

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
拟资产入账涉及的云南省四处房地产
公允价值

资产评估报告

中评正信评报字[2025]168号

共1册，第1册

北京中评正信资产评估有限公司

二零二五年四月二十一日

目录

声明 ----- 1

资产评估报告摘要 ----- 3

资产评估报告 ----- 9

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者 ----- 9

二、评估目的 ----- 10

三、评估对象和评估范围 ----- 10

四、价值类型 ----- 11

五、评估基准日 ----- 11

六、评估依据 ----- 12

七、评估方法 ----- 14

八、评估程序实施过程 and 情况 ----- 15

九、评估假设 ----- 18

十、评估结论 ----- 19

十一、特别事项说明 ----- 19

十二、资产评估报告使用限制说明 ----- 19

十三、资产评估报告日 ----- 24

资产评估报告附件 ----- 26

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
拟资产入账涉及的云南省四处房地产
公允价值

资产评估报告摘要

中评正信评报字[2025]168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云南省四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，对涉及的云南省四处房地产于评估基准日 2025 年 03 月 31 日的公允价值进行评估，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

评估对象为沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟资产入账涉及的云南省四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云南省四处房地产。沈阳远大智能工业集团股份有限公司申报评估的云南省四处房地产由云南省城乡建设投资有限公司抵账获取。具体情况如下表所示：

序号	项目名称	幢号	坐落	用途用途	建筑面积 (m ²)
1	梁河伴山云隐	4-7-101	云南省德宏傣族景颇族自治州梁河县伴山温泉中心东北侧	商业	86.14
2	梁河伴山云隐	4-7-102	云南省德宏傣族景颇族自治州梁河县伴山温泉中心东北侧	商业	86.14
3	花田小区	18-502	云南省昭通市盐津县水田坝花田小区	住宅	124.95
4	花田小区	18-1001	云南省昭通市盐津县水田坝花田小区	住宅	124.95
合计					422.18

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2025年03月31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

截止评估基准日 2025 年 03 月 31 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云南省四处房地产经采用市场法评估，不含税评估值为 297.06 万元，增值税为 26.73 万元，含税评估值 323.79 万元（大写为人民币叁佰贰拾叁万柒仟玖佰元整）。

具体情况如下表所示：

序号	项目名称	幢号	用途	建筑面积（m ² ）	评估价值（不含税）	增值税	评估价值（含税）
1	梁河伴山云隐	4-7-101	商业	86.14	1,135,779.82	102,220.18	1,238,000.00
2	梁河伴山云隐	4-7-102	商业	86.14	1,135,779.82	102,220.18	1,238,000.00
3	花田小区	18-502	住宅	124.95	346,055.05	31,144.95	377,200.00
4	花田小区	18-1001	住宅	124.95	352,935.78	31,764.22	384,700.00
合计				422.18	2,970,550.46	267,349.54	3,237,900.00

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

截止至评估基准日，纳入本次评估范围内的全部房地产未办理不动产权证书。本次评估未考虑办证时可能发生的相关费用，亦未考虑其对评估结论的影响。沈阳远大智能工业集团股份有限公司承诺拥有上述房地产完整产权，不存在产权纠纷，如发生产权纠纷，沈阳远大智能工业集团股份有限公司承担全部法律责任和赔偿责任。具体情况如下表所示：

序号	项目名称	幢号	坐落	用途用途	建筑面积（m ² ）
----	------	----	----	------	-----------------------

沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟资产入账涉及的云南省四处房地产
公允价值资产评估报告

序号	项目名称	幢号	坐落	用途用途	建筑面积 (m ²)
1	梁河伴山云隐	4-7-101	云南省德宏傣族景颇族自治州梁河县伴山温泉中心东北侧	商业	86.14
2	梁河伴山云隐	4-7-102	云南省德宏傣族景颇族自治州梁河县伴山温泉中心东北侧	商业	86.14
3	花田小区	18-502	云南省昭通市盐津县水田坝花田小区	住宅	124.95
4	花田小区	18-1001	云南省昭通市盐津县水田坝花田小区	住宅	124.95
合计					422.18

（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相关报告情况

本项目无利用专家工作及相关报告情况。

（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增值税统一按照不动产销售9%税率进行计算，具体应当以实际交易过程中税务部门认定的数据为准。评估结论中未考虑产权交易过程中的其他相关税费，提请评估报告使用者注意。

2、沈阳远大智能工业集团股份有限公司与云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司签订《协议书》。鉴于云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司签订合同编号为：

盐津棚改(2016)064号的《云南省2013-2017年城市棚户区改造(四期)-昭通市盐津县水田片区项目电梯采购及安装》。工程结束后云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司欠沈阳远大智能工业集团股份有限公司的部分工程款未支付。故经云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司、远大智能工业集团股份有限公司双方同意并确认,《协议书》生效且云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司或指定购房人就该房屋签订《商品房买卖合同》并办理完成网签备案后。沈阳远大智能工业集团股份有限公司或指定购房人应支付给云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司的购房款954,742.95元,用于折抵云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司应支付给沈阳远大智能工业集团股份有限公司的工程款。即视为云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司已对《云南省2013-2017年城市棚户区改造(四期)-昭通市盐津县水田片区项目电梯采购及安装》向沈阳远大智能工业集团股份有限公司履行了954,742.95元工程款的支付义务。抵款房屋为花田小区住房,房号:18幢502号,面积:124.95平米,单价:3,790元/每平米,房屋总价:473,560.50元,(大写:肆拾柒万叁仟伍佰陆拾元伍角整)。房号:18幢1001号,面积:124.95平米,单价:3851元/每平米,房屋总价:481,182.45元。(大写:肆拾捌万壹仟壹佰捌拾贰元肆角伍分),两套房屋总价:954,742.95元。(大写:玖拾伍万肆仟柒佰肆拾贰元玖角伍分),

3、云南省城乡建设投资有限公司、梁河伴山特色小镇置业有限公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司签订《债权债务转抵协议书》,鉴于云南省城乡建设投资有限公司和沈阳远大智能工业集团股份有限公司签订《芒市2012年保障性安居工程电梯采购及安装合同》,合同编号:CXT-DT-2012-MS01;《云南省2012年保障性住房保山市隆阳区电梯采购及安装合同及补充协议》,合同编号:CXT-DT-2012-BS01;《云南省2013-2017年城市棚户区改造项目(一期)--保山市青华湖片区红花一期电梯采购及安装合同(幼儿园电梯)》,合同编号:CXT-051;《云南省2013年保障性住房保山市隆阳区电梯采购及安装合同及补充协议》,合同编号:CXT-DT-2013-BS04;《云南省2013-2017年城市棚户区改造项目(一期)--保山市青阳片区二期电梯采购及安装合同》合同,合同编号:保棚青阳二期23;《云南省2013年保障性住房大理州创新工业园区电梯采购及安装合同》,合同编号:1;《云南思茅区2013年保障性住房(普洱人家北侧地块)

建设项目电梯采购及安装合同》，合同编号：I；《云南省2013-2017年城市棚户区改造项目(一期)--保山市青华湖片区廖官园、沈官园棚户区改造项目(A01地块)电梯采购及安装合同》，合同编号：CXT/BSLS-DT-2015-01。工程结束后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电梯设备款安装款项。故云南省城乡建设投资有限公司债务一并转让给梁河伴山特色小镇置业有限公司。梁河伴山特色小镇置业有限公司以价值人民币3,688,170.24元(大写：叁佰陆拾捌万捌仟壹佰柒拾元贰角肆分)的房产(以下简称“抵款房屋”)抵偿沈阳远大智能工业集团股份有限公司的人民币3,688,170.24元(大写：叁佰陆拾捌万捌仟壹佰柒拾元贰角肆分)债务，抵款房屋位于：德宏州梁河县，房屋情况如下：

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	梁河伴山云隐	4-7	商业	86.14	21,768.00	1,875,095.52
2	梁河伴山云隐		商业	86.14	21,048.00	1,813,074.72
房屋总价合计：¥3,688,170.24元						

4、本次评估，仅就委托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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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
拟资产入账涉及的云南省四处房地产
公允价值

资产评估报告

中评正信评报字[2025]168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云南省四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，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

统一社会信用代码：912101007310057103

股票代码：002689

企业类型：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

企业住所：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

委托人与产权持人为同一家公司。

（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，对涉及的云南省四处房地产于评估基准日 2025 年 03 月 31 日的公允价值进行评估，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

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云南省四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云南省四处房地产。沈阳远大智能工业集团股份有限公司申报评估的云南省四处房地产由云南省城乡建设投资有限公司抵账获取。具体情况如下表所示：

序号	项目名称	幢号	坐落	用途用途	建筑面积 (m ²)
1	梁河伴山云隐	4-7-101	云南省德宏傣族景颇族自治州梁河县伴山温泉中心东北侧	商业	86.14

序号	项目名称	幢号	坐落	用途用途	建筑面积 (m ²)
2	梁河伴山云隐	4-7-102	云南省德宏傣族景颇族自治州梁河县伴山温泉中心东北侧	商业	86.14
3	花田小区	18-502	云南省昭通市盐津县水田坝花田小区	住宅	124.95
4	花田小区	18-1001	云南省昭通市盐津县水田坝花田小区	住宅	124.95
合计					422.18

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

纳入本次评估范围的房地产共涉及梁河伴山云隐、花田小区，共2个房产项目。

1.梁河伴山云隐

列入本次评估范围的梁河伴山云隐4-7-101、4-7-102，建筑面积均为86.14 m²，用途均为商业用途，为两层联排别墅，建成年月为2023年12月31日，建筑结构为框架剪力墙结构，位于云南省德宏傣族景颇族自治州梁河县伴山温泉中心东北侧。

2.花田小区

列入本次评估范围的花田小区18-502、18-1001，建筑面积均为124.95m²，用途均为住宅用途，建成年月为2020年12月31日，建筑结构为钢混结构，位于云南省昭通市盐津县水田坝花田小区。

截止至评估基准日，以上四处房地产均为闲置状态。

(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2025年03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：

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

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

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

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（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，2023年12月29日修订）；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）
- 4.《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）
- 5.《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）；

- 6.《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）；
- 7.《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；
- 8.《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）；
- 9.《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）；
- 10.《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）；
- 11.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 12.《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）；
- 13.《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.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11.《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. 《债权债务转抵协议书》；
- 3.其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

- 1、中国房价行情网；
- 2、《安居客》、《房天下》等中介平台；
- 3、资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

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：

- 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

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或收益不稳定导致未来收益和风险无法量化，故不适用收益法评估。

（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

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：

- 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于城镇内，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

采用市场法测算房地产公允价值，即根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似房地产价值进行比较，并对类似房地产的交易价格作适当修正，以此估算评估对象客观合理公允价值的方法。

采用市场法评估时，应当进行交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正；房地产状况修正可以分为区位状况修正、实物状况修正和权益状况修正。

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因素条件指数；
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因素条件指数；
D0=比较实例房地产实物状况因素条件指数；
E=待估房地产权益状况因素条件指数；
E0=比较实例房地产权益状况因素条件指数。

八、评估程序实施过程 and 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.资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。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（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。

（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

截止评估基准日 2025 年 03 月 31 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云南省四处房地产经采用市场法评估，不含税评估值为 297.06 万元，增值税为 26.73 万元，含税评估值 323.79 万元（大写为人民币叁佰贰拾叁万柒仟玖佰元整）。

具体情况如下表所示：

序号	项目名称	幢号	用途	建筑面积（m ² ）	评估价值（不含税）	增值税	评估价值（含税）
1	梁河伴山云隐	4-7-101	商业	86.14	1,135,779.82	102,220.18	1,238,000.00
2	梁河伴山云隐	4-7-102	商业	86.14	1,135,779.82	102,220.18	1,238,000.00
3	花田小区	18-502	住宅	124.95	346,055.05	31,144.95	377,200.00
4	花田小区	18-1001	住宅	124.95	352,935.78	31,764.22	384,700.00
合计				422.18	2,970,550.46	267,349.54	3,237,900.00

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

截止至评估基准日,纳入本次评估范围内的全部房地产未办理不动产权证书。本次评估未考虑办证时可能发生的相关费用,亦未考虑其对评估结论的影响。沈阳远大智能工业集团股份有限公司承诺拥有上述房地产完整产权,不存在产权纠纷,如发生产权纠纷,沈阳远大智能工业集团股份有限公司承担全部法律责任和赔偿责任。具体情况如下表所示:

序号	项目名称	幢号	坐落	用途用途	建筑面积(m ²)
1	梁河伴山云隐	4-7-101	云南省德宏傣族景颇族自治州梁河县伴山温泉中心东北侧	商业	86.14
2	梁河伴山云隐	4-7-102	云南省德宏傣族景颇族自治州梁河县伴山温泉中心东北侧	商业	86.14
3	花田小区	18-502	云南省昭通市盐津县水田坝花田小区	住宅	124.95
4	花田小区	18-1001	云南省昭通市盐津县水田坝花田小区	住宅	124.95
合计					422.18

(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增值税统一按照不动产销售9%税率进行计算，具体应当以实际交易过程中税务部门认定的数据为准。评估结论中未考虑产权交易过程中的其他相关税费，提请评估报告使用者注意。

2、沈阳远大智能工业集团股份有限公司与云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司签订《协议书》。鉴于云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司签订合同编号为：盐津棚改(2016)064号的《云南省2013-2017年城市棚户区改造(四期)-昭通市盐津县水田片区项目电梯采购及安装》。工程结束后云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司欠沈阳远大智能工业集团股份有限公司的部分工程款未支付。故经云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司、远大智能工业集团股份有限公司双方同意并确认，《协议书》生效且云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司或指定购房人就该房屋签订《商品房买卖合同》并办理完成网签备案后。沈阳远大智能工业集团股份有限公司或指定购房人应支付给云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司的购房款954,742.95元，用于折抵云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司应支付给沈阳远大智能工业集团股份有限公司的工程款。即视为云南省城乡建设投资有限公司盐津县棚户区改造分公司已对《云南省2013-2017年城市棚户区改造(四期)-昭通市盐津县水田片区项目电梯采购及安装》向沈阳远大智能工业集团股份有限公司履行了954,742.95元工程款的支付义务。抵款房屋为花田小区住房，房号：18幢502号，面积：124.95平米，单价：3,790元/每平米，房屋总价：473,560.50元，(大写：肆拾柒万叁仟伍佰陆拾元伍角整)。房号：18幢1001号，面积：124.95平米，单价：3851元/每平米，房屋总价：481,182.45元。(大写：肆拾捌万壹仟壹佰捌拾贰元肆角伍分)，两套房屋总价：954,742.95元。(大写：玖拾伍万肆仟柒佰肆拾贰元玖角伍分)，

3、云南省城乡建设投资有限公司、梁河伴山特色小镇置业有限公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司签订《债权债务转抵协议书》，鉴于云南省城乡建设投资有限公司和沈阳远大智能工业集团股份有限公司签订《芒市2012年保障性安居工程电梯采购及安装合同》，合同编号：CXT-DT-2012-MS01；《云南省2012年保障性住房保山市隆阳区电梯采购及安装合同及补充协议》，合同

编号：CXT-DT-2012-BS01：《云南省2013-2017年城市棚户区改造项目(一期)--保山市青华湖片区红花一期电梯采购及安装合同(幼儿园电梯)》，合同编号：CXT-051；《云南省2013年保障性住房保山市隆阳区电梯采购及安装合同及补充协议》，合同编号：CXT-DT-2013-BS04：《云南省2013-2017年城市棚户区改造项目(一期)--保山市青阳片区二期电梯采购及安装合同》合同，合同编号：保棚青阳二期23；《云南省2013年保障性住房大理州创新工业园区电梯采购及安装合同》，合同编号：/；《云南思茅区2013年保障性住房(普洱人家北侧地块)建设项目电梯采购及安装合同》，合同编号：/；《云南省2013-2017年城市棚户区改造项目(一期)--保山市青华湖片区廖官园、沈官园棚户区改造项目(A01地块)电梯采购及安装合同》，合同编号：CXT/BSLS-DT-2015-01。工程结束后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电梯设备款安装款项。故云南省城乡建设投资有限公司债务一并转让给梁河伴山特色小镇置业有限公司。梁河伴山特色小镇置业有限公司以价值人民币3,688,170.24元(大写：叁佰陆拾捌万捌仟壹佰柒拾元贰角肆分)的房产(以下简称“抵款房屋”)抵偿沈阳远大智能工业集团股份有限公司的人民币3,688,170.24元(大写：叁佰陆拾捌万捌仟壹佰柒拾元贰角肆分)债务，抵款房屋位于：德宏州梁河县，房屋情况如下：

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	梁河伴山云隐	4-7	商业	86.14	21,768.00	1,875,095.52
2	梁河伴山云隐		商业	86.14	21,048.00	1,813,074.72
房屋总价合计：¥3,688,170.24元						

4、本次评估，仅就委托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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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因素的影响。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 2025 年 04 月 21 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云南省四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. 资产评估师承诺函
4. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
5. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
6. 签名资产评估师正式执业会员证书复印件
7. 资产评估汇总表或者明细表