

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
拟资产入账涉及的宣威两处房地产
公允价值
资产评估报告

中评正信评报字[2025]324号

共1册，第1册

北京中评正信资产评估有限公司
二零二五年九月十日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告附件	27

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 拟资产入账涉及的宣威两处房地产 公允价值

资产评估报告摘要

中评正信评报字[2025]324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宣威两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，对涉及的宣威两处房地产于评估基准日 2025 年 8 月 30 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宣威两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宣威两处房地产。沈阳远大智能工业集团股份有限公司申报评估的宣威两处房地产均为抵账方式获取。具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	详细地址	用途	建筑面积 (m ²)
1	如意弘府 8-03	宣威市幸福城地景公园旁	商墅	310.42
2	如意弘府 8-04	宣威市幸福城地景公园旁	商墅	310.42
合计				620.84

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8月30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 8 月 30 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宣威两处房地产经采用市场法评估，公允价值不含税评估值为 **441.42 万元**，增值税为 **39.73 万元**，含税评估值 **481.15 万元**（大写为人民币肆佰捌拾壹万壹仟伍佰元整）。

具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	详细地址	建筑面积 (m ²)	评估价值 (不含税)	增值税	评估价值 (含税)
1	如意弘府 8-03	宣威市幸福城地景 公园旁	310.42	2,192,844.04	197,355.96	2,390,200.00
2	如意弘府 8-04	宣威市幸福城地景 公园旁	310.42	2,221,376.15	199,923.85	2,421,300.00
合计			620.84	4,414,220.18	397,279.82	4,811,500.00

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两处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	建筑物名称	详细地址	用途	建筑面积 (m ²)
1	如意弘府 8-03	宣威市幸福城地景公园旁	商墅	310.42
2	如意弘府 8-04	宣威市幸福城地景公园旁	商墅	310.42
合计				620.84

(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關报告情况

本项目无利用专家工作及相關报告情况。

(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、云南省城乡建设投资有限公司宣威分公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司(原名：沈阳博林特电梯股份有限公司)于2013年5月8日签订云南省2012年保障性住房宣威市《电梯采购及安装合同》及2015年12月8日签订《电梯采购及安装合同修改书》，签约合同价22,125,400.00元，于2019年6月10日经政府审计审定结算价为22,125,400.00元。截止2025年7月7日，累计已支付工程款15,348,100.00元，应付未付款6,777,300.00元。

云南省城乡建设投资有限公司宣威分公司、曲靖市云建房地产开发有限公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司签订《工程款支付协议书》（合同编号：CXT-DT-2025-XWO1），云南省城乡建设投资有限公司宣威分公司委托曲靖市云建房地产开发有限公司代为支付云南省2012年保障性住房宣威市《电梯采购及合同》及《电梯采购及安装合同修改书》工程款4,967,651.00元。

云南省城乡建设投资有限公司宣威分公司委托曲靖市云建房地产开发有限公司用价值4,967,651.00元宣威市建投·如意弘府两处房地产抵扣云南省城乡建设投资有限公司宣威分公司欠沈阳远大智能工业集团股份有限公司的工程款。

3、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。

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 拟资产入账涉及的宣威两处房地产 公允价值 资产评估报告

中评正信评报字[2025]324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宣威两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：

统一社会信用代码：912101007310057103

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：104,331.0725万元整

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：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，对涉及的宣威两处房地产于评估基准日 2025 年 8 月 30 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宣威两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宣威两处房地产。沈阳远大智能工业集团股份有限公司申报评估的宣威两处房地产均为抵账方式获取。具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	详细地址	用途	建筑面积 (m ²)
1	如意弘府 8-03	宣威市幸福城地景公园旁	商墅	310.42
2	如意弘府 8-04	宣威市幸福城地景公园旁	商墅	310.42
合计				620.84

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

列入本次评估范围为建投·如意弘府两处房地产，位于宣威市幸福城地景

公园旁。房屋建筑物用途为商墅，建筑面积均为310.42平方米，建筑结构为钢混结构，截至评估基准日，委估资产已建设完毕，尚未办理竣工手续，预计竣工时间为2025年10月30日，尚未取得不动产权证书。

小区周边交通便利，1公里内有多个公交站，地景公园站、双龙二小站等，3、8路公交车环绕，满足日常居民的出行需求，最近的公交站点为地景公园站，距离小区343米。

小区周边，宣威市二幼、双龙一小、双龙三小、宣威一中、宣威六中等名校林立，教育配套非常齐全。

紧邻地景公园、东河拾光公园，东大河景观带（目前正在做改造升级），自然景观和人文景观资源十分丰富。

小区周边自带商业街，D地块与E地块商家已经入驻运营，掌上菜市、饭店、小吃店、酒店等各种业态一应俱全。同时项目旁还具有一条独具特色的火腿文化主题步行街，距离沃尔玛约1.3公里，距离富恒商业广场约2.3公里。

周边医院妇幼保健院，宣威市第二人民医院（一院的龙堡院区）为业主的日常生活提供一个全方位的健康保障。

（三）房地产价格影响因素

1.经济因素

初步核算，上半年国内生产总值660536亿元，按不变价格计算，同比增长5.3%。分产业看，第一产业增加值31172亿元，同比增长3.7%；第二产业增加值239050亿元，增长5.3%；第三产业增加值390314亿元，增长5.5%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长5.4%，二季度增长5.2%。从环比看，二季度国内生产总值增长1.1%。

（1）夏粮稳产丰收，畜牧业平稳增长

上半年，农业（种植业）增加值同比增长3.7%。全国夏粮总产量14974万吨，比上年减少15万吨，下降0.1%。上半年，猪牛羊禽肉产量4843万吨，同比增长2.8%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长1.3%、4.5%、7.4%，羊肉产量下降4.6%；牛奶产量增长0.5%，禽蛋产量增长1.5%。二季度末，生猪存栏42447万头，同比增长2.2%；上半年，生猪出栏36619万头，增长0.6%。

（2）工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势良好

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长6.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长6.0%，制造业增长7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业

增长1.9%。装备制造业增加值同比增长10.2%，高技术制造业增加值增长9.5%，增速分别快于全部规模以上工业3.8和3.1个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长4.2%；股份制企业增长6.9%，外商及港澳台投资企业增长4.3%；私营企业增长6.7%。分产品看，3D打印设备、新能源汽车、工业机器人产品产量同比分别增长43.1%、36.2%、35.6%。6月份，规模以上工业增加值同比增长6.8%，环比增长0.50%。6月份，制造业采购经理指数为49.7%，比上月上升0.2个百分点；企业生产经营活动预期指数为52.0%。1-5月份，全国规模以上工业企业实现利润总额27204亿元，同比下降1.1%。

（3）服务业增长加快，现代服务业发展良好

上半年，服务业增加值同比增长5.5%，比一季度加快0.2个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业增加值分别增长11.1%、9.6%、6.4%、5.9%。6月份，全国服务业生产指数同比增长6.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业，批发和零售业生产指数分别增长11.6%、8.4%、7.3%、6.9%。1-5月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长8.1%。6月份，服务业商务活动指数为50.1%，服务业业务活动预期指数为56.0%。其中，邮政、电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务、货币金融服务、资本市场服务、保险等行业商务活动指数位于55.0%以上较高景气区间。

（4）市场销售增速回升，消费升级类商品销售形势较好

上半年，社会消费品零售总额245458亿元，同比增长5.0%，比一季度加快0.4个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额213050亿元，同比增长5.0%；乡村消费品零售额32409亿元，增长4.9%。按消费类型分，商品零售额217978亿元，增长5.1%；餐饮收入27480亿元，增长4.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、体育娱乐用品类、金银珠宝类商品零售额分别增长12.3%、22.2%、11.3%。消费品以旧换新政策持续显效，限额以上单位家用电器和音像器材类、文化办公用品类、通讯器材类、家具类商品零售额分别增长30.7%、25.4%、24.1%、22.9%。全国网上零售额74295亿元，同比增长8.5%。其中，实物商品网上零售额61191亿元，增长6.0%，占社会消费品零售总额的比重为24.9%。6月份，社会消费品零售总额同比增长4.8%，环比下降0.16%。上半年，服务零售额同比增长5.3%，比一季度加快0.3个百分点。

（5）固定资产投资继续扩大，制造业投资增长较快

上半年，全国固定资产投资（不含农户）248654亿元，同比增长2.8%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长6.6%。分领域看，基础设施投资同比增长4.6%，制造业投资增长7.5%，房地产开发投资下降11.2%。全国新建商品房销售面积45851万平方米，同比下降3.5%；新建商品房销售额44241亿元，下降5.5%。分产业看，第一产业投资同比增长6.5%，第二产业投资增长10.2%，第三产业投资下降1.1%。民间投资同比下降0.6%；扣除房地产开发投资，其他民间投资增长5.1%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资同比分别增长37.4%、26.3%、21.5%。6月份，固定资产投资（不含农户）环比下降0.12%。

（6）货物进出口持续增长，贸易结构继续优化

上半年，货物进出口总额217876亿元，同比增长2.9%。其中，出口130000亿元，增长7.2%；进口87875亿元，下降2.7%。民营企业进出口增长7.3%，占进出口总额的比重为57.3%，比上年同期提高2.3个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长4.7%。机电产品出口增长9.5%，占出口总额的比重为60.0%。6月份，进出口总额38527亿元，同比增长5.2%。其中，出口23394亿元，增长7.2%；进口15134亿元，增长2.3%。

（7）居民消费价格基本平稳，核心CPI温和回升

上半年，全国居民消费价格（CPI）同比下降0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降0.3%，衣着价格上涨1.3%，居住价格上涨0.1%，生活用品及服务价格持平，交通通信价格下降2.9%，教育文化娱乐价格上涨0.8%，医疗保健价格上涨0.3%，其他用品及服务价格上涨6.7%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降5.3%，粮食价格下降1.3%，鲜果价格上涨2.7%，猪肉价格上涨3.8%。6月份，全国居民消费价格同比上涨0.1%，环比下降0.1%。上半年，扣除食品和能源价格后的核心CPI同比上涨0.4%，比一季度扩大0.1个百分点。其中，6月份核心CPI同比上涨0.7%，比上月扩大0.1个百分点。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比下降2.8%。其中，6月份同比下降3.6%，环比下降0.4%。上半年，工业生产者购进价格同比下降2.9%。其中，6月份同比下降4.3%，环比下降0.7%。

（8）就业形势总体稳定，城镇调查失业率略有下降

上半年，全国城镇调查失业率平均值为5.2%，比一季度下降0.1个百分点。6月份，全国城镇调查失业率为5.0%。本地户籍劳动力调查失业率为5.1%；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5.0%。全国企业就业人员周平均工作时间为48.5小时。二季度末，外出务工农村劳动力总量19139万人，同比增长0.7%。

（9）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

上半年，全国居民人均可支配收入21840元，同比名义增长5.3%，扣除价格因素实际增长5.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入28844元，同比名义增长4.7%，实际增长4.7%；农村居民人均可支配收入11936元，同比名义增长5.9%，实际增长6.2%。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5.7%、5.3%、2.5%、5.6%。全国居民人均可支配收入中位数18186元，同比名义增长4.8%。

总的来看，上半年更加积极有为的宏观政策发力显效，经济运行延续稳中向好发展态势，展现出强大韧性和活力。也要看到，外部不稳定不确定因素较多，国内有效需求不足，经济回升向好基础仍需加力巩固。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，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，统筹国内经济工作和国际经贸斗争，坚定不移办好自己的事，进一步做强国内大循环，以高质量发展的确定性应对外部不确定性，推动经济持续平稳健康发展。

2.房地产行业概况

（1）市场整体趋势：成交放量，增长显著

2025年被视为豪宅“成交大年”。据克而瑞研究中心最新数据显示，20个核心城市（包括北京、上海、广州、深圳等）2025年上半年总价1000万元以上商品住宅成交合计达2.1万套，同比增长21%，远超百城新房整体增速。这一增长并非孤立现象——中原地产研究院早前报告也印证，豪宅成交规模同比提升，部分城市甚至出现“开盘抢购”盛况。值得注意的是，供应端同步放量：高溢价地块占比上升，带动豪宅新增供应激增，尤其在一线城市，新房均价呈现“双涨”态势（8月数据），为9月政策密集期埋下伏笔。

简单来说，豪宅市场正经历“量价齐升”。背后原因有三：一是高净值人群资产配置需求增强；二是新房产品迭代（如智能家居、绿色科技），相比二手豪宅更具吸引力；三是政策宽松预期刺激购买意愿。例如，广州2025年新建商品住宅网签面积同比上升3.2%，反映市场信心回暖。

（2）城市分化明显：供求失衡催生白热化竞争

豪宅热销并非全国“一盘棋”，重点城市呈现显著分化。克而瑞研究中心将城市分为三类，基于2025年下半年预期新增供应量与上半年成交量的对比：

供给约束型城市（供求比 <1 ）：上海、深圳、宁波、青岛等地，豪宅供不应求，客观上限制成交规模。以上海为例，核心地段豪宅项目开盘即售罄，买家需“抢购”，价格持续攀升。

供求平衡型城市：北京、广州、南京、无锡采用“以销定产”模式，市场热度稳定。广州网签数据亮眼，新房均价上涨，显示高端需求稳健。

供过于求型城市：杭州、成都、苏州、武汉、合肥、郑州等多数城市面临去化难题。以合肥为例，越秀中寰天悦等项目虽定位高端（均价约2.48万元/㎡），但去化率仅52.8%，反映竞争激烈。

这种分化导致高端产品竞争白热化：在供给紧张城市，开发商聚焦产品溢价；而在过剩区域，则通过降价促销或创新设计（如低碳“碳身份证”技术）吸引买家。竞争不仅体现在价格上，更涉及品牌、服务与科技整合，例如联想百应智能体2.0的落地，赋能豪宅智能化升级。

（3）驱动因素：经济复苏与产品升级

豪宅热销的根源在于宏观经济与微观创新结合。一方面，2025年经济稳步复苏，高收入群体购买力增强；另一方面，新房产品持续迭代。克而瑞指出，新房豪宅在品质、科技和环保上远超二手市场，例如精装交付、低容积率（如合肥项目容积率仅2.2）和绿化率提升（达40%）。同时，政策预期扮演关键角色——8月新房均价上涨后，市场普遍预期9月将迎来限购松绑或信贷支持，进一步刺激高端需求。

然而，风险不容忽视。供过于求城市如武汉、郑州，库存压力可能导致局部价格战。北交所数据显示，中小企业占比近八成，但豪宅市场集中度提高，中小开发商面临出清风险。

（5）影响与展望：竞争加剧，政策成变量

当前白热化竞争已重塑市场格局。头部房企（如保利、越秀）逆势布局，通过资产变现优化资金链，但中小房企可能被淘汰。对消费者而言，选择增多，但也需警惕局部泡沫。展望未来，9月政策密集期将是关键变量：若限购政策放松，一线城市热度或延续；反之，供过于求城市可能降温。

（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2025年8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.《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.《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第三次修正）；

13.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. 《工程款支付协议书》（合同编号：CXT-DT-2025-XWO1）；
3. 其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

1. 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；
2. 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：

- 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。

（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 8 月 30 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宣威两处房地产经采用市场法评估，公允价值不含税评估值为 441.42 万元，增值税为 39.73 万元，含税评估值 481.15 万元（大写为人民币肆佰捌拾壹万壹仟伍佰元整）。

具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	详细地址	建筑面积 (m ²)	评估价值 (不含税)	增值税	评估价值 (含税)
1	如意弘府 8-03	宣威市幸福城地景 公园旁	310.42	2,192,844.04	197,355.96	2,390,200.00
2	如意弘府 8-04	宣威市幸福城地景 公园旁	310.42	2,221,376.15	199,923.85	2,421,300.00
合计			620.84	4,414,220.18	397,279.82	4,811,500.00

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两处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	建筑物名称	详细地址	用途	建筑面积 (m ²)
1	如意弘府 8-03	宣威市幸福城地景公园旁	商墅	310.42
2	如意弘府 8-04	宣威市幸福城地景公园旁	商墅	310.42
合计				620.84

（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、云南省城乡建设投资有限公司宣威分公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司(原名:沈阳博林特电梯股份有限公司)于2013年5月8日签订云南省2012年保障性住房宣威市《电梯采购及安装合同》及2015年12月8日签订《电梯采购及安装合同修改书》,签约合同价22,125,400.00元,于2019年6月10日经政府审计审定结算价为22,125,400.00元。截止2025年7月7日,累计已支付工程款15,348,100.00元,应付未付款6,777,300.00元。

云南省城乡建设投资有限公司宣威分公司、曲靖市云建房地产开发有限公司与沈阳远大智能工业集团股份有限公司签订《工程款支付协议书》(合同编号:CXT-DT-2025-XWO1),云南省城乡建设投资有限公司宣威分公司委托曲靖市云建房地产开发有限公司代为支付云南省2012年保障性住房宣威市《电梯采购及合同》及《电梯采购及安装合同修改书》工程款4,967,651.00元。

云南省城乡建设投资有限公司宣威分公司委托曲靖市云建房地产开发有限公司用价值4,967,651.00元宣威市建投·如意弘府两处房地产抵扣云南省城乡建设投资有限公司宣威分公司欠沈阳远大智能工业集团股份有限公司的工程款。

3、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。

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 9 月 10 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宣威两处
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. 签名资产评估师执业会员证书复印件
7. 资产评估汇总表或者明细表