

广东盛润集团股份有限公司以新增股份
换股吸收合并富奥汽车零部件股份有限公司项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2011]第 1108 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一一年十二月三十一日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	21
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程 and 情况	43
九、评估假设	45
十、评估结论	46
十一、特别事项说明	49
十二、评估报告使用限制说明	54
十三、评估报告日	55
备查文件目录	57

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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、被评估企业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。

广东盛润集团股份有限公司以新增股份 换股吸收合并富奥汽车零部件股份有限公司项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2011]第 1108 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受吉林省亚东投资管理有限公司、广东盛润集团股份有限公司的委托，就广东盛润集团股份有限公司以新增股份换股吸收合并富奥汽车零部件股份有限公司之经济行为，对所涉及的富奥汽车零部件股份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。

评估对象为富奥汽车零部件股份有限公司股东全部权益，评估范围是富奥汽车零部件股份有限公司股东的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。本次评估范围还包括账面未反映的长春市财政局应返还给富奥股份的土地收储出让净收益。

评估基准日为 2011 年 10 月 31 日。

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为前提，结合委估对象的实际情况，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对富奥汽车零部件股份有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出富奥汽车零部件股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2011

年 10 月 31 日的评估结论如下:

净资产账面值 233,291.54 万元,评估值为 434,418.31 万元,评估增值 201,126.77 万元,增值率 86.21 %。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须经备案(或核准)后使用,经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年,自评估基准日 2011 年 10 月 31 日至 2012 年 10 月 30 日止。超过一年,需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读资产评估报告全文。

广东盛润集团股份有限公司以新增股份 换股吸收合并富奥汽车零部件股份有限公司项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2011]第 1108 号

吉林省亚东投资管理有限公司、广东盛润集团股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对广东盛润集团股份有限公司以新增股份换股吸收合并富奥汽车零部件股份有限公司之经济行为所涉及的富奥汽车零部件股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2011 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、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为吉林省亚东投资管理有限公司(以下简称“亚东投资”)和广东盛润集团股份有限公司(以下简称“盛润股份”),被评估企业为富奥汽车零部件股份有限公司(以下简称“富奥股份”)。

(一) 委托方概况之一

公司名称：吉林省亚东投资管理有限公司

注册地址：长春市长春大街 500 号

法定代表人姓名：张志新

注册资本：33,000 万元

实收资本：33,000 万元

公司类型：国有独资

营业执照注册号：220000000110597

经营范围：投资管理、投资咨询、代理投资、委托投资、资产管理、投资顾问、实业投资。

2000年3月24日，根据吉林省财政厅文件吉财人字[2000]第126号文件批复同意吉林省信托投资有限责任公司成立吉林省宝路达投资管理有限公司注册资本为3000万元。

2008年7月31日，经过吉林省工商行政管理局核准，同意吉林省宝路达投资管理有限公司变更为吉林省亚东投资管理有限公司。

2008年8月8日，根据吉林省国资委文件吉国资发产权[2008]111号文件同意吉林省信托投资有限责任公司将所持有的吉林省亚东投资管理有限公司2925万元股权（持股比例为97.5%）上划给吉林省国资委。

2009年5月15日，根据省国资委吉国资发运营[2009]61号文件同意吉林省亚东投资管理有限公司所控股的吉林省国际经济贸易有限责任公司所持有的吉林省亚东投资管理有限公司的75万元股权（占总股本的2.5%）上划给吉林省国资委持有，并同意吉林省亚东投资管理有限公司将资本公积金中2.2亿元转增资本金请求。亚东投资成为国有独资公司。

2010年6月1日，根据省国资委吉国资发直改[2010]79号文件同意吉林省亚东投资管理有限公司注册资本金由原来3000万元增至25000万元人民币。

2011年3月23日，根据省国资委吉国资发预算[2011]24号文件，省国资委对亚东投资增加注册资本金8000万。2011年3月24日经吉林省工商行政管理局核准，吉林省亚东投资管理有限公司注册资本为33000万元。

截止评估基准日，亚东投资股权结构和股东情况如下：

股东名称	出资额(万元)	股权比例
吉林省国资委	33,000.00	100.00%
合 计	33,000.00	100.00%

(二) 委托方概况之二

名称：广东盛润集团股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区泰然大道劲松大厦 5D

法定代表人姓名：王建宇

注册资本：288,420,000 元

实收资本：288,420,000 元

公司类型：股份有限公司

营业执照注册号：440000000067379

经营范围：自营和代理第二、三类商品在广东省内进出口业务（具体商品按粤经贸进字[1990]320号文执行）；出口商品转内销和进口商品内销，销售木制品（不含木片），工业生产资料（不含金、银、汽车和化学危险品），针、纺织品，电子计算机及配件，橡胶制品；咨询服务，实业投资。

盛润股份的前身为深圳市轻工业公司，成立于 1984 年。经深圳市政府批准，该公司承接了深圳市轻纺工业公司和深圳轻工工贸服务公司两家公司的轻工制造及贸易业务。

1988 年，根据深圳市政府深府办（1988）815 号文批准，在深圳市轻工业公司基础上成立深圳市莱英达轻工（集团）公司。该公司属深圳市市属国有企业，主要资产以原深圳市轻工业公司的自办、合资、合作企业为主。1990 年，根据深圳市政府深府办复（1990）725 号文批准，深圳市莱英达轻工（集团）公司更名为深圳市莱英达集团公司。

1993 年，经深圳市政府深府办复（1993）720 号文批准，深圳市莱英达集团公司改组为深圳市莱英达集团股份有限公司（简称“莱英达股份”）。同年，莱英达股份公开发行 A 股 4,350 万股、B 股 3,000 万股，

并在深圳证券交易所挂牌上市。新股发行完成后，莱英达股份总股本为 21,850 万股，其中：国有股 14,500 万股，由深圳市投资管理公司持有。莱英达股份主要从事轻工产品的生产经营、工业企业的投资参股和与之联系的进出口贸易以及以房地产开发为支柱包括饮食、宾馆在内的第三产业。

1994 年，经深圳市证券管理办公室深证办复[1994]149 号文批准，莱英达股份 1993 年度股利分配采取股票股利和现金股利相结合的方式，其中股票股利采取每 10 股送红股 2 股的方式，送红股总数为 4,370 万股。本次股票股利分配完成后，莱英达股份总股本增加为 26,220 万股。

1995 年，经深圳市证券管理办公室深证办复[1995]73 号文批准，莱英达股份 1994 年度股利分配采取股票股利和现金股利相结合的方式，其中股票股利采取每 10 股送红股 1 股的方式，送红股总数为 2,622 万股。本次股票股利分配完成后，莱英达股份总股本增加为 28,842 万股。

1998 年，莱英达股份因经营不善，进入以资产重组为核心的调整发展阶段。

2001 年，莱英达股份由于各种直接债务和担保被债权人起诉进入执行阶段，公司股权、固定资产、存货、应收账款等大部分资产开始被各地法院陆续查封和拍卖，直接影响了公司正常经营。

2002 年，莱英达股份更名为广东盛润集团股份有限公司。

2003 年，盛润股份第一大股东深圳市投资管理公司将其持有的盛润股份全部 19,140 万股股份无偿划转至深圳市莱英达集团有限责任公司（深圳市投资管理公司于 1997 年投资设立的国有独资公司，简称“莱英达集团”）。经国务院国资委和中国证监会的审核批准，上述股份划转的股份变更登记手续于 2004 年 1 月 5 日办理完成。

2004 年，盛润股份大股东莱英达集团进行经营层和员工持股的企业改制。同年 3 月 4 日，莱茵达集团股东变更为莱英达集团工会（占 90%

比例)和深圳市益力实业有限公司工会(占10%比例)。同年12月31日,莱英达集团工会和深圳市益力实业有限公司工会与沈阳慧荣实业有限公司签订关于莱英达集团的《股权转让与托管协议书》,沈阳慧荣实业有限公司获得莱英达集团的实际控制权。

2005年,盛润股份因法院陆续查封、拍卖公司股权和资产,失去了主营业务,公司日常运营开支主要通过少量的物业租金维系。

2008年,盛润股份实施股权分置改革方案,A股流通股股东每持有10股流通股获得非流通股股东支付的5股的对价股份,对价股份于2008年12月29日开始上市流通。

2009年7月,盛润股份被债权人向法院申请进行破产重整。2010年4月14日,法院裁定受理债权人提出的对盛润股份进行重整的申请。2010年5月6日,法院裁定对盛润股份进行重整并指定了盛润股份重整案件的管理人。

盛润股份重整案第一次债权人会议于2010年6月21日召开,盛润股份管理人向债权人报告了债权申报和审查情况,并将债权表提交第一次债权人会议核查。2010年8月23日,法院裁定确认了盛润股份债权表,确认普通债权人38家,普通债权金额2,063,084,247.96元。第一次债权人会议后,截止2010年9月1日,又有8家债权人向盛润股份管理人补充申报了债权。2010年9月26日,法院裁定盛润股份补充普通债权人8家,普通债权金额99,291,337.10元。以上普通债权人合计43家,债权金额合计2,162,375,585.06元。

盛润股份重整案第二次债权人会议于2010年10月13日和10月20日召开,会议表决通过了《广东盛润集团股份有限公司重整计划草案》(简称“重整计划草案”)。出资人组会议于2010年10月13日召开,会议表决通过了重整计划草案中涉及的出资人权益调整事项。2010年10月22日,法院裁定批准《广东盛润集团股份有限公司重整计划》(简

称“重整计划”), 终止重整程序。

2011年4月15日, 盛润股份重整计划于执行期内执行完毕, 盛润股份管理人向法院提交了《关于广东盛润集团股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》, 提请法院裁定确认重整计划执行完毕。2011年4月25日, 盛润股份收到法院下达的《民事裁定书》, 裁定该公司的重整计划执行完毕。该《民事裁定书》的主要内容为: 法院认为, 盛润股份完成了现金清偿48,949,166.19元, 其中职工债权、小额债权获得了全额清偿, 普通债权货币清偿率为2.22%, 超过了重整计划确定的货币清偿率2.16%的标准; 盛润股份股东让渡的用于清偿债务的7,496.31万股盛润股份A股股票已经划入各债权人指定的证券帐户, 用于由重组方有条件受让的6,384.13万股盛润股份A股股票和回购注销的盛润股份B股股票544.36万股及提存用于未申报债权清偿的盛润股份A股股票500.12万股已经划入盛润股份管理人和盛润股份开立的专用账户, 盛润股份重整计划已经执行完毕。按照重整计划减免的债务, 自重整计划执行完毕时起, 盛润股份不再承担清偿责任, 盛润股份管理人对盛润股份执行重整计划的监督职责终止。与盛润股份重整案件相关的尚未完结事项由盛润股份管理人继续完成。法院依法作出民事裁定, 确认盛润股份重整计划执行完毕。

截止2011年10月31日, 盛润股份A股主要股东情况如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	广东盛润集团股份有限公司破产企业财产处置专用帐户	68,842,695	27.67
2	深圳市莱英达集团有限责任公司	39,685,131	15.95
3	中国东方资产管理公司	11,545,348	4.64
4	招商银行股份有限公司	6,237,046	2.51
5	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	5,966,169	2.40
6	中国进出口银行深圳分行	5,370,910	2.16
7	中国信达资产管理股份有限公司	5,179,192	2.08
8	沈允应	4,344,834	1.75
9	深圳市有色金属财务有限公司	3,611,215	1.45

10	深圳市华晟达投资控股有限公司	3,170,000	1.27
----	----------------	-----------	------

注：盛润股份管理人持有的股份只能用于特定目的，即只能严格按照《重整计划》的规定予以处置。在持有全部或部分上述股份期间，盛润股份管理人并非上述股份的实际权利人，故不行使上述股份所对应的公司股东的财产权利和身份权利(包括但不限于表决权、利益分配请求权等)。

截止 2011 年 10 月 31 日，盛润股份 B 股主要股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	魏建正	5,443,632	13.75
2	陈倩芬	1,030,704	2.60
3	CHINA EVERBRIGHT HOLDINGS CO LTD	764,688	1.93
4	CITRINE CAPITAL LIMITED	697,026	1.76
5	倪敏	668,880	1.69
6	林明	373,100	0.94
7	郭东江	351,800	0.89
8	林汇忠	324,700	0.82
9	LI LEON ZHAN WEI	320,000	0.81
10	陈健雄	316,640	0.80

(三) 被评估企业概况

名称：富奥汽车零部件股份有限公司

住所：长春市经济开发区深圳街 245 号

法定代表人姓名：滕铁骑

注册资本：壹拾壹亿贰仟万圆整

实收资本：壹拾壹亿贰仟万圆整

公司类型：股份有限公司（非上市公司）

营业执照注册号：220101010002872

经营范围：汽车零部件及相关产品的研究、设计、制造；国内销售及售后服务；进出口业务；设备及工艺装备的设计、制造及相关服务。租赁业务、物业服务业务（需凭有效资质证书经营）；仓储和配送业务及相关服务。

富奥股份前身为中国一汽的全资子公司，于 1998 年 9 月成立。2007 年，依据国务院八大部委联合下发的 859 号文件实施主辅分离辅业改制，2007 年 12 月 20 日完成改制，并注册成立富奥汽车零部件股份有限公司。股权比例为：

表2-1 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额	出资比例	股东属性	股东类别
中国第一汽车集团公司	3.5 亿元	35%	国有央企	法人股东
宁波华翔电子股份有限公司	4.9 亿元	49%	上市公司	法人股东
富奥股份高管自然人股东	1.6 亿元	16%	自然人	自然人

2009 年 10 月，宁波华翔电子股份有限公司将所持 29%股份进行转让，其中吉林省天亿投资有限公司受让 22%股份、金石投资有限公司受让 5%股份、吉林省亚东投资管理有限公司受让 2%股份；自然人股东将持有 4%股份转让给山西太钢投资有限公司。转让后股权结构变更为：

表2-2 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额	出资比例	股东属性	股东类别
中国第一汽车集团公司	3.5 亿元	35%	国有央企	法人股东
吉林省天亿投资有限公司	2.2 亿元	22%	民营企业	法人股东
宁波华翔电子股份有限公司	2.0 亿元	20%	上市公司	法人股东
金石投资有限公司	0.5 亿元	5%	民营企业	法人股东
山西太钢投资有限公司	0.4 亿元	4%	国有企业	法人股东
吉林省亚东投资管理有限公司	0.2 亿元	2%	国有企业	法人股东
富奥股份高管自然人股东	1.2 亿元	12%	自然人	自然人

2011 年 3 月，吉林省亚东投资管理有限公司与富奥股份签订了《定向增发协议》，增发完成后，富奥股份注册资本增加至十一亿两千万元人民币，股权结构变更为：

表2-3 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额	出资比例	股东属性	股东类别
中国第一汽车集团公司	350,000,000	31.25%	国有央企	法人股东
吉林省天亿投资有限公司	220,000,000	19.64%	民营企业	法人股东
宁波华翔电子股份有限公司	200,000,000	17.86%	上市公司	法人股东
金石投资有限公司	50,000,000	4.46%	民营企业	法人股东
山西太钢投资有限公司	40,000,000	3.57%	国有企业	法人股东
吉林省亚东投资管理有限公司	140,000,000	12.50%	国有企业	法人股东
富奥股份高管自然人股东	120,000,000	10.71%	自然人	自然人

富奥股份下设公司总部、传动轴分公司、制动控制系统分公司、散

热器分公司、紧固件分公司、泵业分公司、底盘结构件分公司、电子电器分公司、仓储分公司、冲压件分公司。

1. 各个直属单位概况

(1) 公司总部

住所：长春市经开区深圳街 245 号

负责人：叶凡

成立日期：1998 年 09 月 10 日

公司总部下设营销部、生产管理部、采购部等 12 个部门，主要负责富奥股份整体管理工作。

(2) 传动轴分公司

营业场所：西新经济技术开发区富奥大路 599D 号

负责人：郭世仁

经营范围：传动轴、助力缸、转向柱、转向器、随车工具及关联产品的开发、制造、试验检测、销售、咨询；机械、工装设计、制造。

成立日期：2007 年 12 月 21 日

传动轴分公司始建于 1938 年 4 月，当时名为兴亚铁工厂，发展至今已有 70 余年的历史。

1964 年 10 月 14 日被划归到中国第一汽车厂，改为中国第一汽车厂随车工具厂。1983 年 10 月 8 日又更名为中国第一汽车制造厂转向机厂。1998 年 9 月 27 日伴随着富奥股份有限的成立，转向机厂划归富奥有限，改为富奥汽车零部件有限公司转向机分公司。

2003 年 10 月至 2004 年 2 月，分公司按照“专业化”发展规划的要求，部分产品先后分离并组建成其它合资公司。由于部分产品的分离，分公司的主导产品为传动轴系列，为此 2004 年 5 月 1 日，分公司更名为富奥汽车零部件有限公司传动轴分公司。

2007 年按照富奥有限的发展要求，分公司顺利完成了企业改制工

作，并更名为富奥汽车零部件股份有限公司传动轴分公司。

传动轴分公司主要生产重、中、轻型商用车传动轴总成、液压助力缸总成等产品。主要配套市场包括一汽解放本部、青岛汽车厂、一汽专用车、一汽客车、一汽通用、柳州特种汽车厂、北方奔驰、长城汽车等。

(3) 制动控制系统分公司

营业场所：西新经济技术开发区富奥大路 599A 号

负责人：张殿富

经营范围：车辆零部件、制动阀系列、变速操纵机构系列、冲压焊合件系列及关联产品的制造、开发、销售、咨询；机械、工装的设计、制造。

成立日期：2007 年 12 月 21 日

制动控制系统分公司前身成立于 1951 年，当时是生产五金件的地方企业；1966 年并入中国第一汽车厂，更名为第一汽车制造厂配件分厂；80 年代初根据企业产品结构的变化和发展更名为中国第一汽车集团公司化油器厂；1996 年改制为中国一汽的全资子公司——一汽化油器有限公司；1998 年随着中国一汽体制改革成为富奥汽车零部件有限公司的分公司，企业名称随之变更为富奥汽车零部件有限公司化油器分公司；2007 年 12 月富奥有限整体改制，加之产品结构发生根本变化，企业名称更名为富奥汽车零部件股份有限公司制动控制系统分公司。

制控系统分公司主要生产变速操纵机构总成、制动阀类总成、制动踏板总成等产品。主要配套市场包括一汽解放、青岛汽车厂、一汽专用车、一汽客车、柳州特种汽车厂、一汽长轻、济南重汽等。

(4) 散热器分公司

营业场所：西新经济技术开发区富奥大路 599B 号

负责人：高翊

经营范围：生产销售汽车散热器、空调机、粉末冶金制品、汽车油

路管路。

成立日期：1989 年 7 月 7 日

散热器分公司始建于 1956 年，其前身是一汽建厂初期的附件分厂，1983 年 10 月更名为第一汽车制造厂散热器厂，1992 年 12 月 30 日企业在原厂基础上成立散热器公司，由成本中心变为相对利润中心。1995 年 10 月 27 日成立一汽散热器总公司。1998 年 9 月 27 日更名为富奥汽车零部件有限公司散热器分公司，2007 年 12 月 21 日更名为富奥汽车零部件股份有限公司散热器分公司。

散热器分公司主要生产散热器总成、中冷器总成、膨胀箱总成、暖风总成等产品。主要配套市场包括一汽解放本部、青岛汽车厂、一汽专用车、一汽客车、吉林汽车、一汽哈轻、一汽长轻、一汽通用、济南重汽、厦门金龙、上海申沃、郑州宇通等。该分公司是一汽集团等大型商用车用户的主要供应商，同时也是沃尔沃遍达等国外主机厂的供应商。

(5) 紧固件分公司

营业场所：吉林市船营区新生街 67 号

负责人：孙海

经营范围：车辆零部件制造。

成立日期：1998 年 12 月 16 日

紧固件分公司的前身是中国第一汽车集团公司标准件厂，1965 年从长春一汽本部扩散到吉林市建厂，2007 年随富奥汽车零部件有限公司整体改制后更名为“富奥汽车零部件股份有限公司紧固件分公司”。

富奥紧固件分公司现在为一汽各类轿车、轻型车、中型车、重型车及国内整机、整车企业配套。具备冷锻、热锻、挤压、自动车削、热处理调质和零件表面处理等加工手段，年生产能力 4 万吨以上。现在可生产 5000 多个品种产品。

紧固件分公司主要生产汽车类紧固件产品，品种共 3,000 余种，覆

盖重、中、轻、微、轿车整车以及发动机、变速箱、车桥等关键总成。主要配套市场包括一汽解放本部、解放变速箱、青岛汽车厂、一汽大柴、一汽锡柴、一汽专用车、一汽客车、柳州特种汽车厂、吉林汽车、一汽轿车、一汽夏利、一汽通用、北汽福田、北方奔驰、济南重汽、华晨金杯、上海大众、长城汽车等。

(6) 泵业分公司

营业场所：吉林省辽源市龙山区福镇街 26 号

负责人：甘先国

经营范围：汽车空气压缩机、水泵总成、机油泵总成制造、各种车辆泵类产品及关联产品的开发、制造销售服务。

成立日期：1998 年 12 月 17 日

泵业分公司成立于 1952 年 3 月 1 日，前身为辽源市铁器手工业合作社，是由辽源市八家铁匠炉经手工业生产联社扶助组建的集体性质的铁器社。1957 年 4 月 1 日，经辽源市工业局批准，铁器社由集体所有制改为全民所有制的地方国营企业，更名为地方国营辽源五金厂。

1965 年 9 月 20 日隶属一汽，更名为辽源汽车制泵厂。

1998 年 9 月 27 日，富奥有限成立，制泵厂隶属富奥有限，更名为富奥汽车零部件有限公司制泵分公司。

2007 年 12 月 20 日，制泵分公司随富奥有限整体改制，更名为富奥汽车零部件股份有限公司泵业分公司。

泵业分公司主要生产机油泵总成、水泵总成、空气压缩机总成、机油滤支架、燃油输油泵总成、离合器总泵总成、差速锁总成、变速器润滑油泵总成等产品，其中机油泵总成产品具备多种转子齿形机油泵的设计能力。主要配套市场包括一汽解放、一汽大柴、一汽锡柴、一汽大众、一汽轿车、一汽夏利、上海大众、奇瑞汽车、济南重汽、重汽杭发、上海日野等。2010 年，该分公司通过美国通用公司供应商审核，成为其整

车配套零部件的正式供应商。

(7) 底盘结构件分公司

营业场所：西新经济技术开发区富奥大路 599C 号

负责人：孟庆璞

经营范围：汽车零部件及相关产品的研究，设计，制造及国内销售及售后服务，设备及工艺装备的设计制造及相关服务。

成立日期：2004 年 4 月 23 日

底盘结构件分公司原名富奥机电制品分公司，成立于 2004 年 4 月 23 日，属于富奥汽车零部件有限公司的分公司。机电制品分公司随富奥有限进行改制，2007 年 12 月份更名为富奥汽车零部件股份有限公司底盘结构件分公司。

底盘结构件分公司主要生产底盘支架、刹车凸轮等产品。主要配套市场包括一汽解放本部、一汽客车等，其中为一汽解放本部部分车型提供独家配套生产的底盘支架类产品。

(8) 电子电器分公司

营业场所：长春市经济开发区浦东路 2258 号

负责人：李杰

经营范围：汽车电子电器及关联产品开发、制造、销售咨询、信息服务。

成立日期：2004 年 11 月 3 日

电子电器分公司于 2007 年 12 月由富奥汽车零部件有限公司长春电器分公司改名为富奥汽车零部件股份有限公司电子电器分公司。2009 年 3 月根据富奥股份整体规划，原减振器分公司线束总成及熔断器盒产品现由电子电器分公司生产。

电子电器分公司主要生产汽车用电子控制单元、新能源车用整车控制单元、线束及熔断器盒总成等产品。主要配套市场包括一汽解放、一

汽专用车、一汽客车、一汽夏利等。该分公司已经为一汽集团混合动力客车配套生产整车控制单元产品。2010年，该分公司成为德国大陆公司AB级供应商。

(9) 仓储配送分公司

营业场所：汽车产业开发区奔驰路1769号

负责人：丛伟

经营范围：仓储和配送服务业务，富奥园区公共业务管理与服务，汽车零部件制造加工业务。

成立日期：2010年7月12日

仓储配送分公司的主营业务包括物料仓储管理、物流运输、园区公共业务管理等。目前该分公司主要为富奥股份各分公司、一汽法雷奥公司等公司提供物料仓储管理服务，以及为富奥工业园区提供公共动能管理及公用设施维护、环保、综合污水处理等服务。

(10) 冲压件分公司

营业场所：西新经济技术开发区富奥大路599号

负责人：张殿富

经营范围：研发、制造、销售冲压件及相关产品

成立日期：2011年2月23日

冲压件分公司主要生产汽车类冲压件产品。主要配套市场为富奥股份的控股子公司和参股公司。

2. 资产、财务及经营状况

富奥股份近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表2-4 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年10月31日
总资产	349,165.53	443,081.98	464,243.91
负债	239,499.09	256,529.76	230,952.37
净资产	109,666.44	186,552.23	233,291.54
项目	2009年度	2010年度	2011年1-10月

营业收入	162,648.99	249,877.13	173,940.75
利润总额	22,376.64	56,579.18	40,404.86
净利润	23,658.43	60,383.27	38,139.13
审计机构	中瑞岳华会计师 事务所	中瑞岳华会计师 事务所	中瑞岳华会计师 事务所

(四) 委托方与被评估企业的关系

委托方之一吉林省亚东投资管理有限公司为被评估企业富奥汽车零部件股份有限公司的股东；委托方之二广东盛润集团股份有限公司拟与被评估企业富奥汽车零部件股份有限公司进行资产重组。

(五) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据吉林省亚东投资管理有限公司[2011]第4次《吉林省亚东投资管理有限公司总经理办公会议纪要》，同意盛润股份拟以新增股份换股吸收合并富奥股份。根据盛润股份与富奥股份签署的附生效条件的《吸收合并协议》，吸收合并完成后，盛润股份将作为存续公司承继及承接富奥股份的所有资产、负债、业务及人员等，富奥股份的法人资格注销，富奥股份的股东将换股成为合并后存续上市公司的股东。

本次评估的目的是反映富奥汽车零部件股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是富奥汽车零部件股份有限公司的股东全部权益。评估范围为富奥汽车零部件股份有限公司在基准日的全部资产及相关负债，资

产总额 4,642,439,128.68 元、负债 2,309,523,646.44 元、净资产 2,332,915,482.24 元。具体包括流动资产 1,750,289,020.62 元；非流动资产 2,892,150,108.06 元；流动负债 1,752,692,155.38 元；非流动负债 556,831,491.06 元。

上述资产与负债数据摘自经中瑞岳华会计师事务所审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

本次评估范围还包括账面未反映的长春市财政局应返还给富奥股份的土地收储出让净收益。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产及无形资产。

1. 主要资产法律权属状况

（1）纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权 9 宗，均为出让性质、工业用途。已全部取得国有土地使用证，证载权利人为富奥汽车零部件股份有限公司。

（2）纳入本次评估范围的房屋建筑物面积合计 268,666.03m²，其中除富奥股份工业园及富奥成都工业园因尚未办理竣工决算手续，有 105,014.00 m² 及 37,552.24 m² 房屋产权证正在办理过程中外，已办理房产证的房屋建筑物有 2 项证载权利人不一致，证载权利人为富奥汽车零部件有限公司，为富奥汽车零部件股份有限公司的曾用名，基准日后已出售。

2. 主要资产经济状况

纳入本次评估范围的主要资产为企业自用，无抵押等情况。

3. 主要资产物理状况

纳入本次评估范围的主要资产大部分正常使用，其中部分机器设

备、车辆待报废；部分电子设备待报废、淘汰、无使用价值。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估企业申报的无形资产为土地使用权及定制的软件和商标注册费。前述的无形资产均已在账面反映。

截止基准日 2011 年 10 月 31 日，被评估企业申报评估的范围内无账面未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2011 年 10 月 31 日，被评估企业申报评估的范围内的表外资产为长春市财政局应返还给富奥股份的土地收储出让净收益。除上述事项外，被评估企业申报评估的范围内无表外资产。

(四) 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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值为中瑞岳华会计师事务所的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2011 年 10 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

吉林省亚东投资管理有限公司[2011]第4次《吉林省亚东投资管理有限公司总经理办公会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);

2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令, 2003);

3. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);

4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号(2005年);

5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令, 2003年12月31日);

6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

7. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号);

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号, 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

9. 《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令第53号);

10. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则-评估报告》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则-评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则-机器设备》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则-不动产》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
8. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
11. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
12. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
13. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
14. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号);
15. 《企业会计准则第1号-存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
16. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

1. 《房屋所有权证》及房屋产权证明;
2. 《国有土地使用证》;
3. 《机动车行驶证》;
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
4. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
5. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
6. 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
7. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第294号, 2000年10月22日);
8. 《汽车报废标准》(原国家经济贸易委员会国经贸经[1997]456号);
9. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202号);
10. 《中华人民共和国进出口税则》2011年版(国务院关税税则委员会);
11. 《中国人民银行贷款利率表》2011年7月7日起执行;
12. 国家外汇管理局 2011年10月31日外汇牌价;
13. 建设部《房屋完损等级评定标准》
14. 《吉林省建筑工程计价定额》(2009年1月1日执行);
15. 《吉林省装饰工程计价定额》(2009年1月1日执行);

16. 《吉林省安装工程计价定额》(2009年1月1日执行);
17. 《吉林省建设工程费用定额》(2009年1月1日执行);
18. 《吉林省建设工程材料预算价格》(2009年1月1日执行);
19. 《吉林省施工机械台班计价定额》(2009年1月1日执行);
20. 《长春市建筑材料市场价格信息》(2011年10月);
21. 《2011机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
22. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局);
23. 《长春市人民政府关于公布实施长春市区基准地价等土地价格的通知》(长府发[2006]10号);
24. 《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发[2006]307号);
25. 《长春市人民政府关于长春市工业用地出让最低价标准的实施意见》(长府发[2007]1号);
26. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
27. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 富奥汽车零部件股份有限公司 2009 年、2010 年及评估基准日会计报表及审计报告;
2. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
3. wind 资讯金融终端;
4. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
5. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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。

本次评估目的是重组，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业未来年度其收益与风险可以预计并量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值；对于币种为人民币之外的货币资金，以外币金额乘以外币基准日汇率确定评估值。

(2) 应收票据

本次评估范围内的应收票据为无息票据，在清查核实账、表、单金额相符的基础上，无息票据按票面本金作为评估值。

(3) 应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 6 个月以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 0；发生时间 6 个月到 1 年的发生评估风险损失的可能性在 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 4 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 预付账款

对预付账款的评估，估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，预付账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

以预付账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(5) 存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 材料采购

材料采购为已付款尚未办理入库手续的原辅材料。清查时，核对明细账与总账、报表余额相符，核对与委估明细表相符。账面值为基准日时期按市价购买的入账成本，合理反映了在途物资的市场价值，在清查核实基础上，以账面值确定评估值。

2) 原材料

在清查核实的基础上，经分析，原材料账面值由购买价和合理费用构成。对于周转正常的原材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以账面值确定评估值；对于部分积压原材料，按可变现价值确定评估值。

3) 在库周转材料

在库周转材料主要为辅助生产而准备的一些可以周转使用的材料，辅料等，对于周转正常的在库周转材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以账面值确定评估值；对于部分工艺更改无法使用的在库周转材料，按可变现价值确定评估值。

4) 委托加工物资

委托加工物资为企业对外委托加工的，于评估基准日尚未加工完的配件成本，核实包括材料采购成本及支付加工的成本。因其发生日期与基准日相近，且账面价值购成合理，因此以核实后账面值确定评估值。

5) 产成品

产成品主要为各种汽车零部件产品。主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c.销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

e. 所得税率按企业现实执行的税率;

f. r 为一定的率, 由于产成品未来的销售存在一定的市场风险, 具有一定的不确定性, 根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为0, 一般销售产品为50%, 勉强可销售的产品为100%。

6) 在产品

主要为正在生产加工中的未完工产品等, 包含了物料成本及制造费用等, 这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现实成本, 故在产品按核实后的账面值计算评估值。部分积压在产品因产品转型、淘汰已无价值, 以可变现净值确认评估值。

7) 发出商品

发出商品为企业已经发出, 但尚未实现收入的产品, 评估方法同库存商品评估方法。

2. 非流动资产

(1) 长期投资

本次纳入评估范围的长期投资全部为长期股权投资。

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实, 并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等, 以确定长期股权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。根据各项长期股权投资的具体情况, 分别采取适当的评估方法进行评估。

本次富奥汽车零部件股份有限公司及下属子公司主要为汽车零部件制造、销售企业。根据各个被投资单位的具体情况, 确定了各长期股权投资的评估方法:

1) 对于出资比例在 20%以上的长期股权投资, 对被投资单位评估基

准日的整体资产进行评估，被投资单位评估基准日净资产评估值乘以富奥汽车零部件股份有限公司的占股比例确定其评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

2) 对于持股比例较小的长期股权投资，因对被投资单位缺乏管控力，评估人员无法履行评估程序，实施尽职调查并了解被投资单位在评估基准日的具体财务状况。评估值以评估基准日被投资单位未经审计的账面净资产乘以投资比例确定评估值。富奥汽车零部件股份有限公司持有吉林亿安保险经纪股份有限公司 15% 股权，按账面净资产乘以投资比例确定评估值。

3) 富奥美国有限责任公司是富奥股份的全资子公司，成立于 2008 年，成立的目的一是为富奥股份开拓新的市场，并通过为世界级 OEM 厂家配套和同步研发，学习先进的产品设计和质量管理体系，全面提升富奥股份各生产企业的产品升级和质量提升；二是收集美国汽车及零部件市场的信息，为富奥股份的决策提供依据，同时根据富奥股份不同发展阶段的需求，有针对性的进行人才、技术、金融、资本运作等多方面的信息支持和储备。

本次评估考虑截止评估基准日美国公司资产量不大，且资产在境外，未进行现场勘查，采取替代程序核实资产情况。根据美国会计师事务所出具的 2010 年独立审计报告披露，美国公司公允地反映了其 2010 年的财务状况、经营成果和现金流量，主要实物资产目前市场价格与当时购入成本未发生大的变动。截止 2011 年 10 月，美国公司业务和市场仍处于拓展期，业务规模较小、盈利能力较弱，未来经营存在不确定性。

根据以上情况，本次评估以富奥美国有限责任公司经本次专项审计的基准日账面净资产乘以投资比例确定评估值。

4) 成都富奥科技有限公司是富奥股份的全资子公司。2010 年 11 月注册成立。本次评估考虑，成都富奥科技有限公司截止到评估基准日尚

处于筹建阶段，基础设施建设、运营业务相关配套等筹备工作正在按计划正常、有序地开展，未发现影响如期投产运营的情形。从企业价值估算的角度分析，对于成立时间较短，尚处于筹备期、未达到正常经营状态的长期股权投资，在核实筹备周期、筹备工作开展情况、企业财务状况等方面无异常情况的前提下，按历史投资成本确定长期股权投资的价值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(2) 投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产主要采用收益还原法进行评估。

其中对于传动轴厂房考虑只是将厂房的小部分出租给内部关联企业使用，出租部分厂房所占土地也无法分割，所以采用的评估方法同房屋建筑物，采用重置成本法进行评估，未考虑所附租约对资产价值的影响。

收益还原法是以预期收益为基础，预测将评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的还原利率将其折算到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价格或价值的方法。计算公式为：

$$P=A/r \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中：

P为待估房地产的价格

A为年纯收益

r为还原利率

n为经营期限

重置成本法介绍见房屋建筑物部分。

(3) 固定资产

1) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质，分别采用重置成本法、收益还原法和市场比较法进行评估。

① 房屋建筑物的重置成本法

对于自建房屋建筑物采用重置成本法。根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A.重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，评估人员套用《吉林省建筑工程计价定额》(2009年1月1日执行)、《吉林省装饰工程计价定额》(2009年1月1日执行)、《吉林省安装工程计价定额》(2009年1月1日执行)、《吉林省建设工程费用定额》(2009年1月1日执行)、《吉林省建设工程材料预算价格》(2009年1月1日执行)、《吉林省施工机械台班计价定额》(2009年1月1日执行)、《长春工程造价信息》(2011年10月)计算工程建安造价，调整人工、材料价差。

b.前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

c.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用

的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

B.成新率

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：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

② 房屋建筑物收益还原法

对于拟出售的房产由于无可比交易案例，本次评估采用收益还原法。评估方法见投资性房地产部分的收益还原法介绍。

③ 房屋建筑物的市场比较法

对于外购的商品房采用市场比较法。市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- A.搜集交易实例的有关资料；
- B.选取有效的可比市场交易实例；
- C.建立价格可比基础；
- D.进行交易情况修正；
- E.进行交易日期修正；
- F.进行区域因素修正；

G.进行个别因素修正;

H.求得比准价格,确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

2) 设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

由于被评估企业成立的时间较早,机器设备中部分机加工设备已经超期服役,降精度使用,接近报废年限,对于该部分设备参照近期二手设备市场行情确定评估值。

1) 机器设备

A.重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》,自2009年1月1日起,购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额,可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)的有关规定,从销项税额中抵扣。因此,对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式:

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)及运输费用较低的设备,参照现行市场购置的价格确定。

①设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价,能够查询到基准日市场

价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2011年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

③安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④其他费用的确定

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资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

⑥设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价×增值税率/(1 + 增值税率)+运杂费×相应的增值税扣除率

B.成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C.评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

2) 运输车辆

A.重置全价的确定

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

①现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

③新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B.成新率的确定

对于运输车辆，根据国经贸经[1997]456号文《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》及2000年12月18日国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调整。

C.评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远,已无类似车型的车辆则参照近期二手车市场行情确定评估值。

3) 电子设备

A.重置全价的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》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

采用年限法确定其成新率。

成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

C.评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(4) 在建工程

1) 在建工程(土建工程)

在建工程(土建工程)为各工程的工程款、建设单位管理费等。对于以上款项,因其基本反映了评估基准日的购建成本,以清查核实后账面值加上资金成本作为评估值。资金成本按在建工程的合理工期、资金均

匀投入确定。对于开工时间在三个月以内的，按照清查核实后账面值确认。

2) 在建工程(设备安装)

在建工程(设备安装)为被评估企业正在进行的技术改造工程。对于开工时间距评估基准日在六个月以内且未完工的工程，以经核实后的账面值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日在六个月以上且未完工的工程，以经核实后的工程支出加合理资金成本作为评估值。

(5) 固定资产清理

固定资产清理为待对外出售、报废的不需用、不能用设备资产的净值，以各相对应设备的可变现价值或残值确定评估值。

(6) 无形资产

1) 土地使用权

本次评估范围内土地使用权为以出让方式取得的土地使用权。

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

① 基准地价修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等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，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

公式：宗地地价 = [基准地价 × K_1 × (1 + $\sum K$)] × K_2

其中：

K_1 -期日修正系数

$\sum K$ -影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K₂-土地使用年期修正系数

②市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

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。

③成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

对于房屋建筑物已在投资性房地产科目下采用收益法房地一体评估的土地，该部分面积的土地评估值为零。

2)其他无形资产

其他无形资产为被评估企业定制的各种应用软件及商标。

对定制的应用软件、软件升级费，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，按照尚可使用年限折算剩余价值确定评估值。

根据《资产评估准则-无形资产》规定，并结合评估目的、对象和所能收集到的相关资料，对被评估企业出于保护目的在国外注册的商标采用成本法评估；对于经核实存在超额收益的商标，采用收益法评估。

成本法评估考虑所需要花费的费用，含商标设计费、注册费、使用期间的维护费以及商标使用到期后办理延续的费用等。

收益法评估基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

V-待估商标权的评估价值

Ri-基准日后第i年商标权带来的净收益

n-被评估对象的未来收益期

i-折现期

r-折现率

其中折现率本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r_f -无风险报酬率

r_m -市场预期报酬率

β_e -评估对象权益资本的预期市场风险系数

ε -风险调整系数

(7) 递延所得税资产

对于因土地收储事项所产生的递延所得税资产，由于企业异地重建、搬迁工作已全部完成，且企业已在新址正常生产运营，账面余额仅体现为财务核算的需要，故该笔其他非流动负债评估为零，所对应的递

延所得税资产同时评估为零。对于成都市龙泉驿区人民政府为扶持富奥股份成都工业园项目建设而一次性拨付的财政补贴资金所产生的递延所得税资产，目前项目建设已基本完成，账面余额仅体现为财务核算的需要，故该笔其他流动负债评估为零，所对应递延所得税资产资产同时评估为零。

对于其他递延所得税资产，在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法简介

1. 概述

根据国家管理部门的有关规定以及《企业价值评估指导意见》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算富奥汽车零部件股份有限公司的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2. 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日的应收、应付股利等流动资产(负债)；呆滞或闲置设备、房产等以及未计收益的在建工程等非流动资产(负债)，定义其为基准日的溢余或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：评估对象未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C₁: 评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

C₂: 评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

I: 评估对象基准日的长期投资价值;

D: 评估对象的付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d: 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e: 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1.2011年11月, 委托方召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次

评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2011年12月上旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2011年12月8日至2011年12月22日。主要工作如下：

1.听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2.对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3.根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4.查阅收集委估资产的产权证明文件。

5.根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6.对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7.对企业提供的权属资料进行查验。

8.对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

2011年12月23日至12月27日对各类资产评估及负债审核的初步结

果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2011年12月28日至2011年12月31日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

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

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经

济不发生重大变化;

2.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化;

3.企业未来的经营管理班子尽职,并继续保持现有的经营管理模式;

4.企业在未来经营期内的主营业务、产品的结构,收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续,而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益;

5.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;

6.本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;

7.评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准,未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

8.本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结论

采用资产基础法,得出的评估基准日 2011 年 10 月 31 日的评估结论:

总资产账面值 464,243.91 万元,评估值 653,350.32 万元,评估增值 189,106.41 万元,增值率 40.73 %。

负债账面值 230,952.37 万元,评估值 218,932.01 万元,评估减值

12,020.36 万元，减值率 5.20 %。

净资产账面值 233,291.54 万元，评估值 434,418.31 万元，评估增值 201,126.77 万元，增值率 86.21 %。详见下表。

表 10-1 资产评估结果汇总表

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	175,028.90	203,364.43	28,335.53	16.19
2 非流动资产	289,215.01	449,985.89	160,770.88	55.59
3 其中：长期股权投资	207,784.59	337,613.78	129,829.19	62.48
4 投资性房地产	7,935.79	14,306.96	6,371.17	80.28
5 固定资产	42,049.39	51,598.13	9,548.74	22.71
6 在建工程	11,567.20	10,513.87	-1,053.33	-9.11
7 无形资产	15,250.27	34,199.52	18,949.25	124.26
8 其中：土地使用权	15,161.26	19,371.20	4,209.94	27.77
9 递延所得税资产	4,615.23	1,726.69	-2,888.54	-62.59
10 资产总计	464,243.91	653,350.32	189,106.41	40.73
11 流动负债	175,269.22	175,269.22	-	-
12 非流动负债	55,683.15	43,662.79	-12,020.36	-21.59
13 负债总计	230,952.37	218,932.01	-12,020.36	-5.20
14 净资产（所有者权益）	233,291.54	434,418.31	201,126.77	86.21

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二)收益法评估结论

采用收益法，得出的评估基准日 2011 年 10 月 31 日的评估结论：

净资产账面值 233,291.54 万元，评估值 420,522.15 万元，评估增值 187,230.61 万元，增值率 80.26 %。

(三)评估结果分析及最终评估结论

1.评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 420,522.15 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 434,418.31 万元，低 13,896.16 万元，低 3.30 %。两种评估方法差异的原因主要是：

(1)资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国

民经济的变化而变化；

(2)收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述,从而造成两种评估方法产生差异。

2.评估结果的选取

富奥汽车零部件股份有限公司属于汽车零部件制造行业,由于近年国家的政策扶持,汽车行业发展较快,受整车行业影响,汽车零部件制造行业也发展较快,但与汽车大国,特别是国外零部件制造企业相比,在规模、制造技术及管理技术等方面存在较大差距。普遍存在汽车零部件产业结构不合理;研发投入低,自主研发能力差;产品标准化、系列化、通用化程度较低;高技术含量的零部件产品技术掌握在外方手中等问题。富奥股份同样存在这些行业问题,虽然目前我国在汽车行业加大兼并重组整合、进行产业结构优化调整,促进国内汽车产业建设向自主化、节能环保、进口替代的趋势发展,但该等产业趋势变化的幅度和时间存在较大的不确定性。富奥股份未来的发展仍受相应产业新政策推出或产业政策的调整、整车制造行业的发展、原材料价格变化等因素的影响较大,其未来收益存在较大的波动性。

相对而言,资产基础法更为稳健,从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值;选择资产基础法评估结果能为企业今后的运作打下坚实的基础。

通过以上分析,我们选用资产基础法作为本次富奥汽车零部件股份有限公司净资产价值参考依据。由此得到该公司股东全部权益在基准日时点的价值为 434,418.31 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1. 富奥汽车零部件股份有限公司总部及分公司

纳入本次评估范围的房屋建筑物面积合计268,666.03m²，其中富奥股份工业园及富奥成都工业园因尚未办理竣工决算手续，有105,014.00 m²及37,552.24 m²房屋产权证正在办理过程中，已办理房产证的房屋建筑物有2项证载权利人不一致，证载权利人为富奥汽车零部件有限公司，为富奥汽车零部件股份有限公司的曾用名，基准日后已出售。具体情况见下表：

表11-1 富奥股份未办理房屋所有权证情况表

序号	建筑物名称	所属单位	建成年月	计量单位	建筑面积
1	富奥工业园-试验中心厂房	公司总部	2010-08	m ²	3,499.00
2	富奥工业园-研发中心	公司总部	2010-08	m ²	3,284.00
3	富奥工业园-厂房(工业)	传动轴分公司	2010-08	m ²	20,007.40
4	富奥工业园-厂房(生活间)	传动轴分公司	2010-08	m ²	3,484.60
5	富奥工业园-厂房	制控系统分公司	2010-08	m ²	10,242.51
6	富奥工业园-物流联合厂房	仓储配送分公司	2010-08	m ²	10,395.00
7	富奥工业园联合动力站房	仓储配送分公司	2010-08	m ²	2,104.00
8	富奥工业园-油料化学品库	仓储配送分公司	2010-08	m ²	1,026.00
9	富奥工业园-污水处理站	仓储配送分公司	2010-08	m ²	804.00
10	富奥工业园-生活间	仓储配送分公司	2010-08	m ²	518.78
11	富奥工业园-厂房	散热器分公司	2010-08	m ²	18,395.89
12	富奥工业园-办公房	散热器分公司	2010-08	m ²	3,077.76
13	富奥工业园-厂房	底盘结构件分公司	2010-08	m ²	16,850.18
14	富奥工业园-厂房	冲压件分公司	2010-08	m ²	9,224.88
	合计				102,914.00

表11-2 富奥股份未办理房屋所有权证情况表 2

序号	建筑物名称	所属单位	建成年月	计量单位	建筑面积
1	富奥工业园-厂房（投资性房地产）	传动轴分公司	2010-08	m ²	2,100.00

表11-3 富奥股份未办理房屋所有权证情况表 3

序号	建筑物名称	所属单位	建成年月	计量单位	建筑面积
----	-------	------	------	------	------

1	成都工业园动力站房	公司总部	2011-01	m2	1,057.00
---	-----------	------	---------	----	----------

表11-4 富奥股份未办理房屋所有权证情况表 4

序号	建筑物名称	所属单位	建成年月	计量单位	建筑面积
1	成都工业园法雷奥厂房、生活间	公司总部	2011-01	m2	5,860.53
2	成都工业园伟世通厂房、生活间	公司总部	2011-01	m2	4,770.99
3	成都工业园天合安全厂房、生活间	公司总部	2011-03	m2	7,167.19
4	成都工业园大众平台厂房、生活间	公司总部	2011-01	m2	18,696.53
	合计				36,495.24

表11-5 富奥股份房产证证载权利人不一致情况表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	证载权利人	实际所属人
1	吉林市房权证船字第 YX10001269 号	龙鼎花园	砖混	1999-03	m ²	168.93	富奥汽车零部件有限公司	富奥汽车零部件股份有限公司
2	吉林市房权证船字第 YX10001268 号	滨江花园	砖混	2001-03	m ²	125.79	富奥汽车零部件有限公司	富奥汽车零部件股份有限公司

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1.被评估企业申报的应收账款中紧固件、电子电器分公司有 6 笔货款金额合计 981,601.87 元,因对方未按合同要求付款,目前已向法院起诉,要求对方支付货款,具体情况见下表:

表11-6 富奥股份未决事项、法律纠纷情况表

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账面价值
1	兴城市兴烽轴承有限公司	售零件款	2007-9-30	524,399.49
2	吉林市一汽四环大有汽车零部件有限公司	售零件款	2010-1-1	41,115.04
3	吉林市一汽四环大有汽车零部件有限公司	售零件款	2010-1-1	224,778.84
4	山东连杆总厂	售零件款	2006-6-1	91,136.60
5	长春一汽四环天骏车桥有限公司	售零件款	2006-11-1	10,000.00
6	长春一汽汽车有限公司	售件款	2010-1-1	90,171.90
	合计			981,601.87

2.被评估企业的全资子公司-富奥辽宁汽车弹簧有限公司的应收账款中有几笔货款因对方未按合同要求付款,目前已向法院起诉,正在要求对方支付货款,其中应收中顺汽车控股有限公司货款目前已签订民事

调解协议，此协议正在执行当中。具体情况见下表：

表11-7 富奥辽宁汽车弹簧有限公司未决事项、法律纠纷情况表

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值
1	天马汽车集团有限公司	售弹簧款	2009-8-31	199,315.00
2	中顺汽车控股有限公司	售弹簧款	2009-7-31	205,751.50
	合计			405,066.50

除上述事项外，截至评估基准日2011年10月31日，被评估企业申报的资产和负债不存在其他重大合同纠纷或重大诉讼事项。

对上述涉及诉讼的应收款项企业已相应计提坏账准备，本次评估在评估风险损失考虑了上述事项的影响。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无其他重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1. 关于土地收储。根据2008年8月长春市人民政府办公厅第76次市政府专题会议纪要和2008年11月长工业强市办[2008]7号文件《关于富奥汽车零部件股份有限公司退城进区的批复》，政府先按毛地收储，待土地公开出让后所得的净收益返还企业用于新工厂建设或技术设备更新。富奥股份本部及子公司共有7宗地涉及土地收储，并已在2011年3月前收到7宗地的毛地收储款，但尚未取得土地公开出让所得净收益返还。由于7宗地政府公开出让的进度不同，评估处理方法也不同，均不同程度的影响评估结论，特此披露，特提请报告使用者注意。

(1) 在2010年11月至2011年1月期间，5宗地已通过招拍挂方式出让。该5宗地收储前土地证号分别是长国用(2010)第050001696号、长国用(2010)第050001621号、长国用(2010)第050001617号、长国用(2010)第060001618号、长国用(2010)第060001620号。根据长春市财政局在2011年5月23日出具的《关于富奥汽车企业“退城进园”返还

土地出让收益的意见》及《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综[2011]62号)和《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综[2011]48号)、2011年11月长春市财政局出具的《关于落实富奥公司“退城进区”政策的意见》(长春市财政局请字第170号)等文件,确定归属于富奥股份的土地出让收益分成具体如下:

➤ 1宗地(收储前土地证号为长国用(2010)第050001696号)可返还给富奥股份的土地出让收益分成扣除企业所得税后的净收益为10,954.30万元,计入其他应收款。

➤ 2宗地(收储前土地证号为长国用(2010)第050001621号和长国用(2010)第050001617号)可返还给富奥股份的土地出让收益分成扣除企业所得税后的净收益为5,511.30万元,计入其他应收款。

➤ 3宗地(收储前土地证号为长国用(2010)第060001618号和长国用(2010)第060001620号)可返还给富奥股份的土地出让收益分成归属于富奥股份的扣除企业所得税后的净收益为10,586.20万元,归属于富奥伟世通公司的扣除企业所得税后的净收益为452.01万元,分别计入企业的其他应收款。

(2) 2宗地尚未通过招拍挂方式出让,土地公开出让所得净收益返还金额无法确定。该2宗地收储前土地证号分别是长国用(2010)第071010545号、长国用(2010)第071010553号。由于公开出让定价所必须的规划用途及指标等尚未明确,出让净收益无法确定,故本次评估未将该净收益计入整体企业价值评估结果。结合企业介绍情况、对地块周边情况进行调查及国家出台的最新政策等情况,假设按住宅用途、容积率2.01估算,其楼面地价取1500元/平方米,则推测2宗地通过招拍挂方式出让收入约为22,491.30万元,在扣除毛地收储款(9,409.55万元已收到)、土地部门业务成本(通常为8~10%,现按9%测算)后,在省市政

府与企业之间按 64.19%: 35.81%分成，据此计算约可分得 2,802.71 万元，在扣除企业所得税后，可得到净收益 2,102.03 万元。该收益分别归属于富奥股份和长春富奥汽车机电有限公司，将上述数据，按股权折算后，影响富奥股份企业价值约 67.11 万元。本次评估未考虑该事项影响。

以上土地收储相关不确定因素在本报告所对应的经济行为实施中将直接涉及交易相关方的利益，特提请报告使用者注意。

2. 富奥股份与一汽-法雷奥汽车空调有限公司有6项专利共为专利权人，与一汽东机工减振器有限公司有7项专利共为专利权人，与天合-富奥汽车安全系统（长春）有限公司有4项专利共为专利权人，这些专利目前主要是在子公司使用，富奥股份未使用该些专利，故本次评估，对于该些专利体现的价值在子公司企业价值里考虑。

3. 富奥股份于2011年8月16日取得高新技术企业证书，本次评估考虑高新技术企业证书有效期为3年，到期后需复审，所以富奥股份的盈利预测中2012、2013年企业所得税税率按15%考虑，2014年及以后年度企业所得税税率按25%考虑。

4. 富奥股份将已出租的成都工业园房地产在投资性房地产科目核算，由于成都工业园土地证上登记的是整个园区的土地面积，已出租部分房地产未单独办理土地证。富奥股份相关部门对已出租部分房地产土地面积进行了测绘，本次评估根据企业提供的已出租部分房地产土地面积进行估算。

5. 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，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业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。

6.评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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企业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。

7.本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

8.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企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

9.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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，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，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，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的

变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2011年10月31日至2012年10月30日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一一年十二月三十一日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人:

王健

注册资产评估师: 王健



注册资产评估师: 王健



二〇一一年十二月十一日