

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏天元智能装备股份有限公司拟资产收购涉及的
何剑持有的嘉宏世纪大厦相关房产项目
资产评估报告

中瑞评报字[2025]第 502148 号

(共一册，第一册)



2025 年 10 月 15 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4743020020202502161
合同编号:	2025-301738-1
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中瑞评报字[2025]第502148号
报告名称:	江苏天元智能装备股份有限公司拟资产收购涉及的何剑持有的嘉宏世纪大厦相关房产项目资产评估报告
评估结论:	5,550,200.00元
评估报告日:	2025年10月15日
评估机构名称:	中瑞世联资产评估集团有限公司
签名人员:	程恒洋 (资产评估师) 正式会员 编号: 14180003 闫国庆 (资产评估师) 正式会员 编号: 11210255
程恒洋、闫国庆已实名认可	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年10月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
十四、签名盖章	18
资产评估报告附件	19

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和职业道德准则编制。

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、本资产评估机构及资产评估师提示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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人需依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及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经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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查验，未发现评估对象及其所涉及资产存在法律权属问题。

十、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏天元智能装备股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用市场法，对何剑持有的嘉宏世纪大厦相关房产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：确定何剑持有的嘉宏世纪大厦相关房产在评估基准日的市场价值，为江苏天元智能装备股份有限公司资产收购提供价值参考。

评估对象和评估范围：何剑持有的房产价值，具体房产明细如下：

房产证号	房产证载权利人	建筑物名称
常房权证字第 00522927 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3001 室
常房权证字第 00522925 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3002 室
常房权证字第 00522928 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3003 室
常房权证字第 00522951 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3012 室
常房权证字第 00523018 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3016 室
常房权证字第 00522919 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3017 室
常房权证字第 00523019 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3018 室
常房权证字第 00523022 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3019 室
常房权证字第 00523030 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3020 室
常房权证字第 00523031 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3021 室
常房权证字第 00523020 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3022 室
常房权证字第 00523021 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3023 室
常房权证字第 00522917 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3024 室

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：本资产评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。

经市场法评估，何剑持有的嘉宏世纪大厦相关房产于评估基准日的评估价值为 555.02 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。即自 2025 年 6 月 30 日起至 2026 年 6 月 29 日止。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

江苏天元智能装备股份有限公司拟资产收购涉及的 何剑持有的嘉宏世纪大厦相关房产项目 资产评估报告正文

中瑞评报字[2025]第 502148 号

江苏天元智能装备股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称为“中瑞世联”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用市场法，对何剑持有的嘉宏世纪大厦相关房产在 2025 年 6 月 30 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为江苏天元智能装备股份有限公司，产权持有人为何剑，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：江苏天元智能装备股份有限公司（以下简称为“天元智能”）

统一社会信用代码：91320400137326343J

类型：股份有限公司(上市)

住所：常州市新北区河海西路 312 号

法定代表人：吴逸中

注册资本： 21431.34 万人民币

成立日期： 1989-01-19

营业期限：1989-01-19 至 无固定期限

经营范围：加气砼切割机组、自动化控制设备、港口机械、工程机械及冶金机械零部件的制造、加工。（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）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；特种设备安装改造修理；特种设备制造；特种设备设计（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：货物进出口；特种设备销售（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）产权持有人概况

1. 注册登记情况

自然人名称：何剑

身份证号码：320411198810253432

2. 委托人和产权持有人之间的关系

委托人江苏天元智能装备股份有限公司拟购买产权持有人何剑持有的嘉宏世纪大厦相关房产。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

中瑞世联资产评估集团有限公司接受江苏天元智能装备股份有限公司的委托，对江苏天元智能装备股份有限公司拟资产收购涉及的何剑持有的嘉宏世纪大厦相关房产进行评估，为江苏天元智能装备股份有限公司资产收购事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围：

评估对象和评估范围为何剑持有的房产价值。具体房产明细如下：

房产证号	房产证载权利人	建筑物名称
常房权证字第 00522927 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3001 室
常房权证字第 00522925 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3002 室
常房权证字第 00522928 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3003 室
常房权证字第 00522951 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3012 室
常房权证字第 00523018 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3016 室
常房权证字第 00522919 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3017 室
常房权证字第 00523019 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3018 室
常房权证字第 00523022 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3019 室
常房权证字第 00523030 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3020 室
常房权证字第 00523031 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3021 室

常房权证字第 00523020 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3022 室
常房权证字第 00523021 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3023 室
常房权证字第 00522917 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3024 室

（二）主要资产情况

纳入评估范围的资产为房屋建筑物。

房屋建筑物为位于嘉宏世纪大厦的办公室，共计 13 个单位，均已取得房产证，房产建成年月为 2005 年，主要用于商业办公，建筑结构为钢筋混凝土。其中：嘉宏世纪大厦 3012 室为毛坯空置状态，3001、3002、3003 室为独立办公室，3001 室和 3002 室地面地板，天花板吊顶，墙面为白墙。3003 室地面瓷砖，天花板隔断，墙面为白墙。3016 室至 3020 室打通作为办公使用，内部天花板隔断，墙面白墙，地面地毯。3021 室至 3024 室打通作为招待使用，地面地板，天花板吊顶，墙面白漆和大理石背景墙，装修属于高级精装。除 3012 室处于空置状态，其余房间均在使用，房间维护保养情况一般。

（三）利用（引用）其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、 价值类型

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。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产、负债的整体情况等因素综合确定。

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》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号,中华人民共和国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）；

2.《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，2023 年 12 月 29 日第十四届全国人大常委会第七次会议修订）；

3.《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）；

4.《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

5.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令第 512 号、2024 年国务院令第 797 号修改）；

6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

8.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 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.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

11.财政部 税务总局《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财税〔2021〕6 号）；

12.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

13.《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号，2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号修订)；

14.《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会

常务委员会第十五次会议修订)；

15.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)；

16.《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；

17.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订)；

18.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第55号,2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

19.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订)；

20.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(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——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.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

11.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；

12.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

13.《企业会计准则-基本准则》(2014年7月23日根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改<企业会计准则-基本准则>的决定》修订)；

14.其他与资产评估相关的准则依据等。

(三) 权属依据

1.房屋所有权证、房地产权证(或者不动产权证书)；

(四) 取价依据

1. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；
2. 《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
3. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
5. 市场询价资料。

（五）其他依据

1. 委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
2. 产权持有人提供的《资产评估申报明细表》；
3. 与产权持有人相关人员的访谈记录；
4. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据资料；
5. 产权持有人提供的其他有关资料；
6. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
7. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

七、 评估方法

本次评估理论上适用成本法，房产的市场价值取决于其区位而不是成本，相同类型的用房其建设成本相差不大，但由于区位的不同，其价格差异很大。虽然不同区位的土地价格存在差异，但此差异不能完全反映房地产市场上不同区位房产之间的价格差异，仅考虑成本的投入，对市场变化的反映较为滞后，不能客观反映房产的市场价值，故本次评估不选用成本法。

收益法适用于有收益或潜在收益的房地产，同一供需圈内有出租案例，理论上可以适用，但评估对象所在区域租售比不合理；此外，资本化率的取值尚无可靠的数据来源，其取值的弹性对评估结果影响极大，故本次不采用收益法评估其市场价值。

评估人员根据评估对象的具体情况，在对其进行类似物业调查后，按照评估程序，认真分析了影响评估对象价值的相关因素，搜集到同一供需圈内相似类型的交易实例较多，确定本次采用市场法。

市场法是指将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，

对这些类似房地产的已知价格（含税/不含税）作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- 1) 搜集交易实例；
- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立比较基准；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易日期修正；
- 6) 进行区位因素修正；
- 7) 进行实物因素修正；
- 8) 进行权属因素修正；
- 9) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×
交易日期调整系数×区位因素调整系数×实物因素调整系数×权属因素调整系数

评估单价=Σ比准单价/N，其中 N 为案例个数

八、 评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关规定，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1. 资产核实

（1）指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善产权持有人填报的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估申报明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解产权持有人的经营管理状况及其面临的风

险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 产权持有人的资产管理状况；
- (2) 评估对象、产权持有人以往的评估及交易情况；
- (3) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有资源的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间买卖双方都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

3.交易假设

假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估。

（二）一般假设

1.假设评估基准日后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；

2.假设评估基准日后产权持有人的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响；

4.委托人及产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5.假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

（三）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

2.假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

3.假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；

4.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经市场法评估，何剑持有的嘉宏世纪大厦相关房产于评估基准日的评估价值为 555.02 万元(大写金额为伍佰伍拾伍万零贰佰元整)。具体评估明细如下表：

单位：万元

房产证号	房产证载权利人	建筑物名称	评估值
常房权证字第 00522927 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3001 室	53.16
常房权证字第 00522925 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3002 室	35.86
常房权证字第 00522928 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3003 室	36.51
常房权证字第 00522951 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3012 室	49.95
常房权证字第 00523018 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3016 室	28.83
常房权证字第 00522919 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3017 室	32.87
常房权证字第 00523019 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3018 室	32.87
常房权证字第 00523022 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3019 室	28.83
常房权证字第 00523030 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3020 室	35.44
常房权证字第 00523031 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3021 室	37.31
常房权证字第 00523020 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3022 室	73.55
常房权证字第 00523021 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3023 室	54.45
常房权证字第 00522917 号	何剑	嘉宏世纪大厦 3024 室	55.39

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 6 月 30 日起至 2026 年 6 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（二）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（三）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

本项目不存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（四）其他需要说明的事项

1.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；

（2）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。

2.本评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如总计数值与各分项数值之和存在尾差，均为金额单位转换过程中四舍五入所致。

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、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：江苏天元智能装备股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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，资产评估机构及其资产评估师

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）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 10 月 15 日。

十四、签名盖章

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：程恒洋

程恒洋

正式执业会员
资产评估师

程恒洋
14180003

资产评估师：闫国庆

闫国庆

正式执业会员
资产评估师

闫国庆
11210255

中瑞世联资产评估集团有限公司



深 圳 市 财 政 局

深圳市财政局关于中瑞世联资产评估集团有限公司跨省（市）迁移的备案公告

（深财资备案〔2023〕54号）

中瑞世联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称为中瑞世联资产评估集团有限公司，组织形式为公司制，统一社会信用代码：91110102678011336A。

二、法定代表人为何源泉。

三、中瑞世联资产评估集团有限公司跨省（市）级行政区划迁移至本市，该公司的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

(此页无正文)



(联系人：于曦，电话：0755-83938020)

抄送：深圳市资产评估协会。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91110102678011336A



名称 中瑞世联资产评估集团有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 何源泉

成立日期 2008年07月23日

住所 深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座1204A

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2023年12月06日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 14180003

会员姓名: 程恒洋

证件号码: 320322*****8

所在机构: 中瑞世联资产评估集团有限公司上
海分公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

正式执业会员
资产评估师
程恒洋
14180003

本人印鉴:



签名:

程恒洋
程恒洋



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11210255

会员姓名：闫国庆

证件号码：342224*****1



所在机构：中瑞世联资产评估集团有限公司上
海分公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

正式执业会员

资产评估师

闫国庆
11210255

本人印鉴：



签名：

闫国庆



(有效期至 2026-04-30 日止)