中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4747200011202600287
合同编号：	深圳亿通2026-0292
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	深亿通评报字（2026）第1272号
报告名称：	龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司拟进行债权转让涉及其持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权市场价值资产评估报告
评估结论：	703,291,100.00元
评估报告日：	2026年09月23日
评估机构名称：	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司
签名人员：	吴玉娜　（资产评估师）　正式会员 编号：39120014 汪宇苑　（资产评估师）　正式会员 编号：39210026
吴玉娜、汪宇苑已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年10月08日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司拟进行债权转让涉及其持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权市场价值资产评估报告

深亿通评报字（2026）第1272号

（共一册，第一册）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二六年九月二十三日

目录

声明 1

摘要 2

资产评估报告 2

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 4

二、 评估目的 11

三、 评估对象和评估范围 11

四、 价值类型 18

五、 评估基准日 19

六、 评估依据 19

七、 评估方法 22

八、 评估程序实施过程和情况 25

九、 评估假设 26

十、 评估结论 28

十一、 特别事项说明 29

十二、 资产评估报告使用限制说明 32

十三、 资产评估报告日 33

附件： 34

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司拟进行债权转让涉及其持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权市场价值资产评估报告

摘要

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司接受委托，对龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司拟进行债权转让涉及其持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权市场价值进行了评估。

评估目的：委托人龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司拟对持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权进行转让，本次评估为委托人上述经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权价值；评估范围为龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司申报于基准日所持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权。

价值类型：市场价值

评估基准日：2026 年 6 月 30 日

评估方法：成本法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经成本法评估，龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽

车销售服务有限公司持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权价值于本次评估基准日评估价值为大写人民币柒亿零叁佰贰拾玖万壹仟壹佰元整（RMB70,329.11 万元）。其中龙洲集团股份有限公司持有的债权评估值为大写人民币肆亿壹仟肆佰叁拾陆万玖仟元整（RMB41,436.90 万元）；龙岩市新宇汽车销售服务有限公司持有的债权评估值为大写人民币贰亿捌仟捌佰玖拾贰万贰仟壹佰元整（RMB28,892.21 万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见本报告第十一部分“特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【深亿通评报字（2026）第 1272 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文,本摘要不得单独使用。

龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司拟进行债权转让涉及其持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权市场价值资产评估报告

深亿通评报字（2026）第 1272 号

龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司：

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司所申报的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权在 2026 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、债务人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人概况

委托人一：

企业名称：龙洲集团股份有限公司

统一社会信用代码：91350000753125975Q

注册地址：福建省龙岩市新罗区南环西路 112 号

法定代表人：陈明盛

注册资本：56,236.8594 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

营业期限：2003-08-29 至 无固定期限

经营范围：县内班车客运、县际班车客运、市际班车客运、省际班车客运、省际(旅游）包车客运、客运站经营；出租汽车客运；普通货运；一类汽车维修（仅限分支机构经营）；保险兼业代理：车险、货运险、意外险；房屋租赁；汽车租赁；对旅游业、广告业、道路运输业、专业技术服务业、教育业、住宿和餐饮业的投资；汽车、汽车零配件、润滑油、日用百货、矿产品、工艺品、服装、五金、化工产品（不含危险品及易制毒化学品）、建材的销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

委托人二：

企业名称：龙岩市新宇汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：91350800754977889R

注册地址：龙岩市新罗区罗龙西路 269 号

法定代表人：黄俊鸿

注册资本：12000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2003-10-29 至 无固定期限

经营范围：一般项目：新能源汽车整车销售；汽车销售；二手车交易市场经营；机动车充电销售；机动车修理和维护；五金产品批发；五

金产品零售；润滑油销售；机械电气设备销售；电气设备修理；建筑材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；建筑工程用机械销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；汽车装饰用品销售；道路货物运输站经营；总质量4.5吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；新能源汽车电附件销售；电动汽车充电基础设施运营；新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）；汽车拖车、求援、清障服务；商务代理代办服务；小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）；保险兼业代理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

据与贵公司签订的《资产评估委托合同》，本资产评估报告仅限于委托人使用，除法律、行政法规另有规定外，无其他资产评估报告使用人。其他任何单位或个人不因得到本资产评估报告而成为报告使用人，评估机构亦不对其负责。

（二）债务人概况

1、概况

企业名称：东莞中汽宏远汽车有限公司

统一社会信用代码：91441900079591607H

注册地址：广东省东莞市麻涌镇麻涌新港南路12号

法定代表人：吴志邦

注册资本：12,000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

营业期限：2013-10-11 至 无固定期限

经营范围：生产汽车及零配件；销售汽车（不含乘用车）；充电站建设；货物及技术进出口。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

2、历史沿革，历年变更情况、股东及持股比例

东莞中汽宏远汽车有限公司成立于 2013 年 10 月 11 日，由广东宏远集团有限公司单独出资成立，注册资本为 500 万元。

2014 年 1 月 28 日，东莞中汽宏远汽车有限公司股东及其持股认缴出资比例为：广东宏远集团有限公司，持股 8%即认缴出资 40 万元；深圳市康美特科技有限公司，持股 92%即认缴出资 460 万元。

2015 年 3 月 16 日，东莞中汽宏远汽车有限公司注册资本由 500 万元增加至 10000 万元，新增股东龙岩市新宇汽车销售服务有限公司。股东及其持股认缴出资比例为：广东宏远集团有限公司，持股 8%即认缴出资 800 万元；深圳市康美特科技有限公司，持股 58.5%即认缴出资 5850 万元；龙岩市新宇汽车销售服务有限公司，持股 33.5%即认缴出资额 3350 万元。

2016 年 8 月 20 日，东莞中汽宏远汽车有限公司注册资本增加 2000 万元，注册资本变更为 12,000 万元。股东及其持股认缴出资比例为：广东宏远集团有限公司，持股 8%即认缴出资 960 万元；深圳市康美特

科技有限公司，持股58.5%即认缴出资7020万元；龙岩市新宇汽车销售服务有限公司，持股33.5%认缴出资额4020万元。

2018年7月4日，龙岩市新宇汽车销售服务有限公司以人民币12225.5万元受让深圳市康美特科技有限公司持有的17.50%股权。股东及其持股认缴出资比例为：广东宏远集团有限公司，持股8%即认缴出资960万元；深圳市康美特科技有限公司，持股41%即认缴出资4920万元；龙岩市新宇汽车销售服务有限公司，持股51%即认缴出资额6120万元。

注：根据2018年6月28日召开2018年第二次临时股东会审议通过的《利润分红及实缴注册资本的议案》，将公司未分配利润中的2000万元用于实缴2016年注册资本增加的2000万元。

2024年5月，广东宏远集团有限公司所持8%股权转让给自然人丘冬梅，股东广东宏远集团有限公司变更为丘冬梅。

截止评估基准日实收资本12,000万人民币，股权结构和实收资本情况如下：

金额单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资额	比例%	实缴出资额	比例%
1	龙岩市新宇汽车销售服务有限公司	6,120.00	51.00	6,120.00	51.00
2	深圳市康美特科技有限公司	4,920.00	41.00	4,920.00	41.00
3	丘冬梅	960.00	8.00	960.00	8.00
合计		12,000.00	100.00	12,000.00	100.00

3、企业组织架构

东莞中汽宏远汽车有限公司的组织架构为层级式治理+职能部门分工的结构，整体可分为决策层、经营层、职能部门层及下属公司层，具

体如下：

决策层：最高权力机构为股东会，股东会下设董事会与监事会，董事会选举产生董事长，作为公司的最高决策代表。

经营层：董事长之下设总经理，全面负责公司日常经营管理工作，总经理下辖常务副总经理、副总经理，协助分管各板块业务。

职能部门层：由常务副总经理、副总经理分管多个核心职能部门，包括安环部、技术中心、生产部、采购部（两个采购部）、质管部、营运与人资部、财务部、销售部。

下属公司层：总经理直接管理全资子公司——东莞宏远新能环境科技有限公司。

4、企业经营概况

东莞中汽宏远汽车有限公司成立于2013年10月，注册资本1.2亿元。主要生产6-12米纯电动城市公交车、纯电动商务客车、纯电动物流车、纯电动豪华团体车等新能源汽车产品，是具有传统汽车和新能源汽车生产资质的汽车制造企业。

公司厂区占地面积366.66亩。年可生产各类新能源客车5000辆（台），产值可达30亿元。 公司设有“广东省纯电动客车工程研发中心”，拥有自主研发生产的“宏远牌”纯电动客车。

2024年东莞中汽宏远汽车有限公司受新能源客车市场更新放缓等因素影响，经营业绩较不理想，营业收入处于低位。为了缓解订单不足的情况，中汽宏远自2024年1月1日起临时停工停产，截至评估基准日尚未恢复生产。

5、三年一期财务、经营状况

至2026年6月30日，中汽宏远的总资产为57,267.62万元，总负债为136,291.74万元，净资产为-79,024.12万元。评估基准日近三年一期的简要财务状况为：

单位：元

项 目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日	2026年6月30日
流动资产	911,637,581.85	851,906,761.93	660,897,890.63	330,291,686.09
非流动资产	305,921,582.60	277,373,258.98	250,890,011.13	242,384,520.01
资产总计	1,217,559,164.45	1,129,280,020.91	911,787,901.76	572,676,206.10
流动负债	1,278,562,279.93	1,466,723,973.42	1,547,882,716.18	1,355,175,729.38
非流动负债	128,427,419.10	138,531,956.01	139,646,004.41	7,741,739.11
负债总计	1,406,989,699.03	1,605,255,929.43	1,687,528,720.59	1,362,917,468.49
股东全部权益	-189,430,534.58	-475,975,908.52	-775,740,818.83	-790,241,262.39
项 目	2023年1-12月	2024年1-12月	2025年1-12月	2026年1-6月
营业收入	6,692,514.58	-1,208,830.42	-188,680,861.65	-5,231,742.87
营业成本	100,663,027.10	134,331,806.43	10,993,149.43	3,623,367.88
营业利润	-189,730,603.28	-242,369,036.05	-298,859,078.52	-10,373,627.05
利润总额	-189,595,680.08	-286,545,373.94	-299,719,396.02	-11,857,811.16
净利润	-189,595,680.08	-286,545,373.94	-299,764,910.31	-11,857,811.16

（1）2023年度财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见《审计报告》（天职业字[2024]27475号）。

（2）2024年度财务数据经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见《审计报告》（华兴审字[2025]24011850525号）。

（3）2025年度财务数据经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见《审计报告》（华兴审字(2026)25014350370号）。

（4）基准日财务数据经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见《审计报告》（华兴审字(2026)25014350778号）。本次评估系在该审计基础上进行的。

（三）委托人与债务人关系

委托人一龙洲集团股份有限公司持有委托人二龙岩市新宇汽车销售服务有限公司100%股权；委托人二龙岩市新宇汽车销售服务有限公司持有东莞中汽宏远汽车有限公司51%股权。

本报告中委托人龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司与债务人东莞中汽宏远汽车有限公司为债权债务关系。

二、评估目的

委托人龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司拟对持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权进行转让，本次评估为委托人上述经济行为提供价值参考意见。

本次评估经济行为文件依据：《龙洲集团股份有限公司总裁办公会议纪要》（2026）9号。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权市场价值。

（二）评估范围为龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司申报于基准日所持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权。

1、龙洲债权的基本情况：

（1）债权形成过程

截至基准日，龙洲集团股份有限公司对东莞中汽宏远汽车有限公司的其他应收款余额为48,070.93万元，构成明细如下表：

债权构成内容	金额（元）	说明
借款本金	127,712,476.48	2022 年 1 月至 2022 年 9 月期间多次支付的借款
以前年度已计提借款利息	317,126,129.07	利息
2025.1.1-2025.7.31 已计提借款利息	8,208,623.29	利息
2025.8.1-2026.6.30 应计提借款利息	27,662,109.69	利息
合计	480,709,338.53	

（2）抵押担保状况

1）被担保的主债权及最高额：

抵押人自愿为抵押权人与债务人形成的下列债权提供担保，担保的债权最高额折合人民币（大写金额）壹拾壹亿元整。①抵押权人自 2018 年 1 月 31 日起至 2030 年 12 月 31 日止，向债务人提供借款所形成的债权。②截至 2023 年 7 月 31 日，抵押权人与债务人已形成的尚未受偿的债权本金及其相应的利息等合计 404,046,029.12 元（大写：肆亿零肆佰零肆万陆仟零贰拾玖元壹角贰分）。（详见《借款合同清单》）

借 款 合 同 清 单

序号	签订时间	合同编号	合同名称	合同金额(本金，万元)	合同 份数
1	2018 年 9 月 7 日	龙洲中汽 001 号	借款合同(年度)	60000	1
2	2018 年 11 月 5 日	龙洲中汽 002 号	统借统还贷款合同(厦门银行)	9000	1
3	2019 年 1 月 5 日	龙洲中汽 003 号	借款合同(年度)	55000	1
4	2019 年 3 月 21 日	龙洲中汽 004 号	统借统还贷款合同(厦门国际银行)	5000	1
5	2019 年 7 月 5 日	龙洲中汽 005 号	统借统还贷款合同(交发集团利率 6.1%)	22500	1
6	2019 年 7 月 10 日	龙洲中汽 006 号	统借统还贷款合同(交发集团利率 5.85%)	21000	1

序号	签订时间	合同编号	合同名称	合同金额(本金，万元)	合同 份数
7	2020 年 1 月 4 日	龙洲中汽 007 号	借款合同(年度)	20000	1
8	2020 年 6 月 29 日	龙洲中汽 008 号	借款合同(年度)	12000	1
9	2021 年 1 月 5 日	龙洲中汽 009 号	借款合同(年度)	10000	1
10	2021 年 7 月 28 日	龙洲中汽 010 号	借款合同(利率 10%)	2500	1
11	2021 年 9 月 16 日	龙洲中汽 011 号	借款合同(利率 10%)	4000	1
12	2021 年 11 月 9 日	龙洲中汽 012 号	借款合同(利率 10%)	500	1
13	2021 年 11 月 25 日	龙洲中汽 013 号	借款合同(利率 10%)	2000	1
14	2021 年 12 月 15 日	龙洲中汽 014 号	借款合同(利率 10%)	500	1
15	2022 年 1 月 5 日	龙洲中汽 015 号	借款合同(年度)	10000	1
16	2023 年 1 月 6 日	龙洲中汽 016 号	借款合同(年度)	8000	1
合 计					16

2）抵押担保的范围：

抵押担保的范围包括上述借款本金、利息、违约金、损害赔偿金、按《民事诉讼法》有关规定确定由借款人和担保人承担的迟延履行债务利息和迟延履行金以及债权人实现债权的一切费用。

3）抵押物登记情况：

2023 年 8 月龙洲集团股份有限公司与东莞中汽宏远汽车有限公司签订了编号为 2023058 号的《最高额抵押合同》(以下简称“抵押合同”)，约定抵押人以其持有的座落于中国广东省东莞市麻涌镇漳澎村新港南路 12 号的面积为 244,184.34 平方米的工业用地的土地使用权以及其上所有建筑物、构筑物等的所有权设定抵押。上述抵押物不动产权证号分

别是：粤（2019）东莞不动产权第 0024629 号、粤（2019）东莞动产权第 0024630 号、粤（2019）东莞不动产权第 0024631 号、粤（2019）东莞不动产权第 0024632 号及粤（2019）东莞不动产权第 0024633 号。抵押登记内容如下表：

抵押登记情况

抵押物名称	权利人	不动产权证(登记证明)号	土地宗地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	最高债权额(万元)	抵押顺位
东莞中汽宏远汽车有限公司 迁建项目 8 栋涂装车间一	龙洲集团股份有限公司	粤(2019)东莞不动产权第 0024629 号	244184.34	9077.4	22582	第一顺位
东莞中汽宏远汽车有限公司 迁建项目 12 栋焊装车间一	龙洲集团股份有限公司	粤(2019)东莞不动产权第 0024630 号	244184.34	10806.3	27082	第一顺位
东莞中汽宏远汽车有限公司 迁建项目 7 栋总装车间	龙洲集团股份有限公司	粤(2019)东莞不动产权第 0024631 号	244184.34	10806.3	26879	第一顺位
东莞中汽宏远汽车有限公司 迁建项目 4 栋宿舍	龙洲集团股份有限公司	粤(2019)东莞不动产权第 0024632 号	244184.34	4282.31	16065	第一顺位
东莞中汽宏远汽车有限公司 迁建项目 2 栋办公楼	龙洲集团股份有限公司	粤(2019)东莞不动产权第 0024633 号	244184.34	3248.48	17392	第一顺位
			合计		110000	

2、龙岩新宇债权的基本情况：

（1）债权形成过程

截至基准日，龙岩市新宇汽车销售服务有限公司对东莞中汽宏远汽车有限公司的其他应收款余额为82,952.22万元，形成明细如下表：

序号	债权性质	债权金额	备注
1	财务资助	366,466,800.00	18年7月19日-31日支付给宏远32546.68万元，18年8月1日支付2000万元，18年8月2日收回10050万元；另：18年9月支付宏远款项后，其中250万元于18年9月28日协同至龙州集团，18年11月支付宏远款项后，其中400万元、500万元分别于18年11月28日和18年11月30日协同至龙州集团；19年3月18日支付给宏远6000万，19年3月20日支付给宏远5000万，分别于当日协同至龙洲集团；
2	梅州新宇应收债权	56,633,695.64	梅州新宇应收宏远转为龙岩新宇应收宏远
3	应收车款	127,156,000.00	应收东莞尚航电子商务有限公司公司转为应收宏远；
		57,799,672.96	18年7月31日止预付宏远车款余额转为应收汽车款；
4	应收分红款	11,220,000.00	18年分红款，其中306万19年12月确认，816万20年7月确认；21年6月30日协同至龙州集团，2022年4月30日协同转回新宇；
5	袁元钦案件调整金额	9,060,698.81	根据20230520签订新宇与康美特协议
6	2025年7月及之前利息	158,416,067.89	
	合计	786,752,935.30	
7	2025年8月-2026年6月利息	42,769,273.19	
	合计	829,522,208.49	

（2）抵押担保状况

1）被担保的主债权及最高额：

抵押权人龙岩市新宇汽车销售服务有限公司与债务人东莞中汽宏远汽车有限公司签订的《协议书》（协议编号：新宇中汽001号）所形成的债权债务。抵押人自愿为抵押权人与债务人形成的主合同项下债权提供担保，担保的债权金额为人民币（大写金额）柒亿零壹佰肆拾万元

整。债务履行期限至2024年7月31日。

其中新宇中汽001号《协议书》约定的主要内容为："第一条：截至2023年7月31日，东莞中汽宏远汽车有限公司尚欠龙岩市新宇汽车销售服务有限公司人民币共计701,396,733.18元(大写：柒亿零壹佰叁拾玖万陆仟柒佰叁拾叁元壹角捌分)。第二条归还时间：东莞中汽宏远汽车有限公司应于2024年7月31日前向龙岩市新宇汽车销售服务有限公司归还本协议项下款项，东莞中汽宏远汽车有限公司可提前归还龙岩市新宇汽车销售服务有限公司，龙岩市新宇汽车销售服务有限公司也可要求东莞中汽宏远汽车有限公司提前还款，但应提前5个工作日通知东莞中汽宏远汽车有限公司。第三条利率与利息：东莞中汽宏远汽车有限公司应以尚未归还的款项为基数、按年利率5.8725%向龙岩市新宇汽车销售服务有限公司支付利息，计至东莞中汽宏远汽车有限公司归还龙岩市新宇汽车销售服务有限公司全部款项为止。"

2）抵押物登记情况：

2023年8月龙岩市新宇汽车销售服务有限公司与东莞中汽宏远汽车有限公司签订了编号为新中抵2023001号的《抵押合同》（以下简称"抵押合同"），约定抵押人以其持有的座落于中国广东省东莞市麻涌镇漳澎村新港南路12号的面积为244,184.34平方米的工业用地的土地使用权以及其上所有建筑物、构筑物等的所有权设定抵押。上述抵押物不动产权证号分别是：粤（2019）东莞不动产权第0024629号、粤（2019）东莞动产权第0024630号、粤（2019）东莞不动产权第0024631号、粤（2019）东莞不动产权第0024632号及粤（2019）东莞不动产权第

0024633 号。抵押登记内容如下表：

抵押登记情况

抵押物名称	权利人	不动产权证(登记证明)号	土地宗地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	最高债权额(万元)	抵押顺位
东莞中汽宏远汽车有限公司 迁建项目 8 栋涂装车间一	龙岩市新宇汽车销售服务有限公司	粤(2019)东莞不动产权第 0024629 号	244184.34	9077.4	14399	第二顺位
东莞中汽宏远汽车有限公司 迁建项目 12 栋焊装车间一	龙岩市新宇汽车销售服务有限公司	粤(2019)东莞不动产权第 0024630 号	244184.34	10806.3	17268	第二顺位
东莞中汽宏远汽车有限公司 迁建项目 7 栋总装车间	龙岩市新宇汽车销售服务有限公司	粤(2019)东莞不动产权第 0024631 号	244184.34	10806.3	17139	第二顺位
东莞中汽宏远汽车有限公司 迁建项目 4 栋宿舍	龙岩市新宇汽车销售服务有限公司	粤(2019)东莞不动产权第 0024632 号	244184.34	4282.31	10244	第二顺位
东莞中汽宏远汽车有限公司 迁建项目 2 栋办公楼	龙岩市新宇汽车销售服务有限公司	粤(2019)东莞不动产权第 0024633 号	244184.34	3248.48	11090	第二顺位
			合计		70140	

（3）股权质押情况

1）质押协议内容

根据 2018 年龙岩市新宇汽车销售服务有限公司与深圳市康美特科技有限公司、深圳市康美特科技有限公司的法人曾传兴签订的两份《股权质押协议》约定：曾传兴将其持有的深圳市康美特科技有限公司 99%股权质押予龙岩市新宇汽车销售服务有限公司；深圳市康美特科技有限公司将其持有的东莞中汽宏远汽车有限公司 41%股权质押予龙岩市新宇汽车销售服务有限公司，作为履行其在《增资扩股协议书》、《补充协议》、《投资协议书》《承诺函》、《汽车备件买卖框架协议》 等法律文件项下义务的担保。

具体担保范围为：1、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司依据《增资扩股协议书》、《补充协议》、《投资协议书》、《承诺函》等涉及在增资以及股权转让的相关协议对曾传兴和深圳市康美特科技有限公司所享有的权利、违约赔偿请求权等；2、截至2018年3月31日，龙岩市新宇汽车销售服务有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司关联公司梅州市新宇汽车销售服务有限公司和梅州华奥汽车销售服务有限公司应收中汽宏远及相关客商欠款本金及利息；3、《投资协议书》签署后龙岩市新宇汽车销售服务有限公司及其母公司龙洲集团股份有限公司实际向中汽宏远提供的财务资助总金额的41%；4、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司及其母公司龙洲集团股份有限公司后续履行为中汽宏远向银行等金融机构申请贷款或授信提供的担保责任的41%；5、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司为实现本协议约定债权支付全部费用(包括但不限于法院诉讼费、律师代理费、保全费等)。

2）质押登记情况

通过公开信息查询，深圳市康美特科技有限公司所持有的东莞中汽宏远汽车有限公司41%股权，数额4920万元，质押予龙岩市新宇汽车销售服务有限公司，于2018年7月18日进行了质押登记。

曾传兴将其持有的深圳市康美特科技有限公司 99%股权质押予龙岩市新宇汽车销售服务有限公司，于2018年7月20日进行了质押登记。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2026年6月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《龙洲集团股份有限公司总裁办公会议纪要》（2026）9号。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年中华人民共和国主席令第46号公布）；

2、《中华人民共和国公司法》中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2023年12月29日修订通过；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改＜中华人民共和国电力法＞等四部法律的决定》修正）；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日财政部令第97号修改）；

6、《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 826 号）；

7、财政部《企业会计准则》体系；

8、《中华人民共和国著作权法》（1990年9月7日第七届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过，2020年11月11日第三次修正）；

9、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》修正）；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

11、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；

12、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第 5 号）；

13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；

14、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号）；

15、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号）；

16、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941 号）；

17、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64 号）；

18、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

1、资产评估基本准则（财资[2017]43 号）；

2、资产评估职业道德准则（中评协[2017]30 号）；

3、资产评估执业准则——资产评估程序（中评协[2018]36 号）；

4、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协[2018]35 号）；

5、资产评估执业准则——资产评估委托合同（中评协[2017]33 号）；

6、资产评估执业准则——资产评估档案（中评[2018]37 号）；

7、资产评估执业准则——资产评估方法（中评协[2019]35 号）；

8、资产评估执业准则——无形资产（中评协[2017]37 号）；

9、《金融不良资产评估指导意见》（中评协[2017]52 号）；

10、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号)；

11、资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46 号）；

12、企业国有资产评估报告指南（中评协〔2017〕42 号）；

13、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47 号）；

14、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48 号）。

（四）权属依据

1、借款合同、付款凭证；

2、抵押合同、股权质押协议；

3、不动产抵押登记证明；

4、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1、委托人提供的《债权申报明细表》；

2、与资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

3、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

4、委托人和被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法

资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段。根据《资产评估执业准则—资产评估方法》，资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产评估专业人员在选择评估方法时，应当根据评估目的、评估对象、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析三种资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

（二）评估方法的选择

本次评估对象为债权权益，在市场中难以获取具有可比的成交案例且修正因素难以量化，故本次评估不适宜采用市场法；债权权益无法单独产生收益，本次评估不适宜采用收益法：本次评估通过核查委托人提供的债权涉及的相关合同协议等资料确认其真实性，通过对债务人的经营情况及资产状况进行延伸分析，判断其还款能力，同时对抵押物进行现场勘察测算，从而确定评估对象债权权益的评估价值，故适用成本法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

本次评估首先核实债权价值的构成，其次分别针对债务人的偿债能力及抵押物对债权的保障程判断债权能够收回的金额，以此确定评估对象的债权价值。具体思路为：

1、核实债权人申报的债权权益状况

本次评估首先通过核查委托人和债权人提供的合同协议等资料确认债权的真实性。其次对债权金额的形成过程进行梳理，分析债权价值构成内容。然后根据债权的抵质押合同，核查抵质押物的权属状态，验证抵质押担保的有效性与覆盖范围。

2、债务人偿债能力分析

评估人员对债务人实施实地调查与资料核验，通过对债务人近年的经营情况分析，对债务人于基准日的资产负债情况进行全面清查核实，分析债务人的资产质量状况，以此判断债务人对债权的直接清偿能力。

3、抵押物价值分析

本次申报范围内的债权由债务人以其持有的座落于中国广东省东莞市麻涌镇漳澎村新港南路 12 号的面积为 244,184.34 平方米的工业用地的土地使用权以及其上所有建筑物、构筑物等的所有权设定抵押。抵押物不动产权证号分别是：粤（2019）东莞不动产权第 0024629 号、粤（2019）东莞动产权第 0024630 号、粤（2019）东莞不动产权第 0024631 号、粤（2019）东莞不动产权第 0024632 号及粤（2019）东莞不动产权第 0024633 号。

评估人员结合债权对应的抵押合同约定，对抵押物开展全面实地勘

察，重点核实抵押物的实物状态、区位条件、权属完整性及实际使用情况；同步开展针对性市场调查，收集同区域、同类型资产市场数据。在此基础上，依据抵押物的资产属性与市场特征，选取适宜的评估方法，对抵押物的市场价值进行分析测算，判断抵押物对债权可清偿程度。

经过以上程序和分析，最终确定债权价值评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

本次评估根据债权的特点，有针对性地布置债权申报明细表，并对债权权益的会计凭证及合同、协议等相关文件资料进行核对，与委托人的配合人员进行业务沟通，填写债权评估清查表。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于2026年9月11日进驻现场，对资产清查评估明

细表进行现场调查，通过询问、核对、函证等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。与公司管理层、财务部门进行沟通，了解债权有关情况。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，

资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

5、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

3、假设被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

4、假设企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承

担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

1、评估结论

经成本法评估，龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权价值于本次评估基准日评估价值为大写人民币柒亿零叁佰贰拾玖万壹仟壹佰元整（RMB70,329.11 万元）。其中龙洲集团股份有限公司持有的债权评估值为大写人民币肆亿壹仟肆佰叁拾陆万玖仟元整（RMB41,436.90 万元）；龙岩市新宇汽车销售服务有限公司持有的债权评估值为大写人民币贰亿捌仟捌佰玖拾贰万贰仟壹佰元整（RMB28,892.21 万元）。

评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率
龙洲集团股份有限公司	48,070.93	41,436.90	-6,634.04	-13.80%
龙岩市新宇汽车销售服务有限公司	82,952.22	28,892.21	-54,060.01	-65.17%
合计	131,023.15	70,329.11	-60,694.05	-46.32%

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

2、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

纳入本次评估范围的债权账面价值为 131,023.15 万元，评估值为 70,329.11 万元，评估减值 60,694.05 万元，减值率 46.32%。

减值原因：债权出现评估减值，一方面在于抵押物的市场价值不足

以覆盖债权本息总额；另一方面是债务人自身经营状况欠佳、现金流短缺，偿债能力显著不足，难以按照约定足额履行偿债义务。双重因素共同作用下，最终导致债权价值出现减值。

十一、特别事项说明

(一)本评估报告中对债务人偿债能力的分析利用了深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司出具的《龙岩市新宇汽车销售服务有限公司拟进行股权转让涉及其持有的东莞中汽宏远汽车有限公司51%股东权益市场价值资产评估报告》(深亿通评报字（2026）第1279号)中对债务人东莞中汽宏远汽车有限公司的资产负债价值的评估结论，除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二)本次债权评估是在基准日债务人停工状态下的价值分析，未考虑基准日后债务人恢复生产后可能产生的现金流对债务偿还能力的影响；亦未考虑未来企业因资不抵债可能破产清算优先支付的相关费用。

(三)根据委托人提供资料，2018年龙岩市新宇汽车销售服务有限公司与深圳市康美特科技有限公司的法人曾传兴签订的《股权质押协议》约定：曾传兴将其持有的深圳市康美特科技有限公司99%股权质押予龙岩市新宇汽车销售服务有限公司。但由于委托人无法协调深圳市康美特科技有限公司提供所质押股权单位相关的财务资料、经营数据及权属证明等评估所需资料，无法开展现场核查等必要评估程序。根据委托人声明，本次评估暂不考虑上述股权质押事项的影响，上述事项不纳入本次评估范围。故本次评估报告及结论暂未考虑上述股权质押事项对评估

对象债权可受偿价值的影响，提请报告使用人注意。

(四)根据《土地出让合同》、《关于康美特宏远汽车项目投资合作协议》（麻府2014【3】号）的土地出让协议约定，及广东君乾律师事务所（2025）广君律函字第004号《律师函》有关内容：

1、麻涌镇人民政府以招拍挂方式按570元/平方米底价（最终以市交易中心确定为准）取得项目用地，中汽宏远需满足投资强度600万元/亩、年税收强度50万元/亩等经济效益目标。自2019年1月1日起中汽宏远保证在该地块生产经营每5年所缴纳的国税、地税之总和不低于人民币5亿元。若中汽宏远实际缴税不到5亿元的保证额度，按照不足额的18%向麻涌镇人民政府缴交土地使用补偿款，超出5亿元部分可累计到下一个5 年计算周期范围内。

2、中汽宏远自取得全部国有土地使用权证之日起，应在180日内开始该地块动工建设，并在五年内完成该项目建设。若中汽宏远方无正当理由造成该地块闲置满一年的，麻涌镇人民政府将参照东府办函〔2007〕369号文《关于继续深入推进闲置土地处置工作的通知》收取中汽宏远方违约金；由于中汽宏远方无正当理由连续两年不投资建设的，视为中汽宏远单方严重违反协议，中汽宏远同意麻涌镇人民政府或国土部门按照上述通知精神坚决无偿收回闲置土地。

截止评估基准日，中汽宏远未达成协议约定的年销售额约定目标，进而使得自2019年起每5年累计缴税未达到5亿元的保证额度，已触发协议约定的违约条款，需按缴税不足额的18%向麻涌镇人民政府缴付土地使用补偿款，且截止评估基准日中汽宏远尚有120亩用地未开发

使用，根据上述协议麻涌镇人民政府可以无偿收回闲置土地。前述违约事项及潜在的土地使用补偿款支付义务，对抵押物的价值可能产生重大影响，请相关方予以关注。

(五)本次债权价值的评估以评估范围内各项可偿债资产持续使用和运营为假设前提，评估结论仅体现一般正常情况下资产、权益和债权所具备的合理、公允价值，未考虑快速变现因素对评估结论的影响。

(六)评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

(七)评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人与被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人与被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

(八)本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人与被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

(九)评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

(十)评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价。

(十一)本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论

的影响。

(十二)重大期后事项

无重大期后事项，但报告使用人不应仅依赖于本评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关事项进行全面了解、综合研究和独立判断，并在经济行为决策过程中适当考虑。

(十三)在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围:

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。本资产评估报

告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2026 年 9 月 23 日。

（以下无正文）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

地址：深圳市福田区联泰大厦 1705　　**资产评估师：**

正式执业会员 资产评估师 吴玉娜 [illegible]0014

电话：0755-83225773

邮编：518040　　**资产评估师：**

正式执业会员 资产评估师 [illegible] 39210026

二〇二六年九月二十三日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

1、委托人和债务人营业执照；

2、委托人承诺函；

3、与评估目的相对应的经济行为文件；

4、评估对象涉及的主要权属证明资料；

5、资产评估委托合同；

6、评估机构营业执照；

7、评估机构资格证书（深圳市财政委员会备案公告【深财资备案[2020]54 号】）；

8、签字资产评估师承诺函（原件）；

9、中国资产评估协会正式执业会员证书。

统一社会信用代码

91350000753125975Q

营业执照

(副　本)副本编号：1-1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　龙洲集团股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　陈明盛

经营范围　县内班车客运、县际班车客运、市际班车客运、省际班车客运、省际(旅游)包车客运、客运站经营；出租汽车客运；普通货运；一类汽车维修（仅限分支机构经营）；保险兼业代理：车险、货运险、意外险；房屋租赁；汽车租赁；对旅游业、广告业、道路运输业、专业技术服务业、教育业、住宿和餐饮业的投资；汽车、汽车零配件、润滑油、日用百货、矿产品、工艺品、服装、五金、化工产品（不含危险品及易制毒化学品）、建材的销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　伍亿陆仟贰佰叁拾陆万捌仟伍佰玖拾肆圆整

成立日期　2003年08月29日

住　　所　福建省龙岩市新罗区南环西路112号

登记机关

2023　年　8　月2　日

国家企业信用信息公示系统网址:http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

营业执照

（副 本）副本编号：1-1

统一社会信用代码

91350800754977889R

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　龙岩市新宇汽车销售服务有限公司

类　　型　有限责任公司(法人独资)

法定代表人　黄俊鸿

经营范围　一般项目：新能源汽车整车销售，汽车销售，二手车交易市场经营，机动车充电销售，机动车维修和维护，五金产品批发，五金产品零售，润滑油销售，机械电气设备销售，电气设备修理，建筑材料销售，石油制品销售（不含危险化学品），建筑工程用机械销售，汽车零配件批发，汽车零配件零售，汽车装饰用品销售，道路货物运输场经营，总质量4.5吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络预约出租汽车经营服务），新能源汽车电附件销售，电动汽车充电基础设施运营，新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营），汽车拖车、求援、清障服务，商务代理代办服务，小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：道路货物运输（不含危险货物），城市配送运输服务（不含危险货物），保险兼业代理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本　壹亿贰仟万圆整

成立日期　2003年10月29日

住　　所　龙岩市新罗区罗龙西路269号

登记机关

2025 年 10 月 24 日

4436874122

统一社会信用代码
91441900079591607H

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　东莞中汽宏远汽车有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　吴志邦

经营范围　生产汽车及零配件；销售汽车（不含乘用车）；充电站建设；货物及技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　人民币壹亿贰仟万元

成立日期　2013年10月11日

住　　所　广东省东莞市麻涌镇麻涌新港南路12号

扫描二维码查看了解经营主体合规经营提醒信息。

登记机关　东莞市市场监督管理局

2026 年 04 月 22 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司：

因龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司拟进行部分债权豁免事宜，由我公司和龙岩市新宇汽车销售服务有限公司共同委托贵方对该经济行为所涉及对东莞中汽宏远汽车有限公司的债权市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；

2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

4. 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；

5. 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；

6. 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；

7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；

9. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。

承诺人：龙洲集团股份有限公司

（委托人印章）

盛陈印明

（委托人法定代表人签字）

承诺人：龙岩市新宇汽车销售服务有限公司

（委托人印章）

（委托人法定代表人签字）

龙洲集团股份有限公司
总裁办公会议纪要

〔2026〕9号

七届七十次总裁办公会议纪要

2026年9月17日下午，蓝能旺总裁主持召开集团七届七十次总裁办公会议。副总裁、财务总监、董事会秘书出席会议，董事会办公室、党群工作部、综合部、人力资源部、运营管理部、财务管理部、资金管理部、纪检监察室等部室负责人列席会议。现将会议议定事项纪要如下:

一、关于选聘评估机构对龙洲集团和龙岩市新宇汽车销售服务有限公司所拥有的东莞中汽宏远汽车有限公司股权和债权价值进行评估的事项

会议听取了运营管理部经理王慧娟关于选聘评估机构对龙洲集团和龙岩市新宇汽车销售服务有限公司（以下简称新宇汽车）所拥有的东莞中汽宏远汽车有限公司（以下简称中汽宏远）股权和债权价值进行评估议案的汇报。

会议认为，应交发集团的要求:（1）中汽宏远股权及债权处置须进场挂牌交易;（2）原处置中汽宏远股权及债权相关的评估

报告基准日为2025年12月31日，距今已有9个月，为反映资产当前价值便于其决策，要求龙洲集团以2026年6月30日为评估基准日进行再次评估。根据工作推进进度要求，本次评估任务时间紧迫（需一周左右出具评估报告），决定委托原评估机构承接本次评估服务。

会议议定：原则同意按单一来源方式聘请深圳亿通公司以2026年6月30日为评估基准日评估中汽宏远股权及债权价值并出具评估报告，评估费合计8万元。

出席人员：蓝能旺　罗志杰　江银强　刘材文　陈瑞开
刘启春　罗继华

列席人员：李玉敏　黄华祥　徐敏榕　王煜华

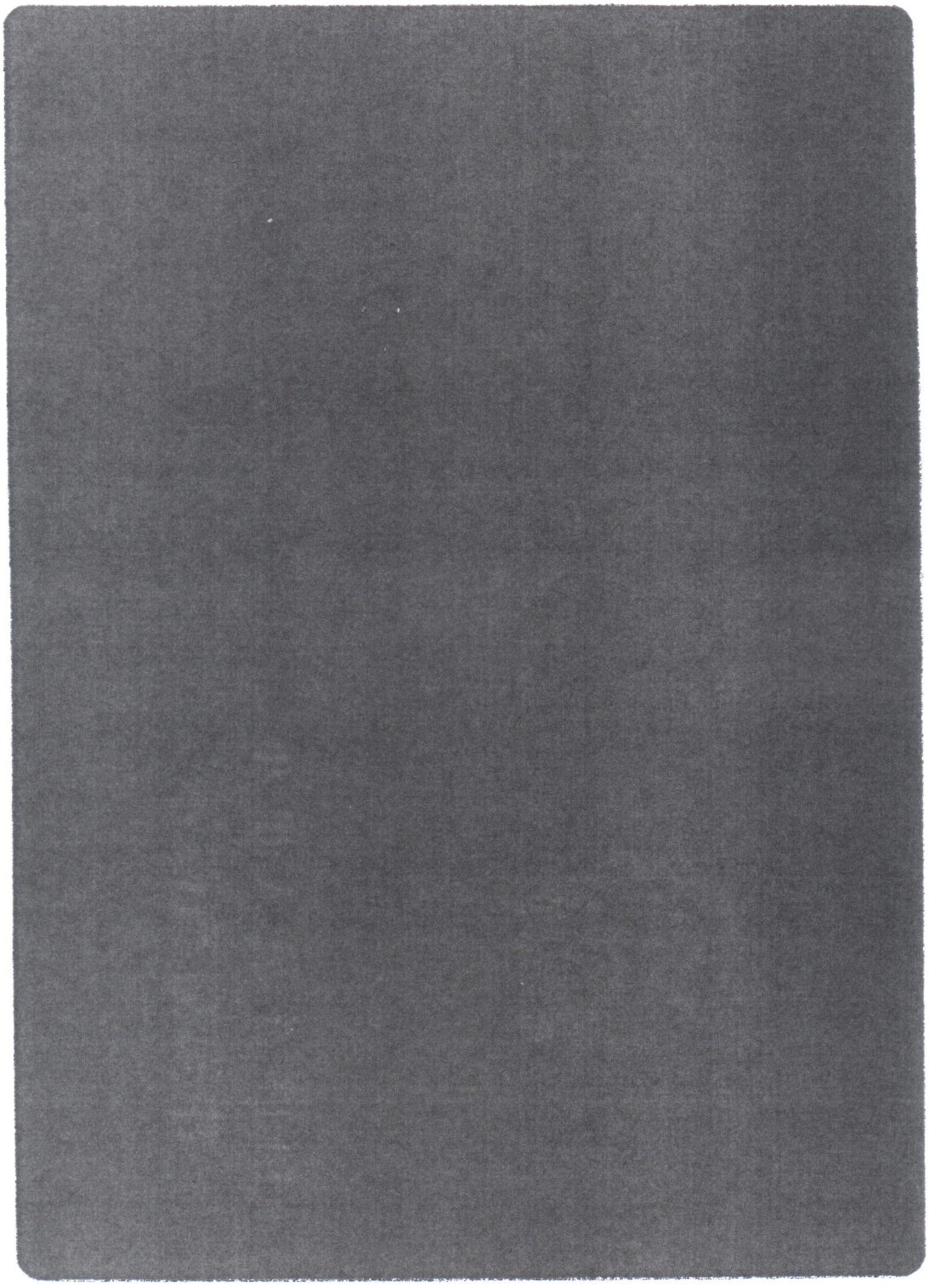
列席第一事项：王慧娟

记录整理：张　圆

请假：邱梅芳 刘奠军

分送：集团领导。

龙洲集团股份有限公司　　2026年9月22日印发



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2019 年 10 月 25 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44520693805

粤（ 2019 ） 东莞 不动产权第0024633 号

权利人	东莞中汽宏远汽车有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市麻涌镇洪梁村（东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目2栋办公楼）
不动产单元号	441911013004GB00542F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面积	土地：宗地面积244184.34㎡ / 房屋：建筑面积3248.48㎡
使用期限	土地终止日期：2065年04月19日
权利其他状况	土地情况： 宗地面积：244184.34平方米 土地使用权人：东莞中汽宏远汽车有限公司 房屋情况： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3249.48平方米 房屋总层数：3，房屋所在层：1-3层 权利人情况： 东莞中汽宏远汽车有限公司，91441900079591607H，单独所有，粤（2019）东莞不动产权第0024633号 所有权取得方式：自建 以下空白

附 记

曾用土地证号为东府国用(2015)第特30号 规划用途：东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目2栋办公楼

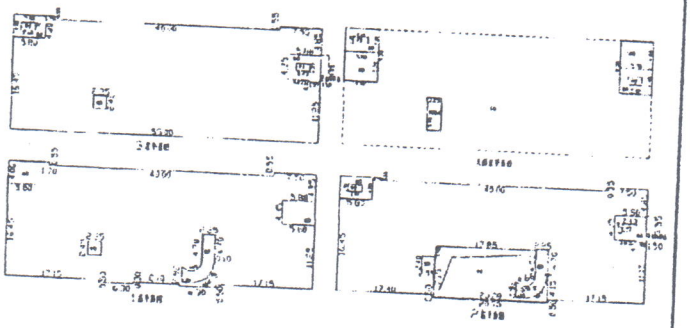
房产分户图

单位：m、㎡

宗地代码	441911013004GB00542			结　构	钢筋混凝土	专有建筑面积	3248.48
幢　号	F0001	户　号	0001	总 层 数	3	分摊建筑面积	0.00
门 牌 号	2栋办公楼			所在楼层	1-3	建 筑 面 积	3248.48
坐　落	东莞市麻涌镇津彩村(东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目2栋办公楼)						

测图比例 1:800

指北针位置：



测绘单位：深圳市武测空间信息有限公司

绘制日期：　2018 年 12月 28 日

共 页

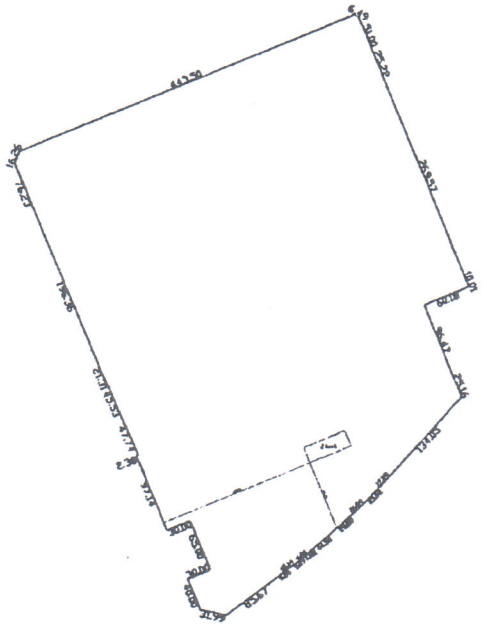
房产分户图

单位：m、m²

宗地代码	441911013004GB00542			结　构	钢筋混凝土	专有建筑面积	3248.48
幢　号	F0001	户　号	0001	总 层 数	3	分摊建筑面积	0.00
门 牌 号	2栋办公楼			所在楼层	1-3	建 筑 面 积	3248.48
坐　落	东莞市麻涌镇滘彭村(东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目2栋办公楼)						

测图比例 1:5500

指北针位置：



测绘单位：深圳市武测空间信息有限公司

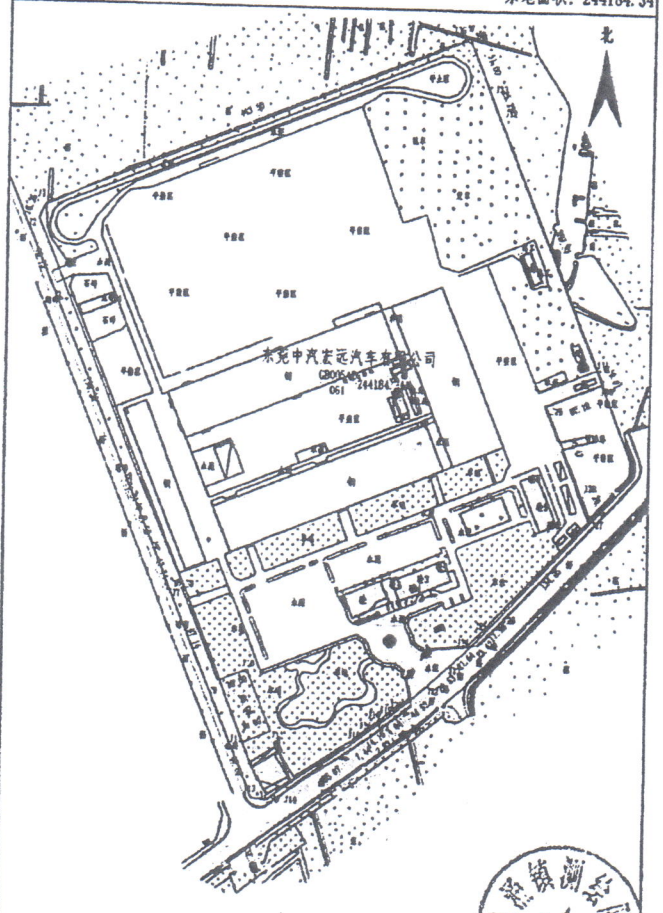
绘制日期：　2018 年 12月 28 日

宗地图

单位：m

宗地代码：4419110130046B00542
地籍图号：2542.50-38454.00

权利人：东莞中汽宏远汽车有限公司
宗地面积：244184.34



东莞市麻涌镇测绘队

绘图日期：2019年1月15日
审核日期：2019年1月15日

比例尺：1:4400

绘图员：刘宝君
审核：

附图页

点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
J1	2542846.025	38453826.091			
J2	2542831.029	38453819.794			
J3	2542760.465	38453848.624			
J4	2542578.694	38453922.888			
J5	2542559.141	38453931.355			
J6	2542517.358	38453949.448			
J7	2542473.546	38453968.419			
J8	2542472.673	38453966.204			
J9	2542382.745	38454002.945			
J10	2542394.091	38454030.716			
J11	2542333.919	38454055.300			
J12	2542322.573	38454027.528			
J13	2542285.544	38454042.657			
J14	2542278.381	38454073.834			
J15	2542329.215	38454142.792			
J16	2542333.639	38454148.770			
J17	2542335.343	38454151.035			
J18	2542344.023	38454162.224			
J19	2542347.239	38454166.164			
J20	2542349.759	38454169.322			
J21	2542354.362	38454175.266			
J22	2542383.006	38454209.350			
J23	2542402.851	38454231.220			
J24	2542417.821	38454246.843			
J25	2542434.516	38454263.556			
J26	2542447.453	38454276.063			
J27	2542545.807	38454367.147			
J28	2542569.096	38454357.632			
J29	2542658.405	38454321.144			
J30	2542681.165	38454376.853			
J31	2542690.432	38454373.067			
J32	2542939.978	38454271.114			
J33	2542963.327	38454261.575			
J34	2543010.543	38454242.284			
J35	2543013.761	38454236.649			

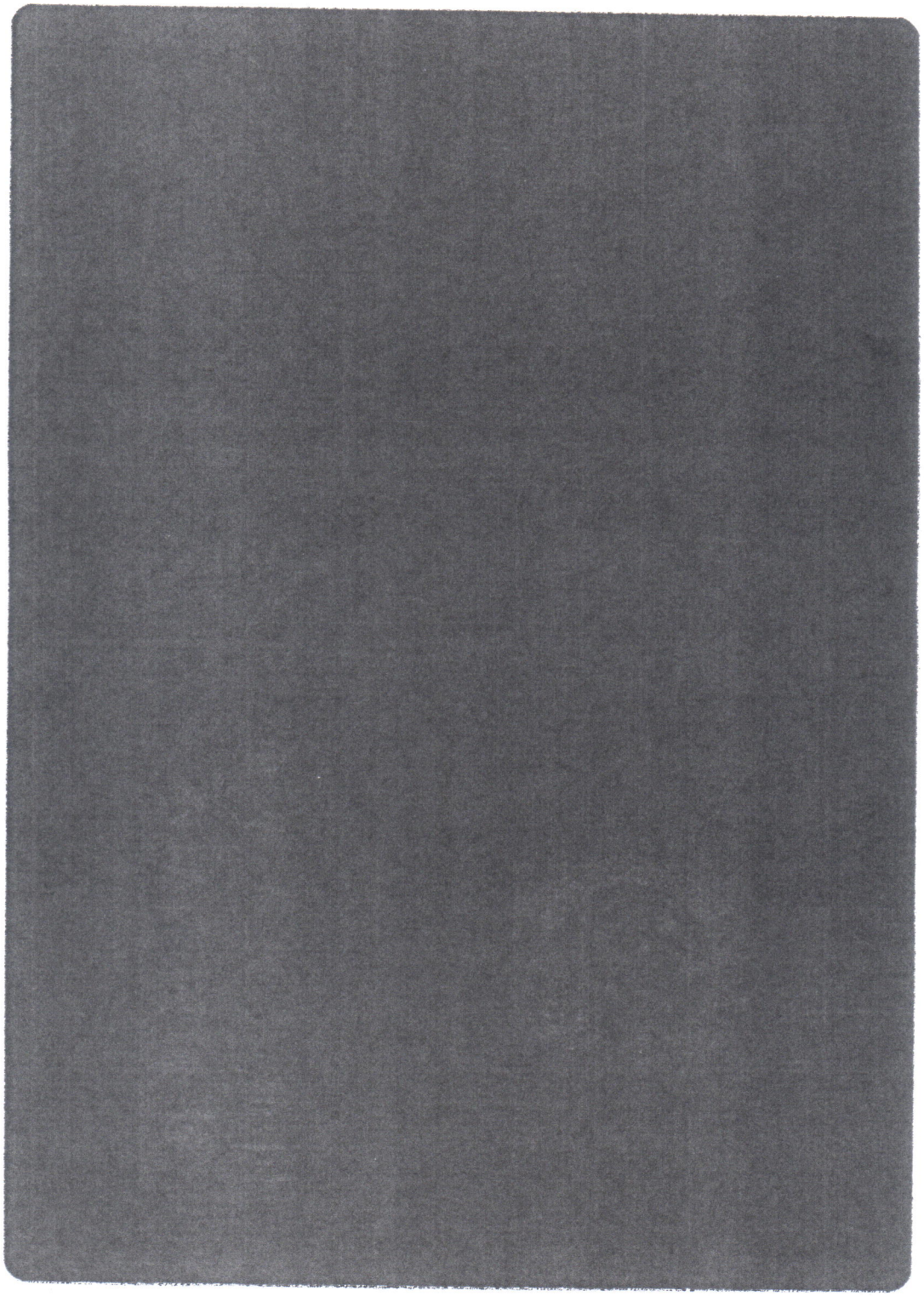
备注：2000国家大地坐标系.

东莞市麻涌镇测绘队

绘图日期：2019年1月15日
审核日期：2019年1月15日

比例尺：1:4400

绘图员：刘宝君
审核员：



不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

东莞市国土资源局
登记专用章
不动产登记专用章

2019 年 [illegible] 月 [illegible] 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44520693804

粤（ 2019 ）东莞 不动产权第0024632 号

权利人	东莞中汽宏远汽车有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市麻涌镇滩涌村（东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目4栋宿舍）
不动产单元号	441911013004GB00542F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面积	土地：宗地面积244184.34㎡ / 房屋：建筑面积4282.31㎡
使用期限	土地终止日期：2065年04月19日
权利其他状况	土地情况： 宗地面积：244184.34平方米 土地使用权人：东莞中汽宏远汽车有限公司 房屋情况： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4282.31平方米 房屋总层数：5 房屋所在层：1-5层 权利人情况： 东莞中汽宏远汽车有限公司 91441900079591607H 单独所有 粤（2019）东莞不动产权第0024632号 所有权取得方式：自建 以下空白

附 记

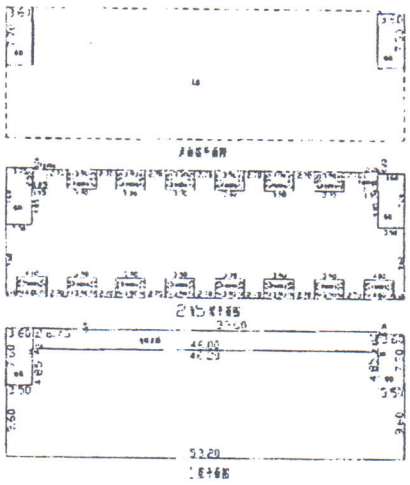
1.宗用土地证号为东府国用(2015)第特30号
2.实际用途：东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目4栋宿舍

房产分户图

单位：m、m²

宗地代码	4419110130004GB00542			结　构	钢筋混凝土	专有建筑面积	4282.31
幢　号	F0002	户　号	0001	总 层 数	5	分摊建筑面积	0.00
门 牌 号	4栋宿舍			所在楼层	1-5	建 筑 面 积	4282.31
坐　落	东莞市麻涌镇漳澎村(东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目4栋宿舍)						

测图比例 1:600　　指北针位置：



测绘单位：深圳市武测空间信息有限公司　　绘制日期：2018 年 12月 28 日

附图页

审核日期：2019年1月15日

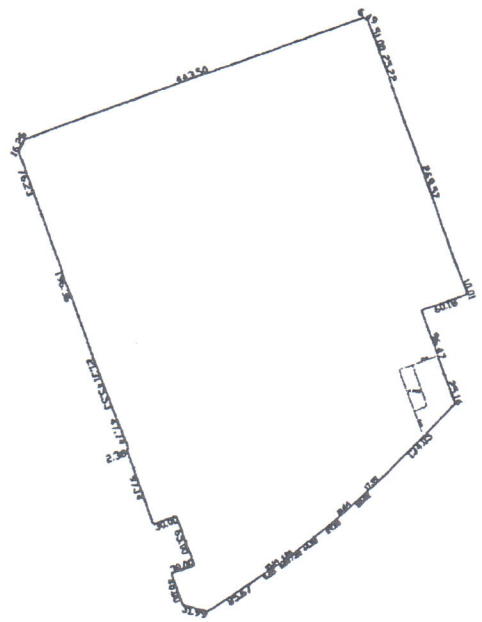
房产分户图

单位：m、㎡

宗地代码	441911013004GB00542	结　构	钢筋混凝土	专有建筑面积	4282.31
幢　号	F0002 户号 0001	总 层 数	5	分摊建筑面积	0.00
门 牌 号	4栋宿舍	所在楼层	1-5	建 筑 面 积	4282.31
坐　落	东莞市麻涌镇滩澎村（东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目4栋宿舍）				

测图比例 1:5500

指北针位置：



测绘单位：深圳市武测空间信息有限公司

绘制日期：2018 年 12月 28 日

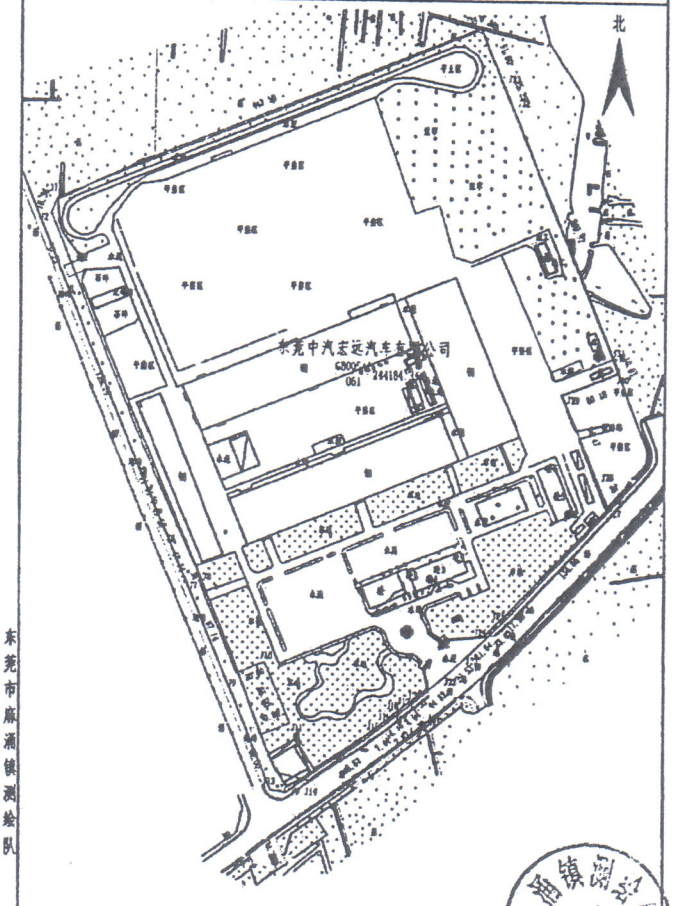
审核日期：2019年1月15日

宗地图

单位：m

宗地代码：441911013004GB00542　　权利人：东莞中汽宏远汽车有限公司

地籍图号：2542.50-38454.00　　宗地面积：244184.34



东莞市麻涌镇测绘队

绘图日期：2019年1月15日

审核日期：2019年1月15日

比例尺：1:4400

绘图员：刘宝君

审核员：

附图页

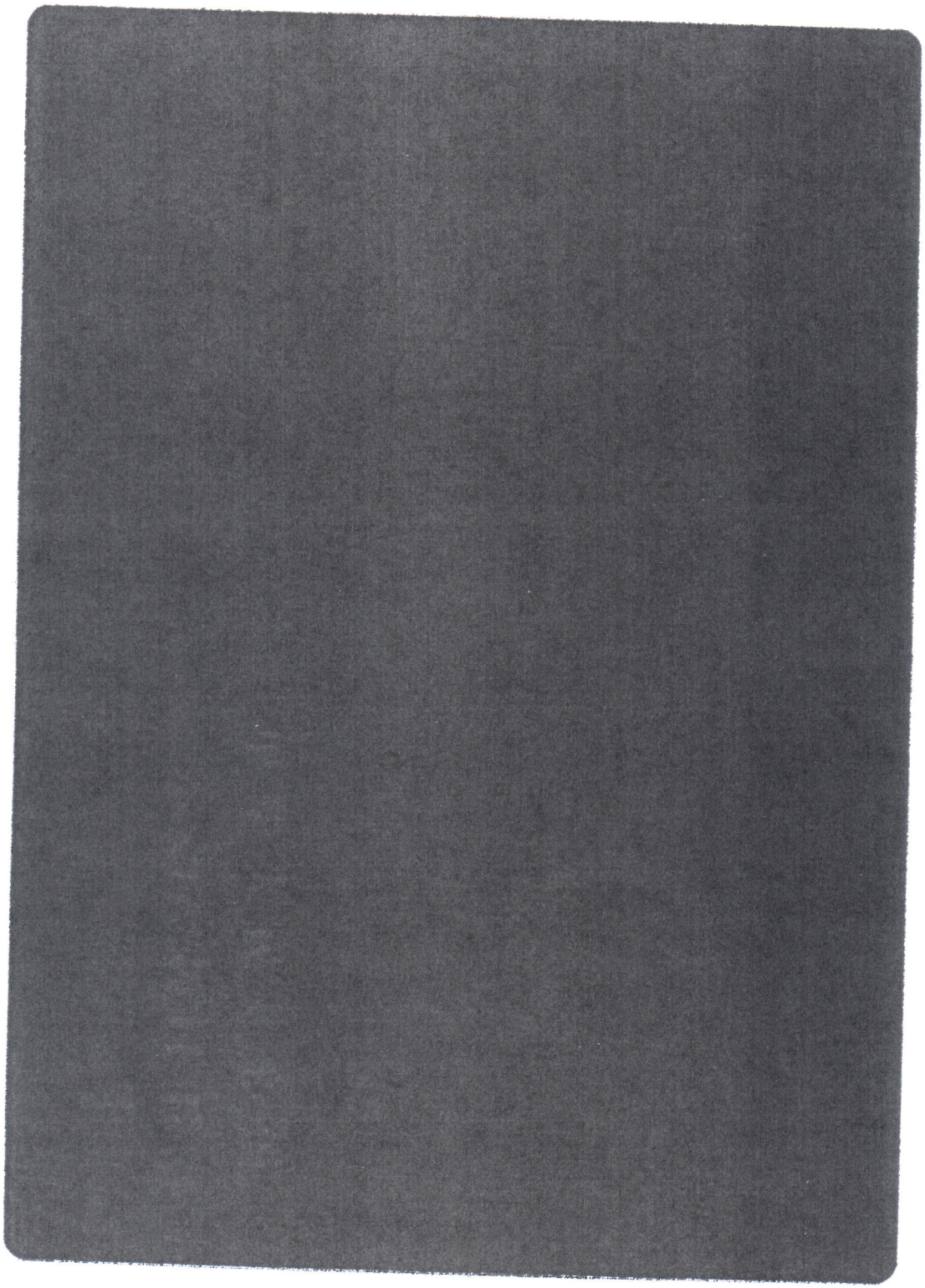
点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
J1	2542846.025	38453826.091			
J2	2542831.029	38453819.794			
J3	2542760.465	38453848.624			
J4	2542578.694	38453922.888			
J5	2542559.141	38453931.355			
J6	2542517.358	38453949.448			
J7	2542473.546	38453968.419			
J8	2542472.673	38453966.204			
J9	2542382.745	38454002.945			
J10	2542394.091	38454030.716			
J11	2542333.919	38454055.300			
J12	2542322.573	38454027.528			
J13	2542285.544	38454042.657			
J14	2542278.381	38454073.834			
J15	2542329.215	38454142.792			
J16	2542333.639	38454148.770			
J17	2542335.343	38454157.035			
J18	2542344.023	38454162.224			
J19	2542347.239	38454166.164			
J20	2542349.759	38454169.322			
J21	2542354.362	38454175.266			
J22	2542383.006	38454209.350			
J23	2542402.851	38454231.220			
J24	2542417.821	38454246.843			
J25	2542434.516	38454263.556			
J26	2542447.453	38454276.063			
J27	2542545.807	38454367.147			
J28	2542569.096	38454357.632			
J29	2542658.405	38454321.144			
J30	2542681.165	38454376.853			
J31	2542690.432	38454373.067			
J32	2542939.978	38454271.114			
J33	2542963.327	38454261.575			
J34	2543010.543	38454242.284			
J35	2543013.761	38454236.649			

备注：2000国家大地坐标系.

东莞市麻涌镇测绘队

绘图日期：2019年1月15日　　绘图员：刘宝君
审核日期：2019年1月15日　　审核员：[illegible]

比例尺：1:4400



不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2019年01月25日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№D 44520693803

粤（ 2019 ） 东莞 不动产权第0024631 号

权利人	东莞中汽宏远汽车有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市麻涌镇潭洲村（东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目7栋总装车间）
不动产单元号	441911013004GB00542F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面积	土地：宗地面积244184.34㎡ / 房屋：建筑面积10806.30㎡
使用期限	土地终止日期：2065年04月19日
权利其他状况	土地情况： 宗地面积：244184.34平方米 土地使用权人：东莞中汽宏远汽车有限公司 房屋情况： 房屋结构：钢结构 专有建筑面积：10806.3平方米 房屋总层数：1 房屋所在层：1层 权利人情况： 东莞中汽宏远汽车有限公司；91441900079591607H；单独所有；粤（2019）东莞不动产权第0024631号 所有权取得方式：自建 以下空白

附 记

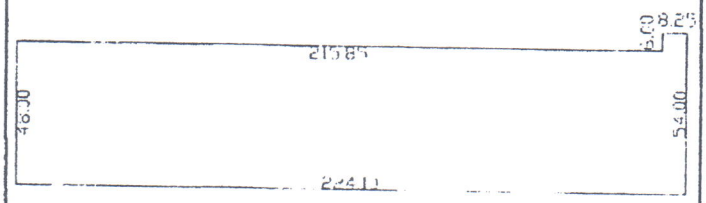
使用土地证号为东府国用(2015)第特30号 规划用途：东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目7栋总装车间

房产分户图

单位：m、㎡

宗地代码	441911013004GB00542	结　构	钢结构	专有建筑面积	10806.30
幢　号	F0003 | 户　号 | 0001	总 层 数	1	分摊建筑面积	0.00
门 牌 号	7栋总装车间	所在楼层	1	建 筑 面 积	10806.30
坐　落	东莞市麻涌镇漳澎村(东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目7栋总装车间)				

测图比例 1:1500　　指北针位置：



测绘单位：深圳市武测空间信息有限公司　　绘制日期：2018 年 12月 28 日

附图页

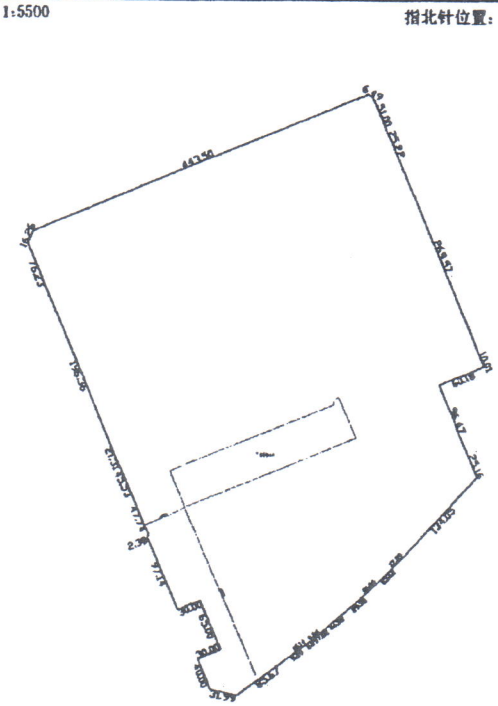
房产分户图

单位：m、㎡

宗地代码	441911013004GB00542			结　构	钢结构	专有建筑面积	10806.30
幢　号	F0003	户 号	0001	总 层 数	1	分摊建筑面积	0.00
门 牌 号	7栋总装车间			所在楼层	1	建 筑 面 积	10806.30
坐　落	东莞市麻涌镇洋澎村（东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目7栋总装车间）						

测图比例 1:5500

指北针位置：



测绘单位：深圳市武测空间信息有限公司

绘制日期：　2018 年 12月 28 日

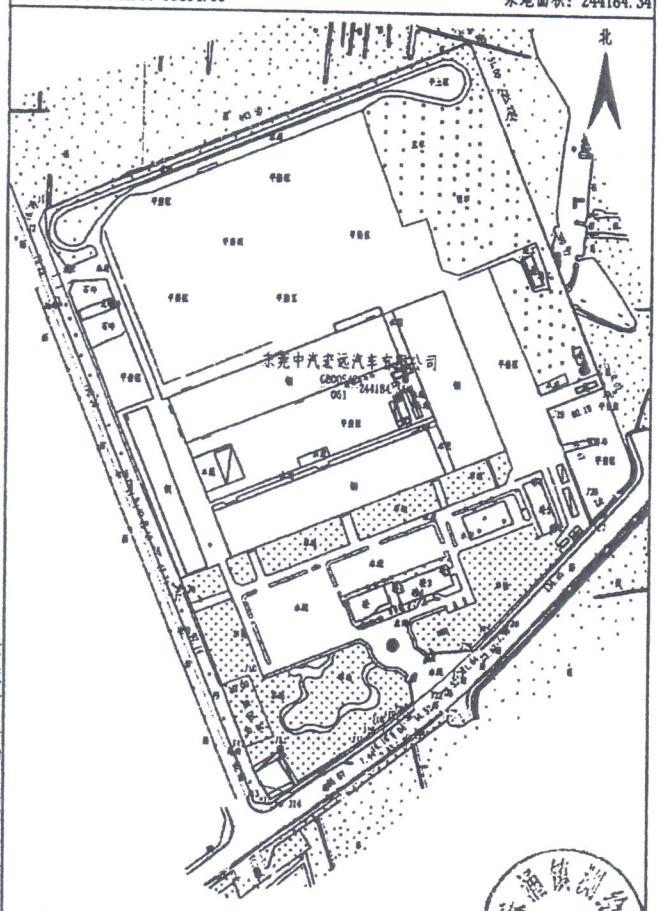
附图页

宗地图

单位：m，㎡

宗地代码：441911013004GB00542　　权利人：东莞中汽宏远汽车有限公司

地籍图号：2542.50-38454.00　　宗地面积：244184.34



东莞市麻涌镇测绘队

绘图日期：2019年1月15日

审核日期：2019年1月15日

比例尺：1:4400

绘图员：刘宝君

审核员：

附图页

附图页

点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
J1	2542846.025	38453826.091			
J2	2542831.029	38453819.794			
J3	2542760.465	38453848.624			
J4	2542578.694	38453922.888			
J5	2542559.141	38453931.355			
J6	2542517.358	38453949.448			
J7	2542473.546	38453968.419			
J8	2542472.673	38453966.204			
J9	2542382.745	38454002.945			
J10	2542394.091	38454030.716			
J11	2542333.919	38454055.300			
J12	2542322.573	38454027.528			
J13	2542285.544	38454042.657			
J14	2542278.381	38454073.834			
J15	2542329.215	38454142.792			
J16	2542333.639	38454148.770			
J17	2542335.343	38454151.035			
J18	2542344.023	38454162.224			
J19	2542347.239	38454166.164			
J20	2542349.759	38454169.322			
J21	2542354.362	38454175.266			
J22	2542383.006	38454209.350			
J23	2542402.851	38454231.220			
J24	2542417.821	38454246.843			
J25	2542434.516	38454263.556			
J26	2542447.453	38454276.063			
J27	2542545.807	38454367.147			
J28	2542569.096	38454357.632			
J29	2542658.405	38454321.144			
J30	2542681.165	38454376.853			
J31	2542690.432	38454373.067			
J32	2542939.978	38454271.114			
J33	2542963.327	38454261.575			
J34	2543010.543	38454242.284			
J35	2543013.761	38454236.649			

东莞市麻涌镇测绘队

备注：2000国家大地坐标系.

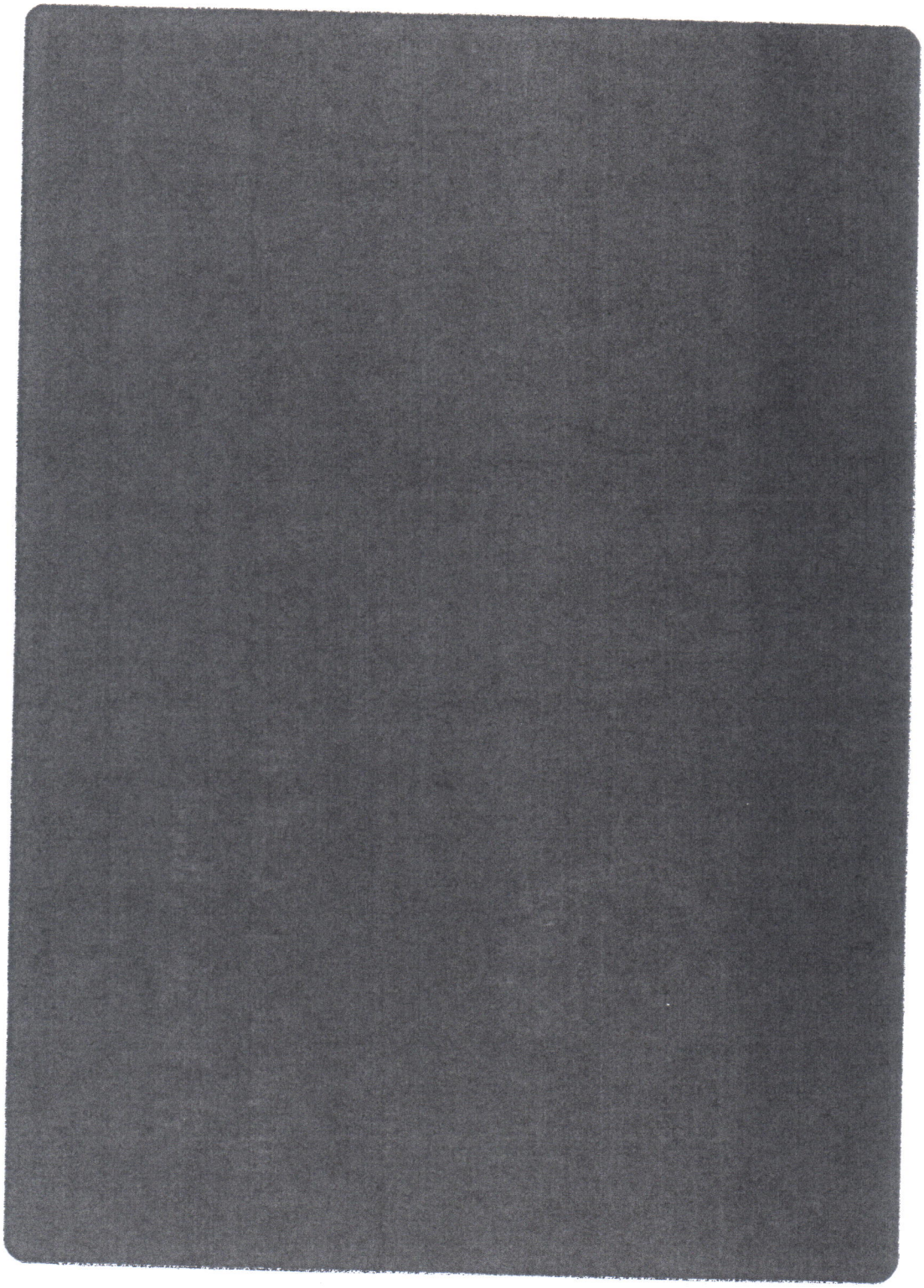
绘图日期：2019年1月15日

审核日期：2019年1月15日

比例尺：1:4400

制图员：刘宝君

审核员：



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2019年01月25日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№D 44520693801

粤（ 2019 ）东莞 不动产权第0024629 号

权 利 人	东莞中汽宏远汽车有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东莞市麻涌镇津澎村（东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目8栋涂装车间一）
不动产单元号	441911013004GB00542F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用 途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面 积	土地：宗地面积244184.34㎡ / 房屋：建筑面积9077.40㎡
使用期限	土地终止日期：2065年04月19日
权利其他状况	土地情况： 宗地面积：244184.34平方米.土地使用权人:东莞中汽宏远汽车有限公司 房屋情况： 房屋结构：钢结构 专有建筑面积:9077.4平方米 房屋总层数：1，房屋所在层：1层 权利人情况： 东莞中汽宏远汽车有限公司,91441900079591607H,单独所有,粤（2019）东莞不动产权第0024629号 所有权取得方式：自建 以下空白

附 记

备用土地证号为东府国用(2015)第特30号。 规划用途：东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目8栋涂装车间一

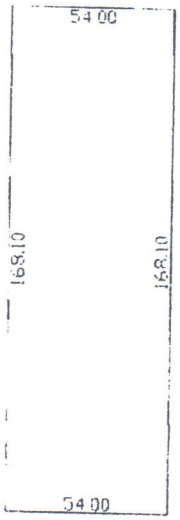
房产分户图

单位：m、m²

宗地代码	441911013004GB00542			结　构	钢结构	专有建筑面积	9077.40
幢　号	F0004	户 号	0001	总 层 数	1	分摊建筑面积	0.00
门 牌 号	8栋涂装车间一			所在楼层	1	建 筑 面 积	9077.40
坐　落	东莞市麻涌镇洪梁村(东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目8栋涂装车间一)						

测图比例 1:1500

指北针位置：



测绘单位：深圳市武测空间信息有限公司

绘制日期：2018 年 12月 28 日

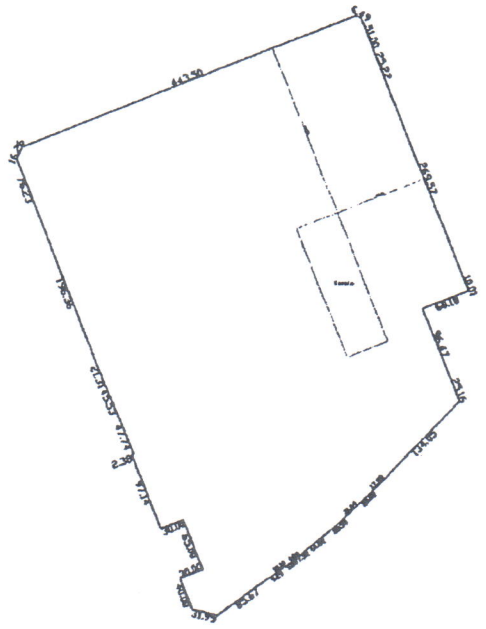
房产分户图

单位：m、㎡

宗地代码	441911013004GB00542		结　构	钢结构	专有建筑面积	9077.40
幢　号	F0004	户　号	0001	总 层 数	1	分摊建筑面积	0.00
门 牌 号	8栋涂装车间一			所在楼层	1	建 筑 面 积	9077.40
坐　落	东莞市麻涌镇洪梁村(东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目8栋涂装车间一)					

测图比例 1:5500

指北针位置：



测绘单位：深圳市武测空间信息有限公司

绘制日期：　2018 年 12月 28 日

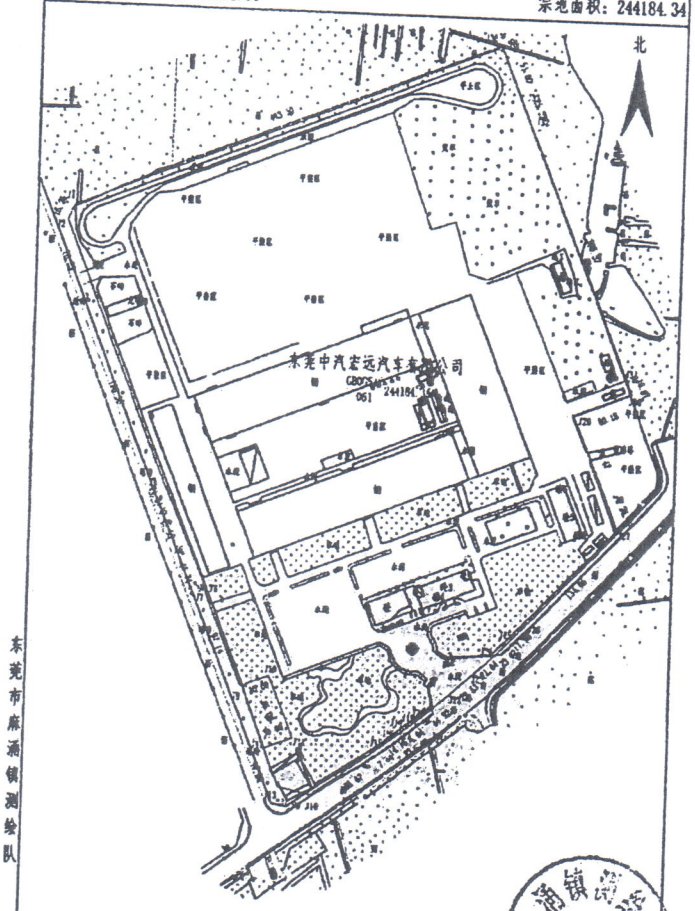
附图页

宗地图

宗地代码：441911013004GB00542　　单位：m

地籍图号：2542.50-38454.00　　权利人：东莞中汽宏远汽车有限公司

宗地面积：244184.34



东莞市麻涌镇测绘队

绘图日期：2019年1月15日

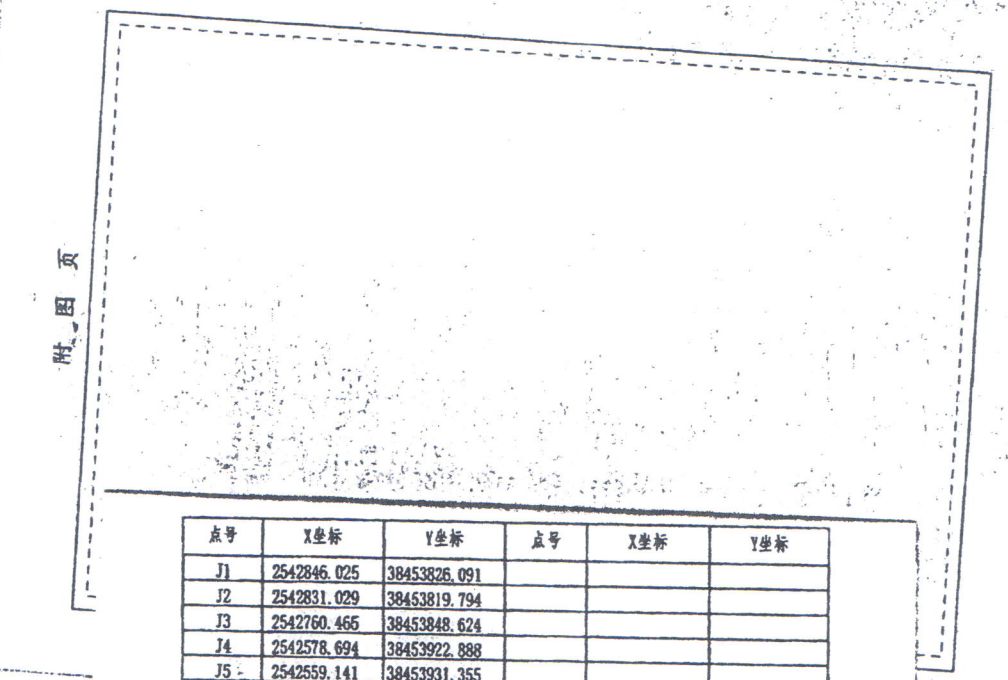
审核日期：2019年1月15日

比例尺：1:4400

绘图员：刘宝君

审核员：

附图页



点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
J1	2542846.025	38453826.091			
J2	2542831.029	38453819.794			
J3	2542760.465	38453848.624			
J4	2542578.694	38453922.888			
J5	2542559.141	38453931.355			
J6	2542517.358	38453949.448			
J7	2542473.546	38453968.419			
J8	2542472.673	38453966.204			
J9	2542382.745	38454002.945			
J10	2542394.091	38454030.716			
J11	2542333.919	38454055.300			
J12	2542322.573	38454027.528			
J13	2542285.544	38454042.657			
J14	2542278.381	38454073.834			
J15	2542329.215	38454142.792			
J16	2542333.639	38454148.770			
J17	2542335.343	38454151.035			
J18	2542344.023	38454162.224			
J19	2542347.239	38454166.164			
J20	2542349.759	38454169.322			
J21	2542354.362	38454175.266			
J22	2542383.006	38454209.350			
J23	2542402.851	38454231.220			
J24	2542417.821	38454246.843			
J25	2542434.516	38454263.556			
J26	2542447.453	38454276.063			
J27	2542545.807	38454367.147			
J28	2542569.096	38454357.632			
J29	2542658.405	38454321.144			
J30	2542681.165	38454376.853			
J31	2542690.432	38454373.067			
J32	2542939.978	38454271.114			
J33	2542963.327	38454261.575			
J34	2543010.543	38454242.284			
J35	2543013.761	38454236.649			

备注：2000国家大地坐标系.

绘图日期：2019年1月15日

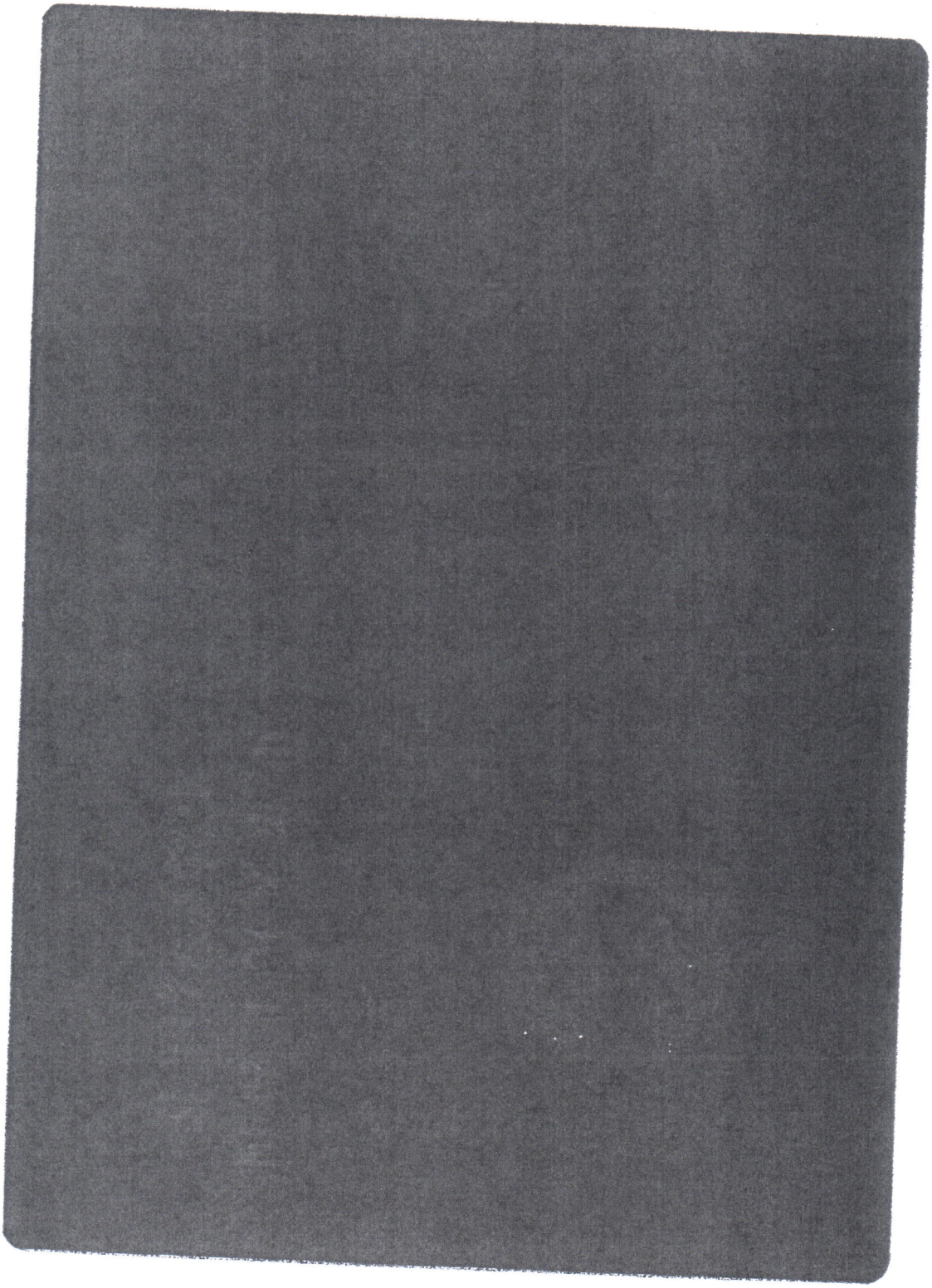
审核日期：2019年1月15日

比例尺：1:4400

绘图员：刘宝君

审核员：

东莞市麻涌镇测绘队







根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





2019 年 01 月 25 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44520693802

粤（ 2019 ） 东莞 不动产权第0024630 号

权 利 人	东莞中汽宏远汽车有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东莞市麻涌镇滘湾村（东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目12栋焊装车间一）
不动产单元号	441911013004GB00542F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用 途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面 积	土地：宗地面积244184.34㎡ / 房屋：建筑面积10806.30㎡
使用期限	土地终止日期：2065年03月19日
权利其他状况	土地情况： 宗地面积：244184.34平方米 土地使用权人：东莞中汽宏远汽车有限公司 房屋情况： 房屋结构：钢结构 专有建筑面积：10806.3平方米 房屋总层数：1，房屋所在层：1层 权利人情况： 东莞中汽宏远汽车有限公司，91441900079591607H，单独所有，粤（2019）东莞不动产权第0024630号 所有权取得方式：自建 以下空白

附 记

国用土地证号为东府国用(2015)第特30号 规划用途：东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目12栋焊装车间一

房产分户图

单位：m、m²

宗地代码	441911013004GB00542		结　构	钢结构	专有建筑面积	10806.30
幢　号	F0005	户　号 0001	总层数	1	分摊建筑面积	0.00
门牌号	12栋焊装车间一		所在楼层	1	建筑面积	10806.30
坐　落	东莞市麻涌镇滩澎村(东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目12栋焊装车间一)					

测图比例 1:1500

指北针位置：



测绘单位：深圳市武测空间信息有限公司

绘制日期：　2018 年 12月 28 日

附图所

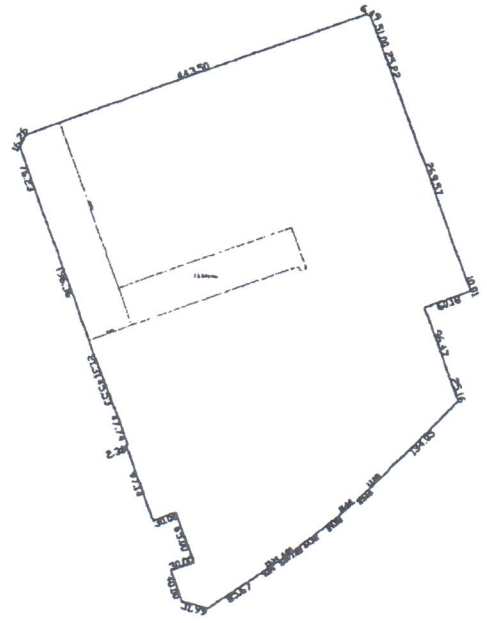
房产分户图

单位：m、㎡

宗地代码	441911013004GB00542			结　构	钢结构	专有建筑面积	10806.30
幢　号	F0005	户　号	0001	总 层 数	1	分摊建筑面积	0.00
门 牌 号	12栋焊装车间一			所在楼层	1	建 筑 面 积	10806.30
坐　落	东莞市麻涌镇洪梁村(东莞中汽宏远汽车有限公司迁建项目12栋焊装车间一)						

测图比例 1:5500

指北针位置：



测绘单位：深圳市武测空间信息有限公司

绘制日期：　2018 年 12月 28 日

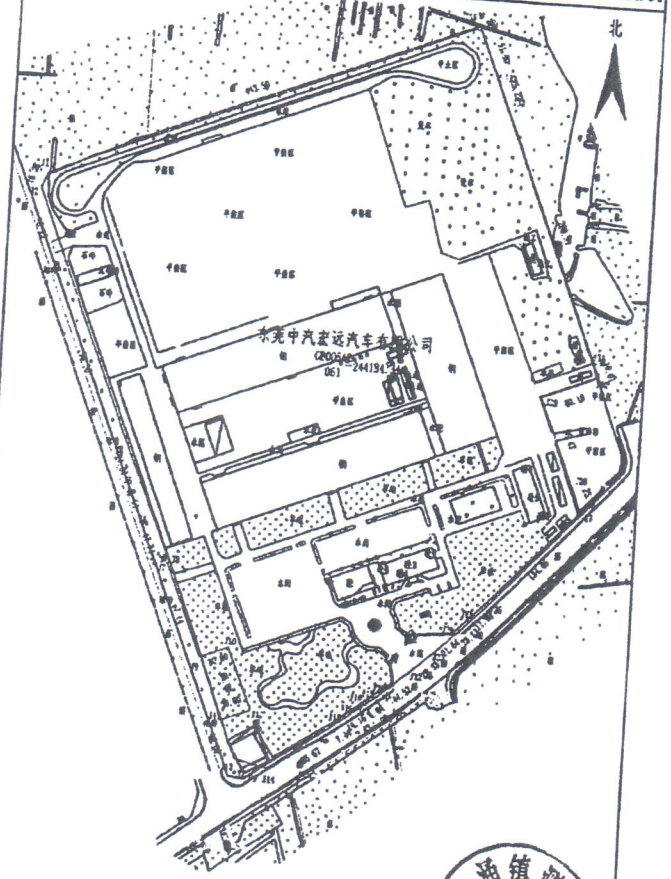
附图页

宗地图

宗地代码：441911013004GB00542
地籍图号：2542.50-38454.00

单位：m，㎡

权利人：东莞中汽宏远汽车有限公司
宗地面积：244184.34



东莞市麻涌镇测绘队

绘图日期：2019年1月15日
审核日期：2019年1月15日

比例尺：1:4400

绘图员：刘宝君
审核员：

附：图 页

点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
J1	2542846.025	38453826.091			
J2	2542831.029	38453819.794			
J3	2542760.465	38453848.624			
J4	2542578.694	38453922.888			
J5	2542559.141	38453931.355			
J6	2542517.358	38453949.448			
J7	2542473.546	38453968.419			
J8	2542472.673	38453966.204			
J9	2542382.745	38454002.945			
J10	2542394.091	38454030.716			
J11	2542333.919	38454055.300			
J12	2542322.573	38454027.528			
J13	2542285.544	38454042.657			
J14	2542278.381	38454073.834			
J15	2542329.215	38454142.792			
J16	2542333.639	38454148.770			
J17	2542335.343	38454151.035			
J18	2542344.023	38454162.224			
J19	2542347.239	38454166.164			
J20	2542349.759	38454169.322			
J21	2542354.362	38454175.266			
J22	2542383.006	38454209.350			
J23	2542402.851	38454231.220			
J24	2542417.821	38454246.843			
J25	2542434.516	38454263.556			
J26	2542447.453	38454276.063			
J27	2542545.807	38454367.147			
J28	2542569.096	38454357.632			
J29	2542658.405	38454321.144			
J30	2542681.165	38454376.853			
J31	2542690.432	38454373.067			
J32	2542939.978	38454271.114			
J33	2542963.327	38454261.575			
J34	2543010.543	38454242.284			
J35	2543013.761	38454236.649			

备注：2000国家大地坐标系.

东莞市麻涌镇测绘队

绘图日期：2019年1月15日

审核日期：2019年1月15日　　比例尺：1:4400

测绘员：刘宝君

审核人：

资产评估委托合同

编号：深圳亿通2026-0292

根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国民法典》《资产评估准则》及其他相关法律、法规的有关规定，经资产评估机构和委托人友好协商，在平等自愿的基础上就有关评估事宜约定如下：

一．资产评估机构和委托人的名称、住所

（一）资产评估机构的名称、住所、联系方式

机构名称：深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

地址：厦门市思明区湖滨四里64号湖光大厦17B-6

联系人：吴玉娜

联系方式：13959230395

（二）委托人的名称、住所、联系方式

委托人一：

委托人名称：龙洲集团股份有限公司

委托人住所：福建省龙岩市新罗区南环西路112号

联系人：王慧娟

联系方式：15960889927

委托人二：

委托人名称：龙岩市新宇汽车销售服务有限公司

委托人住所：龙岩市新罗区罗龙西路269号

联系人：王慧娟

联系方式：15960889927

二．评估目的：

为满足委托人龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司拟对持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权转让的需要，提供债权人债权于评估基准日市场价值的专业意见。

三．评估对象和评估范围

1、评估对象：龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权价值。

2、评估范围：龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权，具体以企业申报为准（详见评估申报明细表）。

四．评估基准日

2026 年 6 月 30 日。

五．资产评估报告使用范围

（一）除法律、法规另有规定的外，资产评估报告原则上仅供委托人使用。

资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律法规和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

（三）评估结论的使用有效期自评估基准日起壹年有效，委托人及其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四）未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

（五）委托人及其他资产评估报告使用人未征得资产评估机构同意，资

产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六．资产评估报告提交期限和方式

（一）委托人（或督促被评估单位或产权持有者）应于规定时间内提供资产评估所需的全部资料，该规定时间为委托人和资产评估机构协商并书面确定的时间。

（二）在本资产评估委托合同签订的前提下，资产评估机构在实施了必要的资产评估程序且委托人、被评估单位（或产权持有者）及相关当事方提供了资产评估所必需资料后 10 个工作日内 出具评估报告征求意见稿，待委托人反馈意见后出具正式资产评估报告。

如果在评估过程中出现提供评估资料时间延滞、评估工作量显著增加、评估对象异常及其他不可预见的情况，影响资产评估工作如期完成的，资产评估机构应立刻向委托人汇报，征得委托人同意后变更约定事项。

（三）如果委托人对资产评估报告初稿有异议，资产评估机构应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估报告初稿给出回复。

（四）在委托人确认可以出具正式资产评估报告的三个工作日内，资产评估机构应向委托人提交正式资产评估报告。

（五）如资产评估机构已经履行合同约定义务，而委托人未能在资产评估报告初稿提供后六个月内给予资产评估机构出具正式资产评估报告的确认，经资产评估机构书面催告之后，委托人无正当理由拒绝确认出具正式资产评估报告的，正式资产评估报告视为资产评估机构提供资产评估报告初稿当日出具。

（六）若涉及国有资产监督管理的备案或核准程序，在委托人确认后，资产评估机构方可将资产评估报告报送予相关国资部门或其授权单位。通过

备案或核准程序后的3个工作日内，资产评估机构应向委托人提交正式资产评估报告。

（七）资产评估报告壹式 伍 份，提交方式为邮寄送达。

（八）资产评估机构提供正式资产评估报告，视为完成合同约定。

七．资产评估服务费、支付时间及支付方式

（一）资产评估服务费

1．资产评估服务费：双方商定资产评估服务费为大写人民币叁万元整（RMB30,000.00元），其中委托人一承担的评估服务费为人民币壹万元整（RMB10,000.00元），委托人二承担的评估服务费为人民币贰万元整（RMB20,000.00元）

2．上述报价包含税费（须开具税率为6%的专用发票）及资产评估机构为执行本次资产评估业务而发生的差旅费、食宿费等。

3．可能涉及的翻译、函证等其他费用由委托人承担。

（二）支付时间及支付方式

资产评估机构向委托人提交正式资产评估报告且开具发票（税率为6%的专用发票）后5个工作日内一次性支付全额评估服务费。

收款账户信息如下：

收款单位：深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

开户银行：中国银行深圳竹子林支行

银行账号：756273876691

（三）委托人支付资产评估服务费完毕，视为完成合同约定。

八．资产评估机构和委托人的其他权利和义务

（一）委托人的权利和义务

1、提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰

当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

2、委托人应当为资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执业评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据评估业务需要，负责资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员与相关当事方之间的协调。

3、委托人或者相关当事人应当对其提供的资产评估申报资料及其他重要资料进行确认，包括但不限于签名、盖章、法律允许的其他方式等。

4、委托人或相关当事人、其他资产评估报告使用人未经资产评估机构书面同意，不得将资产评估报告征求意见稿或其中的初步评估结论进行任何形式的公开。

5、委托人应当按约定的评估服务费、支付时间和方式及时足额地支付评估费用，未及时足额支付的，每逾期一日按应付未付评估服务费的万分之五支付违约金。

（二）资产评估机构的权利和义务

1、资产评估机构应当遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告，是资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员的责任。

2、资产评估机构应派出具有足够经验的资产评估师和其他资产评估专业人员完成资产评估工作。

3、资产评估机构在执行资产评估业务过程中，有义务接受委托人的询问并及时回复和提供相应文件。

4、资产评估机构应按照约定的时间完成资产评估业务，出具资产评估报告。若资产评估报告涉及中国政府部门（不限于国有资产监督管理委员会）的备案、核准或问答程序，资产评估机构有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

5、资产评估机构对委托人及相关当事方提供的评估资料负有保密责任。

未经委托人书面同意，资产评估机构不得将该资料提供给委托人以外的第三者，法律、法规另有规定的除外。

6、委托人及相关当事方如拒绝提供或者不如实提供执行资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

7、委托人或者相关当事方原因导致评估程序受限无法履行评估委托合同，资产评估机构可以解除资产评估委托合同。

8、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。

9、委托人或相关当事人、其他资产评估报告使用人未经资产评估机构书面同意，擅自将资产评估报告征求意见稿或其中的初步评估结论进行任何形式的公开的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。

10、由于委托人原因中止资产评估业务、解除委托合同的，资产评估机构按照已执行资产评估业务的时间、进度，或已完成的工作量向委托人收取相应的评估服务费用。

11、如因委托人或相关当事方故意提供虚假资料直接导致资产评估机构因出具错误资产评估报告造成经济损失的，资产评估机构有权向委托人追偿。

九．违约责任

（一）签约双方的任何一方不履行资产评估委托合同义务或履行义务不符合约定的，应当按照约定承担维续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

（二）签约双方因不可抗力事项无法履行资产评估委托合同的，应当根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律、法规另有规定的除外。

十．委托合同的履行、变更、中止和解除

（一）双方应当按照资产评估委托合同全面履行义务。

（二）资产评估委托合同生效后，如评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型、评估报告类型等基本事项发生变化，或评估范围发生重大变化时，双方应当签订补充协议或重新签订资产评估委托合同。

（三）如果因委托人原因资产评估师、其他资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中受到限制，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响，资产评估师、其他资产评估专业人员采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响，资产评估机构可以中止履行资产评估委托合同，并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在合理期限内能排除限制，并及时以书面形式通知资产评估机构，双方应当继续履行约定，并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议；如委托人未能在上述期限内排除限制，双方应当解除资产评估委托合同。

（四）资产评估业务委托合同解除后，委托人和资产评估机构可以根据双方责任、已投入的工作量和工作进度，确定评估服务费收取或退回的比例或金额；同时资产评估机构应将已经取得的相关评估资料移交给委托人。

（五）签订资产评估委托合同时尚未明确的内容、签约各方发现相关事项存在遗漏或者在合同履行中约定内容发生变化，评估委托合同签约方可以采取签订补充合同或者法律允许的其他形式做出后续约定。

（六）鉴于评估工作的特殊性，资产评估机构开始评估工作后，委托人更改评估基准日视为另行委托，不影响资产评估机构按本合同约定收取各项费用的权利。

十一. 争议解决

因本协议产生的一切争议，协议双方应先友好协商；协商无法达成一致的，任何一方有权向委托人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二. 其他约定

本资产评估委托合同自各方当事人签字盖章之日起生效。除出现本资产评估委托合同约定终止之情形或经双方同意终止合同外，资产评估机构完成资产评估报告并提交给委托人，委托人按本合同第七条支付完资产评估服务费为本合同的终止时间。

本合同一式叁份，各方各执一份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

委托人一（盖章）：

法定代表人或授权代表人：

委托人二（盖章）：

法定代表人或授权代表人：

资产评估机构（盖章）：

法定代表人或授权代表人：

签订日期：

签订地址：

统一社会信用代码

91442000665049 87XM

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　蔡永安

成立日期　2007年08月23日

住　　所　深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹六道3号联泰大厦1705

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2022 年 10 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

深　圳　市　财　政　局

深圳市财政局关于深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司登记备案公告

（深财资备案〔2020〕54号）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司法定代表人为潘洪环。

三、深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

深圳市财政局

2020年10月29日

（联系人：张斌彬，电话：83938640）

抄送：深圳市资产评估协会。

深　圳　市　财　政　局

深圳市财政局关于深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司变更备案公告

（深财资备案〔2022〕25号）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司法定代表人由原来的吴海和变更为蔡永安。

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司股东由原来的吴海和：30%，马刚：39%，蔡永安：30%，胡汉棱：1%；变更为曾波涛：10%，吴海和：20%，马刚：40%，蔡永安：20%。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

深圳市财政局

2022年7月11日

（联系人：于曦，电话：0755-83938020）

抄送：深圳市资产评估协会。

资产评估机构从事证券服务业务备案名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	北京国融兴华房地产土地评估有限公司	911101027263771655	2021/2/8
2	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
3	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012045950	2021/2/8
4	北京中盛行房地产土地评估有限公司	91110106667500804W	2021/2/8
5	福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司	913500007593851969	2021/2/8
6	海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司	91460000676059213C	2021/2/8
7	江苏普信土地房地产资产评估测绘有限公司	9132021475898124T	2021/2/8
8	坤信国际资产评估（山东）集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
9	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
10	深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司	914403000504693255	2021/2/8
11	深圳立信土地房地产资产评估有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
12	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	9144030076499288XX	2021/2/8
13	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
14	深圳市中企华评资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
15	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	9144200066504987XM	2021/2/8
16	四川大友房地产评估咨询有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
17	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
18	新疆天合资产评估有限责任公司	916501026978191111U	2021/2/8
19	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
20	中都国脉（北京）资产评估有限公司	91110105787753750J	2021/2/8
21	中恒誉资产评估有限公司	91110101733465390H	2021/2/8
22	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
23	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。

资产评估师承诺函

龙洲集团股份有限公司、龙岩市新宇汽车销售服务有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟进行部分债权豁免涉及其持有的东莞中汽宏远汽车有限公司的债权市场价值进行了评估，以2026年6月30日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的执业资格；

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；

四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；

五、充分考虑了影响评估价值的因素；

六、评估结论合理；

七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：吴玉娜

正式执业会员 资产评估师 吴玉娜 39120014

资产评估师：汪宇苑

正式执业会员 资产评估师 汪宇苑 39210026

2026年9月23日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：39120014

会员姓名：吴玉娜

证件号码：352201**********9

所在机构：深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司厦门分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

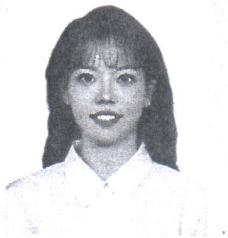
签名：吴玉娜

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 05 月 18 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：39210026

会员姓名：汪宇苑

证件号码：350524**********7

所在机构：深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司厦门分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 汪宇苑 39210026

签名：汪宇苑

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 05 月 07 日