

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

拟进行财务入账涉及的

商业房地产市场价值

# 资产评估报告

鹏信资评报字[2024]第 S277 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2024 年 6 月 18 日

资产评估报告日: 2024 年 6 月 21 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHENPENGXINAPPRAISALLIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor14, MiddleBlock, FujingBuilding, 29FuzhongRoad, FutianDistrict, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-82406288

直线(Dir):+86755-82403555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-82420222

邮政编码(Postcode):518026

Email:px@pengxin.com



根据《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)的有关规定,本国有资产评估报告共分3册装订,包括资产评估报告(第1册)、评估说明(第2册)和评估明细表(第3册)。

## 资产评估报告(第1册)目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	1
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	1
二、评估目的 .....	2
三、评估对象和评估范围 .....	2
四、价值类型 .....	3
五、评估基准日 .....	3
六、评估依据 .....	4
七、评估方法 .....	5
八、评估程序实施过程和情况 .....	6
九、评估假设 .....	7
十、评估结论 .....	9
十一、特别事项说明 .....	9
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	11
十三、资产评估报告日 .....	11
资产评估报告附件 .....	13

## 声明

一、本资产评估报告依据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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、及其他重要资料等由委托人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的资产评估专业人员已经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；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

沈阳远大智能工业集团股份有限公司  
拟进行财务入账涉及的  
商业房地产市场价值

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2024]第 S277 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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和合理解释评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受沈阳远大智能工业集团股份有限公司的委托，就沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟进行财务入账之经济行为，所涉及的商业房地产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟进行财务入账，为此，沈阳远大智能工业集团股份有限公司委托本公司对所涉及的商业房地产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象与评估范围：评估对象为沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟进行财务入账涉及的商业房地产市场价值，与评估对象相对应的评估范围为沈阳远大智能工业集团股份有限公司申报的 5 项商业房地产，建筑面积共计 918.92 平方米。

三、评估基准日：2024 年 6 月 18 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法

六、评估结论：

采用市场法评估的沈阳远大智能工业集团股份有限公司商业房地产于评估基准日的评估值为：**16,967,353.00** 元人民币（大写：人民币壹仟陆佰玖拾陆万柒仟叁佰伍拾叁元整），具体详见评估明细表。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2024 年 6 月 18 日至 2025 年 6 月 17 日止。

七、特别事项说明摘要：

详见报告正文。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，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  
拟进行财务入账涉及的  
商业房地产市场价值  
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2024]第 S277 号

沈阳远大智能工业集团股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，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进行财务入账之行为所涉及的商业房地产在评估基准日 2024 年 6 月 18 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人暨产权持有单位概况

委托人名称：沈阳远大智能工业集团股份有限公司（以下简称「远大智能」）

股票简称：远大智能

股票代码：002689.SZ

统一社会信用代码：912101007310057103

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

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

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；工业自动化控制系统装置制造；工业自动化控制系统装置销售；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）委托人与产权持有单位关系

委托人与产权持有单位均为沈阳远大智能工业集团股份有限公司。

## （三）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟进行财务入账，为此，沈阳远大智能工业集团股份有限公司委托本公司对所涉及的商业房地产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟进行财务入账涉及的商业房地产市场价值。

与上述评估对象相对应的评估范围为沈阳远大智能工业集团股份有限公司申报的 5 项商业房地产，建筑面积共计 918.92 平方米，具体详见《资产评估申报表》。

### （二）评估范围的基本情况

纳入评估范围的主要资产的现状如下：

纳入评估范围的资产主要为沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟进行财务入账涉及的 5 项商业房地产，根据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 2024 年 6 月 18 日签订的编号为：城乡投-营销-楚雄-2024032 号的《抵款协议书》，该 5 项商业房地产由云南省城乡建设投资有限公司以房抵账给沈阳远大智能工业集团股份有限公司取得。

房屋坐落于楚雄市东南新城彝海公园东侧 36-2、36-3、30-1、30-2、30-3 号，为彝海公园配套商铺，建筑结构为钢混结构，简单装修，建成于 2023 年 6 月，



用途均为商业用途，建筑面积共计 918.92 平方米，该面积由委托人及产权持有单位根据测绘报告及《抵款协议书》申报，以上房屋所属土地使用权人为云南省城乡建设投资有限公司，宗地坐落于楚雄市东南新城彝海公园东侧，权利性质为出让，用途为其他商服用地，宗地面积为 25180 平方米，使用权期限自 2017 年 04 月 27 日起至 2057 年 04 月 26 日止。该楼盘五证齐全，商业房地产由开发商自持逐步变为对外销售。具体明细详见下表：

序号	建筑物名称	坐落	幢号	结构	所在层/总层数	计量单位	建筑面积
1	彝海水岸	楚雄市东南新城彝海公园东侧	36—2	钢混	1-3/3	m <sup>2</sup>	221.44
2	彝海水岸	楚雄市东南新城彝海公园东侧	36—3	钢混	1-3/3	m <sup>2</sup>	221.44
3	彝海水岸	楚雄市东南新城彝海公园东侧	30—1	钢混	1-2/2	m <sup>2</sup>	158.68
4	彝海水岸	楚雄市东南新城彝海公园东侧	30—2	钢混	1-2/2	m <sup>2</sup>	158.68
5	彝海水岸	楚雄市东南新城彝海公园东侧	30—3	钢混	1-2/2	m <sup>2</sup>	158.68
合 计							918.92

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。

### (三)纳入评估范围的主要资产法律权属情况

根据委托人提供的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 2024 年 6 月 18 日签订的编号为:城乡投-营销-楚雄-2024032 号的《抵款协议书》，该 5 项商业房地产由云南省城乡建设投资有限公司以房抵账给沈阳远大智能工业集团股份有限公司取得，评估公司不具有产权界定功能，委托人和产权持有人对产权归属及产权资料的真实性负责，本报告对产权归属及其产权资料的真实性不发表意见。

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。

## 四、价值类型

### (一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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

本次评估基准日是 2024 年 6 月 18 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定

的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托人确定上述评估的评估基准日。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

### (一)行为依据

《资产评估委托合同》。

### (二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年12月1日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(根据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》第四次修正)。

3.《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通过)。

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通过)。

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号)。

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院[2017年]国务院令第691号)。

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院[2017年]国务院令第691号)。

9.《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)。

10.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)。

11.《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)。

12.其他相关法律、法规和规范性文件。



### (三)评估准则依据

1. 《资产基本准则》(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——不动产》(中评协[2017]38号)。
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)。
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
11. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号)。
12. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)。

### (四)资产权属依据

1. 产权持有单位营业执照(复印件)；
2. 《抵款协议书》。

### (五)取价依据

- 1、房天下、赶集等房产信息网；
- 2、评估人员对评估对象进行勘察核实及鉴定记录；
- 3、评估公司收集的价格资料及经验值；
- 4、与此次资产评估有关的其它资料。
- 5、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司执业政策和标准委员会发布的有关文件。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为【市场法】。

### (二)评估方法的选择理由

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。按照《资产评估执业准则——不动产》，具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，或者选择由这三种基本方法衍生的其他方法进行评估。

## 选取评估方法的说明

### 1、关于不采用成本法进行评估的说明

在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。

委托评估对象及同类物业市场交易活跃，且其所处区域为城市建成区商业用房，房地产市场发育良好，成本溢价较高，不宜选用成本法进行评估。

### 2、关于不采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。

根据评估人员调查，鉴于委估房地产区域租售比背离市场，故不宜采用收益法测算。

### 3、关于采用市场法进行评估的说明

委托评估的房地产所在区域类似房地产交易案例较多，较易获取足够数量的可比交易案例，故宜选取市场法进行评估。

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与评估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定评估对象价值的方法，根据市场比较法原理，其计算公式为：

评估对象单价=案例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### (二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

### (三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

### (四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员根据委托人提供的《评估申报明细表》的内容到现场进行实物清查，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的管理状况。

#### **(五)收集整理评估资料**

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

#### **(六)评定估算形成评估结论**

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

#### **(七)编制出具评估报告**

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

#### **(八)整理归集评估档案**

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### **九、评估假设**

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

#### **(一)评估基准假设**

##### **1.交易基准假设**

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

##### **2.公开市场基准假设**

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：**(1)**市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(2)**市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(3)**市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；**(5)**市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；**(6)**市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

##### **3.继续使用基准假设**

假设与评估对象相对应的所有资产均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

## (二)评估条件假设

### 1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### 2.对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

### 3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

### 4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

### 5.其他假设条件

除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和



管网在我们实施现场查看时被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

## 十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在沈阳远大智能工业集团股份有限公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用市场法评估的沈阳远大智能工业集团股份有限公司拟进行财务入账涉及的商业房地产于评估基准日的市场价值为人民币：**16,967,353.00**元人民币（大写：人民币壹仟陆佰玖拾陆万柒仟叁佰伍拾叁元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2024年6月18日至2025年6月17日止。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

### （二）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

截至评估基准日，纳入评估范围的房产已经出租，本次评估结论未考虑以往或者将来可能存在的担保、租赁、诉讼保全及其它或有负债，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的法律、经济纠纷等问题可能对评估结论的影响。

### （三）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估中，未发现被评估企业存在评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

### （四）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

### （五）其他需要说明的事项

1.本次评估对应价值内涵为不包含房地产产权转移产生的增值税。

2.根据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2024年6月18日签订的编号为:城乡投-营销-楚雄-2024032号的《抵款协议书》,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18875403.30元(大写:壹仟捌佰捌拾柒万伍仟肆佰零叁元叁角)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18875403.30元债务,抵款房屋位于楚雄市东南新城彝海公园东侧,抵款房屋具体如下:

序号	楼盘名称	楼号、楼层及房号	物业	房屋面积/ 平方米	房屋总价/元
1	彝海水岸	36-2	商业	221.44	4,662,128.36
2	彝海水岸	36-3	商业	221.44	4,662,128.36
3	彝海水岸	30-1	商业	158.68	3,195,469.60
4	彝海水岸	30-2	商业	158.68	3,177,838.49
5	彝海水岸	30-3	商业	158.68	3,177,838.49
	合计			918.92	18,875,403.30

房屋总价合计: 18875403.30 元

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5处房产尚未办理网签备案工作。

3.本次评估范围内房屋的市场价值包括房屋及其所对应分摊的国有建设用地使用权的市场价值,即“房地合一市场价值”。

4.本次评估未考虑相关产权手续办理过程中所需支付的税费对其评估价值的影响,未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5.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,对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围,我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响,委托方和产权持有单位对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6.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)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

### (二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

### (三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

## 十三、资产评估报告日

本公司资产评估师文豪、刘嫖嫖于2024年6月21日形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(以下无正文)



(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

中国·深圳

二〇二四年六月二十一日

资产评估师：

## 资产评估报告附件

- 附件一：资产评估明细表；
- 附件二：委托人营业执照(复印件)；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五：签名资产评估师的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件七：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件八：签字资产评估师正式执业会员证书(复印件)；