
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經紀、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有本公司股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



China ZhengTong Auto Services Holdings Limited 中國正通汽車服務控股有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：1728)

有關通過公開掛牌轉讓方式出售深圳 匯安啟之潛在主要交易 及 股東特別大會通告

本公司於2023年4月20日(星期四)下午二時正假座中國湖北省武漢市江岸區塔子湖街道黃埔科技園特6號武漢寶澤2樓大會議室召開股東特別大會，其通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-3頁。本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下是否能夠出席股東特別大會，敬請將代表委任表格按照其上之指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即於2023年4月18日(星期二)下午二時正或之前)交回。填妥及送達代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。

2023年3月27日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	14
附錄二 — 深圳物業之估值報告	16
附錄三 — 一般資料	44
附錄四 — 股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文意另有規定外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「中國通海」	指	中國通海企業融資有限公司，為可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，及就潛在出售事項為本公司的財務顧問
「本公司」	指	中國正通汽車服務控股有限公司China ZhengTong Auto Services Holdings Limited，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售集團」	指	深圳匯安啟及深圳卓瑞翔
「股東特別大會」	指	本公司擬召開股東特別大會以考慮及酌情批准潛在出售事項
「股權轉讓協議」	指	本集團與最終受讓方擬就潛在出售事項訂立的股權轉讓協議
「啟富」	指	啟富集團有限公司，一間於香港註冊成立的私人有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2023年3月24日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則

釋 義

「潛在出售事項」	指	啟富通過公開掛牌出售待售股份，而成功中標者需要接納並承擔相關債務
「中國」	指	中華人民共和國
「公開掛牌」	指	通過聯合產權交易所進行關於潛在出售事項的公開掛牌程序
「相關債務」	指	指出售集團欠付本集團且我們預計將由最終受讓方接受並承擔的截至2022年11月30日約人民幣312百萬元的債務(約358百萬港元)
「初始價」	指	潛在出售事項的初始價，在首次公開掛牌暫定為約人民幣800百萬元(約918百萬港元)，並如本通函所述可在首次公開掛牌之後的公開掛牌降低
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	深圳匯安啟的全部股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「深圳物業」	指	深圳卓瑞翔所持位於深圳的地盤面積約為31,260.44平方米的物業權益
「深圳匯安啟」	指	深圳市匯安啟投資諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「深圳卓瑞翔」	指	深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司及深圳匯安啟的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「聯合產權交易所」	指	深圳聯合產權交易所股份有限公司
「收購守則」	指	收購及合併守則
「估值報告(深圳物業)」	指	廈門信惠就深圳物業編製的日期為2023年3月27日的估值報告，正文載列於本通函附錄二
「工作日」	指	中國工作日，星期六、星期日及中國法定節假日除外
「廈門信惠」	指	廈門信惠資產評估土地房地產估價有限公司，擁有資產評估資質的中國獨立估值師
「%」	指	百分比

僅供說明，本通函採用人民幣87.107元兌100港元的匯率，即中國人民銀行於最後實際可行日期所報的匯率中間價。

該等匯率僅供說明，並不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換，或根本無法兌換。



China ZhengTong Auto Services Holdings Limited
中國正通汽車服務控股有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：1728)

執行董事：

王明成先生 (主席)

李植焯先生

曾挺毅先生

獨立非執行董事：

黃天祐博士

曹彤博士

王丹丹女士

首席執行官：

陳弘先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心一座

32樓C室

敬啟者：

**有關通過公開掛牌轉讓方式出售深圳
匯安啟之潛在主要交易
及
股東特別大會通告**

背景

茲提述本公司日期為2023年2月28日之公告。

董事會函件

於2023年2月28日(聯交所交易時段後)，董事會批准一項擬出售待售股份計劃。待售股份將為本公司間接全資附屬公司深圳匯安啟的全部已發行股本。待售股份的轉讓方將為本公司間接全資附屬公司啟富。潛在出售事項將於聯合產權交易所公開掛牌的方式進行，而成功中標者(作為最終受讓方)須(i)根據聯合產權交易所規定與本集團訂立股權轉讓協議；及(ii)接受並承擔相關債務。初始價暫定為約人民幣800百萬元(相當於約918百萬港元)。出售集團的主要資產(即深圳匯安啟及深圳卓瑞翔)為深圳物業。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)潛在出售事項詳情(包括深圳匯安啟及深圳物業詳情)；(ii)本集團若干財務資料；及(iii)股東特別大會(會上將提呈一項普通決議案以供股東考慮及酌情批准潛在出售事項)通告。

中國通海就潛在出售事項擔任本公司的財務顧問。

潛在出售事項主要條款

公開掛牌

本公司將根據相關規定在聯合產權交易所進行公開掛牌程序。意向投標方須於公開掛牌結束截止日前交納保證金。

公開掛牌日期及程序

本集團將向聯合產權交易所提交與公開掛牌有關的公告，公告載有(包括但不限於)(i)初始價；及(ii)競標之主要條款。公開掛牌程序包括預披露及正式掛牌。預披露公告將於2023年4月10日或之前在聯合產權交易所網站發佈。正式掛牌公告預計在股東特別大會上獲股東批准後30日內在聯合產權交易所網站發佈。

儘管相關法規規定信息披露期間須不少於20個工作日，根據本集團的經驗及市場狀況，信息披露期通常會設定為緊隨預披露公告及正式掛牌公告各自刊發日期後20個工作日。於正式掛牌期間，意向投標方可表明其購買意向，並登記為意向投標方。如有兩家或以上意向投標方，將通過聯合產權交易所競價程序確定最終受讓方。聯合產權交易所將於相關信息披露期屆滿後通知本集團最終受讓方的身份。該通知發出後翌日起7個工作日內，本集團須與該最終受讓方訂立股權轉讓協議。

董事會函件

由本公司準備的股權轉讓協議的形式包括以下各項：

- (1) 交易訂約方名稱及詳情；
- (2) 將轉讓資產詳情；
- (3) 將轉讓的公司業務、資產及負債詳情；
- (4) 轉讓之先決條件包括轉讓方已取得一切必要的監管部門批准在內；及
- (5) 代價金額及付款條件，包括在投標前向聯合產權交易所支付的保證金。

本集團與最終受讓方擬訂立的股權轉讓協議預期將要求本集團提供有關(其中包括)出售集團的財務狀況的一般保證並對出售集團的若干債務(相關債務除外)負責。本集團預計在股權轉讓協議一般性保證項下的責任，將主要是與本集團就出售集團在交易完成前發生的(但無法在交易完成前確定的)相關費用支出有關。截至最後實際可行日期及參考過往月均相關開支費用，本公司預計前述開支費用的總額不會超過人民幣4.5百萬元(相當於約5.2百萬港元)(如完成日為2023年8月31日)。換言之，該些開支費用預計會從2022年11月30日起累積至完成日(為解說目的假設為2023年8月31日)。支付上述債務(並非相關債務)的該等合約保證及契諾的最終條款於股權轉讓協議訂立前將由本集團及最終受讓方協商。

經考慮買賣協議通常包含股權轉讓協議的條款，董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

於最後實際可行日期，股權轉讓協議的主要資料，包括最終受讓方、最終轉讓對價、支付方式、交付和完成時間等尚未確定。就董事所深知及根據董事現時可得資料，本公司關連人士概不會參與公開掛牌程序。倘本公司任何關連人士登記為投標人，則本公司將作出進一步公告，並遵守上市規則相關要求。倘潛在出售事項構成關連交易，潛在出售事項將於(其中包括)取得獨立股東批准後方告完成。

對價及付款條款

受以下規限，最終對價將取決於最終投標價，惟不會低於初始價。首次公開掛牌的初始價為約人民幣800百萬元（相當於約918百萬港元），主要參考：(i)深圳匯安啟於2022年11月30日的負債淨值約為人民幣196,000元（相當於約225,000港元）；(ii)根據估值報告（深圳物業）深圳物業於2023年1月31日的估值，深圳物業的增值約為人民幣471百萬元（相當於約541百萬港元）；(iii)由最終買方接受及承擔的相關債務而釐定；及(iv)現時中國物業市場狀況決定。倘在首次公開掛牌中無人中標，則董事將獲授權以降低的價格就潛在出售事項進行後續公開掛牌，前提是後續公開掛牌的初始價不低於約人民幣737百萬元（相當於約846百萬港元），乃參考(a)對(i)深圳匯安啟於2022年11月30日約人民幣196,000元（相當於約225,000港元）的負債淨值與(ii)（根據估值報告（深圳物業）深圳物業於2023年1月31日的估值）深圳物業增值約人民幣471百萬元（相當於約541百萬港元）的總和給予不超過10%的折讓（即國有企業附屬公司適用和遵守的政策）；及(b)將由最終受讓方接受並承擔的相關債務釐定。取決於本集團與最終買方訂立的股權轉讓協議條款，該代價可一筆過支付或分期支付，但最後支付日期不會超過股權轉讓協議日期起1年。

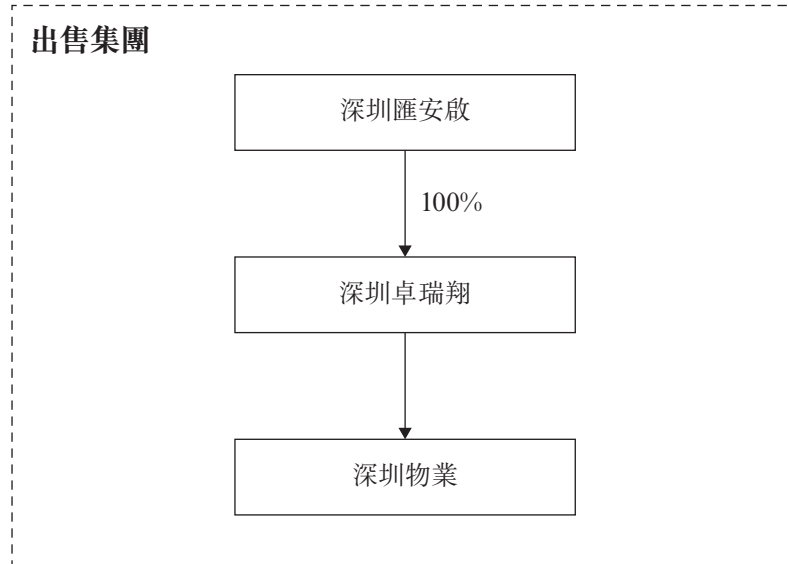
意向投標方應根據聯合產權交易所規則支付保證金，保證金額將由本集團釐定，且根據本集團的經驗，通常介於初始價的5%至30%。意向投標方成功競標後，保證金將用於支付部分轉讓對價；若意向投標方未能成功競標，則聯合產權交易所將按其規則退還保證金予意向投標方。

第三方同意

除取得股東批准外，潛在出售事項將於本集團自現時持有待售股份作為本集團貸款擔保的第三方取得相關同意（或本集團償還其債項資金）後方可進行。於最後實際可行日期，本集團仍就潛在出售事宜與相關第三方進行磋商。

出售集團資料

以下所載為出售集團於最後實際可行日期的簡化股權圖：



深圳匯安啟

於最後實際可行日期，深圳匯安啟及深圳卓瑞翔均為本公司間接全資附屬公司及於中國註冊成立的有限責任公司。深圳匯安啟依法註冊從事諮詢服務。深圳卓瑞翔的主要業務為諮詢服務並持有深圳物業，其乃出售集團的主要資產。

待售股份

待售股份指深圳匯安啟的全部已發行股本。

深圳匯安啟於2022年11月30日的經審核負債淨值約為人民幣196,000元(相當於約225,000港元)。

董事會函件

下表載列深圳匯安啟截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年11月30日止11個月的綜合財務資料：

	截至12月31日止年度		截至11月30日
	2020年	2021年	止11個月
	人民幣千元	人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前虧損	(20)	(13)	(184)
除稅後虧損	(20)	(13)	(184)

深圳物業

深圳物業為位於深圳市龍華區龍華街道和平路東側的一幅地塊，其地盤面積約為31,260.44平方米，將開發為容積率核算建築面積約為161,700平方米的新工業區。於最後實際可行日期，深圳物業為已開展土石方和基坑支護工程的裸地。

深圳物業於2022年11月30日的賬面值約為人民幣301百萬元(相當於約346百萬港元)。根據估值報告(深圳物業)，深圳物業於2023年1月31日的估值約為人民幣772百萬元(相當於約886百萬港元)。

深圳物業及其估值的進一步詳情載於估值報告(深圳物業)，其正文載於本通函附錄二。

本集團資料

本集團主要在中國從事4S經銷店業務及汽車供應鏈業務。

啟富為本公司全資附屬公司及於香港註冊成立的私人有限公司。其主要從事投資控股並將為待售股份的轉讓方。

潛在出售事項之理由及裨益

物業業務並非本集團的核心業務。根據本公司2021年至2025年發展戰略，及考慮到中國汽車銷售行業已隨疫情好轉呈現向好趨勢，本公司將繼續專注於其汽車銷售及服務的主要業務，並旨在保持該等業務的高速持續增長，尤其是加速發展其豪華品牌經銷商業務，公司將優先保障主業營運的資金需求。此外，鑒於深圳物業的建設仍處於初步階段，預計將需要大量額外開發成本。經考慮本集團的現金流量要求，潛在出售事項將改善本集團的資本及債務結構並將減輕本集團就開發深圳物業產生進一步資本開支的財務負擔，以至於本集團能將資源集中在中國豪華及超豪華汽車銷售。此外，潛在出售事項亦將使管理層可將更多的時間及精力投入到本集團主要業務的管理上。

經考慮上述因素，尤其是，本集團的業務策略及發展計劃以及進一步開發深圳物業的財務負擔，董事(包括獨立非執行董事)認為，現在乃進行潛在出售事項的合適時機，暫定初始價以及潛在出售事項及其項下擬進行的交易的其他條款屬公平合理、按一般商業條款進行並符合本公司及股東的整體利益。

潛在出售事項的財務影響

假設潛在出售事項完成，本公司將不會持有出售集團任何權益，而出售集團旗下公司將不再為本公司附屬公司。

潛在出售事項之預計收益

潛在出售事項的實際收益需待最終轉讓對價確定及以本公司核數師審核結果為準。使用暫定初始價為基準計算，本集團預計將錄得出售收益約人民幣471,000元(相當於約532,000港元)。上述預計收益乃自初始價扣除以下各項約人民幣800百萬元(約918.4百萬港元)計算：(i)相關債務約人民幣312百萬元(約358.2百萬港元)；(ii)本集團綜合賬目中反映的深圳匯安啟淨資產於2022年12月31日的賬面值約人民幣438百萬元(約503百萬港元)；及(iii)潛在出售事項產生的預期稅項開支約人民幣49百萬元(約56.3百萬港元)。

潛在出售事項對本集團收益及資產以及負債的影響

現金狀況及資產淨值

假設潛在出售事項以暫定初始價進行，本公司將收取現金所得款項約人民幣800百萬元（約918百萬港元），為本集團於2022年6月30日之未經審核銀行結餘及現金約人民幣1,005百萬元（約1,154百萬港元）的約79.6%。

假設潛在出售事項以暫定初始價進行及參考本集團於2022年12月31日的綜合賬目，基於董事會的估計，緊隨潛在出售事項後本集團的資產及負債將分別減少約人民幣1百萬元（約1.1百萬港元）及人民幣1.5百萬元（約1.7百萬港元）。緊隨潛在出售事項後本集團的資產淨值將增加約人民幣471,000元（約532,000港元），為本集團於2022年6月30日之未經審核資產淨值約人民幣537百萬元（約616百萬港元）的約0.1%。

盈利

本集團截至2021年12月31日止年度之年度總虧損為約人民幣3,781百萬元（約4,341百萬港元）。假設潛在出售事項以暫定初始價進行，預計將錄得出售收益約人民幣471,000元（約532,000港元），而近期內本集團盈利基礎預計不會發生重大變動。

所得款項用途

潛在出售事項所得款項擬用於本集團一般營運資金（包括但不限於向供應商付款及償還本集團的任何債務）。

上市規則涵義

以暫定初始價為依據，預期有關潛在出售事項的相關百分比率（根據上市規則計算）將超過25%但低於75%，因此，根據上市規則第14.06條，潛在出售事項如落實，將構成本公司的主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

就董事所深知及根據董事現時可得資料，沒有股東須就擬於股東特別大會上提呈以批准以公開掛牌轉讓方式進行潛在出售事項的決議案放棄投票。

董事會函件

若最終轉讓對價及最終受讓方得到確認後，本公司會於本集團與最終受讓方訂立股權轉讓協議時另行刊發公告。若潛在出售事項構成上市規則第14章項下其他種類的須予公佈的交易(主要交易除外)，本公司將另行刊發公告及遵守上市規則的相關規定，包括但不限於進一步股東批准及通函規定(倘潛在出售事項屬於較高級別的須予公佈交易分類(例如非常重大出售))。

股東特別大會

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於潛在出售事項中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上就批准潛在出售事項的決議案放棄投票。

於2023年4月20日(星期四)下午二時正假座中國湖北省武漢市江岸區塔子湖街道黃埔科技園特6號武漢寶澤2樓大會議室召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。將於股東特別大會提呈的普通決議案將由股東通過投票的方式通過，以酌情批准潛在出售事項。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東權利，本公司將於2023年4月17日(星期一)至2023年4月20日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有轉讓文件連同有關股票必須於2023年4月14日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

本通函隨附一份股東特別大會上適用的代表委任表格。代表委任表格必須按照其上印備的指示填妥，並連同授權書或其他授權文件盡快但不遲於於股東特別大會或任何續會的指定舉行時間48小時前(即於2023年4月18日(星期二)下午二時正或之前)交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或任何續會並於會上投票，在此情況下，上述代表委任表格將被視為已撤銷論。

董事會函件

推薦建議

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為潛在出售事項的條款屬公平合理，且潛在出售事項符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成股東特別大會通告所載決議案。

務請閣下垂註各附錄所載資料及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事會

中國正通汽車服務控股有限公司

China ZhengTong Auto Services Holdings Limited

主席

王明成

謹啟

2023年3月27日

1. 債務聲明

於2023年1月31日營業時間結束時(即本通函付印前確定本集團債務的最後實際可行日期)，本集團擁有以下債務：

銀行貸款及其他借款

於2023年1月31日，本集團有以下未償還借款：

	人民幣千元
有擔保有抵押借款	7,957,123
有擔保無抵押借款	5,898,419
無擔保無抵押借款	<u>5,006,973</u>
	<u><u>18,862,515</u></u>

抵押作為擔保的資產

	人民幣千元
現金及銀行存款	2,563,069
物業、廠房及設備	728,775
無形資產	571,070
存貨	1,212,171
附屬公司股份	<u>739,394</u>
	<u><u>5,814,479</u></u>

租賃負債

於2023年1月31日，本集團有租賃負債約人民幣1,256百萬元。

資本承擔

於2023年1月31日，本集團的資本承擔如下：

	人民幣千元
已訂約	<u><u>1,281,741</u></u>

除上文披露者及集團內負債以及於本集團日常業務過程中的一般應付款項外，於2023年1月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外或同意發行的未償

還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、租賃負債或租購承諾、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記或擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

經考慮潛在出售事項的影響及本集團可用的財務資源，包括內部產生的資金及外部借款，董事會認為，本集團擁有充足營運資金以應付其自本通函日期起計12個月的目前需要。

3. 本集團的財務及貿易前景

於2022年上半年，在多地疫情頻發、行業供給受限等不利挑戰情況下，本集團實現了汽車經銷業務的逆勢增長。截至2022年6月30日止6個月期間，本集團錄得收益約人民幣11,069百萬元，同比增長約15.2%，毛利約人民幣949百萬元，同比增長約2,961.3%。

展望未來，本集團將專注於汽車銷售服務主營業務並保持高速的持續增長，特別聚焦豪華品牌代理業務的發展。本公司將利用行業整合期的兼併收購機會，持續完善豪華品牌代理網絡；對於目前現有網絡，將推進設施改造和產能擴充計劃，並持續關停並轉盈利能力差的網點，盤活存量資產，優化品牌結構和區域分佈。本集團將繼續秉承規模優勢和效率提升並重的發展路徑，進一步發揮成本優勢、提升業務專業化、規範化及流程標準化程度。本集團通過數字化打造品牌力和競爭力，從而繼續提升服務能力和客戶忠誠度。

依託經銷商集團開展二手車業務的天然優勢，我們將大力拓展二手車的業務規模，提升盈利質量，提升認證二手車零售業務規模和盈利能力，提升二手車品牌在市場的影響力。同時，將關注新能源汽車服務產業，分別與新能源造車新勢力品牌、國內領先的自主品牌以及國際傳統豪華品牌就新能源汽車銷售服務開展積極合作，依託設施、客群、營銷管道等資源優勢，快速擴展網點佈局、授權維修及集中式钣噴中心等新模式的運營，在快速提升業務規模的同時探索新能源服務產業鏈的商業機會。

以下為獨立估值師廈門信惠就本集團持有的物業權益於2023年1月31日的估值而出具的日期為2023年3月27日的報告的正文，以供載入本通函。

本報告依據中國資產評估準則編製

武漢正通聯合實業投資集團有限公司擬了解市場價值
涉及的深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司所屬的在建工程、土地使用權

資產評估報告

信惠評報字(2023)第XZ2302號

(共1冊，第1冊)

廈門信惠資產評估土地房地產估價有限公司

2023年3月27日

廈門市思明區斗西路209號電控大廈1001室01單元

職責範圍

廈門信惠資產評估土地房地產估價有限公司作為武漢正通聯合實業投資集團有限公司的評估機構，幫助其了解深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司位於廣東省深圳市龍華區龍華街道和平路東側的土地使用權以及在建工程的市場價值，

謹此作出如下聲明：

吾等對該土地進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項應用指引第4.1條的規定以及國際估值準則委員會不時發佈的《國際估值準則》所載的規定。廈門信惠資產評估土地房地產估價有限公司經相關主管機構批准，於2005年8月8日在廈門市市場監督管理局核准註冊登記成立。是中國房地產估價師與房地產經紀人學會單位會員、福建省房地產業協會理事單位、廈門市房地產中介行業協會常務理事單位會員、中國土地估價師與土地登記代理人協會會員，廈門市資產評估協會理事單位會員。

該公司擁有：

1. 中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的《房地產估價機構備案證書》，資質等級為一級，證書編號為「352018011」，可在全國範圍內從事各種用途及類型的房地產估價業務；
2. 福建省自然資源廳辦公室頒佈的《關於廈門信惠資產評估土地房地產估價有限公司備案情況的函》，編號為「閩土估備字[2020]0031號」，可在全國範圍內從事土地評估業務；
3. 廈門市財政局文件發佈的《廈門市財政局關於廈門信惠資產評估土地房地產估價有限公司變更事項備案公告》，編號為「廈財會備字[2022]9號」，可在全國範圍內從事資產評估業務。

資產評估師的身份及資格

參與項目評估的資產評估師是經中國資產評估協會登記的資產評估專業人員，遵守其職業道德規則。兩名資產評估師的主要成就列示如下：

1. 鄭琳玲為資產評估師、註冊房地產估價師、註冊土地估價師，從事房地產評估業務15餘年，從事資產評估業務4餘年，對現時的國內市場有充分認識，並具有進行估值所需的技能及識見。現為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(China Institute of Real Estate Appraisers and Agents，英文名縮寫為CIREA)會員、中國資產評估協會執業會員。
2. 吳燕萍為資產評估師，中國資產評估協會執業會員，從事評估業務3餘年，具有進行估值所需的技能及識見。

兩名資產評估師的主要成就列示如下：

姓名	註冊號	項目名稱
鄭琳玲	36190030	南昌航空大學上海路校區第八教學樓及第十教學樓房地產市場租金水平評估
		江西省南昌市新建區長堍鎮長征西路148號名仕花園2棟2單元301室司法拍賣評估
		南昌市新建區長麥南路198號(新建中心)商業B地塊41棟1605室司法拍賣評估
		宜春市沙背橋路15號2層、宜春市宜陽大道115號建材市場20棟1-3層513室司法拍賣評估
		安遠縣產城新區車頭大道B-02-09地塊工業房地產抵押貸款評估

姓名	註冊號	項目名稱
吳燕萍	39210005	廈門多快好省網絡科技有限公司擬轉讓股權事宜涉及的其公司股東全部權益價值
		多快好省(廈門)資產管理有限公司擬轉讓股權事宜涉及的其公司股東全部權益價值
		福建省廈門第一中學因內部管理需要而了解經營權價值涉及的福建省廈門第一中學(海滄校區)二樓食堂和小賣部經營權價值
		廈門廈工協華機械有限公司資產轉讓涉及的原材料、庫存商品、機器設備、車輛、電子設備等37項單項資產市場價值
		廈門市集美區人民法院執行財產處置涉及的閩AM3290號等五輛重型特殊結構貨車

資產評估師聲明

- 一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律法規、行政法規規定和資產評估報告載明的適用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三、資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律法規、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告使用人。
- 四、資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論並不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五、本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六、評估對象涉及的資產清單由委託人採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七、我們與評估報告中的評估對象沒有現存或預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- 八、資產評估師已對資產評估報告中的評估對象進行了現場調查；對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提請委託人及相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

- 九、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明和使用限制及其對評估結論的影響。
- 十、本資產評估報告是根據相關當事人提供的資料和信息出具，資料和信息的真實性、完整性、合法性對評估結論構成影響，依據同一標的資產的其他資料或者信息可能得出與本報告不一致的評估結論。

武漢正通聯合實業投資集團有限公司擬了解市場價值
涉及的深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司所屬的在建工程、土地使用權

資產評估報告摘要

信惠評報字(2023)第XZ2302號

廈門信惠資產評估土地房地產估價有限公司受武漢正通聯合實業投資集團有限公司委託，按照有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用成本法、標定地價系數修正法評估方法，按照必要的評估程序，對武漢正通聯合實業投資集團有限公司擬了解市場價值涉及的深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司所屬的在建工程、土地使用權在2023年1月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估報告內容摘要如下：

評估目的：為武漢正通聯合實業投資集團有限公司擬了解市場價值涉及的深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司所屬的在建工程、土地使用權提供價值參考意見。

評估對象：深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司所屬的在建工程、土地使用權。

評估範圍：深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司位於廣東省深圳市龍華區龍華街道和平路東側的土地使用權以及在建工程，具體範圍以委託人提供的申報表為準。

評估基準日：2023年1月31日。

價值類型：市場價值。

評估方法：成本法、標定地價系數修正法。

評估結論： 在公開市場前提下，在本報告有關假設條件下，在本報告特別事項說明和使用限制下，深圳市卓瑞翔信息詢有限公司在評估基準日2023年1月31日所屬的在建工程、土地使用權的評估結果為人民幣柒億柒仟貳佰肆拾捌萬零伍佰萬元(RMB77,248.05萬元)，較賬面價值人民幣30,144.25萬元，增值人民幣47,103.8萬元，增值率**156.26%**。具體詳見評估明細表。

評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途，只能由評估報告載明的評估報告使用者使用。評估報告的使用有效期至2024年1月30日。

在使用本評估結論時，特別提請報告使用人使用本報告時注意報告中所載明的假設、限定條件、特殊事項以及期後重大事項。

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況和合理解釋評估結論，應當閱讀評估報告正文。

武漢正通聯合實業投資集團有限公司擬了解市場價值
涉及的深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司所屬的在建工程、土地使用權

資產評估報告正文

信惠評報字(2023)第XZ2302號

武漢正通聯合實業投資集團有限公司：

廈門信惠資產評估土地房地產估價有限公司受 貴公司委託，按照有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用成本法、標定地價系數修正法評估方法，按照必要的評估程序，對武漢正通聯合實業投資集團有限公司擬了解市場價值涉及的深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司所屬的在建工程、土地使用權在2023年1月31日的市場價值進行了評估。現將評估情況及評估結果報告如下：

一、委託人、被評估單位及其他資產報告使用人

本次資產評估的委託人為武漢正通聯合實業投資集團有限公司，被評估單位為深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司。

(一) 委託人

企業名稱：	武漢正通聯合實業投資集團有限公司
統一社會信用代碼：	91420100744753216R
住所：	武漢經濟技術開發區車城西路88號
類型：	有限責任公司(台港澳與境內合資)

法定代表人：	王明成
註冊資本：	人民幣141,000萬元整
經營範圍：	對汽車及汽車零部件研發、生產及銷售的投資；道路普通貨運；倉儲、物流服務；汽車及汽車零部件批零兼營；汽車裝飾、養護與美容；汽車清洗；汽車配件、潤滑油(不含成品油)、汽車精品、汽車油漆、汽車機油、建材、鋼材、有色金屬材料及製品(不含貴重金屬)、五金交電、機電產品批發及零售；自營或代理各類商品和技術的進出口(國家限定公司經營或禁止進出口的商品和技術除外)；經濟信息諮詢、投資諮詢；企業技術、財務、管理培訓和諮詢；設計、製作、代理、發佈公告；企業平面設計、企業形象策劃和營銷策劃。(依法須經審批的項目，經相關部門審批後方可開展經營活動。)

(二) 被評估單位

企業名稱： 深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司

統一社會信用代碼： 91440300087717329M

住所： 深圳市龍華區龍華街道富康社區東環二路61號穎博辦公樓
2層K283

類型： 有限責任公司(法人獨資)

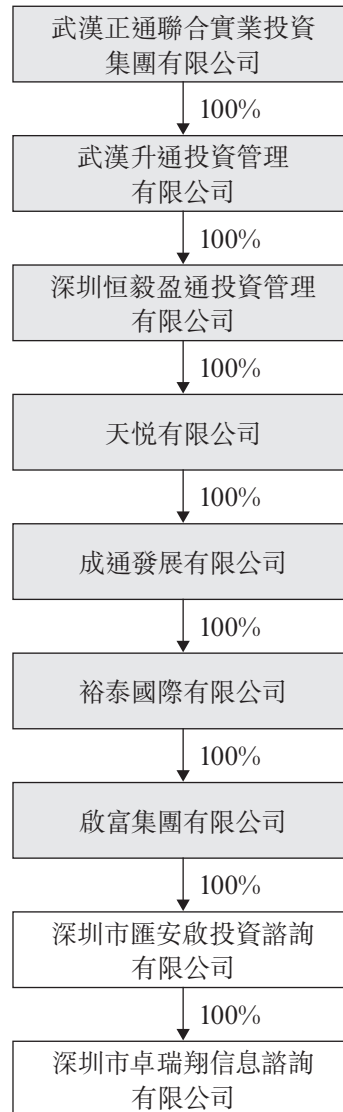
法定代表人： 張國成

註冊資本： 人民幣3,200萬元

經營範圍： 一般經營項目是：經濟信息諮詢，企業管理諮詢、商務諮詢；計算機軟硬件設計、網絡技術、應用軟件、系統集成的研發、技術諮詢；國內貿易；物業管理；投資諮詢；建築材料、五金交電、機械設備銷售；機械設備租賃；自有物業租賃；許可經營項目是：在合法取得土地使用權的範圍內進行房地產開發；提供機動車停放服務。

(三) 委託人和被評估單位的關係

委託人武漢正通聯合實業投資集團有限公司是被評估單位深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司的控股股東。公司股權結構如下：



(四) 資產評估委託合同約定的其他評估報告使用人

本評估報告使用者為武漢正通聯合實業投資集團有限公司、深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司、與該了解市場價值經濟行為相關的主管部門以及國家法律、法規規定的其他評估報告使用者。

二、評估目的

武漢正通聯合實業投資集團有限公司委託我公司對深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司所屬的在建工程、土地使用權在評估基準日2023年1月31日的市場價值進行資產評估，為其了解市場價值提供價值參考意見，不作為其他任何目的使用。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司所屬的在建工程、土地使用權。

(二) 評估範圍

深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司在評估基準日所屬的在建工程、土地使用權。具體範圍以委託人提供的申報表為準。在建工程、土地使用權具體情況如下：

1. 在建工程

(1) 基本狀況

在建工程為深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司投資建設位於廣東省深圳市龍華區龍華街道和平路東側土地的深圳市正通汽車創新服務產業園，預計建設研發用房、廠房、宿舍、食堂、商業、文化活動室、公交首末站。產業園的建築工程施工許可證於2019年9月25日取得，許可建設期為2019年9月10日至

2020年2月15日。截至評估基準日，該建築工程施工許可證已過期，而項目目前處於停工狀態，因此無法預計竣工日期。於評估基準日，在建工程賬面價值人民幣105,257,542.97元。預計總完工成本為約人民幣2,254百萬元。

(2) 實物狀況

該項目目前處於停工狀態，已實施土石方及基坑支護工作，地基基礎和主體工程施工尚未開始。

2. 無形資產 — 土地使用權

(1) 基本狀況

本次委估無形資產 — 土地使用權賬面價值為人民幣196,185,025.39元。

序號	土地權證編號	土地位置	用地性質	土地用途	面積(m ²)
1	粵(2020)深圳市不動產權第0016945號	深圳市龍華區龍華街道和平路東側	出讓	新型產業用地	31,260.44

附註：

現場勘察由吳燕萍於2022年12月23日進行，為中國資產評估協會執業會員並從事評估業務3餘年。

不動產權證書載明：委估土地使用權總用地面積31,260.44平方米，計入容積率總建築面積161,700平方米，其中研發用房109,500平方米，廠房28,000平方米，宿舍19,400平方米，食堂1,000平方米，商業1,000平方米，文化活動室1,000平方米，公交首末站1,800平方米，設置面積不小於5,000平方米的社區體育活動場地。使用期限為50年，從2005年9月22日至2055年9月21日止。該土地使用權未抵押，無任何他項權利限制情況。

(2) 實物狀況

根據評估專業人員於2022年12月23日的現場勘查，登記用途和利用狀況與實際相符，開發程度目前已達到宗地紅線外「六通」(通路、通電、通訊、通上水、通下水、通氣)及宗地紅線內場地平整。

上述評估對象和評估範圍與武漢正通聯合實業投資集團有限公司擬了解市場價值之經濟行為涉及的資產評估對象和評估範圍一致。

四、價值類型

本次評估的價值類型為市場價值。

市場價值是在適當的市場條件下，自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次評估的價值類型，是遵循價值類型與評估目的相一致的原則，並充分考慮市場條件和評估對象自身條件等因素綜合確定。

五、評估基準日

本次資產評估的基準日期是2023年1月31日。該基準日為資產評估委託合同確定的日期，符合本次評估目的。本次評估中一切取價標準均為評估基準日有效的價格標準。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

1. 武漢正通聯合實業投資集團有限公司與我司簽訂的《資產評估委託合同》。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過，自2016年12月1日起施行)；

2. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日十三屆全國人大三次會議表決通過，自2021年1月1日起施行)；
3. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號)；
4. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(中華人民共和國財政部國家稅務總局令第65號)；
5. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(中華人民共和國國務院令第691號)；
6. 《國有資產評估管理辦法》(國務院1991年91號令，國務院2020年732號令)；
7. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(中華人民共和國國務院令2019年第709號修正)；
8. 其他有關法律、法規、文件等。

(三) 準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則 — 資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則 — 資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則 — 資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；

6. 《資產評估執業準則 — 資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則 — 資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
8. 《資產評估執業準則 — 不動產》(中評協[2017]38號)；
9. 《資產評估執業準則 — 無形資產》(中評協[2017]37號)；
10. 《企業國有資產評估報告指南》中評協[2017]42號；
11. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)；
12. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2018]38號)；
13. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
14. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
15. 《資產評估執業準則 — 利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
16. 香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章；
17. 香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》；
18. 國際估值標準委員會出版的《國際估值準則》；
19. 其他相關的規範準則、指南、指導意見及其釋義、講解。

(四) 權屬依據

1. 不動產權證書、合同等複印件；
2. 被評估單位的營業執照；
3. 其他有關證明材料複印件。

(五) 取價依據

1. 評估人員現場勘察記錄、市場狀況等資料；
2. 由深圳市規劃和自然資源局發佈的《深圳市2022年度標定地價成果》；
3. 中華人民共和國國家標準《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)；
4. 《深圳市規劃和自然資源局關於印發《深圳市地價測算規則》附表(2020年修訂稿)的通知》(深規劃資源發[2020]194號)；
5. 其他相關資料。

(六) 其他參考依據

1. 資產評估專業人員收集的其他相關信息資料。

七、評估方法**(一) 評估方法介紹**

資產評估方法，是指評定估算資產價值的途徑和手段。資產評估方法主要包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。

1. 市場法是指在市場上選擇若干相同或近似的資產作為參照物，針對各項價值影響因素，將被評估資產分別與參照物逐個進行價格差異的比較調整，再綜合分析各項調整結果，確定被評估資產的評估值的一種資產評估方法。

2. 收益法是通過估算被評估資產在未來的預期收益，並採用適宜的折現率折算成現值，然後累加求和，收益法是被評估對象預期獲利能力的量化與現值化，強調的是被評估對象的整體預期盈利能力。
3. 成本法是用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評資產所需的全部成本，減去被評估資產已經發生的實體性陳舊貶值、功能性陳舊貶值和經濟性陳舊貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值的一種資產評估方法。採用成本法確定評估值也可首先估算被評估資產與其全新狀態相比有幾成新，即求出成新率，然後用全部成本與成新率相乘，得到的乘積作為評估值。

(二) 評估方法選擇

1. 在建工程

根據本次評估的特定目的及被評估在建工程資產的特點，以資產持續使用為前提，採用成本法進行評估計算在建工程的評估價值。即按照正常情況下在評估基準日重新形成該在建工程已經完成的工程量所需發生的全部費用確定評估價值。具體費用項目及金額根據評估基準日尚在執行的有關部門頒佈的標準和實際存在的現行價格確定。

經核實及查閱有關在建工程的相關信息，因本項目僅付出了前期費用及建設成本，其賬面值與評估基準日的公允價值相吻合，本次按經審核的賬面值來確定其評估值。

2. 無形資產 — 土地使用權

土地使用權的評估方法的選擇應根據待估土地的特點、具體條件和項目的實際情況，結合待估土地所在區域的土地市場情況和評估師收集的有關資料，分析、選擇適宜於待估土地使用權價格的方法。評估人員通過綜合分析，確定採用標定地價系數修正法。

標定地價系數修正法為利用政府已經公佈的標定地價按照替代原則，選取三個(含三個)以上可比標定地價，就待估宗地的交易情況、交易期日和個別條件相比較，進行相關影響因素修正，進而求取待估宗地在估價期日價格的方法。

基本公式：

$$P = PS \times A \times B \times C \times D$$

式中：

P — 待估宗地價格；

PS — 標定地價；

A — 交易情況修正係數；

B — 交易期日修訂係數；

C — 個別條件修正係數；

D — 使用年期修正係數。

待估宗地用途為新型產業用地，按照建築類型分為研發用房、廠房、宿舍、食堂、商業、文化活動室及公交首末站，其中，文化活動室及公交首末站為公共配套設施，無償移交政府，產權歸屬於政府，故不單獨測算地價。本次評估標定地價係數修正法測算根據適用標定地價類型分為辦公(研發用房、食堂)、工業(廠房、研發用房、食堂)、住宅(宿舍)、商業四種類型，先分別對每種類型已選擇的每個標定地價的交易情況、日期、個別因素根據以上基本公式進行修正。再統一進行使用年期、建築類型、產權條件的修正。修正係數是評估師根據《深圳市地價測算規則》，比較待估宗地與可比實例各種因素具體情況後而定。

本次評估通過查詢深圳市規劃和自然資源局發佈的深圳市2022年標定地價成果，按照《城鎮土地估值規程》(GB/T18508-2014)的要求，分別為上述四種建築類型從所有發佈的標定地價中選擇三個可比案例，且(i)估價期日距可比實例交易日不超過3年，(ii)比較實例與待估宗地相似性大於差異性，(iii)比較實例用途應與待

估宗地用途相同，(iv)土地條件基本一致，(v)處於同一供需圈內相鄰地區或類似地區的正常(或可修正為正常)的交易實例。由於部分標準宗地與待估對象差異性較大，不符合被選取為可比案例的標準，故本次評估選擇與上述標準最為接近的三個案例。

估價結果測算表

規劃用途	研發用房		廠房	宿舍	食堂		商業	文化活動室、 公交首末站
建築面積(m ²)	109,500		28,000	19,400	1,000		1,000	2,800
適用標定地價類型	辦公50%	工業50%	工業	住宅	辦公50%	工業50%	商業	公共配套 設施，無償移 交政府，產權 歸政府，因此 不單獨計算 地價
平均修正後標定地價 (樓面地價， 人民幣元/m ²)	3,828		1,816	8,540	3,828		27,705	
評估地價(人民幣萬元)	41,916.60		5,084.80	16,567.60	382.80		2,770.50	
總地價(人民幣萬元)	66,722.30							

八、評估程序實施過程和情況

本次評估於2022年12月22日開始進行前期工作，2022年12月23日前往評估對象所在單位實地勘察，最終於2023年3月27日形成評估結論。整個評估工作分五個階段進行：

- (一) 評估前期準備工作階段：明確業務基本事項、接受項目委託、確定評估目的、評估對象及範圍、評估基準日，擬定評估計劃；
- (二) 資產清查階段：準備評估資料，現場調查、收集整理評估資料、核實資產與驗證資料；
- (三) 評定估算階段：選擇恰當的評估方法、收集市場信息和評估計算；
- (四) 評估匯總及提交報告階段：評估結果匯總與分析、撰寫報告、內部審核，形成最終評估結論，並向委託人提交正式資產評估報告。
- (五) 整理歸集評估檔案。

九、評估假設

由於企業所處運營環境的變化以及不斷變化著影響資產價值的種種因素，必須建立一些假設以便評估專業人員對資產進行價值判斷，充分支持我們所得出的評估結論。本次評估是建立在以下前提和假設條件下的：

(一) 一般假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估專業人員根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

(二) 特殊假設

1. 本次評估以本資產評估報告所列明的特定評估目的為基本假設前提；
2. 無重大變化假設：是假定國家現行的有關法律法規、國家宏觀經濟形勢無重大變化，利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等外部經濟環境不會發生不可預見的重大變化；
3. 無不利影響假設：是假定無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對被評估單位的待估資產、負債造成重大不利影響；
4. 方向一致假設：是假定被評估單位在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致，不考慮未來可能由於管理層、經營策略調整等情況導致的經營能力變化；

5. 政策一致假設：是假定被評估單位未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；
6. 資產持續使用假設：是假定被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，並未考慮各項資產各自的最佳利用；
7. 數據真實假設：是假定評估人員所依據的對比公司的財務報告、交易數據等均真實可靠。被評估單位和委託人提供的相關基礎資料和財務資料真實、準確、完整；
8. 評估範圍僅以被評估單位提供的評估申報表為準，未考慮被評估單位提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債。
9. 本次評估已對房屋安全、環境污染等影響估價對象價值或價格的重大因素給予了關注，在無理由懷疑估價對象存在安全隱患且無相應的專業機構進行鑑定、檢測的情況下，設定不存在影響估價對象價值或價格的房屋安全、環境污染等重大不利因素。
10. 本次評估已對產權人提供的估價對象權屬證書及相關資料進行了檢查，未發現懷疑其合法性、真實性、準確性和完整性的理由；受房屋、土地管理部門對檔案查詢資格的限制，評估人員未向政府主管部門核實估價對象權屬證書。在此情況下，設定產權人提供的以上權屬證書及相關資料合法、真實、準確、有效。

當出現與前述假設條件不一致的事項發生時，本評估結果一般會失效。

十、評估結論

經評估，於2023年1月31日，深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司所屬的在建工程、土地使用權的評估結果為人民幣柒億柒仟貳佰肆拾捌萬零伍佰萬元(人民幣77,248.05萬元)，較賬面價值人民幣30,144.25萬元，增值人民幣47,103.8萬元，增值率156.26%。

具體如下表：

資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C = B-A	D = C/A × 100%
1	在建工程	10,525.75	10,525.75	—	—
2	無形資產	19,618.50	66,722.30	47,103.8	240.10
3	資產總計	30,144.25	77,248.05	47,103.8	156.26

十一、特別事項說明

本資產評估報告使用人應注意特別事項對評估結論的影響，並在此特別提請資產評估報告使用人予以關注。

(一) 權屬資料等評估資料不完整或者存在瑕疵的情形

在建工程建築工程施工許可證的許可建設期為2019年9月10日至2020年2月15日。截至評估基準日，該建築工程施工許可證已過期。本次評估未考慮上述事項對評估值的影響。

(二) 委託人未提供的其他關鍵資料情況

無。

(三) 未決事項、法律糾紛等不確定因素

無。

(四) 重要的利用專家工作及相關報告情況

根據《不動產權證書》(粵(2020)深圳市不動產權第0016945號)以及委託方提供的其中國法律顧問的法律意見進行核實：

1. 深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司已合法有效地取得該土地使用權；

2. 深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司對該國有建設用地使用權享有轉讓、抵押、出租、贈與或獲取收益等權能；
3. 暫沒有發現該國有建設用地使用權上存在擔保、抵押、查封等權利瑕疵的情況；
4. 未有有權機關將該等國有建設用地認定為閒置土地，該等土地暫未有被收回的風險；
5. 雖與該等國有建設用地相關的施工許可證已過期，但考慮到該等國有建設用地上的建設工程項目僅需於2025年2月12日前竣工即可，且根據過往的延期情況，可與有關部門溝通進一步延期事宜，並重新辦理相關證件。該等事項目前暫無明顯影響。

(五) 本資產評估報告是在委託人及被評估單位及相關當事方提供與評估相關資料基礎上做出的。提供必要的資料並保證所提供的資料的真實性、合法性、完整性是委託人及相關當事方的責任；評估專業人員的責任是對評估對象在評估基準日特定目的下的價值進行分析、估算並發表專業意見。評估專業人員對該資料及其來源進行必要的核查驗證和披露，不代表對上述資料的真實性、合法性、完整性提供任何保證，對該資料及其來源確認或者發表意見超出評估專業人員的執業範圍。

被評估單位於評估基準日時為一般納稅人，本次對相應資產採用了不含稅價值進行評估。

(六) 重大期後事項

1. 評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項
無。
2. 在評估基準日以後的報告有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：
 - (1) 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；

- (2) 當資產價格標準發生變化、且對資產評估結論產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；
- (3) 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託人在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。

(七) 評估程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況

無。

十二、資產評估報告使用限制說明

(一) 資產評估報告使用範圍

1. 資產評估報告僅供武漢正通聯合實業投資集團有限公司、深圳市卓瑞翔信息諮詢有限公司以及和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人，除此之外，其他任何機構和個人都不能成為本報告的使用人。
2. 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用目的及用途使用資產評估報告。
3. 本資產評估報告有效期至2024年1月30日止。通常情況下，只有當評估基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用資產評估報告。超過一年，或雖未超過一年，但被評估資產的價格標準出現較大波動，不能採用本資產評估報告結論。
4. 評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容並徵得本公司書面同意，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。

(二) 委託人和其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

(三) 資產評估報告使用人應該正確理解評估結論，評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

(四) 本資產評估報告包含若干備查文件及資產評估明細表，所有備查文件及評估明細表均構成本報告的重要組成部分，但應與本報告正文同時使用才有效。對於使用於使用範圍以外的用途，如被出示給非資產評估報告使用人或是通過其他途徑掌握本報告的非資產評估報告使用人，本評估機構及評估人員不對此承擔任何義務或責任，不因本報告而提供進一步的諮詢，不提供證詞、出庭或其他按法律訴訟過程中的聆訊，並保留向非資產評估報告使用人追究由此造成損失的權利。

(五) 本報告複印無效，未加蓋本公司騎縫章無效。本評估機構對本報告擁有最終解釋權。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告日為2023年3月27日，為專業意見發表日期。

十四、資產評估專業人員簽名和資產評估機構印章

廈門信惠資產評估土地房地產估價有限公司

資產評估師：鄭琳玲

資產評估師：吳燕萍

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例彼等各自被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條將須記入該條所述須予備存之登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，下表所載人士(並非董事或本公司主要行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行附帶投票權股份10%或以上權益。

股東名稱	身份	擁有權益的 股份數目(好倉)	股權概約 百分比 (附註1)
廈門國貿控股集團 有限公司	實益擁有人	820,618,184	29.90%
張梅	實益擁有人	220,281,500	8.02%

附註：

- 於最後實際可行日期，已發行股份總數為2,744,542,420股。

除上文所披露者外及據董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士（除董事或本公司主要行政人員外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行附帶投票權股份10%或以上權益。

3. 董事於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃予本集團任何成員公司或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於合約或安排中的權益

概無董事在本通函日期於仍然存續的任何合約或安排中擁有對本集團業務而言屬重大的重大權益。

5. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或任何彼等個自的緊密聯繫人於與本集團之業務有直接或間接競爭或可能產生競爭之任何業務（本集團之業務除外）中擁有權益（倘若彼等各自被視為控股股東則需根據上市規則第8.10條予以披露）。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，全體董事均與本集團訂立了委任函或服務合約。概無董事與本集團任何成員公司訂立了或擬訂立一年內未到期且本集團不可於一年內不支付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

7. 專家資格及同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
廈門信惠	獨立估值師

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函之形式及涵義，於本通函轉載其聲明及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司中實益擁有股本，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券的任何權利（不論在法律上是否可強制執行），或自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃予本集團任何成員公司或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

本集團緊接最後實際可行日期前兩年內並無訂立任何重大合約（並非於本集團一般業務過程中訂立的合約）。

9. 訴訟

除下文所披露者外，本公司或本集團任何成員公司並無牽涉尚未了結或面臨威脅本公司或本集團任何成員公司之任何重大訴訟或索償。

於2016年及2020年，本公司間接全資附屬公司武漢正通聯合實業投資集團有限公司（「**武漢正通**」）承諾在北京廣澤房地產發展有限公司（「**北京廣澤**」）違約的情況下，支付任何差額，以支持北京廣澤(i)在有關寧波禹宸豐澤股權投資合夥企業（有限合夥）（「**禹宸豐澤**」）對北京寶澤汽車科技發展有限公司（「**北京寶澤**」）及北京尊寶成置業有限公司（「**北京尊寶成**」）投資的若干投資協議項下的回購責任（「**回購責任**」）；及(ii)委託貸款協議項下規定的貸款還款責任（「**還款責任**」）。

就董事所知及確信，北京廣澤由本公司前執行董事王木清先生（其於2022年1月10日辭任）的家庭成員間接持有。

回購責任及還款責任由（其中包括）北京尊寶成及北京寶澤擁有的房地產作抵押。

本公司於2021年12月17日及2021年12月28日獲悉，寧波市中級人民法院及揚州市中級人民法院已分別授出以禹宸豐澤為受益人及針對(其中包括)北京廣澤、北京尊寶成、北京寶澤及武漢正通的法院獨立審判(「**一審判決**」)。根據一審判決，北京廣澤應：

- 向禹宸豐澤支付本金金額人民幣4.2億元連同利息，其中包括就禹宸豐澤於北京寶澤及北京尊寶成作出的股權投資的回購價款，武漢正通應對上述金額承擔連帶保證責任(「**股權投資一審判決**」)；及
- 向禹宸豐澤支付該貸款本金人民幣13.5億元、應計利息、違約利息及複利合共約人民幣14.1億元及逾期付款利息，其實際金額將隨時間及相關費用增加而有所增加，武漢正通應對上述金額承擔連帶保證責任(「**貸款一審判決**」)。

武漢正通分別向浙江省高級人民法院及江蘇省高級人民法院就股權投資一審判決及貸款一審判決提起上訴。

本公司已就股權投資一審判決的上訴收到二審判決(「**股權投資二審判決**」)，據此，武漢正通就北京廣澤結欠款項所作擔保被視為一般擔保(即倘北京廣澤無法履行還款責任，則武漢正通僅負責補足任何差額)，並在承擔一般擔保責任後，武漢正通有權在實際承擔擔保責任的範圍內向北京廣澤追償。股權投資二審判決為終審判決。如北京廣澤不能清償其結欠的款項，武漢正通將按照法院的指示行事，並保留其向北京廣澤追償的權利。

關於對貸款一審判決的上訴，武漢正通與禹宸豐澤已就上訴訂立和解協議及達成和解，並已撤回上訴。

有關詳情，請參閱本公司日期為2021年12月22日、2021年12月31日、2022年3月30日、2022年6月24日、2022年7月20日及2023年2月10日的公告。

10. 其他事項

本公司之公司秘書為馮慧森女士。彼為特許秘書、特許管治專業人員以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。

本公司註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司總部位於中國北京西三環南路59號寶澤大廈。香港主要營業地點為香港金鐘道89號力寶中心一座32樓C室。

本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

11. 備查文件

以下文件副本自本通函日期起14日期間內將刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.zhengtongauto.com：

- (a) 由本公司準備的股權轉讓協議的形式；
- (b) 本附錄「專家」一段所指廈門信惠的書面同意書；
- (c) 廈門信惠編製的估值報告(深圳物業)，其正文載於附錄二。



China ZhengTong Auto Services Holdings Limited
中國正通汽車服務控股有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：1728)

股東特別大會通告

茲通告中國正通汽車服務控股有限公司China ZhengTong Auto Services Holdings Limited(「本公司」)謹訂於2023年4月20日(星期四)下午二時正假座中國湖北省武漢市江岸區塔子湖街道黃埔科技園特6號武漢寶澤2樓大會議室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准本公司間接全資附屬公司啟富集團有限公司(作為賣方)通過公開掛牌程序(「公開掛牌」)的方式透過深圳聯合產權交易所股份有限公司(「聯合產權交易所」)以不少於人民幣800百萬元的初始價(受限於本決議案(b)分段)(「首次公開掛牌初始價」)出售深圳市匯安啟投資諮詢有限公司(「深圳匯安啟」)100%股權(深圳匯安啟的全部已發行股本)而成功中標者須接受並承擔深圳匯安啟及其附屬公司(「出售集團」)欠付本公司及其附屬公司的相關債務的潛在出售事項(「潛在出售事項」)，更多詳情見本公司日期為2023年2月28日的公告及本公司日期為2023年3月27日的通函(「首次公開掛牌」)。
- (b) 倘在首次公開掛牌中無人中標，則董事將獲授權以低於首次公開掛牌初始價的價格就潛在出售事項進行後續公開掛牌(「後續公開掛牌」)，前提是後續公開掛牌的初始價不低於人民幣737,000,000元(「降低初始價」)；及

- (c) 倘首次公開掛牌或後續公開掛牌有成功中標者，本公司董事謹此獲授權同意潛在出售事項的最終價格，前提是其以不低於首次公開掛牌初始價(就首次公開掛牌而言)或降低初始價(就後續公開掛牌而言)及彼等認為落實潛在出售事項屬必要及適宜的其他條款，並就落實潛在出售事項及其項下擬進行交易採取此類行動、如此行事及簽立有關文件或契據。」

代表董事會

中國正通汽車服務控股有限公司

China ZhengTong Auto Services Holdings Limited

主席

王明成

2023年3月27日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心一座

32樓C室

附註：

1. 中文公司名稱以「*」號標示的英文翻譯僅供識別。
2. 大會決議案將根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)以投票方式進行表決，而投票結果將根據上市規則於聯交所及本公司網站公佈。
3. 凡有權出席大會並於會上投票的股東均可委任一名或多名(倘彼持有一股以上股份)受委代表代其出席及投票。受委代表無須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則委任須指明所委任的每名受委代表相關的股份數目及類別。
4. 如屬股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派受委代表在會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席上述大會，則僅股東名冊排名首位的聯名持有人方可就該等股份投票。

5. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署核證的該授權書或授權文件的副本,必須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於2023年4月18日(星期二)下午二時正)遞交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓),方為有效。交回代表委任表格後,本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票;在此情況下,上述代表委任表格將被視為已撤銷論。
6. 為釐定有權出席大會並於會上投票的股東資格,本公司將於2023年4月17日(星期一)至2023年4月20日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記,期間不會辦理股份過戶登記手續。所有轉讓文件連同有關股票必須於2023年4月14日(星期五)下午四時三十分前,送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
7. 於本通告日期,董事會包括執行董事王明成先生(主席)、李植煌先生及曾挺毅先生;以及獨立非執行董事黃天祐博士、曹彤博士和王丹丹女士。