

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
指定 48 套不动产市场价值

资产评估报告

华辰评报字（2026）第 0277 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

二〇二六年八月十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232200039202600300
合同编号：	华辰约字（2026）00229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（2026）第0277号
报告名称：	康力电梯股份有限公司拟出售资产涉及的指定48套不动产市场价 值资产评估报告
评估结论：	26,481,441.00元
评估报告日：	2026年08月19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：	范以恺（资产评估师） 正式会员 编号：32190244 肖斌（资产评估师） 正式会员 编号：32190063
范以恺、肖斌已实名认可	
 （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：2026年08月19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	7
一、委托人暨产权持有人及其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	28
资产评估报告附件	30

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。

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。

康力电梯股份有限公司
拟出售资产涉及的
指定 48 套不动产市场价值
资产评估报告摘要

华辰评报字（2026）第 0277 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指定 48 套不动产在 2026 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拟出售资产，需要对指定 48 套不动产的市场价值进行评估，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的 48 套不动产。

三、评估范围：康力电梯股份有限公司指定的 48 套不动产，建筑面积合计 4,909.80 m²。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026 年 7 月 31 日。

六、评估方法：根据不动产用途采用对应的评估方法：住宅、车位及办公类不动产采用市场法评估，商铺采用收益法评估。

七、评估结论：

经评估，康力电梯股份有限公司拟出售资产涉及的 48 套不动产于 2026 年 7 月 31 日的市场价值不含税价合计为 2,429.49 万元，按增值税率 9%计算，含税价合计 2,648.14 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	市场价值	
					不含税金额	含税金额
1	苏（2026）兴化市不动产权第 0014783 号	兴化市创业路 66 号星河宸院 5 幢 1 单元 201 室	134.57	住宅	81.06	88.36
2	苏（2026）兴化	兴化市创业路 66 号星河宸院	113.90	住	66.56	72.55

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	用途	市场价值	
					不含税金额	含税金额
	市不动产权第 0014785 号	15 幢 1 单元 102 室		宅		
3	苏 (2026) 兴化市不动产权第 0014782 号	兴化市创业路 66 号星河宸院 19 幢 1 单元 202 室	123.24	住宅	72.75	79.30
4	苏 (2026) 兴化市不动产权第 0014784 号	兴化市创业路 66 号星河宸院 19 幢 2 单元 201 室	123.24	住宅	72.75	79.30
5	苏 (2026) 溧阳市不动产权第 0030245 号	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 370 号	27.58	车位	2.75	3.00
6	苏 (2026) 溧阳市不动产权第 0030243 号	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 372 号	27.58	车位	2.75	3.00
7	苏 (2026) 溧阳市不动产权第 0030239 号	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 660 号	27.58	车位	2.75	3.00
8	苏 (2026) 溧阳市不动产权第 0030230 号	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 920 号	27.58	车位	2.75	3.00
9	苏 (2026) 溧阳市不动产权第 0030198 号	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 1466 号	27.58	车位	2.75	3.00
10	冀 (2026) 邯郸经济开发区不动产权第 0003472 号	邯郸经济技术开发区廉颇大街 8 号锦绣观邸 2 号楼 1 单元 1701 号	167.83	住宅	95.11	103.67
11	冀 (2026) 邯郸经济开发区不动产权第 0003470 号	邯郸经济技术开发区廉颇大街 8 号锦绣观邸 2 号楼 2 单元 901 号	167.12	住宅	95.27	103.84
12	冀 (2026) 邯郸经济开发区不动产权第 0003469 号	邯郸经济技术开发区廉颇大街 8 号锦绣观邸 2 号楼 2 单元 1201 号	167.40	住宅	92.65	100.99
13	桂 (2026) 南宁市武鸣区不动产权第 0029739 号	南宁市武鸣区城厢镇上河路 8 号九个半岛三期地块四 18 号楼 01 号房	171.43	住宅	111.50	121.54
14	桂 (2026) 南宁市武鸣区不动产权第 0029740 号	南宁市武鸣区城厢镇上河路 8 号九个半岛三期地块四地下室 B1479 号车位	73.58	车位	2.68	2.92
15	桂 (2026) 南宁市武鸣区不动产权第 0029741 号	南宁市武鸣区城厢镇上河路 8 号九个半岛三期地块四地下室 B1480 号车位	73.58	车位	2.68	2.92
16	宁 (2026) 贺兰县不动产权第 0003826 号	贺兰县园艺路以北银川中城国际城 51 号楼 1 单元 504 室	100.03	住宅	23.88	26.03

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	用途	市场价值	
					不含税金额	含税金额
17	吉(2026)长春市不动产权第0067790号	(长春新区)高新技术产业开发区,博文路以南,博才路以北,学苑街、学府街以东高新CBD-B区10#~14#、16#楼1713号	205.24	办公	112.11	122.20
18	冀(2026)北戴河新区不动产权第0002519号	秦皇岛北戴河新区东篱园小区6号楼102号	165.30	住宅	219.00	238.71
19	豫(2026)正阳县不动产权第0003366号	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区45号商业1层02	79.85	商铺	28.91	31.51
20	豫(2026)正阳县不动产权第0003367号	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区45号商业1层04	61.49	商铺	22.50	24.53
21	豫(2026)正阳县不动产权第0003368号	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区45号商业1层05	55.06	商铺	20.14	21.95
22	豫(2026)正阳县不动产权第0003369号	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区45号商业1层07	35.03	商铺	12.95	14.12
23	鲁(2026)淄博周村区不动产权第0003116号	周村区周隆路8088号齐风雅筑3号楼1单元17层东户	107.76	住宅	36.75	40.06
24	鲁(2026)淄博周村区不动产权第0003114号	周村区周隆路8088号齐风雅筑3号楼2单元17层西户	107.76	住宅	36.75	40.06
25	鲁(2026)淄博周村区不动产权第0003111号	周村区周隆路8088号齐风雅筑4号楼2单元17层东户	107.74	住宅	36.74	40.05
26	鲁(2026)淄博周村区不动产权第0003113号	周村区周隆路8088号齐风雅筑13号楼2单元17层东户	107.35	住宅	36.61	39.90
27	鲁(2026)淄博周村区不动产权第0003112号	周村区周隆路8088号齐风雅筑19号楼1单元2层西户	141.33	住宅	46.29	50.46
28	津(2026)东丽区不动产权第0279075号	天津市东丽区丹霞山道以南,昆俞路以东明颂花园19号楼-1-101	118.72	住宅	175.95	191.79
29	豫(2026)周口市不动产权第0017452号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧,淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元303	112.93	住宅	36.87	40.19

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	用途	市场价值	
					不含税金额	含税金额
30	豫(2026)周口市不动产权第0017466号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元304	125.06	住宅	40.43	44.07
31	豫(2026)周口市不动产权第0017457号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元502	112.93	住宅	37.06	40.40
32	豫(2026)周口市不动产权第0017444号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元503	112.93	住宅	37.06	40.40
33	豫(2026)周口市不动产权第0017441号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元602	112.93	住宅	37.06	40.40
34	豫(2026)周口市不动产权第0017438号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1401	125.06	住宅	41.24	44.95
35	豫(2026)周口市不动产权第0017478号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1403	112.93	住宅	37.61	40.99
36	豫(2026)周口市不动产权第0017474号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1404	125.06	住宅	41.24	44.95
37	豫(2026)周口市不动产权第0017431号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1801	125.06	住宅	41.64	45.39
38	豫(2026)周口市不动产权第0017472号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1802	112.93	住宅	37.98	41.40
39	豫(2026)周口市不动产权第0017463号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1803	112.93	住宅	37.98	41.40
40	豫(2026)周口市不动产权第0017467号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1804	125.06	住宅	41.64	45.39
41	湘(2026)长沙县不动产权第5005338号	长沙县湘龙街蟠龙路88号公望天华府12栋502	112.07	住宅	73.19	79.78
42	豫(2026)淮阳区不动产权第0010115号	河南省周口市淮阳区城关镇朝祖大道南侧、苏亭路北侧逸林一号公馆9#101铺	52.34	商铺	32.79	35.74
43	豫(2026)淮阳区不动产权第	河南省周口市淮阳区城关镇汉江路南、明礼路东、明义	51.40	商铺	30.42	33.16

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	用途	市场价值	
					不含税金额	含税金额
	0010116 号	路西清风路北逸林府南苑 11#109 铺				
44	苏(2026)徐州市不动产权第 0063335 号	云龙区和平大道 126 号地铁 时尚生活广场 4 号楼 1-1403	114.65	住宅	89.69	97.76
45	苏(2026)徐州市不动产权第 0063339 号	云龙区和平大道 126 号地铁 时尚生活广场 4 号楼 1-1404	123.59	住宅	97.66	106.45
46	豫(2026)沈丘县不动产权第 00006582 号	周口沈丘建业新筑 16#-1-902 (含 B193 车位)	166.99	住宅	66.05	71.99
47	粤(2026)广州市不动产权第 02002473 号	天河区华穗路 406 号之一、 之二地下一层 B163 车位(保 利克洛维)	13.25	车位	28.27	30.81
48	粤(2026)广州市不动产权第 02002472 号	天河区华穗路 406 号之一、 之二地下一层 B162 车位(保 利克洛维)	13.25	车位	28.27	30.81
合计			4,909.80		2,429.49	2,648.14

本报告评估结论使用的有效期限为自评估基准日起 1 年,即自评估基准日 2026 年 7 月 31 日起,至 2027 年 7 月 30 日止,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。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告。

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。

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 指定 48 套不动产市场价值 资产评估报告

华辰评报字（2026）第 0277 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指定 19 套不动产在 2026 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有人一概况

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：79,774.5456 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）产权持有人二概况

名称：康力电梯股份有限公司吉林分公司

统一社会信用代码：912201010505228352

类型：股份有限公司分公司

住所：长春市高新开发区吉林动漫学院以西，博才路以北，学苑街以东，博文路以南，高新 CBD-B 区第 10 井~14 井、16 井幢 1713 号房

负责人：丁立志

成立日期：2012 年 9 月 17 日

营业期限：2012 年 9 月 17 日至无固定期限

经营范围：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；销售：停车设备、电控设备、光纤设备，以及相关配件；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）

（三）产权持有人三概况

名称：康力电梯股份有限公司广东分公司

统一社会信用代码：91440101567900632M

类型：股份有限公司分公司

住所：广州市番禺区南村镇汉溪大道东 387 号 2322 房-2328 房

负责人：许毅

成立日期：2010 年 12 月 28 日

营业期限：2010 年 12 月 28 日至无固定期限

经营范围：特种设备检验、检测（需取得《特种设备检验检测机构核准证》后方可从事经营）；电梯维修；电梯、自动扶梯及升降机制；电梯销售；电动机销售；通用机械设备销售；机械配件零售；电梯安装工程服务；技术进出口；机电设备安装服

务

（四）委托人和产权持有人关系

委托人与产权持有人一为同一法人单位；产权持有人二、三是委托人的分公司。

（五）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

康力电梯拟出售资产，需要对指定 48 套不动产的市场价值进行评估，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的 48 套不动产。

（二）评估范围

评估范围为康力电梯指定的 48 套不动产。委估不动产建筑面积合计为 4,909.80 m²，由商铺、住宅、办公、车位组成。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	不动产名称	建筑面积 (m²)	不动产性质	不动产权证号	土地用途/性质	取得方式	产权持有人
1	兴化市创业路 66 号星河宸院 5 幢 1 单元 201 室	134.57	住宅	苏（2026）兴化市不动产权第 0014783 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
2	兴化市创业路 66 号星河宸院 15 幢 1 单元 102 室	113.90	住宅	苏（2026）兴化市不动产权第 0014785 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
3	兴化市创业路 66 号星河宸院 19 幢 1 单元 202 室	123.24	住宅	苏（2026）兴化市不动产权第 0014782 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
4	兴化市创业路 66 号星河宸院 19 幢 2 单元 201 室	123.24	住宅	苏（2026）兴化市不动产权第 0014784 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
5	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 370 号	27.58	车位	苏（2026）溧阳市不动产权第 0030245 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
6	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 372 号	27.58	车位	苏（2026）溧阳市不动产权第 0030243 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
7	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 660 号	27.58	车位	苏（2026）溧阳市不动产权第 0030239 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
8	台港东路 77 号拾光花园 1 号车	27.58	车位	苏（2026）溧阳市不动产	城镇住宅用地/	抵债房	康力电梯

序号	不动产名称	建筑面积 (m²)	不动产性质	不动产权证号	土地用途/性质	取得方式	产权持有人
	库 920 号			权第 0030230 号	出让	产	
9	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 1466 号	27.58	车位	苏 (2026) 溧阳市不动产权第 0030198 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
10	邯郸经济技术开发区廉颇大街 8 号锦绣观邸 2 号楼 1 单元 1701 号	167.83	住宅	冀 (2026) 邯经开不动产权第 0003472 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
11	邯郸经济技术开发区廉颇大街 8 号锦绣观邸 2 号楼 2 单元 901 号	167.12	住宅	冀 (2026) 邯经开不动产权第 0003470 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
12	邯郸经济技术开发区廉颇大街 8 号锦绣观邸 2 号楼 2 单元 1201 号	167.40	住宅	冀 (2026) 邯经开不动产权第 0003469 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
13	南宁市武鸣区城厢镇上江路 8 号九个半岛三期地块四 18 号楼 01 号房	171.43	住宅	桂 (2026) 南宁市武鸣区不动产权第 0029739 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
14	南宁市武鸣区城厢镇上江路 8 号九个半岛三期地块四地下室 B1479 号车位	73.58	车位	桂 (2026) 南宁市武鸣区不动产权第 0029740 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
15	南宁市武鸣区城厢镇上江路 8 号九个半岛三期地块四地下室 B1480 号车位	73.58	车位	桂 (2026) 南宁市武鸣区不动产权第 0029741 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
16	贺兰县园艺路以北银川中城国际城 51 号楼 1 单元 504 室	100.03	住宅	宁 (2026) 贺兰县不动产权第 0003826 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
17	(长春新区) 高新技术产业开发 区, 博文路以南, 博才路以北, 学苑街、学府街以东高新 CBD-B 区 10#~14#、16#楼 1713 号	205.24	办公	吉 (2026) 长春市不动产权第 0067790 号	商务金融用地/出让	抵债房产	康力电梯股份有限公司吉林分公司
18	秦皇岛北戴河新区东篱园小区 6 号楼 102 号	165.30	住宅	冀 (2026) 北戴河新区不动产权第 0002519 号	住宿餐饮用地/出让	抵债房产	康力电梯
19	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区 45 号商业 1 层 02	79.85	商铺	豫 (2026) 正阳县不动产权第 0003366 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
20	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区 45 号商业 1 层 04	61.49	商铺	豫 (2026) 正阳县不动产权第 0003367 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
21	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区 45 号商业 1 层 05	55.06	商铺	豫 (2026) 正阳县不动产权第 0003368 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
22	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区 45 号商业 1 层 07	35.03	商铺	豫 (2026) 正阳县不动产权第 0003369 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
23	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 3 号楼 1 单元 17 层东户	107.76	住宅	鲁 (2026) 淄博周村区不动产权第 0003116 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
24	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 3 号楼 2 单元 17 层西户	107.76	住宅	鲁 (2026) 淄博周村区不动产权第 0003114 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
25	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 4 号楼 2 单元 17 层东户	107.74	住宅	鲁 (2026) 淄博周村区不动产权第 0003111 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
26	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 13 号楼 2 单元 17 层东户	107.35	住宅	鲁 (2026) 淄博周村区不动产权第 0003113 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
27	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 19 号楼 1 单元 2 层西户	141.33	住宅	鲁 (2026) 淄博周村区不动产权第 0003112 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
28	天津市东丽区丹霞山道以南, 昆俞路以东明颂花园 19 号楼 -1-101	118.72	住宅	津 (2026) 东丽区不动产权第 0279075 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
29	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀	112.93	住宅	豫 (2026) 周口市不动产权第 0017452 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯

序号	不动产名称	建筑面积 (m ²)	不动产性质	不动产权证号	土地用途/性质	取得方式	产权持有人
	首府 5 号楼 1 单元 303						
30	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 304	125.06	住宅	豫(2026)周口市不动产权第 0017466 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
31	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 502	112.93	住宅	豫(2026)周口市不动产权第 0017457 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
32	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 503	112.93	住宅	豫(2026)周口市不动产权第 0017444 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
33	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 602	112.93	住宅	豫(2026)周口市不动产权第 0017441 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
34	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1401	125.06	住宅	豫(2026)周口市不动产权第 0017438 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
35	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1403	112.93	住宅	豫(2026)周口市不动产权第 0017478 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
36	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1404	125.06	住宅	豫(2026)周口市不动产权第 0017474 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
37	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1801	125.06	住宅	豫(2026)周口市不动产权第 0017431 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
38	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1802	112.93	住宅	豫(2026)周口市不动产权第 0017472 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
39	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1803	112.93	住宅	豫(2026)周口市不动产权第 0017463 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
40	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1804	125.06	住宅	豫(2026)周口市不动产权第 0017467 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
41	长沙县湘龙街蟠龙路 88 号公望天骄府 12 栋 502	112.07	住宅	湘(2026)长沙县不动产权第 5005338 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
42	河南省周口市淮阳区城关镇朝祖大道南侧、苏亭路北侧逸林一号公馆 9#101 铺	52.34	商铺	豫(2026)淮阳区不动产权第 0010115 号	城镇住宅用地, 零售商业用地/出让	抵债房产	康力电梯
43	河南省周口市淮阳区城关镇汉江路南、明礼路东、明义路西清风路北逸林府南苑 11#109 铺	51.40	商铺	豫(2026)淮阳区不动产权第 0010116 号	城镇住宅用地, 零售商业用地/出让	抵债房产	康力电梯
44	云龙区和平大道 126 号地铁时尚生活广场 4 号楼 1-1403	114.65	住宅	苏(2026)徐州市不动产权第 0063335 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
45	云龙区和平大道 126 号地铁时尚生活广场 4 号楼 1-1404	123.59	住宅	苏(2026)徐州市不动产权第 0063339 号	城镇住宅用地/出让	抵债房产	康力电梯
46	周口沈丘建业新筑 16#-1-902 (含 B193 车位)	166.99	住宅	豫(2026)沈丘县不动产权第 00006582 号	城镇住宅用地, 其他商服用地/出让	抵债房产	康力电梯
47	天河区华穗路 406 号之一、之二地下一层 B163 车位 (保利克洛维)	13.25	车位	粤(2026)广州市不动产权第 02002473 号	商务金融用地/出让	自购	康力电梯股份有限公司广东分公司
48	天河区华穗路 406 号之一、之二地下一层 B162 车位 (保利克洛维)	13.25	车位	粤(2026)广州市不动产权第 02002472 号	商务金融用地/出让	自购	康力电梯股份有限公司广东分公司

序号	不动产名称	建筑面积 (m ²)	不动产性质	不动产权证号	土地用途/性质	取得方式	产权持有人
	合计	4,909.80					

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 (m ²)	房产性质	房屋结构	所在楼层/总层数	位置分布情况	装修状态	户型
1	兴化市创业路 66 号星河宸院 5 幢 1 单元 201 室	134.57	住宅	钢混	2/19 (地下 1 层)	江苏泰州	毛坯	三室两厅两卫
2	兴化市创业路 66 号星河宸院 15 幢 1 单元 102 室	113.90	住宅	钢混	1/19 (地下 1 层)	江苏泰州	毛坯	三室两厅两卫
3	兴化市创业路 66 号星河宸院 19 幢 1 单元 202 室	123.24	住宅	钢混	2/19 (地下 1 层)	江苏泰州	毛坯	三室两厅两卫
4	兴化市创业路 66 号星河宸院 19 幢 2 单元 201 室	123.24	住宅	钢混	2/19 (地下 1 层)	江苏泰州	毛坯	三室两厅两卫
5	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 370 号	27.58	车位	钢混	-1	江苏溧阳	毛坯	
6	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 372 号	27.58	车位	钢混	-1	江苏溧阳	毛坯	
7	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 660 号	27.58	车位	钢混	-1	江苏溧阳	毛坯	
8	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 920 号	27.58	车位	钢混	-1	江苏溧阳	毛坯	
9	台港东路 77 号拾光花园 1 号车库 1466 号	27.58	车位	钢混	-1	江苏溧阳	毛坯	
10	邯郸经济技术开发区廉颇大街 8 号锦绣观邸 2 号楼 1 单元 1701 号	167.83	住宅	钢混	17/19 (地下 2 层)	河北邯郸	毛坯	三室两厅两卫
11	邯郸经济技术开发区廉颇大街 8 号锦绣观邸 2 号楼 2 单元 901 号	167.12	住宅	钢混	9/19 (地下 2 层)	河北邯郸	毛坯	三室两厅两卫
12	邯郸经济技术开发区廉颇大街 8 号锦绣观邸 2 号楼 2 单元 1201 号	167.40	住宅	钢混	12/19 (地下 2 层)	河北邯郸	毛坯	三室两厅两卫
13	南宁市武鸣区城厢镇上河路 8 号九个半岛三期地块 18 号楼 01 号房	171.43	住宅	钢混	-1~3/4	广西南宁	毛坯	别墅
14	南宁市武鸣区城厢镇上河路 8 号九个半岛三期地块四地下室 B1479 号车位	73.58	车位	钢混	-1	广西南宁	/	
15	南宁市武鸣区城厢镇上河路 8 号九个半岛三期地块四地下室 B1480 号车位	73.58	车位	钢混	-1	广西南宁	/	
16	贺兰县园艺路以北银川中城国际城 51 号楼 1 单元 504 室	100.03	住宅	钢混	5/19 (地下 1 层)	宁夏银川	毛坯	两室两厅一卫
17	(长春新区) 高新技术产业开发区, 博文路以南, 博才路以北, 学苑街、学府街以东高新 CBD-B 区 10#~14#、16#楼 1713 号	205.24	办公	钢混	17/23	吉林长春	简装	
18	秦皇岛北戴河新区东篱园小区 6 号楼 102 号	165.30	住宅	钢混	1/2	河北秦皇岛	毛坯	别墅
19	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区 45 号商业 1 层 02	79.85	商铺	钢混	1/1	河南驻马店	毛坯	
20	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区 45 号商业 1 层 04	61.49	商铺	钢混	1/1	河南驻马店	毛坯	
21	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区 45 号商业 1 层 05	55.06	商铺	钢混	1/1	河南驻马店	毛坯	
22	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建	35.03	商铺	钢混	1/1	河南驻马店	毛坯	

序号	资产名称	房产面积 (m ²)	房产性质	房屋 结构	所在楼层/总层数	位置分布情 况	装修状态	户型
	业二期小区 45 号商业 1 层 07							
23	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 3 号楼 1 单元 17 层东户	107.76	住宅	钢混	17/19 (地下 1 层)	山东淄博	毛坯	三室两厅 两卫
24	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 3 号楼 2 单元 17 层西户	107.76	住宅	钢混	17/19 (地下 1 层)	山东淄博	毛坯	三室两厅 两卫
25	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 4 号楼 2 单元 17 层东户	107.74	住宅	钢混	17/19 (地下 1 层)	山东淄博	毛坯	三室两厅 两卫
26	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 13 号楼 2 单元 17 层东户	107.35	住宅	钢混	17/19 (地下 1 层)	山东淄博	毛坯	三室两厅 两卫
27	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 19 号楼 1 单元 2 层西户	141.33	住宅	钢混	2/11 (地下 1 层)	山东淄博	毛坯	四室两厅 两卫
28	天津市东丽区丹霞山道以南, 昆俞路以东明颂花园 19 号楼-1-101	118.72	住宅	钢混	1/8	天津	精装	三室两厅 两卫
29	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 303	112.93	住宅	钢混	3/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	三室两厅 两卫
30	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 304	125.06	住宅	钢混	3/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	四室两厅 两卫
31	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 502	112.93	住宅	钢混	5/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	三室两厅 两卫
32	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 503	112.93	住宅	钢混	5/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	三室两厅 两卫
33	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 602	112.93	住宅	钢混	6/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	三室两厅 两卫
34	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1401	125.06	住宅	钢混	14/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	四室两厅 两卫
35	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1403	112.93	住宅	钢混	14/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	三室两厅 两卫
36	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1404	125.06	住宅	钢混	14/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	四室两厅 两卫
37	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1801	125.06	住宅	钢混	18/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	四室两厅 两卫
38	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1802	112.93	住宅	钢混	18/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	三室两厅 两卫
39	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1803	112.93	住宅	钢混	18/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	三室两厅 两卫
40	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 1804	125.06	住宅	钢混	18/28 (地下 2 层)	河南周口	毛坯	四室两厅 两卫
41	长沙县湘龙街蟠龙路 88 号公望天骄府 12 栋 502	112.07	住宅	钢混	5/12 (含地下 1 层)	湖南长沙	毛坯	四室两厅 两卫
42	河南省周口市淮阳区城关镇朝祖大道南侧、苏亭路北侧逸林一号公馆 9#101 铺	52.34	商铺	钢混	1/11	河南周口	毛坯	
43	河南省周口市淮阳区城关镇汉江路南、明礼路东、明义路西清风路北	51.40	商铺	钢混	1/11	河南周口	毛坯	

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	位置分布情 况	装修状态	户型
	逸林府南苑 11#109 铺							
44	云龙区和平大道 126 号地铁时尚生活广场 4 号楼 1-1403	114.65	住宅	钢混	14/26 (含地下 2 层)	江苏徐州	毛坯	三室两厅
45	云龙区和平大道 126 号地铁时尚生活广场 4 号楼 1-1404	123.59	住宅	钢混	14/26 (含地下 2 层)	江苏徐州	毛坯	三室两厅
46	周口沈丘建业新筑 16#-1-902 (含 B193 车位)	166.99	住宅	钢混	9/10 (地下 1 层)	河南周口	毛坯	四室两厅 两卫
47	天河区华穗路 406 号之一、之二地下一层 B163 车位 (保利克洛维)	13.25	车位	钢混	-1	广东广州	/	
48	天河区华穗路 406 号之一、之二地下一层 B162 车位 (保利克洛维)	13.25	车位	钢混	-1	广东广州	/	
	合计	4,909.80						

3.委估不动产的利用情况

截至评估基准日，委估不动产中第 42 项逸林一号公馆处于租赁状态，其余不动产均处于空置状态，出租情况如下：

序号	承租人	租赁面积 (m²)	租赁位置	租赁起止时间
1	郑凯文	52.34	逸林一号公馆 9 幢 1 层 101 铺	2025.6.1-2028.5.31

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

- 1.本项目评估基准日是 2026 年 7 月 31 日。
- 2.评估基准日的选择主要考虑尽可能接近经济行为的实现日期以更好地为评估目的服务、与财务报表日期一致以便于资产清查等因素，由委托人确定。

3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

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，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. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 37 号，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会第十五次会议第二次修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，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. 《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第 41 号，中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员第十三次会议于 2024 年 12 月 25 日通过）；

5. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 826 号，2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议第三次修正）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议第三次修正）；

8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号，2021 年 7 月 2 日第三次修订）；

9. 《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》（中华人民共和国国务院令第 732 号，2020 年 11 月 29 日修订）；

10. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 588 号，2011 年 1 月 8 日修订）；

11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 709 号，2019 年 3 月 2 日第四次修订）；

12. 《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第 89 号，2021 年 6 月 10 日十三届全国人大常委会第二十九次会议通过）；

13. 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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
11. 《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》；
4. 《抵房协议》及发票；
5. 《法院执行裁定书》；
6. 产权持有人出具的无抵押及他项权利状况声明。

（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。

(2) 《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)；

(3) 《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》(财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号)。

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

在不动产评估中，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、车位性质的不动产，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；目前市场中该类不动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；委估不动产所在的区域有活跃的不动产交易，能够从不动产交易市场上取得同类或类似不动产的必要交易信息，因此本次评估采用市场法确定其市场价值。

对于委估办公性质的不动产，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；目前委估不动产所在的区域有活跃的不动产租赁市场，能够从不动产租赁市场上取得同类或类似不动产的必要交易信息，且出租收益及相关的风险能够合理估计，因此可以采用收益法评估；委估不动产所在的区域有活跃的不动产交易，能够从不动产交易市场上取得同类或类似不动产的必要交易信息，因此可以采用市场法评估。考虑到收益法是根据评估对象的预期收益求取评估对象价值的方法，受预期收益和折现率的影响较大，但预期收益受到未来市场环境、经济形势等多种因素影响，具有一定的不确定性；而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评估方法，能较为直观地反映当前的市场状况，因此本次评估采用市场法确定其市场价值。

对于委估商铺等性质的不动产，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；委估不动产所在的区域没有活跃的不动产出售交易，无法从不动产交易市场上取得同类或类似不动产的必要交易信息，无法采用市场法评估；目前委估不动产所在的区域有活跃的不动产租赁市场，能够从不动产租赁市场上取得同类或类似不动产的必要交易信息，且出租收益及相关的风险能够合理估计，因此本次评估采用收益法确定其市场价值。

具体评估方法介绍如下：

（一）市场法

不动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，选择与委估不动产类似、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，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，不动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不动产市场状况，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。

（二）收益法

不动产评估收益法是根据评估对象的预期收益求取评估对象价值的方法，具体而言，就是通过预测评估对象未来收益，利用合适的资本化率或折现率，将未来收益转化为价值来求取评估对象价值的方法。

1. 计算公式

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i - B_i}{(1+R)^i}$$

上式中，V：委估物在评估基准日的市场价值

Ai：委估物基准日后 i 期的年总收入（有效毛收入）

Bi：委估物基准日后 i 期的年总费用（运营费用）

R：折现率

n：收益期限

2. 关键参数的确定

（1）年总收入

年总收入是指投资性不动产和与之有关的各种设施、劳动力及经营管理者要素向结合产生的收入，计算公式如下：

总收入=潜在毛租金收入+其他收入-空置和收租损失

本次评估，委估物租约期内的租金收入按租约约定确定，租约期外按市场租金确定；其他收入指押金利息收入等零星收入，金额较小，本次评估未考虑其他收入；空置损失是指因面积短时空置产生的收入损失，本次评估，根据市场情况考虑空置损失；收租损失是指因承租人拖欠租金等造成的收入损失，包括延迟支付租金、少付租金、不付租金及免租期造成的收入损失，本次评估未考虑收租损失。

（2）年总费用

总费用是指取得收益所必须的各项支出，包括管理费、维修费、保险费、房产税、税金附加、印花税、土地使用税等。

本次评估，管理费用、维修费用参照同类物业费用水平，分析确定；保险费用按建筑物重置价值的 0.05% 计算；房产税从租部分按房屋不含税年租金收入的 12% 计算，从价部分以房产的计税余值为计税基础按年 1.2% 计算；税金及附加合计为增值税的 12%；印花税按年租金收入的 0.1% 计算；土地使用税以土地使用权面积为基础根据当地税务规定计算。

（3）收益期

对于委估不动产，本次以《不动产权证书》中约定的土地到期日计算房屋建筑物的收益年限，并考虑其到期地上建筑物残余价值。

（4）折现率

本次评估，根据委估不动产的特点，采用无风险报酬率加风险调整值法确定。

无风险报酬率取评估基准日国有四大行公布的 1 年期定期存款利率；风险补偿主要包含投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿以及易于获得融资的好处等。

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所约定的事项，基于资产评估准则的相关要求，结合委估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：

（一）接受项目委托及准备阶段

1. 江苏天健华辰资产评估有限公司在承接项目时，就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等评估基本事项与委托人进行洽谈、沟通，根据洽谈沟通了解的情况，完成风险评价及承接审批程序后，签订资产评估委托合同。

2. 根据评估对象特点及资产构成情况，评估特定目的，结合项目独立性及专业胜任能力要求，确定项目负责人，制定评估实施计划，落实评估人员，组成资产评估现场工作小组。

3. 根据委估资产情况，有针对性地布置资产评估准备资料清单，对委托人及其参与资产评估配合人员进行适当指导，协助委托人暨产权持有人完成评估准备工作。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象相关的市场交易信息等。

（二）现场核查阶段

1. 与管理层的沟通

通过与公司管理层主要成员进行访谈，了解不动产取得情况、未来利用规划等。

2. 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、《不动产权证书》、《商品房买卖合同》、《抵押房协议》、《法院执行裁定书》及发票等资料，对评估对象的真实性、合法性进

行查证。

3. 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。

4. 不动产实际状态的调查

评估人员对不动产实际使用情况进行调查，并关注委估不动产区位状况、实物状况等。

（三）评定估算阶段

评估人员依据对评估对象进行现场调查及资料分析整理的情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，结合对所收集市场信息的分析，进行估算，并形成初步评估结果。

（四）评估汇总、分析及报告编制、审核

1. 对初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价评估结果的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

2. 依据评估人员现场工作情况，由项目负责人组织完成评估报告的撰写。

3. 按照江苏天健华辰资产评估有限公司规范化要求，对评估报告进行内部审核，由项目负责人根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。经审核人员复审并经签字资产评估师最后复核无误后，形成正式报告提交委托人

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. 假设委估不动产未来期间出租产生的收入及相关运营费用在年度内均匀发生；

4. 假设委估不动产未来经营业态保持不变或不发生重大变化。

根据资产评估的要求，评估人员在委估不动产进行评估时，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。当上述假设条件发生变化时，本评估机构及签字资产评估师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

经评估，康力电梯股份有限公司拟出售资产涉及的 48 套不动产于 2026 年 7 月 31 日的市场价值不含税价合计为 2,429.49 万元，按增值税率 9% 计算，含税价合计 2,648.14 万元。具体如下表所示：

金额单位：万元人民币						
序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	用途	市场价值	
					不含税金额	含税金额
1	苏(2026)兴化市不动产权第0014783号	兴化市创业路66号星河宸院5幢1单元201室	134.57	住宅	81.06	88.36
2	苏(2026)兴化市不动产权第0014785号	兴化市创业路66号星河宸院15幢1单元102室	113.90	住宅	66.56	72.55
3	苏(2026)兴化市不动产权第0014782号	兴化市创业路66号星河宸院19幢1单元202室	123.24	住宅	72.75	79.30
4	苏(2026)兴化	兴化市创业路66号星河宸院	123.24	住	72.75	79.30

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	用途	市场价值	
					不含税金额	含税金额
	市不动产权第0014784号	19幢2单元201室		宅		
5	苏(2026)溧阳市不动产权第0030245号	台港东路77号拾光花园1号车库370号	27.58	车位	2.75	3.00
6	苏(2026)溧阳市不动产权第0030243号	台港东路77号拾光花园1号车库372号	27.58	车位	2.75	3.00
7	苏(2026)溧阳市不动产权第0030239号	台港东路77号拾光花园1号车库660号	27.58	车位	2.75	3.00
8	苏(2026)溧阳市不动产权第0030230号	台港东路77号拾光花园1号车库920号	27.58	车位	2.75	3.00
9	苏(2026)溧阳市不动产权第0030198号	台港东路77号拾光花园1号车库1466号	27.58	车位	2.75	3.00
10	冀(2026)邯经开不动产权第0003472号	邯郸经济技术开发区廉颇大街8号锦绣观邸2号楼1单元1701号	167.83	住宅	95.11	103.67
11	冀(2026)邯经开不动产权第0003470号	邯郸经济技术开发区廉颇大街8号锦绣观邸2号楼2单元901号	167.12	住宅	95.27	103.84
12	冀(2026)邯经开不动产权第0003469号	邯郸经济技术开发区廉颇大街8号锦绣观邸2号楼2单元1201号	167.40	住宅	92.65	100.99
13	桂(2026)南宁市武鸣区不动产权第0029739号	南宁市武鸣区城厢镇上河路8号九个半岛三期地块四18号楼01号房	171.43	住宅	111.50	121.54
14	桂(2026)南宁市武鸣区不动产权第0029740号	南宁市武鸣区城厢镇上河路8号九个半岛三期地块四地下室B1479号车位	73.58	车位	2.68	2.92
15	桂(2026)南宁市武鸣区不动产权第0029741号	南宁市武鸣区城厢镇上河路8号九个半岛三期地块四地下室B1480号车位	73.58	车位	2.68	2.92
16	宁(2026)贺兰县不动产权第0003826号	贺兰县园艺路以北银川中城国际城51号楼1单元504室	100.03	住宅	23.88	26.03
17	吉(2026)长春市不动产权第0067790号	(长春新区)高新技术产业开发区,博文路以南,博才路以北,学苑街、学府街以东高新CBD-B区10#~14#、16#楼1713号	205.24	办公	112.11	122.20
18	冀(2026)北戴	秦皇岛北戴河新区东篱园小	165.30	住	219.00	238.71

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	用途	市场价值	
					不含税金额	含税金额
	河新区不动产权第 0002519 号	区 6 号楼 102 号		宅		
19	豫(2026)正阳县不动产权第 0003366 号	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区 45 号商业 1 层 02	79.85	商铺	28.91	31.51
20	豫(2026)正阳县不动产权第 0003367 号	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区 45 号商业 1 层 04	61.49	商铺	22.50	24.53
21	豫(2026)正阳县不动产权第 0003368 号	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区 45 号商业 1 层 05	55.06	商铺	20.14	21.95
22	豫(2026)正阳县不动产权第 0003369 号	驻马店正阳县清水河路东侧正阳建业二期小区 45 号商业 1 层 07	35.03	商铺	12.95	14.12
23	鲁(2026)淄博周村区不动产权第 0003116 号	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 3 号楼 1 单元 17 层东户	107.76	住宅	36.75	40.06
24	鲁(2026)淄博周村区不动产权第 0003114 号	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 3 号楼 2 单元 17 层西户	107.76	住宅	36.75	40.06
25	鲁(2026)淄博周村区不动产权第 0003111 号	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 4 号楼 2 单元 17 层东户	107.74	住宅	36.74	40.05
26	鲁(2026)淄博周村区不动产权第 0003113 号	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 13 号楼 2 单元 17 层东户	107.35	住宅	36.61	39.90
27	鲁(2026)淄博周村区不动产权第 0003112 号	周村区周隆路 8088 号齐风雅筑 19 号楼 1 单元 2 层西户	141.33	住宅	46.29	50.46
28	津(2026)东丽区不动产权第 0279075 号	天津市东丽区丹霞山道以南, 昆俞路以东明颂花园 19 号楼-1-101	118.72	住宅	175.95	191.79
29	豫(2026)周口市不动产权第 0017452 号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 303	112.93	住宅	36.87	40.19
30	豫(2026)周口市不动产权第 0017466 号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 304	125.06	住宅	40.43	44.07
31	豫(2026)周口市不动产权第 0017457 号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府 5 号楼 1 单元 502	112.93	住宅	37.06	40.40

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	用途	市场价值	
					不含税金额	含税金额
32	豫(2026)周口市不动产权第0017444号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元503	112.93	住宅	37.06	40.40
33	豫(2026)周口市不动产权第0017441号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元602	112.93	住宅	37.06	40.40
34	豫(2026)周口市不动产权第0017438号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1401	125.06	住宅	41.24	44.95
35	豫(2026)周口市不动产权第0017478号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1403	112.93	住宅	37.61	40.99
36	豫(2026)周口市不动产权第0017474号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1404	125.06	住宅	41.24	44.95
37	豫(2026)周口市不动产权第0017431号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1801	125.06	住宅	41.64	45.39
38	豫(2026)周口市不动产权第0017472号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1802	112.93	住宅	37.98	41.40
39	豫(2026)周口市不动产权第0017463号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1803	112.93	住宅	37.98	41.40
40	豫(2026)周口市不动产权第0017467号	河南省周口市川汇区腾飞路东侧, 淮阳路南侧周口华耀城华耀首府5号楼1单元1804	125.06	住宅	41.64	45.39
41	湘(2026)长沙县不动产权第5005338号	长沙县湘龙街蟠龙路88号公望天骄府12栋502	112.07	住宅	73.19	79.78
42	豫(2026)淮阳区不动产权第0010115号	河南省周口市淮阳区城关镇朝祖大道南侧、苏亭路北侧逸林一号公馆9#101铺	52.34	商铺	32.79	35.74
43	豫(2026)淮阳区不动产权第0010116号	河南省周口市淮阳区城关镇汉江路南、明礼路东、明义路西清风路北逸林府南苑11#109铺	51.40	商铺	30.42	33.16
44	苏(2026)徐州市不动产权第0063335号	云龙区和平大道126号地铁时尚生活广场4号楼1-1403	114.65	住宅	89.69	97.76
45	苏(2026)徐州	云龙区和平大道126号地铁	123.59	住	97.66	106.45

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	用途	市场价值	
					不含税金额	含税金额
	市不动产权第 0063339 号	时尚生活广场 4 号楼 1-1404		宅		
46	豫(2026)沈丘县不动产权第 00006582 号	周口沈丘建业新筑 16#-1-902 (含 B193 车位)	166.99	住宅	66.05	71.99
47	粤(2026)广州市不动产权第 02002473 号	天河区华穗路 406 号之一、之二地下一层 B163 车位(保利克洛维)	13.25	车位	28.27	30.81
48	粤(2026)广州市不动产权第 02002472 号	天河区华穗路 406 号之一、之二地下一层 B162 车位(保利克洛维)	13.25	车位	28.27	30.81
合计			4,909.80		2,429.49	2,648.14

本报告评估结论使用的有效期限为自评估基准日起 1 年,即自评估基准日 2026 年 7 月 31 日起,至 2027 年 7 月 30 日止,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。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告。

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。

(二) 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为评估对象可实现价格的保证。

(三) 在评估基准日后,至评估结果有效期以内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应当对评估结果进行适当调整,而不能直接使用评估结果。

除上述事项外,本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告仅供本报告披露的资产评估报告使用人按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用；

（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其评估对象可实现价格的保证；

（五）未征得本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2026 年 08 月 19 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



二〇二六年八月十九日

资产评估报告附件

- 一、委托人及产权持有人法人营业执照副本（复印件）
- 二、委托人及产权持有人承诺函
- 三、签字资产评估师承诺函
- 四、资产评估机构资格证明文件（复印件）
- 五、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 六、签名资产评估师资格证明文件（复印件）
- 七、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 八、评估明细表