

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

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二零一八年十月三十一日對中國遠方(控股)集團公司持有的物業權益所進行估值之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
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照中國遠方(控股)集團公司(「貴公司」)之指示對深圳思考樂及其附屬公司及分公司(「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二零一八年十月三十一日(「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。

附錄三

物業估值報告

吾等之報告並無考慮任何所估值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章及第12項應用指引、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且施工時將不會產生意料之外的成本或延誤。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，顧毓喆先生及雷希女士進行了實地視察。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。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

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。

謹請 閣下留意隨附之估值證書。

此 致

中國遠方(控股)集團公司

香港

九龍

柯士甸道83號

柯士甸廣場3樓02室

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有24年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

附錄三

物業估值報告

估值證書

中國經營實體於中國持作佔用的物業權益

			於二零一八年 十月三十一日 現況下的市場價值 人民幣元																
物業	概況及年期	佔用詳情																	
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	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。 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，距離深圳北站及深圳寶安國際機場分別僅需20分鐘及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。 該物業的總建築面積約為1,334.30平方米。詳情載列如下： <table><tr><th>單元號</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><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>1,334.30</td></tr></table> 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。	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：	1,334.30	於估值日期，該物業由深圳思考樂持有及佔用作辦公用途。	73,400,000
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：	1,334.30																		

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據6份深圳市房地產買賣合約一深(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)	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：			1,334.30	

3. 根據2份按揭合同，該物業已以興業銀行股份有限公司深圳分行為受益人作出按揭。
4. 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。在該物業的使用所有權期限內，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。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

5. 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。辦公室物業價格介乎每平方米人民幣53,000元至人民幣56,000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銷售價格一致。吾等已對該等銷售價格之單位價格作出適當調整，以反映於樓齡、位置、規模、條件及其他因素之差異。

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55,000元。

6. 主要證書／合約概要載列如下：

- | | |
|---------------|---|
| a. 深圳市房地產買賣合約 | 有 |
| b. 房地產所有權證書 | 有 |