

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2020年4月30日的估值的意見而編製的函件及估值報告全文，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2020年4月30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。

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黃輝先生已於2020年6月16日視察該物業的外部，並於可行情況下視察其內部。黃輝先生擁有逾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。

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。

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。

市場不確定性

新型冠狀病毒(COVID-19)的近期爆發導致全球金融市場產生大幅波動，並對物業市場帶來不確定性。預期物業價值將極易受到疫情發展及金融市場變動的影響。市場不同行業所受的影響程度各不相同，且物業營銷及議價銷售時間將長於正常時間。估值維持時間難以確定，而物業價格可能於短時間內快速大幅波動。吾等對該物業的估值僅於估值日期有效，而市況的任何其後變動及於估值日期後對物業價值的影響均不能計及在內。倘任何一方有意於訂立任何交易時參考吾等的估值，務請謹記本期間的市場波動較大，且物業價值自估值日期起未必發生變動。

報告擬定用途及使用者

本估值報告乃僅供 貴公司載入其上市文件之用而刊發。

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。

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
大中華區估值及顧問服務部
董事
林淑敏
MRICS, MHKIS, RPS(GP)
謹啟

[編纂]

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士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25年經驗。林女士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2020年 4月30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	中國傳媒大學南廣學院是一所分2期建設的大學，建設在多幅相鄰地塊上，總佔地面積為705,454.75平方米。 校園現有多幢在2005年至2019年期間完工的樓宇。	於估值日期，該物業用作大學。	無商業價值 (請參閱附註(1))

該物業由多幢現有教學樓、宿舍、多功能大樓及附屬設施組成，總建築面積為283,397.21平方米，詳情如下：

用途	建築面積 (平方米)
教學樓	30,842.33
宿舍	147,081.83
多功能大樓	63,665.15
附屬設施	41,807.90
合計	<u>283,397.21</u>

此外，現時在建的4幢學生宿舍(總規劃建築面積為40,052.88平方米)預期將於2020年11月竣工。

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作住宅及教學用途。根據 貴集團提供的資料，該物業主要作教育用途。

該物業擁有劃撥的土地使用權，並無特定期限，作技術及教育用途。(有關詳情請參閱附註(2))。

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 對該物業進行估值時，由於該物業的非轉讓限制（屬劃撥土地性質）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的折舊重置成本合共為人民幣533,300,000元（人民幣伍億叁仟叁佰叁拾萬元）。
- (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）的土地使用權（屬劃撥性質）及該物業（總建築面積為246,593.97平方米）的房屋所有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	土地使用期 屆滿日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2019) 0089820	2019年12月18日	並無特定期限	31,503.91	40,665.91
(2019) 0089822	2019年12月18日	並無特定期限	497,191.14	205,928.06
(2019) 0089689	2019年12月17日	並無特定期限	149,509.10	—
(2019) 0089690	2019年12月17日	並無特定期限	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工程規劃許可證，總規劃建築面積約337,962.02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	建築面積 (平方米)
320115201912306	2019年12月2日	192,129.14
320115201910185	2019年1月28日	105,780.00
320115201911378	2019年7月29日	40,052.88
合計：		<u>337,962.02</u>

- (4) 根據南京市江寧區行政審批局頒發的兩份建築工程施工許可證，總規劃建築面積40,052.88平方米的建築工程符合施工規定並獲批准，詳情如下：

證書編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
320115201909241101	2019年9月24日	18,008.50
320115202001201501	2020年1月20日	22,044.38
合計：		<u>40,052.88</u>

- (5) 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通過消防安全評估。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，4幢在建學生宿舍（總規劃建築面積40,052.88平方米）截至估值日期所產生的建設成本約為人民幣18,800,000元。於估值中，吾等已計及有關成本。

- (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：
- (a) 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；
 - (b) 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）；
 - (c) 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；
 - (d) 中國傳媒大學南廣學院正向相關政府部門申請仍未獲得的相關證書及許可證；
 - (e) 中國傳媒大學南廣學院獲得有關政府主管部門的確認，中國傳媒大學南廣學院將不會遭受行政處罰，並獲准使用現狀下的相關樓宇；及
 - (f) 根據有關確認，中國傳媒大學南廣學院因未就有關樓宇取得建設工程規劃許可證、施工許可證、竣工驗收、消防驗收而面臨行政處罰的風險相對較低。