

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
拟股权转让所涉及的哈尔滨博林特电梯有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告

中评正信评报字[2022]116号

共1册，第1册

北京中评正信资产评估有限公司

二零二二年十一月二十一日

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	9
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	9
二、评估目的	26
三、评估对象和评估范围	26
四、价值类型	27
五、评估基准日	27
六、评估依据	28
七、评估方法	30
八、评估程序实施过程和情况	33
九、评估假设	40
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	41
十二、资产评估报告使用限制说明	42
十三、资产评估报告日	46
资产评估报告附件	48

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哈尔滨博林特电梯有限公
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[2022]116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哈尔滨博林特电梯有限公司于评估基准日2022年10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哈尔滨博林特电梯有限公司股权，即对该经济行为所涉及的哈尔滨博林特电梯有限公司股东全部权益于评估基准日2022年10月31日的市场价值进行评估，为上述经济行提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为哈尔滨博林特电梯有限公司在评估基准日2022年10月31日的股东全部权益价值。

评估范围为哈尔滨博林特电梯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10月31日，哈尔滨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)审定的资产总额为2,160.48万元（其中：流动资产95.42万元，在建工程841.45万元，无形资产1,223.61万元），总负债101.53万元（其中：流动负债1.53万元，非流动负债100.00万元），所有者（股东）权益2,058.95万元。

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10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，哈尔滨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2,160.48万元、负债总额账面值为101.53万元、所有者（股东）权益账面值为2,058.95万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，哈尔滨博林特电梯有限公司资产总额评估值为2,160.48万元，评估增减变动额为0.00万元，增减变动幅度为0.00%；负债总额评估值为101.53万元，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2,058.95万元，评估增减变动额为0.00万元，增减变动幅度为0.00%。

评估结论为：**哈尔滨博林特电梯有限公司股东全部权益市场价值评估值为2,058.95万元（大写人民币贰仟零伍拾捌万玖仟伍佰元整）。**

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

本项目申报评估的在建工程中1#厂房、门卫室和厂区配套（围墙）已完工，尚未取得房屋所有权证，哈尔滨博林特电梯有限公司承诺，在建工程中建筑物所有权均归哈尔滨博林特电梯有限公司所有，若出现产权权属纠纷，由哈尔滨博林特电梯有限公司承担所有责任。对于未办理房屋所有权证的建筑物，评估专业人员通过互联网连线进行了资产的线上查勘，并由企业人员配合进行了测量，并结合“哈建报字（经开区）第2012-048号”《哈尔滨经开区工程建设项目报建备案表》来确定建筑物的建筑面积。

除上述情况外，不存在其他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

委托人聘请了中审华会计师事务所(特殊普通合伙)对哈尔滨博林特电梯有限公司2022年10月财务报表进行了审计,并于2022年11月21日出具了“CAC审字[2022]0474号”《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

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

2020年01月全世界爆发了新冠肺炎疫情,全国各地启动了各种应对措施。截至报告出具日,新冠肺炎疫情尚未结束,被评估单位所在城市疫情防控严格,无法进行实地现场实勘。本次评估过程中,评估专业人员与当地工作人员进行互联网连线进行了资产的线上查勘。

(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

1.2011年02月25日,哈尔滨经济技术开发区管理委员会与哈尔滨博林特电梯有限公司签订《协议书》。

协议书第一条、第二条约定:哈尔滨经济技术开发区管理委员会同意哈尔滨博林特电梯有限公司在哈南工业新城启动区内兴建垂直电梯、自动扶梯、人行道整机等项目,项目总投资1.00亿元人民币。哈尔滨博林特电梯有限公司承诺于2011年04月开工建设,2011年12月底前厂房和全部附属设施竣工,2012年06月底前投产。

协议书第七条约定：若哈尔滨博林特电梯有限公司未按计划完成项目建设，造成“半截子工程”，在约定竣工时间满一年后，哈尔滨经济技术开发区管理委员会会同有关部门将对“半截子工程”做如下处置：（1）哈尔滨经济技术开发区管理委员会无条件收回该项目用地，并自由处置地上附着物。（2）哈尔滨博林特电梯有限公司因市场因素、建设投资估算失误等原因造成工程停止，应在约定竣工时间内以有效的书面文件通知对方，经哈尔滨经济技术开发区管理委员会认可后另行商定处置办法；若超过约定竣工时间三个月仍未通知哈尔滨经济技术开发区管理委员会，或通知后未取得哈尔滨经济技术开发区管理委员会认可，按本条（1）款执行。

协议书第八条约定：若哈尔滨博林特电梯有限公司因不可抗力因素影响造成工程停止，双方另行确定有关建设事项并签订补充协议。

协议书第九条约定：哈尔滨博林特电梯有限公司项目竣工后，一年内生产处于停顿，必须向哈尔滨经济技术开发区管理委员会说明原因并确定恢复生产日期。若停产达二年，哈尔滨经济技术开发区管理委员会可会同有关部门收回土地使用权，废止本协议，地上附着物由哈尔滨博林特电梯有限公司在六个月内自行处置，六个月后哈尔滨经济技术开发区管理委员会有处置权。

协议书第十条约定：若哈尔滨博林特电梯有限公司向他方进行财产、项目转移及改变用途，需提前30天以有效的书面文件通知哈尔滨经济技术开发区管理委员会，经哈尔滨经济技术开发区管理委员会批准后方可进行。

2011年02月25日，哈尔滨经济技术开发区管理委员会与哈尔滨博林特电梯有限公司签订《补充协议》。协议约定：哈尔滨博林特电梯有限公司预计在哈南工业新城兴建垂直电梯、自动扶梯、人行道整机等项目总投资为1.00亿元，其中固定资产投资为8,040.00万元，投资强度（单位用地面积的固定资产投资额）预计为2,297.00元/平方米。为支持哈尔滨博林特电梯有限公司发展，哈尔滨经济技术开发区管理委员会拟给予哈尔滨博林特电梯有限公司项目固定资产投资补贴，初步约定补贴额为553.00万元人民币（最终以财政局核算为准），以货币方式分期支付。具体方式为：哈尔滨博林特电梯有限公司开工建设后30日内，哈尔滨经济技术开发区管理委员会预付补贴款的20.00%；基础工程施工完毕后30日内，哈尔滨经济技术开发区管理委员会向哈尔滨博林特电梯有限公司预付补贴款的20.00%；建筑主体完工后30日内，哈尔滨经济技术开发区管理委员会向哈尔滨博林特电梯有限公司预付补贴款的20.00%；全部工程竣工验收投产后，

哈尔滨经济技术开发区管理委员会核算哈尔滨博林特电梯有限公司完成的固定资产投资额，依照有关政策规定，按哈尔滨博林特电梯有限公司固定资产投资额达到的相关标准核算补贴总额，向哈尔滨博林特电梯有限公司支付剩余补贴款。如核算后哈尔滨博林特电梯有限公司投资强度低于国家关于《工业项目建设用地控制指标》中相应标准，或哈尔滨博林特电梯有限公司项目实施与双方协议及本补充协议中约定内容严重不符的，哈尔滨经济技术开发区管理委员会将会同有关部门无偿收回该用地，造成的经济损失由哈尔滨博林特电梯有限公司承担。

本次评估未考虑上述协议可能对被评估单位在建工程和土地使用权的产权权属造成的影响。提请报告使用人关注。

2.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、室内外状况进行了线上勘察并进行记录，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。

3.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哈尔滨博林特电梯有限公
司股东全部权益市场价值
资产评估报告

中评正信评报字[2022]116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哈尔滨博林特电梯有限公司股东全部权益在评估基准日2022年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、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哈尔滨博林特电梯有限公司（以下简称“被评估单位”或“博林特电梯”），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：91230199571947281W

名称：哈尔滨博林特电梯有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：闫凌宇

注册资本：叁仟万圆整

成立日期：2011年06月10日

经营期限：自2011年06月10日至长期

住所：哈尔滨经开区南岗集中区长江路368号1613、1614、1616室

经营范围：开发、销售：电梯、自动扶梯、自动人行道设备、立体车库及配件、永磁同步电机、曳引机、调频调压式曳引系统设备、机器人、自动旋转门、擦窗机、自动车库设备、电控柜、金属钣金材料（以上不含国家专项审批产品）；筹建以上产品的生产项目。（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）。

2.历史沿革、股东及持股比例

2010年12月15日，哈尔滨市工商行政管理局开发区分局《企业名称预先核准通知书》（（黑哈）登记内名预核字[2010]第8334号），预先核准的企业名称为哈尔滨博林特电梯有限公司，保留期至2011年06月19日。

博林特电梯成立于2011年06月10日，由沈阳博林特电梯股份有限公司出资成立，注册资本为人民币3,000.00万元，实际缴付人民币3,000.00万元，

出资方式为货币出资，持股比例为 100.00%。

上述行为已经哈尔滨龙祥会计师事务所有限责任公司验资，并出具了“哈龙祥验字[2011]第 1016 号”《验资报告》。

公司成立时股东及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

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	3,000.00	3,000.00	100.00	货币
	合并	3,000.00	3,000.00	100.00	-

根据 2013 年 12 月 25 日沈阳市工商行政管理局《企业变更登记核准通知书》，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。

根据 2014 年 05 月 22 日哈尔滨博林特电梯有限公司《股东会决议》及《变更登记审核表》（注册号：230199100106307），公司股东名称由沈阳博林特电梯股份有限公司变更为沈阳博林特电梯集团股份有限公司。

股东名称变更后，股东及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

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	沈阳博林特电梯集团股份有限公司	3,000.00	3,000.00	100.00	货币
	合并	3,000.00	3,000.00	100.00	-

根据 2015 年 12 月 09 日沈阳市工商行政管理局《外商投资企业变更登记通知书》（（沈 01）外资变准字[2015]第 1500473990 号），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。

根据 2016 年 06 月 13 日哈尔滨博林特电梯有限公司《股东决定》，公司股东名称由沈阳博林特电梯集团股份有限公司变更为沈阳远大智能工业集团股份有限公司。

截止至本次评估基准日，股东及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

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	3,000.00	3,000.00	100.00	货币
	合并	3,000.00	3,000.00	100.00	-

3. 所属子公司情况

截至评估基准日，博林特电梯未设立子公司。

4. 评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位近几年于基准日的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2022年10月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
总资产	21,604,745.04	30,611,909.31	29,348,887.93	26,464,070.74
总负债	1,015,319.07	1,115,319.07	1,111,083.54	1,115,319.07
净资产（所有者权益）	20,589,425.97	29,496,590.24	28,237,804.39	25,348,751.67
项目	2022年1-10月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	-	1,664,709.71		
营业成本、税金、费用	353,411.76	333,296.72	365,842.52	391,639.83
合计				
投资收益	-4,919,604.95			
信用减值损失	-35,200.00			
资产减值损失	-3,598,972.92			
净利润	-8,907,164.27	1,331,093.32	-365,842.52	-391,639.83

注：中审华会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位2022年10月财务报表进行了审计，并于2022年11月21日出具了“CAC审字[2022]0474号”《审计报告》；2019年度、2020年度、2021年度财务数据未经审计。

5. 被评估单位的业务经营情况

哈尔滨博林特电梯有限公司成立于2011年06月，注册资本3,000万元，股东为沈阳远大智能工业集团股份有限公司，主营业务为开发销售电梯，扶梯及电梯配件等相关产品。

2011年05月21日，公司同哈尔滨市国土资源局签订了土地使用权出让合同，购入哈南工业新城南城一路西侧土地共35,364.40平方米，用于工业项目建设。

截止至本次评估基准日，原规划建设厂房1-3#，3栋房屋建筑物，目前只有1#厂房、门卫室、厂区围墙建成，厂房面积约6,804.00平方米，2-3#厂房未按原规划完成建设，只完成部分前期基础。公司目前未开展正常生产经营活动。

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为在建工程。

1) 在建工程

在建工程账面余额合计为 11,095,140.32 元，减值准备合计为 2,680,655.32 元，账面价值合计为 8,414,485.00 元，为 1#厂房、2#厂房基础、门卫室、厂区配套（围墙）、3#厂房基础及待摊支出。该项目位于哈尔滨哈南工业新城南城一路西侧，根据“哈建报字（经开区）第 2012-048 号”《哈尔滨经开区工程建设项目报建备案表》记载，开工日期为 2012 年 06 月 28 日，竣工日期为 2013 年 11 月 18 日，投资总额为 10,000.00 万元，规划建筑面积为 14,501.16 平方米，用途为工业用途，其中 1#厂房规划面积为 6,804.00 平方米，2#厂房规划面积 6,804.00 平方米，3#厂房规划面积 856.40 平方米，门卫室规划面积 36.76 平方米，厂区配套（围墙）长度为 480.00 米，材质为铸铁铁艺栅栏；待摊支出主要为前期费用和基础设施配套费。

因东北地区经济发展放缓，房地产行业进入低迷状态，当地电梯市场需求前景低于预期，因此委托人从投资收回可行性角度考虑，于 2014 年 07 月决定放弃对该项目继续投资建设。截止至本次评估基准日，委估 1#厂房已完工，结构为钢结构，室内层高 11.7 米，滚涂地面，四周及顶部为彩钢结构，局部二层为办公用途，地面铺设地砖，墙面大白，断桥铝窗；门卫室基本完工，外墙贴防冻瓷砖，断桥铝门窗，室内水泥压光地面，墙面大白；2#厂房及 3#厂房只完成基础部分，因企业维护较差，2#厂房基础和 3#厂房基础损毁较严重。

截止至本次评估基准日，上述在建工程目前处于停工、闲置状态。

委估宗地上建（构）筑物在评估基准日时尚未取得《房屋所有权证》，已取得《建设用地规划许可证》，证号为“哈规城（开发）地字第[2012]50 号”，规划用地面积 35,364.40 平方米；《建设工程规划许可证》证号为“哈规城（开发）建字第[2012]38 号”，规划建设规模 14,501.16 平方米；《建筑工程施工许可证》编号“HJK13-225”，规划建设规模 14,501.16 平方米；根据“哈建报字（经开区）第 2012-048 号”《哈尔滨经开区工程建设项目报建备案表》记载，1#厂房规划面积为 6,804.00 平方米，2#厂房规划面积 6,804.00 平方米，3#厂房规划面积 856.40 平方米，门卫室规划面积 36.76 平方米。

(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
公司在建工程账务管理清晰准确，在建工程维护较差。

(3) 企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权，原始入账价值为 17,010,000.00 元，账面余额为 13,154,400.00 元，减值准备为 918,317.60 元，账面价值为 12,236,082.40

元。土地使用权位于哈尔滨哈南工业新城南城一路西侧，使用权人为哈尔滨博林特电梯有限公司，使用权面积为 35,364.40 平方米，《国有土地使用权》证号为“哈国用（2012）第 01000062 号”，地号为 7-11-7-4，图号为 185.60-291.00，地类（用途）为工业用地，使用权类型为出让，取得日期为 2011 年 06 月 27 日，土地出让金已于 2011 年 07 月 06 日全额缴纳，终止日期为 2061 年 06 月 26 日，土地四至为：北至黑龙江省加藤工程机械有限公司，南至哈南第八大道，西至京哈高速，东至哈南一路，该宗地未设立抵押、担保等他项权利。

土地使用权详情如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	哈国用（2012）第 01000062 号	哈尔滨博林特电梯有限公司土地	哈尔滨哈南工业新城南城一路西侧	2061/06/26	出让	工业用地	50	六通一平	35,364.40	12,236,082.40

7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

哈尔滨博林特电梯有限公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》和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》（2014年修订）及其他相关规定编制财务报表。

根据企业会计准则的相关规定，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：以人民币为记账本位币；

（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) 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

公司认为所持有的银行承兑汇票的承兑银行信用评级较高，不存在重大的

信用风险，也未计提损失准备。公司持有的商业承兑汇票的预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

2) 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。

纳入合并范围的子公司、内部职工借款及关联方的应收款项不计提预期信用损失。

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

类别	明细类别	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物		20	5%-10%	4.75%-4.5%
机器设备	工具类	3-5	5%-10%	31.67%-30%
	设备类	10	10%	9%
运输设备		4	5%-10%	23.75%-22.5%
电子及办公设备		3	5%-10%	31.67%-30%

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。

2) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

固定资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间做相应的调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（7）在建工程

公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

（8）无形资产

公司无形资产包括土地使用权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	50年	直线法	

公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

（9）主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
----	------	-------

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	13/9/6
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税、消费税之和计算缴纳	7
教育附加	按实际缴纳的增值税、消费税之和计算缴纳	3
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税、消费税之和计算缴纳	2
企业所得税	应纳税所得额	25

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。我国电梯行业历经 30 年的发展，已成为现代社会发展必不可少的重要建筑设备，对于改善人民生活品质，提高生活质量，实现我国建筑业“节能省地”的国策起到了不可替代的支撑作用;同时电梯又因其功能与广大人民群众安全与生活质量息息相关，多年来一直被国家列为特种设备，其发展状况也一直为政府和人民群众所关注。

(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，根据电梯的形态来划分，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) 中国电梯行业发展历程：行业处在突飞猛进阶段

目前，我国电梯行业发展较为迅速，但是过去由于经济实力和技术水平的限制，我国电梯行业的发展相较于西方国家整体起步较晚。1900年，美国奥的斯电梯公司获得在中国的第1份电梯合同并为上海提供2台电梯，从此，世界电梯历史上展开了中国的一页。

1950-1979年，坚持独立自主，艰苦研制开发、粗放生产阶段，这一阶段我国基本以国内自制产品为主。1959年9月，公私合营上海电梯厂为北京人民大会堂等重大工程制造安装了81台电梯和4台自动扶梯。其中这4台AC2-59型双人自动扶梯是我国自行设计和制造的第1批自动扶梯，由公私合营上海电梯厂与上海交通大学共同研制成功，安装在铁路北京站。截止改革开放前，全国电梯制造企业10余家，累计共生产、安装电梯约1万台。

1980-2007年，建立三资企业，行业快速发展阶段。1980年7月4日，中国建筑机械总公司、瑞士迅达股份有限公司、中国香港怡和迅达(远东)股份有限公司3方合资组建中国迅达电梯有限公司。这是我国自改革开放以来机械行业里第1家合资企业。该合资企业包括上海电梯厂和北京电梯厂。中国电梯行业相继掀起了引进外资的热潮。这一阶段我国共生产、安装电梯约42万台。

2008-2021年，我国电梯行业处于高速发展阶段。政府工作报告在2018年至2019年连续两年提出“支持加装电梯和无障碍环境建设”，也将极大程度促进市场服务行业的发展。政府出台了各项政策以鼓励电梯安装，如住建部办公厅于2019年2月发布的《住宅项目规范(征求意见稿)》及《非住宅项目规范(征求意见稿)》均明确要求在新建的楼宇安装电梯，从而促进电梯服务市场快速增长。近十年来国内的电梯制造企业数量激增，生产数量、在用电梯保有量均呈现高速增长，目前我国已成为世界最大的新装电梯市场和最大的电梯生产国。2020年《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》将进一步推动换装电梯、加装电梯的市场发展。

(4) 中国电梯行业政策背景：政策加持，带动换装、加装电梯市场

电梯对我国建筑业以及人们的生产、生活日常来说是必不可少的一项特种设备。自2018年起，我国出台了各项政策推动了中国电梯行业的蓬勃发展。

从电梯质量及维保方面来看，2018年-2021年，我国国务院办公厅以及国

国家市场监督管理总局依次推出了《关于加强电梯质量安全工作的意见》、《关于开展电梯质量安全追溯信息平台试点工作的通知》、《关于进一步做好改进电梯维护保养模式和调整电梯检验检测方式试点工作的意见》以及《关于加快电梯隐患排查治理提升应急处置能力和维保工作质量的通知》，从生产、销售端保证了电梯的质量安全，从维保检修端确保电梯的定期保养工作以及对被困乘客的及时安全施救工作等。

从电梯下游需求端来看，近三年我国继续深入推进新型城镇化。为更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。2020年，关键性文件《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。这将会使社会对电梯的需求量大大增加，推动电梯行业的迅速发展。

(5) 中国电梯行业发展现状分析

1) 中国电梯产量持续增长

在城镇化持续发展、基础设施投资建设和旧楼加装电梯等动力推动下，电梯行业产量逐渐增多。根据中国电梯协会数据，2020年我国电梯产量达到105万台，增长7.1%。



资料来源：中国电梯协会 前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

2) 中国电梯和自动扶梯新增安装量呈波动上涨趋势

根据 Statista 的统计数据显示，2001-2019 年，中国电梯和自动扶梯新增安装数量呈现波动上涨趋势，2019 年电梯和自动扶梯新增安装数量为 60 万台。结合历史新装数量数据及保有量新增数量初步测算，2020 年中国电梯和自动扶梯的新装数量约为 65 万台。



3) 中国换装电梯市场需求不断增加

一般而言，三菱、日立等日本电梯的报废年限约在 15 年，奥的斯、迅达、通力等欧美电梯的报废年限在 25 年。由于我国电梯大部分标准都是参照日本标准设定，电梯报废年限也在 15 年左右。随着在用电梯使用寿命临近，预计未来旧梯更新需求将进一步增加。根据中国电梯行业商务年鉴统计数据，我国电梯的产销量及淘汰年限如下表所示：

假设所有电梯的报废年限均为 15 年，且所有报废电梯均会进行换新。在国土资源紧张的背景下，建筑楼层增加及用地紧凑度加强会带来单位面积电梯使用数量的提升，进一步假设单位电梯换新比例为 1: 1.5，即平均一台报废电梯将带来 1.5 台电梯的报废需求。前瞻保守估计，2020 年，中国电梯行业电梯换装需求约为 20.25 万台。到 2026 年，中国电梯换装需求将增长至 68.55 万台。

1999-2011年中国电梯行业电梯年产量及淘汰年限(单位：台)

生产年份	总产量	淘汰年限
1999 年	32500	2014 年
2000 年	37500	2015 年
2001 年	46710	2016 年
2002 年	63190	2017 年
2003 年	84610	2018 年
2004 年	110000	2019 年
2005 年	135000	2020 年
2006 年	147832	2021 年
2007 年	186000	2022 年
2008 年	234302	2023 年
2009 年	262000	2024 年
2010 年	365000	2025 年
2011 年	457000	2026 年

资料来源：《2013-2014中国电梯行业商务年鉴》前瞻产业研究院整理 ©前瞻经济学人APP

(6) 中国电梯行业竞争格局分析

1) 区域竞争格局：广东省、江苏省电梯产业密集

从电梯企业全国区域分布来看，广东省、江苏省、山东省、浙江省、河北省等沿海省市的电梯企业分布较为密集；其中广东省、江苏省企业数量相当，其电梯企业数量分别为 11378 家和 11234 家，远超第三名山东省。目前，我国电梯产业已经形成完善的产业集群，我国电梯整机及零部件的制造主要集中在长江三角洲、珠江三角洲和京津冀地区，形成了江苏苏州、浙江湖州南浔区、上海和广东广州等为代表的电梯制造基地。

2) 企业竞争格局：老牌外资品牌垄断市场，民族品牌奋起直追

综合各品牌在中国市场的研发能力、产品质量、服务水平和顾客满意度等表现，中国电梯行业竞争企业可分为四个梯队，以通力、日立以及奥的斯为代表的老牌外资电梯企业仍然领衔国内电梯市场，与上海电机的上海三菱并为第一梯队；迅达电梯、东芝电梯、蒂森电梯、富士达电梯等外资品牌的客户管理精细程度相对较弱，位于第二梯队；永大电梯、康力电梯、西奥电梯等本土电梯企业产品成为民族品牌电梯代表，发展势头强劲，位于第三梯队；其他国内电梯行业的中小企业位于第四梯队。

根据通力日升公司于 2021 年发布的招股说明书中数据显示，我国电梯行业市场集中度较高，奥的斯、迅达、通力、蒂森、日立、三菱等少数外资品牌占据了国内市场约 70% 的份额。本土电梯品牌的市场占有率约 30%。在国产本土品牌中，康力电梯整梯业务占比超 80%，2020 年电梯销量近 3 万台，国内市占率约 3%。

从各中国电梯企业产量来看，2020 年我国电梯产量达到 105 万台。根据各电梯公司年报的数据显示，我国主要的 8 家电梯行业上市公司的电梯产量占比约为 16.68%。其中，2020 年上海机电的电梯产量约为 10 万台，占中国电梯总产量的比重为 9.53%，排名第一；康力电梯的电梯产量为 2.64 万台，产量占比为 2.51%，排名第二；广日股份的电梯产量为 1.82 万台，占比为 1.74%，排名第三。

(7) 中国电梯行业发展前景及趋势预测

随着我国经济持续快速增长、城市化快速推进、人民生活水平提高、人口老龄化等因素的推动，我国电梯行业也呈快速发展态势。2010-2020 年，我国电梯产量的复合增长率约为 11.4%，前瞻预计，未来我国电梯产量将继续保持高速增长，到 2026 年，我国电梯新增量将超过 201 万台。

十四五规划提出了进一步建设现代化机场,将新增民用运输机场 30 个以上;推进 120 个左右国家物流枢纽建设;提出完成 2000 年底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区改造,基本完成大城市老旧厂区改造,改造一批大型老旧街区,因地制宜改造一批城中村。大量的新增基建以及老旧小区改造将会为电梯行业带来更大的市场空间。

9.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

今年以来,国际环境更趋复杂严峻,国内疫情多发散发,不利影响明显加大,经济发展极不寻常,超预期突发因素带来严重冲击,二季度经济下行压力明显增大。面对异常复杂困难局面,在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下,各地区各部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部署,高效统筹疫情防控和经济社会发展,加大宏观政策调节力度,有效实施稳经济一揽子政策措施,疫情反弹得到有效控制,国民经济企稳回升,生产需求边际改善,市场价格基本平稳,民生保障有力有效,高质量发展态势持续,社会大局保持稳定。

(1) 二季度经济顶住压力实现正增长

4月份主要经济指标深度下跌。面对不断加大的新的下行压力,党中央、国务院科学决策,及时果断施策,坚持不搞“大水漫灌”,靠前实施中央经济工作会议和《政府工作报告》政策举措,按照已明确的总体思路、政策取向,推出稳经济一揽子政策措施,召开全国电视电话会议部署稳住经济大盘工作,政策效应较快显现。5月份主要经济指标降幅收窄,6月份经济企稳回升,二季度经济实现正增长。初步核算,上半年国内生产总值562642亿元,按不变价格计算,同比增长2.5%。分产业看,第一产业增加值29137亿元,同比增长5.0%;第二产业增加值228636亿元,增长3.2%;第三产业增加值304868亿元,增长1.8%。其中,二季度国内生产总值292464亿元,同比增长0.4%。分产业看,二季度第一产业增加值18183亿元,同比增长4.4%;第二产业增加值122450亿元,增长0.9%;第三产业增加值151831亿元,下降0.4%。

(2) 夏粮再获丰收,畜牧业稳定增长

上半年,农业(种植业)增加值同比增长4.5%。全国夏粮总产量14739万吨,比上年增加143.4万吨,增长1.0%。农业种植结构持续优化,油菜籽等经济作物播种面积增加。上半年,猪牛羊禽肉产量4519万吨,同比增长5.3%,其中猪肉、牛肉、羊肉产量分别增长8.2%、3.8%、0.7%,禽肉产量下降0.8%;牛奶产量增长8.4%,禽蛋产量增长3.5%。

(3) 工业生产企稳回升，高技术制造业较快发展

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长3.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长9.5%，制造业增长2.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长3.9%。高技术制造业增加值同比增长9.6%，快于全部规模以上工业6.2个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长2.7%；股份制企业增长4.8%，外商及港澳台商投资企业下降2.1%；私营企业增长4.0%。分产品看，新能源汽车、太阳能电池、移动通信基站设备产量同比分别增长111.2%、31.8%、19.8%。

(4) 服务业逐步恢复，现代服务业增势较好

上半年，服务业增加值同比增长1.8%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长9.2%、5.5%。二季度，服务业增加值同比下降0.4%。4月份，服务业生产指数同比下降6.1%；5月份降幅收窄至5.1%；6月份由降转升，增长1.3%。1-5月份，全国规模以上服务业企业营业收入同比增长4.6%，比1-4月份加快0.4个百分点。6月份，服务业商务活动指数为54.3%，比上月上升7.2个百分点。从行业情况看，零售、铁路运输、道路运输、航空运输、邮政、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数位于55.0%以上较高景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为61.0%，比上月上升5.8个百分点。

(5) 市场销售有所改善，基本生活类商品零售较快增长

上半年，社会消费品零售总额210432亿元，同比下降0.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额182706亿元，下降0.8%；乡村消费品零售额27726亿元，下降0.3%。按消费类型分，商品零售190392亿元，增长0.1%；餐饮收入20040亿元，下降7.7%。基本生活类消费稳定增长，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长9.9%、8.2%。全国网上零售额63007亿元，增长3.1%。其中，实物商品网上零售额54493亿元，增长5.6%，占社会消费品零售总额的比重为25.9%。

(6) 固定资产投资持续增长，高技术产业和社会领域投资增长较快

上半年，全国固定资产投资（不含农户）271430亿元，同比增长6.1%。分领域看，基础设施投资增长7.1%，制造业投资增长10.4%，房地产开发投资下降5.4%。全国商品房销售面积68923万平方米，下降22.2%；商品房销售额66072亿元，下降28.9%。分产业看，第一产业投资增长4.0%，第二产业投资增长10.9%，第三产业投资增长4.0%。民间投资增长3.5%。高技术产业投资增长20.2%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长23.8%、12.6%。高技术制造业中，

电子及通信设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业投资分别增长28.8%、28.0%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、研发设计服务业投资分别增长13.6%、12.4%。社会领域投资增长14.9%，其中卫生、教育投资分别增长34.5%、10.0%。

(7) 货物进出口较快增长，贸易结构继续优化

上半年，货物进出口总额198022亿元，同比增长9.4%。其中，出口111417亿元，增长13.2%；进口86605亿元，增长4.8%。进出口相抵，贸易顺差24812亿元。一般贸易进出口增长13.1%，占进出口总额的比重为64.2%，比上年同期提高2.1个百分点。民营企业进出口增长13.6%，占进出口总额的比重为49.6%，比上年同期提高1.9个百分点。机电产品进出口增长4.2%，占进出口总额的比重为49.1%。6月份，进出口总额37657亿元，同比增长14.3%。其中，出口22079亿元，增长22.0%；进口15578亿元，增长4.8%。

(8) 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅持续回落

上半年，全国居民消费价格（CPI）同比上涨1.7%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨0.4%，衣着价格上涨0.5%，居住价格上涨1.2%，生活用品及服务价格上涨1.0%，交通通信价格上涨6.3%，教育文化娱乐价格上涨2.3%，医疗保健价格上涨0.7%，其他用品及服务价格上涨1.2%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降33.2%，粮食价格上涨2.4%，鲜果价格上涨12.0%，鲜菜价格上涨8.0%。扣除食品和能源价格后的核心CPI上涨1.0%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨7.7%，二季度同比上涨6.8%。其中，4、5月份同比分别上涨8.0%、6.4%；6月份同比上涨6.1%，环比持平。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨10.4%，二季度同比上涨9.5%。其中，4、5月份同比分别上涨10.8%、9.1%；6月份同比上涨8.5%，环比上涨0.2%。

(9) 就业形势好转，城镇调查失业率回落

上半年，全国城镇新增就业654万人，全国城镇调查失业率平均为5.7%，其中二季度平均为5.8%。4月份，全国城镇调查失业率为6.1%；5、6月份连续回落，分别为5.9%、5.5%。6月份，本地户籍人口调查失业率为5.3%；外来户籍人口调查失业率为5.8%，其中外来农业户籍人口调查失业率为5.3%。16-24岁、25-59岁人口调查失业率分别为19.3%、4.5%。31个大城市城镇调查失业率为5.8%，比上月下降1.1个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为47.7小时。二季度末，外出务工农村劳动力总量18124万人。

(10) 居民收入稳定增长，城乡居民人均收入比值缩小

上半年，全国居民人均可支配收入18463元，同比名义增长4.7%；扣除价格因素实际增长3.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入25003元，同比名义增长3.6%，实际增长1.9%；农村居民人均可支配收入9787元，同比名义增长5.8%，实际增长4.2%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长4.7%、3.2%、5.2%、5.6%。城乡居民人均收入比值为2.55，比上年同期缩小0.06。全国居民人均可支配收入中位数15560元，同比名义增长4.5%。

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，被评估单位为哈尔滨博林特电梯有限公司，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哈尔滨博林特电梯有限公司股权，即对该经济行为所涉及的哈尔滨博林特电梯有限公司股东全部权益于评估基准日2022年10月31日的市场价值进行评估，为上述经济行提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为哈尔滨博林特电梯有限公司股东全部权益在评估基准日2022年10月31日的市场价值。

评估范围为哈尔滨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：

截止至评估基准日2022年10月31日，哈尔滨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)审定的资产总额为2,160.48万元(其中：流动资产95.42万元，在建工程841.45万元，无形资产1,223.61万元)，总负债101.53万元(其中：流动负债1.53万元，非流动负债100.00万元)，

所有者（股东）权益 2,058.95 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	954,177.64	8	四、流动负债合计	15,319.07
2	货币资金	5,756.19	9	应付账款	9,425.00
3	其他应收款	948,421.45	10	应交税费	5,894.07
4	二、非流动资产合计	20,650,567.40	11	五、非流动负债合计	1,000,000.00
5	在建工程	8,414,485.00	12	其他非流动负债	1,000,000.00
6	无形资产	12,236,082.40	13	六、负债总计	1,015,319.07
7	三、资产总计	21,604,745.04	14	七、净资产（所有者权益）	20,589,425.97

上述数据已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于 2022 年 11 月 21 日出具了“CAC 审字[2022]0474 号”《审计报告》。

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10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。

(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. 《中华人民共和国企业所得税法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订)；
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第三次修订)；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令55号，1990）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);

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——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——不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《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、审计报告、营业执照等(复印件);
2. 被评估单位的国有土地使用证等(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. 国家统计局、黑龙江省哈尔滨市统计局发布的统计资料；
4. 被评估单位所在行业的相关资料；
5. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 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借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 中国城市地价动态监测网（<http://www.landvalue.com.cn/>）；
8. 中国土地市场网（<http://www.landchina.com/>）；
9. 哈尔滨市国土资源局网站信息；
10. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
11. 《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（住建部令第16号）；
12. 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）；
13. 《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）；
14. 黑龙江省建筑与装饰工程消耗量定额（2019）；
15. 黑龙江省通用安装工程消耗量定额（2019）；
16. 黑龙江省市政工程消耗量定额（2019）；
17. 黑龙江省哈尔滨市信息价（2022年10月）；
18. 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；
19. 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. 被评估单位近年来年生产、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. 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

哈尔滨博林特电梯有限公司成立于 2011 年 06 月，注册资本 3,000 万元，股东为沈阳远大智能工业集团股份有限公司，主营业务为开发销售电梯，扶梯及电梯配件等相关产品。

2011 年 05 月 21 日，公司同哈尔滨市国土资源局签订了土地使用权出让合同，购入哈南工业新城南城一路西侧土地共 35,364.4 平方米，用于工业项目建设。

截止至本次评估基准日，原规划建设厂房 1-3#，3 栋房屋建筑物，目前只有 1#厂房、门卫室、厂区围墙建成，厂房面积约 6,804.00 平方米，2-3#厂房未按原规划完成建设，只完成部分前期基础。公司目前未开展正常生产经营活动，结合本次资产评估目的，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

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同花顺iFind金融终端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，能够满足市场法评估的可比企业(案例)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

① 银行存款

对于银行存款，评估人员对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款按审计确定并核实后账面值确定评估值。

(2) 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，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。

2.在建工程

纳入本次评估范围的在建工程，主要为1#厂房、2#厂房基础、门卫室、厂区配套（围墙）、3#厂房基础及待摊支出等。其设计及实际用途为工业厂房，同一供需范围内厂房交易案例及对外出租租金无法取得，故采用成本法测算。

因东北地区经济发展放缓，房地产行业进入低迷状态，当地电梯市场需求前景低于预期，因此委托人从投资收回可行性角度考虑，于2014年07月决定放弃对该项目继续投资建设。截止至评估基准日，结合本次资产评估目的，未完工并且损毁严重的2#厂房基础和3#厂房基础无使用价值，故本次评估市场价值确认为0。

根据委托人和产权持有人待摊支出为工程前期费用及相关配套费用，因前期工程和配套已在地上建筑物评估中考虑，本次评估对待摊支出评估为0。

因地上建筑物均尚未取得《房屋所有权证》，经评估人员线上勘查，并经企业人员测量，最终以“哈建报字（经开区）第2012-048号”《哈尔滨经开区工程建设项目报建备案表》记载面积为准。

（1）成本法

1) 地上建筑物评估值计算公式：评估价值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定：

评估人员根据相关预(决)算资料、施工图纸及对主要建筑物进行线上勘察测量，结合建筑物实际情况对其进行分析、确定主要建筑物的工程量，依据当地现行的建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件，采用重编概(预)算法测算建安工程造价；按照委估资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造价取费标准确定工程建设前期及其它费用；根据项目建设周期和评估基准日贷款利率确定资金成本，进而确定重置成本。

重置成本=建安工程造价+工程建设前期及其他费用+开发利润+资金成本

A. 建安工程造价的确定

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主建筑的工程量，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. 工程建设前期及其它费用的确定

前期及其他费用是根据国家发改委、财政部、建设部及当地有关部门规定的前期及其他费用标准及产权持有人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。根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 31 号》文，自 2016 年 01 月 01 日起，废止包括工程勘察设计收费、造价咨询收费、工程监理收费、招投标代理收费等部分规范性文件。本次前期费用的选取，评估人员考察了产权持有人所在地区于评估基准日近期建设工程相关费用实际支出状况，参考了上述有关文件，根据企业的投资规模综合确定。

本次评估选取的工程建设前期及其他费用取费表如下：

主要建筑工程前期及其他费用取费表

序号	费用名称	含税率	不含税率	取费基数	取费依据
1	前期工程咨询费	0.90%	0.85%	建安工程造价	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计委计价格[1999]1283 号）
2	工程勘察设计费	3.02%	2.85%	建安工程造价	《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）
3	工程招标代理费	0.60%	0.57%	建安工程造价	《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）
4	建设工程监理费	2.32%	2.19%	建安工程造价	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）
5	建设单位管理费	1.45%	1.45%	建安工程造价	《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）
6	环境影响咨询收费	0.34%	0.32%	建安工程造价	《关于环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2012]125 号）；《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2012]534 号）
	小计	8.63%	8.22%		

C. 开发利润

委估房屋建筑物为企业自用的厂房和门卫房等，不考虑开发利润。

D. 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(LPR₁₂、LPR₆₀)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_{12} 为3.65%；
建设期五年以上 LPR_{60} 为4.30%。若合理工期 n 年，则：

a.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：

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

b.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） \times [(1+银行同期贷款利率) $^{\wedge}$ 合理的建设工期/2-1]

建设期为六个月以下的工程，一般不考虑资金成本。

②综合成新率的确定

其计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率 \times 60%+年限法成新率 \times 40%

其中：年限法成新率=尚可使用年限 \div （已使用年限+尚可使用年限） \times 100%

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过对建筑物造价中影响因素的权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

③评估值的确定

评估价值=重置成本 \times 综合成新率

3.无形资产——土地使用权

（1）评估方法的选取

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1) 被评估资产所在地的土地产权交易市场交易活跃，市场交易信息可以通过当地公共资源交易中心查询，可以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估可采用市场比较法；

2) 被评估资产所在地基准地价最近更新于2022年，但无法获取基准地价修正体系，故本次不采用基准地价系数修正法；

3) 剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的

正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算评估对象土地价格的方法。在剩余法中，预计开发完成后的不动产价值是使用方法的关键。评估对象经相关专业人员现场勘查，评估对象所在区域工业用地以土地使用权人生产自用为主，相关专业人员对客观的交易价格难以准确把握，故本次不采用剩余法评估。

4) 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地的价格，由于利润和土地增值收益难以准确掌握，估价结果易产生偏差，故本次不采用成本逼近法。

5) 收益还原法是通过估算被评估对象在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估对象价值的一种评估思路。根据委估宗地现状，该宗地为产权持有单位生产经营用地，准确剥离委估宗地带来的收益较为困难；且委估资产为未来开发完成后用途为生产经营的工业用地，故不适宜采用收益还原法进行评估。

综上，根据委托人、产权持有单位提供的资料及其具体情况判断：本次评估宜采用市场比较法。

(2) 市场法简介

根据《城镇土地估价规范》（GB/T 18508-2014）规定的评估方法及其各自应用的条件，针对委估对象的性质，本次评估采用市场比较法进行评估，评估思路如下：

首先调查选取与评估对象类似的交易案例，再结合评估人员现场勘查的资料，在建立价格可比的基础上，分别进行交易情况、交易日期、土地状况（区位、权益、实物状况等）修正后得到比准价格，然后再计算求出待估对象的评估价格。计算公式如下：

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

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

4. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了采购合同、纳税申报表等资料，对应付款项进行了核实及抽凭，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值，对于确认为递延收益的政府补助的固定资产投资补贴，经查阅资料，该递延收益与资产相关，对于未完工的工程，本次按照审计后的账面值确认评估值。

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。

（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2022年10月31日，哈尔滨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2,160.48万元、负债总额账面值为101.53万元、所有者（股东）权益账面值为2,058.95万元。

（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，哈尔滨博林特电梯有限公司资产总额评估值为2,160.48万元，评估增减变动额为0.00万元，增减变动幅度为0.00%；负债总额评估值为101.53万元，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2,058.95万元，评估增减变动额为0.00万元，增减变动幅度为0.00%。

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	95.42	95.42	-	-
2	非流动资产	2,065.06	2,065.06	-	-
3	其中： 在建工程	841.45	841.45	-	-
4	无形资产	1,223.61	1,223.61	-	-
5	资产总计	2,160.48	2,160.48	-	-
6	流动负债	1.53	1.53	-	-
7	非流动负债	100.00	100.00	-	-
8	负债合计	101.53	101.53	-	-
9	净资产（所有者权益）	2,058.95	2,058.95	-	-

综上所述：哈尔滨博林特电梯有限公司股东全部权益市场价值评估值为**2,058.95**万元（大写人民币贰仟零伍拾捌万玖仟伍佰元整）。

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

本项目申报评估的在建工程中1#厂房、门卫室和厂区配套（围墙）已完工，尚未取得房屋所有权证，哈尔滨博林特电梯有限公司承诺，在建工程中建筑物所有权均归哈尔滨博林特电梯有限公司所有，若出现产权权属纠纷，由哈尔滨博林特电梯有限公司承担所有责任。对于未办理房屋所有权证的建筑物，评估专业人员通过互联网连线进行了资产的线上查勘，并由企业人员配合进行了测量，并结合“哈建报字（经开区）第2012-048号”《哈尔滨经开区工程建设项目报建备案表》来确定建筑物的建筑面积。

除上述情况外，不存在其他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

委托人聘请了中审华会计师事务所(特殊普通合伙)对哈尔滨博林特电梯有限公司2022年10月财务报表进行了审计，并于2022年11月21日出具了“CAC审字[2022]0474号”《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

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

2020年01月全世界爆发了新冠肺炎疫情，全国各地启动了各种应对措施。截至报告出具日，新冠肺炎疫情尚未结束，被评估单位所在城市疫情防控严格，无法进行实地现场实勘。本次评估过程中，评估专业人员与当地工作人员进行互联网连线进行了资产的线上查勘。

(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

1.2011年02月25日，哈尔滨经济技术开发区管理委员会与哈尔滨博林特电梯有限公司签订《协议书》。

协议书第一条、第二条约定：哈尔滨经济技术开发区管理委员会同意哈尔滨博林特电梯有限公司在哈南工业新城启动区内兴建垂直电梯、自动扶梯、人行道整机等项目，项目总投资1.00亿元人民币。哈尔滨博林特电梯有限公司承诺于2011年04月开工建设，2011年12月底前厂房和全部附属设施竣工，2012年06月底前投产。

协议书第七条约定：若哈尔滨博林特电梯有限公司未按计划完成项目建设，造成“半截子工程”，在约定竣工时间满一年后，哈尔滨经济技术开发区管理委员会会同有关部门将对“半截子工程”做如下处置：（1）哈尔滨经济技术开发区管理委员会无条件收回该项目用地，并自由处置地上附着物。（2）哈尔滨博林特电梯有限公司因市场因素、建设投资估算失误等原因造成工程停止，应在约定竣工时间内以有效的书面文件通知对方，经哈尔滨经济技术开发区管理委员会认可后另行商定处置办法；若超过约定竣工时间三个月仍未通知哈尔滨经济技术开发区管理委员会，或通知后未取得哈尔滨经济技术开发区管理委员会认可，按本条（1）款执行。

协议书第八条约定：若哈尔滨博林特电梯有限公司因不可抗力因素影响造成工程停止，双方另行确定有关建设事项并签订补充协议。

协议书第九条约定：哈尔滨博林特电梯有限公司项目竣工后，一年内生产处于停顿，必须向哈尔滨经济技术开发区管理委员会说明原因并确定恢复生产日期。若停产达二年，哈尔滨经济技术开发区管理委员会可会同有关部门收回土地使用权，废止本协议，地上附着物由哈尔滨博林特电梯有限公司在六个月内自行处置，六个月后哈尔滨经济技术开发区管理委员会有处置权。

协议书第十条约定：若哈尔滨博林特电梯有限公司向他方进行财产、项目转移及改变用途，需提前30天以有效的书面文件通知哈尔滨经济技术开发区管理委员会，经哈尔滨经济技术开发区管理委员会批准后方可进行。

2011年02月25日，哈尔滨经济技术开发区管理委员会与哈尔滨博林特电梯有限公司签订《补充协议》。协议约定：哈尔滨博林特电梯有限公司预计在哈南工业新城兴建垂直电梯、自动扶梯、人行道整机等项目总投资为1.00亿元，其中固定资产投资为8,040.00万元，投资强度（单位用地面积的固定资产投资额）预计为2,297.00元/平方米。为支持哈尔滨博林特电梯有限公司发展，哈尔滨经济技术开发区管理委员会拟给予哈尔滨博林特电梯有限公司项目固定资产投资补贴，初步约定补贴额为553.00万元人民币（最终以财政局核算为准），以货币方式分期支付。具体方式为：哈尔滨博林特电梯有限公司开工建设后30日内，哈尔滨经济技术开发区管理委员会预付补贴款的20.00%；基础工程施工完毕后30日内，哈尔滨经济技术开发区管理委员会向哈尔滨博林特电梯有限公司预付补贴款的20.00%；建筑主体完工后30日内，哈尔滨经济技术开发区管理委员会向哈尔滨博林特电梯有限公司预付补贴款的20.00%；全部工程竣工验收投产后，哈尔滨经济技术开发区管理委员会核算哈尔滨博林特电梯有限公司完成的固定资产投资额，依照有关政策规定，按哈尔滨博林特电梯有限公司固定资产投资额达到的相关标准核算补贴总额，向哈尔滨博林特电梯有限公司支付剩余补贴款。如核算后哈尔滨博林特电梯有限公司投资强度低于国家关于《工业项目建设用地控制指标》中相应标准，或哈尔滨博林特电梯有限公司项目实施与双方协议及本补充协议中约定内容严重不符的，哈尔滨经济技术开发区管理委员会会同有关部门无偿收回该用地，造成的经济损失由哈尔滨博林特电梯有限公司承担。

本次评估未考虑上述协议可能对被评估单位在建工程和土地使用权的产权权属造成的影响。提请报告使用人关注。

2.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、室内外状况进行了线上勘察并进行记录，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。

3.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其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 11 月 21 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哈尔滨博林特电梯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. 被评估单位专项审计报告
2. 委托人的法人营业执照复印件
3. 被评估单位的法人营业执照复印件
4. 委托人承诺函
5. 被评估单位承诺函
6. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件
7. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
8. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
9. 签名资产评估专业人员职业资格证书登记卡复印件
10. 资产评估汇总表或者明细表