

本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
拟股权转让所涉及的博林特电梯秘鲁有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告

中评正信评报字[2023]025号

共1册，第1册

北京中评正信资产评估有限公司

二零二三年三月九日

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	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	8
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	8
二、评估目的	22
三、评估对象和评估范围	22
四、价值类型	23
五、评估基准日	23
六、评估依据	24
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	34
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	36
十二、资产评估报告使用限制说明	36
十三、资产评估报告日	38
资产评估报告附件	40

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；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
拟股权转让所涉及的博林特电梯秘鲁有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告摘要

中评正信评报字[2023]025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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟股权转让所涉及的博林特电梯秘鲁有限公司于评估基准日2022年12月31日的股东全部权益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转让所持有的博林特电梯秘鲁有限公司股权，即对该经济行为所涉及的博林特电梯秘鲁有限公司股东全部权益于评估基准日2022年12月31日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

评估对象为博林特电梯秘鲁有限公司在评估基准日2022年12月31日的股东全部权益价值。

评估范围为博林特电梯秘鲁有限公司申报并经审计的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

截止至评估基准日2022年12月31日，博林特电梯秘鲁有限公司申报评估并经公司所在地会计师事务所审定，经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》执行商定程序的资产总额为556.71万元（其中：流动资产448.36万元，固定资产89.92万元，递延所得税资产18.43万元），总负债966.66万元（其中：流动负债966.66万元），所有者（股东）权益-409.95万元。

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12月31日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，博林特电梯秘鲁有限公司申报评估并经公司所在地会计师事务所审定，经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》执行商定程序的资产总额账面值为556.71万元、负债总额账面值为966.66万元、所有者（股东）权益账面值为-409.95万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，博林特电梯秘鲁有限公司资产总额评估值为609.35万元，评估增减变动额为52.64万元，增减变动幅度为9.46%；负债总额评估值为966.66万元，评估增减变动额为0.00万元，增减变动幅度为0.00%；股东全部权益评估值为-357.31万元，评估增减变动额为52.64万元，增减变动幅度为12.84%。

评估结论为：**博林特电梯秘鲁有限公司股东全部权益市场价值评估值为-357.31万元（大写人民币负叁佰伍拾柒万叁仟壹佰元整）。**

按现行规定，本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）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

本项目不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（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

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（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

博林特电梯秘鲁有限公司所在地会计师事务所出具了“BLT PERU S.A.C. FINANCIAL STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2022 TOGETHER WITH THE INDEPENDENT AUDITORS’ REPORT”。

委托人聘请了中审华会计师事务所(特殊普通合伙)按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求对上述境外审计报告执行了商定程序,并出具了《关于博林特电梯秘鲁有限公司财务报表按照Peruvian GAAP编制与按照中国《企业会计准则》编制的差异比较表执行商定程序的报告》(CAC商字[2023]0004号)。

本次评估是在商定程序报告的基础上进行的,并利用了上述《商定程序报告》相关信息及数据。

(六) 重大期后事项

本次评估无重大期后事项。

(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

本项目不存在评估程序受限的有关情况等事项。

(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

本项目不存在抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(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

本次资产评估对应的经济行为中,没有对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。

(十) 其他需要特别说明的事项

1.资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了现场勘察并进行记录,但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况,资产评估人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任,也不承担其他被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用状况下进行评估的。

2.本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

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
拟股权转让所涉及的博林特电梯秘鲁有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告

中评正信评报字[2023]025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，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让所涉及的博林特电梯秘鲁有限公司股东全部权益在评估基准日2022年12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：

企业名称：沈阳远大智能工业集团股份有限公司

股票简称：远大智能

股票代码：002689.SZ

统一社会信用代码：912101007310057103

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

法定代表人：康宝华

注册资本：人民币壹拾亿肆仟叁佰叁拾壹万零柒佰贰拾伍元整

成立日期：2001年09月24日

经营期限：自2001年09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博林特电梯秘鲁有限公司（以下简称“被评估单位”或“博林特秘鲁公司”），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：

名称：BLT PERU S.A.C.

中文名称：博林特电梯秘鲁有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：ARRESE ORELLANA LUIS HUMBERTO

注册资本：S/. 645,514.00

成立日期：2010年01月20日

经营期限：自2010年01月20日至长期

住所：Jr. Enrique Barrón #1381 cruce con Jr. Manuel del Pino #517,
Urbanización Santa Beatriz - Lince, Lima

经营范围：直梯、扶梯、人行道、立体车库、机电产品、风力发电机、幕墙产品、门窗产品等，以及上述产品相关配件。同事经营以上产品安装、维保以及进出口相关操作业务。

2.历史沿革、股东及持股比例

博林特电梯秘鲁有限公司(BLT PERU S.A.C.)注册于2010年01月20日，由李海涛和 Jun hui Ji（秘鲁籍华人）共同出资成立，成立时登记的股本为 S/.（新索尔）3,000.00，分为 3,000.00 股，每股 S/. 1.00。其中，李海涛持有 2,999.00 股，Jun hui Ji 持有 1.00 股。

公司成立时，出资股东及出资比例如下：

金额单位：S/.

序号	股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	李海涛	2,999.00	2,999.00	99.97	货币
2	Jun hui Ji	1.00	1.00	0.03	货币
	合并	3,000.00	3,000.00	100.00	-

2010年01月21日,李海涛将其持有的股权转让给沈阳博林特电梯股份有限公司,Jun hui Ji 将其持有的股权转让给康宝华。

本次股权转让后, 出资股东及出资比例如下:

金额单位: S/.

序号	股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	沈阳博林特电梯股份有限公司	2,999.00	2,999.00	99.97	货币
2	康宝华	1.00	1.00	0.03	货币
	合并	3,000.00	3,000.00	100.00	-

2010年04月30日, 沈阳博林特电梯股份有限公司对博林特电梯秘鲁有限公司进行增资, 增资金额为S/. 227,106.00。本次增资后, 沈阳博林特电梯股份有限公司出资额为S/.230,105.00, 占注册资本的99.99%, 康宝华出资额为S/. 1.00, 占注册资本的0.01%。

本次增资后, 出资股东及出资比例如下:

金额单位: S/.

序号	股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	沈阳博林特电梯股份有限公司	230,105.00	230,105.00	99.99	货币
2	康宝华	1.00	1.00	0.01	货币
	合并	230,106.00	230,106.00	100.00	-

2010年09月07日, 康宝华将其持有的股权转让给博林特电梯(新加坡)私人有限公司(Brilliant Elevator (Singapore) Pe. Ltd.)。

本次股权转让后, 出资股东及出资比例如下:

金额单位: S/.

序号	股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	沈阳博林特电梯股份有限公司	230,105.00	230,105.00	99.99	货币
2	博林特电梯(新加坡)	1.00	1.00	0.01	货币

私人有限公司				
合并	230,106.00	230,106.00	100.00	-

2011年04月18日，沈阳博林特电梯股份有限公司对博林特电梯秘鲁有限公司进行增资，增资金额为S/. 415,408.00。本次增资后，沈阳博林特电梯股份有限公司出资额为S/. 645,513.00，占注册资本的99.99%，博林特电梯（新加坡）私人有限公司出资额为S/. 1.00，占注册资本的0.01%。

本次增资后，出资股东及出资比例如下：

金额单位：S/.

序号	股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	沈阳博林特电梯股份有限公司	645,513.00	645,513.00	99.99	货币
2	博林特电梯（新加坡）私人有限公司	1.00	1.00	0.01	货币
	合并	645,514.00	645,514.00	100.00	-

2013年12月25日，沈阳博林特电梯股份有限公司名称变更为沈阳博林特电梯集团股份有限公司。

2015年12月09日，沈阳博林特电梯集团股份有限公司名称变更为沈阳远大智能工业集团股份有限公司。

综上，根据《企业境外投资证书》（境外投资证第N2100201600048号），截止至本次评估基准日，出资股东及出资比例如下：

金额单位：S/.

序号	股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	沈阳远大智能工业集团股份有限公司	645,513.00	645,513.00	99.99	货币
2	博林特电梯（新加坡）私人有限公司	1.00	1.00	0.01	货币
	合并	645,514.00	645,514.00	100.00	-

3. 所属子公司情况

截至评估基准日，博林特电梯秘鲁有限公司未设立子公司。

4. 评估单位近两年的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年于基准日的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
总资产	5,567,099.75	3,979,837.94
总负债	9,666,580.03	6,615,826.21
净资产（所有者权益）	-4,099,480.28	-2,635,988.27
项目	2022年度	2021年度
营业收入	171,751.61	225,350.28
营业成本、税金、费用合计	337,832.58	1,137,184.31
信用减值损失	-366,568.50	44,061.64
净利润	-1,058,735.59	-629,941.33

注：2021年和2022年财务数据经博林特电梯秘鲁有限公司所在地会计师事务所审定并出具了“BLT PERU S.A.C. FINANCIAL STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2022 TOGETHER WITH THE INDEPENDENT AUDITORS’ REPORT”。

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求对上述境外审计报告执行了商定程序，并出具了《关于博林特电梯秘鲁有限公司财务报表按照Peruvian GAAP编制与按照中国《企业会计准则》编制的差异比较表执行商定程序的报告》（CAC商字[2023]0004号）。

5.被评估单位的业务经营情况

博林特电梯秘鲁有限公司成立于2010年01月20日，为委托人沈阳远大智能工业集团股份有限公司的境外子公司，公司业务定位为电梯及相关产品销售、服务公司。公司2022年度和2021年度收入分别为171,751.61元、225,350.28元；净利润分别为-1,058,735.59元、-629,941.33元，公司目前属于连年亏损状态。

6.被评估单位的重要资产状况

（1）实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

本次清查并申报评估的实物资产包括存货和固定资产等。

存货为发出商品。账面余额 577,009.51 元，计提存货跌价准备 0.00 元，存货净额 577,009.51 元。主要为电梯配件及购货方欠付的电梯尾款等。

公司固定资产为房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备。

房屋建筑物共计3项，账面原值1,096,950.98元，账面净值896,792.72元，减值准备0.00元，主要为101号公寓、102号公寓和24号停车场，坐落位置为Jr.

Enrique Barrón #1381 Int. 101 /102 Urb. Santa Beatriz, Lima。根据当地不动产登记

文件，上述房屋建筑物为被评估单位从BRUNO ESPINOZA CONSTRUCTORES S.A.C.购入，并支付了全部款项，取得了上述资产的所有权。

机器设备共计7项，账面原值31,898.58元，账面净值2,435.79元，减值准备0.00元，主要为电焊机、曳引机、实验控制台、焊接机、工业用吸尘器等。经评估专业人员现场勘查，下列设备无实物：

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	电钻	220v	台	1	2010年12月	2010年12月	2,221.39	-
2	电焊机	800w	台	1	2010年12月	2010年12月	3,110.01	-
3	工业用吸尘器		台	1	2017年7月	2017年7月	2,626.65	1,203.86

车辆共计2项，账面原值83,509.80元，账面净值0.00元，减值准备0.00元，主要为长城轿车GREATWLL H5和摩托车 Pulsar135。

电子设备共计14项，账面原值30,405.64元，账面净值0.00元，减值准备0.00元，主要为电脑、冰箱、洗衣机、电视、办公家具等办公设备，放置在各个办公区内。经评估专业人员现场勘查，下列设备无实物：

金额单位：人民币元

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
						原值	净值
1	平板电视	台	1	2012年2月	2012年2月	2,898.45	-
2	餐桌	个	1	2012年2月	2012年2月	1,937.53	-
3	美式单人床	个	2	2012年2月	2012年2月	4367.95	-
4	热水器	个	1	2012年2月	2012年2月	1533.77	-
5	洗衣机	个	1	2012年2月	2012年2月	993.61	-
6	电水壶	个	1	2012年2月	2012年2月	150.12	-
7	笔记本电脑	台	1	2012年6月	2012年6月	2901.82	-
8	笔记本电脑	台	1	2012年6月	2012年6月	2901.82	-

列入本次评估范围内的设备类资产，维护保养状况较差。

(2) 实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等公司固定资产账务管理一般，资产维护保养状况较差。

(3) 企业申报的无形资产情况

本次评估被评估单位无账外及账内无形资产。

7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

博林特电梯秘鲁有限公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照Peruvian GAAP（即 Peruvian Generally Accepted Accounting Principles）及其他相关规定编制财务报表。

根据Peruvian GAAP的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（1）会计期间：采用公历年制，自公历每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

（2）记账本位币：以新索尔为记账本位币；

（3）现金及现金等价物的确定标准：现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（4）应收款项

1) 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

公司对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别。

作为公司信用风险管理的一部分，公司利用应收账款账龄为基础来评估各类应收账款的预期信用损失。应收账款的信用风险与预期信用损失率如下：

账 龄	预期平均损失率%
1年以内	5
1至2年	10
2至3年	30
3至4年	50
4至5年	80
5年以上	100

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应

收款项等，公司将该应收账款作为已发生信用减值的应收款项并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(5) 存货

1) 存货的分类：

公司存货分为：在途材料、委托加工材料、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品、产成品、分期收款发出商品、自制半成品、在产品和开发产品、开发成本等种类；

2) 存货的计价方法：

存货取得时按实际成本核算；发出时库存商品及原材料按加权平均法计价，低值易耗品采用一次摊销法；

3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法：

期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价值为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4) 存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕，计入当期损益。经股东大会或董事会批准后差额作相应处理。

(6) 各类固定资产的折旧方法

1) 公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考

考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命，公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	年折旧率%
房屋及建筑物	5.00
机器设备	10.00
运输设备	30.00
家具及电器	10.00
电子设备	25.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(7) 主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	18
企业所得税	应纳税所得额	29.50

注：（1）如果公司分配其全部或部分利润，则对所分配的利润加收6.8%的税率；只要股东是不在该国定居的自然人或法人实体，就应缴纳该税款。

（2）自2005年起，按其净资产价值计算临时净资产税。超过100万索尔的金额适用0.4%的税率。上述税款可以现金支付，也可以分九个月分期支付。实际支付的金额可用于抵扣当年的所得税。

8. 被评估单位所在行业现状与发展前景

(1) 电梯行业概况

电梯行业是指各种电梯、自动扶梯及自动人行道、升降机及其专门配套件的制造。根据国家统计局制定的《国民经济行业分类与代码(GB/T 4754-2017)》，中国把电梯行业归入通用设备制造业(国统局代码C34)中的物料搬运设备制造(国统局代码C343)，其统计4级码为C3435。

电梯是垂直运行的电梯(通常简称电梯)、倾斜方向的自动扶梯、倾斜或水平方向运行的自动人行道的总称。

(2) 电梯行业产业链剖析：产业链条长

从电梯行业产业链上下游来看，电梯制造业的上游主要为基础原材料及电梯零部件制造业。电梯生产和制造最主要的原材料为钢材和稀土，钢材可用于

生产电梯轿厢、轿架、轿门、厅门和上下梁等钣金加工件，稀土是电梯核心部件永磁同步曳引机中永磁体的主要原材料。

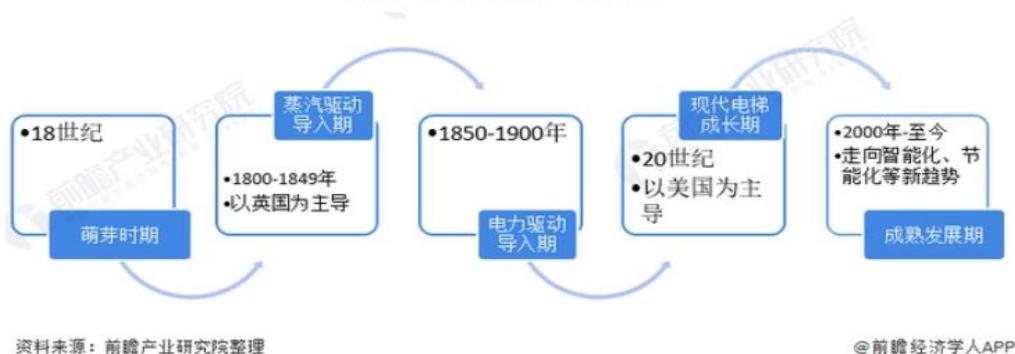
电梯制造业的中游主要是指各类电梯产品的制造，根据电梯的型态来划分，我国电梯产品主要可划分为载人(货)垂直电梯、自动扶梯以及自动人行道等三种类型；根据用途来划分，我国电梯产品可划分为乘客电梯、医用电梯、观光电梯及家用电梯等。

电梯制造业的下游应用市场包括住宅地产、商业地产、旧楼改造、基础设施建设、市政工程建设等领域。房地产市场的发展情况直接影响电梯行业的发展，近年来，受政策调控等影响，我国房地产市场增速趋缓，一定程度上影响着电梯行业的发展。与此同时，我国城镇化进程加快、老旧小区改造、城镇人口增加以及轨道交通、机场、人行天桥等城镇基础设施建设力度的加强，促进着电梯行业的增长速度。

(3) 全球电梯发展由各时期技术驱动

全球电梯行业主要经历了以下发展历程：萌芽阶段-蒸汽驱动导入阶段-电力驱动导入阶段-现代-电梯成长期-成熟发展期。

图表 1：全球电梯行业发展历程



萌芽时期始于18世纪，该时期的“电梯”主要以人力作为驱动；1800-1849年，由于第一次工业革命的技术驱动，电梯进入蒸汽驱动时代，伦敦建筑师伯顿和霍默建造了“上升房间”，这是一个由蒸汽驱动的旅游景点，可以观看伦敦全景。19世纪下半叶，德国发明家Wernervon Siemens设计了第一台电动电梯。20世纪由ElishaOtis创立的OtisElevators公司将负责在纽约新落成的帝国大厦中安装电梯，该电梯能够以每分钟1,200英尺的速度运行——无缝穿越世界上第一座摩天大楼之一。60年代和70年代，磁感应调平、组控制和先进设计的滚轮导轨成为标准设备。早期的固态控制，先进的液压阀和泵组，并且出现了移动电缆的

新设计。2000年后，随着集成电路、固态门探测器边缘、LED、计算机集成控制器和“智能”系统的出现，电梯技术取得了飞速发展。

(4) 10年产量复合增长率为6.6%

从目前电梯产量来看，随着全球人口增长、城镇化进程加快以及人们对便捷生活要求的提高，电梯得到越来越广泛的使用，全球电梯产量保持稳定增长。从2010年的60.8万台增至2017年的113.1万台，年均增长率达9.51%。根据2015-2017年的复合增长率测算出2018-2019年的产量数据分别为115万台、118万台。

2020年全球经济及电梯行业受到Covid-19冲击，结合复合增长率及国际龙头企业的营收增长率进行测算，2020年全球电梯产量约为112万台，较2019年有所下降。

图表2：2010-2020年全球电梯产量(单位：万台)



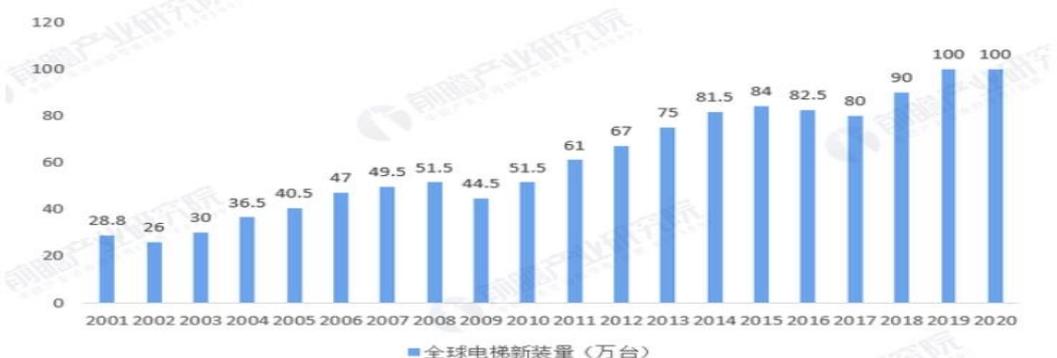
资料来源：《森赫招股说明书》前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

(5) 全球电梯需求呈上升趋势，中国为全球最大市场

从全球电梯需求量来看，结合KONE公布数据及测算数据显示，2010-2020年全球电梯新装量呈波动上升的趋势，2001年全球电梯新装量仅为28.8万台，2020年全球电梯新装量已达到100万台。其中主要受益于近20年发展中国家经济不断发展，高层建筑的数量不断增加，地产行业的蓬勃发展。

图表3：2010-2020年全球电梯新装量(单位：万台)



资料来源：KONE 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

根据KONE公布数据显示，全球新装电梯需求量最大的国家为中国，占世界电梯新装量总数的比重为63%，为世界最大的电梯市场。欧洲、中东及非洲地区的电梯新装量占比为19%，排名第二；南亚、印度及澳大利亚的新装电梯占比为8%。而北美地区及南美地区对新装电梯的需求量较少，占比分别为3%和2%。

注：由于KONE尚未公布2020年数据，故全球电梯新装量区域分布数据仅更新至2019年。

根据电梯科技公布数据，2010-2020年全球电梯保有量不断增长，十年复合增长率为6.29%。2020年全球电梯保有量达到1957万台。

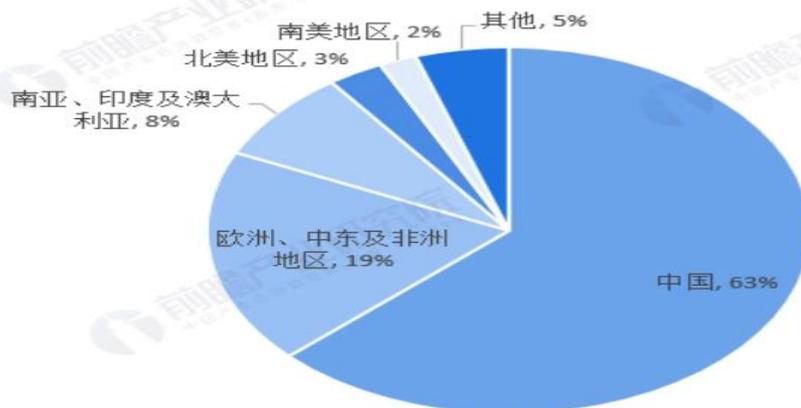
图表5：2010-2020年全球电梯保有量(单位：万台)



根据KONE公布数据显示，目前全球电梯保有量最大的国家为中国，保有量占比为39%；其次为欧洲、中东及非洲地区，该地区的电梯保有量占比为37%；南亚、印度及澳大利亚地区电梯保有量与北美地区相当，占比都为7%。

2020年，中国电梯行业的全球市场份额高达66%，是全球最大的电梯市场，也是行业的主要增长点。欧洲、中东、非洲三地区的电梯市场份额为17%，为全球第二大电梯市场。东南亚、印度和澳洲地区的电梯市场份额为6%，北美洲、南美洲的电梯市场份额分别为3%和2%。

图表4：全球电梯新装量区域分布(单位：%)



9.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

秘鲁，正式名称为秘鲁共和国，是南美洲西部的一个国家。它的北部与厄瓜多尔和哥伦比亚接壤，东部与巴西接壤，东南部与玻利维亚接壤，南部与智利接壤，南部和西部与太平洋接壤。秘鲁是一个非常多样化的国家，它的栖息地从西部太平洋沿海地区的干旱平原到从北部延伸到东南部的安第斯山脉的山峰，再到东部的亚马逊盆地热带雨林和亚马逊河秘鲁有3400万人口，首都和最大城市是利马。面积128万平方公里(50万平方公里)的秘鲁是世界上第19大国家，也是南美洲第三大国家。

秘鲁的领土在古代和中世纪时期是多种文化的发源地，是世界上文明历史最长的国家之一，其遗产可追溯到公元前10世纪。著名的前殖民文化和文明包括卡拉-苏佩文明(美洲最早的文明，被认为是文明的摇篮之一)，纳斯卡文化，瓦里和蒂瓦纳库帝国，库斯科王国和印加帝国，这是哥伦布时代前美洲最大的已知国家。

西班牙帝国在16世纪征服了该地区，并建立了一个涵盖大部分南美领土的总督辖区，首都在利马。随着1551年在利马正式成立国立圣马科斯大学，高等教育开始在美洲进行。1821年，秘鲁正式宣布独立，在José de San Martín和Simón Bolívar的外国军事战役以及阿亚库乔决战之后，秘鲁于1824年完成了独立。在随后的几年里，首先遭受了政治上的不稳定，直到由于对鸟粪的开采而开始了一段相对的经济和政治稳定时期。后来，与智利的太平洋战争(1879-1884)使秘鲁陷入危机，寡头通过平民党夺取了权力。在20世纪，这个国家经历了政变、社会动荡和内部冲突，以及稳定和经济上升的时期。在20世纪90年代，该国实施了一种新自由主义经济模式，这种模式至今仍在使用。随着2000年代大宗商品繁荣的到来，秘鲁经历了一段经济持续增长和贫困减少的时期。

主权国家秘鲁是一个代议制民主共和国，分为25个地区。秘鲁的人类发展水平很高，处于中上收入水平，在人类发展指数上排名第82位。它是该地区最繁荣的经济体之一，平均增长率为5.9%，工业平均增长率为9.6%，是世界上工业增长最快的国家之一。它的主要经济活动包括采矿、制造业、农业和渔业，以及电信和生物技术等其他增长部门。该国是“太平洋美洲狮”(Pacific Pumas)的一部分，这是一个由拉丁美洲太平洋沿岸国家组成的政治和经济集团，具有积极增长、稳定的宏观经济基础、改进的治理和对全球一体化持开放态度的共同趋势。秘鲁在社会自由方面名列前茅，是亚太经济合作组织、太平洋联盟、全面进步跨太平洋伙伴关系协定和世界贸易组织的积极成员;并被认为是一个中等国家。

秘鲁的人口包括梅斯蒂索人、美洲印第安人、欧洲人、非洲人和亚洲人。主要语言是西班牙语，但也有相当一部分秘鲁人说艾马拉语、克丘亚语或其他土著语言。这种文化传统的混合导致了艺术、烹饪、文学和音乐等领域的广泛多样的表达方式。

根据环球印象投资分析秘鲁事业部撰写并发布的《2022-2026年后疫情时代秘鲁投资环境及发展潜力报告》数据显示，尽管秘鲁2022年的宏观经济指数有所下降，但仍旧在拉美地区排名第二，在拉美及加勒比地区的24个国家中排名第六。秘鲁的排名靠前，在整个南美仅落后于巴拉圭，该国较低的财政赤字和经常账户赤字，已连续三年排名第一。但秘鲁今年的宏观经济指数为12.5，劣于2014年的11.1的结果。商会解释说，根据国际货币基金组织的数据，本国在通膨率、财政赤字、经常账户赤字、失业率和GDP增长五个指标中，今年的财政赤字比重增加至GDP的1.9%，并由此影响了宏观经济指数。本次调查显示，同地区排名靠后的国家是委内瑞拉、阿根廷、巴西和苏里南等国。

自1971年秘鲁与中国建交以来，两国一直保持着良好的发展关系。从2011年起，中国取代了美国成为秘鲁最大的贸易伙伴和出口市场。目前，两国的贸易总额在230亿美元以上，中国主要从秘鲁进口铜、铁、铅、锌和鱼粉等大宗商品；对秘鲁出口汽车、电子设备、钢铁、服装等。中国也是秘鲁的主要投资国之一，累计投资总额已超过150亿美元。

工程承包方面，近年来，中国承揽实施了利马地铁、伊基托斯城市给排水项目、万萨水电站等项目的建设，提升了当地的基础设施水平。

除了采矿业，渔业也是秘鲁经济的一大支柱，在上世纪初期，秘鲁捕鱼量达1261万吨，创当时的历史纪录。从80年代开始，受厄尔尼诺现象影响，秘鲁渔业产量极不稳定，多年来一直保持在250-400万吨的水平。

整体而言，最近几年秘鲁的经济在拉美地区多数国家经济萎靡不振时，表现得非常亮眼，过去十年的年均增长率在3%以上。数据显示，2019年秘鲁的GDP为2270亿美元。对于有3200万人口的秘鲁而言，人均GDP达7000美元，已快接近阿根廷、巴西的水平。

10.委托人与被评估单位之间的关系

本次评估委托人为沈阳远大智能工业集团股份有限公司，被评估单位为博林特电梯秘鲁有限公司，被评估单位为委托人的全资子公司。

(二) 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转让所持有的博林特电梯秘鲁有限公司股权，即对该经济行为所涉及的博林特电梯秘鲁有限公司股东全部权益于评估基准日2022年12月31日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

评估对象为博林特电梯秘鲁有限公司股东全部权益在评估基准日2022年12月31日的市场价值。

评估范围为博林特电梯秘鲁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：

截止至评估基准日2022年12月31日，博林特电梯秘鲁有限公司申报评估并经公司所在地会计师事务所审定，经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》执行商定程序的资产总额为556.71万元（其中：流动资产448.36万元，固定资产89.92万元，递延所得税资产18.43万元），总负债966.66万元（其中：流动负债966.66万元），所有者（股东）权益-409.95万元。

委托评估的资产类型、账面金额具体申报如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	4,483,559.10	12	四、流动负债合计	9,666,580.03
2	货币资金	297,878.46	13	应付账款	6,192,919.07
3	应收账款	3,054,781.54	14	预收款项	2,839,216.56
4	预付款项	168,943.64	15	应付职工薪酬	34,473.38
5	其他应收款	143,492.99	16	应交税费	167,755.59
6	存货	577,009.51	17	其他应付款	432,215.43
7	其他流动资产	241,452.96	18	五、非流动负债合计	-
8	二、非流动资产合计	1,083,540.65	19	六、负债总计	9,666,580.03
9	固定资产	899,228.51			
10	递延所得税资产	184,312.14			

序号	科目名称	账面价值	序号	科目名称	账面价值
11	三、资产总计	5,567,099.75	20	七、净资产（所有者权益）	-4,099,480.28

上述数据已经博林特电梯秘鲁有限公司所在地会计师事务所审定并出具了“BLT PERU S.A.C. FINANCIAL STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2022 TOGETHER WITH THE INDEPENDENT AUDITORS’ REPORT”。

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求对上述境外审计报告执行了商定程序，并出具了《关于博林特电梯秘鲁有限公司财务报表按照Peruvian GAAP编制与按照中国《企业会计准则》编制的差异比较表执行商定程序的报告》（CAC商字[2023]0004号）。

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）企业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公允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12月31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：

（一）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。

（二）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 ([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。

（三）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日第十三届全国人大三次会议表决通过）；
2. 《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》)；
3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；
4. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ 1993（秘鲁宪法）；
5. 《所得税法》（第774号议会授权法令）；
6. 《税法典》（第816号议会授权法令）；
7. 《普通销售税和消费选择税法》（第821号议会授权法令）；
8. 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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《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. 被评估单位的公司工商资料、审计报告等（复印件）；
2. 房产证（复印件）；
3. 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）；
4. 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. 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；
3. 被评估单位所在行业的相关资料；
4. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 秘鲁当地二手房交易网站（ciudaris inmobiliaria）；
6. 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；
7. 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；
3. 被评估单位近年来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. 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。

一）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：

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

（2）收益法的适用性分析

博林特电梯秘鲁有限公司成立于2010年01月20日，为委托人沈阳远大智能工业集团股份有限公司的境外子公司，公司业务定位为电梯及相关产品销售、服务公司。公司2022年度和2021年度收入分别为171,751.61元、225,350.28元；净利润分别为-1,058,735.59元、-629,941.33元，公司目前属于连年亏损状态。结合本次评估目的，公司未来经营的可持续性无法进行合理预测。

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不适宜采用收益法。

2.市场法

（1）市场法应用的前提条件：

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

（2）市场法的适用性分析

- ①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

秘鲁目前公开且活跃的主板股票市场主要为利马证券交易所（Bolsa de Valores de Lima），通过英为财经查询，利马股指仅有28家交易活跃的上市公司股票。不能满足市场法评估的可比企业的“数量”要求。

- ②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，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

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不适宜采用市场法。

3.资产基础法

（1）资产基础法应用的前提条件：

- ①评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- ②评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- ③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

- ①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。

②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相关网站、软件等多渠道获取。

③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。

二）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

一）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）应收款项、预付账款和其他应收款

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，在审计确定并经核实无误的基础上，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。

（3）存货

委托估值的存货为发出商品。评估人员依据调查情况和被评估单位提供的资料分析，查阅了账簿记录、会计凭证及相关合同，纳入评估单位的发出商品

为电梯备品备件以及尚未结转成本的电梯尾款。对于备品备件，存放较好，并且市场价格波动不大，账面价值能够反映评估基准日市场价值，因此以审计确定后账面值作为评估值；对于尚未结转成本的电梯尾款，本次评估按照审计后账面值作为评估值。

(4) 其他流动资产

评估人员核对了协议及相关资料，查阅了原始记账凭证。在确认相关经济业务真实性的基础上以审计确定并经核实无误的账面值确定评估值。

2. 固定资产

(1) 房屋建筑物类固定资产

1) 评估方法

① 评估方法简介

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

A. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

B. 市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。

C. 成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

② 评估方法的选择

评估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、市场法和成本法（资产基础法）三种评估的基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

③ 评估方法的适用性分析

A. 收益法

a. 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。

b.收益法的适用性分析

收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。由于估价对象的用途为办公公寓，目前处于自用状态，现阶段租售比较低，收益法测算结果不能较为客观的反映估价对象的客观价值，因此本次评估不采用收益法。

B.市场法

a.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。

b.市场法的适用性分析

经了解，委估对象所在区域同类型房地产交易市场公开活跃，可比案例较多，可以更好的反映待估对象的市场价值，故本次选择市场比较法进行评估。

C.成本法

a.成本法应用的前提条件：

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。

b.成本法的适用性分析

由于估价对象性质仅为单套办公公寓用途，无法获得其用于计算重置成本的相关资料，且作为办公公寓用途用房，成本法也无法反映其市场价值。故不选用成本法评估。

④评估计算方法及计算公式

采用市场法评估不动产时，应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。

交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

市场比较法的计算公式为：

$$V=V_0\times A/A_0\times B/B_0\times C/C_0\times D/D_0$$

其中：V = 待估房地产价值；

V0 = 比较实例房地产价格；
A = 待估房地产交易情况指数；
A0 = 比较实例房地产交易情况指数；
B = 待估房地产期日房地产价格指数；
B0 = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；
C = 待估房地产区位状况条件指数；
C0 = 比较实例房地产区位状况条件指数；
D = 待估房地产实物状况条件指数；
D0 = 比较实例房地产实物状况条件指数。

(2) 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，在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，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，无法预测其未来年期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：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

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重置全价的确定

对于秘鲁内生产和购买的机器设备和电子设备，由于较难查询到现行市场价格，故本次采用价格指数法调整计算重置全价。计算公式为：

$$\text{重置全价} = \text{账面原值单价} \times \text{价格指数} \times \text{数量}$$

②成新率的确定

A. 机器设备

主要采用勘查法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=勘查法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

现场勘查法是对设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将估值对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断设备的成新率。

使用年限法。其计算公式为：

使用年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

B. 电子设备

在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，主要采用使用年限法估算其成新率。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%

2) 对车辆采用残值确认评估值

由于被评估对象的车辆已停止生产，无法查询现行市场价值，并且在当地二手车交易公开市场上很难找到与委估车辆型号一致或相似的车辆交易案例，经评估人员调查，委估车辆购置时间长，同型号车辆已停产多年，二手市场无法找到相同车辆，本次评估以其残值确认评估值。

3. 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所形成的应纳税所得额时间性差异的借方金额，本次评估对往来款分项按预计可回收金额评估，以往来款评估后形成的预估损失重新测算的递延所得税资产与其账面值基本一致，故以递延所得税资产审计确定并核实后的账面值估算为评估值。

4. 负债

在清查核实的基础上，以审计确定并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方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较大变化。

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。

2. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

（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，博林特电梯秘鲁有限公司申报评估并经公司所在地会计师事务所审定，经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》执行商定程序的资产总额账面值为556.71万元、负债总额账面值为966.66万元、所有者（股东）权益账面值为-409.95万元。

（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，博林特电梯秘鲁有限公司资产总额评估值为609.35万元，评估增减变动额为52.64万元，增减变动幅度为9.46%；负债总额评估值为966.66万元，评估增减变动额为0.00万元，增减变动幅度为0.00%；股东全部权益评估值为-357.31万元，评估增减变动额为52.64万元，增减变动幅度为12.84%。详细情况见评估结果汇总表。

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	448.36	448.36	-	-
2 非流动资产	108.35	160.99	52.64	48.58
3 其中： 固定资产	89.92	142.56	52.64	58.54
4 递延所得税资产	18.43	18.43	-	-
5 资产总计	556.71	609.35	52.64	9.46
6 流动负债	966.66	966.66	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	966.66	966.66	-	-
9 净资产（所有者权益）	-409.95	-357.31	52.64	12.84

综上所述：博林特电梯秘鲁有限公司股东全部权益市场价值评估值为-357.31万元（大写人民币负叁佰伍拾柒万叁仟壹佰元整）。

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

本项目不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(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

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

(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

博林特电梯秘鲁有限公司所在地会计师事务所出具了“BLT PERU S.A.C. FINANCIAL STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2022 TOGETHER WITH THE INDEPENDENT AUDITORS' REPORT”。

委托人聘请了中审华会计师事务所(特殊普通合伙)按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求对上述境外审计报告执行了商定程序,并出具了《关于博林特电梯秘鲁有限公司财务报表按照Peruvian GAAP编制与按照中国《企业会计准则》编制的差异比较表执行商定程序的报告》(CAC商字[2023]0004号)。

本次评估是在商定程序报告的基础上进行的,并利用了上述《商定程序报告》相关信息及数据。

(六) 重大期后事项

本次评估无重大期后事项。

(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

本项目不存在评估程序受限的有关情况等事项。

(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

本项目不存在抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(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

本次资产评估对应的经济行为中,没有对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。

(十) 其他需要特别说明的事项

1. 资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了现场勘察并进行记录,但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况,资产评估人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任,也不承担其

他被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用状况下进行评估的。

2.本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

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对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2023年03月09日。

（本页是沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟股权转让所涉及的博林特
电梯秘鲁有限公司股东全部权益市场价值资产评估报告的签章页，无正文）

北京中评正信资产评估有限公司

资产评估师：

中国·北京

资产评估师：

资产评估报告附件

1. BLT PERU S.A.C. FINANCIAL STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2022 TOGETHER WITH THE INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
2. 关于博林特电梯秘鲁有限公司财务报表按照 Peruvian GAAP 编制与按照中国《企业会计准则》编制的差异比较表执行商定程序的报告（CAC 商字[2023]0004 号）
3. 委托人的法人营业执照复印件
4. 企业境外投资证书（境外投资证第 N2100201600048 号）复印件
5. 被评估单位注册信息证明复印件
6. 委托人承诺函
7. 被评估单位承诺函
8. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件
9. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
10. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
11. 签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
12. 资产评估汇总表或者明细表