得之整體服務潛力所限，並充分考慮所採用之總資產。利用折舊重置成本法達致之市值適用於整個作為特別權益之綜合項目或發展項目，並無假設該綜合項目或發展項目之零碎交易。

資料來源

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所提供有關該物業業權及 貴集團於該物業所擁有權益的資料。吾等已接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、用地及樓面面積、用地及樓面圖則、樓宇竣工日期、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜提供的意見。

尺寸、量度及面積均根據 貴公司提供予吾等的文件副本及其他資料計算，故僅屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製，其英文翻譯為吾等理解有關內容。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件的中文原文，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本，惟未進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國的業權，故吾等依賴 貴公司就其物業權益所給予的意見。

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所就該物業在中國的業權提供的資料。

實地視察

吾等南京辦公室的高級經理Hui Huang先生已於2019年7月31日視察該物業的外部，並於可行情況下視察其內部。Hui Huang先生擁有逾9年中國物業估值經驗。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法報告該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等編製估值時已假設此等方面令人信納。

除另有說明者外，吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供的文件所示的面積均屬正確。

貨幣

除另有說明者外，吾等的估值報告中載列的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行及下文簽署者並無擁有可能與該物業的適當估值構成衝突或可能合理被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見能力的金錢或其他利益。

茲隨附吾等的估值報告。

此致

中國北京市
朝陽區
建國路93號
萬達廣場12區22樓
華夏視聽教育集團
列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

大中華區估值及諮詢服務部

董事總經理

陳家輝

MSc, FRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)

謹啟

*附註：*陳家輝先生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（產業組）。陳先生於大中華地區及多個海外國家專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。陳先生具備充足的全國市場知識，以及可適當地進行估值的技巧及理解。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 12月31日在 現況下的市值												
中國江蘇省 南京市江寧區 科學園 弘景大道3666號 中國傳媒大學南廣學院	<p>中國傳媒大學南廣學院是一座大學校園，包括在多幅相鄰地段上搭建的2期建築，總佔地面積為705,454.75平方米。</p> <p>校園現有25幢在2005年至2008年期間完工的樓宇。</p> <p>此外，2幢在建樓宇預期將於2020年竣工。</p> <p>該物業由多幢教學樓、宿舍、圖書館建築、實驗樓、辦公大樓及附屬設施組成，總建築面積約為301,405.74平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業用作大學。	無商業價值 (請參閱附註(1))												
	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 974 555 1006">用途</th> <th data-bbox="812 974 911 1038">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1087 580 1119">教學樓</td> <td data-bbox="812 1087 911 1119">30,842.33</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1123 555 1155">宿舍</td> <td data-bbox="812 1123 911 1155">165,090.33</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1159 628 1191">多功能大樓</td> <td data-bbox="812 1159 911 1191">63,665.15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1195 603 1227">附屬設施</td> <td data-bbox="812 1195 911 1227">41,807.93</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1278 555 1310">合計</td> <td data-bbox="798 1278 911 1327"><u>301,405.74</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	教學樓	30,842.33	宿舍	165,090.33	多功能大樓	63,665.15	附屬設施	41,807.93	合計	<u>301,405.74</u>		
用途	建築面積 (平方米)														
教學樓	30,842.33														
宿舍	165,090.33														
多功能大樓	63,665.15														
附屬設施	41,807.93														
合計	<u>301,405.74</u>														
	<p>該物業的竣工樓宇(總建築面積約為54,811.77平方米)尚未取得房屋所有權證。</p>														
	<p>根據 貴集團提供的資料，2個學生宿舍(總建議建築面積為18,008.50平方米)正在建設中。</p>														
	<p>該物業位於南京市江寧區國家科學園內。附近的發展項目主要是住宅和大學。根據 貴集團提供的資料，該物業作教育用途。</p>														
	<p>該物業擁有劃撥的土地使用權，並無期限限制，作技術及教育用途。(有關詳情請參閱附註(2))。</p>														

附註：

- (1) 對該物業進行估值時，由於該物業的劃撥土地性質使然，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本合共將為人民幣496,300,000元（人民幣四億九千九百三十萬元）（假設已獲得所有相關產權證且可自由轉讓）。
- (2) 根據南京市規劃和自然資源局頒發的四份不動產權證，該物業（總佔地面積為705,454.75平方米及總建築面積為246,593.97平方米）的土地使用權已歸屬於中國傳媒大學南廣學院，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
			屆滿日期		
(2019) 0089820	2019年12月18日	技術及教育土地用途／ 教學樓、圖書館	不適用	31,503.91	40,665.91
(2019) 0089822	2019年12月18日	技術及教育土地用途／ 教學樓、公共衛生 間、宿舍、食堂、活 動中心、附屬設施、 技術實驗樓	不適用	497,191.14	205,928.06
(2019) 0089689	2019年12月17日	技術及教育土地用途	不適用	149,509.10	—
(2019) 0089690	2019年12月17日	技術及教育土地用途	不適用	27,250.60	—
合計：				<u>705,454.75</u>	<u>246,593.97</u>

- (3) 根據南京市規劃和自然資源局頒發的三份建設用地規劃許可證，佔地面積176,616.65平方米（264.92畝）的建設用地符合城市規劃規定並獲批准，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	佔地面積 (平方米)
220115201910139	2019年4月24日	高等教育機構	<u>176,617.65</u>
合計：			<u>176,617.65</u>

- (4) 根據南京市規劃和自然資源局頒發的建設工程規劃許可證，總規劃建築面積約40,052.88平方米的建築工程符合城鄉規劃規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	頒發日期	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
320115201911378	2019年7月29日	宿舍北1#—北4#	<u>40,052.88</u>
合計：			<u>40,052.88</u>

- (5) 根據南京市江寧區行政審批局頒發的建築工程施工許可證，總規劃建築面積18,008.50平方米的建築工程符合施工規定並獲許可。詳情如下：

證書編號	頒發日期	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
320115201909241101	2019年9月24日	宿舍北1#—北4#	18,008.50
		合計：	<u>18,008.50</u>

- (6) 根據日期為2018年8月20日的建築消防驗收表(Construction Fire Protection Acceptance Form)第(2018) 0013號，總建築面積186,742.60平方米的建築工程已竣工並批准備案。誠如 貴集團告知，上述許可證所涵蓋的樓宇尚未取得房屋所有權證，總建築面積為54,811.77平方米。

- (7) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，其中包括以下各項資料：

- (i) 中國傳媒大學南廣學院獲中國法律法規許可有權在規劃用途範圍內自由佔用及使用該物業(總佔地面積為705,454.75平方米)的土地使用權；
- (ii) 中國傳媒大學南廣學院獲中國法律法規許可有權在規劃用途範圍內自由佔用及使用該物業(總建築面積為246,593.97平方米)；及
- (iii) 中國傳媒大學南廣學院並無就建設從政府取得若干有關證書及批准，且尚未就樓宇取得若干房屋所有權證。