

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

东风特种商用车有限公司拟股权转让  
涉及的深圳东风汽车有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字（2019）沪第 1093 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2019 年 12 月 30 日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026202000493

资产评估报告名称： 东风特种商用车有限公司拟股权转让涉及的深圳东风汽车有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2019）沪第1093号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈丽薇（资产评估师）、崔松（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

# 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	14
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	14
二、评估目的.....	17
三、评估对象和评估范围.....	18
四、价值类型.....	25
五、评估基准日.....	25
六、评估依据.....	25
七、评估方法.....	27
八、评估程序实施过程和情况.....	30
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	34
十一、特别事项说明.....	36
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	47
十三、资产评估报告日.....	48
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	48
附 件.....	49



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## 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其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。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

东风特种商用车有限公司拟股权转让  
涉及的深圳东风汽车有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字（2019）沪第 1093 号

摘 要

一、项目名称：东风特种商用车有限公司拟股权转让涉及的深圳东风汽车有限公司股东全部权益价值资产评估项目。

二、委托人：东风特种商用车有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

- （1）被评估单位股东
- （2）工商行政管理机关
- （3）国有资产监督管理机构
- （4）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：深圳东风汽车有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：东风特种商用车有限公司拟公开挂牌转让其持有的深圳东风汽车有限公司 50%的股权

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2019 年 6 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：截止评估基准日，深圳东风汽车有限公司的股东全部权益价值评估结论为 **37,291.89** 万元（人民币叁亿柒仟贰佰玖拾壹万捌仟玖佰元整），较审计后报表所有者权益 **13,810.64** 万元，评估增值 **23,481.25** 万元，增值率 **170.02%**。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对东风特种商用车有限公司拟公开挂牌转让其持有的深圳东风汽车



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

有限公司 50%的股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内(即 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

#### 十四、特别事项说明

##### (一) 深圳东风汽车有限公司(以下简称：深圳东风)

1、本次评估中无产权证投资性房地产以及无形资产收益权的面积由被评估单位申报(包含账外部分)，评估人员进行现场勘查以及核实确认面积。明细如下：

序号	投资性房地产 账内-权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑规模(m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	无房产证	综合楼招待所	混合	1986-01-01	1036	1,882,581.02	
2	无房产证	燕南路办公楼 (出租部分)	混合	2001-1-1	1311	1,217,246.49	161,706.12
3	无房产证	简易楼	混合	1983-1-1	264.6	90,081.00	
4	无房产证	中核大厦三层	钢混	2006-11-30	444.15	1,022,926.31	733,141.16
5	无房产证	中核大厦 14 层	钢混	2006-11-30	1911.32	4,401,980.21	3,154,944.03
6	无证	室内停车位 39 个	钢混	2006-5-9		1,347,319.35	744,263.51
7	无证	室内停车位 11 个	钢混	2006-5-9		380,013.15	209,920.47
8	无证	室内停车位 4 个	钢混	2006-5-9		138,186.60	92,414.26
	投资性房地产 账外-权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑规模(m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
19	无证	综合楼-单身楼	混合	1986-01-01	1020		
20	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	80		
21	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	320		
22	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	20		
23	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
24	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
25	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
26	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
27	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	56		
28	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	56		
29	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	56		
30	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
31	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
32	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
33	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	150		
34	无证	1-2 栋单车棚-1 号	简易	1986-01-01	15		
35	无证	1-2 栋单车棚-2 号	简易	1986-01-01	22		
	无形资产-收益权	内容	结构	建成年月	建筑规	账面原值	账面净值



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

					模(m <sup>2</sup> )	(元)	(元)
36	无形资产-收益权	办公楼室外停车位 39 个		1986-01-01	385		

若面积与法定测量机构测量数据产生差异，需进行调整，若差异多大致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

2014年5月11日，深圳东风与深圳市多道文化传播（以下简称“多道文化”）有限公司签订了《承包经营合同》，约定深圳东风将燕南路30号11栋（序号1）出租给多道文化“作为宿舍、公寓及招待所经营使用”，租赁期限十年，第一年总租金为58万元，从第三年起逐年递增5%，自第六年起租金“按第五年承包价格为基数，以后按上一年的承包价格逐年递增人民币一万元整，至本合同结束为止”。根据深圳东风工作人员介绍，截至尽调基准日，燕南路30号11栋仍以深圳东风招待所名义经营，营业发票亦由深圳东风招待所名义向住客开具；同时，该招待所的资质主体为深圳东风，其余证照由承租方（多道文化）负责办理和维护。

根据深圳东风与多道文化间的《承包经营合同》约定，深圳东风将其招待所经营场地租赁给第三方使用并收取租金，但依然以深圳东风名义对外经营并开具发票，因此可能产生实际收入（租金）与应纳税所得额（经营收入）不符的风险。同时，虽招待所实际经营方并非深圳东风人员，但深圳东风亦需承担商业公共场所管理风险。本次未考虑上述情况对本次评估的影响。

2、本次评估无产权证房屋建筑物（构筑物）的面积由被评估单位申报，评估人员进行现场勘查以及核实确认面积。明细如下：

序号	账内-权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑规模(m <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
1	无房产证	燕南路办公楼(自用部分)	混合	2001/1/1	100.00	529,237.60	66,062.30
2	无房产证	辅料库	混合	2013/7/8	150.00	359,876.18	302,553.14
3	无房产证	卫生间	混合	2014/11/20	28.00	110,000.00	97,395.65
4	无房产证	检测线车间	钢结构	2014/12/4	521.30	1,530,000.00	1,347,665.42
5	无房产证	前处理车间(喷砂大棚)	钢结构	2015/5/28	1,038.00	1,782,320.00	1,574,382.62
6	无产权证	大亚湾厂区道路围墙修缮		2008/12/18		93,948.00	44,849.97

若面积与法定测量机构测量数据产生差异，需进行调整，若差异多大致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

3、本次纳入评估范围账外无形资产-软件著作权中，存在部分状态异常情况，如下所示：



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

专利名称	申请类别	申请日	申请号	状态
乘用车移动保养维修服务车	实用新型	2013/3/25	ZL201320137006.4	等年费滞纳金
一种电动汽车及其自动换挡装置	实用新型	2017.2.13	ZL201720129295.1	等年费滞纳金
一种电动汽车及其变速箱与差速器一体化装置	实用新型	2017.2.14	ZL201720133874.3	等年费滞纳金
电动汽车及其两档自动换挡控制装置	发明	2017/3/23	2017101781558	驳回等复审请求
感应机构、运动装置以及运动系统	发明	2017/10/27	201711023826X	驳回等复审请求
环卫设备的箱体总成与尾门总成密封装配工艺	发明	2017.11.17	2017111478631	等年登印费
连体压缩垃圾箱及其液压系统	发明	2017/12/22	2017114075806	一通出案待答复

本次评估未考虑上述异常状态可能导致的专利失效以及主要支付的其他成本情况对本评估的影响。

#### 4、纳入评估范围的资产抵押情况如下：

序号	权证编号	被担保主债权金额	登记时间	抵押单位	他项权利证书
1	粤房权证惠州字第3300001198号	62万元	2015/1/7	东风汽车财务有限公司	粤房地他项权证惠州字第3300036169号
2	粤房权证惠州字第3300001197号	2100万元	2015/1/7	东风汽车财务有限公司	粤房地他项权证惠州字第3300036170号、
3	粤房权证惠州字第3300001199号	420万元	2015/1/7	东风汽车财务有限公司	粤房地他项权证惠州字第3300036168号
4	深房地字第3000195188号	6640149元	2015/6/2	东风汽车财务有限公司	编号2D15014644
5	深房地字第3000352651号	6640149元	2015/6/2	东风汽车财务有限公司	编号2D15014644
6	深房地字第3000352670号	6640149元	2015/6/2	东风汽车财务有限公司	编号2D15014644
7	深房地字第3000352671号	6640149元	2015/6/2	东风汽车财务有限公司	编号2D15014644
8	粤房地权证惠州字第1100312645号	188000	2015/4/3	东风汽车财务有限公司	粤房地他项权证惠州字第1100179971号
9	粤房地权证惠州字第1100312646号	188000	2015/4/3	东风汽车财务有限公司	粤房地他项权证惠州字第1100179970号

深圳东风与东风财务公司2015年4月30日签订的《房产抵押合同》，基于借款合同《流动资金借款合同》(编号2YDK20150017)，将玮鹏花园5、6、7号裙楼B27、B28、A4以及玮鹏花园4栋办公楼202(序号1-7)抵押给东风财务公司，但该《流动资金借款合同》已于2015年10月13日到期，据深圳东风介绍，深圳东风已偿还该合同下所有贷款本金及利息，合同已终止。根据深圳东风提供的不动产他项权证，上述房产的抵押权人仍为东风财务公司。据深圳东风工作人员介绍，上述《流动资金借款合同》到期终止后，东风财务公司提出相应抵押物继续为深圳东风在东风财务公司办理的银行承兑汇票担保，双方未签署主债权合同、抵押合同，亦未重新办理抵押登记。

本次评估未考虑上述抵押事项对本次评估带来的影响。

#### 5、纳入评估范围的投资性房地产：深房地字第3000147880号深房地字国企大厦永





银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

辉楼 28E”被深圳市盐田区人民法院查封，查封文号（2017）粤 0308 执保 75 号，查封期限自 2017 年 4 月 1 日至 2020 年 4 月 9 日。该查封系深圳东风为申请保全提供的担保。本次评估未考虑上述查封事项对本次评估带来的影响。

6、纳入评估范围的投资性房地产-账外投资性房产对应的土地情况如下：深圳东风对深圳市福田区燕南路 30 号土地实际使用并享有收益，但并未取得土地使用权证，该土地使用权亦未入账。因历史沿革较为久远且复杂，该宗地块尚未开发部分的使用权归属尚待与合资方深圳汽车工贸公司进一步商议确认。以上根据深圳市规划国土局福田分局文件复函“根据 1983 年续月 21 日中国第二汽车制造厂和深圳市南方机械工程有限公司《联合生产经营协议书》第十三条的约定,两建筑的土地使用权不应确定给你司（深圳东风）。建议你司与深圳市汽车贸易总公司(深圳市南方机械厂)就土地使用权问题先行磋商,达成一致意见后方可办理有关手续。”根据公司章程约定，在合作期内（深圳东风存续期内），土地使用权归属于深圳东风，深圳东风终止后，在损益结算按股东方投资比例分配，土地使用权归属于合资方深圳汽车工贸公司，截至基准日，公司营业期限为 50 年，自 1983 年 5 月 20 日至 2033 年 5 月 19 日，故本次评估对应投资性房地产收益期为基准日至 2033 年 5 月 19 日。

7、截至基准日，公司涉及的诉讼、仲裁、执行案件如下：

序号	案件	目前进展	涉及金额（元）	备注	主体
1	沈阳市沈河区环境卫生车队买卖合同案	申请重新启动强制执行程序	59.6 万元	已回 25 万元	深圳东风
2	厦门鑫三众环保科技有限公司买卖合同案	先后委托两家律师事务所代为清收，皆因对方无财产可供执行而被迫中止执行。	本金 47.61 万元及利息		深圳东风
3	杨国春、王耀军买卖合同案		本金 88.9 万元及利息		深圳东风
5	深圳市凯山建材实业有限公司/蓝奋强/冯海标买卖合同案	已申请法院进行强制执行。	本金 230.85 万元及利息	已共计执行回款 1927480 元。	深圳东风
4	河北省交安道路交通清障有限公司买卖合同案	已进入强制执行程序。因对方法定代表人已死亡且公司已被注销无财产可供执行，被迫中止执行。	本金 279 万元及利息		深圳东风
5	江门大宝化工有限公司居间合同（居间费）	等待开庭	541585 元	被告	深圳东风

本次评估未考虑上述诉讼事项对本次评估带来的影响。

8、深圳东风多家子公司、分公司及参股子公司、旗下孙公司均处于营业执照被吊销的状态。明细如下：

序号	已吊销公司名称	与深圳东风关系
1	深圳市龙岗东风特种汽车厂	子公司



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2	深圳东风汽车工业进出口联合公司经营部	深圳东风下属公司
3	深圳市龙神汽车贸易有限公司	深圳东风下属公司
4	深圳市东汽商贸有限公司	深圳东风下属公司
5	深圳市八达业物资贸易有限公司	深圳东风下属公司
7	深圳市利登汽车贸易有限公司汽车展场	深圳东风下属公司
8	深圳市南方风度实业有限公司	深圳东风下属公司

据领导层介绍，目前无法联系上述公司，无法办理其清算及注销手续，对于上述公司出资情况也无从考察。本次评估未考虑上述情况对本次评估的影响。

9、深圳东风及下属公司纳入评估范围的设备类资产中，存在部分闲置或待处置资产，明细如下：

车辆牌号	设备名称	数量	启用日期	账面原值/元	账面净值/元	状态
粤 BC4F56	轻型客车东风牌 ZN6440V1B4	1	2011/8/15	78,957.07	4,626.39	待报废
粤 BD41982	电动车东风牌 EQ5032XXYBEVS	1	2017/11/15	90,000.00	72,089.22	待报废
粤 B6QP36	东风帅客轻型客车 LJNMDV1E1CN128181	1	2013/4/9	75,800.00	28,425.06	待报废
鄂 CB7713	轿车东风标致 DC7204LLCA	1	2015/5/20	176,669.92	86,494.73	待报废

本次评估综合考虑上述因素后采用适当的方式对其进行评估。

## （二）深圳东风汽车销售有限公司（简称：销售公司）

1、截至基准日，销售公司涉及的诉讼、仲裁、执行案件如下：

序号	案件	目前进展	涉及金额（元）	主体
1	深圳市港路通货运有限公司买卖合同案	二审裁定发回重审。我司已提交审计申请，等待法院开庭。	本金 98.8 万元	销售公司
2	方贺岭、深圳市金万通物流有限公司、李党、张雷、张风光、刘灿、王小卫、李建国、胡令、曹兰华金融借款纠纷案	二审判决已出，已申请强制执行。	本金 290.7 万元及违约金	销售公司

本次评估未考虑上述诉讼事项对本次评估带来的影响。

2、销售公司现无实际经营，处于停业状态。

3、深圳东风子公司销售公司承租盐田港临时用地和地上临时建筑物及附属设施后于同日以同等条件将承租地转租给东风广州汽车贸易有限公司深圳盐田分公司。根据《商用车经营业务划转协议》，其中约定由销售公司协助广汽盐田分公司继续租赁盐田场地，并不加价转租给广汽盐田分公司。该转租行为违反销售公司与出租房签署的租赁合同之约定，出租房有权解除租赁合同并主张 30 万元违约金。本次评估未考虑上述违约事项对本次评估的影响。

4、销售公司纳入评估范围的设备类资产中，存在部分闲置或待处置资产，明细如下：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

设备名称	数量	启用日期	账面原值/元	账面净值/元	状态
自动财务装订机	1	2013/3/7	4,273.50		闲置
曲尺小班台	1	2014/4/4	1,200.00		闲置
双门文件柜	1	2014/4/4	1,100.00		闲置
保险柜	1	2014/4/11	1,352.14		闲置
龙门吊车	1	2007/12/29	48,661.39		闲置
充电机	1	2015/1/13	1,247.86	164.65	闲置
纯电动封闭货车 EQ5031XXYBEVA	1	2016/10/31	51,282.05	34,187.97	闲置
联想一体机	1	2014/5/1	2,135.04	858.30	闲置
冰箱	1	2014/6/1	1,838.00	29.92	闲置
车辆扫描仪（便携式数据处理器）	1	2014/7/21	2,050.00	34.16	闲置
车辆扫描仪（便携式数据处理器）	1	2014/7/21	2,050.00	34.16	闲置
电脑	1	2012/12/1	1,550.00		闲置
电脑	1	2013/9/1	5,128.21		闲置
液晶显示器	1	2014/3/13	852.99		闲置
分体空调	1	2012/7/3	2,016.24		闲置
HP 服务器/HP 显示器	1	2015/5/15	14,358.97	2,762.84	闲置
针式打印机	1	2013/2/27	1,950.00		闲置
针式打印机	1	2013/7/18	2,050.00		闲置
针式打印机	1	2014/5/23	1,699.00		闲置
打印机	1	2011/11/20	3,850.00		闲置
激光打印机	1	2011/5/18	905.98		闲置
服务器	1	2011/5/18	2,264.96		闲置
扫描仪	1	2011/3/24	5,811.97		闲置

本次评估综合考虑上述因素后采用适当的方式对其进行评估。

### （三）深圳东风进出口有限公司（简称：进出口公司）

1、进出口公司现处于停业状态，且深圳东风预计将持有的进出口公司 60%股权转让给小股东，针对上述经济行为，进出口公司已经出具了评估报告（文号众联评报字[2019]1269号），故本次参照上述评估报告对进出口公司评估。

### （四）四川东风四通车辆制造有限公司（简称：东风四通）

1、本次评估中无产权证房屋建筑物（构筑物）的面积由被评估单位申报，评估人员进行现场勘查以及核实确认面积。明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	备注
1	房权证资阳字第 2009-071337 号	厕所	混合	平方米	99.63	
2	无证	杂物室	混合	平方米	93.00	
3	无证	杂物室	混合	平方米		与序号 7 为同一房屋
4	无证	调试房	彩钢板	平方米	243.00	
5	无证	供气房	彩钢板	平方米	35.00	

若面积与法定测量机构测量数据产生差异，需进行调整，若差异多大致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

2、本次纳入评估范围账外无形资产-软件著作权中，存在部分状态异常情况，如下所示：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

专利号	名称	专利类别	专利申请日	专利状态
201720968712.1	一种动力源支架及使用该动力源支架的动力源装置	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720969646.X	一种自适应锁紧机构	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720969212.X	一种垃圾破碎防倒机构	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720973490.2	一种拉箱锁紧机构	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720969192.6	一种移箱机构	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720973470.5	一种地埋式垃圾压缩设备平衡推压装置	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720973466.9	一种地埋式垃圾压缩设备举升平衡系统	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720968685.8	一种翻桶压缩垃圾车	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金

本次评估未考虑上述异常状态可能导致的专利失效以及主要支付的其他成本情况对本评估的影响。

### 3、东风四通涉及多宗司法案件，具体如下：

#### (1) 未判决未和解

序号	案号	原告	事由
1	(2018)川2002民初2973号	湖南鸿辉科技有限公司	拖欠货款3045336.15元
2	(2018)苏0623民初3752号	帕尔菲格起重设备(南通)有限公司	拖欠货款2433271元
3	(2018)粤0303民初15444号	广东北斗翔晨科技有限公司	拖欠货款899000元
4	(2018)浙0211民初2597号	宁波华友液压机有限公司	拖欠货款1028687.8元
5	(2019)川2002民初973号	烟台米来自动装备有限责任公司	欠款57444元
6	(2018)川0114民初238号	成都万友贸易有限公司， 成都市新都区新都镇新东村5社， 法定代表人郑敏达(反诉被告)	长安底盘货款未付， 长安底盘不能上户。
7	(2018)鄂0691民初1393号	东风龙湖北鑫能源科技有限公司	拖欠货款232800元

#### (2) 已和解已判决未执行完成

序号	案号	原告	事由
1	(2018)粤0305民初21170号	深圳市华博利科技有限公司	欠款161277.76元(2019 3.19付款4万、6.1号付款 2万、8月14号付款 21844.76)
2	(2018)川2002民初5959号	四川亚德客(中国)有限公司成都分公司	欠款28891.85元
3	(2018)宁0122民初7076号	宁夏政泰龙汽车有限公司	欠款1000000元
4	(2018)深仲受字第1285号	深圳市誉盛机器设备有限公司	拖欠货款1109840元
5	(2018)川2002民初5254号	中车资阳机车有限公司	欠款942912.19元
6	(2018)川2002民初3144号	贵州金马环卫设备制造有限公司	拖欠贵州翁安项目货款 579700元

本次评估未考虑上述诉讼对本次评估的影响。

4、东风四通长期股权投资—汉阳特种汽车制造厂资阳汽车研发中心。根据东风四通副总经理杨敬介绍，东风四通投资该中心的原因系深圳东风重组四川四通之前，四川四通需要汽车生产资质，为了合法使用汉阳公司的资质，成立了资阳研发中心。该中心长期未实际经营，已经准备注销。根据被评估单位的介绍，东风四通账面未显示向中心实缴资本金。故本次评估为零。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

5、东风四通以土地使用权及其地上附着物和其他动产为股东之一销售公司与东风汽车财务公司之间的贷款业务提供最高额抵押担保，担保额度最高额不超过5500万元，土地使用权及其地上附着物明细如下：

序号	抵押物	权证编号	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )
1	土地使用权	资阳国用(2009)第BA217323号	雁江区资阳大道高管所小区	35,920.00
2	土地使用权	资阳国用(2009)第BA217324号	雁江区资阳大道高管所小区	4,038.00
3	住宅	房权证资阳字第2009-071330号	资阳市雁江区汽车工业园区	212.16
4	生产用房	房权证资阳字第2009-071331号	资阳市雁江区汽车工业园区	5760
5	配电房	房权证资阳字第2009-071332号	资阳市雁江区汽车工业园区	41.16
6	食堂	房权证资阳字第2009-071333号	资阳市雁江区汽车工业园区	366.95
7	门卫	房权证资阳字第2009-071334号	资阳市雁江区汽车工业园区	26.46
8	生产用房	房权证资阳字第2009-071335号	资阳市雁江区汽车工业园区	7200
9	生产用房	房权证资阳字第2009-071336号	资阳市雁江区汽车工业园区	32.72
10	厕所	房权证资阳字第2009-071337号	资阳市雁江区汽车工业园区	99.63
11	办公用房	房权证资阳字第2009-071338号	资阳市雁江区汽车工业园区	1534.9

抵押物-其他动产为174项设备，包括机器设备、电子设备、办公设备和运输设备。

上述抵押证明号：2012082401953，登记日期：2018/8/24。

同时，上述资产部分被查封，其中涉及：

序号3、11：限制文件号：2018011803677，协助执行通知书号：(2018)川0114执保49号，登记日期：2018/1/18；限制文件号：2018071706783，协助执行通知书号：(2018)川2002执保138号，登记日期：2018/7/17；限制文件号：2018120706184，协助执行通知书号：(2018)苏0623执字第2428号，登记日期：2018/12/7；限制文件号：2019021901520，协助执行通知书号：(2018)浙0211执2203号，登记日期：2019/2/19；限制文件号：2019060405582，协助执行通知书号：(2019)川20执121号，登记日期：2019/6/4。

序号4、5、6、7、8、9、10：限制文件号：2019060405582，协助执行通知书号：(2019)川20执121号，登记日期：2019/6/4。

本次评估未考虑上述抵押查封对本次评估的影响。

6、截至评估基准日，东风四通已被纳入失信被执行人名单。本次评估未考虑上述事项对本次评估的影响。

7、截至报告日，东风四通股权已被冻结，具体如下

序号	被执行人	股权数额	执行文号	执行法院
1	四川东风四通车辆制造有限公司	1400万元人民币	(2019)川20执121号之一	四川省资阳市中级人民法院

本次评估未考虑上述事项对本次评估的影响。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

8、纳入本次评估范围的东风四通的土地，按现状工业用地进行评估，经过现场了解，其所在区域至 2035 年远期规划情况为：成渝门户枢纽，临空新兴城市，成都平原城市群副中心城市和先进制造业基地，宜居宜业的生态文化江城。以全面融入成都、积极对接重庆为重点，共筑成渝城市群。重点推进成资同城化，构建成资大道、成渝高速公路、沱江三大发展轴线，吸收成都辐射，全面对接成都。加强在重点领域和重点空间方面与重庆的合作对接。本次评估未考虑上述事项对本次评估的影响。

9、纳入评估范围的设备类资产中，存在部分闲置或待处置资产，明细如下：

(1) 机器设备的待报废及闲置的情况：

设备名称	数量	启用日期	账面原值/元	账面净值/元	备注
车架翻车机	1	2004-01-31	30,000.00	0.00	闲置
钻床	1	2005-01-31	2,200.00	0.00	闲置
冷干机	1	2009-09-15	16,200.00	405.00	待报废
逆变保护焊机	1	2010-01-21	6,500.00	379.15	待报废
逆变保护焊机	1	2010-01-21	6,500.00	379.15	待报废
气保焊机	1	2010-01-21	2,600.00	151.65	待报废
滚圆焊接机	1	2013-07-31	12,960.00	5,292.00	待报废
滚圆焊接机	1	2013-07-31	12,960.00	5,292.00	待报废
垂直站定位工装	1	2013-07-31	2,073.60	846.72	待报废
气体保护焊机	1	2009-11-24	9,300.00	387.50	待报废
气体保护焊机	1	2009-11-24	9,300.00	387.50	闲置
气体保护焊机	1	2009-11-24	9,300.00	387.50	闲置
交流电焊机	1	2010-01-21	1,400.00	81.65	闲置
ST06DMYZ-01 剪刀叉工装	1	2013-07-31	3,952.80	1,614.06	闲置

(2) 电子设备的待报废及闲置的情况：

设备名称	数量	启用日期	账面原值/元	账面净值/元	备注
电脑	1	2008-11-30	3,250.00	0.00	待报废
美的柜机空调	1	2008-08-31	5,700.00	0.00	待报废
联想电脑	1	2009-02-28	2,810.00	0.00	待报废
条码阅读器	1	2009-03-13	3,350.00	0.00	闲置
联想笔记本电脑	1	2009-05-20	3,420.00	0.00	待报废
电脑	1	2010-05-18	4,051.00	0.00	待报废
考勤机	1	2011-02-28	1,960.00	0.00	闲置
欧达摄像机	1	2011-07-11	2,380.00	24.79	闲置
LED 显示屏	1	2012-04-09	5,945.00	619.25	闲置
华硕笔记本电脑	1	2013-07-30	3,418.80	890.37	待报废
三星打印机	1	2013-10-18	3,820.00	1,114.26	闲置
爱普生投影仪	1	2013-10-18	2,780.00	810.74	待报废
爱普生投影仪	1	2013-10-18	2,780.00	810.74	待报废
爱普生投影仪	1	2013-10-18	2,780.00	810.74	待报废
美的全自动洗衣机	1	2013-11-12	2,205.13	666.14	闲置
海尔冰柜	1	2014-07-25	2,299.00	885.96	待报废
组装电脑	1	2015-12-31	4,629.63	1,388.91	待报废
联想笔记本电脑	1	2015-12-31	3,076.95	923.13	闲置
挂机空调	1	2010-04-30	1,400.00	0.00	待报废
台式电脑	1	2010-04-30	2,660.00	0.00	待报废



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

设备名称	数量	启用日期	账面原值/元	账面净值/元	备注
台式电脑	1	2010-04-30	2,660.00	0.00	待报废
台式电脑	1	2010-04-30	2,660.00	0.00	待报废
容声 8KG 全自动洗衣机	1	2016-09-14	899.00	404.59	闲置
台式电脑	1	2009-11-11	2,690.00	0.00	待报废
柜机空调	1	2010-04-30	3,360.00	0.00	待报废
挂机空调	1	2010-04-30	1,400.00	0.00	待报废
挂机空调	1	2010-04-30	1,400.00	0.00	待报废
挂机空调	1	2010-04-30	1,400.00	0.00	待报废
LED 投影机	1	2011-07-28	1,980.00	20.62	闲置
LED 投影机	1	2011-07-28	1,980.00	20.62	闲置
联想电脑	1	2011-08-15	6,150.00	128.13	待报废

本次评估综合考虑上述因素后采用适当的方式对其进行评估。

#### (五) 四川省四通车辆制造有限公司（简称：四川四通）

1、本次评估中无产证房屋建筑物（构筑物）的面积由被评估单位申报，评估人员进行现场勘查以及核实确认面积。明细如下：

序号	名称	结构	计量单位	长度 (M)	宽度 (M)	建筑面积 (M2)	备注
1	车棚	彩钢板	平方米	10.00	20.00	200.00	
2	边坡		米	178.90		1,900.00	老鹰河护坡
3	堡坎	条石挡土墙	平方米			4,300.00	
4	围墙	铁艺	米	551.00			
5	大门						
6	道路硬化（包括坝子）	砼				12,605.00	为场地道路
7	伸缩门	不锈钢	米	8.00			
8	排水设施						
9	停车坪	砼	平方米			1,860.00	
10	花台	砖砌	米	907.00			并入序号 6
11	水塔	混合	平方米	3	3	9	
12	沼气池						并入房屋建筑物序号 2
13	供水设施						
14	电路（包括照明）						
15	消防设施						
16	环评						前期费用
17	四通公司铁字						
18	场地平整	土方	平方米			35,920.00	前期开发费用
19	宿舍改造						并入房屋建筑物序号 3
20	食堂、办公楼改造						并入房屋建筑物序号 2
21	厂区绿化						
22	水泥停车坪	砼					
23	检修台	砼					
24	喷漆棚	彩钢板	平方米	20.00	8.00	160.00	
25	喷漆房基础	砼					并入房屋建筑物序号 12
26	喷砂房基础	砼					并入 27
27	喷砂房雨棚	彩钢板	平方米	56.00	8.00	448.00	
28	喷漆房雨棚	钢					并入房屋建筑物序号 12



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	名称	结构	计量单位	长度(M)	宽度(M)	建筑面积(M2)	备注
29	地基预埋件工程	砼					并入房屋建筑物序号 12
30	中间库隔断	砖砌					并入房屋建筑物序号 13
31	烘干房基础	砼					并入房屋建筑物序号 13

若面积与法定测量机构测量数据产生差异，需进行调整，若差异多大致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

2、四川四通具有世界制造厂识别代号证书和企业名称代号证书，即生产资质，具体如下：

企业名称：四川省四通车辆制造有限公司

企业名称代号：FLT

世界制造厂识别代号：L78

车辆类型：货车

生产类别：专用货车；自卸车（改装类）；专用作业车；通用货车挂车

车辆品牌：佛莱特

世界制造厂识别代号证书有效期：自 2016 年 11 月 15 日至 2021 年 11 月 15 日

企业名称代号证书有效期：自 2015 年 2 月 28 日至 2020 年 2 月 28 日

截至评估基准日，上述证书为四川四通股东之一东风四通使用。据被评估单位介绍，上述证书在东风四通重组时未纳入重组评估的范围，故本次评估同样不纳入评估范围。

3、截至报告日，四川四通股权已被冻结，具体如下

序号	被执行人	股权数额	执行文号	执行法院
1	四川省四通车辆制造有限公司	1400 万元人民币	(2018)粤 0303 执 14119 号	广东省深圳市罗湖区人民法院

本次评估未考虑上述事项对本次评估的影响。

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，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。





银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

东风特种商用车有限公司拟股权转让  
涉及的深圳东风汽车有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字（2019）沪第 1093 号

正文

东风特种商用车有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对东风特种商用车有限公司拟公开挂牌转让其持有的深圳东风汽车有限公司 50%的股权之行为涉及的深圳东风汽车有限公司股东全部权益价值在 2019 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：东风特种商用车有限公司（简称：东风特商）

注册号/ 统一社会信用代码	91420300316404722N	名称	东风特种商用车有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	罗元红
注册资本	34331.42 万元人民币	成立日期	2014-10-22
住所	十堰市张湾区大炉子路 26 号		
营业期限自	2014-10-22	营业期限至	2064-10-21
经营范围	汽车及底盘、汽车零部件的研发、制造、销售和技术咨询、技术服务;货物进出口、技术进出口。		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国有资产监督管理机构
- 4、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

### (三) 被评估单位

#### 1、被评估单位概况

被评估单位名称：深圳东风汽车有限公司（简称：深圳东风）

注册号/ 统一社会信用代码	9144030019218689X5	名称	深圳东风汽车有限公司
类型	有限责任公司	法定代表人	潘传政
注册资本	10000 万元人民币	成立日期	1983-05-20
住所	深圳市坪山区坑梓街道锦绣中路 14 号深福保现代光学厂区 C 栋第 5 层		
营业期限自	1983-05-20	营业期限至	2033-05-30
经营范围	一般经营项目是:环卫设备的销售;汽车销售(含国产小轿车);经营汽车配件;经济信息咨询(不含证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目);国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外);兴办实业(具体项目另行申报);经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);自有房屋租赁,物业管理;汽车相关产品研发及技术服务。;许可经营项目是:生产各种汽车;汽车修理;金属结构件加工;环卫设备制造、安装。汽车及零部件装卸服务;货物运输代理服务。		

#### 2、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于 1983 年 5 月 20 日，经过多次股权变更，截至评估基准日，其股东及股权结构如下：

投资者名称	币种	投入资本（万元）	投资比例
东风特种商用车有限公司	人民币	7,500.00	75.00%
深圳市汽车工业贸易有限公司	人民币	2,500.00	25.00%
合计		10,000.00	100.00%

上述投入资本情况已经“国家企业信用信息公示系统（广东）”查证。

#### 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表（合并口径）：

单位：万元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.6.30
资产合计	58,802.17	92,690.47	84,604.85	68,907.79
负债合计	44,508.84	76,913.64	44,039.55	55,801.72
所有者权益合计	14,293.33	15,776.83	40,565.31	13,106.07

被评估单位近年经营状况见下表（合并口径）：

单位：万元

项目\年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
一、营业总收入	57,322.94	70,839.43	49,441.40	20,880.34
二、营业总成本	60,409.01	70,258.90	49,014.55	20,754.25
其中：营业成本	46,808.77	54,959.28	37,371.51	15,257.39



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

营业税金及附加	262.91	493.76	331.82	146.66
营业费用	9,101.13	9,796.00	6,266.96	3,128.29
管理费用	3,876.08	4,353.61	1,586.89	939.97
研发费用	-	-	1,917.58	1491.07
财务费用	-44.44	-505.02	-679.05	-221.24
资产减值损失	404.56	1161.25	-42.39	2,980.49
信用减值损失			2,261.22	-551.86
加：投资收益				
其他收益	0.00	0.00	33,312.20	352.08
资产处置收益				
三、营业利润	-3,092.38	580.54	33,728.25	-1,938.35
加：营业外收入	478.64	1,696.83	16.05	113.36
减：营业外支出	16.70	193.55	316.09	312.35
四、利润总额	-2,630.44	2,083.82	33,428.20	-2,137.34
减：所得税	-360.02	450.32	5,996.98	-318.32
五、净利润	-2,270.42	1,633.50	27,431.22	-1,819.02

被评估单位近年资产负债状况见下表（单体报表）：

单位：万元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.6.30
资产合计	56,735.94	89,666.70	79,239.23	65,603.03
负债合计	41,202.96	70,606.46	38,817.18	51,792.39
所有者权益合计	15,532.98	19,060.24	40,422.05	13,810.64

被评估单位近年经营状况见下表（单体报表）：

单位：万元

项目\年份	2016年	2017年	2018年	2019年1-6月
一、营业总收入	46,083.69	59,841.66	42,663.42	18,312.08
二、营业总成本	49,142.17	57,393.40	46,225.41	17,166.21
其中：营业成本	37,616.60	45,342.50	30,648.09	12,670.83
营业税金及附加	148.60	362.12	279.83	122.87
销售费用	8,048.97	8,699.17	6,241.95	3,001.71
管理费用	3,044.52	3,203.31	1,124.67	678.96
研发费用	-	-	1,875.88	1,480.10
财务费用	-117.15	-818.08	-677.76	-221.61
资产减值损失	400.65	604.38	-55.64	2,874.82
信用减值损失	-	-	6,788.40	-566.09
加：投资收益	-	600.00	-	-
其他收益	-	-	33,229.30	351.58
资产处置收益				



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxinepv.com

三、营业利润	-3,058.48	3,048.25	29,667.30	-1,377.93
加：营业外收入	398.86	890.09	9.96	109.80
减：营业外支出	6.44	19.74	278.30	10.00
四、利润总额	-2,666.06	3,918.60	29,398.96	-1,278.13
减：所得税	-389.43	391.33	5,982.40	-306.94
五、净利润	-2,276.63	3,527.26	23,416.56	-971.20

上表 2016-2017 年财务数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告瑞华审字[2017] 01580041 号、瑞华审字[2018]01580110 号审计报告。

2018 年以及基准日数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告，文号为致同审字（2019）第 420FC1642 号。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税率 13%；城市维护建设税 7%；教育费附加 3%；企业所得税率 15%。

深圳东风于 2018 年 10 月 16 日经深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳市税务局批准，获得高新技术企业证书，编号：GR201844201188，有效期三年，自 2018 年 10 月 16 日至 2021 年 10 月 15 日。

#### 4、被评估单位经营管理状况概述

深圳东风汽车有限公司成立于 1983 年，是东风集团旗下东风特种商用车有限公司控股子公司，是国内最早的环卫装备制造企业。公司主导产品为环卫专用车辆与设备、新能源车辆、特种结构专用车，本部广东大亚湾生产基地、子公司东风四通四川资阳生产基地共计占地面积 20 余万平方米。公司累积并打造了 30 多年专用车辆与设备的制造经验与资历，是东风集团唯一一家专业从事东风环卫专用车底盘和整车的一体化制造企业，也是广东省仅有的两家拥有中重型商用车底盘生产资质的整车制造企业之一。

深圳东风已获得 102 项道路机动车辆产品行政许可，包括各类垃圾车、洗扫车、扫水车、清洗车、路面养护车、抑尘车、清障车以及汽车底盘等。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位的股东之一，股权转让方。

## 二、评估目的

东风特种商用车有限公司拟公开挂牌转让其持有的深圳东风汽车有限公司 50%的股权，需对所涉及的深圳东风汽车有限公司股东全部权益价值进行评估，提供价值参考。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

上述经济行为已经东风特种商用车有限公司第二届董事会第五次会议决议批准同意。

### 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是深圳东风汽车有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是深圳东风汽车有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	471,805,867.06 元
非流动资产账面金额：	184,224,387.95 元
长期应收款净额：	10,437,676.00 元
长期股权投资净额：	7,160,000.00 元
投资性房地产净额：	77,297,439.28 元
固定资产净额：	64,097,113.10 元
无形资产净额：	13,325,009.20 元
递延所得税资产净额：	11,907,150.37 元
资产合计账面金额：	656,030,255.01 元
流动负债账面金额：	448,961,279.90 元
非流动负债账面金额：	68,962,598.55 元
负债合计账面金额：	517,923,878.45 元
所有者权益账面金额：	138,106,376.56 元

上述资产、负债摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，文号为致同审字（2019）第 420FC1642 号。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（1）长期应收款情况如下：

序号	单位名称	业务内容	发生时间	账面价值（元）
1	稷山县住房保障和城乡建设管理局	车款设备款	3 年以上	1,788,000.00
2	哈尔滨市市容环境卫生管理办公室	车款设备款	3 年以上	8,649,674.00
3	湛江市城市综合管理局	车款设备款	3 年以上	2.00
	合计			10,437,676.00



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(2) 长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	时间	持股比例%	账面价值(元)
1	深圳东风汽车销售有限公司	1994/6/30	100.00	3,160,000.00
2	深圳东风进出口有限公司	1983/6/4	80.00	4,000,000.00
	合计			7,160,000.00

其中深圳东风子公司深圳市龙岗东风特种汽车厂营业执照已被吊销。

各子公司经营情况如下：

序号 1：深圳东风汽车销售有限公司

该公司经营范围：汽车维修(分支机构经营,执照另行申办);国产汽车(含小轿车)及汽车配件的购销;信息咨询;汽车租赁;二手车的销售。截至报告日，该公司已无经营业务开展。

金额单位：万元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.6.30
总资产	4,391.95	1,318.52	341.13	231.76
负债	4,304.78	2,066.75	1,163.32	1,172.47
所有者权益	87.17	-748.23	-822.19	-940.70

  

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-6月
收入	8,760.91	2,923.26	280.27	35.62
营业利润	-109.68	-1,189.95	-70.80	-80.93
净利润	-121.75	-835.40	-73.96	-118.51

其中：深圳东风汽车销售有限公司长期股权投资单位情况如下：

被投资单位名称	投资比例	账面金额(元)
四川东风四通车辆制造有限公司	70%	790,260.80

该公司经营范围：制造、销售:ST型农用运输拖拉机、低速货车、环卫设备、车辆配件;汽车销售;进出口贸易。现阶段公司生产开工率不足；且公司存在多起法律诉讼，有失信被执行人。

序号 2：深圳东风进出口有限公司

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.6.30
总资产	2,099.30	1,250.81	903.54	857.08
负债	609.35	425.72	55.79	29.39
所有者权益	1,489.95	825.09	847.75	827.69

  

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-6月
收入	1,538.68	1,632.12	869.13	13.61
营业利润	79.12	109.80	37.24	-31.44
净利润	60.91	85.14	22.66	-20.06

该公司经营范围：东风风神品牌汽车销售;经销汽车摩托车配件、普通机械设备、仪器仪表、电子产品、五交化产品、陶瓷产品;经营进出口业务(按外贸主管部门核发的资



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

格证书的规定经营);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);技术咨询;二手车经销业务;汽车租赁。现阶段，该公司已无经营业务开展。

其中进出口公司多家子公司及下属公司营业执照已被吊销，明细如下：

序号	已吊销公司名称	关系
2	深圳东风汽车工业进出口联合公司经营部	子公司
3	深圳市龙神汽车贸易有限公司	子公司
4	深圳市东汽商贸有限公司	子公司
5	深圳市八达业物资贸易有限公司	下属公司
7	深圳市利登汽车贸易有限公司汽车展场	下属公司
8	深圳市南方风度实业有限公司	下属公司

(3) 投资性房地产情况如下(包含账外部分):

序号	账内-权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑规模(m <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
1	DS442312000024532470	综合楼招待所	混合	1986-01-01	1036	1,882,581.02	
2	无房产证	燕南路办公楼(出租部分)	混合	2001-1-1	1311	1,217,246.49	161,706.12
3	无房产证	简易楼	混合	1983-1-1	264.6	90,081.00	
4	粤房地权证惠州字第1100312645号	惠州住宅601	混合	1993-9-22	60.53	50,877.83	
5	粤房地权证惠州字第1100312645号	惠州住宅602	混合	1993-9-22	60.53	50,877.83	
6	28A-深房地字第3000147884号/28H-深房地字第3000147883号/28E-深房地字第3000147883号	国企28A、28H、28E	钢混	1992-1-1	258.78	2,532,874.00	157,567.96
7	深房地字第3000195188号	玮鹏花园4栋办公202	钢混	2003-7-30	224	523,501.44	332,538.36
8	深房地字第3000352651号	玮鹏花园5、6、7号楼裙楼B27	钢混	2005-9-2	33.38	69,272.91	47,671.07
9	深房地字第3000352670号	玮鹏花园5、6、7号楼裙楼B28	钢混	2005-9-2	174.65	362,448.00	249,423.93
10	深房地字第3000352671号	玮鹏花园5、6、7号楼裙楼A4	钢混	2005-9-2	39.46	81,890.63	56,353.85
11	无房产证	中核大厦三层	钢混	2006-11-30	444.15	1,022,926.31	733,141.16
12	无房产证	中核大厦14层	钢混	2006-11-30	1911.32	4,401,980.21	3,154,944.03
13	无证	室内停车位39个	钢混	2006-5-9		1,347,319.35	744,263.51
14	无证	室内停车位11个	钢混	2006-5-9		380,013.15	209,920.47
15	无证	室内停车位4个	钢混	2006-5-9		138,186.60	92,414.26
16	粤(2019)深圳市不动产权第0124117号	保利悦都花园1栋3座C区01层066号	钢混	2018-12-26	761.52	53,393,769.19	53,012,537.65
17	粤(2019)深圳市不动产权第0124113号	保利悦都花园1栋3座C区02层042号	钢混	2018-12-26	676.57	47,437,522.88	47,098,818.98
	账外-权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑规模(m <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
19	无证	综合楼-单身楼	混合	1986-01-01	1020		
20	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	80		
21	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	320		



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

22	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	20		
23	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
24	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
25	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
26	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
27	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	56		
28	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	56		
29	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	56		
30	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
31	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
32	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
33	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	150		
34	无证	1-2 栋单车棚-1 号	简易	1986-01-01	15		
35	无证	1-2 栋单车棚-2 号	简易	1986-01-01	22		
	合计					114,983,368.84	106,051,301.35
	减值准备						-28,753,862.07
	净额						77,297,439.28

序号 4-5 对应房产于 2015 年 4 月 3 日抵押给东风汽车财务有限公司，对应他项权利证书分别为：粤房地他项权证惠州字第 1100179971 号、第 1100179970 号。

序号 7-10 对应房产于 2015 年 6 月 2 日抵押给东风汽车财务有限公司，编号 2D15014644。

上述抵押权所依据的《流动资金借款合同》期限自 2015 年 4 月 14 日-2015 年 10 月 13 日，截止基准日已终止，财务公司提出相应抵押物继续为深圳东风在财务公司办理的银行承兑汇票担保，双方未签署主债权合同、抵押合同，亦未重新办理抵押登记。

序号 6 “国企大厦永辉楼 28E” 被深圳市盐田区人民法院查封，查封文号（2017）粤 0308 执保 75 号，查封期限自 2017 年 4 月 1 日至 2020 年 4 月 9 日。该查封系深圳东风为申请保全提供的担保。

#### （4）固定资产-房屋建筑物情况如下：

序号	账内-权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	无房产证	燕南路办公楼 (自用部分)	混合	2001/1/1	100.00	529,237.60	66,062.30
2	粤房权证惠州字第 3300080926 号	宿舍	框架	2013/7/8	4,624.51	8,729,075.71	7,437,900.17
3	粤房权证惠州字第 3300080924 号	装配车间	钢结构	2013/7/8	6,087.33	13,373,171.37	11,243,023.54
4	粤房权证惠州字第 3300080923 号	涂装车间	钢结构	2013/7/8	4,660.79	7,640,036.94	6,423,092.55
5	无房产证	辅料库	混合	2013/7/8	150.00	359,876.18	302,553.14





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

6	无房产证	卫生间	混合	2014/11/20	28.00	110,000.00	97,395.65
7	无房产证	检测线车间	钢结构	2014/12/4	521.30	1,530,000.00	1,347,665.42
8	无房产证	前处理车间（喷砂大棚）	钢结构	2015/5/28	1,038.00	1,782,320.00	1,574,382.62
9	粤房权证惠州字第3300001198号	大亚湾油漆化学品库	混合	2010/12/15	511.65	321,379.25	243,329.87
10	粤房权证惠州字第3300001200号	物料仓库	混合	2010/12/15	4,073.39	3,205,972.64	2,472,858.08
11	粤房权证惠州字第3300001197号	结构车间	混合	2010/12/15	17,318.71	13,589,470.94	10,423,307.01
12	粤房权证惠州字第3300001199号	大亚湾综合办公楼	混合	2010/12/15	3,491.36	3,410,644.15	955,572.35
13	无产证	大亚湾厂区道路围墙修缮		2008/12/18		93,948.00	44,849.97
	合计					54,675,132.78	42,631,992.67

序号 9、11、12 对应房产于 2015 年 1 月 7 日抵押给东风汽车财务有限公司，对应他项权利证书分别为：粤房地他项权证惠州字第 3300036169 号、第 3300036170 号、第 3300036168 号。

上述抵押权所依据的《流动资金借款合同》期限自 2015 年 4 月 14 日-2015 年 10 月 13 日，截止基准日已终止，财务公司提出相应抵押物继续为深圳东风在财务公司办理的银行承兑汇票担保，双方未签署主债权合同、抵押合同，亦未重新办理抵押登记。

(5) 其他实物资产如下：

项目	账面金额	项数	分布地点	现状、特点
存货—材料采购（在途材料）	137,607.08	1		正常
存货—原材料	24,501,576.02	3224	大亚湾厂区	正常
存货—在库周转材料	486,359.27	517	大亚湾厂区	正常
存货—产成品（库存商品）	38,675,139.35	33	大亚湾厂区	正常
存货—在产品（自制半成品）	14,846,524.75	3923	大亚湾厂区	正常
固定资产—机器设备	18,209,967.03	573	大亚湾厂区	正常
固定资产—车辆	2,224,772.81	42	大亚湾厂区，及作业途中	正常、部分不能使用。
固定资产—电子设备	1,030,380.59	506	大亚湾厂区	正常
合计	100,112,326.90			

(6) 无形资产-土地使用权情况如下：

序号	土地证编号	土地位置	土地用途	用地性质	取得日期	面积 m2	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	惠湾国用（2010）第 13210100792 号	西区新寮	工业用地	出让	2002.3.24	91,744	20,267,642.00	12,398,154.30
	合计					91,744	20,267,642.00	12,398,154.30

(7) 无形资产-外购软件：

序号	内容	形成日期	预计摊销月数	原始入账价值（元）	账面价值（元）
----	----	------	--------	-----------	---------



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1	SolidWorks PDM License 产品数据管理系统	2015/11/23	60	1,861,419.73	702,841.73
2	深圳东风智能环卫车专用监控系统	2018/12/26	60	253,090.38	224,013.17
3	OA 办公软件	2013 年	60	34,017.08	0.00
4	用友通标准版	2013 年	60	30,500.00	0.00
	合计			2,179,027.19	926,854.90

(8) 企业申报的账外无形资产-收益权如下：

收益权内容	建成年月	建筑规模(m2)
办公楼室外停车位 39 个	1986-01-01	385

(9) 企业申报的账外无形资产-软件著作权、专利和商标，如下：

软件著作权共计 2 项，明细如下：

序号	名称	著作权人	著作权证号	首次发表时间
1	深圳东风环卫车智慧环卫系统 V1.0	深圳东风	2018SR808349	2018/6/25
2	节能网联型垃圾压缩车智能控制系统 V1.0	深圳东风	2019SR0021489	2018/11/1

专利包含发明、实用新型和外观专利共计 43 项，明细如下：

序号	专利名称	申请类别	申请日	申请号	状态
1	专用汽车的专用装置动力系统	实用新型	2010.6.18	ZL201020229925.0	专利权维持
2	装配式标准塑料垃圾桶自动翻转机构	实用新型	2010.11.2	ZL201020589871.9	专利权维持
3	一种罐或厢尾门锁紧机构	实用新型	2011.6.15	ZL201120201838.9	专利权维持
4	一种垃圾压缩设备的自称重系统	实用新型	2011.9.27	ZL201120365220.6	专利权维持
5	乘用车移动保养维修服务车	实用新型	2013/3/25	ZL201320137006.4	等年费滞纳金
6	用于垃圾压缩机的远程监视系统	实用新型	2014.1.6	ZL201420006026.2	专利权维持
7	垃圾压缩箱翻转架	实用新型	2014.1.6	ZL201420005996.0	专利权维持
8	一种污泥转运箱	实用新型	2014.8.13	ZL201420459635.3	专利权维持
9	一种多功能翻转机构	实用新型	2014.12.30	ZL201420859343.9	专利权维持
10	一种高压水路滤清装置	实用新型	2014.12.30	ZL201420870052.X	专利权维持
11	一种双信号源电控系统	实用新型	2014.12.30	ZL201420859003.6	专利权维持
12	垃圾车	外观	2015.1.24	ZL201530021715.0	专利权维持
13	自动化垃圾车及其自动化机械手	实用新型	2015.12.4	ZL201520998859.6	专利权维持
14	自适应液压系统	发明	2012.10.11	ZL201210384228.6	专利权维持
15	一种油缸终端双动作分流装置	发明	2015.4.14	ZL201510175422.7	专利权维持
16	一种电动汽车续航里程预测方法	发明	2015.7.30	ZL201510458873.1	专利权维持
17	一种整车控制方法	发明	2015.7.30	ZL201510459036.0	专利权维持
18	一种无副车架的自卸举升车及其自卸举升装置	实用新型	2016.12.9	ZL201621354627.8	专利权维持
19	一种压缩车及其装配可调式锁紧机构	实用新型	2017.2.13	ZL201720131118.7	专利权维持
20	一种车厢和一种厢车	实用新型	2017.2.13	ZL201720127827.8	专利权维持
21	一种电动汽车及其自动换挡装置	实用新型	2017.2.13	ZL201720129295.1	等年费滞纳金
22	一种电动汽车及其变速箱与差速器一体化装置	实用新型	2017.2.14	ZL201720133874.3	等年费滞纳金



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	专利名称	申请类别	申请日	申请号	状态
23	电动汽车及其两档自动换挡控制装置	发明	2017/3/23	2017101781558	驳回等复审请求
24	感应机构、运动装置以及运动系统	发明	2017/10/27	201711023826X	驳回等复审请求
25	一种高位压缩垃圾车及其自动控制系 统	实用新型	2017.11.17	ZL201721542128.6	专利权维持
26	车厢可卸式垃圾车收集箱体滴漏污 水装置	实用新型	2017.11.17	ZL201721543618.8	专利权维持
27	一种环卫设备推头位置检测机构	实用新型	2017.11.17	ZL201721542908.0	专利权维持
28	一种压缩垃圾车防漏污结构	实用新型	2017.11.17	ZL201721542016.0	专利权维持
29	环卫设备的箱体总成与尾门总成密 封装配工艺	发明	2017.11.17	2017111478631	等年登印费
30	连体压缩垃圾箱及其控制系统和控 制方法	发明	2017/12/22	2017114075863	等待实审提案
31	连体压缩垃圾箱及其液压系统	发明	2017/12/22	2017114075806	一通出案待答复
32	吸附装置以及带自吸附装置的垃圾 车上料机构	实用新型	2018.4.2	ZL201820465802.3	专利权维持
33	一种缓冲式限位装置	实用新型	2018.7.14	ZL201821117685.8	专利权维持
34	一种带分离闸门的水平垃圾压缩机	实用新型	2018.7.18	201821141523.8	专利权维持
35	连体压缩垃圾箱（SE20LY1）	外观设计	2018.12.13	201830723406.1	专利权维持
36	具有应急装置的专用汽车液压系统	实用新型	2018/12/21	201822154350.X	专利权维持
37	一种环卫车用阀组开关机械控制装 置	实用新型	2018/12/20	201822149741.2	专利权维持
38	用于高位垃圾车的液压系统	发明	2018/12/21	2018115678928	等待实审提案
39	小冲击液压系统、控制方法及采用 该系统的垃圾压缩站	发明	2018/12/21	2018115678472	等待实审提案
40	一种新型压缩垃圾的设备	发明	2018/12/28	2018116205372	等待实审提案
41	一种副发动机启动保护控制系统及 方法	发明	2018/12/28	201811619593.4	等待实审提案
42	一种连体压缩垃圾箱故障报警控制 系统及实现方法	发明	2018/12/28	201811619592X	等待实审提案
43	专用汽车的专用装置动力系统	实用新型	2010.6.18	ZL201020229925.0	专利权维持

商标权共计 3 项，明细如下：

序号	商标名称	注册人	商标号	国际分类	注册时间
1	DFHB	深圳东风	第 18992277 号	第 7 类	2017/2/28
2	DFZY	深圳东风	第 18992329 号	第 12 类	2017/2/28
3	HBZB	深圳东风	第 18992474 号	第 12 类	2017/2/28

深圳东风办公场所及工厂地址位于广东惠州大亚湾区，均系自建，已纳入本次评估范围。

除上述情况外，委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

#### 四、价值类型

本报告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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2019年6月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。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）经济行为文件

深圳东风汽车有限公司股权转让方案（草案）

##### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国2016年主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日中华人民共和国主席令第8号）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国2008年主席令第5号）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令1991年第91号）；
- 5、《企业国有资产评估暂行管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会令2005年第12号）；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

##### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、《知识产权资产评估指南》；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 17、《专利资产评估指导意见》；
- 18、《著作权资产评估指导意见》；
- 19、《商标资产评估指导意见》；
- 20、《投资性房地产评估指导意见》。

#### （四）产权依据

- 1、被评估单位营业执照、企业公示信息；
- 2、房地产权证；
- 3、车辆行驶证；
- 4、专利、软件著作权及商标证书；
- 5、其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 3、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

计资料；

- 5、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

**资产基础法：**是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

**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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

**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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

### （一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuerc@yinxincpv.com

根据对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中仍有竞争力，未来时期里有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。本次采用合并口径进行评估。

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

通过以上分析，本次评估分别采用资产基础法和收益法进行评估，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

**货币资金：**按账面核实法进行评估，其中银行存款和其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

**应收账款：**对于有理由相信能全部收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，根据企业提供的历年催债资料，分析欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关因素，认定个别收不回的款项评估为零；其余按风险状况参照会计上估算坏帐准备的方法，从应收账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。同时原企业计提的坏账准备评估为零。

**预付账款：**对于有理由相信能全部收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，根据企业提供的历年催债资料，分析欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关因素，认定个别收不回的款项评估为零；其余按风险状况参照会计上估算坏帐准备的方法，从预付账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。同时原企业计提的坏账准备评估为零。

**其他应收款：**对于有理由相信能全部收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，根据企业提供的历年催债资料，分析欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关因素，认定个别收不回的款项评估为零；其余按风险状况参照会计上估算坏帐准备的方法，从其他应收账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。同时原企业计提的坏账准备评估为零。

**存货：**

在途物资、原材料、在库周转材料按市场价进行评估。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

评估值=单价×数量

产成品按不含税销售单价扣除相关税费及合理利润后确认评估值。

在产品按产成品约当量方法评估。

其他流动资产：对于公司委贷，已经计提应收利息，按核实后的账面值确定评估值。

长期应收款：对于有理由相信能全部收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，根据企业提供的历年催债资料，分析欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关因素，认定个别收不回的款项评估为零。

长期股权投资：

对于控股的长期股权投资，其股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例。

对于挂牌交易长期股权投资，按照交易价格确认评估值。

对于已经吊销的长期股权投资，由于目前无法联系上述公司，无法办理其清算及注销手续，对于上述公司出资情况也无从考察。本次不再对上述公司进行评估。

投资性房地产：采用收益法、市场法进行评估。

固定资产：

对房屋建筑物主要采用成本法及市场法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

对机器设备、电子设备及部分购置日期较晚的运输设备采用重置成本法进行评估。

设备类评估值=设备重置全价×设备综合成新率。

对购置日期较早或该型号已停产的设备采用回收价格进行评估。

在建工程：在建工程本次采用成本法评估，以核实后的账面价值确认评估值。

无形资产：

对无形资产-土地使用权采用市场法进行评估。

对无形资产-软件采用市场法进行评估。

对无形资产-专利及软件著作权采用收益法进行评估。

对无形资产-商标采用成本法进行评估。

递延所得税资产：按核实后的可抵扣暂时性差异确定评估值。

负债：以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法介绍





银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- 2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值-有息债务+非经营性资产价值  
-非经营性负债+溢余资产

$$\text{企业自由净现金流量折现值} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

$F_i$ —未来第*i*个收益期的预期企业自由现金流量

$F_i$ =息前税后利润+折旧和摊销-资本性支出-净营运资本增加  
=EBIT-所得税+折旧和摊销-资本性支出-净营运资本变动

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

#### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

#### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

#### （五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

#### （六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

#### （七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （八）出具资产评估报告



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

### （四）收益法预测假设



## 1、一般假设

- (1) 假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- (2) 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；
- (3) 未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；
- (4) 税收政策和执行税率无重大显著变化；
- (5) 收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；
- (6) 无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；
- (7) 未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。
- (8) 深圳东风于2018年10月16日取得高新技术企业证书(编号:GR201844201188)，证书有效期三年，期间所得税 15%，由于合并口径下，收入主要为深圳东风本部实现，故所得税费用按利润总额的 15%计算，并考虑对应研发支出加计扣除影响，有效期结束后按照 25%税率预测。
- (9) 本次预测是在现有生产产能基础上，不在考虑之后年度的技术产能升级。

## 2、特殊假设及主要参数

- (1) 本次评估参照被评估单位管理层提供的整体业务模式；
- (2) 被评估企业制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够顺利执行；
- (3) 假设被评估企业能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

### (五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对委估对象在评估基准日2019年6月30日的市场价值进行评估，得出如下评估结论：

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益评估值为37,291.89万元，其中：总资产账面值65,603.03万元，评估值83,486.39万元，增值额17,883.36万元，增值率27.26%；总负债账面值51,792.39万元，评估值46,194.50万元，减值额5,597.89万元，减值率10.81%；所有者权益账面值13,810.64万元，评估值37,291.89万元，增值额23,481.25万元，增值率170.02%。

### 资产基础法评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	47,180.59	47,557.98	377.39	0.80
非流动资产	18,422.44	35,928.41	17,505.97	95.03
其中：长期应收款净额	1,043.77	1,043.77	0.00	0.00
长期股权投资净额	716	668.06	-47.94	-6.70
投资性房地产净额	7,729.74	19,794.05	12,064.31	156.08
固定资产净额	6,409.71	6,857.62	447.91	6.99
无形资产净额	1,332.50	6,375.60	5,043.10	378.47
递延所得税资产	1,190.72	1,189.31	-1.41	-0.12
资产总计	65,603.03	83,486.39	17,883.36	27.26
流动负债	44,896.13	44,896.13	0.00	0.00
非流动负债	6,896.26	1,298.37	-5,597.89	-81.17
负债总计	51,792.39	46,194.50	-5,597.89	-10.81
净资产（所有者权益）	13,810.64	37,291.89	23,481.25	170.02

评估结论详细情况见资产评估明细表。

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下，于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为28,600.00万元，较账面所有者权益增值14,789.36万元，增值率107.09%。

### 收益法评估结果汇总表

单位：人民币万元



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	47,180.59			
非流动资产	18,422.44			
其中：长期应收款净额	1,043.77			
长期股权投资净额	716.00			
投资性房地产净额	7,729.74			
固定资产净额	6,409.71			
无形资产净额	1,332.50			
递延所得税资产	1,190.72			
资产总计	65,603.03			
流动负债	44,896.13			
非流动负债	6,896.26			
负债总计	51,792.39			
净资产（所有者权益）	13,810.64	28,600.00	14,789.36	107.09

## （二）评估结果的选取

资产基础法较收益法评估结果高8,683.68万元。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

本次评估采用资产基础法结论，主要理由是：被评估单位主要资产涉及深圳东风主体大亚湾工厂以及下属公司东风四通资阳工厂，现阶段大亚湾工厂正常开工生产销售，下属公司东风四通资阳工厂亏损严重，且面临多起诉讼且被列为失信人，生产及销售受限，基于现状的预测数据不能充分体现资产运营的整体价值，故收益法并不能体现出公司真正的收益运营能力，而资产基础法已经较可靠的反映了被评估单位于评估基准日的企业价值，故选取资产基础法评估结果作为本次评估结论。

深圳东风汽车有限公司的评估结论为 37,291.89 万元（人民币叁亿柒仟贰佰玖拾壹万捌仟玖佰元整），较审计后报表所有者权益 13,810.64 万元，评估增值 23,481.25 万元，增值率 170.02%。

## （三）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

(一) 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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(二) 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(三) 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

(五) 深圳东风汽车有限公司

1、本次评估中无产证投资性房地产以及无形资产收益权的面积由被评估单位申报（包含账外部分），评估人员进行现场勘查以及核实确认面积。明细如下：

序号	投资性房地产 账内-权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑规模(m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	无房产证	综合楼招待所	混合	1986-01-01	1036	1,882,581.02	
2	无房产证	燕南路办公楼 (出租部分)	混合	2001-1-1	1311	1,217,246.49	161,706.12
3	无房产证	简易楼	混合	1983-1-1	264.6	90,081.00	
4	无房产证	中核大厦三层	钢混	2006-11-30	444.15	1,022,926.31	733,141.16
5	无房产证	中核大厦 14 层	钢混	2006-11-30	1911.32	4,401,980.21	3,154,944.03
6	无证	室内停车位 39 个	钢混	2006-5-9		1,347,319.35	744,263.51
7	无证	室内停车位 11 个	钢混	2006-5-9		380,013.15	209,920.47
8	无证	室内停车位 4 个	钢混	2006-5-9		138,186.60	92,414.26
	投资性房地产 账外-权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑规模(m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
19	无证	综合楼-单身楼	混合	1986-01-01	1020		
20	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	80		



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

21	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	320		
22	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	20		
23	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
24	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
25	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
26	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
27	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	56		
28	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	56		
29	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	56		
30	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
31	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
32	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	28		
33	无证	综合楼-商铺	混合	1986-01-01	150		
34	无证	1-2 栋单车棚-1 号	简易	1986-01-01	15		
35	无证	1-2 栋单车棚-2 号	简易	1986-01-01	22		
	无形资产-收益权	内容	结构	建成年月	建筑规模(m <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
36	无形资产-收益权	办公楼室外停车位 39 个		1986-01-01	385		

若面积与法定测量机构测量数据产生差异，需进行调整，若差异多大致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

2014 年 5 月 11 日，深圳东风与深圳市多道文化传播（以下简称“多道文化”）有限公司签订了《承包经营合同》，约定深圳东风将燕南路 30 号 11 栋（序号 1）出租给多道文化“作为宿舍、公寓及招待所经营使用”，租赁期限十年，第一年总租金为 58 万元，从第三年起逐年递增 5%，自第六年起租金“按第五年承包价格为基数，以后按上一年的承包价格逐年递增人民币一万元整，至本合同结束为止”。根据深圳东风工作人员介绍，截至尽调基准日，燕南路 30 号 11 栋仍以深圳东风招待所名义经营，营业发票亦由深圳东风招待所名义向住客开具；同时，该招待所的资质主体为深圳东风，其余证照由承租方（多道文化）负责办理和维护。

根据深圳东风与多道文化间的《承包经营合同》约定，深圳东风将其招待所经营场地租赁给第三方使用并收取租金，但依然以深圳东风名义对外经营并开具发票，因此可能产生实际收入（租金）与应纳税所得额（经营收入）不符的风险。同时，虽招待所实际经营方并非深圳东风人员，但深圳东风亦需承担商业公共场所管理风险。本次未考虑上述情况对本次评估的影响。

2、本次评估无产权证房屋建筑物（构筑物）的面积由被评估单位申报，评估人员进行现场勘查以及核实确认面积。明细如下：





银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	账内-权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑规模(m <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
1	无房产证	燕南路办公楼(自用部分)	混合	2001/1/1	100.00	529,237.60	66,062.30
2	无房产证	辅料库	混合	2013/7/8	150.00	359,876.18	302,553.14
3	无房产证	卫生间	混合	2014/11/20	28.00	110,000.00	97,395.65
4	无房产证	检测线车间	钢结构	2014/12/4	521.30	1,530,000.00	1,347,665.42
5	无房产证	前处理车间(喷砂大棚)	钢结构	2015/5/28	1,038.00	1,782,320.00	1,574,382.62
6	无产权证	大亚湾厂区道路围墙修缮		2008/12/18		93,948.00	44,849.97

若面积与法定测量机构测量数据产生差异，需进行调整，若差异多大致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

3、本次纳入评估范围账外无形资产-软件著作权中，存在部分状态异常情况，如下所示：

专利名称	申请类别	申请日	申请号	状态
乘用车移动保养维修服务车	实用新型	2013/3/25	ZL201320137006.4	等年费滞纳金
一种电动汽车及其自动换挡装置	实用新型	2017.2.13	ZL201720129295.1	等年费滞纳金
一种电动汽车及其变速箱与差速器一体化装置	实用新型	2017.2.14	ZL201720133874.3	等年费滞纳金
电动汽车及其两档自动换挡控制装置	发明	2017/3/23	2017101781558	驳回等复审请求
感应机构、运动装置以及运动系统	发明	2017/10/27	201711023826X	驳回等复审请求
环卫设备的箱体总成与尾门总成密封装配工艺	发明	2017.11.17	2017111478631	等年登印费
连体压缩垃圾箱及其液压系统	发明	2017/12/22	2017114075806	一通出案待答复

本次评估未考虑上述异常状态可能导致的专利失效以及主要支付的其他成本情况对本评估的影响。

4、纳入评估范围的资产抵押情况如下：

序号	权证编号	被担保主债权金额	登记时间	抵押单位	他项权利证书
1	粤房地证惠州字第3300001198号	62万元	2015/1/7	东风汽车财务有限公司	粤房地他项权证惠州字第3300036169号
2	粤房地证惠州字第3300001197号	2100万元	2015/1/7	东风汽车财务有限公司	粤房地他项权证惠州字第3300036170号、
3	粤房地证惠州字第3300001199号	420万元	2015/1/7	东风汽车财务有限公司	粤房地他项权证惠州字第3300036168号
4	深房地字第3000195188号	6640149元	2015/6/2	东风汽车财务有限公司	编号2D15014644
5	深房地字第3000352651号	6640149元	2015/6/2	东风汽车财务有限公司	编号2D15014644
6	深房地字第3000352670号	6640149元	2015/6/2	东风汽车财务有限公司	编号2D15014644
7	深房地字第3000352671号	6640149元	2015/6/2	东风汽车财务有限公司	编号2D15014644
8	粤房地权证惠州字第1100312645号	188000	2015/4/3	东风汽车财务有限公司	粤房地他项权证惠州字第1100179971号
9	粤房地权证惠州字	188000	2015/4/3	东风汽车财务有限公司	粤房地他项权证惠州字



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

第 1100312646 号

第 1100179970 号

深圳东风与东风财务公司 2015 年 4 月 30 日签订的《房产抵押合同》，基于借款合同主合同的《流动资金借款合同》(编号 2YDK20150017)，将玮鹏花园 5、6、7 号裙楼 B27、B28、A4 以及玮鹏花园 4 栋办公楼 202 (序号 1-7) 抵押给东风财务公司，但该《流动资金借款合同》已于 2015 年 10 月 13 日到期，据深圳东风介绍，深圳东风已偿还该合同下所有贷款本金及利息，合同已终止。根据深圳东风提供的不动产他项权证，上述房产的抵押权人仍为东风财务公司。据深圳东风工作人员介绍，上述《流动资金借款合同》到期终止后，东风财务公司提出相应抵押物继续为深圳东风在东风财务公司办理的银行承兑汇票担保，双方未签署主债权合同、抵押合同，亦未重新办理抵押登记。

本次评估未考虑上述抵押事项对本次评估带来的影响。

5、纳入评估范围的投资性房地产：深房地字第 3000147880 号深房地字国企大厦永辉楼 28E”被深圳市盐田区人民法院查封，查封文号 (2017) 粤 0308 执保 75 号，查封期限自 2017 年 4 月 1 日至 2020 年 4 月 9 日。该查封系深圳东风为申请保全提供的担保。本次评估未考虑上述查封事项对本次评估带来的影响。

6、纳入评估范围的投资性房地产-账外投资性房产对应的土地情况如下：深圳东风对深圳市福田区燕南路 30 号土地实际使用并享有收益，但并未取得土地使用权证，该土地使用权亦未入账。因历史沿革较为久远且复杂，该宗地块尚未开发部分的使用权归属尚待与合资方深圳汽车工贸公司进一步商议确认。以上根据深圳市规划国土局福田分局文件复函“根据 1983 年续月 21 日中国第二汽车制造厂和深圳市南方机械工程有限公司《联合生产经营协议书》第十三条的约定,两建筑的土地使用权不应确定给你司 (深圳东风)。建议你司与深圳市汽车贸易总公司(深圳市南方机械厂)就土地使用权问题先行磋商,达成一致意见后方可办理有关手续。”根据公司章程约定，在合作期内 (深圳东风存续期内)，土地使用权归属于深圳东风，深圳东风终止后，在损益结算按股东方投资比例分配，土地使用权归属于合资方深圳汽车工贸公司，截至基准日，公司营业期限为 50 年，自 1983 年 5 月 20 日至 2033 年 5 月 19 日，故本次评估对应投资性房地产收益期为基准日至 2033 年 5 月 19 日。

7、截至基准日，公司涉及的诉讼、仲裁、执行案件如下：

序号	案件	目前进展	涉及金额 (元)	备注	主体
1	沈阳市沈河区环境卫生车队买卖合同案	申请重新启动强制执行程序	59.6 万元	已回 25 万元	深圳东风
2	厦门鑫三众环保科技有限公司买卖合同案	先后委托两家律师事务所代为清收，皆因对方无财产可	本金 47.61 万元及利息		深圳东风



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	案件	目前进展	涉及金额（元）	备注	主体
		供执行而被迫中止执行。			
3	杨国春、王耀军买卖合同案		本金 88.9 万元及利息		深圳东风
5	深圳市凯山建材实业有限公司/蓝奋强/冯海标买卖合同案	已申请法院进行强制执行。	本金 230.85 万元及利息	已共计执行回款 1927480 元。	深圳东风
4	河北省交安道路交通清障有限公司买卖合同案	已进入强制执行程序。因对法定代表人已死亡且公司已被注销无财产可供执行，被迫中止执行。	本金 279 万元及利息		深圳东风
5	江门大宝化工有限公司居间合同（居间费）	等待开庭	541585 元	被告	深圳东风

本次评估未考虑上述诉讼事项对本次评估带来的影响。

8、深圳东风多家子公司、分公司及参股子公司、旗下孙公司均处于营业执照被吊销的状态。明细如下：

序号	已吊销公司名称	与深圳东风关系
1	深圳市龙岗东风特种汽车厂	子公司
2	深圳东风汽车工业进出口联合公司经营部	深圳东风下属公司
3	深圳市龙神汽车贸易有限公司	深圳东风下属公司
4	深圳市东汽商贸有限公司	深圳东风下属公司
5	深圳市八达业物资贸易有限公司	深圳东风下属公司
7	深圳市利登汽车贸易有限公司汽车展场	深圳东风下属公司
8	深圳市南方风度实业有限公司	深圳东风下属公司

据领导层介绍，目前无法联系上述公司，无法办理其清算及注销手续，对于上述公司出资情况也无从考察。本次评估未考虑上述情况对本次评估的影响。

9、深圳东风及下属公司纳入评估范围的设备类资产中，存在部分闲置或待处置资产，明细如下：

车辆牌号	设备名称	数量	启用日期	账面原值/元	账面净值/元	状态
粤 BC4F56	轻型客车东风牌 ZN6440V1B4	1	2011/8/15	78,957.07	4,626.39	待报废
粤 BD41982	电动车东风牌 EQ5032XXYBEVS	1	2017/11/15	90,000.00	72,089.22	待报废
粤 B6QP36	东风帅客轻型客车 LJNMDV1E1CN128181	1	2013/4/9	75,800.00	28,425.06	待报废
鄂 CB7713	轿车东风标致 DC7204LLCA	1	2015/5/20	176,669.92	86,494.73	待报废

本次评估综合考虑上述因素后采用适当的方式对其进行评估。

#### （六）深圳东风汽车销售有限公司

1、截至基准日，销售公司涉及的诉讼、仲裁、执行案件如下：

序号	案件	目前进展	涉及金额（元）	主体
1	深圳市港路通货运有限公司买卖合同案	二审裁定发回重审。我司已提交审计申请，等待法院开庭。	本金 98.8 万元	销售公司



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	案件	目前进展	涉及金额（元）	主体
2	方贺岭、深圳市金万通物流有限公司、李党、张雷、张风光、刘灿、王小卫、李建国、胡令、曹兰华金融借款纠纷案	二审判决已出，已申请强制执行。	本金 290.7 万元及违约金	销售公司

本次评估未考虑上述诉讼事项对本次评估带来的影响。

2、销售公司现无实际经营，处于停业状态。

3、深圳东风子公司销售公司承租盐田港临时用地和地上临时建筑物及附属设施后于同日以同等条件将承租地转租给东风广州汽车贸易有限公司深圳盐田分公司。根据《商用车经营业务划转协议》，其中约定由销售公司协助广汽盐田分公司继续租赁盐田场地，并不加价转租给广汽盐田分公司。该转租行为违反销售公司与出租房签署的租赁合同之约定，出租房有权解除租赁合同并主张 30 万元违约金。本次评估未考虑上述违约事项对本次评估的影响。

4、销售公司纳入评估范围的设备类资产中，存在部分闲置或待处置资产，明细如下：

设备名称	数量	启用日期	账面原值/元	账面净值/元	状态
自动财务装订机	1	2013/3/7	4,273.50		闲置
曲尺小班台	1	2014/4/4	1,200.00		闲置
双门文件柜	1	2014/4/4	1,100.00		闲置
保险柜	1	2014/4/11	1,352.14		闲置
龙门吊车	1	2007/12/29	48,661.39		闲置
充电机	1	2015/1/13	1,247.86	164.65	闲置
纯电动封闭货车 EQ5031XXYBEVA	1	2016/10/31	51,282.05	34,187.97	闲置
联想一体机	1	2014/5/1	2,135.04	858.30	闲置
冰箱	1	2014/6/1	1,838.00	29.92	闲置
车辆扫描仪（便携式数据处理器）	1	2014/7/21	2,050.00	34.16	闲置
车辆扫描仪（便携式数据处理器）	1	2014/7/21	2,050.00	34.16	闲置
电脑	1	2012/12/1	1,550.00		闲置
电脑	1	2013/9/1	5,128.21		闲置
液晶显示器	1	2014/3/13	852.99		闲置
分体空调	1	2012/7/3	2,016.24		闲置
HP 服务器/HP 显示器	1	2015/5/15	14,358.97	2,762.84	闲置
针式打印机	1	2013/2/27	1,950.00		闲置
针式打印机	1	2013/7/18	2,050.00		闲置
针式打印机	1	2014/5/23	1,699.00		闲置
打印机	1	2011/11/20	3,850.00		闲置
激光打印机	1	2011/5/18	905.98		闲置
服务器	1	2011/5/18	2,264.96		闲置
扫描仪	1	2011/3/24	5,811.97		闲置

本次评估综合考虑上述因素后采用适当的方式对其进行评估。

（七）深圳东风进出口有限公司

1、进出口公司现处于停业状态，且深圳东风预计将持有的进出口公司 60% 股权转让



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

给小股东，针对上述经济行为，进出口公司已经出具了评估报告（文号众联评报字[2019]1269号），故本次参照上述评估报告对进出口公司评估。

### （八）四川东风四通车辆制造有限公司

1、本次评估中无产权证房屋建筑物（构筑物）的面积由被评估单位申报，评估人员进行现场勘查以及核实确认面积。明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	备注
1	房权证资阳字第 2009-071337 号	厕所	混合	平方米	99.63	
2	无证	杂物室	混合	平方米	93.00	
3	无证	杂物室	混合	平方米		与序号 7 为同一房屋
4	无证	调试房	彩钢板	平方米	243.00	
5	无证	供气房	彩钢板	平方米	35.00	

若面积与法定测量机构测量数据产生差异，需进行调整，若差异多大致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

2、本次纳入评估范围账外无形资产-软件著作权中，存在部分状态异常情况，如下所示：

专利号	名称	专利类别	专利申请日	专利状态
201720968712.1	一种动力源支架及使用该动力源支架的动力源装置	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720969646.X	一种自适应锁紧机构	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720969212.X	一种垃圾破碎防倒机构	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720973490.2	一种拉箱锁紧机构	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720969192.6	一种移箱机构	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720973470.5	一种地理式垃圾压缩设备平衡推压装置	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720973466.9	一种地理式垃圾压缩设备举升平衡系统	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金
201720968685.8	一种翻桶压缩垃圾车	实用新型	2017/8/4	等年费滞纳金

本次评估未考虑上述异常状态可能导致的专利失效以及主要支付的其他成本情况对本评估的影响。

### 3、东风四通涉及多宗司法案件，具体如下：

#### （1）未判决未和解

序号	案号	原告	事由
1	(2018)川2002民初2973号	湖南鸿辉科技有限公司	拖欠货款 3045336.15 元
2	(2018)苏0623民初3752号	帕尔菲格起重设备(南通)有限公司	拖欠货款 2433271 元
3	(2018)粤0303民初15444号	广东北斗翔晨科技有限公司	拖欠货款 899000 元
4	(2018)浙0211民初2597号	宁波华友液压机械有限公司	拖欠货款 1028687.8 元
5	(2019)川2002民初973号	烟台未来自动装备有限责任公司	欠款 57444 元
6	(2018)川0114民初238号	成都万友贸易有限公司， 成都市新都区新都镇新东村5社， 法定代表人郑敏达（反诉被告）	长安底盘货款未付， 长安底盘不能上户。
7	(2018)鄂0691民初1393号	东风龙湖北鑫能源科技有限公司	拖欠货款 232800 元



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(2) 已和解已判决未执行完成

序号	案号	原告	事由
1	(2018)粤0305民初21170号	深圳市华博利科技有限公司	欠款161277.76元(2019 3.19付款4万、6.1号付款2万、8月14号付款21844.76)
2	(2018)川2002民初5959号	四川亚德客(中国)有限公司成都分公司	欠款28891.85元
3	(2018)宁0122民初7076号	宁夏政泰龙汽车有限公司	欠款1000000元
4	(2018)深仲受字第1285号	深圳市誉盛机器设备有限公司	拖欠货款1109840元
5	(2018)川2002民初5254号	中车资阳机车有限公司	欠款942912.19元
6	(2018)川2002民初3144号	贵州金马环卫设备制造有限公司	拖欠贵州翁安项目货款579700元

本次评估未考虑上述诉讼对本次评估的影响。

4、东风四通长期股权投资—汉阳特种汽车制造厂资阳汽车研发中心。根据东风四通副总经理杨敬介绍，东风四通投资该中心的原因系深圳东风重组四川四通之前，四川四通需要汽车生产资质，为了合法使用汉阳公司的资质，成立了资阳研发中心。该中心长期未实际经营，已经准备注销。根据被评估单位的介绍，东风四通账面未显示向中心实缴资本金。故本次评估为零。

5、东风四通以土地使用权及其地上附着物和其他动产为股东之一销售公司与东风汽车财务公司之间的贷款业务提供最高额抵押担保，担保额度最高额不超过5500万元，土地使用权及其地上附着物明细如下：

序号	抵押物	权证编号	坐落	面积(m <sup>2</sup> )
1	土地使用权	资阳国用(2009)第BA217323号	雁江区资阳大道高管所小区	35,920.00
2	土地使用权	资阳国用(2009)第BA217324号	雁江区资阳大道高管所小区	4,038.00
3	住宅	房权证资阳字第2009-071330号	资阳市雁江区汽车工业园区	212.16
4	生产用房	房权证资阳字第2009-071331号	资阳市雁江区汽车工业园区	5760
5	配电房	房权证资阳字第2009-071332号	资阳市雁江区汽车工业园区	41.16
6	食堂	房权证资阳字第2009-071333号	资阳市雁江区汽车工业园区	366.95
7	门卫	房权证资阳字第2009-071334号	资阳市雁江区汽车工业园区	26.46
8	生产用房	房权证资阳字第2009-071335号	资阳市雁江区汽车工业园区	7200
9	生产用房	房权证资阳字第2009-071336号	资阳市雁江区汽车工业园区	32.72
10	厕所	房权证资阳字第2009-071337号	资阳市雁江区汽车工业园区	99.63
11	办公用房	房权证资阳字第2009-071338号	资阳市雁江区汽车工业园区	1534.9

抵押物-其他动产为174项设备，包括机器设备、电子设备、办公设备和运输设备。

上述抵押证明号：2012082401953，登记日期：2018/8/24。

同时，上述资产部分被查封，其中涉及：

序号3、11：限制文件号：2018011803677，协助执行通知书号：(2018)川0114执保49号，登记日期：2018/1/18；限制文件号：2018071706783，协助执行通知书号：(2018)川2002执保138号，登记日期：2018/7/17；限制文件号：2018120706184，协助执行通



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

知书号：(2018)苏0623执字第2428号，登记日期：2018/12/7；限制文件号：2019021901520，  
协助执行通知书号：(2018)浙0211执2203号，登记日期：2019/2/19；限制文件号：  
2019060405582，协助执行通知书号：(2019)川20执121号，登记日期：2019/6/4。

序号4、5、6、7、8、9、10：限制文件号：2019060405582，协助执行通知书号：  
(2019)川20执121号，登记日期：2019/6/4。

本次评估未考虑上述抵押查封对本次评估的影响。

6、截至评估基准日，东风四通已被纳入失信被执行人名单。本次评估未考虑上述事项对本次评估的影响。

7、截至报告日，东风四通股权已被冻结，具体如下

序号	被执行人	股权数额	执行文号	执行法院
1	四川东风四通车辆制造有限公司	1400万元人民币	(2019)川20执121号之一	四川省资阳市中级人民法院

本次评估未考虑上述事项对本次评估的影响。

8、纳入本次评估范围的东风四通的土地，按现状工业用地进行评估，经过现场了解，其所在区域至2035年远期规划情况为：成渝门户枢纽，临空新兴城市，成都平原城市群副中心城市和先进制造业基地，宜居宜业的生态文化江城。以全面融入成都、积极对接重庆为重点，共筑成渝城市群。重点推进成资同城化，构建成资大道、成渝高速公路、沱江三大发展轴线，吸收成都辐射，全面对接成都。加强在重点领域和重点空间方面与重庆的合作对接。本次评估未考虑上述事项对本次评估的影响。

9、纳入评估范围的设备类资产中，存在部分闲置或待处置资产，明细如下：

(1) 机器设备的待报废及闲置的情况：

设备名称	数量	启用日期	账面原值/元	账面净值/元	备注
车架翻车机	1	2004-01-31	30,000.00	0.00	闲置
钻床	1	2005-01-31	2,200.00	0.00	闲置
冷干机	1	2009-09-15	16,200.00	405.00	待报废
逆变保护焊机	1	2010-01-21	6,500.00	379.15	待报废
逆变保护焊机	1	2010-01-21	6,500.00	379.15	待报废
气保焊机	1	2010-01-21	2,600.00	151.65	待报废
滚圆焊接机	1	2013-07-31	12,960.00	5,292.00	待报废
滚圆焊接机	1	2013-07-31	12,960.00	5,292.00	待报废
垂直站定位工装	1	2013-07-31	2,073.60	846.72	待报废
气体保护焊机	1	2009-11-24	9,300.00	387.50	待报废
气体保护焊机	1	2009-11-24	9,300.00	387.50	闲置
气体保护焊机	1	2009-11-24	9,300.00	387.50	闲置
交流电焊机	1	2010-01-21	1,400.00	81.65	闲置
ST06DMYZ-01 剪刀叉工装	1	2013-07-31	3,952.80	1,614.06	闲置

(2) 电子设备的待报废及闲置的情况：



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

设备名称	数量	启用日期	账面原值/元	账面净值/元	备注
电脑	1	2008-11-30	3,250.00	0.00	待报废
美的柜机空调	1	2008-08-31	5,700.00	0.00	待报废
联想电脑	1	2009-02-28	2,810.00	0.00	待报废
条码阅读器	1	2009-03-13	3,350.00	0.00	闲置
联想笔记本电脑	1	2009-05-20	3,420.00	0.00	待报废
电脑	1	2010-05-18	4,051.00	0.00	待报废
考勤机	1	2011-02-28	1,960.00	0.00	闲置
欧达摄像机	1	2011-07-11	2,380.00	24.79	闲置
LED 显示屏	1	2012-04-09	5,945.00	619.25	闲置
华硕笔记本电脑	1	2013-07-30	3,418.80	890.37	待报废
三星打印机	1	2013-10-18	3,820.00	1,114.26	闲置
爱普生投影仪	1	2013-10-18	2,780.00	810.74	待报废
爱普生投影仪	1	2013-10-18	2,780.00	810.74	待报废
爱普生投影仪	1	2013-10-18	2,780.00	810.74	待报废
美的全自动洗衣机	1	2013-11-12	2,205.13	666.14	闲置
海尔冰柜	1	2014-07-25	2,299.00	885.96	待报废
组装电脑	1	2015-12-31	4,629.63	1,388.91	待报废
联想笔记本电脑	1	2015-12-31	3,076.95	923.13	闲置
挂机空调	1	2010-04-30	1,400.00	0.00	待报废
台式电脑	1	2010-04-30	2,660.00	0.00	待报废
台式电脑	1	2010-04-30	2,660.00	0.00	待报废
台式电脑	1	2010-04-30	2,660.00	0.00	待报废
容声 8KG 全自动洗衣机	1	2016-09-14	899.00	404.59	闲置
台式电脑	1	2009-11-11	2,690.00	0.00	待报废
柜机空调	1	2010-04-30	3,360.00	0.00	待报废
挂机空调	1	2010-04-30	1,400.00	0.00	待报废
挂机空调	1	2010-04-30	1,400.00	0.00	待报废
挂机空调	1	2010-04-30	1,400.00	0.00	待报废
LED 投影机	1	2011-07-28	1,980.00	20.62	闲置
LED 投影机	1	2011-07-28	1,980.00	20.62	闲置
联想电脑	1	2011-08-15	6,150.00	128.13	待报废

本次评估综合考虑上述因素后采用适当的方式对其进行评估。

(九) 四川省四通车辆制造有限公司

1、本次评估中无产证房屋建筑物（构筑物）的面积由被评估单位申报，评估人员进行现场勘查以及核实确认面积。明细如下：

序号	名称	结构	计量单位	长度 (M)	宽度 (M)	建筑面积 (M2)	备注
1	车棚	彩钢板	平方米	10.00	20.00	200.00	
2	边坡		米	178.90		1,900.00	老鹰河护坡
3	堡坎	条石挡土墙	平方米			4,300.00	
4	围墙	铁艺	米	551.00			
5	大门						
6	道路硬化（包括坝子）	砼				12,605.00	为场地道路
7	伸缩门	不锈钢	米	8.00			
8	排水设施						
9	停车坪	砼	平方米			1,860.00	
10	花台	砖砌	米	907.00			并入序号 6





银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	名称	结构	计量单位	长度(M)	宽度(M)	建筑面积(M2)	备注
11	水塔	混合	平方米	3	3	9	
12	沼气池						并入房屋建筑物序号 2
13	供水设施						
14	电路(包括照明)						
15	消防设施						
16	环评						前期费用
17	四通公司铁字						
18	场地平整	土方	平方米			35,920.00	前期开发费用
19	宿舍改造						并入房屋建筑物序号 3
20	食堂、办公楼改造						并入房屋建筑物序号 2
21	厂区绿化						
22	水泥停车坪	砼					
23	检修台	砼					
24	喷漆棚	彩钢板	平方米	20.00	8.00	160.00	
25	喷漆房基础	砼					并入房屋建筑物序号 12
26	喷砂房基础	砼					并入 27
27	喷砂房雨棚	彩钢板	平方米	56.00	8.00	448.00	
28	喷漆房雨棚	钢					并入房屋建筑物序号 12
29	地基预埋件工程	砼					并入房屋建筑物序号 12
30	中间库隔断	砖砌					并入房屋建筑物序号 13
31	烘干房基础	砼					并入房屋建筑物序号 13

若面积与法定测量机构测量数据产生差异，需进行调整，若差异多大致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

2、四川四通具有世界制造厂识别代号证书和企业名称代号证书，即生产资质，具体如下：

企业名称：四川省四通车辆制造有限公司

企业名称代号：FLT

世界制造厂识别代号：L78

车辆类型：货车

生产类别：专用货车；自卸车（改装类）；专用作业车；通用货车挂车

车辆品牌：佛莱特

世界制造厂识别代号证书有效期：自 2016 年 11 月 15 日至 2021 年 11 月 15 日

企业名称代号证书有效期：自 2015 年 2 月 28 日至 2020 年 2 月 28 日

截至评估基准日，上述证书为四川四通股东之一东风四通使用。据被评估单位介绍，上述证书在东风四通重组时未纳入重组评估的范围，故本次评估同样不纳入评估范围。

3、截至报告日，四川四通股权已被冻结，具体如下

序号	被执行人	股权数额	执行文号	执行法院



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1	四川省四通车辆制造有限公司	1400 万元人民币	(2018)粤 0303 执 14119 号	广东省深圳市罗湖区人民法院
---	---------------	------------	------------------------	---------------

本次评估未考虑上述事项对本次评估的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

3、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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

### （二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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对其评估对象可实现价格的保证。

### （三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 12 月 30 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2019 年 12 月 30 日



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valucr@yinxincpv.com

## 附件

- 1、 东风特种商用车有限公司第二届董事会第五次会议决议复印件；
- 2、 委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 3、 被评估单位审计报告复印件；
- 4、 长期股权投资单位营业执照复印件；
- 5、 房地产权证、土地使用权证复印件；
- 6、 专利、软件著作权、商标复印件；
- 7、 委托人承诺函（原件）；
- 8、 被评估单位承诺函（原件）；
- 9、 资产评估师的承诺函（原件）；
- 10、 资产评估机构资格证书复印件；
- 11、 评估人员资质证书复印件；
- 12、 资产评估机构企业法人营业执照复印件；