

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事宜
所涉及的博林特电梯澳大利亚合资有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

长基评报字[2021]056号

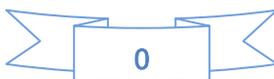
共1册，第1册

深圳长基资产评估房地产土地
估价有限公司

二零二一年八月二十五日

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	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	28
资产评估报告附件	31



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、资产评估专业人员业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事宜
所涉及的博林特电梯澳大利亚合资有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告摘要

长基评报字[2021]056号

深圳长基资产评估房地产土地估价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，对沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的博林特电梯澳大利亚合资有限公司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博林特电梯澳大利亚合资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

评估对象为博林特电梯澳大利亚合资有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为博林特电梯澳大利亚合资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2021年6月30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，博林特电梯澳大利亚合资有限公司申报评估并经中审华会计师事务所审定的资产总额账面值为1,612.79万元，负债总额账面值为6,667.76

万元，所有者（股东）权益账面值为-5,054.97万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，博林特电梯澳大利亚合资有限公司总资产评估值为1,690.41万元，评估增减变动额为77.62万元，增减变动幅度为4.81%；总负债的评估值为6,667.76万元，无增减值变动；股东全部权益价值评估值为-4,977.35万元，评估增减变动额为77.62万元，增减变动幅度为1.54%。

即：博林特电梯澳大利亚合资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-4,977.35万元。

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对被评估单位2020年度、2021年1-6月财务报表进行差异调整，并出具CAC商字[2021]0003号《关于博林特电梯澳大利亚合资公司财务报表按照AASB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》。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）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

博林特电梯澳大利亚合资有限公司与PATRICK FINNERTY & RITA FINNERTY签订房屋租赁合同，租赁Unit 10, 25 Ossary Street, Mascot NSW 2020用于办公使用，租赁期限为5年，即2016年8月1日至2021年7月31日。受新型冠状病毒肺炎疫情影响，尚未签订续租合同。

（三）其他需要特别说明的事项

受新型冠状病毒肺炎疫情影响，悉尼采取的“封城”举措应对新冠疫情，故本次评估通过视频、拍照、邮件及电话访谈等形式对评估对象涉及的资产进行勘察核实。

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事宜
所涉及的博林特电梯澳大利亚合资有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告

长基评报字[2021]056号

沈阳远大智能工业集团股份有限公司：

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司接受贵公司的委托，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，对沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的博林特电梯澳大利亚合资有限公司的股东全部权益于评估基准日2021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

公司名称：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，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09月24日

经营期限：2001年09月24日至无固定期限

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澳大利亚合资有限公司，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：

注册号：ACN140801154

公司名称：博林特电梯澳大利亚合资有限公司

英文名称：Brilliant Lifts Australia Pty Ltd

类型：非上市股份公司

法定代表人：康宝华、李知源

注册资本：1000澳币

成立日期：2009年11月27日

经营期限：2009年11月27日至无固定期限

住所：Unit 10, 25 Ossary Street, Mascot NSW 2020

经营范围：直梯、扶梯、人行道、立体车库、机电产品、风力发电机、地铁屏蔽门以及相关配件生产、销售，同时经营以上产品售后安装和维保业务。

2、历史沿革、股东及持股比例

（1）历史沿革

①公司成立

博林特电梯澳大利亚合资有限公司（以下简称“博林特澳洲公司”）成立于2009年11月27日，系沈阳远大智能工业集团股份有限公司及境外自然人股东Paul、Chirs以货币方式出资设立。博林特澳洲公司设立时的注册资本为1000澳元，原始股份为1000股，同时通过对股东发行同持股比例相同的债券进行融资。

公司成立时股权结构如下：

单位：澳元

序号	股东名称	认缴注册资本	债权出资额	占注册资本的比例 (%)
1	沈阳远大智能工业集团股份有限公司	200.00	100,000.00	20.00
2	Paul	400.00	200,000.00	40.00
3	Chirs	400.00	200,000.00	40.00
	总计	1,000.00	500,000.00	100.00

②第一次股权变更

2011年4月，沈阳远大智能工业集团股份有限公司对博林特电梯澳大利亚合资有限公司增加债权投资269,231.00澳元，根据《Joint Venture Contract》，约定各个股东债权投资额与持股比例保持一致性，本次沈阳远大智能工业集团股份有限公司债权投资增加后股权结构如下：

单位：澳元

序号	股东名称	认缴注册资本	债权出资额	占注册资本的比例 (%)
1	沈阳远大智能工业集团股份有限公司	480.00	369,231.00	48.00
2	Paul	260.00	200,000.00	26.00
3	Chirs	260.00	200,000.00	26.00
	总计	1,000.00	769,231.00	100.00

③第二次股权变更

2012年5月，沈阳远大智能工业集团股份有限公司对博林特电梯澳大利亚合资有限公司增加债权投资564,102.00澳元，根据《AGREEMENT entered into between SHENYANG BRILLIANT ELEVATOR COMPANY LIMITED and CARGILL FAMILY TRUST and SOLOMONS FAMILY TRUST and BRILLIANT LIFTS AUSTRALIA PTY LIMITED》，本次变更后股权结构如下：

单位：澳元

序号	股东名称	认缴注册资本	债权出资额	占注册资本的比例 (%)
1	沈阳远大智能工业集团股份有限公司	700.00	933,333.00	70.00
2	Paul	150.00	200,000.00	15.00
3	Chirs	150.00	200,000.00	15.00
	总计	1,000.00	1,333,333.00	100.00

④第一次债权返还

2015年8月，根据《Joint Venture Contract》，进行第一次债券返还，本次债券返还后股权结构如下：

单位：澳元

序号	股东名称	认缴注册资本	债权出资额	占注册资本的比例（%）
1	沈阳远大智能工业集团股份有限公司	700.00	833,333.00	70.00
2	Paul	150.00		15.00
3	Chirs	150.00		15.00
	总计	1,000.00	833,333.00	100.00

2016年10月，沈阳远大智能工业集团股份有限公司将其持有的博林特电梯澳大利亚合资有限公司债券本金及利息共计998264.56澳元转换为5年期长期借款，借款到期日为2021年10月22日，借款利率为3%。

⑤第三次股权变更

2016年11月，原股东Paul离职，对其所持有的股权进行重新分配，2016年11月27日收到澳大利亚商务部提供股权文件，沈阳远大智能工业集团股份有限公司持有博林特电梯澳大利亚合资有限公司82.4%的股权，Chirs持有博林特电梯澳大利亚合资有限公司17.6%的股权。本次股权重新分配后股权结构如下：

单位：澳元

序号	股东名称	认缴注册资本	占注册资本的比例（%）
1	沈阳远大智能工业集团股份有限公司	824.00	82.40
2	Chirs	176.00	17.6
	总计	1,000.00	100.00

⑥第四次股权变更

2021年6月，原股东Chirs将其持有博林特电梯澳大利亚合资有限公司17.6%的股权以1,000.00澳元的价格转让给沈阳远大智能工业集团股份有限公司。本次股权转让后股权结构如下：

单位：澳元

序号	股东名称	认缴注册资本	实缴出资额	占注册资本的比例（%）
1	沈阳远大智能工业集团股份有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00
	总计	1,000.00	1,000.00	100.00

截至评估基准日，上述股权未发生变化。

团股份有限公司100%控股，经营范围为直梯、扶梯、人行道、立体车库、机电产品、风力发电机、地铁屏蔽门以及相关配件生产、销售，同时经营以上产品售后安装和维保业务。业务集中在悉尼与堪培拉两个城市，目前在澳洲电梯市场上是前十大电梯公司之一。在当地设计安装了许多经典项目，如绿地铂锐五星酒店项目，保利地产住宅项目，利物浦35层高端住宅项目等，得到了客户和业内的好评。

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为存货及设备类资产。

(1) 存货

存货为发出商品。其中发出商品共计1项，主要为博林特电梯澳大利亚合资有限公司从沈阳远大智能工业集团股份有限公司采购的电梯及电梯部件。

(2) 固定资产

固定资产为机器设备、车辆及电子设备。

机器设备共计15项，主要为卷扬机Tirak X1033P Hoist、保护框笼Cages、升降安装平台False Car等，账面价值1,069,985.28元。

车辆共计17项，主要为丰田车-BH62WV、雷诺车-DCW60U、现代车-CNV96N、大众车-YMT69P等，账面价值317,478.18元。

电子设备共计19项，主要为办公家具、电脑等，账面价值85,938.82元。

以上机器设备均存放于施工场地，电子设备部分存放在办公楼内，部分由员工居家办公使用，可正常使用。

7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间：会计年度为每年7月1日起至次年6月30日止；

(2) 记账本位币：以澳元为记账本位币；

(3) 会计制度：企业执行 ASSB（即 Australian Accounting Standards，澳大利亚会计准则）、指南、解释公告及补充规定；

(4) 记账基础和计价原则：采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础，以历史成本计量为主，若需采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础；

(5) 坏账损失的核算方法：采用账龄分析法及个别计提法计提坏账准备；

(6) 存货计价方法：存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。期末对存货进

行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

(7) 固定资产及折旧：固定资产计量基础为按照成本进行初始计量并按月计提折旧。固定资产的折旧方法为年限平均法。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
机器设备(工具类)	10	10%
机器设备(设备类)	10	10%
运输设备	8	12.5%
办公设备	4	25%
办公家具	15	6.67%
房产(装修)	8-15	6.67%-15%

(8) 主要税种及税率

税项	计税基础	税率
增值税	销售商品或提供应税劳务过程中的增值额	10%
企业所得税	应纳税所得额	30%
其他税项	按国家和地方税务部门规定计缴	

8. 被评估单位所在行业现状与发展前景

公司所属行业为电梯销售业，经营范围为直梯、扶梯、人行道、立体车库、机电产品、风力发电机、地铁屏蔽门以及相关配件生产、销售，同时经营以上产品售后安装和维保业务。

澳大利亚每年从中国进口大约 2500-3000 台整梯，是属于电梯进口大国，本国没有大型电梯生产厂家，只有相关较小配套厂家。此市场长期依赖进口电梯。从 2013 年起澳大利亚电梯市场需求量突然爆发式增长，2013 年从中国进口 2501 台，但是到 2014 年突增至 3078 台，增长幅度高达 23%。并且于 2014 年保持相对稳定波形增长。直至 2019 年全年进口整梯已经到了 3621 台，达到了一个新的顶点。同时市场销售也逐步转型，由大型商场酒店等公建型项目，转型高密住宅，公寓和联排别墅。电梯行业市场前景良好，并还在持续增长。

电梯销售受房地产行业影响较大。房屋建筑业的企业建造新的独立式低密度住宅，或翻新和维修现有房屋。从长期来看，房屋和土地价格的上涨导致更多的购房者选择更高密度的住宅，如公寓和联排别墅。这往往会限制对传统单体房屋建筑服务的需求。

澳大利亚强劲的人口增长和创纪录的低住宅贷款利率在过去五年中支撑了对住房的需求。然而，由于经济陷入衰退，2020年上半年爆发的 COVID-19 疫情导致新房开工率下滑，对行业表现产生了负面影响。

截至评估基准日，澳大利亚受 COVID-19 疫情影响严重，悉尼和墨尔本均处于“封城”状态，当地居民除购买生活必需品等原因外，尽可能居家，非必要不外出，一旦外出必须戴口罩。因此导致电梯销售及安装业务基本处于停滞状态。

9.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

(1) 经济增长率

自 20 世纪 80 年代以来，澳大利亚通过一系列有效的经济结构调整和改革，经济持续快速增长，实现了发达经济体最长连续增长纪录。2019 年，澳大利亚 GDP 达 1.91 万亿澳元，增长 2.2%。人均 GDP 达 7.43 万澳元，是世界上经济增长较快的发达国家之一。受新冠肺炎疫情影响，国际货币基金组织（IMF）预计澳大利亚 2020 年经济增速将下降 6.7%。

年份	国内生产总值（万亿澳元）	增长率（%）	人均 GDP（万澳元）
2015	1.64	6.8	6.8
2016	1.68	2.4	6.9
2017	1.72	2.3	6.9
2018	1.84	2.7	7.3
2019	1.91	2.2	7.4

资料来源：澳大利亚统计局

(2) 产业构成

2018/19 财年，澳大利亚国内生产总值中，第一产业占 2.2%，第二产业占 14.1%，第三产业占 83.7%。【GDP 构成】据澳大利亚统计局数据，2018/19 财年，固定资本形成总额 4438 亿澳元，约占 GDP 的 22.8%；最终消费支出 1.42 万亿澳元，约占 GDP 的 73.1%。货物和服务净出口 501.6 亿澳元，约占 GDP 的 2.6%。

(3) 财政收支

2008 年国际金融危机后，澳大利亚政府一直实行扩张的财政政策，政府债务不断上升。根据最新预算数据显示，2019 年澳大利亚预算收入和支出总额分别为 5055.21 亿澳元和 4933.27 亿澳元，收支盈余 70.54 亿澳元。截至 2020 年 5

月，澳大利亚黄金和外汇储备总额为 684.75 亿澳元。

(4) 通货膨胀

消费者价格指数方面，澳大利亚通货膨胀率总体上处于温和水平。2019 年通胀率为 1.8%。

(5) 人均 GDP

2019 年，澳大利亚人均 GDP 约为 7.43 万澳元。

(6) 基准利率

2020 年 5 月，澳大利亚联邦储备银行公布的现金利率为 0.25%。

(7) 公共债务

据 2019/20 财年预算案数据，截至 2019 年 4 月，澳大利亚联邦政府净债务余额 3851.43 亿澳元，约为 GDP 的 20.9%。

(8) 外债余额

截至 2019 年 12 月，澳大利亚净外债余额约为 11435 亿澳元。

(9) 失业率

根据澳大利亚联邦统计局（ABS）公布的最新数据，受新冠肺炎疫情影响，2020 年 4 月澳大利亚失业率升至 6.2%，环比增加 1 个百分点，失业人数达到 82.33 万人。

(10) 主权评级

截至 2020 年 5 月，国际评级机构惠誉对澳大利亚主权信用评级为 AAA，评级展望为负面。截至 2020 年 4 月，国际评级机构标普对澳大利亚主权信用评级为 AAA，评级展望为负面。截至 2020 年 4 月，国际评级机构穆迪维持对澳大利亚主权信用评级为 AAA。澳大利亚已经连续 9 年维持这一等级。澳大利亚举借外债的规模和条件不受 IMF 等国际组织限制。

(11) 新冠肺炎疫情对澳大利亚 2020 年第一季度经济影响

受新冠肺炎疫情影响，2020 年一季度，澳大利亚 CPI 增长 0.3%。截至 2020 年 4 月，澳大利亚失业率升至 6.2%，较 2019 年 4 月上升 1 个百分点。2020 年一季度，澳大利亚贸易总额为 2182.63 亿澳元，同比下降 3.2%。其中，进口总额为 993.75 亿澳元，同比下降 5.8%；出口总额为 1188.88 亿澳元，同比下降 0.9%。与此同时，2020 年一季度，澳大利亚对华货物贸易总额为 490.42 亿澳元，同比下降 2%。其中，澳大利亚对华出口额 330.65 亿澳元，增长 4.3%；澳大利亚自华进口额 159.77 亿澳元，下降 12.9%。

10.委托人与被评估单位之间的关系

博林特电梯澳大利亚合资有限公司为沈阳远大智能工业集团股份有限公司全资子公司。

（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博林特电梯澳大利亚合资有限公司的股东全部权益在评估基准日2021年6月30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澳大利亚合资有限公司在评估基准日2021年6月30日的股东全部权益价值。

评估范围为博林特电梯澳大利亚合资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：

博林特电梯澳大利亚合资有限公司申报评估并经中审华会计师事务所审定的资产总额账面值为1,612.79万元，负债总额账面值为6,667.76万元，所有者（股东）权益账面值为-5,054.97万元。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

无。

（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2021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)；
5. 《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修订)；
6. 《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)；
7. 《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)；
8. 《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)；
9. 《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)；
10. 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——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——机器设备》(中评协[2017]39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、营业执照等（复印件）；
2. 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）；
3. 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、澳大利亚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. 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. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
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

博林特电梯澳大利亚合资有限公司设立于2009年11月27日,远大智能工业集团股份有限公司100%控股,经营范围为直梯、扶梯、人行道、立体车库、机电产品、风力发电机、地铁屏蔽门以及相关配件生产、销售,同时经营以上产品售后安装和维保业务。业务集中在悉尼与堪培拉两个城市,从其近几年的营运情况来看,其历史期处于亏损状态,故被评估单位的历史经营情况不可以作为预测其未来年度收益的参考数据。

II.被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位主要业务收入为销售电梯及电梯安装维修服务收入,其电梯供应商主要为其母公司远大智能工业集团股份有限公司,受疫情影响,其产品供应及销售均处于停滞状态,未来公司运营情况不能可靠预测。因此,评估对象

的整体获利能力所带来的预期收益不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不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不适宜采用收益法。

(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。

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：

- 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，还可通过视频、拍照勘查核实其数量。

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资产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

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

委托评估的存货为发出商品，实际为博林特电梯澳大利亚合资有限公司从沈阳远大智能工业集团股份有限公司采购的电梯及电梯部件，资产评估专业人员在实施存货账面值核查（外购存货账面记录的构成及其合理性以及市场价格的查询情况）的前提下，以核实后的账面值估算其评估值。

(2) 非流动资产

1) 机器设备类固定资产

①评估方法选取依据

A.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；

B.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：

A.机器设备、电子设备的评估原值估算：

对于澳大利亚国内生产和购买的机器设备，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：

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

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。

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、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

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%

④评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率。

2)对车辆采用市场法评估

由于澳大利亚车辆更新换代比较快，无法查询相应车辆现行市场价值，可在当地二手车交易公开市场上找到与委估车辆型号一致或相似的车辆交易案例，在近期二手车交易市场中选择与委估车辆处于同一供求范围内，具有较强相关性、

替代性的汽车交易实例，根据委估车辆和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，估算出委估车辆的市场价值。

（3）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；受疫情影响，通过视频、拍照、邮件、访谈等形式对实物资产进行核查，对评估对象及其所包含的除了实物资产外的资产、负债通过发邮件、视频等方式进行调查，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通过视频、拍照等形式进行全面（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、产品结构、决策程序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。

（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，博林特电梯澳大利亚合资有限公司申报评估并经中审华会计师事务所审定的资产总额账面值为1,612.79万元，负债总额账面值为6,667.76万元，所有者（股东）权益账面值为-5,054.97万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，博林特电梯澳大利亚合资有限公司总资产评估值为1,690.41万元，评估增减变动额为77.62万元，增减变动幅度为4.81%；总负债的评估值为6,667.76万元，无增减值变动；股东全部权益价值评估值为-4,977.35万元，评估增减变动额为77.62万元，增减变动幅度为1.54%。具体明细如下：

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	1,452.26	1,452.26		
非流动资产	2	160.53	238.15	77.62	48.35
固定资产	3	147.34	224.96	77.62	52.68
其他非流动资产	4	13.19	13.19		

沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的
博林特电梯澳大利亚合资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产总计	5	1,612.79	1,690.41	77.62	4.81
流动负债	6	6,667.76	6,667.76		
非流动负债	7				
负债总计	8	6,667.76	6,667.76		
净资产(所有者权益)	9	-5,054.97	-4,977.35	77.62	1.54

即：博林特电梯澳大利亚合资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-4,977.35万元。

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

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

委托人就本次经济行为聘请中审华会计师事务所对被评估单位2020年度、2021年1-6月财务报表进行差异调整，并出具CAC商字[2021]0003号《关于博林特电梯澳大利亚合资公司财务报表按照AASB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》。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

博林特电梯澳大利亚合资有限公司与PATRICK FINNERTY & RITA FINNERTY签订房屋租赁合同，租赁Unit 10, 25 Ossary Street, Mascot NSW 2020用于办公使用，租赁期限为5年，即2016年8月1日至2021年7月31日。受新型冠

状病毒肺炎疫情影响，尚未签订续租合同。

（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

受新型冠状病毒肺炎疫情影响，悉尼采取的“封城”举措应对新冠疫情，故本次评估通过视频、拍照、邮件及电话访谈等形式对评估对象涉及的资产进行勘察核实。

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 2021 年 8 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事宜所涉及的博林特电梯澳大利亚合资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）

深圳长基资产评估房地产土
地估价有限公司

资产评估师:

中国·深圳

资产评估师:

资产评估报告附件

1. 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. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件
4. 委托人承诺函
5. 被评估单位（其他相关当事人）承诺函
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. 资产评估汇总表或者明细表
10. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明