

本报告依据中国资产评估准则编制

康力电梯股份有限公司  
拟出售资产涉及的  
不动产市场价值项目  
资产评估报告

华辰评报字（2025）第 0002 号  
（共 1 册，第 1 册）



江苏天健华辰资产评估有限公司  
HUACHEN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二五年一月六日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232200039202500001
合同编号:	华辰约字(2024)00278号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华辰评报字(2025)第0002号
报告名称:	康力电梯股份有限公司拟出售资产涉及的不动产市场价值项目资产评估报告
评估结论:	47,601,100.00元
评估报告日:	2025年01月06日
评估机构名称:	江苏天健华辰资产评估有限公司
签名人员:	肖斌 (资产评估师) 正式会员编号: 32190063 范以恺 (资产评估师) 正式会员编号: 32190244
 (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01月06日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人暨产权持有人及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	20
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	21
十三、资产评估报告日 .....	21
资产评估报告附件 .....	23

## 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。

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明细清单及相关资料由委托人及产权持有人申报，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依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

# 康力电梯股份有限公司 拟出售资产涉及的 不动产市场价值项目 资产评估报告摘要

华辰评报字（2025）第 0002 号

江苏天健华辰资产评估有限公司接受康力电梯股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对康力电梯股份有限公司拟出售资产涉及的不动产在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：康力电梯股份有限公司因拟出售资产需要对所持有的不动产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：康力电梯股份有限公司指定不动产市场价值。

三、评估范围：康力电梯股份有限公司指定不动产，包括 62 套不动产。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

经市场法评估，康力电梯股份有限公司拟出售资产涉及的不动产于 2024 年 12 月 31 日的不含税市场价值为 4,367.07 万元，增值税率 9%，即含税市场价值为 4,760.11 万元。

评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后 1 年，即自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起，至 2025 年 12 月 30 日止，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用人在征得评估报告所有人许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

康力电梯股份有限公司  
拟出售资产涉及的  
不动产市场价值项目  
资产评估报告

华辰评报字（2025）第 0002 号

康力电梯股份有限公司：

江苏天健华辰资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对康力电梯股份有限公司拟出售资产涉及的不动产于 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人概况

企业名称：康力电梯股份有限公司（以下简称“康力电梯”）

统一社会信用代码：91320500724190073Y

注册地址：江苏省汾湖高新技术产业开发区康力大道 888 号

法定代表人：朱琳昊

注册资本：79,878.1187 万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：1997 年 10 月 03 日

经营范围：制造加工销售电梯、自动扶梯、自动人行道，以及相关配件；提供电梯、自动扶梯、自动人行道的安装、改造、修理、维护保养，以及相关技术咨询服

务；制造加工销售停车设备、电控设备、光纤设备，以及相关配件；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；货运代理服务。（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）许可项目：特种设备检验检测（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：电机制造；专业设计服务；工程管理服务；金属结构制造；金属结构销售；对外承包工程；

软件开发；软件销售；物联网设备销售；电机及其控制系统研发；工业互联网数据服务；人工智能应用软件开发；信息系统运行维护服务；特种设备出租；非居住房地产租赁（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）委托人和产权持有人关系

委托人和产权持有人为同一单位。

## （三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同，除委托人及法律行政法规规定的报告使用人外，本资产评估报告无其他报告使用人。

## 二、评估目的

康力电梯因拟出售资产需要对所持有的不动产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为康力电梯指定不动产市场价值。

### （二）评估范围

评估范围为康力电梯指定的不动产，包括 62 套不动产。委估不动产建筑面积合计为 6,269.44 m<sup>2</sup>，由住宅、车位、商铺、公寓、办公房组成。截至 2024 年 12 月 31 日，账面原值合计为 64,502,759.82 元，账面净值合计为 61,873,500.27 元，减值准备合计为 16,792,470.63 元，账面价值合计为 45,081,029.64 元。基本情况如下：

#### 1. 委估不动产的权属状况

委估不动产均已办理不动产权证，具体情况见下表：

序号	资产名称	房产面积	房产性质	房产证号或不动产权证号	土地用途	产权持有人
1	重庆美的万麓府-一期-16幢-1单元-302	120.65	住宅	渝(2024)璧山区不动产第000064397号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
2	重庆美的万麓府-一期-地下车库(非人防二期)-负1-573	31.48	车位	渝(2024)璧山区不动产第000127384号	其他商服用地/车库/车位	康力电梯股份有限公司
3	重庆美的万麓府-一期-地下车库(非人防)	31.48	车位	渝(2024)璧山区不动产第000127411号	其他商服用地/车库/车位	康力电梯股份有限公司

	二期)-负 1-574					
4	奥林清华住宅小区三区 131 幢 2301	450.26	办公	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第 9017050 号	其他商服用地/办公	康力电梯股份有限公司
5	奥林清华住宅小区三区 122 幢 216	37.47	公寓	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第 9016949 号	商服用地/办公	康力电梯股份有限公司
6	奥林清华住宅小区三区 125 幢 134	47.09	商铺	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第 9017044 号	商服用地	康力电梯股份有限公司
7	奥林清华住宅小区三区 127 幢 242	24.36	商铺	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第 9017031 号	商服用地	康力电梯股份有限公司
8	奥林清华住宅小区三区 125 幢 227	67.03	商铺	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第 9016943 号	商服用地	康力电梯股份有限公司
9	奥林清华住宅小区三区 125 幢 228	67.03	商铺	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第 9017040 号	商服用地	康力电梯股份有限公司
10	奥林清华住宅小区三区 125 幢 133	43.44	商铺	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第 9016945 号	商服用地	康力电梯股份有限公司
11	奥林清华住宅小区三区 125 幢 132	43.44	商铺	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第 9016947 号	商服用地	康力电梯股份有限公司
12	悦颂云庭 10#-2302 室	95.83	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037741 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
13	悦颂云庭 10#-2303 室	95.83	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037744 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
14	悦颂云庭 10#-101 室	112.58	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037764 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
15	悦颂云庭 10#-104 室	112.58	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037746 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
16	悦颂云庭 10#-201 室	112.58	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037745 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
17	悦颂云庭 10#-204 室	112.58	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037759 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
18	悦颂云庭 12#-102 室	71.07	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037752 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
19	悦颂云庭 12#-103 室	71.07	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037748 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
20	悦颂云庭 5#-101 室	109.30	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037716 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
21	悦颂云庭 5#-104 室	109.30	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037729 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
22	悦颂云庭 6#-105 室	109.37	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037733 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
23	悦颂云庭 6#-106 室	109.37	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037726 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
24	悦颂云庭 11#-104 室	112.75	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037768 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
25	悦颂云庭 11#-204 室	112.75	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037754 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
26	悦颂云庭 6#-104 室	109.37	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037737 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
27	悦颂云庭 11#-102 室	71.07	住宅	苏(2024)张家港市不动产权第 2037757 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
28	合生国际名都海汀湾花苑 8 幢 101 室	109.65	住宅	浙(2024)慈溪(前湾)不动产权第 0030875 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
29	合生国际名都海汀	110.59	住宅	浙(2024)慈溪(前湾)不动产	城镇住宅用地	康力电梯股份有

	湾花苑 10 幢 104 室			权第 0030882 号		限公司
30	合生国际名都一天 怡湾花苑 21 幢 2403 室	93.57	住宅	浙(2024)慈溪(前湾)不动 产权第 0030869 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
31	黎里镇越秀路 18 号 水映江南雅园 7 幢 403	111.12	住宅	苏(2024)苏州市吴江区不动 产权第 9026934 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
32	浮桥镇伴海花园 15-1 幢 3104 室	113.08	住宅	苏(2024)太仓市不动产权第 1037298 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
33	拾光花园 03 幢 202 室	105.59	住宅	苏(2024)溧阳市不动产权第 0130917 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
34	拾光花园 11 幢甲单 元 101 室	123.88	住宅	苏(2024)溧阳市不动产权第 0130903 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
35	拾光花园 15 幢 201 室	118.32	住宅	苏(2024)溧阳市不动产权第 0130926 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
36	拾光花园 20 幢 104 室	118.32	住宅	苏(2024)溧阳市不动产权第 0130810 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
37	拾光花园 18 幢 101 室	118.32	住宅	苏(2024)溧阳市不动产权第 0130929 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
38	拾光花园 18 幢 102 室	105.59	住宅	苏(2024)溧阳市不动产权第 0130907 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
39	拾光花园 18 幢 103 室	105.59	住宅	苏(2024)溧阳市不动产权第 0130920 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
40	拾光花园 18 幢 2002 室	105.59	住宅	苏(2024)溧阳市不动产权第 0130922 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
41	拾光花园 21 幢 2002 室	97.23	住宅	苏(2024)溧阳市不动产权第 0130933 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
42	拾光花园 25 幢 104 室	108.20	住宅	苏(2024)溧阳市不动产权第 0130940 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
43	云宸雅苑 4-103	101.17	住宅	苏(2024)常州市不动产权第 0147604 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
44	南昌远洋天著金麓 花园 20#-2-301	152.30	住宅	赣(2024)南昌市不动产权第 0232318 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
45	龙城首府 1 期 8#花 园洋房 2 单元 102 号	98.68	住宅	渝(2024)铜梁区不动产权第 000977405 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
46	博学院 14-1403	89.28	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第 0083018 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
47	博学院 14-1603	89.28	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第 0082624 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
48	博学院 14-1103	89.28	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第 0083153 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
49	博学院 13-1404	115.45	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第 0083033 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
50	博学院 15-2102	89.42	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第 0083598 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
51	博学院 15-2103	89.42	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第 0083034 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
52	博学院 12-2302	95.91	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第 0083008 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
53	博学院 12-2303	95.91	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第 0083597 号	城镇住宅用地	康力电梯股份有 限公司
54	博学院 14-1203	89.28	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第	城镇住宅用地	康力电梯股份有

				0083027号		限公司
55	博学院 14-1303	89.28	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第0083158号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
56	博学院 20-1403	89.68	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第0083006号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
57	博学院 20-1402	89.68	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第0083023号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
58	博学院 14-1302	89.28	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第0083022号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
59	博学院 14-1602	89.28	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第0083014号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
60	博学院 14-1402	89.28	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第0083011号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
61	博学院 18-2101	115.78	住宅	皖(2024)宿州市不动产权第0083003号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司
62	郑州正商珑水上镜-珑水上镜园-17号楼-1单元-205	186.03	住宅	豫(2024)郑州市不动产权第0314657号	城镇住宅用地	康力电梯股份有限公司

## 2.委估不动产的实物状况

委估不动产的实物状况如下表所示：

序号	资产名称	房产面积	房产性质	房屋结构	所在楼层	总层数	装修状态	户型(仅住宅)
1	重庆美的万麓府-一期-16幢-1单元-302	120.65	住宅	钢混	3	8	毛坯	四室两厅
2	重庆美的万麓府-一期-地下车库(非人防二期)-负1-573	31.48	车位	钢混				
3	重庆美的万麓府-一期-地下车库(非人防二期)-负1-574	31.48	车位	钢混				
4	奥林清华住宅小区三区131幢2301	450.26	办公	钢混	23	23	简装	
5	奥林清华住宅小区三区122幢216	37.47	公寓	钢混	2	20	毛坯	
6	奥林清华住宅小区三区125幢134	47.09	商铺	钢混	1	20.00	简装	
7	奥林清华住宅小区三区127幢242	24.36	商铺	钢混	2	20	毛坯	
8	奥林清华住宅小区三区125幢227	67.03	商铺	钢混	2	20	毛坯	
9	奥林清华住宅小区三区125幢228	67.03	商铺	钢混	2	20	毛坯	
10	奥林清华住宅小区三区125幢133	43.44	商铺	钢混	1	20	简装	
11	奥林清华住宅小区三区125幢132	43.44	商铺	钢混	1	20	简装	
12	悦颂云庭10#-2302室	95.83	住宅	钢混	23	24	简装	三室两厅两卫
13	悦颂云庭10#-2303室	95.83	住宅	钢混	23	24	简装	三室两厅两卫
14	悦颂云庭10#-101室	112.58	住宅	钢混	1	24	简装	三室两厅

								两卫
15	悦颂云庭 10#-104 室	112.58	住宅	钢混	1	24	简装	三室两厅 两卫
16	悦颂云庭 10#-201 室	112.58	住宅	钢混	2	24	简装	三室两厅 两卫
17	悦颂云庭 10#-204 室	112.58	住宅	钢混	2	24	简装	三室两厅 两卫
18	悦颂云庭 12#-102 室	71.07	住宅	钢混	1	24	简装	两室两厅 一卫
19	悦颂云庭 12#-103 室	71.07	住宅	钢混	1	24	简装	两室两厅 一卫
20	悦颂云庭 5#-101 室	109.30	住宅	钢混	1	12	毛坯	三室两厅 两卫
21	悦颂云庭 5#-104 室	109.30	住宅	钢混	1	12	毛坯	三室两厅 两卫
22	悦颂云庭 6#-105 室	109.37	住宅	钢混	1	12	毛坯	三室两厅 两卫
23	悦颂云庭 6#-106 室	109.37	住宅	钢混	1	12	毛坯	三室两厅 两卫
24	悦颂云庭 11#-104 室	112.75	住宅	钢混	1	24	毛坯	三室两厅 两卫
25	悦颂云庭 11#-204 室	112.75	住宅	钢混	2	24	毛坯	三室两厅 两卫
26	悦颂云庭 6#-104 室	109.37	住宅	钢混	1	12	毛坯	三室两厅 两卫
27	悦颂云庭 11#-102 室	71.07	住宅	钢混	1	24	毛坯	两室两厅 一卫
28	合生国际名都海汀湾花苑 8 幢 101 室	109.65	住宅	钢混	1	20	毛坯	三室两厅 两卫
29	合生国际名都海汀湾花苑 10 幢 104 室	110.59	住宅	钢混	1	20	毛坯	三室两厅 两卫
30	合生国际名都一天怡湾花苑 21 幢 2403 室	93.57	住宅	钢混	24	24	毛坯	三室两厅 两卫
31	黎里镇越秀路 18 号水映江南雅园 7 幢 403	111.12	住宅	钢混	4	12 (地下 1 层)	毛坯	两室两厅 两卫
32	浮桥镇伴海花园 15-1 幢 3104 室	113.08	住宅	钢混	31	35 (地下一层)	毛坯	两室两厅 两卫
33	拾光花园 03 幢 202 室	105.59	住宅	钢混	2	21	毛坯	三室两厅 两卫
34	拾光花园 11 幢甲单元 101 室	123.88	住宅	钢混	1	12 (地下 1 层)	毛坯	三室两厅 两卫
35	拾光花园 15 幢 201 室	118.32	住宅	钢混	2	21	毛坯	三室两厅 两卫
36	拾光花园 20 幢 104 室	118.32	住宅	钢混	1	21	毛坯	三室两厅 两卫
37	拾光花园 18 幢 101 室	118.32	住宅	钢混	1	21	毛坯	三室两厅 两卫
38	拾光花园 18 幢 102 室	105.59	住宅	钢混	1	21	毛坯	三室两厅 两卫
39	拾光花园 18 幢 103 室	105.59	住宅	钢混	1	21	毛坯	三室两厅 两卫
40	拾光花园 18 幢 2002 室	105.59	住宅	钢混	20	21	毛坯	三室两厅

								两卫
41	拾光花园 21 幢 2002 室	97.23	住宅	钢混	20	21	毛坯	三室两厅 两卫
42	拾光花园 25 幢 104 室	108.20	住宅	钢混	1	21	毛坯	三室两厅 两卫
43	云宸雅苑 4-103	101.17	住宅	钢混	1	18 (地下 1 层)	毛坯	三室两厅 两卫
44	南昌远洋天著金麓花园 20#-2-301	152.30	住宅	钢混	3-4	5	毛坯	
45	龙城首府 1 期 8#花园洋房 2 单元 102 号	98.68	住宅	钢混	1	8	精装	三室两厅 两卫
46	博学院 14-1403	89.28	住宅	钢混	14	26	毛坯	三室两厅 一卫
47	博学院 14-1603	89.28	住宅	钢混	16	26	毛坯	三室两厅 一卫
48	博学院 14-1103	89.28	住宅	钢混	11	26	毛坯	三室两厅 一卫
49	博学院 13-1404	115.45	住宅	钢混	14	26	毛坯	三室两厅 两卫
50	博学院 15-2102	89.42	住宅	钢混	21	26	毛坯	三室两厅 一卫
51	博学院 15-2103	89.42	住宅	钢混	21	26	毛坯	三室两厅 一卫
52	博学院 12-2302	95.91	住宅	钢混	23	26	毛坯	三室两厅 一卫
53	博学院 12-2303	95.91	住宅	钢混	23	26	毛坯	三室两厅 一卫
54	博学院 14-1203	89.28	住宅	钢混	12	26	毛坯	三室两厅 一卫
55	博学院 14-1303	89.28	住宅	钢混	13	26	毛坯	三室两厅 一卫
56	博学院 20-1403	89.68	住宅	钢混	14	26	毛坯	三室两厅 一卫
57	博学院 20-1402	89.68	住宅	钢混	14	26	毛坯	三室两厅 一卫
58	博学院 14-1302	89.28	住宅	钢混	13	26	毛坯	三室两厅 一卫
59	博学院 14-1602	89.28	住宅	钢混	16	26	毛坯	三室两厅 一卫
60	博学院 14-1402	89.28	住宅	钢混	14	26	毛坯	三室两厅 一卫
61	博学院 18-2101	115.78	住宅	钢混	21	26	毛坯	三室两厅 两卫
62	郑州正商珑水上镜-珑水上镜 园-17 号楼-1 单元-205	186.03	住宅	钢混	2	10 (地下 三层)	精装	四室两厅 三卫
	合计	6,269.44						

### 3. 委估不动产的利用情况

委估的部分非住宅房产存在租赁情况，其余房产均为空置状态。租赁信息如下：

序号	资产名称	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	承租人
1	奥林清华住宅小区三区 125 幢 134	47.09	2024年6月1日-2029年6月30日止	包芳芳
2	奥林清华住宅小区三区 125 幢 133	43.44		
	合计	90.53		

#### 4、委估不动产他项权利状况

截至评估基准日，委估不动产未设定抵押、担保等他项权利。

评估范围内资产明细清单由委托人和产权持有人提供，委托人及产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与拟出售资产涉及的评估对象和评估范围一致。

### 四、价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次评估是在资产用途保持不变前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估土地使用权价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择的评估价值类型为市场价值。

本报告书所称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

评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

#### (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）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日修订）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号公布）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
7. 《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）；
8. 其它相关的法律法规文件。

## （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—不动产》（中评协〔2017〕38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）。

## （三）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 《商品房买卖合同》；
3. 《不动产权证》。

## （四）评估取价依据

1. 委托人或产权持有人提供的资料

- (1) 《资产评估申报表》；
  - (2) 抵房协议。
2. 国家有关部门发布的资料
    - (1) 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料。
3. 资产评估机构及评估人员收集的资料
    - (1) 评估人员现场勘察记录资料；
    - (2) 评估人员收集的其他相关估价信息资料。

## 七、评估方法

在房地产评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于委估住宅、车位、储藏室、公寓、商铺等性质的房地产，由于成本法不能很好地体现其价值，一般不采用成本法评估；目前市场中该类房产的租售比明显异常，出租收益及相关的风险难以合理估计，无法采用收益法合理估计不动产价值；委估房地产所在的区域有活跃的房地产交易，能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的必要交易信息，因此本次评估采用市场法确定其市场价值。

房地产评估的市场法是通过与评估对象类似不动产的交易价格调整，得出评估对象在评估基准日价值的间接评估方法。

### 1. 计算公式

$$V=V' \times A \times B \times C \times D \times E$$

上式中， $V$ ：委估物在评估基准日的市场价值

$V'$ ：可比交易实例价格

$A$ ：交易情况修正系数

$B$ ：交易日期修正系数

$C$ ：区位因素修正系数

$D$ ：实物状况修正系数

$E$ ：权益状况因素修正系数

委估物的价值=可比交易实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区位因素修正×实物状况修正×权益状况因素修正

## 2.关键参数的确定

### (1) 可比案例交易价格

通过公开市场收集交易案例信息，包括案例基本情况、交易相对方、交易方式、成交日期、成交价格、付款方式、交易税费等，特别关注是否带租约及其处理方式；在此基础上，选择与委估房地产类似、交易类型与评估目的吻合、成交日期与基准日相近、成交价格正常的交易案例作为可比案例；将可比案例的交易价格进行处理，统一表达方式和内涵后，作为评估采用的可比案例交易价格。

### (2) 交易情况修正

交易情况修正是将交易中由于具体交易情况所产生的价格偏差予以剔除，使其成为正常价格，如特殊利害关系主体间的交易、特殊的交易动机、特殊的交易方式，等等，本次评估不涉及交易情况修正。

### (3) 交易日期修正

交易日期修正主要考虑可比案例交易日期与评估基准日存在时间差，在这一期间，房地产市场价格波动导致同一标的在不同时点的价格存在差异，需要根据不同案例价格波动情况，将可比案例成交时点价格调整为基准日时点的价格。本次评估所选可比案例交易时点距离评估基准日时点在半年以内，基于评估基准日时点半年内的房地产市场状况，本次评估，对可比案例价格无需进行交易日期修正。

### (4) 区位因素修正

区位因素修正是将可比交易案例区位条件下的价格调整为评估对象区位条件下的价格。主要考虑基础设施保证率、公共配套设施完备程度、区域繁华程度、交通状况、环境景观、楼层、朝向等因素对价格的影响。

### (5) 实物状况修正

实物状况修正是将可比交易案例相对于评估对象因自身实物状况条件差异对交易价格的影响予以修正剔除。主要考虑新旧程度、平面布局、面积大小、使用率、装修情况、建筑结构、物业管理等因素对价格的影响。

### (6) 权益状况修正

权益状况修正因素是将可比实例在其权益状况下的价格调整为委估物个体状

况下的价格。主要考虑城市规划限制、共有情况、用益物权、担保物权、租赁及占有情况、其他限制权利等因素对价格的影响。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，基于资产评估准则的相关要求，结合委评资产的特点及本次评估特定目的，我们的评估工作实施过程及情况如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 江苏天健华辰资产评估有限公司于2024年12月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托过程中，江苏天健华辰资产评估有限公司与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置评估相关资料准备。

(3) 评估方案的设计

依据了解的不动产分布及构成情况特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### 2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人提供的营业执照、《商品房买卖合同》、《不动产权证书》、《工抵房协议》等资料，对评估对象的真实性、合法性进行查证。

(2) 现场调查与资料收集

资产评估人员依据委托人提交的评估资料，通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

(3) 不动产实际状态的调查

评估人员对房地产实际使用情况进行调查，并关注委估房地产区位状况、实物状况等。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况，确定作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准，收集相关市场信息资料，进行评定估算工作。

#### 4. 评估汇总阶段

##### (1) 评估结果的确定

依据江苏天健华辰资产评估有限公司评估人员现场清查的情况，以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估不动产的初步结果。

##### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照江苏天健华辰资产评估有限公司规范化要求，编制资产评估报告书。评估结果及资产评估报告按江苏天健华辰资产评估有限公司规定程序进行复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

##### (3) 工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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，是指一个有自愿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，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

### (二) 特殊假设

1. 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；无其他不可预测和不可

抗力因素造成的重大不利影响。

2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设房地产未来的用途与评估基准日时点的实际用途基本相同或不发生重大变化。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

经市场法评估，康力电梯拟出售资产涉及的不动产于2024年12月31日的不含税市场价值为4,367.07万元，增值税率9%，即含税市场价值为4,760.11万元。具体如下表所示：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	不含税市场价值 (万元)	含税市场价值 (万元)
1	渝(2024)璧山区不动产第000064397号	重庆美的万麓府-一期-16幢-1单元-302	120.65	住宅	66.77	72.78
2	渝(2024)璧山区不动产第000127384号	重庆美的万麓府-一期-地下车库(非人防二期)-负1-573	31.48	车位	4.13	4.50
3	渝(2024)璧山区不动产第000127411号	重庆美的万麓府-一期-地下车库(非人防二期)-负1-574	31.48	车位	4.13	4.50
4	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第9017050号	奥林清华住宅小区三区131幢2301	450.26	办公	269.24	293.47
5	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第9016949号	奥林清华住宅小区三区122幢216	37.47	公寓	34.50	37.60
6	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第9017044号	奥林清华住宅小区三区125幢134	47.09	商铺	74.17	80.84
7	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第9017031号	奥林清华住宅小区三区127幢242	24.36	商铺	22.30	24.31
8	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第9016943号	奥林清华住宅小区三区125幢227	67.03	商铺	58.97	64.28
9	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第9017040号	奥林清华住宅小区三区125幢228	67.03	商铺	58.97	64.28
10	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第9016945号	奥林清华住宅小区三区125幢133	43.44	商铺	68.41	74.57
11	苏(2024)苏州市吴江区不动产权	奥林清华住宅小区三区125幢132	43.44	商铺	68.41	74.57

	第 9016947 号					
12	苏(2024)张家港市不动产权第2037741号	悦颂云庭10#-2302室	95.83	住宅	67.35	73.41
13	苏(2024)张家港市不动产权第2037744号	悦颂云庭10#-2303室	95.83	住宅	67.35	73.41
14	苏(2024)张家港市不动产权第2037764号	悦颂云庭10#-101室	112.58	住宅	78.34	85.39
15	苏(2024)张家港市不动产权第2037746号	悦颂云庭10#-104室	112.58	住宅	78.34	85.39
16	苏(2024)张家港市不动产权第2037745号	悦颂云庭10#-201室	112.58	住宅	79.12	86.24
17	苏(2024)张家港市不动产权第2037759号	悦颂云庭10#-204室	112.58	住宅	79.12	86.24
18	苏(2024)张家港市不动产权第2037752号	悦颂云庭12#-102室	71.07	住宅	45.40	49.49
19	苏(2024)张家港市不动产权第2037748号	悦颂云庭12#-103室	71.07	住宅	45.40	49.49
20	苏(2024)张家港市不动产权第2037716号	悦颂云庭5#-101室	109.30	住宅	75.32	82.10
21	苏(2024)张家港市不动产权第2037729号	悦颂云庭5#-104室	109.30	住宅	75.32	82.10
22	苏(2024)张家港市不动产权第2037733号	悦颂云庭6#-105室	109.37	住宅	75.37	82.15
23	苏(2024)张家港市不动产权第2037726号	悦颂云庭6#-106室	109.37	住宅	75.37	82.15
24	苏(2024)张家港市不动产权第2037768号	悦颂云庭11#-104室	112.75	住宅	76.92	83.84
25	苏(2024)张家港市不动产权第2037754号	悦颂云庭11#-204室	112.75	住宅	77.69	84.68
26	苏(2024)张家港市不动产权第2037737号	悦颂云庭6#-104室	109.37	住宅	75.37	82.15
27	苏(2024)张家港市不动产权第2037757号	悦颂云庭11#-102室	71.07	住宅	44.50	48.51
28	浙(2024)慈溪(前湾)不动产权第0030875号	合生国际名都海汀湾花苑8幢101室	109.65	住宅	49.28	53.72
29	浙(2024)慈溪(前湾)不动产权第0030882号	合生国际名都海汀湾花苑10幢104室	110.59	住宅	49.71	54.18
30	浙(2024)慈溪(前湾)不动产权第	合生国际名都一天怡湾花苑21幢2403室	93.57	住宅	38.00	41.42

	0030869号					
31	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第9026934号	黎里镇越秀路18号水映江南雅园7幢403	111.12	住宅	113.80	124.04
32	苏(2024)太仓市不动产权第1037298号	浮桥镇伴海花园15-1幢3104室	113.08	住宅	48.64	53.02
33	苏(2024)溧阳市不动产权第0130917号	拾光花园03幢202室	105.59	住宅	91.44	99.67
34	苏(2024)溧阳市不动产权第0130903号	拾光花园11幢甲单元101室	123.88	住宅	111.51	121.55
35	苏(2024)溧阳市不动产权第0130926号	拾光花园15幢201室	118.32	住宅	101.44	110.57
36	苏(2024)溧阳市不动产权第0130810号	拾光花园20幢104室	118.32	住宅	100.42	109.46
37	苏(2024)溧阳市不动产权第0130929号	拾光花园18幢101室	118.32	住宅	100.42	109.46
38	苏(2024)溧阳市不动产权第0130907号	拾光花园18幢102室	105.59	住宅	90.52	98.67
39	苏(2024)溧阳市不动产权第0130920号	拾光花园18幢103室	105.59	住宅	90.52	98.67
40	苏(2024)溧阳市不动产权第0130922号	拾光花园18幢2002室	105.59	住宅	90.52	98.67
41	苏(2024)溧阳市不动产权第0130933号	拾光花园21幢2002室	97.23	住宅	84.19	91.77
42	苏(2024)溧阳市不动产权第0130940号	拾光花园25幢104室	108.20	住宅	93.70	102.13
43	苏(2024)常州市不动产权第0147604号	云宸雅苑4-103	101.17	住宅	84.83	92.47
44	赣(2024)南昌市不动产权第0232318号	南昌远洋天著金麓花园20#-2-301	152.30	住宅	119.42	130.17
45	渝(2024)铜梁区不动产权第000977405号	龙城首府1期8#花园洋房2单元102号(重庆)	98.68	住宅	69.97	76.27
46	皖(2024)宿州市不动产权第0083018号	博学院14-1403	89.28	住宅	24.79	27.02
47	皖(2024)宿州市不动产权第0082624号	博学院14-1603	89.28	住宅	24.79	27.02
48	皖(2024)宿州市不动产权第0083153号	博学院14-1103	89.28	住宅	24.54	26.75
49	皖(2024)宿州市不动产权第	博学院13-1404	115.45	住宅	31.41	34.24

	0083033号					
50	皖(2024)宿州市不动产权第0083598号	博学院 15-2102	89.42	住宅	25.32	27.60
51	皖(2024)宿州市不动产权第0083034号	博学院 15-2103	89.42	住宅	25.32	27.60
52	皖(2024)宿州市不动产权第0083008号	博学院 12-2302	95.91	住宅	26.89	29.31
53	皖(2024)宿州市不动产权第0083597号	博学院 12-2303	95.91	住宅	26.89	29.31
54	皖(2024)宿州市不动产权第0083027号	博学院 14-1203	89.28	住宅	24.54	26.75
55	皖(2024)宿州市不动产权第0083158号	博学院 14-1303	89.28	住宅	24.79	27.02
56	皖(2024)宿州市不动产权第0083006号	博学院 20-1403	89.68	住宅	24.90	27.14
57	皖(2024)宿州市不动产权第0083023号	博学院 20-1402	89.68	住宅	24.90	27.14
58	皖(2024)宿州市不动产权第0083022号	博学院 14-1302	89.28	住宅	24.79	27.02
59	皖(2024)宿州市不动产权第0083014号	博学院 14-1602	89.28	住宅	24.79	27.02
60	皖(2024)宿州市不动产权第0083011号	博学院 14-1402	89.28	住宅	24.79	27.02
61	皖(2024)宿州市不动产权第0083003号	博学院 18-2101	115.78	住宅	32.14	35.03
62	豫(2024)郑州市不动产权第0314657号	郑州正商珑水上镜-珑水上镜园-17号楼-1单元-205	186.03	住宅	576.85	628.77
合计			6,269.44		4,367.07	4,760.11

本评估报告结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后 1 年,即自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起,至 2025 年 12 月 30 日止,资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算,但该等事项确实可能影响评估结论,提请评估报告使用人对此应特别关注:

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日之状况

和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，不对其它用途负责。

（二）委估的部分房产存在租赁情况，本次评估未考虑该租赁情况对评估结论可能造成的影响。

（三）本次评估结论反映的是不动产按目前权证单元分割交易条件下的总和和价值，未考虑特殊交易方式（如整体打包、部分打包等）对委估不动产价值的影响。

（四）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对于评估对象可实现价格的保证。

我们特别强调：本评估意见仅作为康力电梯因拟出售资产涉及的不动产市场价值时的价值参考依据，而不能用于其他目的。

## 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评估报告载明的评估目的和用途；

（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和使用结论。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于评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 01 月 06 日。

(本页无正文)

资产评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司



资产评估师：范以恺



资产评估师：肖斌



二〇二五年一月六日

## 资产评估报告附件

- 一、委托人暨产权持有人法人营业执照副本（复印件）
- 二、委托人暨产权持有人承诺函
- 三、签字资产评估师承诺函
- 四、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 五、资产评估机构从事证券服务业务备案名单
- 六、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 七、签名资产评估师资格证明文件（复印件）
- 八、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 九、评估明细表



## 委托人暨产权持有人承诺函

江苏天健华辰资产评估有限公司：

因康力电梯股份有限公司拟出售资产需要，委托你公司对我公司所持有的 62 套不动产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、监督保证产权持有人提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3、委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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、监督保证产权持有人所提供的公司经营管理资料客观、科学、合理；
- 5、不干预评估工作；
- 6、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人暨产权持有人：康力电梯股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2025 年 1 月 6 日



## 资产评估师承诺函

康力电梯股份有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位因拟出售资产需要涉及的不动产在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，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：

1. 具备相应的执业资格；
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 据资产评估准则选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：范以恺



资产评估师：肖斌



二〇二五年一月六日



# 南京市财政局文件

宁财企备〔2020〕43号

---

## 备案公告

江苏天健华辰资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为江苏天健华辰资产评估有限公司，组织形式为其他有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为陈小兵。

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。

特此公告。

(此页无正文)



信息公开选项：主动公开

---

南京市财政局办公室

2020年11月6日印发

---



首页  
HOME

政  
务

信息公开 政策法规 新闻发布  
信息披露 统计数据 人事招聘

服  
务

办事指南在线申报监管对象  
业务资格人员资格投资者保护

互  
动

公众留言 信访专栏 举报专栏  
在线访谈 征求意见 廉政评议

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

## 从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (新增2020.11.26- 2020.12.11)

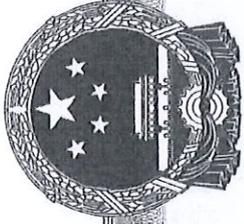
中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-12-11 来源:

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(新增2020.11.26-2020.12.11)

### 资产评估机构从事证券服务业务备案名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020-12-11
2	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020-12-11
3	北京公信资产评估有限公司	91110102MA01URTF25	2020-12-11
4	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020-12-11
5	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020-12-11
6	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020-12-11
7	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020-12-11
8	深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司	914403007586258562	2020-12-11
9	深圳中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020-12-11
10	新兰特资产评估有限公司	91610000755235510N	2020-12-11
11	中致信国际土地房地产资产评估(北京)有限公司	91110102678204103M	2020-12-11
12	中联天道土地房地产资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020-12-11
13	浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司	91330105793652796E	2020-12-11

注: 本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成, 行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核, 资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责; 为资产评估机构从事证券服务业务备案, 不代表对其执业能力的认可。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91320105MA22FY2MXR (1/2)

编号 320105000202103170049



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 江苏天健华辰资产评估有限公司

注册资本 1001万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2020年09月17日

法定代表人 陈小兵

营业期限 2020年09月17日至2050年09月16日

经营范围

一般项目：资产评估；房地产评估；保险公估业务；土地调查评估服务；知识产权服务（商标代理服务、专利代理服务除外）；财务咨询；企业管理咨询；房地产经纪服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；融资咨询服务；破产清算服务；税务服务；工程管理服务；自有资产管理服务；股权投资（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）

住所 南京市建邺区江东中路106号1906室



登记机关

2021年03月17日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32190063

会员姓名：肖斌

证件号码：321281\*\*\*\*\*4

所在机构：江苏天健华辰资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-02-27）

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



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：

肖斌



(有效期至2025-04-30日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32190244

会员姓名：范以恺

证件号码：340503\*\*\*\*\*X

所在机构：江苏天健华辰资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-02-27）

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：

范以恺



(有效期至2025-04-30日止)

# 房屋建筑物评估明细表

评估基准日: 2024年12月31日

表 4-6-1

产权持有人: 康力电梯股份有限公司

金额单位: 人民币元

序号	资产编码	权证编号	建筑物名称	结构	资本化日期	计量单位	建筑面积/体积	成本单价(元/m²、元/m³)	账面价值			评估价值(含增值)	评估单价(元/m²)	备注	
									原值	净值	减值准备				
1	100021000436	渝(2024)璧山区不动产权第000064397号	重庆美的万麓苑一期-16幢-1单元-302	钢筋混凝土	2023-11	m²	120.65	7,414.29	894,533.59	854,689.20	119,630.45	735,058.75	727,800.00	6,032.32	
2	100021000437	渝(2024)璧山区不动产权第000127384号	重庆美的万麓苑一期-地下车库(非人防二期)-负L-573	钢筋混凝土	2023-11	m³	31.48	2,148.91	67,647.79	64,619.15	13,121.64	51,497.51	45,000.00	1,429.48	
3	100021000438	渝(2024)璧山区不动产权第000127411号	重庆美的万麓苑一期-地下车库(非人防二期)-负L-574	钢筋混凝土	2023-11	m³	31.48	2,148.91	67,647.79	64,619.15	13,121.64	51,497.51	45,000.00	1,429.48	
4	100021000136	渝(2024)苏州市吴江区不动产权第0017050号	奥林清华华住宅小区三区131幢2301	钢筋混凝土	2020-11	m²	450.26	8,704.55	3,919,312.66	3,214,673.82	685,883.36	2,528,790.46	2,934,700.00	6,517.79	
5	100021000235	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第0016949号	奥林清华华住宅小区三区122幢216	钢筋混凝土	2022-09	m²	37.47	15,513.83	581,303.14	576,784.32	225,588.49	351,195.83	376,000.00	10,034.69	
6	100021000162	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第0017044号	奥林清华华住宅小区三区125幢134	钢筋混凝土	2020-07	m²	47.09	34,206.41	1,610,779.63	1,593,454.60	848,399.70	745,054.91	808,400.00	17,167.13	
7	100021000164	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第0017031号	奥林清华华住宅小区三区127幢242	钢筋混凝土	2023-01	m²	24.36	20,321.64	495,035.13	456,017.61	146,259.73	309,757.88	243,100.00	9,979.47	
8	100021000471	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第0016943号	奥林清华华住宅小区三区125幢227	钢筋混凝土	2024-05	m²	67.03	12,986.65	870,495.12	846,375.15	0.00	846,375.15	642,800.00	9,589.74	
9	100021000472	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第0017040号	奥林清华华住宅小区三区125幢228	钢筋混凝土	2024-05	m²	67.03	12,986.65	870,495.12	846,375.15	0.00	846,375.15	642,800.00	9,589.74	
10	100021000473	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第0016945号	奥林清华华住宅小区三区125幢133	钢筋混凝土	2024-05	m²	43.44	25,284.17	1,098,344.38	1,067,911.09	0.00	1,067,911.09	745,700.00	17,166.21	
11	100021000474	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第0016947号	奥林清华华住宅小区三区125幢132	钢筋混凝土	2024-05	m²	43.44	25,284.17	1,098,344.38	1,067,911.09	0.00	1,067,911.09	745,700.00	17,166.21	
12	100021000191	苏(2024)张家港市不动产权第2037744号	悦颂云庭10#-2302室	钢筋混凝土	2023-11	m²	95.83	11,898.74	1,140,256.43	1,099,521.31	428,075.05	671,446.25	734,100.00	7,660.44	
13	100021000192	苏(2024)张家港市不动产权第2037764号	悦颂云庭10#-2303室	钢筋混凝土	2023-11	m²	95.83	12,123.17	1,161,763.59	1,120,997.61	449,523.29	671,474.32	734,100.00	7,660.44	
14	100021000193	苏(2024)张家港市不动产权第2037764号	悦颂云庭10#-101室	钢筋混凝土	2023-11	m²	112.58	11,090.69	1,248,589.84	1,201,921.65	414,456.19	787,465.47	853,900.00	7,584.83	
15	100021000194	苏(2024)张家港市不动产权第2037746号	悦颂云庭10#-104室	钢筋混凝土	2023-11	m²	112.58	11,315.12	1,273,856.02	1,212,012.51	424,533.85	787,478.66	853,900.00	7,584.83	
16	100021000195	苏(2024)张家港市不动产权第2037745号	悦颂云庭10#-201室	钢筋混凝土	2023-11	m²	112.58	11,315.12	1,273,856.02	1,226,905.34	439,407.09	787,498.45	862,400.00	7,660.33	
17	100021000196	苏(2024)张家港市不动产权第2037759号	悦颂云庭10#-204室	钢筋混凝土	2023-11	m²	112.58	11,404.89	1,283,962.31	1,236,997.34	449,485.69	787,511.65	862,400.00	7,660.33	
18	100021000197	苏(2024)张家港市不动产权第2037752号	悦颂云庭12#-102室	钢筋混凝土	2023-11	m²	71.07	10,394.48	738,735.71	708,819.08	210,528.39	498,290.69	494,900.00	6,963.56	
19	100021000198	苏(2024)张家港市不动产权第2037748号	悦颂云庭12#-103室	钢筋混凝土	2023-11	m²	71.07	10,618.92	754,686.54	724,747.03	226,435.52	498,311.51	494,900.00	6,963.56	
20	100021000199	苏(2024)张家港市不动产权第2037716号	悦颂云庭5#-101室	钢筋混凝土	2023-11	m²	109.30	11,809.81	1,290,812.73	1,244,941.36	481,265.66	763,675.69	821,000.00	7,511.44	
21	100021000200	苏(2024)张家港市不动产权第2037716号	悦颂云庭5#-101室	钢筋混凝土	2023-11	m²	109.30	12,235.04	1,337,290.29	1,291,352.27	527,615.90	763,736.37	821,000.00	7,511.44	
22	100021000201	苏(2024)张家港市不动产权第2037759号	悦颂云庭5#-104室	钢筋混凝土	2023-11	m²	109.37	11,589.64	1,267,559.19	1,221,689.41	457,486.30	764,203.11	821,500.00	7,511.20	
23	100021000202	苏(2024)张家港市不动产权第2037733号	悦颂云庭6#-105室	钢筋混凝土	2023-11	m²	109.37	11,731.38	1,283,061.16	1,237,169.16	472,945.81	788,524.11	838,400.00	7,435.92	
24	100021000203	苏(2024)张家港市不动产权第2037726号	悦颂云庭6#-106室	钢筋混凝土	2023-11	m²	112.75	10,213.62	1,151,586.13	1,104,987.42	316,463.31	788,524.11	838,400.00	7,435.92	
25	100021000204	苏(2024)张家港市不动产权第2037754号	悦颂云庭11#-104室	钢筋混凝土	2023-11	m²	112.75	10,258.51	1,156,647.30	1,110,041.33	321,510.61	788,530.72	846,800.00	7,510.42	
26	100021000205	苏(2024)张家港市不动产权第2037757号	悦颂云庭11#-204室	钢筋混凝土	2023-11	m²	109.37	11,447.89	1,252,056.27	1,206,208.73	442,025.85	764,182.88	821,500.00	7,511.20	
27	100021000206	苏(2024)张家港市不动产权第2037757号	悦颂云庭6#-104室	钢筋混凝土	2023-11	m²	71.07	9,540.76	678,062.10	648,097.27	149,885.78	498,211.50	485,100.00	6,825.66	
28	100021000468	浙(2024)慈溪市不动产权第0030875号	合生国际名都海汀湾花苑8幢101室	钢筋混凝土	2024-05	m²	109.65	3,983.37	436,775.99	424,673.66	0.00	424,673.66	537,200.00	4,899.22	
29	100021000469	浙(2024)慈溪市不动产权第0030882号	合生国际名都海汀湾花苑10幢104室	钢筋混凝土	2024-05	m²	110.59	3,983.37	440,520.35	428,314.27	0.00	428,314.27	541,800.00	4,899.18	
30	100021000470	浙(2024)慈溪市不动产权第0030869号	合生国际名都一天泊湾花苑21幢2403室	钢筋混凝土	2024-05	m²	93.37	3,661.95	342,649.02	333,154.78	0.00	333,154.78	414,200.00	4,426.63	
31	100021000349	苏(2024)苏州市吴江区不动产权第0026934号	黎里镇越秀路18号水映江南雅园7幢403	钢筋混凝土	2022-09	m²	111.12	16,818.08	1,868,824.81	1,816,556.31	437,666.83	1,378,889.47	1,240,400.00	11,162.71	
32	100021000452	苏(2024)太仓市不动产权第1037298号	浮桥镇伴海花园15-1幢3104室	钢筋混凝土	2023-12	m²	113.08	8,235.39	931,257.70	920,942.20	346,596.06	574,346.14	530,200.00	4,688.72	
33	100021000441	苏(2024)梁阳市不动产权第0130917号	拾光花园03幢202室	钢筋混凝土	2023-11	m²	105.59	11,644.00	1,229,490.33	1,186,825.61	282,820.81	904,004.80	996,700.00	9,439.34	
34	100021000442	苏(2024)梁阳市不动产权第0130903号	拾光花园11幢甲单元101室	钢筋混凝土	2023-11	m²	123.88	12,251.06	1,517,661.77	1,468,008.21	405,210.39	1,062,797.82	1,215,500.00	9,811.91	
35	100021000443	苏(2024)梁阳市不动产权第0130926号	拾光花园15幢201室	钢筋混凝土	2023-11	m²	118.32	11,879.93	1,405,633.81	1,357,974.43	344,164.13	1,013,810.30	1,105,700.00	9,345.00	
36	100021000444	苏(2024)梁阳市不动产权第0130810号	拾光花园20幢104室	钢筋混凝土	2023-11	m²	118.32	10,947.84	1,295,348.21	1,247,100.11	236,521.84	1,010,578.26	1,094,600.00	9,251.18	
37	100021000445	苏(2024)梁阳市不动产权第0130929号	拾光花园18幢101室	钢筋混凝土	2023-11	m²	118.32	11,502.19	1,360,939.37	1,313,041.39	300,540.91	1,012,500.48	1,094,600.00	9,251.18	

# 房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年12月31日

表 4-6-1

产权持有人：康力电梯股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编码	权证编号	建筑物名称	结构	资本化日期	计量单位	建筑面积/体积	成本单价(元/m²)	账面价值			评估价值(含增值)	评估单价(元/m²)	备注	
									原值	净值	减值准备				
38	100021000446	苏(2024)溧阳市不动产权第0130907号	拾光花园18幢102室	钢筋混凝土	2023-11	m²	105.59	11,136.29	1,175,881.19	1,134,258.83	282,087.32	852,171.51	986,700.00	9,344.63	
39	100021000447	苏(2024)溧阳市不动产权第0130920号	拾光花园18幢103室	钢筋混凝土	2023-11	m²	105.59	11,225.79	1,185,330.73	1,142,430.29	239,719.64	902,710.65	986,700.00	9,344.63	
40	100021000448	苏(2024)溧阳市不动产权第0130922号	拾光花园18幢2002室	钢筋混凝土	2023-11	m²	105.59	11,704.89	1,235,918.85	1,194,435.92	333,655.50	860,780.42	986,700.00	9,344.63	
41	100021000449	苏(2024)溧阳市不动产权第0130933号	拾光花园21幢2002室	钢筋混凝土	2023-11	m²	97.23	11,778.59	1,145,232.25	1,107,071.95	314,233.08	792,838.87	917,700.00	9,438.44	
42	100021000450	苏(2024)溧阳市不动产权第0130940号	拾光花园25幢104室	钢筋混凝土	2023-11	m²	108.20	10,889.70	1,178,265.46	1,135,471.84	263,018.07	872,453.77	1,021,300.00	9,439.00	
43	100021000400	苏(2024)常州市不动产权第0147604号	云宸雅苑4-103	钢筋混凝土	2023-01	m²	101.17	12,262.34	1,240,580.77	1,231,519.14	453,621.30	777,897.83	924,700.00	9,140.06	
44	100021000421	赣(2024)南昌市不动产权第0232318号	南昌远洋天著金麓花园20#-2-301	钢筋混凝土	2023-07	m²	152.30	9,912.76	1,509,713.70	1,413,047.44	28,123.70	1,384,923.74	1,301,700.00	8,546.95	
45	100021000486	渝(2024)铜梁区不动产权第000977405号	龙城首府1期8#花园洋房2单元02号(重庆)	钢筋混凝土	2024-11	m²	98.68	9,979.20	984,747.88	980,849.92	0.00	980,849.92	762,700.00	7,729.02	
46	100021000354	皖(2024)宿州市不动产权第0083018号	博学院14-1403	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.28	4,608.61	411,456.44	395,898.66	158,919.34	236,979.32	270,200.00	3,026.43	
47	100021000358	皖(2024)宿州市不动产权第0083153号	博学院14-1603	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.28	4,608.61	411,456.44	395,898.66	158,919.34	236,979.32	270,200.00	3,026.43	
48	100021000372	皖(2024)宿州市不动产权第0083033号	博学院13-1404	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.28	4,608.61	411,456.44	395,898.66	158,919.34	236,979.32	270,200.00	3,026.43	
49	100021000375	皖(2024)宿州市不动产权第0083598号	博学院15-2102	钢筋混凝土	2023-10	m²	115.45	4,754.10	548,861.13	529,023.30	222,772.85	306,250.45	342,400.00	2,965.79	
50	100021000376	皖(2024)宿州市不动产权第0083598号	博学院15-2103	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.42	4,657.19	416,445.80	401,122.08	163,635.27	237,486.81	276,000.00	3,086.56	
51	100021000377	皖(2024)宿州市不动产权第0083034号	博学院12-2302	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.42	4,657.19	416,445.80	401,122.08	163,635.27	237,486.81	276,000.00	3,086.56	
52	100021000378	皖(2024)宿州市不动产权第0083008号	博学院12-2303	钢筋混凝土	2023-10	m²	95.91	4,671.78	448,070.73	431,628.12	176,951.30	254,676.82	293,100.00	3,055.99	
53	100021000379	皖(2024)宿州市不动产权第0083597号	博学院14-1203	钢筋混凝土	2023-10	m²	95.91	4,671.78	448,070.73	431,628.12	176,951.30	254,676.82	293,100.00	3,055.99	
54	100021000381	皖(2024)宿州市不动产权第0083027号	博学院14-1303	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.28	4,608.61	411,456.44	395,898.66	158,919.34	236,979.32	267,500.00	2,996.19	
55	100021000382	皖(2024)宿州市不动产权第0083158号	博学院20-1403	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.28	4,608.61	411,456.44	395,898.66	158,919.34	236,979.32	270,200.00	3,026.43	
56	100021000383	皖(2024)宿州市不动产权第0083006号	博学院20-1403	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.68	4,609.57	413,386.35	398,038.43	159,720.24	238,318.19	271,400.00	3,026.32	
57	100021000384	皖(2024)宿州市不动产权第0083022号	博学院20-1402	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.68	4,609.57	413,386.35	398,038.43	159,720.24	238,318.19	271,400.00	3,026.32	
58	100021000385	皖(2024)宿州市不动产权第0083022号	博学院14-1302	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.28	4,608.61	411,456.44	395,898.66	158,919.34	236,979.32	270,200.00	3,026.43	
59	100021000393	皖(2024)宿州市不动产权第0083014号	博学院14-1602	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.28	4,608.61	411,456.44	395,898.66	158,919.34	236,979.32	270,200.00	3,026.43	
60	100021000394	皖(2024)宿州市不动产权第0083011号	博学院14-1402	钢筋混凝土	2023-10	m²	89.28	4,608.61	411,456.44	395,898.66	158,919.34	236,979.32	270,200.00	3,026.43	
61	100021000396	皖(2024)宿州市不动产权第0083003号	博学院18-2101	钢筋混凝土	2023-10	m²	115.78	4,416.84	511,382.17	491,673.92	183,263.15	308,410.77	350,300.00	3,025.57	
62	100021000451	豫(2024)郑州市不动产权第0314657号	郑州正商珑水上镜·珑水上镜园-17号楼-1单元-205	钢筋混凝土	2023-11	m²	186.03	39,019.12	7,258,727.52	7,138,520.84	1,582,837.39	5,555,683.45	6,287,700.00	33,799.39	
			合计				6,269.44		64,502,759.82	61,873,500.27	16,792,470.63	45,081,029.64	47,601,100.00		
			减：减值准备				6,269.44		64,502,759.82	45,081,029.64			47,601,100.00		
			净额												

填表人：张丽娟

填表日期：2024年12月31日

评估人员：祁艺、王可欣、徐颖