（上接D12版）

（七）自然人股东

富奥股份的自然人股东共有122名，基本情况如下：

序号	姓名	持股	持股	通讯地址	通讯方式	国籍	是否取得其他国家或地区的居留权	控制的核心企业和关联企业基本情况
1	叶凡	800	0.71	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
2	史学忠	700	0.63	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
3	推洋	700	0.63	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
4	田雨时	580	0.52	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
5	杨一平	400	0.36	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
6	杜辛跃	400	0.36	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
7	谭守范	380	0.34	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
8	王绍春	380	0.34	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
9	唐秋月	360	0.32	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
10	姜广德	200	0.18	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
11	葛延翔	120	0.11	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
12	张殿富	120	0.11	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
13	马东凯	120	0.11	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
14	郭世仁	120	0.11	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
15	孟庆琛	120	0.11	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
16	沈玉钧	120	0.11	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
17	张宁	120	0.11	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
18	甘先国	120	0.11	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
19	唐革田	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
20	杨大军	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
21	尹贵军	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
22	刘晓良	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
23	国庆平	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
24	耿晓东	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
25	刘兴国	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
26	祖学忠	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
27	薛昉	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
28	贾富发	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
29	柯瑞龙	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
30	王晓平	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
31	滕星均	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
32	李银华	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
33	李晓林	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
34	李振磐	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
35	胡可义	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
36	李凯	100	0.09	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
37	宋世华	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
38	丛伟	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
39	于克斌	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
40	钱昌亮	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
41	杨瑞海	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
42	刘兴治	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
43	张清明	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
44	柴桂芳	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
45	孙鹏林	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
46	黄毅	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
47	邹积元	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
48	赵桂琴	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
49	王春生	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
50	黄凯	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
51	夏广文	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
52	顾维平	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
53	题中华	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
54	于柏林	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
55	封玉安	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
56	张立德	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
57	马昆	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
58	李杰	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
59	葛正义	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
60	刘富强	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
61	石兴宽	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
62	董爱军	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
63	赵军	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
64	马利旻	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
65	纪文杰	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
66	高贵生	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
67	李帅	80	0.07	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
68	张兴波	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
69	兰玲	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
70	焦福军	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
71	安玉萍	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
72	陈树远	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
73	谭义	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
74	吕智	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
75	王晓宏	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
76	蒋洪国	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
77	王文辉	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
78	魏杰	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
79	王福岩	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
80	施璟秋	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
81	牛宏伟	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
82	孙海	60	0.05	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
83	田艳丽	40	0.04	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
84	曾广渊	40	0.04	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
85	王鸣宇	40	0.04	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
86	陈永祥	40	0.04	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
87	高麗	40	0.04	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
88	张立军	40	0.04	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
89	陈伟	40	0.04	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
90	郭华竹	40	0.04	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
91	张哲深	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
92	孙永乐	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
93	宣新平	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
94	张忠怀	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
95	马琳	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
96	王长忠	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
97	姜劲松	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
98	姜勇	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
99	赵同军	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
100	王泽森	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
101	潘东	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
102	王艳明	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
103	何煜明	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
104	姜振东	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
105	王凯	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
106	张轶博	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
107	高智勇	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
108	梁义	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
109	张进才	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
110	李兴慧	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
111	郭云生	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
112	李旭栋	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
113	龚晓	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
114	高春生	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
115	刘杰	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
116	纪忠阁	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
117	任孝义	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
118	高凤才	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
119	张少红	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
120	冉丽红	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
121	董建军	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无
122	张玉玺	20	0.02	长春市西新经济技术开发区东风南街777号	0431-85127800	中国	否	无

四、富奥股份的评估情况

（一）评估基本情况

吸收合并对象的交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的、并经国有资产管理部门备案的评估报告的评估结果为准。

根据中联评估出具的富奥股份资产评估报告（中联评报字［2011］第1108号），截至评估基准日2011年10月31日，本次吸收合并对象富奥股份净资产的评估值为434,418.31万元，账面价值为233,291.54万元，增值率为86.21%。该评估报告已经国有资产管理部门备案确认。

富奥股份净资产评估值选取资产基础法的评估结果作为定价依据。其中，富奥股份有六家下属公司股权的估值选取收益法评估结果，包括一汽法雷奥公司、采埃孚富奥公司、天合富奥安全公司、克虏伯富奥转向柱公司、富奥电装公司、塔奥金环公司；富奥股份将其注册商标许可给天合富奥安全公司、天合富奥转向公司和采埃孚富奥公司等三家下属公司使用，上述注册商标以上述三家下属公司逐年支付的商标使用费作为收入，采用了收益法的评估结果作为定价依据。

（二）资产评估结果

采用资产基础法对富奥股份进行评估，得出的评估基准日2011年10月31日的评估结论为：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%。资产评估结果汇总如下：

单位：万元

项 目		账面值	评估值	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

富奥股份各项资产及负债评估结果与账面值变动情况主要体现在存货、长期股权投资、固定资产及土地使用权的增值，具体分析如下：

1、流动资产

（1）货币资金

货币资金账面值为346,667,430.67元，其中现金3,472.14元，银行存款 346,663,958.53元。货币资金评估值346,667,430.67元。

（2）应收票据

应收票据账面值459,545,769.91元。主要为销售货款收到的银行承兑汇票。应收票据评估值459,545,769.91元。

（3）应收账款

应收账款账面余额418,116,302.33元，已计提坏账准备6,964,541.39元，账面净额411,151,760.94元，主要为应收销售货款等。应收账款评估值为411,151,760.94元。

（4）预付账款

预付账款账面余额37,990,713.51元，已计提坏账准备1,580,583.80元，账面净额36,410,129.71元，主要包括工程款、设备款和材料款等。预付账款评估值为36,410,129.71元。

（5）其他应收款

其他应收款账面余额304,358,675.02元，已计提坏账准备16,897,369.97元，账面净额287,461,305.05元。主要为富奥股份的厂内存款、备用金、职工欠款及应收长春市土地收储中心土地收储款等。其他应收款评估值为557,979,305.05元。

其中对于账面未反映的土地出让净收益确认过程如下：

应收长春市财政局非税收入管理处的土地出让净收益共三笔，根据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）及富奥股份提供其他相关文件，确定归属于富奥股份的5宗地土地出让净收益分成合计270,518,000.00元，具体情况如下：

富奥股份共有5宗地涉及土地收储。该5宗地收储前土地证号分别是长国用（2010）第050001621号、长国用（2010）第050001617号、长国用（2010）第050001696号、长国用（2010）第060001618号、长国用（2010）第060001620号。

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。5宗地收储已完成，补偿款已在账面价值里反映，未包含出让净收益分成。

截至评估基准日，5宗土地的收储已完成，土地使用权权利已归属政府，毛地收储补偿款已收到且在账面价值中反映，土地出让净收益分成款尚未收到（未在企业账面价值中反映）。政府先后对5宗地通过招拍挂出让，并依据相关规定或约定及招拍挂实际金额确定出土地出让净收益分成款实际金额，评估据此将其纳入其他应收款评估值，弥补了账面价值仅反映土地交易价中部分金额的缺陷。5宗地分三批通过招拍挂出让及企业可获得的土地出让净收益分成款净额的具体情况如下：

A、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，即计入本次评估的企业价值中。

B、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，即计入本次评估的企业价值中。

C、2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，计入其他应收款，即计入本次评估的企业价值中。

（6）存货

存货账面余额为213,712,557.13元，包含材料采购、原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品；存货跌价准备为4,659,932.79元，存货账面净额为209,052,624.34元。存货评估值合计221,889,881.65元，存货跌价准备评估为零，存货增值12,837,257.31元，增值率6.14%。增值主要原因是产成品市场售价高于账面单价，评估是按不含税售价考虑可实现销售因素来确定评估值，导致评估增值。

2、长期股权投资

纳入本次评估范围的长期投资账面值合计2,077,845,916.41元，共有21项。具体情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	2011-10-31总资产	2011-10-31净资产	2010年度营业收入	2010年度净利润	账面价值	评估价值	增值额	增值率
1	富奥辽弹公司	100%	41,546.41	14,492.90	84,342.84	3,589.56	9,897.69	17,148.29	7,250.60	73.26%
2	一汽法雷奥公司	51%	44,555.54	27,342.31	87,576.32	8,518.01	10,912.15	22,922.91	12,010.77	110.07%
3	一汽东机工公司	51%	52,463.21	25,731.43	76,329.64	5,588.33	10,148.56	16,687.36	6,538.80	64.43%
4	富奥机电公司	50%	5,679.26	-6,703.72	9,517.71	-2,501.83	0.00	0.00	0.00	-
5	富奥伟世通公司	50%	19,846.34	9,577.44	25,787.04	2,213.41	4,836.37	5,389.40	553.03	11.43%
6	一汽化洋公司	51%	78,935.20	42,242.14	73,981.85	6,211.93	19,203.32	25,947.05	6,743.74	35.12%
7	天合富奥安全公司	40%	165,960.27	83,109.37	471,924.87	21,833.06	32,868.96	57,480.37	24,611.41	74.88%
8	克虏伯富奥弹簧公司	40%	39,282.53	26,246.62	40,262.31	3,619.80	10,498.65	11,047.69	549.04	5.23%
9	塔奥金环公司	20%	58,515.94	49,618.91	82,509.73	11,654.61	9,923.78	11,890.38	1,966.60	19.82%
10	克虏伯富奥转向柱公司	40%	46,769.74	21,134.65	70,236.47	5,734.30	8,453.86	20,009.74	11,555.88	136.69%
11	富奥石川岛公司	35.05%	62,961.56	25,853.43	69,746.99	7,588.29	9,206.29	9,776.81	570.52	6.20%
12	天合富奥转向公司	45%	30,159.08	12,316.98	35,154.86	5,751.60	5,166.66	5,721.21	554.54	10.73%
13	采埃孚富奥公司	49%	80,279.59	43,657.55	228,339.22	14,701.16	21,321.55	36,966.77	15,645.22	73.38%
14	富奥电装公司	40%	96,630.95	44,747.37	224,634.31	18,525.61	19,193.64	54,816.91	35,623.26	185.60%
15	大众一汽平台公司	40%	131,875.75	66,896.12	255,988.23	9,809.96	26,758.45	30,473.80	3,715.35	13.88%
16	富奥天弹公司	24%	8,301.87	6,015.11	13,376.54	846.67	1,443.63	1,688.51	244.88	16.96%
17	富奥东睦公司	30%	2,511.37	-137.48	2,563.70	-224.49	0.00	69.46	69.46	-
18	富奥威泰克公司	40%	26,133.83	16,026.00	75,402.57	4,351.81	6,779.98	8,306.06	1,526.08	22.51%
19	亿安保险公司	15%	2,338.55	2,285.16	277.27	300.96	179.32	342.77	163.45	91.15%
20	富奥美园公司	100%	972.93	828.28	314.28	-238.28	891.75	828.28	-63.47	-7.12%
21	富奥成都公司	100%	84.7	-43.19	0.00	-20.36	100.00	100.00	0.00	0.00%
合计							207,784.59	337,613.78	129,829.18	62.48%

3、投资性房地产

评估范围内的投资性房地产账面原值81,280,012.50元，账面净值79,357,926.03元，评估原值143,136,769.20元，评估净值143,069,569.20元，评估净值与账面净值比较增值63,711,643.17元，增值率80.28%。

富奥股份纳入评估范围的投资性房地产共5处，主要情况如下：

序号	名 称	面积（平方米）	账面价值（万元）	目前状况	备 注
1	成都工业园法雷奥厂房、生活间	5,860.53	1,508.25	出租经营	租期为2011年1月1日至2012年12月31日，租金为28.96元/m²·月
2	成都工业园伟世通厂房、生活间	4,770.99	923.31	出租经营	租期为2011年3月1日至2013年2月28日，租金为24.68元/m²·月
3	成都工业园天合安全厂房、生活间	7,167.19	1,330.64	出租经营	租期为2011年4月1日至2013年4月1日，租金为23.74元/m²·月
4	成都工业园大众平台厂房、生活间	18,696.53	3,971.90	出租经营	租期为2011年1月1日至2012年12月31日，租金为30.62元/m²·月
5	传动轴部分厂房	2,100.00	201.70	出租经营	租期为2011年3月1日至2011年12月31日，租金为26元/m²·月
	合 计	38,595.24	7,935.79		

对于已租赁的成都工业园区房地产，考虑对外租赁房地产所占比重较大，故采用收益还原法进行评估。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：

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

对成都工业园4处投资性房地产的具体评估情况如下：

（1）年总收益

A、出租面积：总出租面积36,495.24平方米。

B、空置率：根据实际情况并参考市场状况，考虑5%的实际空置率。

C、租金：经向企业核实了解，租赁合同均为两年一签，承租人与出租人有长期租赁的计划。另考虑到该工业厂房的特殊性（承租人安装的机器设备已固定，搬迁成本较大、厂房及生活间按照承租人设计标准建造等因素），故本次评估租约期内和租约期外统一考虑为目前在续的租金平均值，即：

[illegible]

综合考虑与待估厂房、生活间在同一供需圈范围内的租金交易案例，结合待估工业厂房的特殊性，故不考虑租约期内和租约期外，并确定待估厂房及生活间客观租金即为上述平均租金。

因该工业厂房的特殊性，且其租金随市场波动幅度较小，本次评估对租金年增长率确定为1.5%。

（2）年总费用

年总费用=管理费+维修费+保险费+税金

A、管理费：管理费主要是对出租房屋进行必要管理所需的人工工资等，根据调查和掌握的资料，管理费取其年租金收入的2%。

B、维修费：维修费是指为保障房屋正常使用需支付的修缮费用。参照成都市同质物业维修费的现状，本次评估中确定为重置价的1.5%。重置单价定为2,170元/m2。

C、保险费：保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按重置成本的0.10%计算。

D、税费：税金是指房产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、营业税等。房产税（租金收入的12%）、营业税（租金收入的5%）、城建税（营业税的7%）、教育费附加（营业税的3%）和地方教育费附加（营业税的2%）等共占房地产年总收益的17.6%。

（3）年纯收益

年纯收益=年总收益-年总费用

（4）资本化率

考虑到估价对象所在区域和该区域同类物业的市场情况，房地产综合资本化率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期存款利率3.5%，再加上一定的风险因素调整值，考虑到待估房产产业聚集度较高，故资本化率取6.5%。

（5）收益年限

土地使用权到期日为2060年10月18日，剩余可使用年限49年；工业框架建筑物经济耐用年限为50年，已投入使用0.83年，剩余可使用年限为49.17年，工业轻钢结构建筑经济耐用年限为50年，已投入使用0.83年，剩余可使用年限为49.17年。按照孰短原则，则收益年限为49年。

（6）房产价值计算

[illegible]

式中：

P为待估房地产的价格

A为年纯收益

r为资本化率

g为房租年增长率

n为收益年限

根据以上评估计算，委托评估的房地产单价为3,830.00元/平方米，总评估值为139,776,769.20元。投资性房地产评估过程表如下：

1	租赁面积（m²）		36,495.24
2	月租金收入（元/m²·月）		26.54
3	市场空置率		0.05
4	年总收益（元）		11,041,674.19
5	重置价（元）	2,170	79,184,452.13
6	年维修费（元）	1.50%	1,187,766.78
7	年保险费（元）	0.10%	79,184.45
8	年税费（元）	17.60%	1,943,334.66
9	年管理费（元）	2.00%	220,833.48
10	年纯收益		7,610,554.82
11	年增长率		0.02
12	还原率		0.07
13	收益年限		49.00
14	折现系数		18.38
15	折现价值		139,851,681.41
16	单价（元/m2）		3,830.00

4、固定资产

（1）房屋建筑物类资产

账面原值329,590,130.12元，账面净值251,371,822.93元，评估原值405,795,700.00元，评估净值306,356,521.00元，评估原值增值76,205,569.88元，增值率23.12%，评估净值增值306,356,521.00元，增值率21.87%。详见下表：

单位：万元

科目名称	账面价值（元）		评估价值（元）		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	242,110,773.01	180,244,296.01	360,449,070.00	283,625,533.00	48.88	57.36
构筑物	42,502,364.75	37,734,391.58	32,962,000.00	17,289,176.00	-22.45	-54.18
管道及沟槽	44,976,992.36	33,393,135.34	12,384,630.00	5,441,812.00	-72.46	-83.7
合计