

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就其於2019年2月28日對本集團所持有物業權益的估值而編製的估值報告，以供載入本文件。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
PROFESSIONAL SURVEYOR
PLANT AND MACHINERY VALUERS
BUSINESS & FINANCIAL ASSETS VALUERS

讀者敬請留意，本報告已根據國際估值準則理事會所頒佈國際估值準則(2017年)（「**國際估值準則**」）訂定之報告指引編製。該等準則均授權估值師作出假設，而有關假設經（例如由讀者之法律代表）進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。所加標題僅為方便參考，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，英文以外之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全情況承擔任何責任。謹此強調本文件下文所呈列調查結果及結論乃以最後實際可行日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘吾等獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

附錄三

估值報告

敬啟者：

根據向中國國際控股有限公司當前管理人員(以下稱為「**指示方**」)對吾等之指示，為向中國國際控股有限公司(以下稱為「**貴公司**」)及其附屬公司(連同 貴公司以下統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(以下稱為「**中國**」)擁有權益之指定房地產(於本報告內與物業一詞同義)進行估值及報告 貴集團於中國租賃的若干物業權益，吾等確認已進行實地視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需之進一步資料，以支持吾等就 貴集團物業於2019年2月28日(以下稱為「**估值日期**」)價值之調查結果及結論，以供指示方內部管理人員參考。

吾等明白，指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職調查之一部分，惟吾等並未受委聘發表特定之買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果，並不會取代指示方在就所評估物業達致商業決定時應進行之其他盡職調查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業之估值結果及結論已收錄於估值報告內，並於是日(以下統稱「**報告日期**」)呈交予指示方。

應指示方之要求，吾等編製本概要報告(包括本函件、估值概要及物業詳情與價值分節)以概述估值報告所收錄吾等之估值結果及結論，以供於報告日期載入本文件(「**文件**」)，供指示方參考。本文所用詞彙如未有界定，概與估值報告內所採用者具有相同涵義，而估值報告內採用之假設及注意事項亦適用於本概要報告。

第一類物業之估值

估值基準及假設

根據香港測量師學會準則亦遵循之國際估值準則，可依據兩項估值基準進行估值，即市值基準及非市值估值基準。在此項委聘中，吾等已按市值基準提供物業價值。

「市值」一詞乃根據國際估值準則及遵從香港測量師學會準則之定義，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

附錄三

估值報告

除另有指明外，吾等於估值日期對物業進行估值時假設：

1. 該物業之合法權益人就有關物業權益擁有絕對業權；
2. 該物業之合法權益人有權可於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓其有關物業權益，且已全數支付任何應付土地出讓金；
3. 該物業之合法權益人以有關物業權益之現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值；
4. 該物業已就出售物業取得相關政府批文，並可於市場上出售及轉讓有關物業而免除一切產權負擔(包括但不限於交易成本)；及
5. 該物業於估值日期可按其現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家而免除一切產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

倘若上述任何情況並非如此，則將對所報告之估值產生不利影響。

估值方法

經考慮該物業之一般及本身特性後，吾等採納折舊重置成本法(其為對於與該物業類似的特定物業進行估值時應用之成本法)評估 貴集團持有及佔用的物業。使用此方法須估計有關土地使用權(按其現有用途為基準)之市值，另估計樓宇及其他地盤工程之新重置成本，其後在考慮到地盤平整成本以及有關物業公用設施費用後，就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。該物業之土地使用權已基於透過分析可資比較物業之類似銷售或放盤而取得之市場憑證而釐定。

該物業估值乃基於假設該物業可用於支持業主的業務經營。

採用此方法時，應假設土地已獲得重置現有建築物之規劃批准，且於評估土地時，必須考慮土地以現有建築物及地盤工程發展的方式，以及其實現土地全部潛在價值的程度。考慮假想的重置地盤時，一般應視其具有與實際地盤相同的實物及位置特徵，惟不包括與現有用途無關或無價值的實際地盤特徵。於考慮建築物時，建築物的總重置成本應計及建築物從一個新地盤至落成，可於估值日期提供適宜作及可佔用作現時用途所需的一切事宜。該等估計成本並非

附錄三

估值報告

將來興建建築物的成本，而是指其工程已於適當時間動工，於估值日期可供估用的建築物的成本。

吾等須聲明，吾等對該物業之估值意見並不一定代表在公開市場上分開出售物業之土地使用權或各建築物後可變現之金額。

吾等並無對其他可能發展方案及有關經濟利益進行研究並不在吾等的工作範疇內。

呈報第二類若干租賃物業權益

第二類物業訂有多項經營租約，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值，主要由於租賃協議的短期性質或禁止轉讓或分租或缺少可觀租金。

可能影響呈報估值之事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本載列之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近批准，吾等保留權利相應修訂吾等之報告及估值。

吾等於估值時並無考慮估物業涉及之任何抵押、按揭、未付地價、土地閑置費或欠款，亦無考慮第一類物業於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設第一類物業並不附帶可能會影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及開支。

除非另有所述，於吾等之估值中，吾等假設第一類物業可於市場買賣而無任何法律障礙（特別是來自監管機構）。倘情況並非如此，將會對所呈報估值造成重大影響。謹請讀者自行對此進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本文件之最後實際可行日期，吾等並無發現任何有關物業而可能影響吾等工作成果中所呈報調查結果或估值之任何負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息對物業之影響（如有）。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告中所呈報調查結果或估值。

業權之確定

於吾等之工作過程中，指示方或 貴公司指定人員向吾等提供必要文件，以支持各項物業之合法權益人有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地按現有用途出讓、轉

附錄三

估值報告

讓、按揭、出租或使用有關物業(就此而言，即絕對業權)，且不含有產權負擔及已悉數支付任何應付地價或已辦妥任何待辦手續，而 貴集團有權佔用或使用物業。吾等與指示方協定之估值程序並無要求吾等對合法權益人從有關當局獲得各項物業之方式是否合法及正當進行法律盡職審查。吾等與指示方同意，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等概不對物業業權之來源及持續性負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供第一類物業之業權文件及第二類物業租賃協議之副本。然而，吾等並無檢查文件正本，以核實所有權及產權負擔，或查明是否存在任何可能並未列示於呈交予吾等文件副本內之修訂資料。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等概不就涉及估物業之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜承擔任何責任，亦不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等向有關部門查閱所存檔之物業文件正本，以核實合法業權或核實可能未有於交予吾等之副本中顯示之任何重大產權負擔或修訂。吾等須聲明，吾等並非法律專業人士，並無資格確定中國物業之業權及呈報其是否有任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「**上市規則**」)第五章所載規定，並僅依賴指示方所提供有關物業合法業權之文件副本及中國法律意見。吾等知悉中國法律意見乃由 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所編製。吾等對有關法律意見概不負責或承擔責任。

於本報告內，吾等假設各項物業之合法權益人已自有關部門取得所有批文及／或認可，及有關合法權益人繼續擁有物業業權將不會遇到法律障礙(特別是來自監管機構)。倘情況並非如此，則將會對吾等於本報告內所呈報價值及結果造成重大影響。敬請讀者注意彼等應自行就該等事宜進行法律方面之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

視察及查驗物業

吳紅梅女士(香港註冊專業測量師及中國註冊房地產評估師)已於2017年3月及Edward Ye先生(畢業生見習測量師)已於2018年11月視察物業。吾等已視察物業之外部及(在可能情況下)內部，就此而言，吾等已獲得吾等對物業進行估值而需要之有關資料。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而吾等之工作亦不應被視為該等部分之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估值之

附錄三

估值報告

物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦無法鑒定被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等並無進行實地測量以查證物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供之文件及正式規劃平面圖所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等有關物業估值之委聘及協定程序並不包括核實物業法定地界之獨立土地測量。吾等謹此聲明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等無法查證或確定吾等獲提供之文件所示物業之法定地界是否準確。吾等對此概不負責。指示方或相關物業之權益方應自行進行法定地界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何查驗，以確定於興建物業時或物業自建成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料。因此，吾等無法匯報物業在此方面並無上述各項風險。就此次估值而言，吾等已假設有關於查驗將不會發現有大量使用任何該等物料之情況。

吾等並不知悉對物業進行之任何環境審核或其他環境查驗或土壤勘察之詳情，而有關審查可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。吾等於履行職責時假設物業不曾用作造成污染或可能造成污染之用途。吾等並無調查物業或任何鄰近土地過往或現時之用途，以確定物業會否因有關用途或地點而存在或可能造成污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或該等場所曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時所呈報估值或會減少。

資料來源及其核實

於吾等之工作過程中，吾等已獲提供有關物業之文件副本，並已參考該等副本，惟未向有關機構及／或機關作出進一步核實。吾等協定之估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查驗文件正本以核實所有權或呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就指示方或 貴公司之指定人士所提供文件之合法性及效力發表意見及評論。

吾等僅依賴 貴公司或指示方之指定人士所提供資料，而未有進一步核實，並已全面接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地點、業權、地役權、年期、出租、佔用情況、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項之意見。

附錄三

估值報告

吾等的工作範圍乃參考指示方提供的物業清單而釐定。清單所列的所有物業已載於吾等的報告內。指示方已向吾等確認，貴集團並無擁有吾等獲提供清單所列物業權益以外的其他物業權益。

吾等相信吾等整體或部分工作成果所依據由其他人士提供之資料均屬於可靠，惟並未進行任何核實。吾等協定之估值或工作程序並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作成果之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅依據吾等所獲建議及資料而編製。吾等僅向當地物業市場業界人士作出有限一般查詢，故無法核實及查明有關人士所提供之意見是否準確無誤。吾等對此概不負責或承擔責任。

吾等進行估值時採納其他專業人士、外界數據提供者及貴公司或指示方之指定人士提供之工作成果，當中所採納以得出有關數字之假設及注意事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序並不提供審核工作可能要求之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等無法就貴公司或指示方之指定人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已尋求並獲得貴公司或指示方之指定人士確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據指示方或貴公司已向吾等全面披露可能對吾等的工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑貴公司或指示方之指定人士向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣元(「人民幣」)為單位。

本概要報告之限制條件

吾等於本概要報告內對物業之調查結果及估值結論僅就所述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔任何責任。

除另有說明外，吾等進行估值時，乃假設物業未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為物業進行樓宇測量。吾等已假設物業不存在不適當材料及技術。

附錄三

估值報告

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本報告日期後出現或吾等始獲悉之事件或情況。

本概要報告全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何出版文件、通函或聲明內或以任何方式刊發。然而，吾等同意於本文件內刊載本報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等就此承擔之責任後，按所有其他顧問及專家(倘獲委任)將就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及將被視作向指示方提供有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，吾等根據相同基準而合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或法律訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等在任何情況下概不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)負責。為免生疑問，吾等之責任不得超過根據以上條文計算之款額及本條文規定之款額之較低者。

經協定，指示方及 貴公司須就吾等就基於委聘所提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任，最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何原因終止受聘後仍然有效。

估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，於估價日期， 貴集團就內部管理參考而言持有的物業(假設並無任何產權負擔的現況下)的市值乃為**人民幣壹億肆仟貳佰參拾萬元(人民幣142,300,000元)**。

本報告的規限條件

吾等於本報告內有關物業的調查結果或估值僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或其人員概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。吾等的估值乃假設並無對物業作出任何未經許可的改動、

附錄三

估值報告

擴建或增建，而有關視察及本報告的使用不應視作為對物業的建築物測量。吾等假設該等物業並無不適用之材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策的變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或其後吾等方獲知的事件或情況。在未取得吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得已所示的形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本文件內刊載本報告，以供 貴公司[**編纂**]用途。

吾等就損失或損害所承擔的責任，僅限於經計及吾等的責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向指示方已提供的合約承擔，以及視作向指示方有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，根據相同基準而吾等合理應付的款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生的任何損失或損害承擔的責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任的服務或工作成果部分而獲支付的收費的費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免產生疑問，吾等的責任不應超過根據上述條文計算的總額及本條款所規定的總額的較低者。

經協定，指示方及 貴集團須對吾等就基於委聘所提供的有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生的任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等的人員所投入的時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等的人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

聲明

吾等之報告(包括本概要報告)乃依據上市規則第五章所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載呈報指引而編製。估值由吾等以進行估值之外聘估值師身份進行。

吾等就是次委任保留本報告之副本連同指示方提供之數據及文件，而該等數據及文件將按照香港法例自其向吾等提供之日起保存6年，隨後則會銷毀。吾等將此等記錄視為機密，除

附錄三

估值報告

非取得指示方授權及與吾等作出事先書面安排，否則吾等將不允許任何人查閱有關記錄（惟執法機構或法庭頒令除外）。此外，吾等將 貴公司之資料列入客戶名單，以作日後參考之用。

對物業之分析或估值純粹依賴本報告中作出之假設，且並非全部可輕易予以量化或準確查證。倘於較後日期有關假設部分或全部被證實為失實，將會對所呈報之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不會因吾等之估值結論而定，而吾等於物業、 貴集團或所呈報估值中概無擁有任何重大權益。

此致

向中國國際控股有限公司
香港中環
干諾道中88號
南豐大廈
1508-1513室

董事會 台照
代表
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅*B.Sc.M.Sc.R.P.S.(GP)*
謹啟
[●]

吳紅梅女士自1994年起於香港、澳門及中國內地進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

附錄三

估值報告

估值概要

第一類－ 貴集團根據長期所有權證書於中國持有及佔用並按市值估值的物業

物業	於2019年 2月28日 現況下估值金額	貴集團權益	貴集團於2019年 2月28日應佔 現況下的估值金額
1. 中國 河南省 駐馬店市 遂平縣 褚堂鄉八里劉村 兩幅相鄰地塊 (地段號SP-2015-39a及 SP-2015-39b)上的 駕校綜合樓 郵編：463134	人民幣 142,300,000元	100%	人民幣142,300,000元
小計：			人民幣142,300,000元

第二類－ 貴集團根據多項經營租約於中國佔用的物業

物業	貴集團於2019年 2月28日應佔 現況下的估值金額
2. 中國 河南省 駐馬店市 遂平縣 和興鄉 趙陳村委西 原高鐵料場的一幅地塊 郵編：463131	無商業價值

附錄三

估值報告

物業	貴集團於2019年 2月28日應估 現況下的估值金額
3. 中國 河南省 駐馬店市 遂平縣 公安局交警大隊 車管所院西部的一幅地塊 郵編：463100	無商業價值
4. 中國 河南省 駐馬店市 遂平縣 職業教育中心 西部一幢樓宇1樓 的兩個商業單位編號4及5 郵編：463100	無商業價值
小計：	零
總計：	<u>人民幣142,300,000元</u>

物業詳情與價值

第一類－ 貴集團根據長期所有權證書於中國持有及估用並按市值估值的物業

物業	概況及年期	估用詳情	貴集團於2019年 2月28日應估現 況下的估值金額
1. 中國 河南省 駐馬店市 遂平縣 褚堂鄉八里劉村 兩幅相鄰地塊 (地段號SP2015- 39a及SP2015- 39b)上的 駕校綜合樓 郵編：463134	<p>該物業包括2幅相鄰地塊， 總地盤面積約105,260.97平 方米，連同建於其上的5層 辦公大樓及12層宿舍。</p> <p>該地塊已鋪設，其上建有多 項駕駛培訓設施。</p> <p>辦公大樓總建築面積為 5,102.7平方米，並於2015年 完工(見下文附註5)。</p> <p>宿舍總建築面積為16,809.97 平方米，並於2018年5月完 工(見下文附註2、3、4及 6)。</p> <p>該物業緊鄰市中心。位置主 要為工業綜合體及農用地。</p> <p>該物業受土地使用權規限直 至2056年2月1日作其他商業 服務用途(見下文附註1)。</p>	<p>經 貴公司指定 人員調查及確 認，於估值日期 辦公大樓用作辦 公室用途，而地 塊用作駕駛培訓 學校。</p>	<p>人民幣 142,300,000元 (佔100%權益) (見下文附註11)</p>

附註：

1. 該地塊所有權歸國家所有，而該地塊使用權已由國家授予亓向中，其後透過下列方式轉讓予駐馬店通泰大型機動車駕駛員培訓有限公司(以下稱為「通泰駕校」)：

附錄三

估值報告

- (i) 地段號SP-2015-39a及地段號SP-2015-39b。
- 根據遂平縣市國土資源和房屋局與亓向中訂立日期為2015年11月1日的兩份國有土地使用權出讓合同(411728-CR-2015-0216-14714及411728-CR-2015-0217-14716號)，地盤面積分別為30,009.29平方米及75,251.68平方米的兩幅土地的土地使用權已授予亓向中，總代價為人民幣41,920,000元。
- (ii) 根據日期為2015年10月13日的授權書，通泰駕校授權亓向中以個人身份代表通泰駕校收購上文附註1(i)所述的兩幅地塊。亓向中將應通泰駕校的要求隨時向通泰駕校轉讓該等地塊。
- (iii) 根據上述授權書及亓向中與通泰駕校訂立日期為2016年4月18日的資產轉讓協議，總地盤面積105,260.97平方米的兩幅土地的土地使用權已轉讓予通泰駕校，總代價為人民幣47,568,227.19元。
- (iv) 根據遂平縣人民政府發出的兩份日期分別為2016年5月4日及2016年12月30日的國有土地使用權證(遂國用(2016)第039及082號)，地盤面積分別約30,009.29平方米及75,251.68平方米土地的合法權益人為通泰駕校，為期40年直至2056年2月1日，作其他商業服務用途。
2. 根據日期為2015年11月4日的建設用地規劃許可證(地字第411728201500064203109號(第0034982號))，亓向中獲准開發一幅地盤面積約30,009.29平方米的土地。
3. 根據日期為2016年5月25日的建設工程規劃許可證(建字第411728201600051203109號)，通泰駕校獲准開發一幢總建築面積約16,881.33平方米的12層宿舍大樓(落成後)。
4. 根據日期為2016年7月20日的建築工程施工許可證(第412823201607194301號)，通泰駕校獲准開始開發規模約16,881.33平方米的宿舍大樓的建築工程。
5. 根據遂平住房及城鄉建設局發出的日期為2016年12月23日的房地產權證(遂平房權證字第00034567號)，總建築面積約5,102.7平方米的5層辦公大樓的合法權益人為通泰駕校。
6. 根據日期為2018年5月24日由遂平縣建設工程竣工驗收備案管理辦公室發出的竣工驗收備案證書(第2018001號)，總建築面積16,809.97平方米的宿舍大樓已於2018年5月完工及接納。
7. 據指示方告知，通泰駕校正在申請宿舍大樓的相關房地產權證。

附錄三

估值報告

8. 根據 貴公司指定人士的現場調查及確認，總建築面積約622.4平方米無房地產權證的2棟不同樓宇及構築物建於附註1所述土地。各樓宇及構築物的面積明細載列如下：

	建築面積 (平方米)
(i) 一層木屋	283.0
(ii) 一層車輛管理辦公室	339.4
總計：	<u>622.4</u>

估值時，吾等並無計及該等樓宇及構築物的價值。

9. 對標的土地估值時，吾等已參考相同地區具有相同土地用途的物業可資比較交易。土地價格介乎每平方米人民幣525元至人民幣1,350元。就規模、市場趨勢、容積率及剩餘土地使用期限等因素作出調整。該物業之土地所採用的土地單價為每平方米人民幣785元。

10. 根據 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製的法律意見，得悉以下意見：

- (i) 通泰駕校透過轉讓合法取得該物業土地使用權，並已支付所有代價。通泰駕校為該物業唯一合法權益人；
- (ii) 就附註1及5所述土地及樓宇，通泰駕校有權轉讓、按揭、出租、贈予及使用；
- (iii) 就附註2至4所述在建工程項目，通泰駕校已合法取得所有主要批文以進行建設，並有權轉讓、按揭、出租、贈予及使用；
- (iv) 除附註1所提述的土地存有按揭外，該物業不附帶任何按揭。該物業權利受中國相關法律保護；及
- (v) 根據遂平縣人民政府規劃辦公室的確認函，就附註8所述的樓宇及構築物而言，通泰駕校自2018年10月19日起2年不會被命令拆卸該等臨時構築物，且不會因通泰駕校建設及使用該等臨時構築物而受到任何行政處罰或其他法律措施。

11. 於2018年12月31日的物業估值金額為人民幣141,900,000元，僅供說明。

附錄三

估值報告

第二類－ 貴集團根據多項經營租約於中國佔用的物業

物業	描述及佔用情況	貴集團於2019年 2月28日應佔 現況下的估值金額
2. 中國 河南省 駐馬店市 遂平縣 和興鄉 趙陳村委西 原高鐵料場 的一幅地塊 郵編：463131	<p>該物業包括一幅地盤面積約為41,000平方米（約61.5畝）的地塊。</p> <p>該地塊上建有各種駕駛培訓設施。</p> <p>位置主要位於農村地區。</p> <p>該物業出租予 貴集團，年期為20年，自2012年8月15日起至2032年8月16日止（見附註3）。</p> <p>於估值日期，該物業由 貴集團用於駕駛培訓用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 和興鎮趙陳村委（以下稱作「**村委**」）的物業出租人為 貴公司的獨立第三方。
2. 該物業的承租人為 貴公司的附屬公司遂平縣順達駕駛員培訓有限公司（以下稱作「**順達駕校**」）。
3. 租賃的年期為二十年，自2012年8月15日起至2032年8月16日止。該物業的年租為人民幣98,400元，自2015年8月15日至2032年8月16日止。
4. 經 貴公司指定人員的檢查及確認，該物業上建有20個不同的臨時構築物，總建築面積約490平方米。

根據 貴公司的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製的法律意見，得悉以下意見：

- (i) 根據遂平縣人民政府、遂平縣和興鎮人民政府及村委聯合發出日期為2016年12月15日的確認函，該土地物業為村委集體使用土地；
- (ii) 根據遂平縣人民政府、遂平縣和興鎮人民政府及村委聯合發出日期為2016年12月15日及村委發出日期為2017年3月16日的確認函，租賃協議已獲彼等村民批准且順達駕校有權繼續使用及佔用於該土地上之臨時構築物，因為是該等構築物乃由順達駕校建造及持有；及
- (iii) 租賃協議具有法律約束力，且承租人於協議項下的權利受到中國法律法規的保護。

附錄三

估值報告

物業	描述及估用情況	貴集團於2019年 2月28日應估 現況下的估值金額
3. 中國 河南省 駐馬店市 遂平縣 公安局交警大隊 車管所院 西部的一幅地塊 郵編：463100	<p>該物業包括地盤面積約為7,000平方米的一幅地塊。</p> <p>該地塊上建有各種駕駛培訓設施。</p> <p>位置主要位於市區的郊外。</p> <p>該物業出租予 貴集團，年期自2014年4月1日起至2024年3月30日止，用於駕駛培訓用途（見附註3）。</p> <p>於估值日期，該物業由 貴集團用於駕駛培訓用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為 貴公司的獨立第三方遂平縣廣通機動車檢測有限公司。
2. 該物業的承租人為 貴公司的附屬公司遂平縣順達駕駛員培訓有限公司。
3. 租約的年期自2014年4月1日起至2024年3月30日止。該物業的年租為人民幣80,000元。
4. 根據 貴公司的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製的法律意見，租賃協議具有法律約束力，且承租人於協議內的權利受到中國法律法規的保護。

附錄三

估值報告

貴集團於2019年
2月28日應估
現況下的估值金額

物業	描述及估用情況	
4. 中國 河南省 駐馬店市 遂平縣 職業教育中心 西部一幢樓宇1樓 的兩個商業單位 編號4及5 郵編：463100	該物業包括6層高樓宇1樓的兩個商業單位， 於2000年前後竣工。該物業的建築面積約65 平方米。 位置主要位於市區。 該物業出租予 貴集團，年期為6年，自2018 年8月1日起至2024年7月31日止（見附註3）。 於估值日期，該物業由 貴集團用作登記中 心。	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為 貴公司的獨立第三方蔣雲及王賀。
2. 該物業的承租人為 貴公司的附屬公司遂平縣順達駕駛員培訓有限公司。
3. 租約的年期為六年，自2018年8月1日起至2024年7月31日止。該物業目前的年租為人民幣30,000元。租金每兩年根據當時市價予以變動。
4. 根據 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製的法律意見，得悉以下意見：
 - (i) 出租人無法出示任何類型的物業業權證書。根據遂平縣職業教育中心發出的確認函，出租人為該物業之合法權益人；
 - (ii) 租賃協議具有法律約束力，且承租人於協議項下的權利受到中國法律法規的保護；及
 - (iii) 租賃協議已於遂平縣房地產交易所登記。