



资产评估报告

河北嘉德资产评估有限公司

中国 河北

CHINAHEBEI

地址：石家庄桥西区维明南大街 266 号恒大华府 5 号公寓 604 室

联系电话：0311-86967965 传真：0311-86967965

邮箱：wxwx2008@126.com

关于庞大汽贸集团股份有限公司核实资产价值评估项目

资产评估报告书

冀嘉德评报字【2016】第 12037 号



河北嘉德资产评估有限公司

2016年12月20日



目 录

| | |
|-------------------------|----|
| 声 明..... | 1 |
| 资产评估报告书..... | 3 |
| 一、委托方与资产占有方简介..... | 3 |
| 二、评估目的..... | 3 |
| 三、评估范围和对象..... | 3 |
| 四、评估基准日..... | 4 |
| 五、评估原则..... | 4 |
| 六、评估依据..... | 4 |
| 七、评估方法..... | 5 |
| 八、价值类型..... | 5 |
| 九、评估过程..... | 8 |
| 十、评估结论..... | 8 |
| 十一、特别事项说明..... | 9 |
| 十二、评估报告评估基准日期后重大事项..... | 10 |
| 十三、评估报告法律效力..... | 10 |
| 十四、评估报告提出日期..... | 10 |

声 明

鉴于出具的冀嘉德评报字（2016）第12037号评估报告，评估机构及签字注册资产评估师特作声明如下：

1、注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。

2、本报告使用者应充分关注评估报告特别事项说明和使用限制，及其对分析结论的影响。

3、本评估报告仅供报告所载之目的使用。

4、本评估报告只能由报告载明的报告使用者使用。

5、本评估报告有效期为一年，当本报告所述之评估目的在评估基准日一年后实现时，其调查分析结论失效，如继续实现原目的，需重新进行评估；有时评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，不能使用本评估结论，也应重新评估。

6、未征得出具评估报告的评估机构同意，报告的内容不得被转抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

7、委托方未按本报告所述之目的使用报告，或使用方法不当所引起的法律责任，由委托方承担，我公司对此不负任何责任。

庞大汽贸集团股份有限公司核实资产价值项目 资产评估报告书摘要

冀嘉德评报字（2016）第 12037 号

河北嘉德资产评估有限公司有限责任公司接受庞大汽贸集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，于 2016 年 12 月 16 日至 12 月 20 日对庞大汽贸集团股份有限公司拟核实资产价值项目进行了评估。

评估目的是对庞大汽贸集团股份有限公司用于核实价值之目的资产在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映。

本次评估范围是庞大汽贸集团股份有限公司委估的两宗土地及地上附着房产。

评估基准日为 2016 年 12 月 16 日。

评估方法主要为成本法及市场比较法。

评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了表物核对，现场查勘、市场调查与询证，并依据评估基准日有效的价格资料对委估资产在 2016 年 12 月 16 日所表现的市场价值做出了公允反映。

经评估，庞大汽贸集团股份有限公司委估资产评估结果为：114,255,900.00 元（详见附件）。

本项目的评估结论有效期为一年，即 2016 年 12 月 16 日至 2017 年 12 月 15 日。

本摘要内容摘自资产评估报告书，与资产评估报告书正文具有同等法律效力。欲了解本评估报告项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。



河北嘉德资产评估有限公司

冀嘉德评报字（2016）第 12037 号

资产评估报告书

庞大汽贸集团股份有限公司：

河北嘉德资产评估有限公司有限责任公司接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，于 2016 年 12 月 16 日至 12 月 20 日对庞大汽贸集团股份有限公司委估资产进行评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了现场勘察、市场调查与询证，对委估资产在 2016 年 12 月 16 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况和评估结果报告如下：

一、委托方简介

本次评估委托方为庞大汽贸集团股份有限公司

名称：庞大汽贸集团股份有限公司

类型：股份有限责任公司（上市）

住所：滦县火车站东一公里处

法定代表人：庞庆华

注册资本：陆拾陆亿柒仟伍佰零陆万叁仟肆佰零贰元整

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、评估目的

对庞大汽贸集团股份有限公司用于核实价值之目的资产在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映。

三、评估范围和对象

本次评估对象为庞大汽贸集团股份有限公司委估的两宗土地及地上附着房产的价值；评估范围为庞大汽贸集团股份有限公司委估的两宗土地（廊开国用（2008）第055号、廊开国用（2008）第054号）及地上附着房产（廊开字第K4749号、廊开字第K4872号）。

四、评估基准日

本着确定评估基准日要尽可能地与相关经济行为的实现日接近的原则，河北嘉德资产评估有限公司与庞大汽贸集团股份有限公司商定以2016年12月16日作为资产清查评估的基准点，故确定本项目资产评估基准日为2016年12月16日。本次评估中所采用的价格标准均是评估基准日的有效价格标准。

五、评估原则

（一）坚持独立性的原则。作为独立的社会公正性机构，在资产评估过程中坚持独立的第三者立场，摆脱评估当事人利益的影响。

（二）坚持客观、公正性的原则。以事实为依据，一切从实际出发，认真进行现场勘察和调查研究，掌握详实可靠的资料，采取符合实际的计价标准和方法。

（三）坚持科学性的原则。结合本次评估的特点，评估人员制定了科学的工作方案，采用科学的评估程序和方法，严格按照财政部颁发的《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》和中国资产评估协会制定的《资产评估操作规程意见（试行）》中的有关规定，科学、合理地进行资产评估和估算。

（四）遵循产权利益主体变动原则。即以委估资产的产权利益主体变动为假设前提，确定委估资产在评估基准日的现行公允价值。

（五）遵循资产持续经营原则。以委估资产按目前的用途、方式、环境继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据。

（六）遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格有多种，则选用较低的合理价格为基准。

（七）遵循公开市场原则。即评估作价的依据和评估结论在公开市场存在或成立。

（八）维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

六、评估依据

（一）行为依据

委托方与资产评估机构签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法规依据

- 1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局国资办发（1992）36 号《国有资产评估管理办法试行细则》；
- 3、财政部财评报字[1999]91 号《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》；
- 4、原国家国有资产管理局国资办（1996）23 号转发的《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 5、《资产评估准则-基本准则》；
- 6、《资产评估职业道德准则-基本准则》；
- 7、《资产评估准则-不动产》；
- 8、《资产评估准则-评估程序》；
- 9、《资产评估准则-业务约定书》；
- 10、《资产评估准则-工作底稿》；
- 11、《资产评估准则-价值类型》；
- 12、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（2003 年 1 月 28 日会协[2003]18 号）。

（三）产权依据

- 1、资产清查明细表；
- 2、土地使用权证、房产证。

（四）取价依据

- 1、委托方提供的《资产清查评估明细表》；
- 2、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据和参数手册》；
- 3、其他价格依据。

七、评估方法

根据本次评估目的和与之相匹配的价值类型，我们依据国家有关资产评估规定，采用成本法进行评估。即：

（1）房屋建筑物的评估

评估范围内的房屋建筑物为综合楼及附属用房，本次评估根据评估目的，对房屋建筑物以持续使用为前提，采用重置成本法进行评估。

重置成本=建安工程费+前期费用和其他税费+资金成本

9

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的成新率，确定被评估房产价值的一种方法。其计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

①对重置成本的确定

重置成本=建安工程费+前期费用和其他税费+资金成本

A. 建安工程费

a、对有预决算资料的建筑物，采用预决算调整法确定其重置综合造价。即以原预决算资料改套现行定额，再按评估基准日材料价格对材料差价据实调整，辅材差价据文件调整后，按相应工程类别取费，即为该建筑物的重置综合造价。

b、对无预决算资料的建筑物

采用单方造价类比法确定其重置综合造价。即以目前与其结构、形式、规模、装修状况相类似的类比建筑物的单方综合造价为基础，分析委估建筑物与类比建筑物之间的差异情况并进行调整后，确定被评建筑物的重置单方综合造价，再乘建筑面积即为该建筑物的重置综合造价；

采用重编预算法确定其重置综合造价。即根据委估建筑物的竣工图纸或按评估要求绘制的工程图，在计算工程量的基础上按现行工和预算价格和费率计算出该建筑物的重置综合造价；

B. 前期费用和其他税费的确定

主要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、环境评价费、不可预见费等。在确定建安工程费的基础上，根据有关规定计算工程前期和其他费用。

C. 资金成本的确定

根据待估建筑物合理施工工期、评估基准日的银行贷款利率计算确定资金成本。

资金成本=（建安工程费+前期费用和其他税费）×1/2×贷款利率×合理建设工期（年）

其中贷款利率为合理建设工期的同期贷款利率，资金视同均匀投入。

利率表

2015年10月24日执行

| 项目 | 年利率 (%) |
|--------------|---------|
| 一、短期贷款 | |
| 六个月以内 (含六个月) | 4.35 |
| 六个月至一年 (含一年) | 4.35 |
| 二、中长期贷款 | |
| 一至三年 (含三年) | 4.75 |
| 三至五年 (含五年) | 4.75 |
| 五年以上 | 4.9 |

②对成新率的确定

在本次评估过程中,按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=1-已使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

③评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

2.无形资产评估——土地使用权

①评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》,土地使用权通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的《城镇土地估价规程》,根据廊坊市房地产市场发育情况并结合待估对象的具体特点及评估目的等,选择适当的评估方法。

评估人员按照实事求是的原则,对于待估地块采用市场比较法。

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价,根据替代原则,以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与估价对象加以对照比较,就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正,求取估价对象在评估期日时地价的方法。

公式: V = VB×A×B×C×D

其中: V-----估价宗地价格;

VB-----比较实例价格;

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

八、价值类型

本次资产评估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压制的情况下,某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

九、评估过程

我们接受庞大汽贸集团股份有限公司的委托,根据国家资产评估的有关规定,对委托单位提供的资产清查评估明细表进行了必要的产权验证和实地勘察与核对,同时进行了必要的市场调查和交易价格的比较,以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。在完成上述工作的基础上,对资产进行评定估算和评估结果的汇总整理,撰写评估报告与评估说明,最后提交报告。评估工作分以下四阶段进行:

(一)接受委托阶段

1. 我们接受庞大汽贸集团股份有限公司的委托,签订资产评估委托协议书,向委托方了解本次评估目的、评估对象、评估范围,了解委托方目前与本次评估目的相关的工作进展情况,选定评估基准日,明确我方的评估工作范围。

2. 根据委托方提供的前期资料,拟定评估方案,决定参加人员、组织形式、时间进度、评估程序及确定评估方法。

3. 根据财政部财评报字(1999)91号文,指导委托方进行资产清查和填列资产评估明细表,提交需要企业准备的资料清单,并向委托方介绍我们的工作程序、评估项目进度安排,提出本次评估需要企业配合的人员及要求。

(二)资产清查阶段

以企业资产清查为基础,清查范围是委托方提供的资产清查评估明细表所列的资产,由委托方有关人员配合评估人员进行现场核查与勘察。

(三)评定估算阶段

根据评估目的,按照选定的评估方法及适宜的参数进行评定估算。

(四)汇总整理出具报告阶段

1. 汇总整理评估结果,并对评估结果进行分析讨论。

2. 撰写资产评估报告、评估说明,经三级复核后,签字盖章,出具报告。

3. 提交委托方资产评估报告书。

十、评估结论

（一）评估对象法律权属

注册资产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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属提供保证，提请委托方和相关当事方注意。

依据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》等规定，评估人员在估价现场适当关注了评估对象法律权属情况，搜集和核对了评估对象法律权属的证明文件，调查了与权属相关的事项。

（二）评估结果

经评估，庞大汽贸集团股份有限公司委估资产评估结果为114,255,900.00元，大写人民币：壹亿壹仟肆佰贰拾伍万伍仟玖佰元整。（详见附表）。

本评估价值系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和资产占有方所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。

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职业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、本评估结论是根据此次评估工作的原则、依据、前提、方法和程序得出的，仅为本评估目的服务。评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

2、根据本项目评估目的，以持续经营和公开市场原则得出的上述评估结论，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊的交易可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述资产评估中所遵循的持续经营等原则发生变化时，评估结果一般会失效。

3、本报告评估范围及采用的有关资料、数据均以委托方提供的资产评估明细表

等有关资料为准，委托方对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、纳入评估范围的资产其评估价值的存在，以其以合法方式取得并相关法律保护为前提。

5、评估结论由河北嘉德资产评估有限公司出具，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

6、对委托方及资产占有方存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本报告评估结果未考虑委托方及资产占有方委托评估范围以外的其他相关问题。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

在评估基准日有效期内，如果资产数量与作价标准发生变化时，不能直接使用评估结论，应按如下原则处理：

1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、如果资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、评估报告法律效力

根据本项目评估目的及公开市场原则得出的上述评估结论，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述资产评估中所遵循的持续经营等原则发生变化时，评估结果一般会失效。

本项目的评估结论有效期为一年，即 2016 年 12 月 16 日至 2017 年 12 月 15 日。

本项目评估结论仅供委托方在本次评估目的下正确使用和送交主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，不得向他人提供或公开。

十四、评估报告提交日期

本报告书提交日期为 2016 年 12 月 20 日。

评估机构法定代表人：



(此页无正文)

中国注册资产评估师:



河北嘉德资产评估有限公司

二〇一六年十二月二十日



附 件

(一)、评估对象涉及的主要权属证明资料:

- 1、委托方企业营业执照复印件;
- 2、部分现场勘查照片;
- 3、土地使用证及房产证;

(二)、委托方和相关当事方的承诺函:

- 1、委托方及产权持有者承诺函;
- 2、注册资产评估师及资产评估机构承诺函。

(三)、评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件:

- 1、资产评估机构资格证书复印件;
- 2、资产评估机构营业执照复印件;
- 3、注册资产评估师资格证书复印件。

(四)、评估对象涉及的资产清单或资产汇总表:

- 1、委估资产明细表。