

沈阳博林特电梯集团股份有限公司  
拟收购股权涉及的沈阳远大环境工程有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告  
北方亚事评报字[2015]第01-002号

北京北方亚事资产评估有限责任公司  
二零一五年一月十三日

## 资产评估报告目录

注册资产评估师声明 .....	3
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告 .....	7
一、委托方、被评估单位概况及评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	12
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	25
九、评估假设 .....	28
十、评估结论 .....	30
十一、特别事项说明 .....	33
十二、评估报告使用限制说明 .....	36
十三、评估报告日 .....	36
附 件 .....	38

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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、负债清单由委托方及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。

六、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

**沈阳博林特电梯集团股份有限公司**  
**拟收购股权涉及的沈阳远大环境工程有限公司**  
**股东全部权益价值项目**  
**资产评估报告摘要**

北方亚事评报字[2015]第01-002号

北京北方亚事资产评估有限责任公司（以下简称“公司”或“北方亚事”）接受沈阳博林特电梯集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对沈阳博林特电梯集团股份有限公司收购股权所涉及的沈阳远大环境工程有限公司于评估基准日（2014年9月30日，以下同）持续经营前提下的股东全部权益价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对远大环境截止2014年9月30日所体现的股东全部权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

**评估目的：**对远大环境的股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为沈阳博林特电梯集团股份有限公司股权收购的经济行为提供价值参考。

**评估对象和评估范围：**评估对象为远大环境于评估基准日2014年9月30日的股东全部权益价值；评估范围为远大环境于2014年9月30日的全部资产和负债。

**评估方法：**成本法和收益法。

**价值类型：**市场价值。

**评估结果：**成本法 778.14 万元

收益法 18,231.00 万元

经对两种评估方法的评估结论分析，收益法的评估结果相对真实地反映了远大环境于评估基准日的股东全部权益价值，本次评估最终采用收益法的评估结果，评估结论如下：

远大环境于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 18,231.00 万元。

特别事项说明：

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、施工合同、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（三）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及注册资产评估师不承担相关责任。

（四）截止评估基准日，公司部分原材料和机器设备已经运输或发送到各个施工地，并且大部分材料都已经组装或正在组装，评估人员对主要施工项目进行盘点和调查，但由于施工项目地点比较分散，对部分施工项目，评估人员通过替代程序进行了核实，评估中对该部分施工项目的核实以查看发货凭证、物流配送单、库存明细表及相关往来对账凭证等替代程序进行核对和确认。

（五）评估中，评估人员未对委估设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，设备的评估是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实

有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（六）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（七）本项目的执业注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏相关分析依据，故本次评估中未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

（八）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2014 年 9 月 30 日起至 2015 年 9 月 29 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

**以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。**

# 沈阳博林特电梯集团股份有限公司 拟收购股权涉及的沈阳远大环境工程有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2015]第01-002号

沈阳博林特电梯集团股份有限公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法和收益法对沈阳博林特电梯集团股份有限公司的收购股权经济行为所涉及的沈阳远大环境工程有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产和负债于评估基准日 2014 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位概况及评估报告使用者

本次评估项目的委托方为沈阳博林特电梯集团股份有限公司，评估报告使用者为委托方、与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用者。

### （一）委托方概况

企业名称：沈阳博林特电梯集团股份有限公司（简称沈阳博林特）

住 所：沈阳市经济技术开发区开发大路 27 号

法定代表人：康宝华

北京北方亚事资产评估有限责任公司

注册资金：伍亿贰仟叁佰陆拾玖万伍仟肆佰零玖元人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围： 许可经营项目：乘客电梯、载货电梯、杂物电梯、自动扶梯、自动人行道制造、安装、改造、维修。

一般经营项目：立体车库及配件、永磁同步电击、曳引机及调频调压曳引系统、机器人、自动旋转门、擦窗机、自动车库、电控柜、建筑机械设备加工、制造、设计、安装、改造及维修服务；金属板材的钣金、粉末静电喷涂、氟碳漆、丙烯酸漆静电喷涂、陶瓷漆喷涂、木纹转印加工；电梯自动化系统及低压电器、计算机软硬件、工业过程控制设备、电机及拖动系统技术开发、制造、加工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

股东（发起人）：沈阳远大铝业集团有限公司，社会公众（以证监会网站公告为准），远大铝业工程（新加坡）有限公司，香港恒成国际投资有限公司，沈阳福康投资有限公司，沈阳卓辉投资有限公司，凡高资本有限公司。

公司前身为沈阳博林特电梯有限公司，成立于2001年9月24日。2010年11月9日，沈阳博林特以截至2010年9月30日经审计的净资产393,346,932.94元为折股基数，以1:0.5908的折股比例折为股本232,378,941元，余额160,967,991.94元计入资本公积，整体变更设立沈阳博林特电梯股份有限公司，并在沈阳市工商行政管理局办理完成工商登记，《企业法人营业执照》注册号为210100400011712，注册资本232,378,941元，法定代表人康宝华。

2012年7月17日，公司在深交所成功上市，股票代码：002689。

博林特作为国内销量前五的民族电梯龙头企业，在同行业率先通过ISO9001:2008质量体系认证、ISO14001环境管理体系认证、GB/T28001职业健康安全管理体系认证，并一次性通过国际最权威认证机构——法国国际检疫局严格的检验检测，正式获得CE认证证书，博林特产品系列现已全部通过欧盟CE认证和俄罗斯GOST国家强制认证以及北美CSA认证。

## （二）被评估单位



## 1、基本情况

企业名称：沈阳远大环境工程有限公司（以下简称“远大环境”或“公司”）

住 所：沈阳经济技术开发区十三号街 20 号

法定代表人姓名：康宝华

注册资本：肆仟万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：1999 年 6 月 7 日

## 2、公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：公司属于工程施工行业

公司经营范围：环境保护工程、工业自动化控制工程、空调净化工程、工业用水净化工程设计、安装、施工；钢结构工程设计、施工（上述项目持资质证经营）；环保设备、工业自动化控制设备、空调净化设备制造；环境工程产品开发；环境保护设施运营；金属制品加工、制造。

公司主营业务为空气污染防治业务，具体为电力、冶金等行业的脱硫和除尘业务。其产品大体可分为除尘器及系统和脱硫系统。除尘项目现主要分为钢铁厂和电厂锅炉项目，包括原料场、烧结、球团、高炉、转炉、电炉、各种精炼炉、轧钢等等。电厂锅炉主要做高温布袋除尘器、电袋除尘器；脱硫系统用于电站锅炉、工业锅炉、烧结机及各种工业炉窑等烟气中二氧化硫的脱除，使烟气中的二氧化硫达标排放。

### （三）公司历史沿革

沈阳远大环境工程有限公司原名沈阳远大赛思环境工程有限公司，系自然人康宝华、庄玉光、田守良、郭忠山、闫连学共同出资设立的有限公司，公司于 1999 年 4 月在沈阳市工商行政管理局登记注册并取得了注册号为 210131000003817 号的企业法人营业执照，注册资本为人民币 500 万元，其中康宝华出资 400 万元，占注册资本的 80%；庄玉光出资 25 万元，占注册资本的 5%；田守良出资 25 万元，占注册资本的 5%；郭忠山出资 25 万元，占注册资本的 5%；闫连学出资 25 万元，占注册资本的 5%；该注册资本业经辽宁信诚会计师事务所审验，并于 1999 年 6 月 7 日出具辽信所验字（1999）1091 号验资报告。

公司于 1999 年 10 月申请将名称变更为“沈阳远大环境工程有限公司”并在沈阳市工商行政管理局进行了变更登记。公司于 1999 年 10 月申请增加注册资本 1000 万元，增资后注册资本增加到 1500 万元，其中康宝华出资 1200 万元，占注册资本的 80%；庄玉光出资 75 万元，占注册资本的 5%；田守良出资 75 万元，占注册资本的 5%；郭忠山出资 75 万元，占注册资本的 5%；闫连学出资 75 万元，占注册资本的 5%；该注册资本业经辽宁信诚会计师事务所审验，并于 1999 年 10 月 29 日出具辽信所验字（1999）1788 号验资报告。

2010 年 6 月公司股东会决议，全体股东将所持公司股权全部转让给沈阳远大机电装备有限公司，转让完成后阳远大机电装备有限公司成为远大环境股东，持股比例 100%。

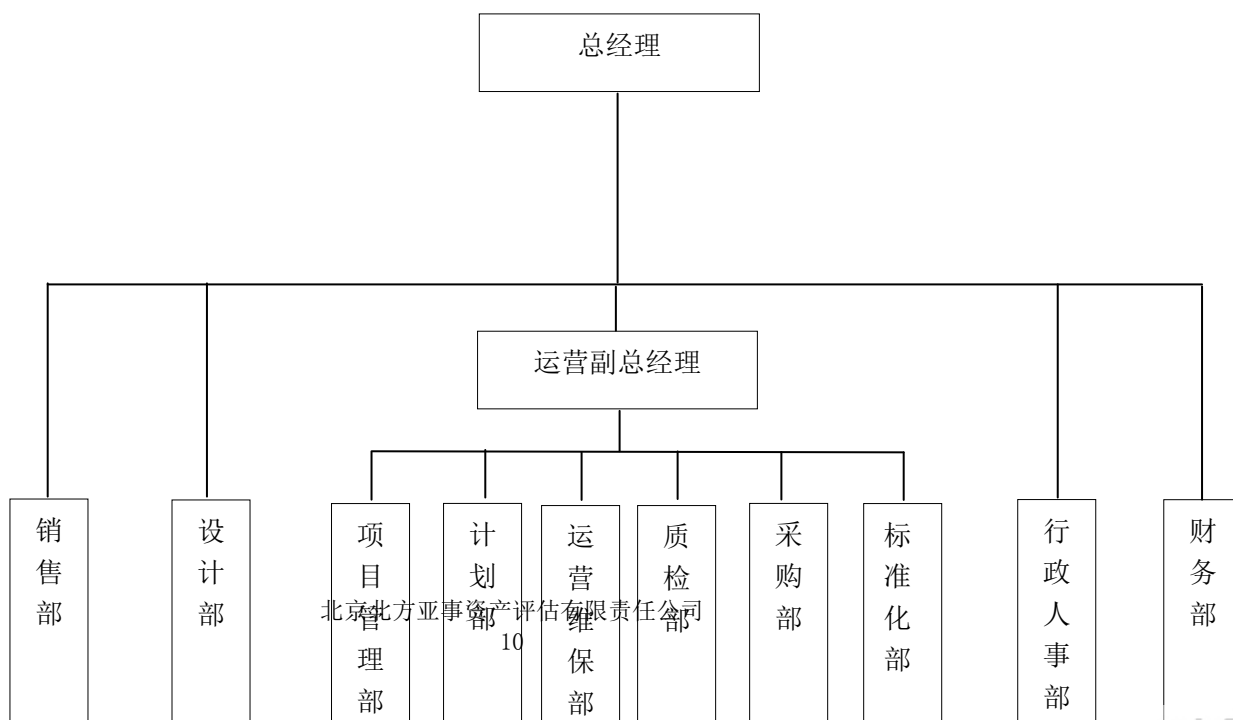
公司于 2010 年 6 月申请增加注册资本 2500 万元，增资后注册资本为 4000 万元，该注册资本业经辽宁中普天会计师事务所审验，并于 2010 年 6 月 18 日出具了辽中普天会验字（2010）第 030 号验资报告。

2012 年 8 月公司股东会决定，股东沈阳远大机电装备有限公司将持有远大环境的出资额全部转让给沈阳远大铝业集团有限公司，转让完成后沈阳远大铝业集团公司成为远大环境股东，持股比例 100%。

### 3、组织架构情况

远大环境组织架构见下图所示：

远大环境组织结构图



#### 4、远大环境近年资产及经营状况表

表一： 远大环境近期资产及经营情况表（合并口径） 单位：万元

项目	2013年12月31日	2014年9月30日
总资产	29,983.18	29,749.48
负债合计	29,794.77	29,010.96
所有者权益合计	188.41	738.53
项目	2013年	2014年1-9月
营业收入	15,167.11	12,289.12
利润总额	787.54	663.28
净利润	655.07	550.11

注：以上财务数据采用远大环境当期审计后的报表数据。

#### 5、公司执行的会计制度

远大环境财务报表以公司持续经营为基础列报，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定的规定进行确认和计量，在此基础上按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号-财务报告的一般规定》（2010年修订）的披露规定编制财务报表；会计年度自公历1月1日起至12月31日。公司以权责发生制为记账原则，以人民币为记账本位币；在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值计量；对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。对单项金额非重大的应收款项，与经单独测试未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合的期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备；存货按照成本进行初始计量，期末，存货按照成本与可变现净值孰低计量。原材料发出时采用加权平均法核算；公司将提供劳务、出租或经营管理而持有的，

使用寿命超过一个会计年度的有形资产确定为固定资产，固定资产折旧采用直线法平均计算，残值率为 5--10%，公司以各类固定资产扣除残值后的使用年限确定年折旧率，每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核；无形资产以发生的实际数额入账，使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

#### 6、企业现行税率及有关优惠政策

表二： 公司适用的主要税种及税率

税 项	计税基础	税 率
增值税	销售商品或提供应税劳务过程中的增值额	6%、17%
营业税	营业收入	3%、5%
企业所得税	应纳税所得额	15%
城市维护建设税	应缴流转税	7%
教育费附加	应缴流转税	3%
地方教育费附加	应缴流转税	2%
其他税项	按国家和地方税务部门规定计缴	

#### (三) 委托方与被评估单位的关系

被评估单位与委托方为关联公司。

## 二、评估目的

本次评估目的是对沈阳远大环境工程有限公司的股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为沈阳博林特电梯集团股份有限公司股权收购的经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象为远大环境于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围为远大环境于 2014 年 9 月 30 日的全部资产和负债。中审华寅五洲

会计师事务所(特殊普通合伙)以2014年9月30日为审计截止日对公司进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告,公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据,经审计的账面情况如下表所示:

表三: 远大环境2014年9月30日资产负债表(母公司口径) 单位:元

资产	金额	负债和所有者权益	金额
流动资产:		流动负债:	
货币资金	16,921,833.82	短期借款	90,000,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	9,500,000.00	应付票据	23,815,268.05
应收账款	115,043,456.26	应付账款	31,752,172.92
预付款项	21,855,926.73	预收款项	112,813,971.63
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	4,708,560.56
其他应收款	55,262,237.08	应付利息	
存货	74,659,466.90	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	51,262,718.49
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	293,242,920.79	其他流动负债	
非流动资产:		流动负债合计	314,352,691.65
可供出售金融资产		非流动负债:	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资	25,000,000.00	长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	1,830,653.00	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	314,352,691.65
油气资产			
无形资产	85,564.44	所有者权益(或股东权益):	
开发支出		实收资本	40,000,000.00
商誉		资本公积	435,233.74
长期待摊费用		减:库存股	
递延所得税资产	2,121,211.31	专项储备	
其他非流动资产		盈余公积	1,298,923.88
		未分配利润	-33,806,499.73
非流动资产合计	29,037,428.75	所有者权益合计	7,927,657.89
资产总计	322,280,349.54	负债和所有者权益总计	322,280,349.54

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值做为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

#### 五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2014 年 9 月 30 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为远大环境的会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

（三）资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；

2、《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）；

3《中华人民共和国证券法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

4、其他相关法律、法规、通知文件等。

## （二）准则依据

1、财政部财企[2004]20号批准发布的《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》（2004年2月25日发布，2004年5月1日执行）；

2、中国注册会计师协会会协[2003]18号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》；

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知（中评协[2011]227号）；

4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知（中评协[2007]189号，2011年12月31修订）；

5、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号，2006年）；

6、《关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》（财政部财会[2006]3号）；

7、财政部《企业会计准则——应用指南》（2006年）及《企业会计准则——讲解》（2008年）；

8、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协[2012]248号，2012年12月28日发布，2013年7月1日起执行）；

9、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号，2012年12月28日发布，2013年7月1日起执行）。

## （三）经济行为依据

沈阳博林特电梯集团股份有限公司与公司签订的《资产评估业务委托约定书》。

## （四）产权证明依据

1、委托方和被评估单位法人营业执照；

2、远大环境的章程及验资报告；

3、远大环境申报的资产评估明细表；

4、有关资产购置协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；

5、委托方和被评估单位出具的承诺函；

6、其它有关产权证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、银行对账单及相关函证回函；
- 3、评估人员向有关厂商的电话询价；
- 4、阿里巴巴、中关村在线、马可波罗网、太平洋电脑网、IT168 网等；
- 5、《2014 年机电产品报价手册》及二手设备市场报价；
- 6、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局财税[2008]170 号，自 2009 年 1 月 1 日起施行）；
- 7、远大环境提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
- 8、远大环境前几年经营收益分析及相关行业调查分析资料；
- 9、远大环境未来收益预测资料和施工合同等；
- 10、WIND 资讯网提供的上市公司信息；
- 11、评估基准日适用的金融机构贷款利率和国债利率；
- 12、本评估机构掌握的其他价格资料。

#### （六）参考资料及其它

- 1、中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)出具的远大环境的审计报告；
- 2、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 4、其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估目的是为沈阳博林特电梯集团股份有限公司收购股权的经济行为提供价值参考，因此需要对远大环境于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估。



企业整体资产的评估方法包括成本法（资产基础法）、市场法和收益法。成本法即资产基础法，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评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与远大环境企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其整体资产价值。为了科学、客观的估算远大环境的股东全部权益价值，本次评估主要采用成本法和收益法两种评估方法对其股东全部权益价值进行评估，最后在分析两种评估方法对评估结果差异的基础上合理确定评估值。

本次评估采用成本法和收益法两种方法，主要基于以下考虑：

#### 1、成本法

##### (1) 本项目满足成本法所需的条件

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

#### 2、收益法

##### (1) 采用收益法能完整体现企业的整体价值

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。

##### (2) 维护本经济行为各方的利益

收益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。购买者愿意接受的价格是基于对委

估企业未来获利能力的、在公允市场条件下形成的市场价格，故其未来获利能力是本经济行为当事各方比较关注的。

### (3) 企业具备用收益法评估的基本条件

远大环境具有独立的获利能力，且获利能力与其资产具有较稳定的关系，未来风险也可以预测，由此符合收益法选用的条件。

## (二) 成本法的评估方法说明

### 1、流动资产评估说明

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，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

#### (1) 货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。

对于银行存款，评估人员按照远大环境开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，以账面值作为评估价值。

#### (2) 应收款项

对应收款项评估时，评估人员首先查询企业的历史资料，调查应收款项形成的具体情况，重点分析了欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理情况以及欠款单位资信状况等情况。应收款项账目的核实以发放询证函、核对公司间的往来款项及相关的合同、协议方式为主。在账目核实了解基础上，根据了解和搜集到的欠款单位近期还款情况、企业资信、是否具备还款能力，以账实核对相符后估计可收回的金额确定评估值。

#### (3) 预付账款

预付账款的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，了解预付账款形成的原因，并与账务记录和会计报表进行核对，确认该项业务的真实性。以账实核对相符后估计可收回的金额确定评估值。

#### (4) 存货

评估人员首先了解存货的基本情况，纳入评估范围的存货包括原材料和在产品。根据公司提供的清单及报表，在了解存货的构成、分布和管理状况后，评估人员对存货进行了抽查盘点。

##### 1) 原材料

公司原材料主要为远大环境施工项目所需的各种设备配件、钢材等，放置在远大环境的原材料仓库及各个施工地。评估人员经实地了解产品成本核算方法，现场勘察产品的施工过程，收集相关资料。对存放于公司厂区内的原材料、存货金额较大的施工地进行了现场清查盘点核实。对施工地分散、库存较小的存货，评估人员通过替代程序进行了核实，评估中对该部分原材料的核实以查看发货凭证、物流配送单、库存明细表及相关往来对账凭证等替代程序进行核对和确认，在盘点过程中，评估人员对其品质予以关注，未发现存在毁损、残次的情况。考虑到公司原材料账面成本与市场销售价格比较接近，以核实确认的账面值确定评估值。

##### 2) 在产品

评估人员经实地了解在产品成本核算方法，现场核查施工项目的施工过程。对在产品的核查是选择价值量大的施工项目进行盘点，对施工合同、施工进度、材料出入库单等相关记录进行了重点核实，在盘点过程中，评估人员对施工工艺、工程质量、工程回款等方面进行了调查。经履行上述盘点、核实等评估程序，评估人员认为在产品账面值比较真实地反映了在产品的实际成本，以核实确认的账面值确定评估值。

#### 2、长期股权投资的评估说明

对于长期股权投资的评估，首先通过查阅长期股权投资协议、被投资企业的验资报告、被投资企业的章程等核实长期投资的真实性。远大市政公司成立时间较短，未来收益不能准确预测。评估中，结合本次资产评估对象、价值类型、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用成本法对远大环境的全资子公司——沈阳远大市政建设工程有限公司进行评估。

#### 3、固定资产评估说明

列入评估范围内的固定资产包括公司的设备类资产固定资产，具体包括机器设备、车辆和电子设备、

评估人员根据企业提供的机器设备、车辆和电子设备资产评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器设备、车辆和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备类资产的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

对设备的评估主要采用成本法，即：委估资产评估值=重置成本×综合成新率

#### （1）重置成本的确定

##### 1) 机器设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费和其他费用等部分组成。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+其他费用-设备购置所发生的增值税进项税额

#### 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2014机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备和部分自制设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

#### 运杂费

根据《资产评估常用数据与参数手册》划分，运杂费率综合按含税购置价的2-6%计取。

运杂费=含税购置价×运杂费率

由设备生产厂家承担运杂费、货送购置单位使用地点的不计运杂费。

### 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

#### 2) 运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及网上查询等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及沈阳市相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

### 车辆购置价

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

### 车辆购置税

根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价÷(1+17%)×10%。

### 新车上户牌照手续费等

根据沈阳市该类费用的内容及金额确定。

#### 3) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及网上查询等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）

#### (2) 综合成新率的确定

### 机器设备综合成新率

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

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

原则上，对于基本上能正常使用的资产，成新率不低于 15%。

### 车辆综合成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，报废里程为 60 万公里。采用行驶里程成新率进行计算，然后结合现场观察情况确定的观察成新率综合确定。大、中型非营运载客汽车（大型轿车除外）使用年限为 20 年，报废里程为 60 万公里。此类车辆成新率采用按报废年限和报废行驶公里数计算车辆的成新率，按孰低的原则确定。

其中：

$$\text{车辆行驶里程成新率} = (\text{尚可行驶公里数} / \text{规定行驶公里数}) \times 100\%$$

$$\text{尚可行驶公里数} = \text{国家规定汽车行驶的总公里数} - \text{已经行驶的公里数}$$

$$\text{车辆年限成新率} = (\text{尚可使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{行驶里程成新率} \times 40\% + \text{观察成新率} \times 60\%$$

### 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率，同时结合勘查情况，进行成新率调整。

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

## 4、无形资产评估说明

无形资产为公司的管理软件类无形资产。在企业无形资产申报的基础上，评估人员核实了相关软件的购买合同，了解管理软件的运行情况和基本用途。考虑到上述资产的使用期限较短、技术更新比较快，且购置时间较短市场价值变化不大，以核实后账面值确定评估价值。

## 5、递延所得税资产的评估说明

评估人员根据远大环境提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并履行了必要的评估程序，核实结果与申报资料基本一致，

以核实后的账面值作为评估值。

## 6、负债的评估

纳入评估范围的负债为远大环境拥有的流动负债，流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应交税费和其他应付款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后实际需要支付金额确定评估值。

### （三）收益法的评估说明

收益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。本次评估中，对远大环境股东全部权益价值的估算是通过对企业未来的净现金流的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的企业股权现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，加上溢余资产价值、非经营性资产价值，得出股东全部权益价值。

具体评估思路是：

➤ 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年历史经营状况的变化趋势和业务产品类型以及未来企业的发展规划估算预期收益（企业股权现金净流量），并折现得到经营性资产的价值；

➤ 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的应收、应付股利等现金类资产（负债）；闲置设备、房产等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值。

评估模型

股东全部权益价值 = 企业权益股权现金流量折现值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 ± 有息负债的增加（偿还）

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$P = \sum_{i=1}^n [A_i \times (1+R)^{-i}] + (A/R) \times (1+R)^{-n}$$

式中：P：企业股权现金流现值；

$A_i$ ：企业第*i*年的股权现金流；

A：永续年股权现金流；

*i*：为明确的预测年期；

R：折现率。

#### ➤ 净现金流量

本次评估的未来净收益以企业未来年度产生的股权现金流为基础。股权现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式为：

企业股权现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 ± 有息负债的增加（偿还）

#### ➤ 收益期

无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续确定。本次评估中，考虑到企业持续经营假设，将持续经营的资产未来收益分为前后两段，第一阶段为2014年10月1日至2019年12月31日，共5.25年，在此阶段根据远大环境的经营情况、收益状况以及相关行业发展状况逐年分析预测企业的未来收益；第二阶段为2020年1月1日至永续经营，在此阶段各年收益按远大环境保持2019年的收益水平考虑。

#### ➤ 折现率

本次评估中，经营现金流的形式是股权现金流，折现率即为股权回报率，即CAPM。为了确定股权回报率，我们利用资产定价模型(Capital Asset Pricing Model or “CAPM”)。CAPM是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$Re = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中：

Re ——折现率（股权回报率）



$R_f$  ——无风险回报率

$\beta$  ——风险系数

ERP——市场风险超额回报率

$R_s$  ——公司特有风险超额回报率

➤ 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

➤ 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

➤ 有息负债的增加（偿还）

根据企业营运资金变动情况和未来生产经营计划，考虑公司以后年度有息负债的增加和偿还金额。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受沈阳博林特电梯集团股份有限公司的委托，对沈阳博林特电梯集团股份有限公司拟收购股权所涉及的远大环境股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法和收益法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与注册资产评估师工

作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

## （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

## （三）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

## （四）资产核实及现场调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

### 1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

### 2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

### 3、现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

#### （1）对实物性资产的核实方法

评估人员根据提供的资产评估明细表，对所列部分实物资产进行现场核实、鉴定及记录，包括核实存货的类型、资产状况、现实价格变化情况；对未能现场勘察的实物资产，通过替代程序进行了核实。向公司技术人员了解机器设备的购置、更新改造、维护修理和工作状况情况，并对其资产状态、工作环境和维护保养情况进行调查了解。

## (2) 对非实物性流动资产核实情况

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、发询证函、会计师的审计报告及调整分录以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行核实。

## (3) 对负债核实情况

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅公司与债务人的余额对账单、会计师的审计报告及审计调整分录、款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

## (4) 对损益类项目的核实和了解

### 1) 营业收入的核实和了解

首先评估人员根据远大环境所属行业的情况要求企业填报收益法评估申报表。评估人员根据企业提供的收益法评估申报表中的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表进行核对，以了解各申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、询问主要工程项目的市场以及利润的变化趋势和引起利润变化的主要因素等情况进行了解。

### 2) 营业成本的核实和了解

本次评估中根据企业以前年度及现行的核算方法和制度，通过企业申报的营业成本历史数据及预测表与审计后的利润表相对，对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。

### 3) 营业税金及附加的核实和了解

评估人员通过企业申报的营业税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际缴纳的营业税金及附加与营业收入、企业历年毛利率的相关性。

### 4) 期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过营业费用历史数据及预测表、管理费用历史数据及

预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

#### 5) 其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了营业外收入、营业外支出项目。

对于营业外收入、营业外支出项目，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

### (五) 评定估算

成本法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

收益法评估的主要工作：对被评估企业所在行业及上市公司的相关数据进行收集、筛选、分析、测算，并与被评估企业的相关数据进行对比、分析，在深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

对成本法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

### (六) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括审核部的二级审核以及首席评估师的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

## 九、评估假设

### (一) 基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对

象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

## （二）一般假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2、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；

3、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、被评估单位所处的社会经济环境以及执行的税赋、税率等政策无重大变化；

5、评估中未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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

6、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

## （三）特殊假设

1、假设国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3、假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重

要方面基本一致。

5、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、经营方式与现时保持一致，有关施工合同能够保质保量完成。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对远大环境的股东全部权益价值采用成本法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）成本法的评估结果

在评估基准日 2014 年 9 月 30 日持续经营前提下，远大环境评估前资产总额为 32,228.03 万元，负债总额为 31,435.27 万元，股东全部权益为 792.77 万元；评估后资产总额为 32,213.41 万元，负债总额为 31,435.27 万元，股东全部权益价值为 778.14 万元，评估减值 14.62 万元，减值率为 1.84%。详细内容见下表：

表四： 远大环境评估结果汇总表 单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	29,324.29	29,324.29	-0.00	-0.00
非流动资产	2	2,903.74	2,889.12	-14.62	-0.50
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5	2,500.00	2,447.56	-52.44	-2.10
投资性房地产	6				
固定资产	7	183.07	220.88	37.81	20.66
在建工程	8				
无形资产	9	8.56	8.56		
其他非流动资产	10	212.12	212.12		
资产合计	11	32,228.03	32,213.41	-14.62	-0.05
流动负债	12	31,435.27	31,435.27		
非流动负债	13				

负债合计	14	31,435.27	31,435.27		
股东权益	16	792.77	778.14	-14.62	-1.84

具体内容详见资产评估明细表。

## （二）收益法的评估结果

在评估基准日 2014 年 9 月 30 日持续经营前提下，纳入评估范围的远大环境评估前资产总额为 32,228.03 万元，负债总额为 31,435.27 万元，股东全部权益为 792.77 万元；经采用收益法评估后的远大环境股东全部权益价值为 18,231.00 万元，较评估基准日账面股东权益增值 17,438.23 万元，增值率 2,199.66%。

## （三）两种评估方法结果的分析

### 1、成本法评估增值原因

运用成本法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

成本法的结果中固定资产评估值较账面净值增值 37.81 万元，增值率 20.66%。其中车辆增值 25.90 万元，增值率 119.13%。增值原因由于评估中相关资产使用的经济寿命年限比公司现行的资产折旧年限长形成评估增值。公司车辆及部分固定资产保养较好，观察成新率较高，也是设备增值的原因。金龙大客车是公司于 2006 年 3 月从关联单位之间二手购入的，账面值为原使用单位折旧后的价值，账面价值与车辆重置成本差异较大。

公司的长期股权投资评估后价值为 2,447.56 万元，比账面价值减值 52.44 万元，减值率 2.10%。远大市政公司成立时间较短，公司账面无实物资产，部分经营费用的发生使远大环境公司长期股权投资成本减少，发生减值。

### 2、两种评估方法结果的比较

成本法评估结果与收益法评估结果比较情况见下表：

表五：**成本法与收益法评估结果对照表** 单位：万元

项目	成本法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东权益评估值	778.14	18,231.00	17,452.86	2242.89%

本次评估中，收益法评估结果较成本法评估结果差异 17,452.86 万元，差异率 2,242.89%。差异原因主要是：

成本法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出的。而收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的，收益法的评估结果中除包含有远大环境各单项资产的价值，也包含有公司多年经营形成的品牌优势、人才优势、市场资源等表外无形资产的价值。

由于远大环境的收入主要来自为除尘、脱硫等工程服务，属于服务性行业，相较于其账面机器设备、存货等实物资产而言，评估对象所具备的市场开拓能力、客户保有状况、资质等级、人才集聚效应、行业运作经验等表外因素与其盈利能力的关联更加直接和紧密。本次评估，收益法从获利能力角度将上述表外因素的影响较为充分而全面地考虑在其经营性现金流中，同时也合理地考虑了实物资产在企业获利过程中所发挥的经济作用，从而导致收益法评估结果与基于资产构建角度的成本法评估结果产生差异。

### 3、选用收益法评估结果作为评估结论的分析

通过对两种评估方法结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

（1）成本法的评估结果主要为远大环境现有单项资产价值简单加总的反映。而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值，是从企业未来获利能力方面考虑其价值的。

（2）本次评估目的是为委托方拟股权收购提供价值参考，基于股东权益价值主要是由企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现，收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。相对于收益法而言，成本法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。相比较而言，收益法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。

#### （四）评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，并履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估有限责任公司对远大环境于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估，评估分别采用成本法和收益法的评估方法，经对两种方法的评估结论进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即



远大环境于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 18,231.00 万元。

## 十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及注册资产评估师不承担相关责任。

（五）截止评估基准日，公司部分原材料和机器设备已经运输或发送到各个施工地，并且大部分原材料都已经组装或正在组装，评估人员对主要施工项目进行了盘点和调查，但由于施工项目地点比较分散，对部分施工项目，评估人员通

过替代程序进行了核实，评估中对该部分施工项目的核实以查看发货凭证、物流配送单、库存明细表及相关往来对账凭证等替代程序进行核对和确认。

(六) 2010年3月29日，公司与黑龙江建龙钢铁有限公司签订《黑龙江建龙塑烧板除尘器承包合同》，约定合同总金额为820万元人民币。该工程已于2011年6月竣工并移交给黑龙江建龙钢铁有限公司投入使用，但目前黑龙江建龙钢铁有限公司尚有308万元人民币未给付远大环境，故远大环境已于2014年10月22日起诉至双鸭山市中院，目前在审理当中。

2010年12月20日，公司与黑龙江建龙钢铁有限公司签订《黑龙江建龙3号提矾转炉除尘系统总承包合同》，约定合同总金额为970万元人民币，该工程已于2012年5月竣工并移交给黑龙江建龙钢铁有限公司投入使用，但目前黑龙江建龙钢铁有限公司尚有420万元人民币未给付远大环境，故远大环境于2014年10月22日起诉至双鸭山市中院，目前在审理当中。公司目前应收黑龙江建龙钢铁有限公司货款总计308万元，公司计提了30.80万元坏账准备。

2011年5月3日远大环境与中钢集团工程设计研究院有限公司签订《罕王重工铸锻项目一期工程除尘系统成套供货及安装调试总承包合同》，约定合同总金额为2160万元人民币，合同签订后中钢集团工程设计研究院有限公司支付远大环境30%预付款，远大环境开始履行合同义务。该工程于2012年7月由于中钢集团工程设计研究院有限公司原因停工，但中钢集团工程设计研究院有限公司未支付远大环境已完成工程的工程款2,978,354.00元，故远大环境于2013年8月22日向北京仲裁委员会提起仲裁，目前在审理当中。公司目前应收中钢集团工程设计研究院有限公司货款总计941,538.48元，公司计提了282,461.54元坏账准备。

2014年10月南京圣诺热管有限公司向南京市六合区人民法院提起诉讼，请求法院判决远大环境支付2011年6月10日与其签订总价款为615万的《罕王重工锻造项目一期70吨电炉余热回收工程配套余热锅炉订购合同》的余款436.6万元，以及2013年1月1日起至远大环境实际付款之日止按中国人民银行同期同类贷款利率计算的银行利息，该案目前正在审理过程中。2014年11月南京市六合区人民法院冻结了远大环境在招商银行沈阳金叶支行024900116510401账户中的银行存款490万元。

(七) 截至评估报告日, 远大环境持有的沈阳远大市政建设工程有限公司全部股权已转让给沈阳远大铝业集团有限公司。考虑该期后事项及沈阳远大市政建设工程有限公司的实际经营情况, 本次收益法评估中将其作为溢余资产处理, 未进行收益预测。

(八) 本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(九) 本项目的执业注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料, 缺乏相关分析依据, 故本次评估中未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(十) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十一) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效, 它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

#### (十二) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查, 未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内, 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额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 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。

(十三) 本报告含有若干附件, 附件构成本报告重要组成部分, 与报告正文具有同等法律效力。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托方为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

（五）本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2014年9月30日起，至2015年9月29日止。

## 十三、评估报告日

本评估报告形成最终评估结论的日期为二零一五年一月十三日。

评估机构法定代表人授权人 中国注册资产评估师 签章：

评估项目负责人 中国注册资产评估师 签章：

评估报告复核人 中国注册资产评估师 签章：

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一五年一月十三日

## 附 件

- 1、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 2、远大环境的产权证明文件
- 3、中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告
- 4、委托方及被评估单位承诺函
- 5、资产评估机构的营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书
- 6、签字注册资产评估师资格证书
- 7、资产评估机构与注册资产评估师承诺函
- 8、资产评估结果汇总表及明细表