

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

庞大汽贸集团股份有限公司
拟转让股权涉及的
保定冀东兴重型汽车销售有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

华夏金信评报字[2021]291号

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇二一年十一月二十八日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	7
二、评估目的	26
三、评估对象和评估范围	26
四、价值类型	27
五、评估基准日	27
六、评估依据	27
七、评估方法	30
八、评估程序实施过程和情况	36
九、评估假设	38
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	40
十二、资产评估报告使用限制说明	43
十三、资产评估报告日	44
附件.....	45

声明

一、本资产评估报告是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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其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、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。

庞大汽贸集团股份有限公司
拟转让股权涉及的
保定冀东兴重型汽车销售有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要
华夏金信评报字[2021]291号

天津华夏金信资产评估有限公司接受庞大汽贸集团股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对保定冀东兴重型汽车销售有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：庞大汽贸集团股份有限公司拟转让所持保定冀东兴重型汽车销售有限公司股权，需要对保定冀东兴重型汽车销售有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为保定冀东兴重型汽车销售有限公司股东全部权益价值；评估范围为保定冀东兴重型汽车销售有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021年10月31日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本评估报告具体评估结论如下：

总资产账面价值为 5,475.80 万元，评估价值为 17,251.57 万元，评估增值 11,775.77 万元，增值率为 215.05 %；

总负债账面价值为 8,422.88 万元，评估价值为 8,422.88 万元，评估值无变化；

净资产账面价值为 -2,947.08 万元，评估价值为 8,828.69 万元，评估增值 11,775.77 万元。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	216.71	216.71	-	-
2	非流动资产	5,259.09	17,034.86	11,775.77	223.91
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	1,277.20	-4,119.07	-5,396.27	-422.51
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	3,016.79	4,938.28	1,921.49	63.69
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	965.10	16,215.66	15,250.56	1,580.21
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	5,475.80	17,251.57	11,775.77	215.05
21	流动负债	8,422.88	8,422.88	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	8,422.88	8,422.88	-	-
24	净资产（所有者权益）	-2,947.08	8,828.69	11,775.77	

本次评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日。

八、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、母公司保定冀东兴重型汽车销售有限公司

1) 保定冀东兴重型汽车销售有限公司申报的标准店、五层综合楼和食堂建筑面积合计为 7,004.99 平方米，为保定冀东兴公司在其土地上自建取得，无房产证，也未办理建设工程规划许可证等前期规划手续。保定冀东兴重型汽车销售有限公司提供说明，承诺上述三项房产产权归其所有，无产权纠纷。

2) 保定冀东兴重型汽车销售有限公司土地（权证编号：保清国用（2008 出）第 13062200015 号）上，保定驰奥汽车销售有限公司建造了奥迪 4S 店，已取得《中华人民共和国房屋所有权证》（编号：保房权证清字第 0018785 号），证载权利人为：保定冀东兴重型汽车销售有限公司，证载面积为 2,424.01 平方米，保定冀东兴公司提供的实际建筑面积为 6,146.0 平方米。该房屋建筑物是保定驰奥汽车销售有限公司出资建造，保定冀东兴公司未支付相关费用。该房屋目前由保定驰奥汽车销售有限

公司经营使用。本次评估奥迪 4S 店未纳入评估范围，也未考虑奥迪 4S 店的建造对保定冀东兴重型汽车销售有限公司土地价值的影响。

3) 保定冀东兴重型汽车销售有限公司申报的小型客车证载所有人为呼和浩特市润强商务咨询服务有限责任公司，为被评估单位购入，但未办理产权人变更手续。

2、子公司绥化庞大广龙汽车销售有限公司申报的 4S 店、锅炉房和警卫室等 9 项房产，建筑面积合计为 15517.49 平方米，为绥化庞大广龙汽车销售有限公司在其土地上自建取得，无房产证。绥化庞大广龙汽车销售有限公司提供说明，上述九项房产产权归其所有，无产权纠纷。

3、子公司天津华盛中孚商贸有限公司申报的 4S 店、宿舍楼和岗亭，建筑面积合计为 5218.28 平方米，为天津华盛中孚商贸有限公司在其土地上自建取得，无房产证。天津华盛中孚商贸有限公司提供说明，上述三项房产产权归其所有，无产权纠纷。

4、子公司东营海正汽车销售服务有限公司所属的土地上，东营庞大东盛丰田汽车销售服务有限公司于 2011 年在了东营丰田店和配套宿舍，建筑面积共 4398.55 平方米。本次评估未将上述房产纳入评估范围，也未考虑上述房产的建造对东营海正汽车销售服务有限公司土地价值的影响。

5、子公司大连海清塑料制品有限公司申报的厂房建筑面积为 571.48 平方米，为大连海清塑料制品有限公司在其土地上自建取得，无房产证，也未办理建设工程规划许可证等前期规划手续。大连海清塑料制品有限公司提供说明，承诺上述房产产权归其所有，无产权纠纷。

6、子公司锦州滕企汽车销售服务有限公司申报的厂区办公室和门卫，建筑面积合计为 300.00 平方米，为锦州滕企汽车销售服务有限公司在其土地上自建取得，无房产证，也未办理建设工程规划许可证等前期规划手续。锦州滕企汽车销售服务有限公司提供说明，承诺上述房产产权归其所有，无产权纠纷。

7、子公司本溪市庞大龙盛汽车销售服务有限公司所持有的明山区卧龙办事处卧龙村商业用地使用权，证载使用权面积为 7700 平方米，公司目前实际使用土地面积为 6,868.00 平方米。实际使用面积小于证载面积的原因是历史年度部分土地被政府征用，本溪市庞大龙盛汽车销售服务有限公司未办理土地使用证变更。本次评估按企业提供的实际占地面积计算评估值。

8、子公司通化庞大金腾汽车销售服务有限公司

1) 通化庞大金腾汽车销售服务有限公司申报的 4S 店，建筑面积合计为 4350 平方米，为通化庞大金腾汽车销售服务有限公司在其土地上自建取得，无房产证。通化庞大金腾汽车销售服务有限公司提供说明，上述房产产权归其所有，无产权纠纷。

2) 通化庞大金腾汽车销售服务有限公司申报的土地 6600 平方米, 于 2009 年 9 月 29 日签订了投资合同书, 并于 2010 年 9 月 15 日取得了吉林省国土资源厅办公室的用地批复, 已缴纳土地出让金, 未取得国有土地使用证。本次评估已纳入评估范围, 采用适当的方法进行评估。

9、子公司鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司

1) 鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司申报的 4S 店和锅炉房, 建筑面积合计为 3230 平方米, 为鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司在其土地上自建取得, 无房产证。鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司提供说明, 上述两项房产产权归其所有, 无产权纠纷。

2) 鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司申报的土地 18104 平方米, 于 2011 年 9 月 19 日签订了国有土地使用权出让合同, 已缴纳土地出让金, 未取得国有土地使用证。本次评估已纳入评估范围, 采用适当的方法进行评估。

3) 子公司鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司所属的土地上, 鸡西中冀汽车销售有限公司于 2012 年在建了鸡西斯巴鲁 4S 店和配套锅炉房、水房, 建筑面积共 2820 平方米。本次评估未将上述房产纳入评估范围, 也未考虑上述房产的建造对鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司土地价值的影响。

上述未取得产权证书房产的建筑面积由被评估单位申报, 日后办理相关的房屋所有权证时, 若法定机构测量面积与本次申报面积不一致时, 以法定机构测定面积为准, 评估结论相应调整。本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项。

(二) 担保、抵押及其或有负债 (或有资产) 等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、东营海正汽车销售服务有限公司为北京五方中冀汽车销售有限公司提供抵押担保; 将坐落于东营区东八路 77 号 2 幢的房屋 (<东房权证东营区字第 050125 号>) 及土地使用权 (<东 (开) 国用 (2006) 第 02 号>) 抵押给秦皇岛银行股份有限公司新世纪支行。抵押面积: 2808.45 m²; 债权确定期间: 2020 年 12 月 16 日起 2025 年 12 月 15 日止。

2、锦州滕企汽车销售服务有限公司将坐落于锦州市开发区杏山街道梁屯村的 5 处房产 (房产所有权证编号分别为: 房字第 010908 号、房字第 010913 号、房字第 010909 号、房字第 010910 号、房字第 010911 号) 及土地 (土地使用证编号: 锦州国用 (2002) 字第 000434 号), 抵押给一汽汽车金融有限公司。土地面积为 14,367.90 平方米, 房屋建筑面积合计为 5,659.83 平方米, 抵押期限为: 2018 年 4 月 9 日起 2020 年 4 月 8 日止。

截止 2021 年 10 月 31 日，上述抵押权未撤销。

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

(三) 评估基准日委估资产涉及的租赁事项

评估基准日部分房产、土地已出租，具体情况见报告附件 3《保定冀东兴公司及所属子公司房屋、土地出租情况表》。

本次评估未考虑正在执行的租约对评估结论的影响。

(四) 评估基准日存在的未决诉讼

子公司营口银行股份有限公司存在未决诉讼

平安支行诉营口安顺汽车销售服务有限公司金融借款合同纠纷一案，要求判令被告向原告偿付银行承兑汇票垫款 29,869,322.80 元及至垫款清偿完毕之日的全部利息（按每日万分之五计算），该案目前正在等待法院开庭审理。目前法院已将营口银行股份有限公司部分银行账号查封。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

庞大汽贸集团股份有限公司
拟转让股权涉及的
保定冀东兴重型汽车销售有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

华夏金信评报字[2021]291号

庞大汽贸集团股份有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对庞大汽贸集团股份有限公司拟实施转让股权事宜所涉及的保定冀东兴重型汽车销售有限公司股东全部权益在 2021 年 10 月 31 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人是庞大汽贸集团股份有限公司，被评估单位是保定冀东兴重型汽车销售有限公司，资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

（一）委托人概况

公司名称：庞大汽贸集团股份有限公司（以下简称：庞大集团）

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：滦县火车站东一公里处

经营场所：北京市朝阳区王四营乡黄厂路甲 3 号庞大双龙培训中心

法定代表人：黄继宏

注册资本：1,022,722.507 万元人民币

成立日期：2003-03-03

营业期限：2003-03-03 至 2023-12-31

经营范围：汽车销售；农用机动运输车、电器机械、建材（不含木材、石灰）、汽车配件批发、零售；汽车展览、展示；汽车装饰；汽车租赁；建筑工程机械及设备销售租赁；二手车买卖代理；市场管理咨询服务；保险兼业代理（代理险种：货物运输保险、机动车辆保险）；货物及技术进出口业务（国家限定或禁止的项目除外）；

电子产品销售；融资租赁业务（国家限制或禁止的项目除外）；其他印刷品；房屋、场地租赁。以下限分支凭许可证经营：汽车修理与维护、汽车货运(普货)及配载***（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）。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：保定冀东兴重型汽车销售有限公司（以下简称：保定冀东兴公司）

统一社会信用代码：91130608777740112G

类型：其他有限责任公司

住所：保定市清苑区和平路 298 号

法定代表人：闫守阳

注册资本：5000.00 万元人民币

成立日期：2005 年 08 月 05 日

营业期限：自 2005 年 08 月 05 日至 2025 年 08 月 04 日

经营范围：汽车零配件零售。汽车、润滑油、轮胎销售；汽车租赁；机动车维修；自有场地租赁；物业管理服务；自有房屋租赁；保洁服务。（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）

登记机关：清苑区市场监督管理局

2、公司股权结构及变更情况

保定冀东兴重型汽车销售有限公司由庞大汽贸集团股份有限公司和保定市华新汽车贸易有限公司于 2005 年 8 月设立。

根据协议、章程的规定，2005 年 8 月出资 500 万元，保定正源会计师事务所有限责任公司出具保正会设验字（2005）第 185 号《验资报告》；

根据保定冀东兴重型汽车销售有限公司《股东决定》（2013 年 04 月 20 日），2013 年 04 月增加出资 4500 万元。

截至评估基准日，保定冀东兴重型汽车销售有限公司实收资本为 5000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

投资方	认缴注册资本 额（万元）	实缴注册资 本额（万元）	持股比例
庞大汽贸集团股份有限公司	375	375	7.5%
保定市华新汽车贸易有限公司	4,625	4,625	92.5%
合计	5,000	5,000	100%

庞大汽贸集团股份有限公司持有保定市华新汽车贸易有限公司 75%的股权，在

庞大汽贸集团股份有限公司合并层面，庞大汽贸集团股份有限公司持有保定冀东兴重型汽车销售有限公司 100%股权。

3、公司经营管理结构

保定冀东兴公司原主营业务为重型汽车及配件的销售，由于经营效益欠佳，公司已停止汽车销售业务，原品牌授权已终止，目前将部分现有房产对外出租。公司现有员工 5 人，其中管理人员 1 人，行政 1 人，物业管理人员 1 人，保安 1 人，财务 1 人，外聘小时工 2 人。

4、公司主要股权投资情况

公司共有 10 家对外长期股权投资单位，投资单位名称、持股比例及投资金额如下表：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例%	投资成本	账面价值
1	绥化庞大广龙汽车销售有限公司	100	10,000,000.00	10,000,000.00
2	天津华盛中孚商贸有限公司	100	1,000,000.00	1,000,000.00
3	东营海正汽车销售服务有限公司	100	10,000,000.00	10,000,000.00
4	大连海清塑料制品有限公司	100	600,000.00	600,000.00
5	锦州滕企汽车销售服务有限公司	100	5,000,000.00	5,000,000.00
6	营口安顺汽车销售服务有限公司	100	10,000,000.00	10,000,000.00
7	本溪市庞大龙盛汽车销售服务有限公司	100	10,000,000.00	10,000,000.00
8	通化庞大金腾汽车销售服务有限公司	100	10,000,000.00	10,000,000.00
9	鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司	100	10,000,000.00	10,000,000.00
10	呼和浩特市庞大昌泽汽车销售有限责任公司	100	10,000,000.00	10,000,000.00
合 计			76,600,000.00	76,600,000.00

(1) 绥化庞大广龙汽车销售有限公司

1) 基本情况

企业名称：绥化庞大广龙汽车销售有限公司

统一社会信用代码：912312006729442152

企业类型：有限责任公司

住所：黑龙江省绥化市北林区经济开发区

法定代表人：许志军

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2008 年 06 月 13 日

营业期限：2008 年 06 月 13 日 至 2028 年 06 月 12 日

经营范围：大中小型货车维修、小型车维修二类；保险兼业代理：机动车辆险、

家庭财产险、人身意外伤害险；汽车销售；货车、汽车及摩托车配件、机械设备及电子产品经销；机械设备租赁；信息咨询；二手车经纪（以上各项不含国家禁止或限制经营项目）。

2) 分公司基本情况

企业名称：绥化庞大广龙汽车销售有限公司牡丹江分公司

统一社会信用代码：91231000MA195XLM8J

企业类型：其他有限责任公司分公司

住所：黑龙江省牡丹江市阳明区铁岭河镇八面通街交通枢纽国际物流中心 10 号库房 2、3、4 号门市

法定代表人：陈林生

成立日期：2016 年 12 月 22 日

营业期限：2016 年 12 月 22 日至 2028 年 06 月 12 日

经营范围：保险兼业代理；机动车辆险、家庭财产险、人身意外伤害险；汽车销售；货车、汽车及摩托车配件、机械设备及电子产品经销；机械设备租赁；信息咨询。

3) 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，绥化庞大广龙汽车销售有限公司注册资本 1,000 万元人民币，实收资本为 1,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

投资方	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
保定冀东兴重型汽车销售有限公司	1,000	1,000	100%

4) 公司经营管理结构

公司目前不经营，店面部分出租，部分闲置，专职人员仅店长 1 人，会计兼职，无具体管理架构。

5) 公司的主要业务及经营情况

公司主要资产为房屋建筑物，建筑面积 15517.49 平方米，未取得权属证书，目前部分对外出租，部分闲置。公司由庞大集团园区事业部代管，重大事项决议由代管单位决定。

6) 近年的财务及经营状况

公司近年财务及经营状况如下表：

单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	1,254,733.97	3,790,743.50	7,171,662.37
非流动资产	34,663,022.03	38,527,622.17	39,291,120.89
资产总计	35,917,756.00	42,318,365.67	46,462,783.26
流动负债	58,989,162.15	61,150,154.07	64,042,468.44
非流动负债	3,654,625.00	3,760,250.00	-
负债合计	62,643,787.15	64,910,404.07	64,042,468.44
所有者权益合计	-26,726,031.15	-22,592,038.40	-17,579,685.18
项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	683,297.60	1,823,729.49	1,144,214.28
营业成本	578,454.80	5,056.80	675,383.56
营业利润	-4,172,281.82	-918,474.06	-3,210,702.89
利润总额	-4,107,586.50	-925,852.81	-3,302,834.50
净利润	-4,133,992.75	-957,540.31	-3,302,834.50

上述 2019 年度及 2020 年会计报表未经审计，2021 年 1-10 月会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 津专字[2021]1859 号无保留意见审计报告。

(2) 天津华盛中孚商贸有限公司

1) 基本情况

企业名称：天津华盛中孚商贸有限公司

统一社会信用代码：911201167863678662

企业类型：有限责任公司

住所：天津市滨海新区塘沽西江里 21-1-202

法定代表人：安永存

注册资本：100 万元人民币

成立日期：2006 年 04 月 06 日

营业期限：2006 年 04 月 06 日至 2026 年 04 月 05 日

经营范围：汽车、机械设备、电器设备、仪器仪表、化工产品（危险品、剧毒品、易制毒品除外）、建筑材料、金属材料、计算机及配件、汽车配件、汽车装具销售；计算机技术的开发、转让、信息咨询；机动车维修；日用百货、润滑油、箱包皮具、服装鞋帽销售。（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) 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，天津华盛中孚商贸有限公司注册资本 1,000 万元人民币，实收资本为 1,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

投资方	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
保定冀东兴重型汽车销售有限公司	100	100	100%

3) 公司经营管理结构

公司目前主要业务为零星销售汽车配件和少量的维修业务，只有两名售后人员，会计兼职，无具体管理架构。

4) 公司的主要业务及经营情况

公司主要资产为房屋建筑物，建筑面积 5218.28 平方米，未取得权属证书，目前无偿提供给集团内天津冀星汽车贸易有限公司使用。公司由庞大集团上汽菲克事业部代管，重大事项决议由代管单位决定。

5) 近年的财务及经营状况

公司近年财务及经营状况如下表：

单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	91,100.88	92,983.94	84,980.98
非流动资产	10,973,896.67	11,727,533.17	12,633,940.97
资产总计	11,064,997.55	11,820,517.11	12,718,921.95
流动负债	15,241,724.13	15,428,647.79	15,346,864.05
非流动负债	-	-	-
负债合计	15,241,724.13	15,428,647.79	15,346,864.05
所有者权益合计	-4,176,726.58	-3,608,130.68	-2,627,942.10
项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	1,117,401.66	1,146,760.78	474,177.30
营业成本	802,990.65	968,614.04	938,529.24
营业利润	-577,113.11	-982,747.72	-1,731,332.82
利润总额	-568,595.90	-980,188.58	-1,732,535.64
净利润	-568,595.90	-980,188.58	-1,732,535.64

上述 2019 年及 2020 年会计报表未经审计，2021 年 1-10 月会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 津专字[2021]1867 号无保留意见审计报告。

(3) 东营海正汽车销售服务有限公司

1) 基本情况

企业名称：东营海正汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：9137050075543865XK

企业类型：有限责任公司

住所：东营市经济开发区黄河路和东八路交汇处西南角

法定代表人：胡文军

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2003 年 10 月 28 日

营业期限：2003 年 10 月 28 日 至 2023 年 10 月 27 日

经营范围：汽车、五金、机电产品销售；汽车装饰；二类机动车维修（有效期限以许可证为准）。（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) 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，东营海正汽车销售服务有限公司注册资本 1,000 万元人民币，实收资本为 1,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

投资方	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
保定冀东兴重型汽车销售有限公司	1,000	1,000	100%

3) 公司经营管理结构

公司目前不经营，店面出租，无专职管理人员，会计兼职，无具体管理架构。

4) 公司的主要业务及经营情况

公司主要资产为房屋建筑物，建筑面积 2808.45 平方米，已取得权属证书，目前对外出租。公司由集团园区事业部代管，重大事项决议由代管单位决定。

5) 近年的财务及经营状况

公司近年财务及经营状况如下表：

单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	205.46	46.21	36,982.50
非流动资产	5,331,761.51	25,794,226.67	26,050,420.94
资产总计	5,331,966.97	25,794,272.88	26,087,403.44
流动负债	9,121,881.77	29,821,727.94	30,273,854.65
非流动负债	-	-	-
负债合计	9,121,881.77	29,821,727.94	30,273,854.65
所有者权益合计	-3,789,914.80	-4,027,455.06	-4,186,451.21
项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	362,663.27	458,250.71	410,214.29
营业成本	217,758.67	23,307.88	5,367.12
营业利润	239,240.26	168,662.10	15,627.92
利润总额	237,540.26	158,996.15	15,628.12
净利润	237,540.26	158,996.15	15,628.12

上述 2019 年及 2020 年会计报表未经审计，2021 年 1-10 月会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 津专字[2021]1834 号无保留意见审计报告。

(4) 大连海清塑料制品有限公司

1) 基本情况

名称：大连海清塑料制品有限公司

统一社会信用代码：912102135760589184

类型：有限责任公司

住所：辽宁省大连市金州区站前街道金湾路 429-2 号 1-2 层

法定代表人：田利军

注册资本：50.00 万元

成立日期：2011 年 06 月 14 日

营业期限：自 2011 年 06 月 14 日 至 2031 年 06 月 13 日

经营范围：塑料制品销售；国内一般贸易（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目，取得行业许可后方可经营）***（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。）

登记机关：大连金普新区市场监督管理局

2) 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，大连海清塑料制品有限公司实收资本为 50 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

投资方	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
保定冀东兴重型汽车销售有限公司	50	50	100%

3) 公司经营管理结构

公司目前主要业务为 2 个店面的对外出租，工作人员为兼职，无具体管理架构。

4) 公司的主要业务及经营情况

公司主要资产为土地及房屋，位于大连市金州区站前街道马家新村金湾路 429 号，占地面积 12064 平方米，房屋的建筑面积总计 571.48 平方米。房屋建筑物无不动产权证书，土地使用权证编号：金国用（2013）第 0625003 号。目前房产和土地处于对外出租状态。

5) 近年的财务及经营状况

公司近年财务及经营状况如下表：

单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	0.00	9,269.39	0.00
非流动资产	17,437,049.84	18,120,154.44	18,939,879.96
资产总计	17,437,049.84	18,129,423.83	18,939,879.96
流动负债	22,476,854.44	23,142,398.78	23,524,109.71
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	22,476,854.44	23,142,398.78	23,524,109.71
所有者权益合计	-5,039,804.60	-5,012,974.95	-4,584,229.75
项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	658,730.16	428,571.42	0.00
营业成本	720,764.60	819,725.52	0.00
营业利润	-26,829.65	-425,728.62	-865,182.27
利润总额	-26,829.65	-428,745.20	-865,419.53
净利润	-26,829.65	-428,745.20	-865,419.53

上述 2019 年度及 2020 年度会计报表未经审计，2021 年 1-10 月会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 津专字[2021]1862 号无保留意见审计报告。

（5）锦州滕企汽车销售服务有限公司

1) 基本情况

名称：锦州滕企汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：912107007367409762

类型：有限责任公司

住所：辽宁省锦州经济技术开发区杏山镇经贸大街 1 号

法定代表人：董帅

注册资本：500 万元人民币

成立日期：2005 年 08 月 05 日

营业期限：自 2002 年 04 月 23 日至 2032 年 04 月 23 日

经营范围：汽车、钢材、汽车配件、车用润滑油销售；汽车维修、汽车仓储；咨询服务；二手车经纪服务。（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。）

登记机关：锦州滨海新区市场监督管理局

2) 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，锦州滕企公司注册资本 500 万元，实收资本为 500 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

投资方	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
保定冀东兴重型汽车销售有限公司	500	500	100%

3) 公司经营管理结构

公司原品牌授权已取消，目前无经营业务，部分房产出租，工作人员为 2 人，无具体管理架构。

4) 公司的主要业务及经营情况

公司主要资产为房产、土地，项目位于辽宁省锦州市太和区杏山镇梁屯村高速公路南出口附近，占地面积 14367.9 平方米，建筑面积 5670 平方米房产主要有一汽卡展中心、卡修车间、食堂、宿舍、锅炉房等。

5) 近年的财务及经营状况

公司近年财务及经营状况如下表：

单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	9,956,432.46	26,044,263.46	46,606,893.81
非流动资产	3,501,868.64	3,743,581.28	4,050,819.22
资产总计	13,458,301.10	29,787,844.74	50,657,713.03
流动负债	45,740,173.71	56,487,274.63	71,419,520.65
非流动负债	0.00	2,751,113.96	0.00
负债合计	45,740,173.71	59,238,388.59	71,419,520.65
所有者权益合计	-32,281,872.61	-29,450,543.85	-20,761,807.62
项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	2,764,287.93	33,400,380.27	257,931,582.30
营业成本	3,286,018.00	33,359,462.59	265,123,816.16
营业利润	-2,831,988.76	-3,981,613.44	-14,392,094.57
利润总额	-2,831,328.76	-3,944,247.71	-14,476,533.08
净利润	-2,831,328.76	-3,944,247.71	-14,476,533.08

上述 2019 年度、2020 年度会计报表未经审计，2021 年 1-10 月会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 津专字[2021]1868 号无保留意见审计报告。

(6) 营口安顺汽车销售服务有限公司

1) 基本情况

名称：营口安顺汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：91210804726835250H

类型：有限责任公司

住所：辽宁省营口市鲅鱼圈区芦屯镇芦屯堡村(芦屯中学西侧)

法定代表人：陈军

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2001 年 02 月 20 日

营业期限：自 2001 年 02 月 20 日 至 2031 年 03 月 22 日

经营范围：汽车及配件销售；一类汽车大中型货车维修，一类汽车小型车辆维修；汽车储存；汽贸信息反馈；二手车置换；信息咨询服务；汽车装饰装潢；房地产开发。（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。）

登记机关：营口市鲅鱼圈区市场监督管理局

2) 分公司基本情况

企业名称：营口安顺汽车销售服务有限公司鲅鱼圈分公司

统一社会信用代码：912108043940039087

企业类型：有限责任公司分公司

住所：辽宁省营口市鲅鱼圈区芦屯镇芦屯堡(07-安顺汽车销售公司综合楼)

法定代表人：陈军

成立日期：2014 年 08 月 19 日

营业期限：2014 年 08 月 19 日 至 无固定期限

经营范围：汽车维修，汽车装饰装潢服务。（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。）

登记机关：营口市鲅鱼圈区市场监督管理局

3) 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，营口安顺汽车销售服务有限公司实收资本为 1000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

投资方	认缴注册资本 额（万元）	实缴注册资 本额（万元）	持股比例
庞大汽贸集团股份有限公司	1000	1000	100%

4) 公司经营管理结构

公司原为上汽大众品牌授权店，目前因品牌经营授权被取消，4S 店暂时处于停业整顿期，工作人员为兼职，无具体管理架构。公司由庞大集团园区事业部代管，

重大事项决议由代管单位决定。

5) 公司的主要业务及经营情况

公司主要资产为安顺汽车销售公司综合楼及所在土地，地处辽宁省营口市鲅鱼圈区芦屯镇，公司距沈阳和大连均约 200 余公里。房屋和土地为公司自有，产权证均已取得。公司占地面积 12100 平方米，房屋面积 3,692.83 平方米，由于公司停业房屋和土地均为闲置状态。另有 8,484.42 平方米商业用地对外出租。

6) 近年的财务及经营状况

被评估单位近年财务及经营状况如下表：

单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	195,163.16	4,532,718.14	5,296,637.32
非流动资产	20,178,882.79	20,655,176.29	22,356,928.77
资产总计	20,374,045.95	25,187,894.43	27,653,566.09
流动负债	40,070,907.90	43,147,010.86	43,246,712.01
非流动负债	73,339.42	0.00	277,397.00
负债总计	40,144,247.32	43,147,010.86	43,524,109.01
所有者权益合计	-19,770,201.37	-17,959,116.43	-15,870,542.92
项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	102,422.64	1,527,204.76	15,039,435.30
营业成本	670,448.30	1,619,031.61	15,427,919.98
营业利润	-1,811,120.44	-2,065,054.50	-10,838,287.25
利润总额	-1,811,084.94	-2,081,643.50	-10,710,436.67
净利润	-1,811,084.94	-2,088,573.51	-10,238,743.49

上述 2019 年及 2020 年度会计报表未经审计，2021 年 1-10 月会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 津专字[2021]1861 号无保留意见审计报告。

(7) 本溪市庞大龙盛汽车销售服务有限公司

1) 基本情况

名称：本溪市庞大龙盛汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：91210504667295046A

类型：有限责任公司

住所：辽宁省本溪市明山区育龙路 339 栋 1 至 2 层

法定代表人：张华

注册资本：1000.00 万元

成立日期：2007 年 12 月 13 日

营业期限：自 2007 年 12 月 13 日至 2028 年 06 月 10 日

经营范围：销售汽车、汽车配件、汽车装饰品、钢材、五金、机电产品、化工产品、建筑材料、服装、鞋帽、日用品、润滑油、家用电器；二类汽车小型车辆维修；汽车装饰美容服务；汽车信息咨询服务；汽车租赁服务；代办汽车贷款手续、机动车牌照、转籍过户、年检服务。（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）

登记机关：本溪市明山区市场监督管理局

2) 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，本溪市庞大龙盛汽车销售服务有限公司实收资本为 1000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

投资方	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
保定冀东兴重型汽车销售有限公司	1000	1000	100%

3) 公司经营管理结构

公司目前主要业务为 1 个汽车 4S 店的对外出租，工作人员为兼职，无具体管理架构。

4) 公司的主要业务及经营情况

公司主要资产为房屋建筑物和土地，位于辽宁省本溪市明山区育龙路 339 栋 1 至 2 层，占地面积 6868 平方米，建筑面积 3152.18 平方米，目前房产和土地全部出租。

5) 近年的财务及经营状况

公司近年财务及经营状况如下表：

单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	1,606,578.19	1,576,388.61	1,759,483.86
非流动资产	9,901,185.70	10,401,699.64	11,207,509.73
资产总计	11,507,763.89	11,978,088.25	12,966,993.59
流动负债	15,825,669.04	15,162,162.44	16,075,614.41
非流动负债	-	-	209,797.00
负债总计	15,825,669.04	15,162,162.44	16,285,411.41
所有者权益合计	-4,317,905.15	-3,184,074.19	-3,318,417.82
项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	60,362.83	954,725.81	1,030,966.67
营业成本	-	15,733.12	8,387,782.44
营业利润	-683,830.96	129,546.51	-9,156,435.56
利润总额	-1,133,830.96	134,343.63	-9,116,423.23
净利润	-1,133,830.96	134,343.63	-9,116,423.23

上述 2019 年度、2020 年度会计报表未经审计，2021 年 10 月 31 日会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了 CAC 津专字[2021]1825 号无保留意见审计报告。

(8) 通化庞大金腾汽车销售服务有限公司

1) 基本情况

企业名称：通化庞大金腾汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：91220505673324480K

企业类型：其他有限责任公司

住所：通化市新胜北路 2395 号

法定代表人：秦长建

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2008 年 05 月 19 日

营业期限：2008 年 05 月 19 日至 2028 年 05 月 18 日

经营范围：汽车销售；二类汽车维修、小型汽车总成修理，专项修理，小修，维修救援；汽车配件、汽车装饰用具销售；汽车美容、服装、鞋帽、日用品、家用电器销售；代理机动车辆保险；汽车信息咨询，受客户委托代办汽车贷款、机动车牌照、转籍过户、年检手续；汽车租赁服务；非居住房地产租赁（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) 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，通化庞大金腾汽车销售服务有限公司注册资本 1,000 万元人民币，实收资本为 1,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

投资方	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
保定冀东兴重型汽车销售有限公司	1,000	1,000	100%

3) 公司经营管理结构

公司目前不经营，店面部分出租部分闲置，专职人员仅店长 1 人，会计兼职，无具体管理架构。

4) 公司的主要业务及经营情况

公司主要资产为房屋建筑物，建筑面积 4350 平方米，尚未取得权属证书，目前对外出租。

5) 近年的财务及经营状况

公司近年财务及经营状况如下表：

单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	6,602.70	10,729.16	185,250.30
非流动资产	15,178,046.91	15,589,275.16	16,134,539.05
资产总计	15,184,649.61	15,600,004.32	16,319,789.35
流动负债	37,580,444.48	38,207,561.98	38,678,180.66
非流动负债	-	-	-
负债合计	37,580,444.48	38,207,561.98	38,678,180.66
所有者权益合计	-22,395,794.87	-22,607,557.66	-22,358,391.31
项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	721,473.67	663,106.64	669,568.14
营业成本	446,103.23	615,066.52	384,690.98
营业利润	211,752.79	-72,604.47	-597,243.64
利润总额	211,762.79	-72,612.95	-603,796.82
净利润	211,762.79	-72,612.95	-603,796.82

上述 2019 年及 2020 年会计报表未经审计，2021 年 1-10 月会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 津专字[2021]1855 号无保留意见审计报告。

(9) 鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司

1) 基本情况

企业名称：鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司

统一社会信用代码：9123030067290095X5

企业类型：有限责任公司

住所：黑龙江省鸡西市鸡冠区康乐 2-门市-8(电台路)

法定代表人：张玉龙

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2008 年 03 月 12 日

营业期限：2008 年 03 月 12 日 至 无固定期限

经营范围：保险兼业代理服务；汽车销售；汽车保养服务；汽车零配件、汽车装饰用品、服装、厨具卫具及日用杂品、食品（酒、饮料及茶叶）批发、零售；汽车租赁。

2) 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司注册资本 1,000 万元人民币，实收资本为 1,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

投资方	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
保定冀东兴重型汽车销售有限公司	1,000	1,000	100%

3) 公司经营管理结构

公司目前不经营，店面闲置，专职人员仅店长 1 人，会计兼职，无具体管理架构。

4) 公司的主要业务及经营情况

公司主要资产为房屋建筑物，建筑面积 3230 平方米，尚未取得权属证书，目前闲置。公司由集团园区事业部代管，重大事项决议由代管单位决定。

5) 近年的财务及经营状况

公司近年财务及经营状况如下表：

单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	57,756.18	57,069.04	10,554.35
非流动资产	16,850,764.16	17,347,369.73	17,960,317.76
资产总计	16,908,520.34	17,404,438.77	17,970,872.11
流动负债	28,429,517.02	28,319,564.92	28,424,105.64
非流动负债	-	-	-
负债合计	28,429,517.02	28,319,564.92	28,424,105.64
所有者权益合计	-11,520,996.68	-10,915,126.15	-10,453,233.53
项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	28,571.44	286,016.98	282,570.74
营业成本	80,993.09	266,361.33	575,688.76
营业利润	-608,123.50	-460,643.95	-1,341,637.40
利润总额	-605,870.53	-461,892.62	-1,364,406.33
净利润	-605,870.53	-461,892.62	-1,294,663.76

上述 2019 年及 2020 年会计报表未经审计，2021 年 1-10 月会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 津专字[2021]1853 号无保留意见审计报告。

(10) 呼和浩特市庞大昌泽汽车销售有限责任公司

1) 基本情况

名称：呼和浩特市庞大昌泽汽车销售有限责任公司

类型：有限责任公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区南二环与云中路交叉口南行 1000 米庞大汽贸园南区

法定代表人：张宗春

注册资本：1000 万元

成立日期：2009-04-17

营业期限：自 2009-04-17 至 2029-04-17

经营范围：汽车、汽车装饰品、摩托车及配件销售；建筑工程机械及配件销售、租赁，二手车经销（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) 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，呼和浩特市庞大昌泽汽车销售有限责任公司实收资本为 1,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

投资方	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
保定冀东兴重型汽车销售有限公司	1,000	1,000	100%

3) 公司经营管理结构

公司目前已停止经营，工作人员为正式员工 2 人，无具体管理架构。本单位由庞大集团代管，重大事项决议由代管单位决定。

4) 公司的主要业务及经营情况

公司主要业务为汽车、汽车零配件销售及汽车租赁服务等，目前公司已停止经营，本期收入来源主要为投资收益，系被投资方公司注销分回。

5) 近年的财务及经营状况

告诉近年财务及经营状况如下表：

近年财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	459,260.34	4,679,102.77	6,723,035.19
非流动资产	20,750.97	8,085,797.97	8,138,885.36
资产总计	480,011.31	12,764,900.74	14,861,920.55
流动负债	39,157,481.51	46,950,543.80	47,070,923.36
非流动负债			
负债合计	39,157,481.51	46,950,543.80	47,070,923.36
所有者权益合计	-38,677,470.20	-34,185,643.06	-32,209,002.81
项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	-	3,099.98	665,185.83
营业成本	-	7,141.34	656,016.32
营业利润	-4,580,976.14	-534,053.04	-1,883,529.63
利润总额	-4,491,827.14	-526,942.23	-1,883,529.63
净利润	-4,491,827.14	-526,942.23	-9,605,428.90

上述 2019 年度、2020 年度会计报表未经审计，2021 年 1-10 月会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了 CAC 津专字[2021]1865 号无保留意见审计报告。

5、公司的主要业务及经营情况

被评估单位主要资产为保定市清苑区外环路北侧土地及店面项目，项目位于保定市清苑区振清南街以东，和平路以北，占地面积 67120 平方米。保定市清苑区外环路北侧土地项目为 10 个汽车 4S 店，1 个标准店，1 栋五层综合楼及锅炉房、配电室等辅助设施。

10 个汽车 4S 店中 9 家为帐内资产，均已取得《中华人民共和国房屋所有权证》，证载权利人为保定冀东兴公司，证载建筑面积为 19,801.39 平方米，部分 4S 店对外出租，部分闲置。

另外奥迪 4S 店已取得《中华人民共和国房屋所有权证》，证载权利人为保定冀东兴公司，证载面积为 2,424.01 平方米，保定冀东兴公司提供的实际建筑面积为 6,146.0 平方米。保定冀东兴公司提供说明，该房屋建筑物是保定驰奥汽车销售有限公司在保定冀东兴公司土地（权证编号：保清国用（2008 出）第 13062200015 号）上建造，保定冀东兴公司未支付相关费用。该房屋目前由保定驰奥汽车销售有限公司经营使用。本次评估莲花-奥迪店未纳入评估范围，也未考虑奥迪 4S 店的建造对保定冀东兴重型汽车销售有限公司土地价值的影响。

标准店、五层综合楼和食堂建筑面积合计为 7,004.99 平方米，为保定冀东兴公司自建取得，无房产证，也未办理建设工程规划许可证等前期规划手续。目前标准店闲置，综合楼一层办公，二至四层作为保定冀东兴公司及出租的 4S 店员工宿舍。

6、已获资质情况

无

7、近年的财务及经营状况

被评估单位近年财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	2,167,136.36	9,357,655.44	9,964,160.07
非流动资产	52,590,891.86	28,139,517.67	34,090,339.55
资产总计	54,758,028.22	37,497,173.11	44,054,499.62
流动负债	84,228,780.55	3,839,357.00	3,656,609.60
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	84,228,780.55	3,839,357.00	3,656,609.60
所有者权益合计	-29,470,752.33	33,657,816.11	40,397,890.02
项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	2,664,845.28	2,325,907.72	2,570,266.90
营业成本	1,759,132.98	523,338.40	1,381,800.34
营业利润	-536,290.29	-268,833.70	-5,480,341.99
利润总额	-520,608.64	-1,799,750.45	-5,608,844.22
净利润	-520,608.64	-1,799,750.45	-5,611,365.11

上述 2019 年度、2020 年度会计报表未经审计，2021 年 1-10 月会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了 CAC 津专字[2021]1858 号无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人庞大汽贸集团股份有限公司为保定冀东兴重型汽车销售有限公司的股东，持有保定冀东兴重型汽车销售有限公司 7.5% 的股权。在庞大汽贸集团股份有限公司

合并层面，庞大汽贸集团股份有限公司持有保定冀东兴重型汽车销售有限公司 100% 股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他报告使用人

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的

庞大汽贸集团股份有限公司拟转让所持有的保定冀东兴重型汽车销售有限公司股权，为此需要对评估基准日保定冀东兴重型汽车销售有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

庞大汽贸集团股份有限公司总经理办公会议纪要（2021 年 10 月 18 日）。

三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为保定冀东兴重型汽车销售有限公司股东全部权益价值，评估范围为保定冀东兴重型汽车销售有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，具体资产和负债类型和审计后账面值如下表：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	1,625,413.94
2	其他应收款	1,065,756.43
3	其他流动资产	559,657.51
4	二、非流动资产合计	52,590,891.86
5	长期股权投资	12,772,040.20
6	固定资产	30,167,883.94
7	固定资产原价	45,042,021.71
8	其中：设备类	642,083.59
9	建筑物类	44,399,938.12
10	减：累计折旧	14,874,137.77
11	固定资产净值	30,167,883.94
12	其中：设备类	108,532.55
13	建筑物类	30,059,351.39
14	固定资产净额	30,167,883.94
15	无形资产	9,650,967.72
16	三、资产总计	54,216,305.80
17	四、流动负债合计	84,134,239.83
18	预收款项	1,235,768.88

序号	科目名称	账面价值
19	应付职工薪酬	70,028.00
20	应交税费	220,262.44
21	其他应付款	82,608,180.51
22	五、非流动负债合计	-
23	六、负债总计	84,228,780.55
24	七、净资产	-29,470,752.33

(一) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日会计报表已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 CAC 津专字[2021]1858 号无保留意见审计报告。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告不存在引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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任何强迫的情况下，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

本报告评估基准日为 2021 年 10 月 31 日，是委托人综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

(一) 经济行为依据

庞大汽贸集团股份有限公司总经理办公会议纪要(2021 年 10 月 18 日)。

(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)；

2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员第十五次会议第二次修订);

4. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议修订);

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委第十二次会议修订);

7. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号、财政部令第76号修订);

8. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定);

9. 《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第七次会议修订);

10. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年12月6日中华人民共和国国务院令 第512号发布 根据2019年4月23日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订);

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第691号令,2017年);

12. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);

13. 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

14. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年1月2日,中华人民共和国财政部令第97号);

15. 《资产评估机构从事证券服务业务备案办法》的通知(2020年10月21日 财资〔2020〕114号);

16. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会第159号令,2019年10月18日)。

(三) 评估准则依据

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》(中评协[2018]37号);

7. 《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);
8. 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2018]38号);
9. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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);
15. 《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协(2019)35号);
16. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协(2019)39号);
17. 《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号)。

(四) 权属依据

1. 房地产权属证书;
2. 国有土地使用权出让合同;
3. 被评估单位提供的关于房屋权属情况说明;
4. 长期股权投资单位股权转让协议;
5. 《中华人民共和国机动车登记证书》;
6. 《中华人民共和国机动车行驶证》;
7. 重要资产购置合同、发票等会计资料;
8. 被评估单位提供的其它有关说明资料。

(五) 取价依据

1. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》;
2. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》;
3. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》;
4. 2021年10月保定市工程建设造价信息;
5. 被评估单位提供的工程其有关资料;
6. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号);
7. 《保定市清苑区土地级别与基准地价更新成果》(2018年7月4日);
8. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
9. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
10. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

11. 中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款利率；
12. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；
13. 《机电产品报价手册》(中国机械工业信息研究院 2021 年)；
14. 评估人员向设备生产厂家及销售商询价取得的资料；
15. 被评估单位提供的财务会计资料；
16. 评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位申报的评估明细表；
2. 被评估单位提供的历史年度及评估基准日审计报告；
3. 《资产评估委托合同》；
4. 被评估单位对重要事项的说明；
5. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

保定冀东兴公司原主营业务为重型汽车及配件的销售，由于经营效益欠佳，公司已停止汽车销售业务，陕汽、重汽、欧曼品牌授权已终止，将现有部分房产对外出租。鉴于公司目前生产经营现状，目前经营模式下未来年度收益现值已不能合理反映保定冀东兴公司实际价值，所以本次评估未采用收益法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于被评估单位同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期同一行业与被评估单位在盈利能力、资产规模、企业成长阶段等方面具有可比性企业的交易案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估未采用市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方

法。

本评估被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估；被评估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债，故本次评估采用资产基础法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

本次评估的流动资产包括其货币资金、应收账款、预付账款、他应收款和其他流动资产。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面值确定评估值。

（2）应收款项

本次评估的应收款项包括应收账款和其他应收款

评估人员在核实账务资料的基础上，向企业财务人员了解应收账款形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项进行函证，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。对未能收到询证函的款项评估人员采用了替代程序，获取了与应收款项相关的会计资料对于收回的可能性不确定的款项，参照企业的会计政策估计可能的风险损失，以经审核的账面余额扣减估计的评估风险损失确定评估值。

坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员查阅了相关资产采购合同或供货协议，了解业务发生的实际情况。未发现供货单位有破产、撤销的情况，以核实后账面值作为评估值。

（4）其他流动资产

核算内容为被评估单位生产经营过程中产生的期末可抵扣增值税进项税。

评估人员查阅了增值税纳税申报表、企业账簿等，核实账面记录的正确性，预计企业未来年度的营业收入可以支持上述进项增值税在规定期限内全部抵扣，以清查核实后的账面值确定评估值。

2. 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的时间、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

本次评估的长期股权投资共 10 家，持股比例均为 100%，采用整体评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定评估值。

根据本次评估的经济行为文件，本次经济行为实现后受让方承担评估范围内的所有债权、债务（含子公司债权、债务），所以本次评估对评估结果为负数的长期股权投资单位，按实际评估结果确定评估值。

3. 房屋建筑物、构筑物

根据本次评估房屋建（构）筑物的特点，采用成本法评估。

成本法是拟取被评估资产在评估基准日的全新重置价格或重建价格，扣除自然和使用中各种损耗，以此估算被评估资产的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下： 评估值 = 重置全价 × 成新率

A、重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期及其他费用 + 管理费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

(1) 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期及其他费用 + 管理费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

建筑安装工程造价的确定

①建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程和装饰装修工程的总价。对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据被评估单位提供的有关资料，参照资产所在地的《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》、《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》及《保定市工程建设造价信息》，估算建筑安装工程造价。

②前期及其他费用的确定

根据被评估单位的工程建设投资额和地方政府规定及行业标准计取。

③管理费用的确定

根据财建[2016]504 号文件《基本建设项目建设成本管理规定》标准及工程建设规模确定。

④资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，计息期按照正常施工建设工期，利率以中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款利率(LPR)为准，

按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用+管理费用)×合理工期×贷款基准利率×50%

⑤可抵扣增值税的确定

可抵扣增值税分别按含税建筑安装工程造价、含税前期及其他费用和现行税法规定的税率标准计算。

可抵扣增值税=含税建筑安装工程造价/1.09×9%+前期及其他费用率/1.06×6%

(2) 成新率的确定

采用年限法成新率和现场勘查成新率相结合的方法确定房屋建(构)物的成新率。

①年限法成新率的计算

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限*100%

②现场勘查成新率的确定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项,参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重取得勘查成新率。

现场勘查成新率=结果部分打分*权重+装修、装饰部分打分*权重+安装部分打分*权重

③综合成新率

年限法成新率取权重 40%, 现场勘查成新率取权重 60%

综合成新率=年限法成新率*40%+现场勘查成新率*60%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

4. 设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

(1) 机器设备

机器设备中对于需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等;对于不需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价和运杂费。对于增值税一般纳税人,符合增值税抵扣条件的设备,设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下:

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其它费用+资金成本-增值税可抵扣金额

①设备购置费：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2021 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对生产厂家不再生产的设备，首先是了解该设备的基本参数及在该企业使用过程中的性能状况，然后进行市场调查，尽可能查询与该设备类同的设备现价，或了解其设备价格的变化情况，考虑质量、性能等因素差异，根据替代法则综合确定设备重置购价。

②运杂费：以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

③安装工程费：根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。对购置价中包含安装调试的或小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④其他费用：包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本：本项目均为小型设备，工期较短，未考虑资金成本。

⑥增值税可抵扣金额：本次评估对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

可抵扣进项税额=设备购置价/1.13*0.13+（运杂费+安装工程费）/1.09*0.09+其他费用（不含建设单位管理费）/(1+0.06) × 0.06

（2）运输车辆

主要通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和新车上户手续费作为其重置全价。

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

（3）电子设备

根据当地市场信息及互联网公布的报价等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

B、成新率的确定

①机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的预计经济使用年限、已使用年限等因素确定年限法成新率；根据不同类型设备，在现场进行查勘，同时向有关设备管理人员、操作人员了解设备的使用、维修、保养、改造、利用等情况，综合考虑设备的来源、维护保养、开工班次、设备完好率、利用率及设备的工作环境条件、外观、性能、精度等多方面因素情况下进行现场技术评定，确定技术评定成新率，最后按如下公式确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{技术评定成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

②车辆成新率

本次评估的车辆仅一辆，处于被扣押状态，无法现场查看，不能提供已行驶里程。根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的相关规定，采用年限法确定综合成新率。

③电子设备成新率

根据使用时间，结合维修保养情况，采用年限法确定成新率。

$$C、\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

5. 无形资产

本次评估的无形资产为土地使用权。

根据现场勘查和相关资料的收集情况，根据各种评估方法的适用条件，结合评估目的，土地使用权采用基准地价系数修正法和收益法评估，经综合分析最终采用基准地价系数修正法评估结果。

基准地价系数修正法是根据土地等级划分标准,结合评估土地坐落地点、位置,将被评估土地与对照与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,得出被评估土地在评估基准日的价值。

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）
=基准地价×K1×K2×K3×K4×（1+ΣK）

式中： K1——期日修正系数

K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正系数

K4——基础设施修正系数

ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^N \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：V----收益价格

A_i----未来第 i 年净收益

R----资本化率（%）

N----未来可获收益的年限

6. 负债

负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其它应付款。

评估人员首先对申报的各项负债与有关总账、明细账进行核实，此次评估以核实后的账面值，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于 2021 年 11 月 1 日开始，至 2021 年 11 月 28 日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估业务风险、评估机构及其资产评估专业人员的专业能力和独立性。

（二）订立业务委托合同

在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，委托合同包括评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、报告使用范围、评估报告提交期限和方式、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据本评估业务的具体情况及时问要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，制定编制资产评估计划。

（四）进行评估现场调查

1、根据评估对象和评估范围的具体情况拟定收集资料清单，指导被评估单位清查资产、填报资产评估明细表、准备评估资料。

2、评估人员按照资产评估准则的相关规定，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对纳入评估范围的各项资产进行了现场调查。

1) 对被评估单位管理人员进行针对性访谈,了解公司业务、资产、财务、人员及经营状况,并形成访谈记录。

2) 将企业申报的资产评估明细表与其总账、明细账进行核对,通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况。仔细审查各类资产评估明细表,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等,同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

3) 对固定资产进行现场勘查,对房屋建筑物进行全部勘查,对重要的机器设备进行逐项勘查,对一般设备进行抽查;对银行存款核对银行对账单并发函证;对往来款项进行账务核实及发函询证等评估程序,确认其真实性及准确性;对企业申报的其他资产,根据资产性质采用适当的调查方法进行核实,确认申报资产的真实性、准确性和完整性。

(五) 收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料,包括直接从市场等渠道独立获取资料,从委托人等其他相关当事人获取资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估人员要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认;评估人员对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出评估人员专业能力范畴的核查验证事项,评估人员委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 评定估算形成结论

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,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。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析,形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时,对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较后,确定评估结论。

(七) 编制出具评估报告

在上述工作的基础上,编制初步资产评估报告,按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行审核,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有关内容进行沟通。在全面考虑有关意见后,最后按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标和经营管理模式持续经营下去。

（二）具体假设

1. 假设评估对象所涉及的资产建设、使用、收益及处置均符合国家法律法规之规定；

2. 假设评估对象所涉及的实物资产、无形资产无影响其持续使用的环保问题、重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量和技术缺陷；

3. 经核查，本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发；

4. 本次评估采用适当核查的方法对资产数量、面积等主要因素进行了核实，核实结果与企业申报基本一致，在此基础上本次评估假设企业申报与资产数量及面积等实际状况相符，且所有资产均能正常使用处置。

5. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

6. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

7. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

8. 假设公司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重要方面基本一致。

9. 有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

11. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

资产基础法评估结果如下：

总资产账面价值为 5,475.80 万元，评估价值为 17,251.57 万元，评估增值 11,775.77 万元，增值率为 215.05 ；

总负债账面价值为 8,422.88 万元，评估价值为 8,422.88 万元，评估结果无变化；

净资产账面价值为 -2,947.08 万元，评估价值为 8,828.69 万元，评估增值 11,775.77 万元。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	216.71	216.71	-	-
2 非流动资产	5,259.09	17,034.86	11,775.77	223.91
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	1,277.20	-4,119.07	-5,396.27	-422.51
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	3,016.79	4,938.28	1,921.49	63.69
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	965.10	16,215.66	15,250.56	1,580.21
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	5,475.80	17,251.57	11,775.77	215.05
21 流动负债	8,422.88	8,422.88	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	8,422.88	8,422.88	-	-
24 净资产（所有者权益）	-2,947.08	8,828.69	11,775.77	

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、母公司保定冀东兴重型汽车销售有限公司

1) 保定冀东兴重型汽车销售有限公司申报的标准店、五层综合楼和食堂建筑面积合计为 7,004.99 平方米，为保定冀东兴公司在其土地上自建取得，无房产证，也未办理建设工程规划许可证等前期规划手续。保定冀东兴重型汽车销售有限公司提供说明，承诺上述三项房产产权归其所有，无产权纠纷。

2) 保定冀东兴重型汽车销售有限公司土地（权证编号：保清国用（2008 出）第 13062200015 号）上，保定驰奥汽车销售有限公司建造了奥迪 4S 店，已取得《中华人民共和国房屋所有权证》（编号：保房权证清字第 0018785 号），证载权利人为：保定冀东兴重型汽车销售有限公司，证载面积为 2,424.01 平方米，保定冀东兴公司提供的实际建筑面积为 6,146.0 平方米。该房屋建筑物是保定驰奥汽车销售有限公司出资建造，保定冀东兴公司未支付相关费用。该房屋目前由保定驰奥汽车销售有限公司经营使用。本次评估奥迪 4S 店未纳入评估范围，也未考虑奥迪 4S 店的建造对保定冀东兴重型汽车销售有限公司土地价值的影响。

3) 保定冀东兴重型汽车销售有限公司申报的小型客车证载所有人为呼和浩特市润强商务咨询服务有限责任公司，为被评估单位购入，但未办理产权人变更手续。

2、子公司绥化庞大广龙汽车销售有限公司申报的 4S 店、锅炉房和警卫室等 9 项房产，建筑面积合计为 15517.49 平方米，为绥化庞大广龙汽车销售有限公司在其土地上自建取得，无房产证。绥化庞大广龙汽车销售有限公司提供说明，上述九项房产产权归其所有，无产权纠纷。

3、子公司天津华盛中孚商贸有限公司申报的 4S 店、宿舍楼和岗亭，建筑面积合计为 5218.28 平方米，为天津华盛中孚商贸有限公司在其土地上自建取得，无房产证。天津华盛中孚商贸有限公司提供说明，上述三项房产产权归其所有，无产权纠纷。

4、子公司东营海正汽车销售服务有限公司所属的土地上，东营庞大东盛丰田汽车销售服务有限公司于 2011 年在了东营丰田店和配套宿舍，建筑面积共 4398.55 平方米。本次评估未将上述房产纳入评估范围，也未考虑上述房产的建造对东营海正汽车销售服务有限公司土地价值的影响。

5、子公司大连海清塑料制品有限公司申报的厂房建筑面积为 571.48 平方米，为大连海清塑料制品有限公司在其土地上自建取得，无房产证，也未办理建设工程

规划许可证等前期规划手续。大连海清塑料制品有限公司提供说明，承诺上述房产产权归其所有，无产权纠纷。

6、子公司锦州滕企汽车销售服务有限公司申报的厂区办公室和门卫，建筑面积合计为 300.00 平方米，为锦州滕企汽车销售服务有限公司在其土地上自建取得，无房产证，也未办理建设工程规划许可证等前期规划手续。锦州滕企汽车销售服务有限公司提供说明，承诺上述房产产权归其所有，无产权纠纷。

7、子公司本溪市庞大龙盛汽车销售服务有限公司所持有的明山区卧龙办事处卧龙村商业用地使用权，证载使用权面积为 7700 平方米，公司目前实际使用土地面积为 6,868.00 平方米。实际使用面积小于证载面积的原因是历史年度部分土地被政府征用，本溪市庞大龙盛汽车销售服务有限公司未办理土地使用证变更。本次评估按企业提供的实际占地面积计算评估值。

8、子公司通化庞大金腾汽车销售服务有限公司

1) 通化庞大金腾汽车销售服务有限公司申报的 4S 店，建筑面积合计为 4350 平方米，为通化庞大金腾汽车销售服务有限公司在其土地上自建取得，无房产证。通化庞大金腾汽车销售服务有限公司提供说明，上述房产产权归其所有，无产权纠纷。

2) 通化庞大金腾汽车销售服务有限公司申报的土地 6600 平方米，于 2009 年 9 月 29 日签订了投资合同书，并于 2010 年 9 月 15 日取得了吉林省国土资源厅办公室的用地批复，已缴纳土地出让金，未取得国有土地使用证。本次评估已纳入评估范围，采用适当的方法进行评估。

9、子公司鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司

1) 鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司申报的 4S 店和锅炉房，建筑面积合计为 3230 平方米，为鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司在其土地上自建取得，无房产证。鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司提供说明，上述两项房产产权归其所有，无产权纠纷。

2) 鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司申报的土地 18104 平方米，于 2011 年 9 月 19 日签订了国有土地使用权出让合同，已缴纳土地出让金，未取得国有土地使用证。本次评估已纳入评估范围，采用适当的方法进行评估。

3) 子公司鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司所属的土地上，鸡西中冀汽车销售有限公司于 2012 年在建了鸡西斯巴鲁 4S 店和配套锅炉房、水房，建筑面积共 2820 平方米。本次评估未将上述房产纳入评估范围，也未考虑上述房产的建造对鸡西市庞大嘉华汽车销售有限公司土地价值的影响。

上述未取得产权证书房产的建筑面积由被评估单位申报，日后办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本次申报面积不一致时，以法定机构测定面积

为准，评估结论相应调整。本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项。

(二) 担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、东营海正汽车销售服务有限公司为北京五方中冀汽车销售有限公司提供抵押担保；将坐落于东营区东八路 77 号 2 幢的房屋（〈东房权证东营区字第 050125 号〉）及土地使用权（〈东（开）国用（2006）第 02 号〉）抵押给秦皇岛银行股份有限公司新世纪支行。抵押面积：2808.45 m²；债权确定期间：2020 年 12 月 16 日起 2025 年 12 月 15 日止。

2、锦州滕企汽车销售服务有限公司将坐落于锦州市开发区杏山街道梁屯村的 5 处房产（房产所有权证编号分别为：房字第 010908 号、房字第 010913 号、房字第 010909 号、房字第 010910 号、房字第 010911 号）及土地（土地使用证编号：锦州国用（2002）字第 000434 号），抵押给一汽汽车金融有限公司。土地面积为 14,367.90 平方米，房屋建筑面积合计为 5,659.83 平方米，抵押期限为：2018 年 4 月 9 日起 2020 年 4 月 8 日止。

截止 2021 年 10 月 31 日，上述抵押权未撤销。

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

(三) 评估基准日委估资产涉及的租赁事项

评估基准日部分房产、土地已出租，具体情况见报告附件 3《保定冀东兴公司及所属子公司房屋、土地出租情况表》。

本次评估未考虑正在执行的租约对评估结论的影响。

(四) 评估基准日存在的未决诉讼

子公司营口银行股份有限公司存在未决诉讼

平安支行诉营口安顺汽车销售服务有限公司金融借款合同纠纷一案，要求判令被告向原告偿付银行承兑汇票垫款 29,869,322.80 元及至垫款清偿完毕之日的全部利息（按每日万分之五计算），该案目前正在等待法院开庭审理。目前法院已将营口银行股份有限公司部分银行账号查封。

(五) 其他特别事项

1、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2、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，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及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。

3、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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外观，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、本报告是在委托人及被评估单位提供的有关会计信息资料的基础上做出的，这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托人及被评估单位负责。

6、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。

7、评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

8、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；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的评估目的及用途使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五)本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案(核准)的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案(核准)后方可使用本评估报告。

(六)本评估结论使用期为一年，自评估基准日2021年10月31日至2022年10月30日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年11月28日。

天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估师：

匡向北
12000019

资产评估师：

刘立
12000056

二〇二一年十一月二十八日

附件

1. 庞大汽贸集团股份有限公司总经理办公会议纪要（2021年10月18日）；
2. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
3. 委托人和被评估单位营业执照；
4. 被评估单位审计报告；
5. 保定冀东及所属子公司房屋、土地出租情况表；
6. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
7. 委托人和被评估单位的承诺函；
8. 签名资产评估师的承诺函；
9. 天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格备案文件；
10. 天津华夏金信资产评估有限公司证券期货相关业务资产评估资格证书；
11. 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本；
12. 签名资产评估师资格证明文件；
13. 资产评估委托合同。