

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2022年5月31日對讀書郎教育控股有限公司持有的選定物業權益所進行估值的函件全文及估值證書，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：

我們遵照閣下的指示對讀書郎教育控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有選定物業權益進行估值，我們確認曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集我們認為必要的其他資料，以向閣下呈述我們對該物業權益於2022年5月31日（「估值日期」）的市場價值的意見。

選定物業權益構成物業賬面值佔貴集團總資產1%或以上的物業業務的一部分，因此該物業權益的估值報告須載入文件。

就本報告而言，我們將此物業劃歸為與「物業業務」相關的物業權益，其指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售，或其後出租或保留作投資用途。

此外，我們已採納以下構成物業權益的指引：

- a. 位於同一幢建築物或綜合體的一個或多個單位；
- b. 位於同一個地址或地段號碼的一項或多項物業；

- c. 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- d. 構成一個物業開發項目（即使有不同期數）的一項或多項物業、構築物或設施；
- e. 一幢綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- f. 相互接連或位於臨近地段，並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- g. 向公眾展現為一個整體項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期數的開發項目。

我們的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」。

我們通過收入法對 貴集團持作投資的物業權益進行估值，乃經計及現有租賃產生及／或現有市場可取得的物業租金收入，並計及租賃的可復歸潛在收入作出適當估量，再將該租金收入按適當的資本化比率資本化以釐定市場價值。

我們作出的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同、售後租回、合營公司、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

我們的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，我們假設物業概無附帶可影響其價值的繁重性產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，我們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－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。

我們於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納我們所獲有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜的意見。

我們曾獲提供房地產權證等業權文件副本及其他有關物業權益的正式規劃，並已作出有關查詢。在可能的情況下，我們已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有產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。我們參閱 貴公司中國法律顧問－競天公誠律師事務所就有關中國物業權益的有效性所出具的法律意見。

我們並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設我們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。我們並無進行實地測量。

我們曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。我們編製估值時乃假設該等方面的狀況均為良好。此外，我們並無進行結構測量，但在我們視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們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。

物業視察乃於2021年4月由余樂先生（為中國註冊資產評估師，並擁有11年的中國物業估值經驗）進行。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦已徵求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。我們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。

我們按指示僅就估值日期而言提供我們的估值意見。我們的估值意見以估值日期出現的經濟、市場及其他狀況，以及截至估值日期我們獲提供的資料為依據，且我們並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。特別是，自2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)為全球大流行以來，該病毒爆發對世界各地的經濟活動造成嚴重干擾。截至報告日期，中國經濟已實現復甦，且大多數商貿活動已回歸正軌。我們亦注意到，特定市場領域的市場活動及市場氣氛維持穩定。然而，由於在疫情爆發期間全球經濟復甦步伐不明朗，可能會對房地產市場造成進一步的影響，我們仍保持謹慎。因此，我們建議閣下不時檢討該物業的估值。

謹請閣下留意隨附之估值證書。

此致

中國  
廣東省  
中山市  
五桂山  
長逸路38號  
讀書郎教育控股有限公司  
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

2022年6月29日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有28年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團持作投資用途的物業權益

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                                 | 於估值日期<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|--|--|--------------------------------------|-------------------------|
| 位於中國<br>湖北省<br>武漢市<br>洪山區<br>軟件園東路的<br>武漢光谷軟件園<br>4.1期B3棟801單元及<br>八個地下停車位 | 該物業位於洪山區軟件園東路1號。<br>該物業的位置為一個成熟的區域，<br>設有各種公共設施及交通工具。<br><br>該物業包括武漢光谷軟件園4.1期一<br>棟24層的工業樓宇 (B3棟) 第八層的一<br>個單元及八個地下停車位，總建<br>築面積約為1,606.45平方米。該物業<br>的分類、用途及建築面積詳情載於<br>附註2。<br><br>該物業的土地使用權已授出，年期<br>於2059年11月30日屆滿，作工業用<br>途。 | 於估值日期，該物業<br>已租予第三方作研究<br>辦公室及停車位用途。 | 20,740,000<br>(請參閱附註4)  |

附註：

1. 根據房地產權證一鄂(2018)武漢市東開不動產權第0000936號，建築面積約1,506.45平方米的單位物業由讀書郎教育科技有限公司(「讀書郎科技」)擁有，且相關土地使用權已授予讀書郎科技，年期於2059年11月30日屆滿，作工業用途。

2. 根據 貴集團提供的資料，該物業的概約建築面積載列如下：

| 用途  | 建築面積<br>(平方米)   | 停車位數目    |
|-----|-----------------|----------|
| 工業  | 1,506.45        |          |
| 停車位 | 100.00          | 8        |
| 總計： | <b>1,606.45</b> | <b>8</b> |

3. 根據日期為2021年6月29日的租賃協議，總建築面積約1,606.45平方米的該物業已租予一名租戶，年期於2027年6月30日屆滿，及於估值日期的應收月租金為每平方米人民幣75元(就工業園單位而言)以及每個停車位人民幣200元(就停車位而言)(不含管理費、水電費)。

4. 於我們的估值中，由於缺乏產權證，我們認為該物業的停車位並無商業價值。就參考而言，假設該物業權益可以在需要的情況下，在現行市場中自由出售，而無需支付額外的土地使用權出讓金，我們認為停車位於估值日期的市值為人民幣460,000元。

5. 我們乃根據以下基礎及分析進行估值：
  - a. 於進行估值時，我們已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已識別及分析與標的物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關租賃證據，例如該物業的用途、規模、佈局及交通便利程度。該等可資比較物業的單位月租金介乎每平方米每月人民幣68元至人民幣82元（就類似工業園單位而言）以及每個停車位人民幣220元至人民幣260元（就停車位而言）；及
  - b. 根據我們對該物業週邊地區的市場調研，於估值日期的穩定市場收益率介乎5.8%至6.2%（就工業園單位而言）及介乎2.7%至3.2%（就停車位而言）。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，我們已於估值中採用市場收益率6%（就工業園單位而言）及3%（就停車位而言）。
6. 我們提述 貴公司中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 讀書郎科技合法擁有該物業工業園單位的土地使用權及房屋所有權；及
  - b. 讀書郎科技有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的工業園單位。