

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  
拟资产入账涉及的五处房地产  
公允价值

# 资产评估报告

中评正信评报字[2024]048号

共1册，第1册

北京中评正信资产评估有限公司

二零二四年四月二日

# 目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	8
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	28
资产评估报告附件	30

## 声明

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

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

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

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

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

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

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

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

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产

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

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

沈阳远大智能工业集团股份有限公司  
拟资产入账涉及的五处房地产  
公允价值

资产评估报告摘要

中评正信评报字[2024]048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”）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资产入账涉及的五处房地产在评估基准日的公允价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

因沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟资产入账事宜，对涉及的五处房地产于评估基准日2024年03月26日的公允价值进行评估，本次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

评估对象为沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟资产入账涉及的五处房地产于评估基准日的公允价值。

评估范围为沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟资产入账涉及的五处房地产。五处房地产由云南省城乡建设投资有限公司抵账而来，位于云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口的春漫时光小区21-7、21-8、21-9、21-10、21-11，为小区周边配套商铺，层数为1-2层，建筑结构为钢混结构，建筑面积合计为653.97平方米，用途均为商业用途，具体明细详见下表：

序号	项目名称	幢号	坐落	用途	取得日期	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	春漫时光	21-7	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	商业	2024/3/26	111.58
2	春漫时光	21-8	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	商业	2024/3/26	111.58
3	春漫时光	21-9	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	商业	2024/3/26	111.58

序号	项目名称	幢号	坐落	用途	取得日期	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
4	春漫时光	21-10	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	商业	2024/3/26	111.58
5	春漫时光	21-11	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	商业	2024/3/26	207.47
合计						653.79

### 三、价值类型

价值类型为公允价值。

### 四、评估基准日

评估基准日为2024年03月26日。

### 五、评估方法

评估方法为市场法。

### 六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日 2024 年 03 月 26 日，纳入本次评估范围的沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟资产入账涉及的五处房地产经采用市场法评估，公允价值评估值为 **625.56 万元**（大写为人民币陆佰贰拾伍万伍仟陆佰元整）。

具体情况如下表所示：

序号	项目名称	幢号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价	评估总价
1	春漫时光	21-7	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	111.58	9,600.00	1,071,168.00
2	春漫时光	21-8	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	111.58	9,600.00	1,071,168.00
3	春漫时光	21-9	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	111.58	9,600.00	1,071,168.00
4	春漫时光	21-10	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	111.58	9,600.00	1,071,168.00
5	春漫时光	21-11	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	207.47	9,500.00	1,970,965.00
合计				653.79		6,255,637.00

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) 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

本项目没有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

本项目没有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

本项目未发现产权持有人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

本项目无利用专家工作及报告情况。

(六) 重大期后事项

本项目无重大期后事项。

(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

无。

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

无。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

1.纳入本次评估范围内的房地产，均为房地合一的公允价值。评估结论含增值税，评估值中未考虑产权交易过程中的相关税费。

2.云南省城乡建设投资有限公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司签订《抵款协议书》，协议书约定如下：

云南省城乡建设投资有限公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司于2013年09月30日签订《云南省2012年保障性住房昭通市镇雄县电梯采购及安装合同》，合同编号：CXT-DT-2012-ZT06；于2015年12月25日签订《云南省2012年保障性住房昭通市镇雄县（集中商业区）电梯补充协议》，合同编号：DHN-131437T；于2017年09月21日签订《昭阳区2013年保障性住房项目2-C配套

集中商业电梯采购及安装补充协议》，合同编号：DHN-170962A。沈阳远大智能工业集团股份有限公司为云南省城乡建设投资有限公司投资项目提供电梯采购及设备安装服务。云南省城乡建设投资有限公司尚欠沈阳远大智能工业集团股份有限公司设备工程款。

云南省城乡建设投资有限公司以价值人民币5,764,601.00元（大写：伍佰柒拾陆万肆仟陆佰零壹元整）的房产抵偿沈阳远大智能工业集团股份有限公司的人民币5,764,601.00元债务，抵款房屋位于昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口，房屋详情如下：

序号	楼盘名称	楼号、楼层及房号	物业	房屋面积/平方米	房屋单价（元/平方米）	房屋总价/元
1	春漫时光	21-7	商业	111.58	8,817.00	983,824.00
2	春漫时光	21-8	商业	111.58	8,817.00	983,824.00
3	春漫时光	21-9	商业	111.58	8,817.00	983,824.00
4	春漫时光	21-10	商业	111.58	8,817.00	983,824.00
5	春漫时光	21-11	商业	207.47	8,817.00	1,829,305.00
	合计			653.97		5,764,601.00
房屋总价合计：¥5,764,601.00元						

备注：房屋单价含增值税。

截至本次评估报告日，沈阳远大智能工业集团股份有限公司对上述五处房产尚未办理网签备案工作。

3.本次评估，仅就产权持有人申报的评估范围进行评估，评估人员对评估对象所涉及的房地产进行了实地勘察并进行记录，但仅限于房地产的外观与目前维护管理状况，评估人员不承担对其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。而是在假定产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

4.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更

过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6.本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

7.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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  
拟资产入账涉及的五处房地产  
公允价值

资产评估报告

中评正信评报字[2024]048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”）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，采用市场法，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资产入账涉及的五处房地产的在评估基准日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者

（一）委托人暨产权持有人概况

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：

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：许可项目：特种设备制造；特种设备设计；特种设备安装改造修理；特种设备检验检测；建设工程设计；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：特种设备销售；货物进出口；机械设备研发；机械设备销售；技术服务、技术开

发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电机及其控制系统研发；金属结构制造；金属结构销售；土石方工程施工；工业机器人销售；工业机器人制造；工业机器人安装、维修；智能机器人销售；服务消费机器人制造；服务消费机器人销售；智能机器人的研发；物料搬运装备制造；物料搬运装备销售；门窗制造加工；门窗销售；配电开关控制设备研发；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备销售；输配电及控制设备制造；建筑工程用机械制造；建筑工程用机械销售；锻件及粉末冶金制品制造；喷涂加工；金属表面处理及热处理加工；计算机软硬件及外围设备制造；信息系统集成服务；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；电力设施器材制造；电力设施器材销售；工程管理服务。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一家公司，均为沈阳远大智能工业集团股份有限公司。

## （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、产权持有人、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

因沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟资产入账事宜，对涉及的五处房地产于评估基准日 2024 年 03 月 26 日的公允价值进行评估，本次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

评估对象为沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟资产入账涉及的五处房地产于评估基准日的公允价值。

评估范围为沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟资产入账涉及的五处房地产。五处房地产由云南省城乡建设投资有限公司抵账而来，位于云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口的春漫时光小区21-7、21-8、21-9、21-10、21-11，为小区周边配套商铺，层数为1-2层，建筑结构为钢混结构，建筑面积合计为

653.97平方米，用途均为商业用途，具体明细详见下表：

序号	项目名称	幢号	坐落	用途	取得日期	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	春漫时光	21-7	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	商业	2024/3/26	111.58
2	春漫时光	21-8	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	商业	2024/3/26	111.58
3	春漫时光	21-9	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	商业	2024/3/26	111.58
4	春漫时光	21-10	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	商业	2024/3/26	111.58
5	春漫时光	21-11	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	商业	2024/3/26	207.47
合计						653.79

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## （二）资产概况

列入本次评估范围的房地产为位于云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口的春漫时光小区21-7、21-8、21-9、21-10、21-11，建筑面积共计653.97平方米，用途为商业用途，建成年月为2020年11月20日，建筑结构为钢混结构，房地产均坐西朝东，装修情况为简单装修，土地使用权人为云南省城乡建设投资有限公司，该楼盘五证齐全，住宅房地产均已销售完成，商业房地产由开发商自持逐步变为对外销售。

## （三）房地产价格影响因素

### 1. 一般因素

#### （1）城市概况

昆明市，别称春城，云南省辖地级市、省会、特大城市、滇中城市群中心城市，国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市之一，中国重要的旅游、商贸城市。截至2021年，全市下辖7个区、3个县，代管1个县级市和3个自治县，总面积21012.54平方千米，常住人口860万人，城镇化率81.1%。

昆明地处中国西南地区、云贵高原中部，位于东经102°10'—103°40'，北纬24°23'—26°22'之间，处在南北国际大通道和以深圳为起点的第三座东西向亚欧大陆桥的交汇点，是中国面向东南亚、南亚开放的门户城市，位于东盟“10+1”自由贸易区经济圈、大湄公河次区域经济合作圈、泛珠三角区域经济合作圈的交汇点。中国昆明进出口商品交易会、中国国际旅游交易会、中国昆明国际旅

游节使昆明成为中国主要的会展城市之一。

昆明市是国家历史文化名城，早在三万年前就有人类在滇池周围生息繁衍；楚顷襄王十九年（前 278 年）滇国建立，定都于此；唐永泰元年（765 年）南诏国筑拓东城，为昆明建城之始；明末时期，南明永历政权在昆明建都。昆明属北亚热带低纬高原山地季风气候，为山原地貌，由于地处低纬高原而形成“四季如春”的气候，享有“春城”的美誉。

2023 年，昆明市地区生产总值 7864.76 亿元，增速较 2022 年加快 0.3 个百分点。第一产业增加值 353.43 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 2281.88 亿元，下降 2.3%；第三产业增加值 5229.45 亿元，增长 5.9%。

## 2.宏观因素

1-2月份，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险，宏观组合政策效应持续释放，生产需求稳中有升，就业物价总体稳定，发展质量不断改善，经济运行延续回升向好态势，起步平稳。

### （1）工业生产加快，消费品制造业和高技术制造业回升

1-2月份，全国规模以上工业增加值同比增长7.0%，比上年12月份加快0.2个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长2.3%，制造业增长7.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长7.9%。消费品制造业增加值增长4.7%，比上年12月份加快4.4个百分点；高技术制造业增加值增长7.5%，加快1.1个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长5.8%；股份制企业增长7.3%，外商及港澳台投资企业增长6.2%；私营企业增长6.5%。分产品看，3D打印设备、充电桩、电子元件产品产量同比分别增长49.5%、41.8%、41.5%。从环比看，2月份规模以上工业增加值比上月增长0.56%。2月份，制造业采购经理指数为49.1%，企业生产经营活动预期指数为54.2%。

### （2）服务业增势较好，现代服务业发展向好

1-2月份，全国服务业生产指数同比增长5.8%。分行业看，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业生产指数同比分别增长12.1%、10.4%、8.2%、7.1%、7.0%。2月份，服务业商务活动指数为51.0%，比上月上升0.9个百分点；服务业业务活动预期指数为

58.1%。其中，道路运输、航空运输、餐饮、货币金融服务、生态保护及公共设施管理、文化体育娱乐等行业商务活动指数均位于55.0%以上较高景气区间。

### （3）市场销售继续恢复，服务消费较快增长

1-2月份，社会消费品零售总额81307亿元，同比增长5.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额70437亿元，增长5.5%；乡村消费品零售额10870亿元，增长5.8%。按消费类型分，商品零售71826亿元，增长4.6%；餐饮收入9481亿元，增长12.5%。升级类商品销售较快，在限额以上单位商品零售额中，通讯器材类，体育、娱乐用品类，汽车类分别增长16.2%、11.3%、8.7%。全国网上零售额21535亿元，同比增长15.3%。其中，实物商品网上零售额18206亿元，增长14.4%，占社会消费品零售总额的比重为22.4%。1-2月份，服务零售额同比增长12.3%。从环比看，2月份社会消费品零售总额比上月增长0.03%。

### （4）固定资产投资增速回升，制造业和高技术产业投资保持较快增长

1-2月份，全国固定资产投资（不含农户）50847亿元，同比增长4.2%，比上年全年加快1.2个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资同比增长8.9%。分领域看，基础设施投资同比增长6.3%，制造业投资增长9.4%，房地产开发投资下降9.0%。全国新建商品房销售面积11369万平方米，同比下降20.5%；新建商品房销售额10566亿元，下降29.3%。分产业看，第一产业投资同比下降5.7%，第二产业投资增长11.9%，第三产业投资增长1.2%。民间投资增长0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长7.6%。高技术产业投资同比增长9.4%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长10.0%、7.8%。高技术制造业中，信息化学品制造业，航空、航天器及设备制造业投资分别增长43.2%、33.1%；高技术服务业中，专业技术服务业、信息服务业投资分别增长36.2%、16.1%。从环比看，2月份固定资产投资（不含农户）比上月增长0.88%。

### （5）货物进出口较快增长，贸易结构继续优化

1-2月份，货物进出口总额66138亿元，同比增长8.7%。其中，出口37523亿元，增长10.3%；进口28615亿元，增长6.7%。进出口相抵，贸易顺差8909亿元。一般贸易进出口同比增长10.0%，占进出口总额的比重为65.7%，比上年同期提高0.8个百分点。民营企业进出口增长17.7%，占进出口总额的比重为54.6%，比上年同期提高4.2个百分点。机电产品出口增长11.8%，占出口总额的比重为59.1%。

### （6）就业形势总体稳定，城镇调查失业率平稳

1-2月份，全国城镇调查失业率平均值为5.3%。2月份，全国城镇调查失业率

为5.3%，比上月上升0.1个百分点，比上年同月下降0.3个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为5.5%；外来户籍劳动力调查失业率为4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为4.8%。31个大城市城镇调查失业率为5.1%。全国企业就业人员周平均工作时间为48.0小时。

#### (7) 居民消费价格由降转涨，核心CPI回升

1-2月份，全国居民消费价格（CPI）同比持平，其中1月份下降0.8%，2月份上涨0.7%。分类别看，1-2月份，食品烟酒价格同比下降1.9%，衣着价格上涨1.6%，居住价格上涨0.3%，生活用品及服务价格上涨0.7%，交通通信价格下降1.4%，教育文化娱乐价格上涨2.6%，医疗保健价格上涨1.4%，其他用品及服务价格上涨2.9%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降9.1%，鲜果价格下降6.6%，鲜菜价格下降5.1%，粮食价格上涨0.4%。扣除食品和能源价格后的核心CPI同比上涨0.8%，其中2月份同比上涨1.2%，涨幅比上月扩大0.8个百分点。从环比看，1月份、2月份，全国居民消费价格分别上涨0.3%和1.0%。

1-2月份，全国工业生产者出厂价格同比下降2.6%。分月看，1月份同比下降2.5%，环比下降0.2%；2月份同比下降2.7%，环比下降0.2%。1-2月份，全国工业生产者购进价格同比下降3.4%。

总的来看，1-2月份，随着各项宏观政策发力显效，国民经济持续回升向好。但也要看到，外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，国内有效需求不足问题犹存，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实中央经济工作会议和全国“两会”精神，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，加大宏观调控力度，切实增强经济活力、防范化解风险、改善社会预期，不断巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

### 3.房地产行业概况

#### (1) 房地产开发投资完成情况

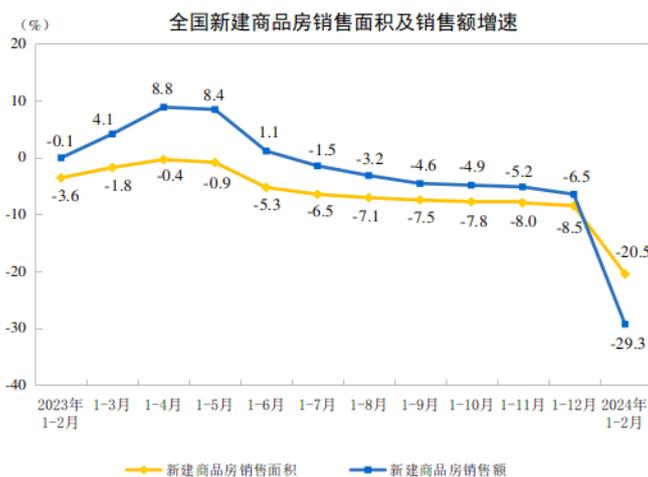
1—2月份，全国房地产开发投资11842亿元，同比下降9.0%（按可比口径计算，详见附注6）；其中，住宅投资8823亿元，下降9.7%。



1—2月份，房地产开发企业房屋施工面积666902万平方米，同比下降11.0%。其中，住宅施工面积466636万平方米，下降11.4%。房屋新开工面积9429万平方米，下降29.7%。其中，住宅新开工面积6796万平方米，下降30.6%。房屋竣工面积10395万平方米，下降20.2%。其中，住宅竣工面积7694万平方米，下降20.2%。

### (2) 新建商品房销售和待售情况

1—2月份，新建商品房销售面积11369万平方米，同比下降20.5%，其中住宅销售面积下降24.8%。新建商品房销售额10566亿元，下降29.3%，其中住宅销售额下降32.7%。



2月末，商品房待售面积75969万平方米，同比增长15.9%。其中，住宅待售面积增长23.8%。

### (3) 房地产开发企业到位资金情况

1—2月份，房地产开发企业到位资金16193亿元，同比下降24.1%。其中，国内贷款3144亿元，下降10.3%；利用外资5亿元，增长7.4%；自筹资金5374亿元，下降15.2%；定金及预收款4630亿元，下降34.8%；个人按揭贷款2214亿元，

下降36.6%。



#### (4) 房地产开发景气指数

2月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为92.13。

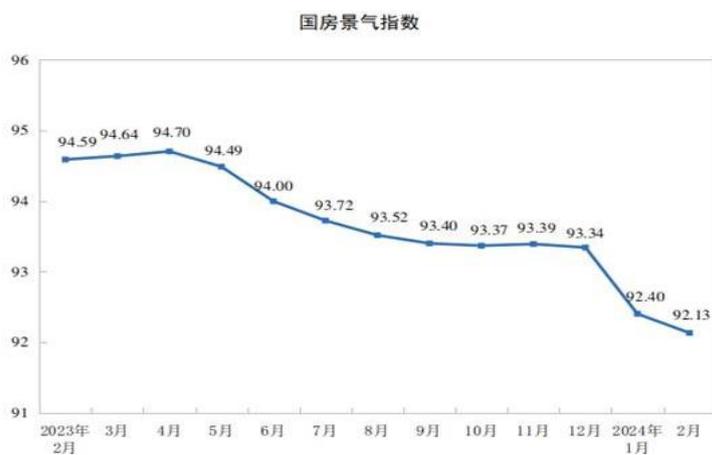


表1 2024年1—2月份全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长(%)
房地产开发投资(亿元)	11842	-9.0
其中:住宅	8823	-9.7
办公楼	579	-3.2
商业营业用房	894	-7.0
房屋施工面积(万平方米)	666902	-11.0
其中:住宅	466636	-11.4
办公楼	27574	-9.7
商业营业用房	58618	-11.5
房屋新开工面积(万平方米)	9429	-29.7
其中:住宅	6796	-30.6
办公楼	327	-12.2
商业营业用房	602	-30.6
房屋竣工面积(万平方米)	10395	-20.2
其中:住宅	7694	-20.2
办公楼	275	-14.5
商业营业用房	741	-23.4
新建商品房销售面积(万平方米)	11369	-20.5
其中:住宅	9559	-24.8
办公楼	268	14.9
商业营业用房	697	17.3
新建商品房销售额(亿元)	10566	-29.3
其中:住宅	9227	-32.7
办公楼	332	9.9
商业营业用房	689	12.5
商品房待售面积(万平方米)	75969	15.9
其中:住宅	40500	23.8
办公楼	5113	8.4
商业营业用房	14437	3.6
房地产开发企业本年到位资金(亿元)	16193	-24.1
其中:国内贷款	3144	-10.3
利用外资	5	7.4
自筹资金	5374	-15.2
定金及预收款	4630	-34.8
个人按揭贷款	2214	-36.6

表2 2024年1—2月份东中西部和东北地区房地产开发投资情况

地区	投资额 (亿元)	同比增长 (%)		
		住宅	住宅	
全国总计	11842	8823	-9.0	-9.7
东部地区	7824	5664	-5.6	-6.5
中部地区	2094	1696	-10.7	-10.3
西部地区	1801	1369	-19.0	-19.7
东北地区	122	94	-19.1	-17.6

表3 2024年1—2月份东中西部和东北地区房地产销售情况

地区	新建商品房销售面积		新建商品房销售额	
	绝对数 (万平方米)	同比增长 (%)	绝对数 (亿元)	同比增长 (%)
全国总计	11369	-20.5	10566	-29.3
东部地区	4938	-17.7	6201	-31.0
中部地区	2813	-24.0	1931	-28.6
西部地区	3312	-21.7	2224	-25.3
东北地区	306	-19.1	211	-25.7

#### (四) 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，选定公允价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

### （二）公允价值的定义

本资产评估报告所称公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

## 五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2024年03月26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. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号，2018年10月26日修订）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号第二次修订，自2020年3月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
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691号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部、国家税务总局令第65号）；
8. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
10. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）；
11. 《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）；
12. 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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12.《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. 产权持有人的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 《抵款协议书》；
- 3.其他相关权属依据。

### （四）评估取价依据

- 1.《安居客》、《房天下》等中介平台；
- 2.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；
- 3.其他相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估基本方法简介

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。

#### 1.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。

#### 2.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。

#### 3.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。

### （二）评估方法的选择

根据国家有关资产评估的法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关文件、资料，实施了必要的评估程序，根据评估目的和评估对象资产的具体情况，选择适当的评估方法对纳入本次评估范围的房地产进行资产评估。

#### 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:

- 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

收益法是运用适当的房地产资本化率, 将未来各年期的预期房地产正常纯收益折算到评估基准日的现值, 来确定评估对象价格的一种方法。纳入本次评估范围的房地产未获取收益, 故不适用收益法评估。

(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

市场法的使用需要有一个充分发育活跃的交易市场, 选取的参照项目与被评估资产的经济指标、技术特征具有可比性, 同时资料是可收集到的。本次评估对象可收集到周边成交案例, 具备采用市场法的条件。

(3) 成本法

1) 成本法应用的前提条件:

- 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) 成本法的适用性分析

本评估目的是拟资产入账对房地产进行评估, 由于纳入本次评估范围的房地产均处春漫时光小区内, 成本法不能全面的体现其享有的配套设施和自然环境等资源, 本次评估不适宜选用成本法进行评估。

**(三) 本次评估技术思路及重要评估参数的确定**

市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较, 对类似房地产的交易价格按照交易情况、交易日期、区位状况、权益状况和实物状况等内容进行修正, 以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为:

$$V=V0 \times A/A0 \times B/B0 \times C/C0 \times D/D0 \times E/E0$$

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 = 待估房地产评估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 = 待估房地产权益状况条件指数；

D0 = 比较实例房地产权益状况条件指数；

E = 待估房地产实物状况条件指数；

E0 = 比较实例房地产实物状况条件指数。

## 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，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人，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》；指导产权持有人清查资产、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，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

## 2.指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，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、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人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、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、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产权持有人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

在收集委托人和产权持有人根据《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产权持有人的资本结构、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产权持有人价值影响等方面的基础上,对委托人或者相关当事人提供的资料进行必要的分析、判断和调整,在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### (一) 前提条件假设

#### 1. 公平交易假设

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

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场(区域性的、全国性的或国际性的市场)之中,在该市场中,拟交易双方的市场地位彼此平等,彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间;交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的,以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下,交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而并非由个别交易价格决定。

#### 3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产或资产组按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态,还设定了咨询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(产权持有人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.假设产权持有人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、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房地产的持续使用形成重大不利影响。

### （三）特殊条件假设

1.假设委托人及产权持有人提供的资料均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

2.假设产权持有人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

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 2024 年 03 月 26 日，纳入本次评估范围的沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟资产入账涉及的五处房地产经采用市场法评估，公允价值评估值为 **625.56 万元**（大写为人民币陆佰贰拾伍万伍仟陆佰元整）。

具体情况如下表所示：

序号	项目名称	幢号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价	评估总价
1	春漫时光	21-7	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	111.58	9,600.00	1,071,168.00
2	春漫时光	21-8	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	111.58	9,600.00	1,071,168.00
3	春漫时光	21-9	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	111.58	9,600.00	1,071,168.00
4	春漫时光	21-10	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	111.58	9,600.00	1,071,168.00
5	春漫时光	21-11	云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口	207.47	9,500.00	1,970,965.00
合计				653.79		6,255,637.00

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

本项目没有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

本项目没有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

本项目未发现产权持有人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

本项目无利用专家工作及报告情况。

(六) 重大期后事项

本项目无重大期后事项。

(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

无。

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

无。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

1.纳入本次评估范围内的房地产，均为房地合一的公允价值。评估结论含增值税，评估值中未考虑产权交易过程中的相关税费。

2.云南省城乡建设投资有限公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司签订《抵款协议书》，协议书约定如下：

云南省城乡建设投资有限公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司于2013年09月30日签订《云南省2012年保障性住房昭通市镇雄县电梯采购及安装合同》，合同编号：CXT-DT-2012-ZT06；于2015年12月25日签订《云南省2012

年保障性住房昭通市镇雄县（集中商业区）电梯补充协议》，合同编号：DHN-131437T；于2017年09月21日签订《昭阳区2013年保障性住房项目2-C配套集中商业电梯采购及安装补充协议》，合同编号：DHN-170962A。沈阳远大智能工业集团股份有限公司为云南省城乡建设投资有限公司投资项目提供电梯采购及设备安装服务。云南省城乡建设投资有限公司尚欠沈阳远大智能工业集团股份有限公司设备工程款。

云南省城乡建设投资有限公司以价值人民币5,764,601.00元（大写：伍佰柒拾陆万肆仟陆佰零壹元整）的房产抵偿沈阳远大智能工业集团股份有限公司的人民币5,764,601.00元债务，抵款房屋位于昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口，房屋详情如下：

序号	楼盘名称	楼号、楼层及房号	物业	房屋面积/平方米	房屋单价（元/平方米）	房屋总价/元
1	春漫时光	21-7	商业	111.58	8,817.00	983,824.00
2	春漫时光	21-8	商业	111.58	8,817.00	983,824.00
3	春漫时光	21-9	商业	111.58	8,817.00	983,824.00
4	春漫时光	21-10	商业	111.58	8,817.00	983,824.00
5	春漫时光	21-11	商业	207.47	8,817.00	1,829,305.00
	合计			653.97		5,764,601.00
房屋总价合计：¥5,764,601.00元						

备注：房屋单价含增值税。

截至本次评估报告日，沈阳远大智能工业集团股份有限公司对上述五处房产尚未办理网签备案工作。

3.本次评估，仅就产权持有人申报的评估范围进行评估，评估人员对评估对象所涉及的房地产进行了实地勘察并进行记录，但仅限于房地产的外观与目前维护管理状况，评估人员不承担对其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。而是在假定产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

4.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估

机构及评估人员不承担相关责任。

5.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6.本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

7.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 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公允价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

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

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资

产评估报告的使用人。

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

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

(六) 评估结论的有效使用期

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

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 04 月 02 日。

（本页为沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟资产入账涉及的五处房地产公允价值资产评估报告的签字盖章页，无正文）

北京中评正信资产评估有限公司      资产评估师：

中国·北京      资产评估师：

## 资产评估报告附件

1. 委托人暨产权持有人的法人营业执照复印件
2. 委托人暨产权持有人承诺函
3. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
4. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
5. 签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
6. 资产评估汇总表或者明细表