

本报告依据中国资产评估准则编制

常州鼎鸿物业管理有限公司拟资产处置
涉及其名下四部电梯残余价值
资产评估报告书

常普评报字(2026)第 012 号

常州普华开瑞资产评估房地产估价有限公司
评估报告提交日期:2026 年 3 月 19 日

地址: 常州市清潭路 85 号
电话: 0519-88171901
传真: 0519-88171909

目 录

资产评估师声明.....	2
资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	4
附件:	
. 资产评估明细表	
. 现场勘查委估资产照片复印件	
. 评估机构营业执照复印件	
. 资产评估机构资格证书复印件	
. 参加项目的资产评估师资格证书复印件	
. 资产评估师承诺函复印件	

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、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位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依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、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。

八、我们对实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难以观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

九、若本报告所涉及的经济行为为国有资产监督管理机构或其授权的机构（部门、单位）明确规定应当对相关资产进行评估并须备案的，在未取得国有资产监督管理机构或其授权的机构（部门、单位）的备案批准文件前，本资产评估报告不得被作为实施该经济行为的作价参考；同时本资产评估报告也不得作为报告未载明的其他任何评估目的被使用。

常州鼎鸿物业管理有限公司拟资产处置 涉及其名下四部电梯残余价值 资产评估报告书

常普评报字(2026)第 012 号
摘 要

常州普华开瑞资产评估房地产估价有限公司接受常州鼎鸿物业管理有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则对常州鼎鸿物业管理有限公司拟资产处置涉及其名下四部电梯残余价值进行了评估。评估基准日为 2026 年 3 月 15 日。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证,主要采用成本法进行评估,对委估资产在评估基准日所表现的残余价值作出了公允反映,并出具了资产评估报告书。

本次评估的资产残余价值为 28,560.00 元,大写为人民币贰万捌仟伍佰陆拾元整(具体详见资产处置评估明细表)。

本评估结果依据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估机构业务质量控制指南》、《资产评估执业准则》以及国家法律、法规的有关规定作出,供委托方作为参考依据。

根据现行规定,该评估报告的有效期为 1 年,即自 2026 年 3 月 15 日至 2027 年 3 月 14 日止。

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,请认真阅读资产评估报告书全文。

常州普华开瑞资产评估房地产估价有限公司

2026 年 3 月 19 日

常州鼎鸿物业管理有限公司拟资产处置 涉及其名下四部电梯残余价值 资产评估报告书

常普评报字(2026)第 012 号

常州普华开瑞资产评估房地产估价有限公司接受常州鼎鸿物业管理有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则对常州鼎鸿物业管理有限公司拟资产处置涉及其名下四部电梯残余价值进行了评估。评估基准日为 2026 年 3 月 15 日。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证,主要采用成本法进行评估,对委估资产在评估基准日所表现的残余价值作出了公允反映,并出具了资产评估报告书。现将评估结果报告如下:

一、资产评估委托方、产权所有单位及其他报告使用者

资产委托方:常州鼎鸿物业管理有限公司

产权所有单位:常州鼎鸿物业管理有限公司

本报告的使用者仅为委托方及委托方许可的第三方,本报告的任何信息除非法律需要,不可以公布于任何媒体及社会公众。

二、评估目的

本次评估目的是为常州鼎鸿物业管理有限公司拟资产处置涉及其名下四部电梯残余价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象:常州鼎鸿物业管理有限公司四部电梯。

评估范围:常州鼎鸿物业管理有限公司四部电梯(3 层 3 站)。规格型号:飞达,电梯额定载重:3000kg,电梯位于鼎鸿物流 3、7、10 及 13 号仓储房内,资产未拆除(具体详见资产处置评估明细表)。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委评资产的实际状况，本次评估采用的价值类型确定为残余价值。残余价值是指机器设备拆零变现价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估，根据双方协议确定本项目资产评估基准日为 2026 年 3 月 15 日，即委托任务单协议日。

六、评估原则

根据国家国有资产管理及评估的有关法规，本次评估遵循独立性、客观性、公正性、科学性的原则，以及替代性原则和公开市场原则。

七、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、与委托方签订的框架协议。

（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）。
- 2、《中华人民共和国民法典—第二编物权》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。
- 3、《中华人民共和国民法典—第三编合同》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过）。
- 5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权[2006]274号）。
- 6、《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日国资办发[1992]36号）。

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部令第14号）。

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号）。

9、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国资委 财政部令[2016]第32号）。

10、《资产评估财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号，2019年1月2日修订）。

11、其他相关的法律、法规文件。

（三）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—机器设备》（中评协[2017]39号）。
- 8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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）。
- 13、《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）。
- 14、中评协其他有关资产评估执业准则。

（四）取价依据

- 1、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 3、评估人员实地勘察调查、互联网或有关单位咨询所获得的资料；
- 4、评估人员对被评估实物的实地勘察工作记录和收集的其他与评估相关的资料。

（五）其他参考依据

1、产权持有单位提供的资产评估申报明细表。

八、评估方法

资产评估有市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法。成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。待处置资产已经达到使用年限，拆除后也不继续异地使用，根据资产特点，本次适宜采用成本法进行评估。

市场法，是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。待处置的资产为专用设备，通过调查了解评估对象二级市场交易较少，因此不适宜采用市场法进行评估。

收益法：收益法的应用要满足二个前提条件：一是被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；二是资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的。经与产权所有单位沟通交流，评估对象未来期望收益和所承担的风险均无法用货币衡量，因此不适宜采用收益法进行评估。

综上所述，本次评估采用成本法进行评估。

成本法技术路线：根据本次的特定目的及待处置资产的特点，评估对象可回收价值=各类待拆除资产现行可回收单价*拆解后可回收材料重量-拆除费用及搬运费用

各类待拆除资产现行可回收单价主要根据废旧网、物资回收公司咨询及适当考虑优惠折扣综合确定。

对于废旧物资的重量确定。主要根据评估人员现场测量、市场询价及参考该设备生产商官网设备理论重量等因素综合确定。

拆除费用及搬运费用主要考虑处置这些资产需要的汽车搬运及工人工资等因素。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家现行有关资产评估的政策和法规规定，我们对委托方委托评估的其涉及的委托方资产实施了如下的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

资产评估机构和人员在接受资产评估业务委托后，采取与委托方相关人员讨论、阅读基础资料进行必要初步调查等方式，与委托方共同明确产权所有单位等相关当事人的基本情况、评估目的、评估基准日、价值类型、评估对象基本状况及资产评估限制条件和重要假设等事项。

（二）签订资产评估委托合同

我们根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，并派有专业胜任能力的项目经理承接了本次评估业务。

（三）编制评估计划

我们接受委托，由项目经理选择各专业工程师和助理人员，并对评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等制定本项目的评估计划。

（四）现场调查和收集评估资料

1、与委托方沟通评估计划后，我公司委派了评估专业人员到评估对象所在地了解设备的历史及现状。

2、评估人员收集验证相关评估资料、现场检查核实资产。

评估人员依据常州鼎鸿物业管理有限公司委托方提供的资产申报清单，全面、客观了解评估对象，核实产权所有单位提供资料的可靠性。通过在财产勘查中发现的问题、线索，有针对性地开展资料收集、分析工作。根据评估项目的具体情况，确定合理的资产勘查或现场调查方式，并与有关当事人沟通，确保资产勘察和现场调查工作的顺利进行。由评估人员进行资产的现场勘查与鉴定，了解资产的使用、维护修理和管理状况。

（五）评定估算

1、评估人员对收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上选择恰当评估方法。

2、查阅相关资料，结合评估目的，进行分析调整和测算，根据评估基本原理、规范要求及本次评估的前提及限制条件，恰当运用评估方法进行估算，形成初步评估结论。

3、评估人员在形成初步评估结论的基础上，对信息资料、参数数量、质量和选取

的合理性等进行综合分析，以对评估结果进行分析调整，在确认没有发生重评和漏评、汇总正确无误的基础上，形成资产评估结论。

（六）编制和提交资产评估报告

资产评估机构和资产评估师在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按资产评估报告的规范编制资产评估报告书。评估机构有关人员报告进行三级会审，以机构领导审核后的评估报告初稿征求委托方意见，在与委托方取得一致意见后，对委托方的意见进行必要的修改完善后提交资产评估报告书。

（七）资产评估工作档案归档

资产评估机构和资产评估师在向委托方提交正式评估报告书后，将资产评估工作档案归档。

十、评估假设

本次评估的假设条件为：

- 1、假定被评估资产已达到使用年限，无法继续正常使用。
- 2、评估基准日的市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、产权所有单位真实、完整地提供了委评资产权属资料，并保证资产安全、完整、属实，所提供的有关法律性文件及有关凭证是真实、合法的，并应对其提供资料的真实性、合法性负责。
- 4、本公司对资产未来的使用方式和处置方式等无法预测，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；
- 5、我们认为，委托方和有关当事方提供的各项资料是完整的、真实的、合法的，我们的评估是在此基础上进行的，且不对其完整性、真实性、合法性进行判断。
- 6、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估实物资产造成的重大不利影响。

十一、评估结论

通过以上评估工作，截止评估基准日常州鼎鸿物业管理有限公司委托评估的资产残余价值为 28,560.00 元，大写为人民币贰万捌仟伍佰陆拾元整（具体详见资产处置评估明细表）。

十二、特别事项说明

1、完成本项目的资产评估师在本次经济行为中与相关当事方没有利益关系或偏见；对评估分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证。

2、提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、受客观条件限制，无法对拟处置电梯进行称重，电梯及配套重量根据评估人员现场测量、市场询价及参考该设备生产商官网设备理论重量等因素综合确定，可能存在因勘查和计算精度不足而与实际数量发生偏差。如实际称重重量与测算重量存在差异，以实际称重重量为准。

4、评估基准日后，若有效期（一年）以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、评估报告使用限制说明

1、本报告评估结论系根据前述评估目的、价值类型、依据、前提得出的，仅为委托方特定的评估目的服务；资产评估师在出具评估结论时，没有考虑评估目的、价值类型等发生变化以及遇有重大自然力和其他不可抗力对评估结果的影响。但此类情况发生时，评估结论一般会失效；所得出的评估结论，也未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

2、本评估报告所称“评估值”，是在假定评估资产评估资产已不在使用，拆零变现，就评估基准日所表现的特定经济环境下所提出的公允估值意见，本评估报告书服务于本次评估的特定目的。对评估结果用于其他方面未作进一步探讨。

3、根据现行规定，该评估报告的有效期为1年，即自2026年3月15日至2027年3月14日止。

4、本评估报告是根据委托方业务约定书的评估目的而出具的，仅供业务约定书中涉及的相关报告使用人使用，不得被任何第三方使用或应用于其他用途，未经本公司书面许可，本评估报告及附件的全部内容不得被抄录或见诸任何书面性媒体

上，本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

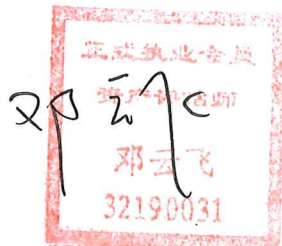
十四、评估报告日

评估报告提出日期为 2026 年 3 月 19 日。

(本页无正文，为常州鼎鸿物业管理有限公司拟资产处置涉及其名下四部电梯残余价值资产评估报告签字页)

资产评估机构负责人：

资产评估师：



资产评估师：



资产评估机构名称：常州普华开瑞资产评估房地产估价有限公司



资产评估委托方承诺函

常州普华开瑞资产评估房地产估价有限公司：

因资产处置事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的全部资产（见评估申报明细表）进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

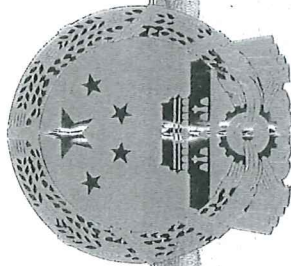
1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项（如抵押、担保、或有资产、或有负债等）揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的与企业相关的其他资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托方法定代表人签字：

委托方印章：

2026年3月15日





营业执照

统一社会信用代码

9132040407474247XW

编号 320404666202412310053

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 常州鼎鸿物业管理有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 吴国平

经营范围 物业管理服务；自有房屋租赁；道路普通货物运输；仓储服务（除危险品）；非道路运输站（场）类经营性质的运输代理；搬运装卸；物流信息咨询服务。（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）

注册资本 8682万元整

成立日期 2013年08月13日

住所 钟楼区邹区镇戴庄村



登记机关

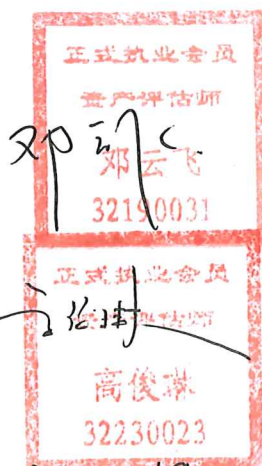
2024年12月31日

资产评估师承诺函

常州鼎鸿物业管理有限公司：

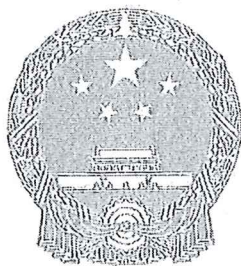
受贵单位的委托，我们对贵单位拟资产处置涉及其名下四部电梯残余价值以 2026 年 3 月 15 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。



2026 年 3 月 19 日

编号 320404000201802110037



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204047705221049 (1/1)

名称 常州普华开瑞资产评估房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 钟楼区清潭路85号
法定代表人 姜逸峰
注册资本 50万元整
成立日期 2005年01月26日
营业期限 2005年01月26日至*****
经营范围 房地产价格评估, 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估; 商务信息咨询服务。(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)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 02月 11日

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕222号

备案公告

常州普华开瑞资产评估房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及相关资料收悉。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。

一、资产评估机构名称为常州普华开瑞资产评估房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为姜逸峰。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。

— 1 —

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年5月7日印发

— 2 —



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：32190031

会员姓名：邓云飞

证件号码：320483*****0



所在机构：常州普华开瑞资产评估房地产估价
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息



本人印鉴：

签名：

邓云飞



(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: 32230023

会员姓名: 高俊琳

证件号码: 320404*****7



所在机构: 常州普华开瑞资产评估房地产估价
有限公司

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

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

高俊琳



(有效期至 2026-04-30 日止)