

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
32套不动产市场价值项目
资产评估报告

华辰评报字（2025）第 0236 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

二〇二五年八月十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232200039202500248
合同编号：	华辰约字(2025)00189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0236号
报告名称：	康力电梯股份有限公司拟出售资产涉及的32套不动产市场价值项目资产评估报告
评估结论：	26,268,145.00元
评估报告日：	2025年08月11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：	郑彩红（资产评估师） 正式会员 编号：32200075 范以恺（资产评估师） 正式会员 编号：32190244
郑彩红、范以恺已实名认证	
 (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08月13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	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
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，经核实，委估资产均已办理不动产权证，权属清晰无瑕疵，无他项权利。

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 32 套不动产市场价值项目 资产评估报告摘要

华辰评报字（2025）第 0236 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 32 套不动产在 2025 年 7 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 32 套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 32 套不动产，建筑面积合计 3,959.73 m²。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2025 年 7 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 32 套不动产于 2025 年 7 月 31 日的不含税市场价值为 2,412.13 万元，按增值税率 9% 计算，含税市场价值为 2,626.81 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 2025 年 7 月 31 日起，至 2026 年 7 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，应当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
32 套不动产市场价值项目
资产评估报告**

华辰评报字（2025）第 0236 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 32 套不动产于 2025 年 7 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；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 32 套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 32 套不动产市场价值。

（二）评估范围

评估范围为康力电梯指定的不动产，包括 32 套不动产。委估不动产建筑面积合计为 3,959.73 m²，由商铺、住宅、车位、别墅组成。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（m ² ）	房产性质	房产证号或不动产权证号	土地用途	土地权利性质	产权持有人
1	河北省邯郸市邯山区敬侯街 94 号蓝天城小区 15 号楼 0 单元 1 层	125.20	商铺	冀（2024）邯郸市不动产权第 0143601 号	城镇住宅用地/商业服务	出让	康力电梯股份有限公司
2	康辉小区科技 1A-13#-1-302（22 年 7 月开始折旧）	160.08	住宅	赣（2025）赣江新区不动产权第 0001889 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
3	博学院 17-2401	115.37	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0023111 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
4	博学院 17-1001	115.37	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0018273 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
5	博学院 14-2503	89.28	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0018185 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
6	博学院 17-1404	115.37	住宅	皖（2025）宿州市不动产	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份

				权第 0024464 号			有限公司
7	博学院 17-1004	115.37	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0018226 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
8	博学院 17-1403	95.76	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0018228 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
9	博学院 17-2404	115.37	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0023113 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
10	博学院 17-1103	95.76	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0018212 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
11	博学院 17-1402	95.76	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0018206 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
12	博学院 17-2601	115.37	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0023115 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
13	博学院 17-1401	115.37	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0018218 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
14	博学院 14-2401	107.35	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0018188 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
15	博学院 17-2501	115.37	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0023118 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
16	博学院 17-1502	95.76	住宅	皖（2025）宿州市不动产权第 0018217 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
17	鑫琦康颐府住宅小区 9-2-702	213.85	住宅	鲁（2025）邹城市不动产权第 0011589 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
18	青岛远洋山水 5-2-602	105.33	住宅	鲁（2025）青岛市即墨区不动产权第 0048023 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
19	青岛远洋山水 10-2-402	102.40	住宅	鲁（2025）青岛市即墨区不动产权第 0048022 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
20	荣盛御府上院 20#-104 别墅	376.55	别墅	冀（2025）石家庄市不动产权第 0097226 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
21	赣州-南康家和院一期别墅 6 栋 105（含 5 个车位 25 万）	213.44	别墅	赣（2024）南康区不动产权第 0039277 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
22	天府兰台一期-20 号楼-301（成都）	215.64	叠墅	川（2025）新津区不动产权第 0000465 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
23	天府兰台一期-产权车位-负 1 层 364（成都）	34.92	车位	川（2025）新津区不动产权第 0000468 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
24	天府兰台一期-产权车位-负 1 层 370（成都）	34.92	车位	川（2025）新津区不动产权第 0000935 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
25	毓秀山国际生态城·中央公园 10 栋 31-13103	113.05	住宅	赣（2025）新余市不动产权第 0400795 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
26	湖州市和锦府 9 幢 203 室	126.96	住宅	浙（2025）湖州市不动产权第 0010853 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
27	临沂沂河郡府 10 号楼 1 单元 1 层 104 号（山东）	85.41	住宅	鲁（2025）临沂市不动产权第 0015830 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
28	航美国际智慧苑二期 8 号楼 1 单元 4 层 402	108.51	住宅	豫（2025）新郑市不动产权证第 0013794 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
29	南京新悦嘉园 1 栋二单元 304 室	110.21	住宅	苏（2025）宁江不动产权第 0032099 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
30	南京新悦嘉园 1 栋一单元 402 室	110.21	住宅	苏（2025）宁江不动产权第 0032112 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
31	南京新悦嘉园 1 栋二单元 403 室	110.21	住宅	苏（2025）宁江不动产权第 0032110 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司

32	南京新悦嘉园 1 栋二单元 1004 室	110.21	住宅	苏（2025）宁江不动产权第 0032098 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯股份有限公司
	合计	3,959.73					

2. 委估不动产的实物状况

委估不动产的实物状况具体如下表所示：

序号	资产名称	房产面积 (m²)	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	河北省邯郸市邯山区敬侯街 94 号蓝天城小区 15 号楼 0 单元 1 层	125.20	商铺	钢混	1-2	28	毛坯	商铺
2	康辉小区科技 1A-13#-1-302（22 年 7 月开始折旧）	160.08	住宅	钢混	3	28（含地下 1 层）	毛坯	四室两厅两卫
3	博学院 17-2401	115.37	住宅	钢混	24	28	毛坯	三室两厅两卫
4	博学院 17-1001	115.37	住宅	钢混	10	28	毛坯	三室两厅两卫
5	博学院 14-2503	89.28	住宅	钢混	25	28	毛坯	三室两厅两卫
6	博学院 17-1404	115.37	住宅	钢混	14	28	毛坯	三室两厅两卫
7	博学院 17-1004	115.37	住宅	钢混	10	28	毛坯	三室两厅两卫
8	博学院 17-1403	95.76	住宅	钢混	14	28	毛坯	三室两厅两卫
9	博学院 17-2404	115.37	住宅	钢混	24	28	毛坯	三室两厅两卫
10	博学院 17-1103	95.76	住宅	钢混	11	28	毛坯	三室两厅两卫
11	博学院 17-1402	95.76	住宅	钢混	14	28	毛坯	三室两厅两卫
12	博学院 17-2601	115.37	住宅	钢混	26	28	毛坯	三室两厅两卫
13	博学院 17-1401	115.37	住宅	钢混	14	28	毛坯	三室两厅两卫
14	博学院 14-2401	107.35	住宅	钢混	24	28	毛坯	三室两厅两卫
15	博学院 17-2501	115.37	住宅	钢混	25	28	毛坯	三室两厅两卫
16	博学院 17-1502	95.76	住宅	钢混	15	28	毛坯	三室两厅两卫
17	鑫琦康颐府住宅小区 9-2-702	213.85	住宅	钢混	7-8	9（地下 1 层）	毛坯	复式
18	青岛远洋山水 5-2-602	105.33	住宅	钢混	6	18	精装	三室两厅两卫
19	青岛远洋山水 10-2-402	102.40	住宅	钢混	4	18	毛坯	三室两厅两卫
20	荣盛御府上院 20#-104 别墅	376.55	别墅	钢混	-1-4	5	毛坯	别墅
21	赣州-南康家和院一期别墅 6 栋 105（含 5 个车位 25 万）	213.44	别墅	钢混	独栋	4（地下 1 层）	毛坯	别墅
22	天府兰台一期-20 号楼 -301（成都）	215.64	叠墅	钢混	上叠	5（地下 1 层）	毛坯	叠墅
23	天府兰台一期-产权车位-负 1 层 364（成都）	34.92	车位	钢混	-1	/	/	车位
24	天府兰台一期-产权车位-负 1 层 370（成都）	34.92	车位	钢混	-1	/	/	车位
25	毓秀山国际生态城·中央公园 10 栋 31-13103	113.05	住宅	钢混	31	31	毛坯	三室两厅两卫
26	湖州市和锦府 9 幢 203 室	126.96	住宅	钢混	2	9（地下 1 层）	毛坯	四室两厅两卫一厨
27	临沂沂河郡府 10 号楼 1 单元 1 层 104 号（山东）	85.41	住宅	钢混	1	17（地下 1 层）	毛坯	两室两厅
28	航美国际智慧苑二期 8 号楼 1 单元 4 层 402	108.51	住宅	钢混	4	19（地下 2 层）	毛坯	三室两厅

29	南京新悦嘉园 1 栋二单元 304 室	110.21	住宅	钢混	3	13	毛坯	四室两厅两卫
30	南京新悦嘉园 1 栋一单元 402 室	110.21	住宅	钢混	4	13	毛坯	四室两厅两卫
31	南京新悦嘉园 1 栋二单元 403 室	110.21	住宅	钢混	4	13	毛坯	四室两厅两卫
32	南京新悦嘉园 1 栋二单元 1004 室	110.21	住宅	钢混	10	13	毛坯	四室两厅两卫
	合计	3,959.73						

3.委估不动产的利用情况

截至评估基准日，委估房产均为空置状态。

4.委估不动产他项权利状况

截至评估基准日，委估不动产均未设定抵押、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，评估不动产市场价值。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 2025 年 7 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）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日修订）；
6. 《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）；
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. 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、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

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 and 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 2025 年 8 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》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。

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 32 套不动产于 2025 年 7 月 31 日的不含税市场价值为 2,412.13 万元，按增值税率 9% 计算，含税市场价值为 2,626.81 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 ²)	用途	不含税市场价值 (万元)	含税市场价值 (万元)
1	冀(2024)邯郸市不动产权第0143601号	河北省邯郸市邯山区敬侯街94号蓝天城小区15号楼0单元1层	125.20	商铺	66.72	72.72
2	赣(2025)赣江新区不动产权第0001889号	康辉小区科技1A-13#-1-302(22年7月开始折旧)	160.08	住宅	87.34	95.20
3	皖(2025)宿州市不动产权第0023111号	博学院 17-2401	115.37	住宅	31.29	34.11
4	皖(2025)宿州市不动产权第0018273号	博学院 17-1001	115.37	住宅	31.60	34.44
5	皖(2025)宿州市不动产权第0018185号	博学院 14-2503	89.28	住宅	24.94	27.18
6	皖(2025)宿州市不动产权第0024464号	博学院 17-1404	115.37	住宅	31.91	34.78
7	皖(2025)宿州市不动产权第0018226号	博学院 17-1004	115.37	住宅	31.60	34.44
8	皖(2025)宿州市不动产权第0018228号	博学院 17-1403	95.76	住宅	27.02	29.45
9	皖(2025)宿州市不动产权第0023113号	博学院 17-2404	115.37	住宅	31.29	34.11
10	皖(2025)宿州市不动产权第0018212号	博学院 17-1103	95.76	住宅	27.02	29.45
11	皖(2025)宿州市不动产权第0018206号	博学院 17-1402	95.76	住宅	27.02	29.45
12	皖(2025)宿州市不动产权第0023115号	博学院 17-2601	115.37	住宅	30.98	33.77
13	皖(2025)宿州市不动产权第0018218号	博学院 17-1401	115.37	住宅	31.91	34.78

14	皖（2025）宿州市不动产权第0018188号	博学院 14-2401	107.35	住宅	29.41	32.06
15	皖（2025）宿州市不动产权第0023118号	博学院 17-2501	115.37	住宅	31.29	34.11
16	皖（2025）宿州市不动产权第0018217号	博学院 17-1502	95.76	住宅	27.02	29.45
17	鲁（2025）邹城市不动产权第0011589号	鑫琦康颐府住宅小区 9-2-702	213.85	住宅	149.48	162.93
18	鲁（2025）青岛市即墨区不动产权第0048023号	青岛远洋山水 5-2-602	105.33	住宅	70.70	77.06
19	鲁（2025）青岛市即墨区不动产权第0048022号	青岛远洋山水 10-2-402	102.40	住宅	62.59	68.22
20	冀（2025）石家庄市不动产权第0097226号	荣盛御府上院 20#-104 别墅	376.55	别墅	715.15	779.51
21	赣（2024）南康区不动产权第0039277号	赣州-南康家和院一期别墅 6 栋 105（含 5 个车位 25 万）	213.44	别墅	137.86	150.27
22	川（2025）新津区不动产权第0000465号	天府兰台一期-20 号楼 -301（成都）	215.64	叠墅	143.61	156.53
23	川（2025）新津区不动产权第0000468号	天府兰台一期-产权车位-负 1 层 364（成都）	34.92	车位	4.33	4.72
24	川（2025）新津区不动产权第0000935号	天府兰台一期-产权车位-负 1 层 370（成都）	34.92	车位	4.33	4.72
25	赣（2025）新余市不动产权第0400795号	毓秀山国际生态城·中央公园 10 栋 31-13103	113.05	住宅	43.19	47.08
26	浙（2025）湖州市不动产权第0010853号	湖州市和锦府 9 幢 203 室	126.96	住宅	88.03	95.95
27	鲁（2025）临沂市不动产权第0015830号	临沂沂河郡府 10 号楼 1 单元 1 层 104 号（山东）	85.41	住宅	60.06	63.06
28	豫（2025）新郑市不动产权证第0013794号	航美国际智慧苑二期 8 号楼 1 单元 4 层 402	108.51	住宅	38.70	42.18
29	苏（2024）宁江不动产权第0032099号	南京新悦嘉园 1 栋二单元 304 室	110.21	住宅	80.63	87.89
30	苏（2024）宁江不动产权第0032110号	南京新悦嘉园 1 栋一单元 402 室	110.21	住宅	80.63	87.89
31	苏（2024）宁江不动产权第0032098号	南京新悦嘉园 1 栋二单元 403 室	110.21	住宅	80.63	87.89
32	苏（2024）宁江不动产权第0032112号	南京新悦嘉园 1 栋二单元 1004 室	110.21	住宅	83.85	91.40

合计	3,959.73	2,412.13	2,626.81
----	----------	----------	----------

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 2025 年 7 月 31 日起，至 2026 年 7 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） 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。
- （三） 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评估对象可实现价格的保证。

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 08 月 11 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：郑彩虹



资产评估师：范以恺



二〇二五年八月十一日

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