

## 东风汽车股份有限公司

### 关于收购东风裕隆汽车销售有限公司股权的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

#### 重要内容提示:

- 交易内容:公司以 4900 万元的价格受让英属维京群岛 JETFORD INC. 持有东风裕隆汽车销售有限公司的 49% 股权。
- 本次交易未构成关联交易。
- 本次股权转让需相关政府部门批准

#### 一、交易概述

公司将以 4900 万元的价格受让英属维京群岛 JETFORD INC. 持有的东风裕隆汽车销售有限公司的 49% 股权。

公司于 2011 年 10 月 27 日召开的第三届董事会第二十三次会议审议并通过了《关于收购东风裕隆汽车销售有限公司股权的议案》。

#### 二、交易对方介绍

公司名称：英属维尔京群岛 JETFORD INC.

住所： Palm Grove House,P.O.Box438,Road Town,Tortola,

British Virgin Islands,

注册资金： US\$71,771,793

经济性质：海外投资公司

该公司为裕隆日产汽车股份有限公司的子公司，其主要业务是负责裕隆日产汽车股份有限公司在中国大陆的投资。

### 三、交易标的情况介绍

#### 1、基本情况

**东风裕隆汽车销售有限公司**

注册资本：10,000万元；

注册地：湖北省武汉经济技术开发区创业道12号银城大厦

公司类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：在国内外销售(含代理批发零售)东风集团品牌汽车(含轿车)，配件及相关产品,建立和管理东风集团品牌汽车(含轿车)销售，配件供应和汽车服务等维修网点，东风集团品牌汽车(含轿车)租赁，旧车交易业务。

东风裕隆汽车销售有限公司（以下简称“东风裕隆”）是2003年8月由东风汽车股份有限公司和英属维尔京群岛 JETFORD INC.对原属于东风股份旗下的销售公司和东风裕隆公司进行整合重建的一家与国际汽车业营销接轨的汽车销售公司。

#### 2. 股权结构变动说明

本次股权受让前，本公司持有东风裕隆51%的股份，英属维尔京群岛 JETFORD INC. 持有东风裕隆49%的股份。本次股权受让后，本公司持有

东风裕隆股份100%。

#### 四、交易的主要内容

经具有证券从业资格的中发国际资产评估有限公司选用资产基础法评估，东风裕隆于评估基准日2011年9月30日的净资产评估值为10,084.39万元，较基准日净资产的账面值10,012.17万元增值72.23万元，增值率为0.72%。本公司此次受让的目标股权作价以该评估值为依据，经双方协商，确定目标股权转让价格为人民币肆仟玖佰万元整。

本公司将在协议双方签署后并在目标股权转让经原审批机关批准暨完成工商局变更登记手续之日起10日内，将目标股权交易价格的全部价款支付予英属维尔京群岛 JETFORD INC.。

双方同意自2011年10月1日起，东风裕隆的利润全部归属于本公司。

协议自双方授权代表签字并加盖各方公章，且经有关审批机关批准之日生效。

#### 五、交易的目的及影响

本次股权转让是台湾裕隆集团基于其自身的事业计划整体考虑，决定撤出在东风裕隆汽车销售有限公司的所有股权。

此次交易对公司的轻卡销售无影响。本次股权受让后，东风裕隆仍将继续致力于东风轻型商用车的营销服务管理工作，以建设“具有国际竞争能力的营销体系”为战略目标，以用户为中心，以“易购易行”服务为战略手段，坚持创新、合作、高效的企业文化，并透过创新的营运模式，积极开发轻型商用车的市场价值，努力成为中国汽车市场创新价值的领先者。

## 六、备查文件目录

- 1、公司第三届董事会第二十三次会议决议
- 2、《东风汽车股份有限公司与英属维尔京群岛 JETFORD INC.关于东风裕隆汽车销售有限公司股权转让协议书》
- 3、中发国际资产评估有限公司出具的《东风汽车股份有限公司拟收购英属维尔京群岛 JETFORD INC.持有的东风裕隆汽车销售有限公司49%股权项目资产评估报告》（中发评报字【2011】第102号）

东风汽车股份有限公司董事会

2011年10月31日

**东风汽车股份有限公司拟收购  
东风裕隆汽车销售有限公司 49%股权项目  
资产评估报告  
中发评报字[2011]第102号  
(共3册 第1册 评估报告)**

**中发国际资产评估有限公司**

**二〇一一年十月二十五日**

# 总 目 录

资产评估报告书 .....	第一册
资产评估说明 .....	第二册
资产评估明细表 .....	第三册

## 目 录

资产评估报告书摘要.....	1
资产评估报告书正文.....	3
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型和定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估假设及限定条件.....	7
七、评估依据.....	7
八、评估方法.....	9
九、评估程序实施过程.....	10
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告提出日期.....	22

## 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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；我们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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。

# 东风汽车股份有限公司拟收购 东风裕隆汽车销售有限公司 49%股权项目 资产评估报告书摘要

中发评报字(2011)第 102 号

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，报告使用者欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读资产评估报告书全文。

根据东风汽车有限公司《董事会决议督办通知单》（公司第二届董事会第十一次会议，2011年8月29日），东风汽车股份有限公司拟收购东风裕隆汽车销售公司49%股权。为此，需对东风裕隆汽车销售有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权受让提供价值参考依据。

中发国际资产评估有限公司接受东风汽车股份有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对上述经济行为所涉及的东风裕隆汽车销售有限公司的股东全部权益价值在评估基准日价值作出了公允评估。

本次评估基准日为2011年9月30日。

评估对象为东风裕隆汽车销售有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围包括东风裕隆汽车销售有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债。具体包括流动资产、持有至到期投资、长期投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及流动负债。其中纳入评估范围内流动资产为703,496,184.72元，持有至到期投资50,000.00元，长期投资15,117,716.41元，固定资产为4,207,576.53元，在建工程为632,441.64元，无形资产为1,396,415.03元，递延所得税资产5,196,734.02元，流动负债为629,975,406.55元。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场假设为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行总体评估，然后加以校核比较。考虑到各种影响因素对评估结果的影响，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

东风裕隆汽车销售有限公司于评估基准日 2011 年 9 月 30 日评估前资产总计为 73,009.71 万元，负债总计为 62,997.54 万元，净资产为 10,012.17 万元；评估后资产总计为 73,080.25 万元，负债总计为 62,997.54 万元，净资产为 10,084.39 万元，净资产较账面值增值 72.23 万元，增值率为 0.72%。评估结果如下：

资产评估结果汇总表

资产占有单位：东风裕隆汽车销售有限公司

金额单位：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%
流动资产	70,349.62	70,401.33	51.71	0.07
非流动资产	2,660.08	2,680.60	20.52	0.77
其中：持有至到期投资	5.00	5.00	-	-
长期股权投资	1,511.77	1,512.29	0.52	0.03
固定资产	420.76	460.03	39.27	9.33
在建工程	63.24	43.97	-19.27	-30.47
无形资产	139.64	139.64	-	-
递延所得税资产	519.67	519.67	-	-
<b>资产总计</b>	<b>73,009.70</b>	<b>73,081.93</b>	<b>72.23</b>	<b>0.10</b>
流动负债	62,997.54	62,997.54	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>62,997.54</b>	<b>62,997.54</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>10,012.16</b>	<b>10,084.39</b>	<b>72.23</b>	<b>0.72</b>

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

对评估结论产生影响的特别事项关键内容：

本次评估时点，有下列诉讼事项：

1、根据被评估单位提供的说明，荣城市第二运输公司购车欠款 750,099.55 元，共计 13 台多利卡 L、S 型整车。2005 年 4 月 22 日襄樊市樊城区人民法院下达【2005】樊民三初字第 155 号民事调解书进行调解。根据被评估单位提供的说明，2005 年 10 月强制执行，将对方 1087.84 平方米办公楼查封，2008 年执行拍卖程序，但两次均流拍，经被评估单位申请后，法院于 2009 年 4 月完成对查封财产的续封，待时机成熟，再重新启动拍卖程序或协商其他还款计划。

2、根据被评估单位提供的说明，长沙市东宇汽车销售有限公司已退库 9 台整车，并以其账面保证金 100 万元抵扣 24 台整车，目前账面尚余共计 49 台多利卡 L、M 型及东风康霸整车。法院一审判决生效，确认对方欠东风裕隆 315.74 万元货款债权及 8 万元的逾期管理费（迟延违约金）。目前，长沙市东宇汽车销售

有限公司已停止经营，暂无可供执行的财产。

3、根据被评估单位提供的说明，竹溪昊全工贸有限公司账面 12 台整车。东风裕隆公司已于 2011 年 6 月起诉并胜诉，现对方财产已被查封，案件正在审理执行过程中。

本资产评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2011 年 9 月 30 日起，至 2012 年 9 月 29 日止。

本报告专为委托人及本报告所列明的评估目的以及报送相关国有资产监督管理部门、企业主管部门审查而作。评估报告使用权归委托人所有。未经委托人及我们书面同意，此报告或者报告中的任何部分不得向他人提供，也不得公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

二〇一一年十月二十五日

**东风汽车股份有限公司拟收购**  
**英属维尔京群岛 JETFORD INC.持有的**  
**东风裕隆汽车销售有限公司49%股权项目**  
**资产评估报告书正文**  
中发评报字(2011)第 102 号

## 一、绪言

东风汽车股份有限公司：

中发国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法与收益法，照必要的评估程序，对东风汽车股份有限公司拟收购东风裕隆汽车销售有限公司 49%股权涉及的东风裕隆汽车销售有限公司股东全部权益在 2011 年 9 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：

## 二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他报告使用者概况

### (一) 委托方概况

公司名称：东风汽车股份有限公司（以下简称“东风股份”）

注册地址：湖北省襄樊市高新区春园西路 4 号

注册资本：人民币贰拾亿元

法定代表人：徐平

企业性质：股份有限公司

经营范围：汽车（小轿车除外）、汽车发动机及零部件、铸件的开发、设计、生产、销售；机械加工、汽车修理及技术咨询服务。

### (二) 被评估单位概况

#### 1、基本情况

公司名称：东风裕隆汽车销售有限公司（以下简称“东风裕隆”）

注册地址：湖北省武汉经济技术开发区企业道 128 号银城大厦

注册资本：10000 万人民币

法定代表人：朱福寿

企业性质：有限责任公司（中外合资）

经营范围：在国内销售（含代理、批发、零售）东风集团品牌汽车（不含七座以下品牌轿车）、配件及相关产品（含进口不涉及许可证的上述产品），建立和管理东风集团品牌汽车（不含七座以下品牌轿车）销售、配件供应和汽车维修服务网点，东风集团品牌汽车（不含七座以下品牌轿车）租赁、旧车交易业务。

公司股东及持股比例：

股东名称	持股比例	投资额（万元）
东风汽车股份有限公司	51%	5100
英属维尔京群岛JETFORD INC.	49%	4900
合计	100%	10000

历史情况

## 2、近三年资产、财务、经营状况

### 历年财务状况

单位：人民币万元

财务指标	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年9月30日
资产总计	47,053.44	51,419.63	73,009.71
所有者（股东）权益合计	10,446.43	10,475.61	10,012.17

### 历年经营成果状况

单位：人民币万元

财务指标	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年9月30日
营业收入	429,139.68	518,168.07	360,909.86
营业成本	418,360.19	508,208.86	353,974.16
净利润	185.96	29.18	-463.45

东风裕隆公司 2011 年 9 月 30 日的会计报表业经立信会计师事务所有限公司北京分公司审计，并出具编号为信会师报字(2011)第 82281 号的无保留意见审计报告。

## 3、委托方和被评估单位之间的关系

委托方东风汽车股份有限公司是被评估单位东风裕隆汽车销售有限公司的

控股母公司，委托方持有东风裕隆汽车销售有限公司 51% 的股权。

## 二、评估目的

根据东风汽车有限公司《董事会决议督办通知单》（公司第二届董事会第十一次会议，2011 年 8 月 29 日），东风汽车股份有限公司拟收购东风裕隆汽车销售公司 49% 股权。为此，需对东风裕隆汽车销售有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权受让提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为东风裕隆汽车销售有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围包括东风裕隆汽车销售有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债。具体包括流动资产、持有至到期投资、长期投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及流动负债。其中纳入评估范围内流动资产为 703,496,184.72 元，持有至到期投资 50,000.00 元，长期投资 15,117,716.41 元，固定资产为 4,207,576.53 元，在建工程为 632,441.64 元，无形资产为 1,396,415.03 元，递延所得税资产 5,196,734.02 元，流动负债为 629,975,406.55 元。

立信会计师事务所有限公司北京分公司对东风裕隆汽车销售有限公司出具了无保留意见的审计报告，作为本次资产评估账面价值依据。本报告评估范围内的资产及相关负债，评估前账面值与东风裕隆汽车销售有限公司审计后会计报表账面值一致。

## 四、价值类型和定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所评估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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

## 五、评估基准日

本次资产评估基准日是 2011 年 9 月 30 日。

## 六、评估假设及限定条件

### (一) 特殊性假设与限制条件

1、本评估遵循持续经营的假设，即被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用，并相应确定评估方法、参数和依据；

2、本评估假定公司现有和未来的管理层是负责的，并能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

3、本评估结果为评估对象在评估基准日持续经营假设的市场价值，如改变经营方向，本评估结果会发生较大的变化。

### (二) 一般性假设和限制条件

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

2、由委托方及被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料是形成本报告的基础。委托方、被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

3、本评估报告没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵(质)押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，以及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；

4、在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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；

5、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

6、本评估没有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等对评估结果的影；

7、本次评估假定企业年末取得现金流；

8、本评估假定近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

9、本评估假定近期内国家产业政策无重大变化；

10、公司会计政策与核算方法无重大变化；

11、公司未来的资本结构基本保持稳定。

## 七、评估依据

### (一) 行为依据

1、东风汽车有限公司《董事会决议督办通知单》（公司第二届董事会第十一次会议，2011年8月29日）。

### (二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2006年度10月27日修订）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日）；
- 3、国务院1991年11月16日第91号令《国有资产评估管理办法》；
- 4、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 5、国务院2003年第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 7、国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 8、国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 9、财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。

### (三) 准则依据

- 1、财政部财企[2004]20号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；
- 2、中评协[2007]189号《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——工作底稿》和《资产评估价值类型指导意见》；
- 3、财政部财会[2006]3号《企业会计准则第1号-存货等38项具体准则的通知》；
- 4、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)；

5、中国资产评估协会 2008 年 11 月 28 日 中评协[2008]217 号《资产评估准则——无形资产》。

#### (四) 产权依据

- 1、车辆行驶证；
- 2、设备购置发票等产权证明文件；
- 3、被投资单位公司章程及出资证明；
- 4、资产占有单位提供的各类资产清查评估申报明细表。

#### (五) 取价依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-1999；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部[2002]10 号文；
- 3、《工程建设监理费有关规定》国家物价局、建设部（92）价费字 479 号文；
- 4、城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》；
- 5、国家及资产所在地有关部门颁发的“建设工程行政事业性税费”文件；
- 6、《机电产品报价手册》——机械工业信息研究院编（2010 年版）；
- 7、国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、国家环境保护局国经贸经[1997]456 号《汽车报废标准》；
- 8、国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 9、评估人员现场勘察房屋记录及评估机构掌握的其它资料；
- 10、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；
- 11、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
- 12、东风裕隆提供的财务会计经营方面的资料；
- 13、东风裕隆提供的未来年度经营收益、投资预测有关资料；
- 14、基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 15、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据。

#### (六) 其他依据

- 1、《资产评估》([美]肯尼思 R.费里斯、芭芭拉 S.佩舍雷·佩蒂著，刘祥亚、贾哲译，机械工业出版社)；

2、《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社 2004 年出版);

3、《价值评估: 公司价值的衡量与管理》(第 3 版)([美]Copeland,T.等著, 郝绍伦、谢关平译, 电子工业出版社 2002 年出版);

4、立信会计师事务所有限公司北京分公司出具的审计报告。

## 八、评估方法

### (一)评估方法介绍

进行企业价值评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析三种基本方法的适用性, 恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是指将被评估企业的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定企业内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价企业价值, 反应了企业对于所有者具有价值的本质方面。但预测企业未来收益和选取折现率难度较大, 采用收益法需要一定的市场基础条件。

市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较, 以参考企业的交易价格为基础, 加以调整修正后确定其价值的评估方法。常用的两种市场法是参考企业比较法和并购案例比较法。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值, 具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物。

资产基础法, 是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。资产基础法一般不作为企业价值评估的首选和唯一方法。

### (二)本次评估采用的方法

本次评估以持续使用和公开市场为前提, 综合考虑各种影响因素, 分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估, 然后加以校核比较, 确定最终评估结果, 提供给委托方和本报告的使用者。

## 九、评估程序实施过程

### (一)评估程序

#### 1、接受委托

2011 年 10 月初，接受东风汽车股份有限公司的委托，确定评估范围、评估目的和评估基准日等事项。

## 2、前期准备

根据项目总体安排，确定该项目负责人和各专业负责人。

## 3、资产清查

评估人员指导被评估单位自行清查资产并填写资产清查明细表。听取委托方有关人员对企业情况以及待评估资产历史状况和现状进行较为详细的介绍，查阅有关会计账表，根据被评估单位提供的资产清查评估明细表，进行账账、账表、账实核对，避免重复和遗漏，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行验证审核。

## 4、评定估算

2011 年 10 月 18 日—10 月 23 日，评估人员根据项目组制定的作价原则及主要参数，结合委估资产情况，进行进一步市场调查，搜集资料，开展评定估算工作。

## 6、内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报

2011 年 10 月 23 日—10 月 24 日，将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告征求意见稿。

## 7、提交报告

2011 年 10 月 25 日，根据各方修改意见调整评估报告，出具评估报告终稿提交委托方。

## (二)收益法运用

### 1、评估思路：

2、评估模型及计算公式：本次评估采用收益法对本次评估对象进行评估，采用模型为未来收益折现和收益资本化相结合的两阶段折现现金流模型，现金流采用企业自由现金流，折现率采用加权平均资本成本（WACC）。

(1)评估模型：本次收益法评估模型选用企业自由现金流。

### (2)计算公式

企业价值 = 营业性资产价值 + 非经营性资产价值

全部股东权益价值 = 企业价值 - 有息债务

其中：营业性资产价值按以下公式确定

营业性资产价值 = 明确的预测期期间的现金流量现值 + 明确的预测期之后的现金流量(终值)现值 + 长期股权投资评估值

### (3) 预测期的确定

本次评估采用的预测期分为 2011 年 10 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，预测期共 4.17 年。

### (4) 收益期的确定

收益期按永续确定。

### (5) 企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流，企业自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)净现金流量 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额

### (6) 终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值采用 Gordon 增长模型，公式为

$$P_{n+1} = R_{n+1} \times (1+i) / (i-g)$$

$g$  为预测期后的增长率，结合企业的实际情况以及长期预期的增长率确定  $g=0$ 。

公式可以简化为  $P_{n+1} = R_{n+1} \times (1+i) / i$ 。

$R_{n+1}$  按预测末年现金流调整确定。

### (7) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式： } WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

式中：

$K_e$  为权益资本成本；

$K_d$  为债务资本成本；

$D/E$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

$R_f$  = 无风险报酬率；

$\beta$  = 企业风险系数；

$R_{Pm}$  = 市场风险溢价；

$R_c$  = 企业特定风险调整系数。

#### (8) 现金流折现时间的确定

现金流折现时间按年终折现考虑；

#### (9) 非营业资产价值的确定

非营业资产价值为未来预测中未考虑的项目。

### (三) 资产基础法运用

净资产评估值 = 流动资产 + 非流动资产 - 流动负债 - 非流动负债

#### 1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

(1) 货币资金，人民币货币资金以核实后的调整后账面值作为评估值。外币货币资金，以核实后的外币金额乘以评估基准日外汇汇率折算为人民币金额作为评估值。

(2) 应收票据，以核实后的可收回金额作为评估值。

(3) 应收款项、其他应收款，按账龄分析法及个别认定法综合判断应收款项收回的可能性，以预计可收回金额确定评估值。

(4) 预付账款，以可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计作为评估值。

(5) 存货，库存商品一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

由于东风裕隆与东风股份签订有销售折扣折让协议，考虑企业实际整车销售价格与成本一致，企业销售所有车型的主要利润来源于东风股份给予的销售折扣与折让，因此，对于所有正常销售的整车的评估值以账面成本确定。对于降价销售的整车，由于东风裕隆是以返利的形式对各地销售进行补偿，因此，对这类整

车的评估值以降价后的金额确定。

对于涉及诉讼的整车，分别不同情况进行评估：

对于荣城市第二运输公司的存货整车的评估，根据被评估单位提供的说明，以荣城市第二运输公司基准日实际欠款额确定评估值；

对于长沙市东宇汽车销售有限公司的存货整车的评估，根据被评估单位提供的说明，由于对方基准日已停止经营，且暂无可供执行的财产，因此，评估为 0；

对于竹溪昊全工贸有限公司的存货整车的评估，根据被评估单位提供的说明，由于现对方财产已被查封，案件正在审理执行过程中，因此，对该项诉讼所涉及的 12 台整车的评估值以审计后账面值确定。

## 2、非流动资产

非流动资产包括持有至到期投资、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。根据各类资产的特点分别采用重置成本法等方法。

### (1)持有至到期投资

企业持有至到期投资为非保本浮动收益型理财产品，对于理财产品的评估，以评估基准日经审计后的账面价值确定其评估值。

### (2)长期股权投资

对参股单位的长期股权投资，由于对被投资单位无控制权，评估人员通过查阅投资协议、公司章程及相关财务报表等替代程序后，以参股单位未经审计的报表净资产乘以持股比例确定长期股权投资价值。

### (3)固定资产

①房屋建筑物类：根据本次评估目的和委估资产的实际现状，采用重置成本法。

房屋评估价值采用重置成本法。重置成本根据原概算、预决算工程量或图纸以及当地造价水平等资料，进行适当调整计算，套用现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

#### A. 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

##### a. 建安工程造价

建安工程造价：根据原概算、预决算工程量或图纸以及当地造价水平，即评

估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

#### b. 工程建设前期费用及其他费用

根据评估基准日尚在执行的有关部门颁布的取费标准来确定。

序号	名称	计算依据	取费		文件标准
				元/m <sup>2</sup>	
1	建设单位管理费	建安造价	0.80%		财政部财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安造价	2.83%		国家计委、建设部:计价格[2002]10号
3	招投标代理服务费	建安造价	0.05%		国家计委:计价格[2002]1980号
4	建设工程监理费	建安造价	1.97%		发改价格[2007]670号
5	环境影响评价费	建安造价	0.11%		计价格[2002]125号
6	新型墙体材料专项基金	建筑面积×费率		8	财政部:财综[2007]77号、鄂财综发[2005]12号
7	散装水泥专项基金	建筑面积×费率		1.5	鄂政办发[2003]84号
9	白蚁防治费	建筑面积×费率		3	鄂价房服[2006]49号
小计			5.76%	12.5	

#### c. 资金成本

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，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；一般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)×贷款利率×建设工期×1/2

#### B. 成新率的确定

本次评估成新率的测定是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

现场勘察成新率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面装修、门窗等装饰部分，以及水、电、卫等设备部分，各占建筑物造价比重确定其标准分值；再由现场勘察实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值，计算该建筑物的现场勘察成新率。

现场勘察成新率(%)=∑完好分值/标准分值×100%

理论成新率(%)=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

在计算房屋建筑物的理论成新率时，房屋建筑物的经济寿命年限取房屋建筑物经济寿命年限与土地使用权出让年限中较短者为房屋建筑物的经济寿命年限。

$$\text{综合成新率}(\%) = \text{现场勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

### C. 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

#### ② 机器设备：

依据评估目的，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置成本} \times \text{综合成新率}$$

#### (1) 机器设备、电子设备

##### A. 机器设备、电子设备重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费}$$

购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行市场调研和收集现价资料，确定设备的购置价格。

运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。

基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

本次评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

#### 综合成新率的确定

根据设备情况，对价值量高、重要及处于非正常使用状态的设备，采用评估人员现场勘察打分与年限法成新率相结合的方法确定；对价值量低、不重要且处于正常使用状态的设备采用年限法确定成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

评估人员通过和设备管理、维修、使用人员座谈和现场勘察，参考企业提供的设备检测、检修记录、技术档案等相关资料，对设备的使用状况、技术水平按

单元项分别评定成新率。

电子设备主要采用年限法确定其综合成新率。

## B. 车辆

### 重置成本的确定

根据委估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置成本。

重置成本=汽车购置价+购置附加税+验车及牌照等费用

### 综合成新率的评定

运输车辆成新率的确定，根据国家有关规定，结合评估人员对车辆性能、外观、大修及维护保养等现场情况的勘察，综合确定其成新率。

理论成新率，按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合上述，根据孰低原则来确定其理论成新率，然后通过现场勘察车辆各组成部分现状及查阅有关车管档案，对理论成新率进行修正确定综合成新率。

对于存在二手市场交易的设备(车辆)，以设备(车辆)二手市场价作为其评估值。

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率不低于15%。

(4)在建工程，在建均为外购办公家私费用以及车辆购置税、固定资产计划号审批费用等，均为费用性，其中，车购税为企业账面车辆交纳车辆购置税形成，应与车辆合并评估，在建工程中车购税应评估为 0。其他在建工程由于未转固，以审计后账面价值确定评估值。

(5)无形资产，主要为外购软件，以审计后账面价值确定评估值。

(6)递延所得税资产，根据可抵扣暂时性差异及适用税率计算确定评估值。

## 3、流动负债

流动负债包括应付账款、预付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是资产占有方基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

## 十、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

采用资产基础法评估结论：东风裕隆汽车销售有限公司于评估基准日 2011 年 9 月 30 日评估前资产总计为 73,009.71 万元，负债总计为 62,997.54 万元，净资产为 10,012.17 万元；评估后资产总计为 73,080.25 万元，负债总计为 62,997.54 万元，净资产为 10,084.39 万元，净资产较账面值增值 72.23 万元，增值率为 0.72%。评估结果如下：

### 资产评估结果汇总表

资产占有单位：东风裕隆汽车销售有限公司

金额单位：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%
流动资产	70,349.62	70,401.33	51.71	0.07
非流动资产	2,660.08	2,680.60	20.52	0.77
其中：持有至到期投资	5.00	5.00	-	-
长期股权投资	1,511.77	1,512.29	0.52	0.03
固定资产	420.76	460.03	39.27	9.33
在建工程	63.24	43.97	-19.27	-30.47
无形资产	139.64	139.64	-	-
递延所得税资产	519.67	519.67	-	-
<b>资产总计</b>	<b>73,009.70</b>	<b>73,081.93</b>	<b>72.23</b>	<b>0.10</b>
流动负债	62,997.54	62,997.54	-	
非流动负债	-	-	-	
<b>负债合计</b>	<b>62,997.54</b>	<b>62,997.54</b>	<b>-</b>	
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>10,012.16</b>	<b>10,084.39</b>	<b>72.23</b>	<b>0.72</b>

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

收益法评估结论：东风裕隆汽车销售有限公司于评估基准日 2011 年 9 月 30 日评估前全部股东权益价值为 10,012.17 万元，评估后全部股东权益价值为 9,513.20 万元，较账面值减值 498.97 万元，减值率为 4.98%。

资产基础法评估结果与收益法评估结果相差 571.19 万元。

东风裕隆作为东风股份全部轻型车产品的全国总代理，实质上是不以盈利为目的的，是东风股份的全国销售总平台。公司的销售模式为销售单价即为成本单价，其利润来源主要为东风股份的销售折扣与折让。因此，东风裕隆的盈利能力远低于普通企业。且目前市场上轻型车销售竞争激烈，汽车生产厂商均以低价策略或不断推出新车型来占领市场，提高销售业绩。故从未来市场情况分析，公司未来收益情况确实也存在较多不确定因素。而资产基础法是从企业目前已有资产

为前提，对未来投资者投者角度看，估值结果更为谨慎及可实现性更强。故本次评估选用资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

## 十一、特别事项说明

(一)本评估结论是对评估基准日纳入本次评估范围内的全部资产和负债的公允价值反映，是根据本评估报告所列明的原则、依据、前提、方法、程序得出的，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

(二)本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价。本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

(三)资产评估行业规范规定，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。

评估人员对被评估单位评估范围内的产权进行了适当的关注。但评估机构不对产权问题发表意见，若因权属问题发生纠纷与评估机构无关。

(四)本次评估未考虑抵押、担保等他项权利对评估结果的影响。

(五)本次评估结果中生产用设备未考虑增值税对评估结果的影响。

(六)本次评估，未考虑控股权溢价、少数股权折价及股权流动性对评估结果的影响。

(七)本次评估，受条件所限，评估人员未对全部车辆进行核实，只是对部分车辆进行抽查核实。

(八)本次评估范围内的车辆共计 69 台，其中有下列 7 台车辆的车辆行驶证记载车主为东风汽车股份有限公司。根据东风裕隆与东风股份出具的说明，该 7 台车辆在购置时为方便工作，以东风股份的名义登记了车牌照，该 7 台车辆均为东风裕隆购置、使用，车辆产权归属于东风裕隆无异议。如因车辆产权引起的纠纷，由东风裕隆承担全部责任。

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号
----	------	-----------

1	鄂 FD1653	富康轿车东风雪铁龙 DC7163SX
2	鄂 FD1651	富康轿车东风雪铁龙 DC7163SX
3	鄂 FD1652	富康轿车东风雪铁龙 DC7163SX
4	鄂 FD1530	富康轿车东风雪铁龙 DC7163SX
5	鄂 FC1932	皮卡 EQ6490H (东风莲花面包)
6	鄂 FC1863	水星包车水星车-EQ6482
7	鄂 FD1691	小霸王 EQ1031N29D (小霸王双派)

(九)本次评估时点，有下列诉讼事项：

1、根据被评估单位提供的说明，荣城市第二运输公司购车欠款 750,099.55 元，共计 13 台多利卡 L、S 型整车。2005 年 4 月 22 日襄樊市樊城区人民法院下达【2005】樊民三初字第 155 号民事调解书进行调解。根据被评估单位提供的说明，2005 年 10 月强制执行，将对方 1087.84 平方米办公楼查封，2008 年执行拍卖程序，但两次均流拍，经被评估单位申请后，法院于 2009 年 4 月完成对查封财产的续封，待时机成熟，再重新启动拍卖程序或协商其他还款计划。

2、根据被评估单位提供的说明，长沙市东宇汽车销售有限公司已退库 9 台整车，并以其账面保证金 100 万元抵扣 24 台整车，目前账面尚余共计 49 台多利卡 L、M 型及东风康霸整车。法院一审判决生效，确认对方欠东风裕隆 315.74 万元货款债权及 8 万元的逾期管理费（迟延履行违约金）。目前，长沙市东宇汽车销售有限公司已停止经营，暂无可供执行的财产。

3、根据被评估单位提供的说明，竹溪昊全工贸有限公司账面 12 台整车。东风裕隆公司已于 2011 年 6 月起诉并胜诉，现对方财产已被查封，案件正在审理执行过程中。

(十)在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

评估报告使用者应注意以上瑕疵事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)未征得出具报告的评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

(五) 本评估报告需提交国有资产管理部门进行核准(备案)，在完成核准(备案)程序后方可正式使用。

(六) 本评估报告包含若干附件文件及资产评估说明和评估明细表，所有附件文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

(七) 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2011 年 9 月 30 日起，至 2012 年 9 月 29 日止。

(八) 本评估报告的使用权归委托方所有。报告书的结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交审查使用。未经委托方许可，本公司将不向他人提供或公开。

(九) 本报告评估所揭示的评估结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不承担任何责任。

### 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为二〇一一年十月二十五日。

**谨此报告！**

评估机构法定代表人：陈 思 \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师：秦 宇 \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师：邓恢勇 \_\_\_\_\_

**中发国际资产评估有限公司**  
二〇一一年十月二十五日

## 资产评估报告书备查文件

- 1、 经济行为文件
- 2、 评估基准日经审定的财务报表
- 3、 评估委托方及被评估单位营业执照
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 5、 评估委托方及被评估单位承诺函
- 6、 资产评估人员和评估机构的承诺函
- 7、 资产评估机构资格证书
- 8、 评估机构从事证券业务资格许可证
- 9、 资产评估机构营业执照
- 10、 签字注册资产评估师资格证书
- 11、 评估业务约定书

## 评估机构及签字注册资产评估师 承诺函

东风汽车股份有限公司：

受你公司的委托，我们对你公司拟收购东风裕隆汽车销售有限公司 49% 股权事宜所涉及的东风裕隆汽车销售有限公司股东全部权益，以 2011 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师： \_\_\_\_\_

注册资产评估师： \_\_\_\_\_

**中发国际资产评估有限公司**

2011 年 10 月



**中发国际资产评估有限公司**

DeveChina International Appraisal Co.,Ltd.

地址：北京市海淀区西直门外大街 168 号腾达大厦 3102 室

电话：010-88576650/51/52/53/54

传真：010-88576645

网站：[www.devechina.com](http://www.devechina.com)

E-mail: [mail@devechina.com](mailto:mail@devechina.com)