

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟股权转让涉及的  
重庆博林特电梯有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

中评正信评报字[2022]080号

共1册，第1册

北京中评正信资产评估有限公司

二零二二年七月二十五日

# 资产评估报告编码回执

(参考样式，地方协会可根据工作需要加填地方协会名称和  
工作内容简称)



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码：

资产评估报告名称：

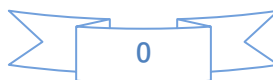
资产评估报告文号：

资产评估机构名称：

签字资产评估专业人员：

## 目录

声明-----	1
资产评估报告摘要-----	3
资产评估报告-----	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者-----	5
二、评估目的-----	19
三、评估对象和评估范围-----	19
四、价值类型-----	20
五、评估基准日-----	20
六、评估依据-----	21
七、评估方法-----	23
八、评估程序实施过程和情况-----	37
九、评估假设-----	39
十、评估结论-----	41
十一、特别事项说明-----	42
十二、资产评估报告使用限制说明-----	43
十三、资产评估报告日-----	44
资产评估报告附件-----	46



## 声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制；资产评估报告使用人应当充分关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产

进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟股权转让涉及的  
重庆博林特电梯有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

中评正信评报字[2022]080号

北京中评正信资产评估有限公司接受沈阳远大智能工业集团股份有限公司（简称“委托人”或“远大智能”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对远大智能拟股权转让事宜所涉及的重庆博林特电梯有限公司（简称“重庆博林特”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟股权转让事宜，为此需要对该经济行为所涉及的重庆博林特电梯有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为重庆博林特电梯有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为重庆博林特电梯有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2022年6月30日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法、收益法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，重庆博林特电梯有限公司申报评估并经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为21,532.69万元、负债总额账面值为1,789.72万元、所有者（股东）权益账面值为19,742.97万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，重庆博林特电梯有限公司总资产评估值为23,008.32万元，评估增减变动额为1,475.63万元，增减变动幅度为6.85%；

总负债的评估值为1,789.72万元，无增减值变动；股东全部权益价值评估值为21,218.60万元，评估增减变动额为1,475.63万元，增减变动幅度为7.47%。

经采用收益法评估，截至评估基准日，重庆博林特电梯有限公司的股东全部权益账面值为19,742.97万元，评估值为18,800.00万元，评估增减变动额为-942.97万元，增减变动幅度为-4.78%。

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：**重庆博林特电梯有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为21,218.60万元（大写为人民币贰亿壹仟贰佰壹拾捌万陆仟元整）。**

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 七、特别事项说明

### （一）重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2022年1-6月财务报表进行了审计，于2022年7月19日出具“CAC审字[2022]0336号”（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

### （二）其他需要特别说明的事项

关于长期股权投资：

委托评估的长期股权投资为重庆博林特公司参股公司，截至现场勘查日，重庆博林特已将该股权对外出售，交易手续正在办理过程中。评估人员以其双方拟订的股权转让协议价作为其评估值。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟股权转让涉及的  
重庆博林特电梯有限公司股东全部权益价值**

**资产评估报告**

中评正信评报字[2022]080号

沈阳远大智能工业集团股份有限公司：

北京中评正信资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”或“远大智能”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让事宜所涉及的重庆博林特电梯有限公司（简称“重庆博林特”）的股东全部权益于评估基准日2022年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者**

**（一）委托人概况**

本次评估的委托人是沈阳远大智能工业集团股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：912101007310057103

企业全称：沈阳远大智能工业集团股份有限公司

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

股票简称：远大智能，证券代码：002689.SZ，上市地：深圳证券交易所

法定代表人：康宝华

注册资本：104331.0725万元人民币

成立日期：2001年9月24日

经营期限：2001年9月24日至长期

住所：沈阳经济技术开发区开发大路27号

经营范围：电梯、自动扶梯、自动人行道、永磁同步电机、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、木纹转印加工及电梯配套、楼房装饰工程设计；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、电机及拖动系统的技术开发、制造、加工；中央空调及相关备件、单体空调及相关



备件设计，安装，改造及维修；空调用风管的加工及安装；节能环保设备及智能控制系统设计、生产、安装；清洁能源技术及智能控制系统开发，清洁能源设备及智能控制系统设计、生产、安装；电力设备设计、生产、安装，房屋建筑工程的设计、施工。凡涉及国家限制或需行业主管部门审批的，需国家或行业主管部门审批后方可生产经营。（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。）

## （二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是重庆博林特电梯有限公司，其基本信息如下：

### 1.被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91500000568703454U

企业全称：重庆博林特电梯有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：曹伟

注册资本：15500万元人民币

成立日期：2010年12月29日

经营期限：2010年12月29日至长期

住所：重庆市渝北区龙兴镇腾云路5号1号厂房

经营范围：许可项目：特种设备安装改造修理（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：特种设备销售，智能基础制造装备制造，工业机器人制造，通用零部件制造，工业自动控制系统装置制造，金属结构制造，机械零件、零部件加工，机械设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 2、历史沿革、股东及持股比例

重庆博林特电梯有限公司是由沈阳远大智能工业集团股份有限公司投资成立的有限责任公司，成立于2010年12月。法定代表人：曹伟；住所：重庆市渝北区龙兴镇腾云路5号1号厂房；在重庆市工商行政管理局办理了工商注册登记，注册资本15500万元，股权结构如下：

序号	股东名称	持股金额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	沈阳远大智能工业集团股份有限公司	15,500.00	100.00	货币

合计	15,500.00	100.00	-
----	-----------	--------	---

截至评估基准日上述股权结构未作改变。

### 3、产权架构情况

截至评估基准日，重庆博林特下属有1家参股公司，如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例	账面价值
合计					78.15
1	China Yuanda Real Estate Group Limited (远大房地产集团有限公司)	2014.05	长期	1.00%	78.15

### 4.被评估单位近年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年6月30日
总资产	21,472.06	21,465.85	21,709.69	21,532.69
总负债	1,838.63	1,851.77	2,103.35	1,789.72
所有者权益	19,633.43	19,614.08	19,606.34	19,742.97
项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-6月
营业收入	4,398.33	3,938.19	7,252.41	3,384.83
净利润	-54.30	-19.36	-7.74	141.73

本次评估基准日财务数据经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“CAC审字[2022]0336号”（无保留意见）《审计报告》。

### 5.被评估单位简介

被评估单位成立于2010年12月29日，注册资本为15500万元人民币（已全部实缴到位），所属行业为特种设备制造业，经营范围包含：许可项目：特种设备安装改造修理（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：特种设备销售，智能基础制造装备制造，工业机器人制造，通用零部件制造，工业自动控制系统装置制造，金属结构制造，机械零件、零部件加工，机械设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至评估基准日，重庆博林特电梯有限公司的主要业务为产品-直梯销售、配件销售及维保服务。主要客户为沈阳远大智能工业集团股份有限公司。

### 6.被评估单位的重要资产状况

本次清查并申报评估的重要资产包括存货、投资性房地产、固定资产和无形资产。

### (1) 存货

存货为在途物资、原材料、在库周转材料、在产品。其中原材料共计11大类，主要为外购零部件及有色金属，如：不锈钢板、镀锌板、热轧普通工字钢、冷轧钢板、无缝钢管、厅门装置、曳引机、滚动导靴、限速器用钢丝绳、门机装置等；在产品（自制半成品）共计4大类，分别为已装箱自制半成品、散件自制半成品、生产成本、产品成本差异等，共计1268小项，主要为厅门装置、曳引机、轿壁、轿门、轿顶、轿底、托架等，均存放或堆集于产成品库内；在途物资为采购过程中由于材料跌涨产生的价格差异；在库周转材料为生产加工过程中所需使用的低值易耗品、劳保用品，如工作服、线手套、防毒面具等。基准日存货维护保养状态较好。

### (2) 固定资产（含投资性房地产2项）

建（构）筑物共计8项，分别为1#~3#厂房、办公楼（研发中心）、实验塔、门卫1-2、室外附属工程、车棚等，均位于重庆博林特电梯有限公司厂区内，房屋建筑物面积合计为59,539.65平方米，构筑物面积合计为118,201.00平方米，建（构）筑物共计账面价值61,766,197.09元。

设备类资产包含机器设备、车辆及电子设备。

机器设备共计16项，主要为通快数控折弯机130吨、数控转塔冲床及模具、数控折弯机、数控剪板机、叉车等，账面价值834,410.26元。

车辆共计1项，为一汽大众捷达车，账面价值3,734.00元。

电子设备及行政办公用具等共计88项，主要为计算机、空调、家具、打印机、厨房用具等，账面价值45,113.63元。以上设备均存放在厂区及办公楼内，虽使用年限已久，需频繁维护，但均可正常使用。

### (3) 无形资产（土地使用权）

企业申报的无形资产为土地使用权位于重庆市渝北区龙兴镇腾云路5号的一宗土地，使用权人为重庆博林特电梯有限公司，总面积为117,886.00 m<sup>2</sup>

开发程度：估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及场地上有建筑物。

具体明细如下：

序号	不动产权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值(元)
1	渝(2018)两江新区不动产权第000319279号	重庆市渝北区龙兴镇腾云路5号	2011年9月	工业用地	117,886.00	60,230,917.84

## 7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

### (1) 存货计价方法:

存货在取得时按实际成本计价, 存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

存货实行永续盘存制, 存货在取得时按实际成本计价; 领用或发出存货, 采用加权平均法、先进先出法、个别计价法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价, 对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因, 预计其成本不可收回的部分, 提取存货跌价准备。库存商品存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取; 其他数量繁多、单价较低的原材料按类别提取存货跌价准备。

### (2) 预期信用损失的计量:

预期信用损失, 是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失, 是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。

公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息, 以发生违约的风险为权重, 计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额, 确认预期信用损失。

公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具, 按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具, 按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、合同资产, 无论是否存在重大融资成分, 本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于划分为组合的应收账款, 公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况

以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄1逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对划分为组合的其他应收款，公司通过违约风险敞口和未来12月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### (3) 固定资产及折旧：

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00-10.00	4.75-4.50
机器设备	年限平均法	10	10.00	9%
运输设备	年限平均法	4	5.00-10.00	23.75-22.50
办公家具及其他	年限平均法	3	5.00-10.00	31.67-30.00

### (4) 无形资产：

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

### (5) 主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售商品或提供应税劳务过程中的增值额	13%、9%、6%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税	3%

地方教育附加	应交流转税	2%
--------	-------	----

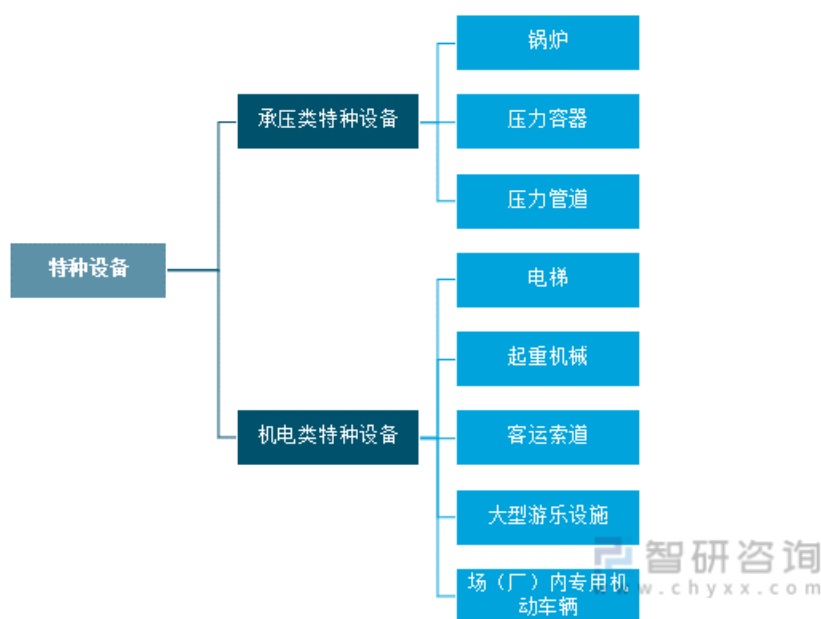
## 8.被评估单位所在行业现状与发展前景

公司所属行业为特种设备制造业，经营范围包含：许可项目：特种设备安装改造修理（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：特种设备销售，智能基础制造装备制造，工业机器人制造，通用零部件制造，工业自动化控制系统装置制造，金属结构制造，机械零件、零部件加工，机械设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### (1) 特种设备行业定义及现状介绍

特种设备是指涉及生命安全、危险性较大的锅炉、压力容器、压力管道、电梯、起重机械、客运索道、大型游乐设施和场内专用机动车辆。其中锅炉、压力容器、压力管道为承压类特种设备；电梯、起重机械、客运索道、大型游乐设施为机电类特种设备。

特种设备分类

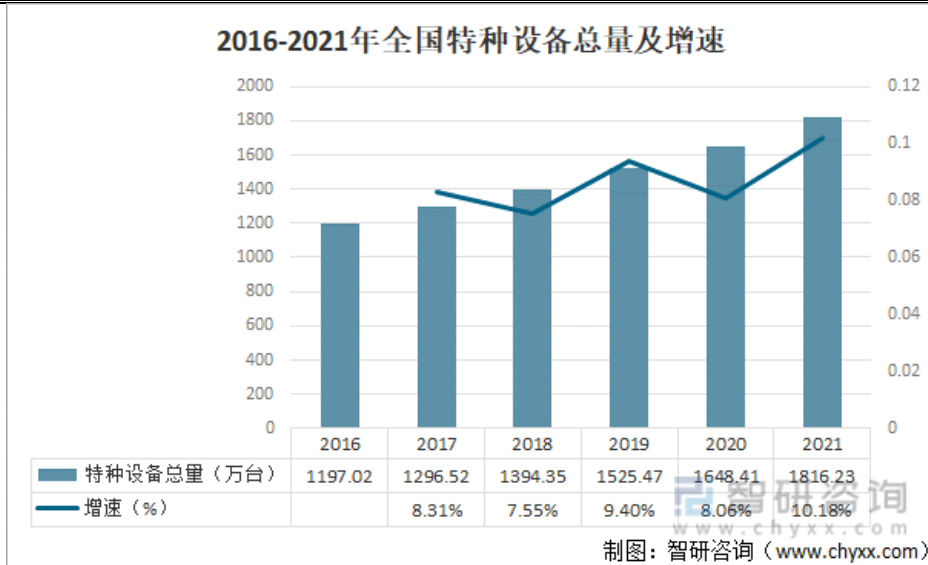


资料来源：国家市场监督管理总局、智研咨询整理

### (2) 特种设备基本情况

截至2020年年底，全国特种设备总量达1648.41万台，较上年增加122.94万台，同比增长8.06%；截至2021年年底，全国特种设备总量达1816.23万台，较上年增加167.82万台，同比增长10.18%。

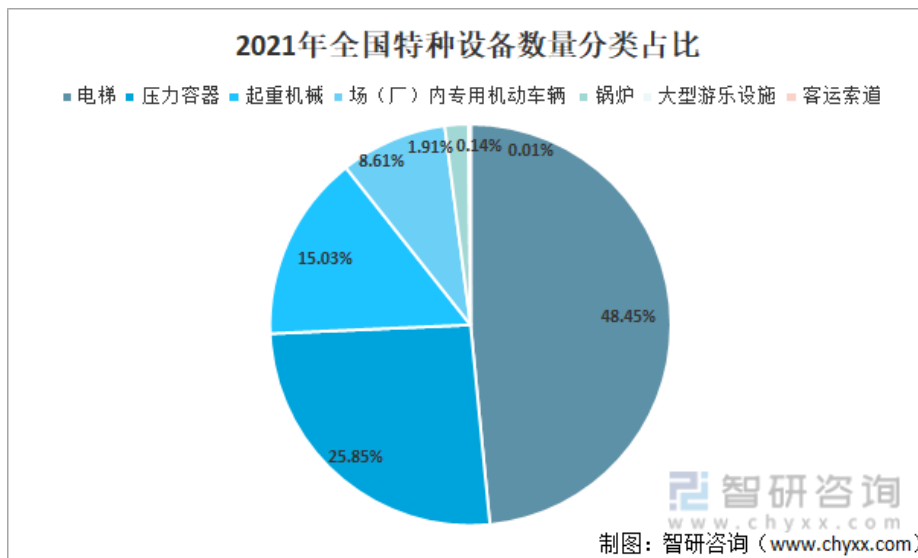
#### 2016-2021年全国特种设备总量及增速



资料来源：国家市场监督管理总局、智研咨询整理

其中，电梯879.98万台，占特种设备总量的48.45%；压力容器469.49万台，占特种设备总量的25.85%；起重机械273.02万台，占特种设备总量的15.03%；场（厂）内专用机动车辆156.40万台，占特种设备总量的8.61%；锅炉34.71万台，占特种设备总量的1.91%；大型游乐设施2.52万台（套），占特种设备总量的0.14%；客运索道1114条，占特种设备总量的0.01%。

2021年全国特种设备数量分类占比

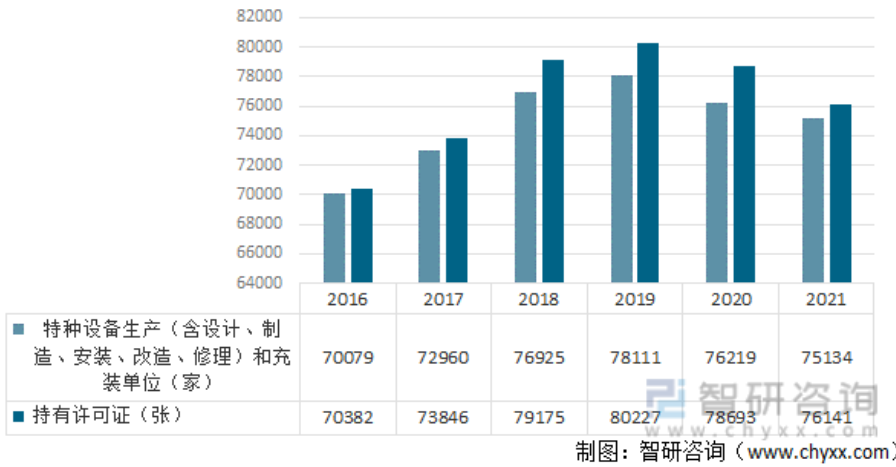


资料来源：国家市场监督管理总局、智研咨询整理

截至2021年年底，全国共有特种设备生产（含设计、制造、安装、改造、修理）和充装单位75134家，较上年减少1085家；持有许可证76141张，较上年减少2552张。

2016-2021年全国共有特种设备生产和充装单位及持有许可证数量

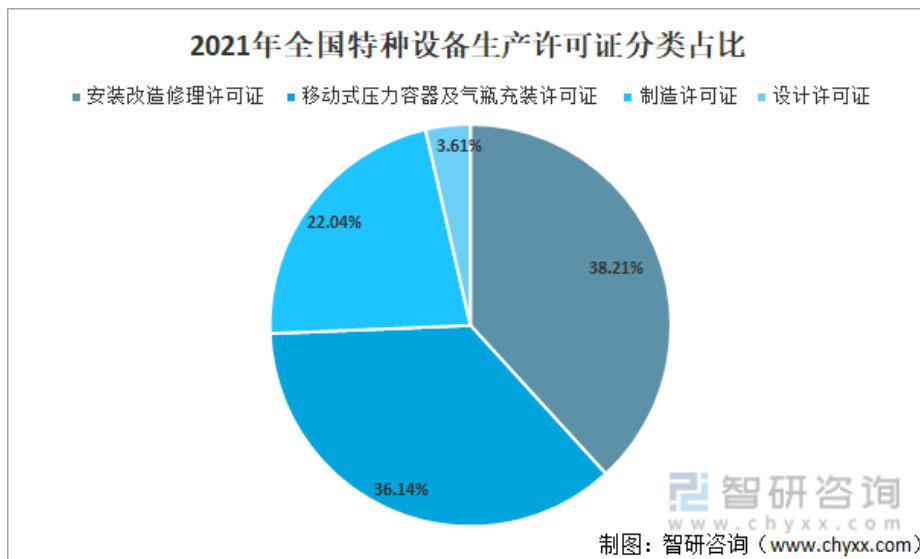
2016-2021年全国共有特种设备生产和充装单位及持有许可证数量



资料来源：国家市场监督管理总局、智研咨询整理

其中，安装改造修理单位29061家，持有许可证29097张，占比38.21%；移动式压力容器及气瓶充装单位27053家，持有许可证27514张，占比36.14%；制造单位16278家，持有许可证16783张，占比22.04%；设计单位2742家，持有许可证2747张，占比3.61%。

2021年全国特种设备生产许可证分类占比

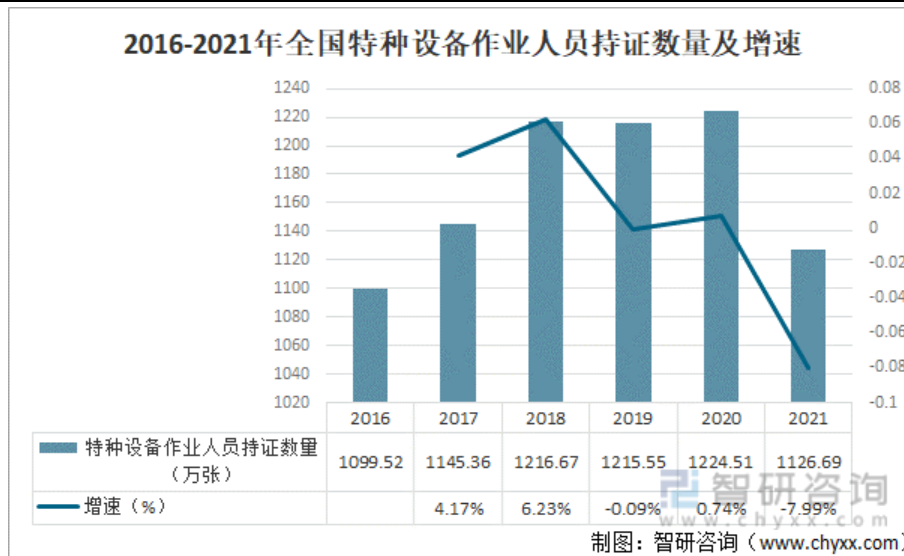


资料来源：国家市场监督管理总局、智研咨询整理

截至2020年底，全国特种设备作业人员持证1224.51万张，较上年增加8.96万张，同比增长0.74%；截至2021年底，全国特种设备作业人员持证1126.69万张，较上年减少97.82万张，同比下降7.99%。

2016-2021年全国特种设备作业人员持证数量及增速

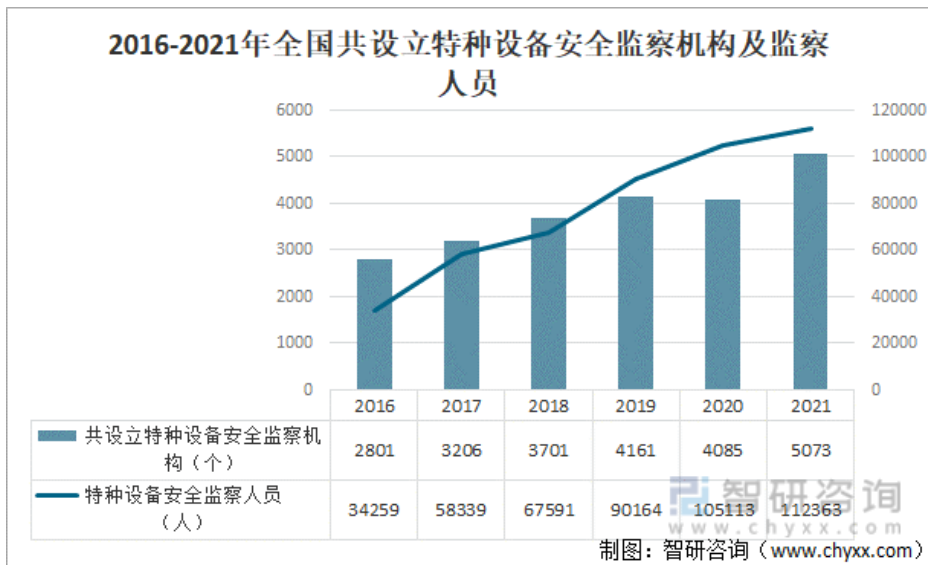




资料来源：国家市场监督管理总局、智研咨询整理

截至2021年年底，各级市场监管部门共设立特种设备安全监察机构5073个，较上年增加988个，同比增长24.19%；全国特种设备安全监察人员共计112363人，较上年增加7250人，同比增长6.9%。

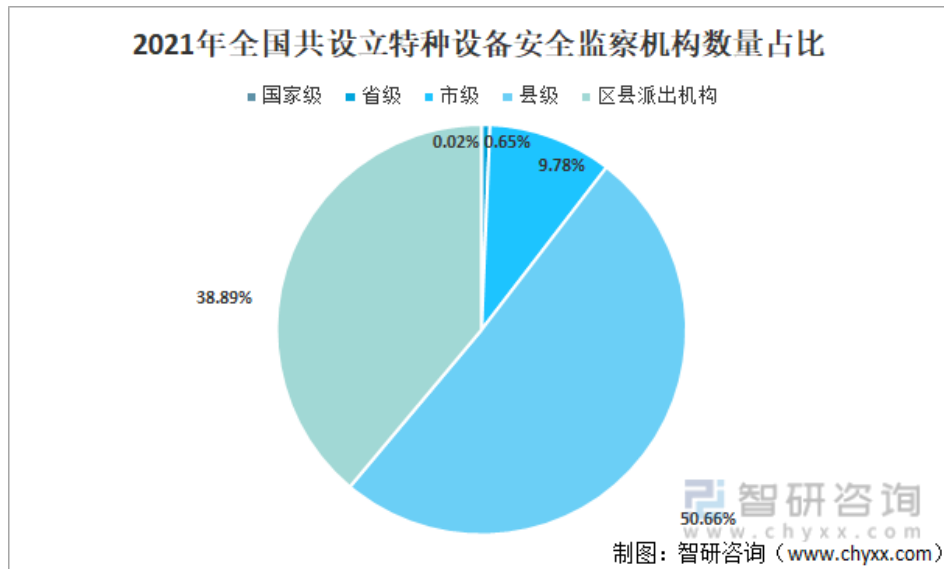
2016-2021年全国共设立特种设备安全监察机构及监察人员



资料来源：国家市场监督管理总局、智研咨询整理

其中，国家级特种设备安全监察机构1个，占比0.02%；省级特种设备安全监察机构33个，占比0.65%；市级特种设备安全监察机构496个，占比9.78%；县级特种设备安全监察机构2570个，占比50.66%；区县派出机构1973个，占比38.89%。

2021年全国共设立特种设备安全监察机构数量占比



资料来源：国家市场监督管理总局、智研咨询整理

截至2021年年底，全国共有特种设备检验检测机构4542家，持证4585个；全国特种设备综合性检验机构445个，较上年减少2家，同比下降0.45%。

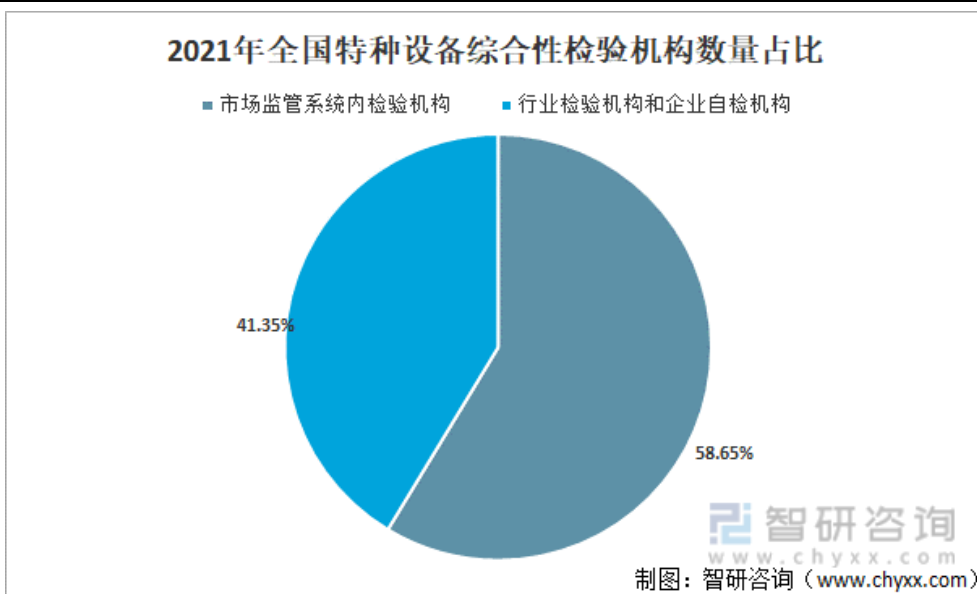
2016-2021年全国特种设备综合性检验机构及增速



资料来源：国家市场监督管理总局、智研咨询整理

其中，市场监管系统内检验机构261个，占特种设备综合性检验机构总数的58.65%；行业检验机构和企业自检机构184个，占特种设备综合性检验机构总数的41.35%。

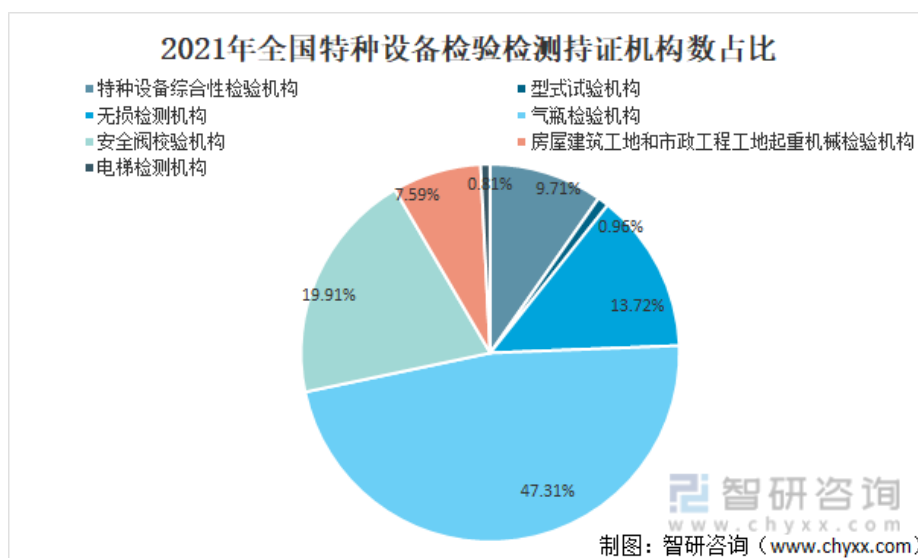
2021年全国特种设备综合性检验机构数量占比



资料来源：国家市场监督管理总局、智研咨询整理

其中，特种设备综合性检验持证机构445个，占比9.71%；型式试验持证机构44个，占比0.96%；无损检测持证机构629个，占比13.72%；气瓶检验持证机构2169个，占比47.31%；安全阀校验持证机构913个，占比19.91%；房屋建筑工地和市政工程工地起重机械检验持证机构348个，占比7.59%；电梯检测持证机构37个，占比0.81%。

2021年全国特种设备检验检测持证机构数占比



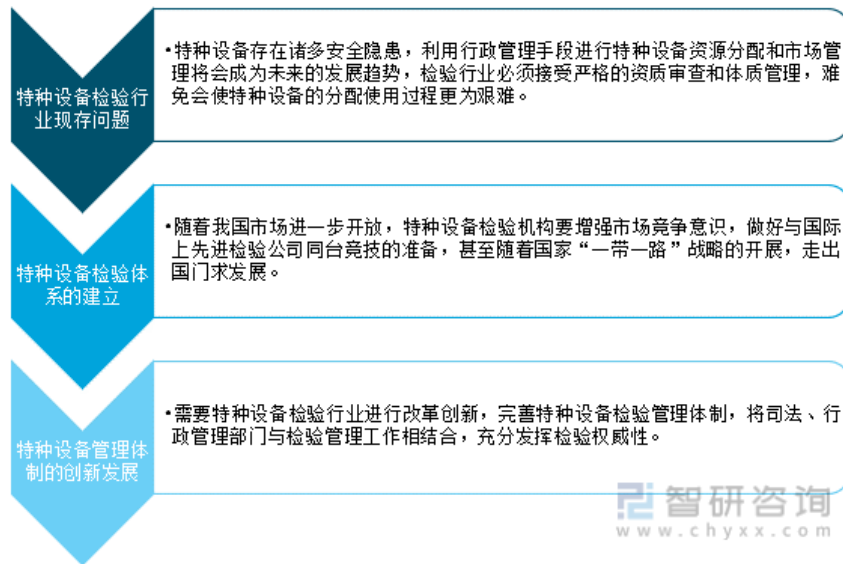
资料来源：国家市场监督管理总局、智研咨询整理

### (3) 特种设备发展趋势

目前来看，多数特种设备生产、安装、运行过程都存在很多安全隐患，并且能源消耗较大，不利于经济发展，需要进行工作改革。这不仅需要政府管理部门

从制度上做好特种设备责任保险工作，更需要管理部门通过特种设备检验工作排查安全隐患，及时发现问题并解决问题，这才是发挥特种设备经济价值的必然趋势。

### 我国特种设备行业发展趋势



## 9.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

初步核算，2022年一季度国内生产总值270178亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%，比2021年四季度环比增长1.3%。分产业看，第一产业增加值10954亿元，同比增长6.0%；第二产业增加值106187亿元，增长5.8%；第三产业增加值153037亿元，增长4.0%。6月份，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，高效统筹疫情防控和经济社会发展，深入实施稳经济系列政策措施，工业企业复工复产扎实推进，企业利润恢复加快，当月利润由降转增，行业结构有所改善。

### (1) 工业企业利润恢复加快

生产销售持续回升，营业收入实现较快增长。6月份，随着产业链供应链明显修复，规模以上工业增加值同比增长3.9%，企业营业收入增长8.6%，均连续两个月回升，较4月份的低点分别提高6.8和7.2个百分点，收入增速已接近近年平均水平，生产销售继续边际改善，企业效益逐步恢复。上半年，规模以上工业企业营业收入同比增长9.1%。

工业企业当月利润由降转增，上半年利润保持小幅增长。二季度以来，受部分地区疫情多发散发影响，工业企业效益承压明显，4月份工业企业利润由增转降且降幅较大。随着疫情得到有效控制，5月份工业企业利润降幅略有收窄，6

月份，产业链供应链进一步恢复，工业企业效益明显改善，全国规模以上工业企业利润同比增长0.8%，由连续两个月下降转为正增长，利润增速较上月回升7.3个百分点，呈加速恢复态势。上半年，规模以上工业企业利润同比增长1.0%。

多数行业利润回升，部分行业利润增长较快。6月份，在41个工业大类行业中，有23个行业利润增速较上月加快或降幅收窄、由降转增，占56.1%。有21个行业利润同比增长，行业增长面为51.2%，其中15个行业利润实现两位数增长。

东部、东北地区企业利润持续恢复，中西部地区保持较快增长。6月份，东部、东北地区加快推进复工达产，企业利润虽然同比分别下降13.5%、2.7%，但降幅较上月分别收窄6.0和27.1个百分点，继续保持回升势头，并带动全国工业企业利润改善。其中，长三角地区利润由上月下降17.8%转为增长4.6%；上海、江苏、辽宁、吉林利润均由降转增或降幅收窄。中部、西部地区利润分别增长14.9%、23.1%，继续保持较快增长。

## （2）工业企业利润行业结构有所改善

制造业利润占比提高，上下游利润分化有所缓解。6月份，随着中下游行业效益持续改善，工业三大门类利润增速差距有所缩小。采矿业利润同比增长77.9%，增速较上月有所回落；制造业利润同比下降9.0%，降幅较上月收窄9.5个百分点；电力、热力、燃气及水生产和供应业利润增长13.1%，利润由降转增。制造业利润占规模以上工业的比重为76.2%，较上月提高2.6个百分点，工业企业利润行业结构进一步改善。

装备制造业利润由降转增，汽车行业利润大幅增长。6月份，受益于产业链供应链持续恢复，装备制造业利润由5月份同比下降9.0%转为增长4.1%，连续两个月回升，拉动规模以上工业企业利润增速较上月回升4.0个百分点。其中，汽车制造业因上海、吉林等汽车主产地加快复工复产，利润由下降转为大幅增长47.7%，是拉动工业企业利润回升作用最大的行业；仪器仪表、通用设备、专用设备行业利润分别增长20.0%、5.0%、2.8%，利润均由降转增；电气机械行业利润增长27.7%，保持快速增长。

消费品制造业利润降幅收窄。6月份，随着消费市场继续恢复，消费品制造业效益有所改善，利润虽然同比下降11.7%，但降幅较上月收窄6.7个百分点。其中，纺织服装、家具、印刷、农副食品加工行业利润分别增长44.7%、20.6%、3.8%、1.9%，均由降转增；化纤、造纸行业利润降幅均较上月明显收窄；酒饮料茶、文教工美行业利润分别增长21.0%、15.4%，继续保持较快增长。

总体看,工业企业利润恢复加快,利润行业结构出现积极变化。但也要看到,外部环境更趋复杂严峻,工业企业利润增速仍处低位,企业成本持续上升,企业亏损面仍然较大,部分企业生产经营仍面临较多困难。

### 10.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的母公司。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外,未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

## 二、评估目的

沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟股权转让事宜,为此需要对该经济行为所涉及的重庆博林特电梯有限公司在评估基准日2022年6月30日的股东全部权益的市场价值进行评估,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

### (一) 评估对象和评估范围

评估对象为重庆博林特电梯有限公司在评估基准日2022年6月30日的股东全部权益价值。

评估范围为重庆博林特电梯有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下:

重庆博林特电梯有限公司申报评估并经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审定的资产总额账面值为21,532.69万元,负债总额账面值为1,789.72万元,所有者(股东)权益账面值为19,742.97万元。详见《资产清查评估明细表》。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况,详见前述“(二)被评估单位概况——6.被评估单位的重要资产状况”。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

### (二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产,无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

### （三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

## 四、价值类型

### （一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

### （二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2022年6月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### (一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
2. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
3. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修订);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);
8. 《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,经财政部、国家税务总局令第65号修订);
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署2019年第39号);
11. 其他与资产评估相关的法律、法规。

### (二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);



7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

### （三）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的业务经营许可证等（复印件）；
3. 被评估单位的机动车行驶证（复印件）；
4. 被评估单位的国有土地使用证（或者国有土地使用权出让合同）、房屋所有权证等（复印件）；
5. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
6. 其他相关权属依据。

### （四）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 国家统计局、重庆市统计局发布的统计资料；
4. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
5. 被评估单位所在行业的相关资料；
6. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
7. 评估基准日国债利率及到期收益率、赋税基准及税率和中国人民银行授权全国银行间同业拆解中心公布的贷款市场报价利率（LPR）等；
8. 《太平洋汽车网》；
9. 机械工业信息研究院编制的2022年《中国机电产品报价手册》；
10. 评估价值日近期的重庆市建设工程造价信息；
11. 重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额（2018）；

12. 重庆市通用安装工程计价定额（2018）；
13. 重庆市市政工程计价定额（2018）；
14. 重庆两江新区城市建设配套费缴费标准和依据：重庆市人民政府令[2011]第253号；
15. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
16. 《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（住建部令第16号）；
17. 住房和城乡建设部财政部《建筑安装工程费用项目组成》（建标[2013]44号文件）；
18. 《财政部关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》（财税〔2017〕18号）；
19. 被评估单位的未来投资计划与发展规划；
20. 被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
21. 评估基准日证券市场有关资料；
22. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
23. 其他相关资料。

#### （五）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 被评估单位近年来生产、经营情况统计、财务资料以及评估基准日至报告出具日委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；
4. wind资讯金融终端的相关资料；
5. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

#### 1.收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现

金流折现模型两种。

## 2.市场法

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## 3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

### (二) 评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素,审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

#### 1.评估方法的适用性分析

##### (1) 收益法

##### ①收益法应用的前提条件:

- I.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- II.预期收益所对应的风险能够度量;
- III.收益期限能够确定或者合理预期。

##### ②收益法的适用性分析

###### I.被评估单位的历史经营情况

被评估单位成立于2010年12月29日,注册资本为15500万元人民币(已全部实缴到位),所属行业为特种设备制造业,经营范围包含:许可项目:特种设备安装改造修理(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:特种设备销售,智能基础制造装备制造,工业机器人制造,通用零部件制造,工业自动控制系统装置制造,金属结构制造,机械零件、零部件加工,机械设备销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。被评估单位已成立多年,从其近几年多的营运情况来看,企业运营正常,其资产规模和盈利水平较为稳定。故被评估单位的历史经营情况特别是最近3年的经营业绩可以作为预测其未来年

度收益的参考数据。

从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估单位能够持续经营。

## II.被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位近几年经审计的会计报表数据表明：最近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标趋好，其来源真实合理，评估对象的未来收益从其近几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

## III.评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

## IV.与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

## (2) 市场法

### ①市场法应用的前提条件：

- I.评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- II.有关交易的必要信息可以获得。

### ②市场法的适用性分析

- I.从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与

被评估单位处于同一行业的上市公司较多，不能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

## II.从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少（不多于3家），不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

III.只要满足有“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求，就可以选取市场法进行评估。

### （3）资产基础法

#### ①资产基础法应用的前提条件：

- I.评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- II.评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- III.评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

#### ②资产基础法的适用性分析

##### I.从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

##### II.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

##### III.从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

## 2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

### (三) 本次评估技术思路及重要评估参数的确定

#### 1.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

##### (1) 收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期（一般为五年一期）各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得被评估单位的整体（收益）价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2022年7月1日至2027年12月31日，共5.5年，此阶段为被评估单位的高速增长时期；第二阶段为2028年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2027年的净收益水平。

其基本估算公式如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 未来收益期内各期净现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t—前阶段预测期，本次评估取评估基准日后年；

$A_i$ —前阶段预测期第*i*年预期企业自由现金净流量；

$A_t$ —未来第*t*年预期企业自由现金净流量；

*i*—明确预测期收益折现期（年）；根据本项目实际情况采用期中折现，即2022年7月1日~2027年各期的折现年期分别为：0.25、1、2、3、4、5；

**B**—单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）评估值总额。

企业自由现金净流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×（1-所得税率）  
-资本性支出-净营运资金追加额

## （2）收益法重要评估参数的确定

### ①收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

### ②收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量=净利润+折旧及摊销+利息×（1-所得税率）-资本性支出-营运资本追加额

### ③折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本（WACC）作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E + 1) \times R_e + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

$R_e$ ：权益资本成本；

$R_d$ ：债务资本成本；

t: 企业所得税率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下:

$$\begin{aligned} \text{CAPM或} R_e &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s \end{aligned}$$

上式中:  $R_e$ : 权益资本成本;

$R_f$ : 无风险收益率;

$\beta$ : Beta系数;

$R_m$ : 资本市场平均收益率;

ERP: 即市场风险溢价 ( $R_m - R_f$ );

$R_s$ : 特有风险收益率 (企业规模超额收益率)。

## 2.资产基础法评估中各主要资产(负债)的具体评估方法

### (1) 流动资产

#### 1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

#### 2) 应收、预付及其他应收款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序,了解应收款项的发生时间,核实账面余额,并进行账龄分析和可收回性判断,以预计可收回的金额作为评估值,对有确凿证据表明无法收回的评估为零;坏账准备评估为零。

#### 3) 存货

##### ①原材料

原材料存放在公司仓库内,均能正常使用。评估值根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价,再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用确定。经评估人员核实,账面库存原材料购置的时间均为一年以内,由于其库龄较短,价格变动较小,账面值能反映评估基准日市场价值,因此以核实后账面值作为评估值。

##### ②在产品

在产品直接材料和制造费用等。这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现行市价,故在产品以核实无误的审计后账面值确定评估值。

#### 4) 其他流动资产

评估人员通过查验账簿及各类原始凭证,结合相关协议,核实了其他流动资产业务内容的真实性和账面值的准确性。以清查核实后的账面值确认评估值。



## (2) 长期股权投资

委托评估的长期股权投资为重庆博林特公司参股公司，持股比例较小，截至评估基准日已将该股权对外出售，交易手续正在办理过程中。评估人员以其双方拟订的股权转让协议价作为其评估值。

## (3) 固定资产

### 1) 房屋建筑物类固定资产（包含投资性房地产）

#### ①评估方法选取的依据（理由）

对房屋建筑物类固定资产一般须按房地产的评估方法进行评估。委托评估的房屋建筑物、构筑物为已建造完成并已投入使用的资产。

A. 房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

B. 委托评估的房屋建筑物所在区域的工业物业二手交易案例甚少，难以获取足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

C. 被评估单位并非按资产组合或单项工业物业（房屋建筑物、构筑物）核算其收益及成本费用的，因而不能准确分离出委托评估的房屋建筑物的历史收益及成本费用资料，从而难以预测其未来年度的收入、成本、费用、利润等数据；同时，当地工业物业的出租案例甚少，难以获取足够数量的可比租赁案例；故不宜选取收益法进行评估。

D. 待估房地产已经完工并投入使用，转变用途或再开发可能性小，不适宜采用假设开发法评估。

E. 根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估的房屋建筑物的用途、现状等具体情况判断，此次按房地分估的方式测算房屋建（构）筑物价值，对地上建筑物采用成本法进行评估，建筑物占用的土地采用市场法进行评估。

#### ②评估公式和参数选取

##### ➤ 成本法

其基本估算公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格（重置价格）与实有数量估算；

成新率根据委托评估的房屋建筑物、构筑物的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

#### A. 评估原值

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）”的规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），故资产评估专业人员应评估委托评估资产的不含税价。则：

评估原值=综合建安费+前期费用及其它费用+建设方管理费+资金成本+开发利润

#### A) 综合建安费

##### a. 预(决)算调整法

对于竣工决算资料齐全的建筑物工程，评估人员依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，重新套用当地的现行定额，计算得出定额直接费，再按照现行的建设工程费用定额和工程所在地的调差文件测算出评估基准日标准的建安工程造价。

##### b. 重编概(预)算法

对于缺乏工程预结算资料的工程，评估人员采用重编预算法确定其工程造价。根据施工图纸及实地测量计算的各分部工程的工程量，以工程量为依据按现行定额计算出定额直接费，然后依次计算各项取费、材料差价、人工费调整，最后确定单位工程的工程造价和单方造价，进而确定项目建安工程造价。

#### B) 前期费用及其它费用

##### a. 房屋建筑物的前期费用及其它费用

根据国家及地方政府的相关规定，房屋建（构）筑物前期费用及其它费用按被评估单位固定资产的投资规模，选取合理的费用项目，并测算出合理的费用率。本次评估选取的工程建设前期及其他费的项目及费率表如下：

**主要建筑工程前期及其他费用取费表**

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费率（含税）	取费基数	取费依据
1	可行性研究费	0.47%	建安工程造价	计价格[1999]1283号
2	工程勘察设计费	2.43%	建安工程造价	计价格[2002]10号
3	工程招标代理费	0.30%	建安工程造价	计价格[2002]1980号
4	建设工程监理费	1.74%	建安工程造价	发改价格[2007]670号

5	建设单位管理费	1.39%	建安工程造价	财建[2016]504号
6	环境评价费	0.10%	建安工程造价	计价格[2002]125号
	小计	6.44%		

### C) 资金成本

资金成本一般按整体工程项目合理工期的贷款利率估算。建设资金按均匀投入考虑，计息期按合理工期的一半计算。评估基准日贷款利率依据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR<sub>12</sub>、LPR<sub>60</sub>)为基准，采用插值法推算相应期限的资金成本：建设期一年以内(含一年)LPR<sub>12</sub>为3.70%；建设期一年至五年(含五年)LPR<sub>60</sub>为4.45%。若合理工期n年，则：

(1) 合理工期为半年以上一年以内，推算的相对应银行同期贷款利率：

$$LPR_{n \times 12} = \frac{(60 - n \times 12) \times LPR_{12} + (n \times 12 - 12) \times LPR_{60}}{60 - 12}$$

(2) 合理工期为一年以上五年以内，推算的相对应银行同期贷款利率：

$$LPR_{n \times 12} = \frac{(n \times 12 - 60) \times LPR_{12} + (12 - n \times 12) \times LPR_{60}}{12 - 60}$$

资金成本= (建安工程造价+工程建设前期及其他费用) × [(1+银行同期贷款利率)<sup>合理的建设工期/2-1</sup>]

建设期为六个月以下的工程，一般不考虑资金成本。

### D) 开发利润

企业自建自用的工业厂房一般不预测开发利润，故本次评估不考虑开发利润。

### B.成新率

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、水电、装修各方面的保养情况确定其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算该等房屋建筑物的成新率。

#### A) 综合成新率的估算

建筑物采用综合成新率方法确定其成新率(特殊情况下以打分法成新率作为综合成新率)，其一般计算公式为：

$$\text{成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) / 2$$

#### B) 年限法成新率的估算

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

#### C) 打分法成新率的估算

首先，资产评估专业人员进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量，作出鉴定并打分。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分

制评分。

其次，根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100%。

## 2) 机器设备类固定资产

### (1) 评估方法选取依据（理由）

①被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

②被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年度的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对待报废的设备类固定资产按其评估基准那日的可变现净值确认评估值；对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

### (2) 评估原值的估算：

#### ①机器设备（工具用具）、电子设备的评估原值估算：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

#### A. 设备购置价的估算

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格。因委托评估的设备乃价值较低且为市场上常见的工具用具、办公设备等，由于该类设备是易于采购的通用设备，其含增值税购置价格可通过市场询价或参照机械工业信息研究院编制的2022年《中国机电产品报价手册》估算。

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）”的规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的

购置价格应为不含增值税购置。

#### B. 运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算；

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

#### C. 安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

A) 主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

B) 对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

C) 一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费和安装工程费应为不含增值税安装调试费和安装工程费。

#### D. 资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

资金成本一般按整体工程项目合理工期的贷款利率估算。建设资金按均匀投入考虑，计息期按合理工期的一半计算。评估基准日贷款利率依据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR<sub>12</sub>、LPR<sub>60</sub>)为基准，采用插值法推算相应期限的资金成本：建设期一年以内（含一年）LPR<sub>12</sub>为3.70%；建设期一年至五年（含五年）LPR<sub>60</sub>为4.50%。若合理工期n年，则：

(1) 合理工期为半年以上一年以内，推算的相对应银行同期贷款利率：

$$LPR_{n \times 12} = \frac{(60 - n \times 12) \times LPR_{12} + (n \times 12 - 12) \times LPR_{60}}{60 - 12}$$

(2) 合理工期为一年以上五年以内，推算的相对应银行同期贷款利率：

$$LPR_{n \times 12} = \frac{(n \times 12 - 60) \times LPR_{12} + (12 - n \times 12) \times LPR_{60}}{12 - 60}$$

资金成本=（建安工程造价+工程建设前期及其他费用）×[（1+银行同期贷

款利率)<sup>合理的建设工期/2-1]</sup>

建设期为六个月以下的工程，一般不考虑资金成本。

#### E.其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

A) 主要设备(A、B类设备)的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费(试运营费)、科研勘设费、其他及临时工程费等估算(扣除按税法规定可抵扣增值税);

B) 一般设备(C类设备)及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

#### ②车辆评估原值估算:

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中:购置价:按评估基准日现行市价(不含税)估算;

购置附加税:已上牌照车辆考虑,按不含增值税的车辆购置价的10%估算;

其他:主要考虑上牌发生的规费和机动车牌照取得费,按基准日实际费用水平估算。

#### (3)成新率的估算:

一般根据各种设备自身特点及使用情况,综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备(A、B类设备),采用综合分析法进行估算,即以其设计使用寿命年限为基础,先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N(受专业的限制,一般参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限),接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等,并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n,再估算下表所示各成新率的调整系数,进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类,本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围,即成新率的调整系数范围如下:

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15

设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则：成新率  $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术使用寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

③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》”的有关规定和委托评估车辆的具体情况，遵循谨慎原则并按以下公式估算其最小成新率作为被评估车辆的成新率，即：

成新率 = Min (行驶里程成新率，现场勘查成新率)

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

现场勘查成新率 = (发动机系统得分 × 0.4 + 底盘得分 × 0.3 + 车身及装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.2) / 100 × 100%

其中：现场勘查成新率的估算步骤为：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统0.4，底盘0.3，车身及装饰0.1，电气设备0.2，权重系数合计为1），以加权平均确定现场勘查成新率。

#### (4) 无形资产

无形资产——土地使用权根据“城镇土地估价规程”，土地市场价值评估的基本估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。目前重庆市采用招拍挂形式出让的工业用地案例较多，可比较案例较容易取得，故此次评估采用市场比较法；委估宗地的出租及开发案例较少，未有较为公允的市场收益价格，故不宜采用收益还原法、剩余法；委估宗地所在地区征地相关政策及成本不容易取得，故不可以采用成本逼近法。基准地价修正体系基准日距离评估基准日时点较远，故亦不可以采用基准地价修正法。

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与估价对象加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取估价对象在评估期日时地价的方法。

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

式中：

V——待估宗地价格

VB——可比实例价格

A——交易情况修正系数

B——期日修正系数

C——区域修正系数

D——个别修正系数

E——年期修正系数

#### (5) 递延所得税资产

因委托评估的递延所得税资产是计提应收款项的坏账准备及递延收益形成的形成的应纳所得税时间性差异的借方金额。根据产生递延所得税资产的原因、本次计提基础的评估情况、结合公司未来经营情况的判断，在持续经营的前提下，为评估目的实现后的被评估单位实际拥有的资产权利，按应收款项、其他应收款、递延收益与未来可抵扣期间所得税税率的乘积来确定递延所得税资产的评估值。

#### (6) 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段

#### (一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，



即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

## （二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

### 1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

### 2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

### 3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

### 4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

### 5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

### 6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

## （三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

### 1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

## 2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

### （四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

### （五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事人提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的

之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

### 3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

#### （二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

#### （三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的年中时点。

6.假设被评估资产按照目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内不发生重大变化。

7.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

8.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

#### （四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

### 十、评估结论

截至评估基准日，重庆博林特电梯有限公司申报评估并经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为21,532.69万元，负债总额账面值为1,789.72万元，所有者（股东）权益账面值为19,742.97万元。

#### （一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，重庆博林特电梯有限公司总资产评估值为23,008.32万元，评估增减变动额为1,475.63万元，增减变动幅度为6.85%；总负债的评估值为1,789.72万元，无增减值变动；股东全部权益价值评估值为21,218.60万元，评估增减变动额为1,475.63万元，增减变动幅度为7.47%。详细情况见评估结果汇总表。

评估结果与账面价值比较变动情况表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	10,420.77	10,420.77	-	-
非流动资产	2	11,111.92	12,587.55	1,475.63	13.28
长期股权投资	3	0.01	1.38	1.37	13,700.00
投资性房地产	4	2,700.79	3,534.32	833.53	30.86
固定资产	5	3,564.15	2,901.94	-662.21	-18.58
无形资产	6	4,726.26	6,029.20	1,302.94	27.57
递延所得税资产	7	120.71	120.71	-	-
<b>资产总计</b>	<b>8</b>	<b>21,532.69</b>	<b>23,008.32</b>	<b>1,475.63</b>	<b>6.85</b>
流动负债	9	1,307.97	1,307.97	-	-
非流动负债	10	481.75	481.75	-	-
<b>负债总计</b>	<b>11</b>	<b>1,789.72</b>	<b>1,789.72</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>12</b>	<b>19,742.97</b>	<b>21,218.60</b>	<b>1,475.63</b>	<b>7.47</b>

#### （二）收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，重庆博林特电梯有限公司的股东全部权益账面值为19,742.97万元，评估值为18,800.00万元，评估增减变动额为-942.97万元，增减变动幅度为-4.78%。

### （三）评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差2,418.60万元，差异率11.40%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

由于资产基础法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值进行评估来估算企业股东全部权益价值的，而收益法评估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。

当前国家实行较为严格的房地产调控政策，被评估单位的电梯产品受房地产调控政策的影响较大，目前开工率严重不足，为维持企业运营主要厂房已对外出租，同时叠加疫情影响、企业未来经营状况的预测存在较大不确定性。结合本次评估目的，以资产基础法的评估结果更具有谨慎性。经上述分析后我们认为：资产基础法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。

**即：重庆博林特电梯有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为21,218.60万元（大写为人民币贰亿壹仟贰佰壹拾捌万陆仟元整）。**

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

### （三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

### （四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

### （五）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估

单位2022年1-6月财务报表进行了审计，于2022年7月19日出具“CAC审字[2022]0336号”（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

关于长期股权投资：

委托评估的长期股权投资为重庆博林特公司参股公司，截至现场勘查日，重庆博林特已将该股权对外出售，交易手续正在办理过程中。评估人员以其双方拟订的股权转让协议价作为其评估值。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法

律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证

（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 7 月 25 日。

（本页为“沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟股权转让涉及的重庆博林特电梯有限公司股东全部权益价值资产评估报告”签字盖章页，无正文）

北京中评正信资产评估有限公司

资产评估专业人员：

中国·北京

资产评估专业人员：



## 资产评估报告附件

1. 被评估单位审计报告
2. 委托人和被评估单位的法人营业执照复印件
3. 委托人承诺函
4. 被评估单位（其他相关当事人）承诺函
5. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件
6. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
7. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
8. 签名资产评估专业人员职业资格证书登记卡复印件
9. 资产评估汇总表明细表。