

北京中评正信资产评估有限公司

对深圳证券交易所《关于对沈阳远大智能工业集团股份有限公司的关注函》相关问题的专项说明

深圳证券交易所上市公司管理一部:

根据贵所于2024年4月9日下发的《关于对沈阳远大智能工业集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函【2024】第59号）（以下简称“《关注函》”），我对《关注函》中的问题进行了认真的研究、分析和核查，现就《关注函》中需要评估师核查并发表明确意见的问题回复如下：

（2）结合抵债房产所处地区近期类似交易的成交时间、户型面积、交易价格等因素，补充披露市场法评估的具体过程，并说明交易作价的公允性，以及抵债房产后续是否存在大额减值风险，是否存在损害上市公司及中小股东利益的情形。

回复如下：

一、中评正信评报字[2024] 011号《评估报告》，月光城-莲湾及梁河伴山云隐抵账房产入账项目

列入本次评估范围的房地产月光城-莲湾27-104，建筑面积为300.99m²，用途为住宅用途，建筑结构为钢混结构，位于云南省迪庆藏族自治州香格里拉市环城南路36号。香格里拉·月光城，由中国500强企业云南建投集团巨制近千亩藏式国际特色小镇，是集高端居住、旅游集散、特色商业、民宿酒店、民俗文化展示于一体的航母级大盘，填补香格里拉商业及高端人居空白，打造滇藏文旅名片。独克宗小学、迪庆州藏医院、州政府等机关单位近邻项目；项目配建40万方全业态小镇商业，涵盖美食、休闲娱乐、民俗文创等多元业态推窗即见繁华归家即享安宁。

梁河伴山云隐5-15-101、5-15-102、5-19-101、5-19-102，建筑面积均为94.90m²，用途均为商业用途，建筑结构为钢混结构，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。梁河伴山云隐，以“依山而建，和谐共存，因地制宜，就地取材，青石青砖青瓦，青山绿水，一个现代美丽村庄”为设计方针，高质量推进温泉小镇项目建设。小镇将向社会提供一流的环境、一流的服务、一流的设施及一流的体验，成为世界一流的康养目的地。

1、采用市场法评估的具体过程如下：

运用市场比较法按下列步骤进行评估：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期修正；⑥进行区域因素修正；⑦进行个别因素修正；⑧求出比准价格。

运用市场比较法评估，准确搜集大量交易实例，掌握正常市场价格行情。搜集交易实例包括下列内容：①交易双方情况及交易目的；②交易实例房地产状况；③成交价格；④成交日期；⑤付款方式。

根据评估对象状况和评估目的，从搜集的交易实例中选取三个以上的可比实例。选取的可比实例符合下列要求：①是评估对象的类似房地产；②成交日期与评估时点相近，不超过一年；③成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

在评估人员现场勘查过程中了解到，月光城-莲湾及梁河伴山云隐均为高端别墅小镇，其价值包含享有的配套设施和自然环境等资源等，截止评估基准日，被评估房产所在楼盘均正在销售。评估人员进行实地勘查，向售楼部获取实际成交价格作为本次评估可比实例。

选取可比实例后，对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。有下列情形之一的交易实例不宜选为可比实例：①有利害关系人之间的交易；②急于出售或购买情况下的交易；③受债权债务关系影响的交易；④交易双方或一方对市场行情缺乏了解的交易；⑤交易双方或一方有特别动机或特别偏好的交易；⑥相邻房地产的合并交易；⑦特殊方式的交易；⑧交易税费非正常负担的交易；⑨其他非正常的交易。

进行交易日期修正，将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估时点的价格。交易日期修正采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，根据当地房地产价格的变动情况和趋势作出判断，给予调整。

进行区域因素修正，将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为评估对象外部环境状况下的价格。区域因素修正的内容主要包括：坐落位置，繁华程度，交通便捷程度，环境，公共配套设施完备程度等影响房地产价格的因素。区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途确定。进行区域因素修正时，将可比实例

与评估对象的区域因素逐项进行比较，找出由于区域因素优劣所造成的价格差异进行调整。

进行个别因素修正，将可比实例在其个体状况下的价格调整为评估对象个体状况下的价格。个别因素修正的内容主要包括：所在位置、所在层/楼层、花园大小、建筑面积、户型情况、装修情况、建筑结构等。个别因素修正的具体内容根据评估对象的用途确定。进行个别因素修正时，将可比实例与评估对象的个别因素逐项进行比较，找出由于个别因素优劣所造成的价格差异进行调整。

选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正之后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

市场比较法的计算公式为：

市场比较法的计算公式为：

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

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 = 待估房地产区域因素条件指数；

C0 = 比较实例房地产区域因素条件指数；

D = 待估房地产个别因素条件指数；

D0 = 比较实例房地产个别因素条件指数。

案例——梁河伴山云隐 5-15-101（房屋建筑物评估明细表第 2 项）

（1）选取可比交易案例

可比案例 A：梁河伴山云隐 6-7，建筑面积为 245.00m²，用途为商业用途，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。

可比案例 B：梁河伴山云隐 2-14，建筑面积为 86.00m²，用途为商业用途，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。

可比案例 C：梁河伴山云隐 2-22，建筑面积为 86.00m²，用途为商业用途，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。

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响价值的比较因素，主要包括：

基本因素、区域因素和个别因素等。详见下表：

房地产比较因素条件说明表					
因素	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
名称	梁河伴山云隐	6-7	2-14	2-22	
位置	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	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	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	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	
基本因素	交易价格（元/m ² ）	待估	15,826.26	14,592.00	
	交易时间	2023/12/31	2023/12/31	2023/12/31	
	交易情况	正常	正常	正常	
	房屋使用年限	40	40	40	
	房屋用途	商业	商业	商业	
区位因素	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统等完善	电力、供水、排水、通讯系统等完善	电力、供水、排水、通讯系统等完善	
	交通便捷程度	交通快捷全线通达，距离腾冲机场 18km，距离芒市机场 55km，距离云瑞机场 86km，腾陇高速、芒梁高速（即将开通）	交通快捷全线通达，距离腾冲机场 18km，距离芒市机场 55km，距离云瑞机场 87km，腾陇高速、芒梁高速（即将开通）	交通快捷全线通达，距离腾冲机场 18km，距离芒市机场 55km，距离云瑞机场 89km，腾陇高速、芒梁高速（即将开通）	
	聚集效应	养生项目：入户温泉、Ayurveda 奇迹水疗、药浴私汤	养生项目：入户温泉、Ayurveda 奇迹水疗、药浴私汤	养生项目：入户温泉、Ayurveda 奇迹水疗、药浴私汤	
	公共设施完善程度	将提供一流的环境、一流的服务、一流的设施及一流的体验，成为世界一流的康养目的地，公共设施完善	将提供一流的环境、一流的服务、一流的设施及一流的体验，成为世界一流的康养目的地，公共设施完善	将提供一流的环境、一流的服务、一流的设施及一流的体验，成为世界一流的康养目的地，公共设施完善	
个别因素	房屋状况	所在位置	较好	较好	较好
		所在层/楼层	独栋	独栋	独栋
		花园大小	花园较大	花园较大	花园较小
		建筑面积	94.9	145.00	86.00
		户型情况	合院	叠院	合院
		装修情况	毛坯	毛坯	毛坯
		建筑结构	钢混	钢混	钢混

(2) 比较因素修正

将交易案例与评估对象进行比较，从基本因素（交易情况、交易时间、房屋使用年限、房屋用途等）、区域因素（基础设施完善度、交通便捷程度、集聚效应、公用设施完备度等）和实物状况（位置、楼层、花园大小、建筑面积、户型情况、装修情况、建筑结构）等方面进行系数修正，得出评估对象的比准价格。

1) 基本因素修正

① 交易情况修正：委估房地产、可比实例A、B、C都是在正常的市场情况下的自愿交易行为，使用不存在受限等情况，故不进行修正。

② 交易日期：可比实例交易日期与评估基准日较近，且近期市场交易价格基本无波动，故不进行修正。

③ 房屋使用年限：委估房地产、可比实例A、B、C房屋使用年限均为40年，故不进行修正。

④ 房屋用途：委估房地产、可比实例A、B、C均为商业用途，故不进行修正。

2) 区位因素修正

① 基础设施及公共配套完善度：功能配套服务指房地产所处区域功能配套情况。评估对象与比较案例A、B、C均为齐全，故不作修正。

② 交通便捷程度：交通便捷度指公交条件、距地铁站等交通疏散中心距离、区域道路密集程度。评估对象与比较案例A、B、C均属交通出行便利，故不作修正。

③ 聚集程度：由于委估房地产用途为商业，聚集程度是指房地产所处区域住宅聚集程度。评估对象与比较案例A、B、C用途均为住宅且处同一商圈，均位于聚集程度较高区域，故不作修正。

3) 个别因素修正

① 位置：由于评估对象与比较案例A、B、C位于云南省德宏傣族景颇族自治州梁河县伴山温泉中心内，本次选取同一供求圈内类似的三宗房产交易实例作为比较案例，故不作修正。

② 楼层：由于评估对象与比较案例A、B、C均为独栋别墅，故不进行楼层修正。

③ 花园大小：赠送花园面积较大、面积一般、面积较小，每个等级调整 ± 2 ，评估对象和可比案例B、C花园较小，可比案例A花园较大，故比较案例条件指数为104/100/100。

④ 建筑面积：面积分为面积较小、面积适中、面积较大，每个等级调整 ± 1 ，

评估对象面积适中，可比案例 A 面积较大，可比案例 B、C 面积较小，故比较案例条件指数为 99/101/101。

⑤ 户型：户型分为户型较好、户型一般、户型较差，每个等级调整±1，评估对象和可比案例 A、B 为合院，户型一般，可比案例 C 户型为叠院，户型较好，故比较案例条件指数为 101/100/100。

⑥ 装修情况：装修情况分为毛坯、简单装修、精装修，每个等级调整±2，评估对象和可比案例 A、B、C 均为毛坯，故不作修正。

比较评估对象与可比实例在上述方面的差异并对比打分，打分的结果详见因素比较修正系数表：

因素		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
基本因素	交易价格（元/m ² ）	待估	15,826.26	14,592.00	14,592.00
	交易时间	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
	房屋使用年限	100	100	100	100
	房屋用途	100	100	100	100
区位因素	基础设施	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	聚集效应	100	100	100	100
	公共设施完善程度	100	100	100	100
个别因素	房屋状况	所在位置	100	100	100
		所在层/楼层	100	100	100
		花园大小	100	104	100
		建筑面积	100	99	101
		户型情况	100	101	100
		装修情况	100	100	100
		建筑结构	100	100	100

3) 根据比较因素指数计算比较因素修正系数：

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格（元/m ² ）		15,826.26	14,592.00	14,592.00
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年限		1.0000	1.0000	1.0000
房屋用途		1.0000	1.0000	1.0000
区位因素	基础设施	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000

		聚集效应	1.0000	1.0000	1.0000
		公共设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	房屋状况	所在位置	1.0000	1.0000	1.0000
		所在层/楼层	1.0000	1.0000	1.0000
		花园大小	0.9615	1.0000	1.0000
		建筑面积	1.0101	0.9901	0.9901
		户型情况	0.9901	1.0000	1.0000
		装修情况	1.0000	1.0000	1.0000
		建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
		比准单价		15,219.00	14,448.00

(2) 委估房产价格测算

$$\begin{aligned}
 \text{评估单价} &= (\text{比准价格1} + \text{比准价格2} + \text{比准价格3}) / 3 \\
 &= (15,219.00 + 14,448.00 + 14,448.00) / 3 \\
 &= 14,705.00 \text{ (元/m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{该房产的评估值} &= \text{建筑面积} \times \text{评估单价} \\
 &= 94.90 \times 14,705.00 \\
 &= 1,395,500.00 \text{ (元) (取整)}
 \end{aligned}$$

以上房产价值中已包含房产应分摊的土地使用权价值。

2、交易作价的公允性及抵债房产后续是否存在大额减值风险

截止评估基准日 2023 年 12 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帐涉及的五处房地产经采用市场法评估，公允价值评估值为 **927.79 万元**（大写为人民币玖佰贰拾柒万柒仟玖佰元整）。

具体情况如下表所示：

序号	项目名称	幢号	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	月光城-莲湾	27-104	云南省迪庆藏族自治州 香格里拉市环城南路 36号	300.99	12,279.00	3,695,900.00
2	梁河伴山云 隐	5-15-101	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	94.90	14,705.00	1,395,500.00
3	梁河伴山云 隐	5-15-102	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	94.90	14,705.00	1,395,500.00
4	梁河伴山云 隐	5-19-101	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	94.90	14,705.00	1,395,500.00

序号	项目名称	幢号	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
5	梁河伴山云 隐	5-19-102	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	94.90	14,705.00	1,395,500.00
合计				680.59		9,277,900.00

备注：本次评估结果含增值税。

月光城-莲湾与梁河伴山云隐均为高端别墅小镇，其价值包含享有的配套设施和自然环境等资源等。由于该类别墅小镇均有其各自的特点，例如月光城-莲湾位于的香格里拉为著名的旅游城市，其享有独特的景区资源，风景资源等；梁河伴山云隐位于德宏傣族景颇族自治州梁河县，其享有当地天然的自然环境资源，适宜的气候，以及别墅配套温泉入户等设施。由于别墅的形成特点，使其在同省市乃至全国都为独一无二的存在。

由于别墅的稀缺性和独特性，市场成交量比较少，无法在公开途径上查询到交易价格，相较其他区域的别墅也不具有可比性，故评估人员进行实地勘查，向售楼部获取所在楼盘实际成交价格作为评估可比实例。

评估人员无法从公开网站获取别墅近1年成交价统计数据，通过查询近1年来各月份的住宅成交价格的走势情况，德宏傣族景颇族自治州和香格里拉市房价基本稳定。同时向当地售楼部调查可知，月光城-莲湾与梁河伴山云隐均在持续销售中，总体销售价格基本平稳。截止目前为止，抵债房产尚未出现大额减值风险。

二、中评正信评报字[2024] 048号《评估报告》，春漫时光小区抵账房产入账项目

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，层数为1-2层，装修情况为简单装修。

春漫时光小区位于云南省昆明市呈贡区昆石高速与呈黄快速路交叉口。

1、采用市场法评估的具体过程如下：

运用市场比较法按下列步骤进行评估：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期修正；⑥进行区域因素修正；⑦进行个别因素修正；⑧求出比准价格。

运用市场比较法评估，准确搜集大量交易实例，掌握正常市场价格行情。搜集交易实例包括下列内容：①交易双方情况及交易目的；②交易实例房地产状况；③成交价格；④成交日期；⑤付款方式。

根据评估对象状况和评估目的，从搜集的交易实例中选取三个以上的可比实例。选取的可比实例符合下列要求：①是评估对象的类似房地产；②成交日期与评估时点相近，不超过一年；③成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

在评估人员现场勘查过程中了解到，春漫时光小区商铺共计40间，自开发完成后一直由开发商自持对外租赁，根据2023年07月25日云南省城乡建设投资有限公司滇中区域公司《根据春漫时光项目底商销售公告》，开发准备将持有的该项目底商对外销售，目前部分商铺用于抵账用途，评估人员通过公开、合法渠道无法获取该项目底商的销售合同或销售价格，故选取周边位于建工新城区域和保利阳光城翡翠公园的成交案例作为本次评估可比实例。

选取可比实例后，对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。有下列情形之一的交易实例不宜选为可比实例：①有利害关系人之间的交易；②急于出售或购买情况下的交易；③受债权债务关系影响的交易；④交易双方或一方对市场行情缺乏了解的交易；⑤交易双方或一方有特别动机或特别偏好的交易；⑥相邻房地产的合并交易；⑦特殊方式的交易；⑧交易税费非正常负担的交易；⑨其他非正常的交易。

进行交易日期修正，将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估时点的价格。交易日期修正采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，根据当地房地产价格的变动情况和趋势作出判断，给予调整。

进行区域因素修正，将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为评估对象外部环境状况下的价格。区域因素修正的内容主要包括：坐落位置，繁华程度，交通便捷程度，环境，公共配套设施完备程度等影响房地产价格的因素。区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途确定。进行区域因素修正时，将可比实例与评估对象的区域因素逐项进行比较，找出由于区域因素优劣所造成的价格差异进行调整。

进行个别因素修正，将可比实例在其个体状况下的价格调整为评估对象个体状况下的价格。个别因素修正的内容主要包括：新旧程度，临街状况，临街宽度，临街深度，建筑成新率，建筑结构，建筑面积，装修，楼层，层高，物业管理等。个别因素修正的具体内容根据评估对象的用途确定。进行个别因素修正时，将可比实例与评估对象的个别因素逐项进行比较，找出由于个别因素优劣所造成的价格差异进行调整。

选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正之后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

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。

案例——春漫时光 21-7（房屋建筑物评估明细表第 1 项）

（1）选取可比交易案例

可比案例A：经开区石龙路小区门口商铺，建筑面积为82.00m²，挂牌价格为72.00万元（不含税），用途为商业用途，位于云南省昆明市呈贡区石龙路、石安路交口。

可比案例B：南窑火车站转角铺，建筑面积为65.29m²，挂牌价格为69.00万元（不含税），用途为商业用途，位于云南省昆明市呈贡区南窑新村，火车站转角，临春城路。

可比案例C：保利阳光城翡丽公园商铺，建筑面积为105.00m²，挂牌价格为

146.00万元（不含税），用途为商业用途，位于云南省昆明市呈贡区和邻路、金线路，临近石龙路。

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响价值的比较因素，主要包括：基本因素、区域因素和个别因素等。详见下表：

比较因素条件说明表

物业名称		估价对象	经开区石龙路小区门口商铺	南窑火车站转角铺	保利阳光城翡丽公园商铺	
网挂交易案例价格（元/m ² ）		待估	9,570.73	11,519.38	15,156.19	
交易状况		正常	正常	正常	正常	
交易时间		2024年3月	2024年3月	2024年3月	2024年3月	
比较因素	区域状况	座落	金线路、石龙路、汕昆高速交口	石龙路、石安路交口	南窑新村，火车站转角，临春城路	和邻路、金线路，临近石龙路
		商业聚集度	距商服中心距离较远、属于一般街道	距商服中心距离较远、属于一般街道	距商服中心有一定距离，属于次繁华街道	距商服中心距离较远、属于一般街道
		交通条件	交通出行较便利	交通出行较便利	交通出行较便利	交通出行较便利
		功能配套服务	功能配套一般，周边以住宅为主	功能配套一般，周边以住宅为主	功能配套较齐全，周边以住宅、商业为主	功能配套一般，周边以住宅为主
		基础设施	周边基础设施及公共设施配套较完善	周边基础设施及公共设施配套较完善	周边基础设施及公共设施配套较完善	周边基础设施及公共设施配套较完善
		环境	环境质量较优	环境质量较优	环境质量较优	环境质量较优
		房屋性质	商业	商业	商业	商业
		权属状况	权属完整	权属完整	权属完整	权属完整
比较因素	实物状况	临街状况	一面临街	一面临街	两面临街	一面临街
		临街宽度	6米	12米	22米	24米
		临街深度	10米	10米	6.5米	10.5米
		建筑成新率	90%	90%	70%	95%
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		建筑面积	中等面积	中等面积	小面积	中等面积
		装修	简单装修	简单装修	中档装修	精装修
		楼层	1-2层	1层	1层	1层
		层高	3.72m	5.4m	4.8m	5.4m
		物业管理	一般	一般	一般	较好

(2) 比较因素修正

将交易案例与评估对象进行比较，从区域状况（坐落、商业聚集度、交通条件、功能配套服务、基础设施、环境等）、实物状况（临街状况、临街宽度、临街深度、建筑成新率、建筑结构、建筑面积等）等方面进行系数修正，得出评估对象的比准价格。

1) 基本因素修正

①交易价格修正：比较案例A、B、C均为网络挂牌价，经调查，成交价格和挂牌价本次评估进行0.90修正，修正后比较案例A、B、C的取整含税价格分别为8,600.00元/m²、10,400.00元/m²、13,600.00元/m²。

②交易日期：可比实例交易日期与评估基准日较近，且近期市场交易价格基本无波动，故不进行修正。

2) 区域状况修正

①座落位置：由于评估对象与比较案例A、B、C位于云南省昆明市呈贡区内，本次选取同一供求圈内类似的三宗房产交易实例作为比较案例，故不作修正。

②商业聚集程度：由于委估房地产用途为商业，聚集程度是指房地产所处区域住宅聚集程度。评估对象与比较案例A、C用途均为商业且处同一商圈，商业聚集度一般，比较案例B相比距离商服中心较近，商业聚集度较好，故对比较案例A、C不作修正，对比较案例B作102修正。

③交通条件：交通条件指公交条件、距地铁站等交通疏散中心距离、区域道路密集程度。评估对象与比较案例A、B、C均属交通出行便利，故不作修正。

④功能配套服务：功能配套服务是指房地产所处的区域主要性质。委估房地产和比较案例A、C周边以住宅为主，案例B周边以住宅和商业为主。故本次对比较案例A、C不作修正，对比较案例B作101修正。

⑤基础设施：基础设施是指房地产周边基础设施及公共设施配套情况。评估对象与比较案例A、B、C均为较完善，故不作修正。

⑥环境：环境是指房地产周边自然环境和人文环境情况。评估对象与比较案例A、B、C均为环境较优，故不作修正。

⑦房屋性质：房屋性质是指房屋的用途性质。评估对象与比较案例A、B、C均为商业用房，故不作修正。

⑧权属情况：权属情况是指房屋的产权完整度情况。评估对象与比较案例A、B、C均权属完整，故不作修正。

3) 实物状况修正

①临街状况：分为四面临街、三面临街、两面临街和一面临街，每个等级调整±2，评估对象和比较案例A、C均为一面临街，比较案例B为两面临街，故比较案例A、B、C条件指数为100/102/100。

②临街宽度：分为>15m、10m-15m、5m-10m、<5m，每个等级调整±1，

评估对象和可比案例 A、B、C 的临街宽度分别为 6 米、12 米、22 米、24 米，故比较案例 A、B、C 条件指数为 101/102/102。

③ 临街深度：分为<5m、5m-10m、10m-15m、>15m，每个等级调整±2，评估对象和可比案例 A、B、C 的临街深度分别为 10 米、10 米、6.5 米、10.5 米，故比较案例 A、B、C 条件指数为 100/102/100。

④ 建筑成新率：分为 100%-90%、85%-90%、70%-80%、<70%，每个等级调整±2，评估对象和可比案例 A、B、C 的建筑成新率分别为 90%、90%、70%、95%，故比较案例 A、B、C 条件指数为 100/96/100。

⑤ 建筑结构：分为框架结构、钢混结构、钢结构、混合结构，每个等级调整±1，评估对象和可比案例 A、B、C 的建筑结构均为钢混结构。故本次不作修正。

⑥ 建筑面积：分为小面积、中等面积、大面积，每个等级调整±1，评估对象和可比案例 A、B、C 的建筑面积分别为 111.58 平方米、82.00 平方米、65.29 平方米、105.00 平方米，故比较案例 A、B、C 条件指数为 100/101/100。

⑦ 装修情况：分为豪华装修、精装修、中等装修、简单装修、毛坯，每个等级调整±2，评估对象和可比案例 A、B、C 的装修情况分别为简单装修、简单装修、中档装修、精装修，故比较案例 A、B、C 条件指数为 100/102/104。

⑧ 楼层情况：分为一层、二层-五层、五层-十层，每个等级调整±2，评估对象和可比案例 A、B、C 均为一层，本次不作修正。

⑨ 层高情况：分为>5m、4.0m-5m、3.0m-4.0m，每个等级调整±1，评估对象和可比案例 A、B、C 的层高分别为 3.72m、5.4m、4.8m、5.4m，故比较案例 A、B、C 条件指数为 102/101/102。

⑩ 物业管理：分为好、较好、一般、较差、差，每个等级调整±2，评估对象和可比案例 A、B 的物业管理均为一般，可比案例 C 的物业管理较好，故比较案例 A、B、C 条件指数为 100/100/102。

4) 比较评估对象与可比实例在上述方面的差异并对比打分，打分的结果详见因素比较修正系数表：

比较因素指数表

物业名称		估价对象	经开区石龙路小区 门口商铺	南窑火车站转角铺	保利阳光城翡丽公 园商铺
比 较 因 素	交易价格	待估	8,600	10,400	13,600
	交易情况	100	100	100	100

	交易时间	100	100	100	100
区域状况	座落	100	100	100	100
	商业聚集度	100	100	102	100
	交通条件	100	100	100	100
	功能配套服务	100	100	101	100
	基础设施	100	100	100	100
	环境	100	100	100	100
	房屋性质	100	100	100	100
	权属状况	100	100	100	100
	实物状况	临街状况	100	100	102
临街宽度		100	101	102	102
临街深度		100	100	102	100
建筑成新率		100	100	96	100
建筑结构		100	100	100	100
建筑面积		100	100	101	100
装修		100	100	102	104
楼层		100	100	100	100
层高		100	102	101	102
物业管理		100	100	100	102

5) 根据比较因素指数计算比较因素修正系数:

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

比较因素指数修正表

名称		经开区石龙路小区门口商 铺	南窑火车站转角 铺	保利阳光城翡丽公园商 铺	
比较因素	交易价格	8,600	10,400	13,600	
	交易情况	100/100	100/100	100/100	
	交易时间	100/100	100/100	100/100	
	区域状况	座落	100/100	100/100	100/100
		商业聚集度	100/100	100/102	100/100
		交通条件	100/100	100/100	100/100
		功能配套服务	100/100	100/101	100/100
		基础设施	100/100	100/100	100/100
		环境	100/100	100/100	100/100
		房屋性质	100/100	100/100	100/100
		权属状况	100/100	100/100	100/100
	实物状况	临街状况	100/100	100/102	100/100
		临街宽度	100/101	100/102	100/102
		临街深度	100/100	100/102	100/100

	建筑成新率	100/100	100/96	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/101	100/100
	装修	100/100	100/102	100/104
	楼层	100/100	100/100	100/100
	层高	100/102	100/101	100/102
	物业管理	100/100	100/100	100/102
比准价格 (元/m ²)		8,347.89	9,523.51	12,322.68
不含税评估单价		10,100.00		

6) 委估房产价格测算

$$\begin{aligned}
 \text{评估单价} &= (\text{比准价格1} + \text{比准价格2} + \text{比准价格3}) / 3 \\
 &= (8,347.89 + 9,523.51 + 12,322.68) / 3 \\
 &= 10,100.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

(3) 楼层修正

所在楼层	修正系数	调整后的不含税单价 (元/m ²)
1层	1.00	10,100.00
2层	0.90	9,100.00

委估房地产为1-2层，故本次修正后不含税价格为9,600.00元/m² (10,100.00+9,100.00)/2)。

(4) 评估结果

$$\begin{aligned}
 \text{该房产的评估值} &= \text{建筑面积} \times \text{评估单价} \\
 &= 111.58 \times 9,600.00 \\
 &= 1,071,168.00 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

以上房产价值中已包含房产应分摊的土地使用权价值。

2、交易作价的公允性及抵债房产后续是否存在大额减值风险

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）。

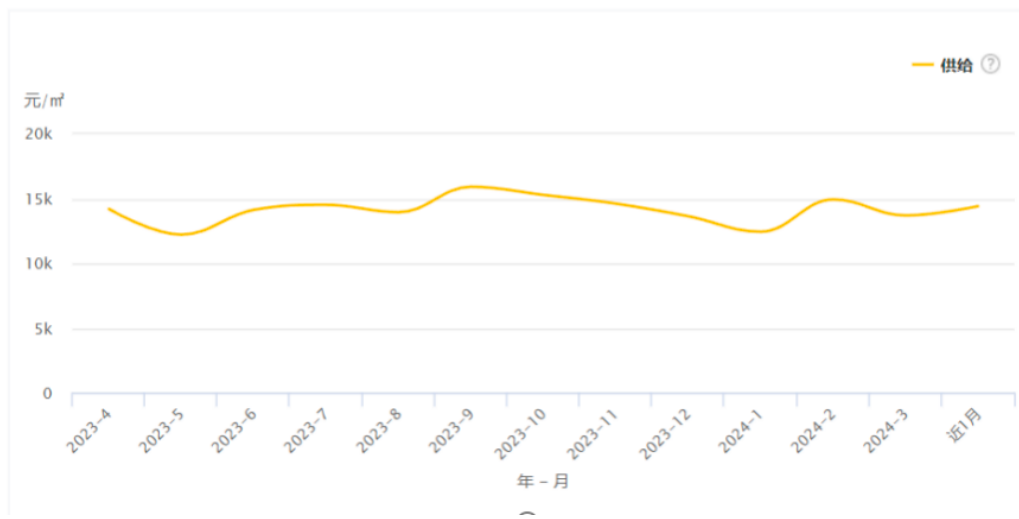
具体情况如下表所示：

序号	项目名称	幢号	坐落	建筑面积 (m ²)	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

春漫时光小区位于云南省昆明市呈贡区昆石高速与呈黄快速路交叉口，通过《全国房价行情》付费查询，昆明市呈贡区近1年商铺交易数据统计分析如下：

房价走势



注:数据来源禧泰数据(<https://www.creprice.cn/>)

春漫时光小区位于云南省昆明市昆石高速与呈黄快速路交叉口。处于呈贡区的边缘位置，距呈贡区的主要商业区较远，由于委估商铺区域因素的影响，使其评估单价较大幅度的低于区域平均单价。

通过历史近1年来各月份的商铺平均成交价格的统计分析，昆明市呈贡区商铺交易价格基本稳定。被评估对象所在楼盘房产正在持续销售中，房产销售价格比较平稳。截止目前为止，抵债房产尚未出现大额减值风险。

三、核查意见

结合抵债房产所处地区近期类似交易的成交时间、户型面积、交易价格等因素，抵债房产所处地区房地产价格走势平稳，未出现房产大额减值情况，本次评估作价公允，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形。

北京中评正信资产评估有限公司

2024年4月22日