

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 19 套不动产市场价值

资产评估报告

华辰评报字（2026）第 0075 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

二〇二六年三月十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232200039202600033
合同编号:	华辰约字(2026)00104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0075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19套不动产市场价值资产评估报告
评估结论:	18,266,714.00元
评估报告日:	2026年03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: 2026年03月20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	5
一、委托人暨产权持有人及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	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	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	20

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 19 套不动产市场价值 资产评估报告摘要

华辰评报字（2026）第 0075 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 19 套不动产在 2026 年 2 月 28 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 19 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 19 套不动产。

三、评估范围：康力电梯股份有限公司指定的 19 套不动产，建筑面积合计 2,939.68 m²。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026 年 2 月 28 日。

六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论：

经市场法、收益法评估，康力电梯股份有限公司拟出售资产涉及的 19 套不动产于 2026 年 2 月 28 日的市场价值不含税价合计为 1,675.84 万元，按增值税率 9% 计算，含税价合计 1,826.67 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	赣(2025)萍乡市不动产权第 0021362 号	铂瑞公馆 8 号楼一单元 4 层 1-401 (萍乡国际空间站)	120.58	住宅	52.33	57.04
2	豫(2025)信阳市不动产权第 0033648 号	蓝光·未来阅璟 3 号楼 1602 号	97.98	住宅	39.20	42.73
3	豫(2025)信阳市不动产权第 0033647 号	蓝光·未来阅璟 3 号楼 1603 号	97.98	住宅	39.20	42.73

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
4	豫(2025)信阳市不动产权第 0033650 号	蓝光·未来阅璟 4 号楼 1502 号	98.09	住宅	39.63	43.20
5	豫(2025)信阳市不动产权第 0033651 号	蓝光·未来阅璟 3 号楼 1503 号	98.09	住宅	39.63	43.20
6	冀(2025)正定新不动产权第 0003320 号	远洋安联万和学府 9#-1-102	138.83	住宅	108.36	118.11
7	皖(2025)淮北市不动产权第 0020153 号	淮海·绿地 21 城冬煦苑 44#204	110.89	住宅	48.33	52.68
8	皖(2025)淮北市不动产权第 0020154 号	淮海·绿地 21 城冬煦苑 47#404	116.36	住宅	51.22	55.83
9	湘(2025)石门市不动产权第 5002326 号	石门十里江湾 08 栋 201 号	208.20	住宅	63.28	68.98
10	苏(2025)昆山市不动产权第 3070091 号	江湾四季花园 6 幢 2604	119.78	住宅	114.09	124.36
11	粤(2025)阳春市不动产权第 0024002 号	阳春大道北 19 号城央花园 17 幢 201 房	224.36	住宅	105.72	115.23
12	苏(2025)泰州市不动产权第 1284507 号	天逸河畔小区 8 幢 2 单元 504 号	124.68	住宅	94.19	102.67
13	苏(2025)泰州市不动产权第 1284554 号	天逸河畔小区 16 幢 1 单元 201 号	123.39	住宅	92.28	100.59
14	苏(2025)泰州市不动产权第 1284575 号	天逸河畔小区 16 幢 2 单元 204 号	123.39	住宅	92.28	100.59
15	豫(2026)平顶山市不动产权第 0002030 号	天安名郡 35 号楼 1 单元 5 层 502 号	48.26	住宅	14.91	16.25
16	豫(2026)平顶山市不动产权第 0002051 号	天安名郡 32 号楼 1-2 层 103 铺, 203 铺	185.68	商铺	63.42	69.13
17	皖(2026)来安县不动产权第 0000501 号	明发北站中心 8 幢 2 单元 2708 室	121.46	住宅	36.40	39.67
18	皖(2026)来安县不动产权第 0000502 号	明发北站中心 8 幢 1 单元 1401 室	121.46	住宅	37.12	40.46
19	川(2026)新都区不动产权第 0006229 号	香堤荣府一期-16 号楼-1	660.22	住宅(别墅)	544.25	593.23
合计			2,939.68		1,675.84	1,826.67

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 2026 年 2 月 28 日起,至 2027 年 2 月 27 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
指定 19 套不动产市场价值
资产评估报告

华辰评报字（2026）第 0075 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 2 月 28 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概况

（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：79,774.5456 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 19 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 19 套不动产。

（二）评估范围

评估范围为康力电梯指定的 19 套不动产。委估不动产建筑面积合计为 2,939.68 m²，由商铺、住宅组成。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书，具体情况见下表：

序号	不动产名称	建筑面积 (m ²)	房产性质	房产证号或不动产权证书号	土地用途	土地性质	产权持有人
1	铂瑞公馆 8 号楼一单元 4 层 1-401 (萍乡国际空间站)	120.58	住宅	赣(2025)萍乡市不动产权第 0021362 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
2	蓝光·未来阅璟 3 号楼 1602 号	97.98	住宅	豫(2025)信阳市不动产权第 0033648 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
3	蓝光·未来阅璟 3 号楼 1603 号	97.98	住宅	豫(2025)信阳市不动产权第 0033647 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
4	蓝光·未来阅璟 4 号楼 1502 号	98.09	住宅	豫(2025)信阳市不动产权第 0033650 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
5	蓝光·未来阅璟 3 号楼 1503 号	98.09	住宅	豫(2025)信阳市不动产权第 0033651 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
6	远洋安联万和学府 9#-1-102	138.83	住宅	冀(2025)正定新不动产权第 0003320 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
7	淮海·绿地 21 城冬煦苑 44#204	110.89	住宅	皖(2025)淮北市不动产权第 0020153 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯

序号	不动产名称	建筑面积 (m ²)	房产性质	房产证号或不动产权证号	土地用途	土地性质	产权持有人
8	淮海·绿地 21 城冬煦苑 47#404	116.36	住宅	皖(2025)淮北市不动产权第 0020154 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
9	石门十里江湾 08 栋 201 号	208.20	住宅	湘(2025)石门市不动产权第 5002326 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
10	江湾四季花园 6 幢 2604	119.78	住宅	苏(2025)昆山市不动产权第 3070091 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
11	阳春大道北 19 号城央花园 17 幢 201 房	224.36	住宅	粤(2025)阳春市不动产权第 0024002 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
12	天逸河畔小区 8 幢 2 单元 504 号	124.68	住宅	苏(2025)泰州市不动产权第 1284507 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
13	天逸河畔小区 16 幢 1 单元 201 号	123.39	住宅	苏(2025)泰州市不动产权第 1284554 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
14	天逸河畔小区 16 幢 2 单元 204 号	123.39	住宅	苏(2025)泰州市不动产权第 1284575 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
15	天安名郡 35 号楼 1 单元 5 层 502 号	48.26	住宅	豫(2026)平顶山市不动产权第 0002030 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
16	天安名郡 32 号楼 1-2 层 103 铺, 203 铺	185.68	商铺	豫(2026)平顶山市不动产权第 0002051 号	商服用地	出让	康力电梯
17	明发北站中心 8 幢 2 单元 2708 室	121.46	住宅	皖(2026)来安县不动产权第 0000501 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
18	明发北站中心 8 幢 1 单元 1401 室	121.46	住宅	皖(2026)来安县不动产权第 0000502 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
19	香堤荣府一期-16 号楼-1	660.22	住宅(别墅)	川(2026)新都区不动产权第 0006229 号	城镇住宅用地	出让	康力电梯
	合计	2,939.68					

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	铂瑞公馆 8 号楼一单元 4 层 1-401 (萍乡国际空间站)	120.58	住宅	钢混	4/27	萍乡市经开区	毛坯	三室两厅
2	蓝光·未来阅璟 3 号楼 1602 号	97.98	住宅	钢混	16/16	信阳市羊山新区	毛坯	三室两厅
3	蓝光·未来阅璟 3 号楼 1603 号	97.98	住宅	钢混	16/16	信阳市羊山新区	毛坯	三室两厅
4	蓝光·未来阅璟 4 号楼 1502 号	98.09	住宅	钢混	15/15	信阳市羊山新区	毛坯	三室两厅
5	蓝光·未来阅璟 3 号楼 1503 号	98.09	住宅	钢混	15/15	信阳市羊山新区	毛坯	三室两厅
6	远洋安联万和学府 9#-1-102	138.83	住宅	钢混	1/11	石家庄正定新区	毛坯	三室两厅
7	淮海·绿地 21 城冬煦苑 44#204	110.89	住宅	钢混	2/19	淮北市杜集区	毛坯	三室两厅
8	淮海·绿地 21 城冬煦苑 47#404	116.36	住宅	钢混	4/19	淮北市杜集区	毛坯	三室两厅
9	石门十里江湾 08 栋 201 号	208.20	住宅	钢混	2/30	常德市石门县	毛坯	三室两厅
10	江湾四季花园 6 幢 2604	119.78	住宅	钢混	26/26	昆山市张浦镇	毛坯	四室两厅
11	阳春大道北 19 号城央花园 17 幢 201 房	224.36	住宅	钢混	2/31	广东省阳春市	毛坯	五室两厅
12	天逸河畔小区 8 幢 2 单元 504 号	124.68	住宅	钢混	5/11	泰州市医药高新区	毛坯	四室两厅
13	天逸河畔小区 16 幢 1 单元 201 号	123.39	住宅	钢混	2/9	泰州市医药高新区	毛坯	四室两厅
14	天逸河畔小区 16 幢 2 单元 204 号	123.39	住宅	钢混	2/9	泰州市医药高新区	毛坯	四室两厅
15	天安名郡 35 号楼 1 单元 5 层 502 号	48.26	住宅	钢混	5/13	平顶山市卫东区	毛坯	一室
16	天安名郡 32 号楼 1-2 层 103 铺, 203 铺	185.68	商铺	钢混	1-2/14	平顶山市卫东区	毛坯	商铺
17	明发北站中心 8 幢 2 单元 2708 室	121.46	住宅	钢混	27/24	滁州市来安县	毛坯	四室两厅
18	明发北站中心 8 幢 1 单元 1401 室	121.46	住宅	钢混	14/24	滁州市来安县	毛坯	四室两厅

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
19	香堤荣府一期-16 号楼-1	660.22	住宅 (别墅)	钢混	-1~2	成都市新都区	简装	
	合计	2,939.68						

3.委估不动产的利用情况

截至评估基准日，委估不动产均为空置状态。

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 2026 年 2 月 28 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，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会第十三次会议于 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会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会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)；

11. 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》；
5. 《以物抵债裁定书》。

（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。

（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

A_i：委估物基准日后 i 期的年总收入（有效毛收入）

B_i：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，委估物不存在租约，毛租金收入按市场租金确定；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：

（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）现场清查阶段

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》、《抵房协议》、《以物抵债裁定书》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。

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、收益法评估，康力电梯股份有限公司拟出售资产涉及的 19 套不动产于 2026 年 2 月 28 日的市场价值不含税价合计为 1,675.84 万元，按增值税率 9% 计算，含税价合计 1,826.67 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 (m ²)	用途	市场价值	
					不含税金额	含税金额
1	赣(2025)萍乡市不动产权第 0021362 号	铂瑞公馆 8 号楼一单元 4 层 1-401 (萍乡国际空间站)	120.58	住宅	52.33	57.04
2	豫(2025)信阳市不动产权第 0033648 号	蓝光·未来阅璟 3 号楼 1602 号	97.98	住宅	39.20	42.73
3	豫(2025)信阳市不动产权第 0033647 号	蓝光·未来阅璟 3 号楼 1603 号	97.98	住宅	39.20	42.73
4	豫(2025)信阳市不动产权第 0033650 号	蓝光·未来阅璟 4 号楼 1502 号	98.09	住宅	39.63	43.20
5	豫(2025)信阳市不动	蓝光·未来阅璟 3 号	98.09	住宅	39.63	43.20

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
	产权第 0033651 号	楼 1503 号				
6	冀(2025)正定新不动产权第 0003320 号	远洋安联万和学府 9#-1-102	138.83	住宅	108.36	118.11
7	皖(2025)淮北市不动产权第 0020153 号	淮海·绿地 21 城冬煦苑 44#204	110.89	住宅	48.33	52.68
8	皖(2025)淮北市不动产权第 0020154 号	淮海·绿地 21 城冬煦苑 47#404	116.36	住宅	51.22	55.83
9	湘(2025)石门市不动产权第 5002326 号	石门十里江湾 08 栋 201 号	208.20	住宅	63.28	68.98
10	苏(2025)昆山市不动产权第 3070091 号	江湾四季花园 6 幢 2604	119.78	住宅	114.09	124.36
11	粤(2025)阳春市不动产权第 0024002 号	阳春大道北 19 号城央花园 17 幢 201 房	224.36	住宅	105.72	115.23
12	苏(2025)泰州市不动产权第 1284507 号	天逸河畔小区 8 幢 2 单元 504 号	124.68	住宅	94.19	102.67
13	苏(2025)泰州市不动产权第 1284554 号	天逸河畔小区 16 幢 1 单元 201 号	123.39	住宅	92.28	100.59
14	苏(2025)泰州市不动产权第 1284575 号	天逸河畔小区 16 幢 2 单元 204 号	123.39	住宅	92.28	100.59
15	豫(2026)平顶山市不动产权第 0002030 号	天安名郡 35 号楼 1 单元 5 层 502 号	48.26	住宅	14.91	16.25
16	豫(2026)平顶山市不动产权第 0002051 号	天安名郡 32 号楼 1-2 层 103 铺, 203 铺	185.68	商铺	63.42	69.13
17	皖(2026)来安县不动产权第 0000501 号	明发北站中心 8 幢 2 单元 2708 室	121.46	住宅	36.40	39.67
18	皖(2026)来安县不动产权第 0000502 号	明发北站中心 8 幢 1 单元 1401 室	121.46	住宅	37.12	40.46
19	川(2026)新都区不动产权第 0006229 号	香堤荣府一期-16 号楼-1	660.22	住宅(别墅)	544.25	593.23
合计			2,939.68		1,675.84	1,826.67

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 2026 年 2 月 28 日起, 至 2027 年 2 月 27 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对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) 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 03 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



二〇二六年三月十九日

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不动产需要，委托你公司对我公司指定的 19 套不动产于 2026 年 2 月 28 日的市场价值进行评估。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：2026 年 3 月 19 日



资产评估师承诺函

康力电梯股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟出售资产涉及的指定 19 套不动产在 2026 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设和限定条件成立的前提下，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评估业务委托合同的约定一致；
- 3、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选择了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干扰并独立进行。

资产评估师（签章）：



正式执业会员

资产评估师

范以恺

32190244

资产评估师（签章）：



正式执业会员

资产评估师

肖斌

32190063

二〇二六年三月十九日

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	北京东宙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。



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：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：

范以恺



(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：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：2025 年通过

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

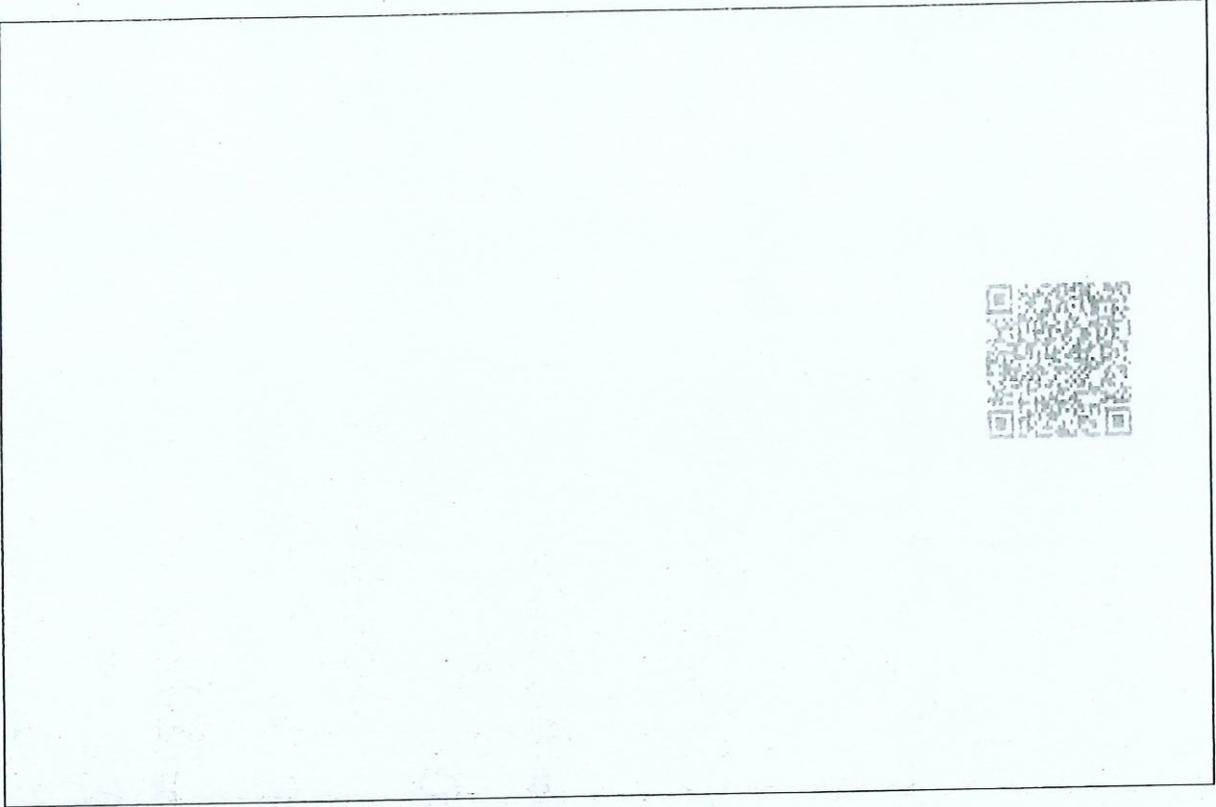


(有效期至 2026-04-30 日止)

权利人	康力电梯股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杜集区绿地路1号绿地城(冬瓶苑)44幢204
不动产单元号	340602 102223 660130S F00440008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积:158356.95m ² /房屋建筑面积:110.83m ²
使用期限	国有建设用地使用权2019年05月21日起至2069年05月20日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:86.4m ² 分摊建筑面积:21.49m ² 房屋总层数:18,所在层数:第2层 原不动产证号:皖(2023)淮北市不动产权第0013346号 产权来源:商品房买卖



权利人	康力申祥股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	社集区绿地带1号绿地带(冬煦苑)47幢404
不动产单元号	340602 102223 GB01303 F00470017
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积:158356.95m ² /房屋建筑面积:116.36m ²
使用期限	国有建设用地使用权2019年05月21日起至2089年05月20日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:92.425m ² 、分摊建筑面积:23.937m ² 房屋总层数:19,所在层数:第4层 原不动产权证号:皖(2023)淮北市不动产权第0018725号 产权来源:商品房买卖



权利人	康力电梯股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河南省信阳市羊山新区北环路以北、新六大街以东蓝光·未来园璟3号楼16层1602号
不动产单元号	411503 903002 GB00011 F00030064
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	国有出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
面积	共用宗地面积: 58557.40㎡ 房屋建筑面积: 97.98㎡ 独用土地面积: 0.00㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2090年09月11日 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 76.83㎡ 分摊建筑面积: 21.15㎡ 房屋总层数: 16 所在层数: 16 房屋竣工时间: 2024 持证人: 康力电梯股份有限公司

证书本数: 1

附注:

权利人	康力电梯股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河南省信阳市羊山新区北环路以北、新六大街以东蓝光·未来园璟3号楼16层1603号
不动产单元号	411503 903002 GB00011 F00030065
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	国有出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
面积	共用宗地面积: 58557.40㎡ 房屋建筑面积: 97.98㎡ 独用土地面积: 0.00㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2090年09月11日 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 76.83㎡ 分摊建筑面积: 21.15㎡ 房屋总层数: 16 所在层数: 16 房屋竣工时间: 2024 持证人: 康力电梯股份有限公司

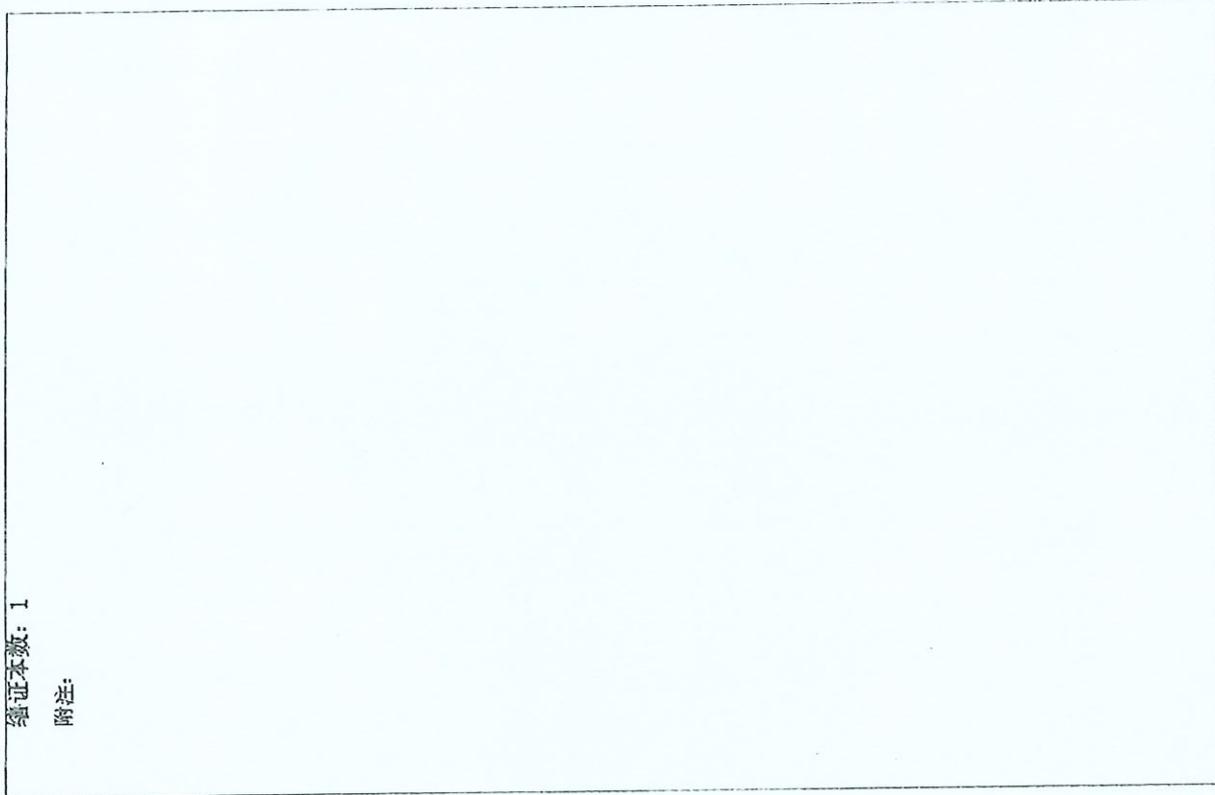
登记本数: 1

附注:

权利人	康力电梯股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河南省信阳市羊山新区北环路以北、新六大街以东蓝光·未来国际4号楼15层1502号
不动产单元号	411503 903002 GB00011 F00040060
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	国有出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
面积	共用宗地面积: 58557.40㎡ 房屋建筑面积: 98.09㎡ 独用土地面积: 0.00㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2090年09月11日 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 76.83㎡ 分摊建筑面积: 21.26㎡ 房屋总层数: 15 所在层数: 15 房屋竣工时间: 2024 持证人: 康力电梯股份有限公司

继续本数: 1

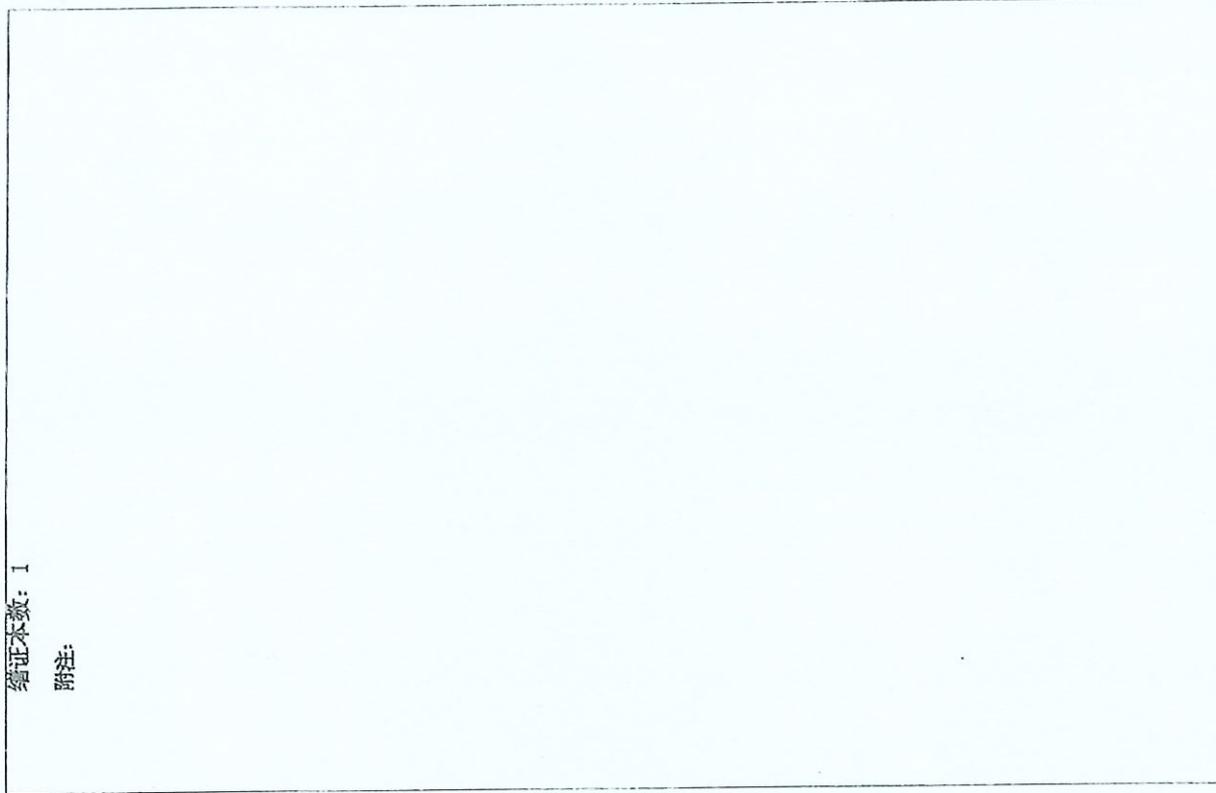
附注:



权利人	康力电梯股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河南省信阳市羊山新区北环路以北、新六大街以东蓝光·未来园璟4号楼15层1503号
不动产单元号	411503 903002 GB00011 F00040061
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	国有出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
面积	共用宗地面积: 58557.40㎡ 房屋建筑面积: 98.09㎡ 独用土地面积: 0.00㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2090年09月11日 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 76.83㎡ 分摊建筑面积: 21.26㎡ 房屋总层数: 15 所在层数: 15 房屋竣工时间: 2024 持证人: 康力电梯股份有限公司

缩证本数: 1

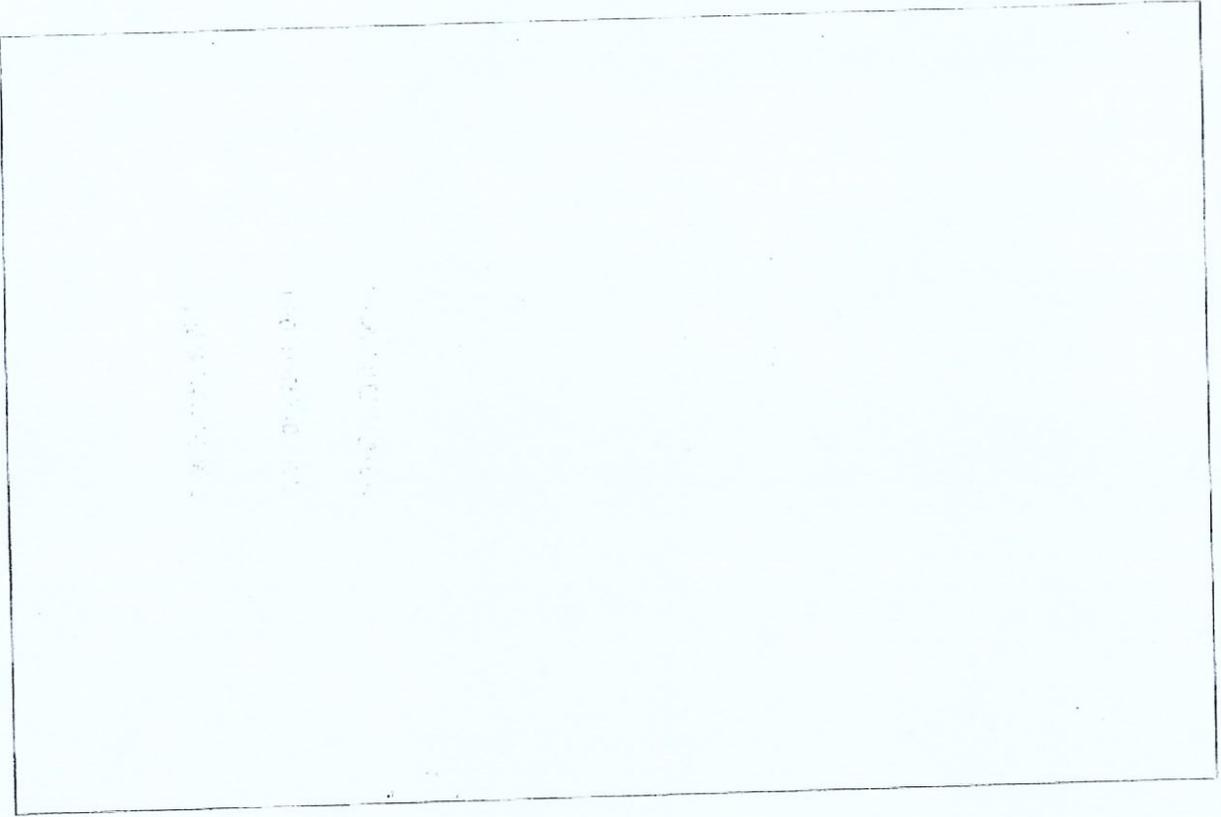
附注:



湘 (2025) 石门县 不动产权第 5002326 号

附 记

权利人	康力电梯股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	石门县永兴街道尔琢路十里江湾8栋201室	
不动产单元号	430726050009GB00198F00050010	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	宗地面积: 50581平方米/房屋建筑面积: 208.2平方米	
使用期限	土地使用权起止日期: 2021-02-23至2091-02-22止;	
权利其他状况	专有建筑面积: 162.75平方米;分幢建筑面积: 45.45平方米; 总层数: 30;所在层: 2; 房屋结构: 钢筋混凝土结构;	



权利人	康力电梯股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	昆明市张浦镇通湖路59号江湾四季花园6号楼2604室	
不动产单元号	320583 106133 GB00108 F00010101	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	土地使用权面积10.65㎡/房屋建筑面积110.78㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 2000年01月19日截止	
权利其他状况	其中分摊土地使用权面积:10.65㎡ 套内建筑面积:88.04㎡ 房屋总层数:26层	
	登记日期:	2025年12月18日



权利人	魔力电碳股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	来安县汊河镇黄文路1号明发北站中心8幢1单元1401室	
不动产单元号	341122 900004 6 B00015 F00080053	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	共用宗地面积69757.00㎡/房屋建筑面积121.46㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 2018年04月12日起 2068年04月11日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 33, 所在层数: 第14层	

案卷号: 202601270100

权利人	康力电梯股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	来安县双河镇黄文路1号明发北站中心8幢2单元2708室	
不动产单元号	341122 900004 GE00015 F00080240	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	共用宗地面积69757.00m ² /房屋建筑面积121.46m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2018年04月12日起2068年04月11日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 33, 所在层数: 第27层	

案卷号: 202501270087

赣(2025)萍乡市不动产权第0021362号

附记

权利人	康力电梯股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	萍乡经济技术开发区萍实北大道66号高铁中央商务区-志瑞佳府8号楼1-401
不动产单元号	360322 017005 GB00121 F00100032
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 82099.90m ² / 房屋建筑面积: 120.58m ²
使用期限	国有建设用地使用权2018年07月09日起至2088年07月08日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 95.51m ² , 分摊建筑面积: 25.07m ² 房屋总层数: 27层, 所在层数: 第4层 房屋竣工时间: 2020年 原不动产权证号: 赣(2021)萍乡市不动产权第0019160号 2024年购买萍乡绿地申飞置业有限公司不动产



YS202507150111 登记日期: 2025年07月17日

权利人	康力电梯股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	泰州市医药高新区天虹路28号天逸河畔小区8幢504室	
不动产单元号	321206150221GB01261F00080504	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	共用宗地面积: 57289.00m ² /房屋建筑面积: 124.68m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2090年04月09日止	
权利其他状况	专有建筑面积: 106.94m ² 分摊建筑面积: 17.74m ² 分摊土地使用权面积: 14.38m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 11层 所在层: 5层	

登记类型: 转移登记
 登记日期: 2025-12-24

权利人	康力电梯股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泰州市医药高新区天虹路28号天逸河畔小区16幢201室
不动产单元号	321206150221GB01261F00160201
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共用宗地面积：57289.00m ² /房屋建筑面积：123.39m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2090年04月09日止
权利其他状况	专有建筑面积：105.70m ² 分摊建筑面积：17.69m ² 分摊土地使用权面积：17.77m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：9层 所在层：2层

登记类型：转移登记
 登记日期：2025-12-24

权利人	康力电梯股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	泰州市医药高新区天虹路28号天逸河畔小区16幢204室	
不动产单元号	321206150221GB01261F00160204	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	共用宗地面积：57289.00m ² /房屋建筑面积：123.39m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2090年04月09日止	
权利其他状况	专有建筑面积：105.70m ² 分摊建筑面积：17.69m ² 分摊土地使用权面积：17.77m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：9层 所在层：2层	

登记类型：转移登记
 登记日期：2025-12-24

豫 (2026) 平顶山市 不动产权第 0002051 号

附 记

权利人	康力电梯股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	卫东区一矿路北段东侧下牛村陈家岗天安名郡32号楼1-2层103辅, 203辅
不动产单元号	410403010201GB00001F00320003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	商服用地 / 商业服务
面积	土地使用权面积: 17.81m ² / 房屋建筑面积: 185.68m ²
使用期限	2016年01月07日起 2056年01月07日止
权利其他状况	共用宗地面积: 38633.55m ² 房屋建筑面积: 185.68m ² , 房屋专有建筑面积: 178.48m ² , 房屋分摊建筑面积: 7.20m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 房屋用途: 商业服务 房屋总层数: 14层, 所在层数: 1-2层 建成年份: 2021年 共有方式: 单独所有

- 1、康力电梯股份有限公司 营业执照 91320500724190073Y
- 2、本不动产于 2026-01-13 通过[转移登记]依生效法律文书转移颁发不动产权证, 原登簿日期[2022-10-25]房屋不动产权证[豫(2022)平顶山市不动产权第0065865号]作废。

豫 (2026) 平顶山市 不动产权第 0002030 号

附 记

权利人	康力电梯股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	卫东区一矿路北段东侧下牛村陈家岗天安名郡35号楼1单元5层502号
不动产单元号	410403010201GB00001F00350047
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
面积	土地使用权面积:5.61m ² / 房屋建筑面积:48.26m ²
使用期限	2016年01月07日起 2086年01月07日止
权利其他状况	共用宗地面积:38633.55m ² 房屋建筑面积:48.26m ² ,房屋专有建筑面积:39.27m ² ,房屋分摊建筑面积:8.99m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构,房屋用途:住宅 房屋总层数:13层,所在层数:5层 建成年份:2021年 共有方式:单独所有

- 1、康力电梯股份有限公司 营业执照 91320500724190073Y
- 2、本不动产于 2026-01-13 通过[转移登记]依生效法律文书转移颁发不动产权证,原登簿日期[2022-10-26]房屋不动产权证(2022)平顶山市不动产权第0066050号]作废。

天

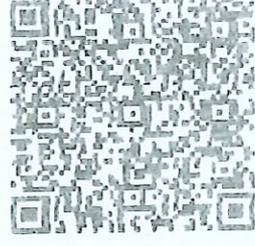
权利人	康力电梯股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新都区三河街道曲景路528号16栋-1至2层1号
不动产单元号	510114006002GB00501F00330001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/普通
用途	城镇住宅用地/住宅、其他
面积	共用宗地面积99224.89平方米/房屋建筑面积660.22平方米
使用期限	国有建设用地使用权:2073年01月06日止
权利其他状况	分套土地使用权面积: 504.28平方米 房屋结构: 框架 专有建筑面积: 625.13平方米 分摊建筑面积: 35.09平方米 房屋总层数: 3层 所在层数: -1至2层 房屋竣工时间: 2012年09月18日

业务号: 2026012814F90101

项目名称: 荣盛·香醍荣府
-1层款1层款2层

权利人	威力电梯股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	阳春市春城街道阳春大道北19号城央花园17幢201房
不动产单元号	441781009016GB85516F00170002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	宗地面积142853.98 m ² /房屋建筑面积224.36 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年01月08日起 2090年01月07日 止
权利其他状况	房屋所有权 1、房屋结构：钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积：181.11 m ² ，分摊建筑面积：43.25 m ² 3、总层数：31层，所在层：2层 4、竣工时间：2025年10月30日

取得方式：买卖
 权利人及证件号码：威力电梯股份有限公司
 (91320500724190073Y)
 地籍号：1051839
 土地终止日期：其他商服用地:2060-01-07;城镇住宅用地:2090-01-07
 总层数31层(含负一层)



扫描二维码，可查询证书信息及附图

权利人	康力电梯股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	正定新区承安路69号远联华府9-1-102	
不动产单元号	130123024003GB0005BF00090018	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让 / 市场化商品房	
用途	城镇住宅用地 / 住宅	
面积	房屋建筑面积:138.83m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2088年05月29日 止	
权利其他状况	共用宗地面积:25843.97m ² 房屋建筑面积:138.83m ² , 房屋专有建筑面积:108.40m ² , 房屋分摊建筑面积:30.43m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构, 房屋用途:住宅 房屋总层数:11层, 所在层数:4层	

1、本不动产于 2025-08-13 通过[转移登记]购买商品房颁发不动产权证, 涉及土地不动产证[冀(2018)正定新不动产第0000128号]。

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2026年2月28日

表 4-6-1

金额单位：人民币元

产权持有人：康力电梯股份有限公司

序号	资产编码	权证编号	建筑物名称	结构	技术特征				账面价值		评估价值		评估单价 (元/m²)	备注			
					层数(m)	总层数	所在层数	用途	布局	装修状态	资本化日期	计量单位			建筑面积/体积	原值	净值
1	21000518	赣(2025)萍乡市不动产权第0021362号	钨瑞公馆8号楼一单元4层1-401(萍乡国际空间站)	钢筋混凝土	3.00	27(地下1层)	4	住宅	三室两厅两卫	毛坯	2025.07	m²	120.58	523,300.00	570,397.00	4,730.44	
2	21000429	豫(2025)信阳市不动产权第0033648号	蓝光·未来阅璟3号楼1602号	钢筋混凝土	3.00	16	16	住宅	三室两厅两卫	毛坯	2024.08	m²	97.98	392,000.00	427,280.00	4,360.89	
3	21000430	豫(2025)信阳市不动产权第0033647号	蓝光·未来阅璟3号楼1603号	钢筋混凝土	3.00	16	16	住宅	三室两厅两卫	毛坯	2024.08	m²	97.98	392,000.00	427,280.00	4,360.89	
4	21000427	豫(2025)信阳市不动产权第0033650号	蓝光·未来阅璟4号楼1502号	钢筋混凝土	3.00	15	15	住宅	三室两厅两卫	毛坯	2024.08	m²	98.09	396,300.00	431,967.00	4,403.78	
5	21000428	豫(2025)信阳市不动产权第0033651号	蓝光·未来阅璟3号楼1503号	钢筋混凝土	3.00	15	15	住宅	三室两厅两卫	毛坯	2024.08	m²	98.09	396,300.00	431,967.00	4,403.78	
6	21000433	冀(2025)正定新不动产权第0003320号	远洋安联万和学府9#-1-102	钢筋混凝土	2.80	11(地下1层)	1	住宅	三室两厅两卫	毛坯	2024.12	m²	138.83	1,083,600.00	1,181,124.00	8,507.70	
7	21000461	皖(2025)淮北市不动产权第0020153号	淮海·绿地21城冬煦苑4#204	钢筋混凝土	3.00	19(地下1层)	2	住宅	三室两厅两卫	毛坯	2025.08	m²	110.89	483,300.00	526,826.00	4,750.89	
8	21000462	皖(2025)淮北市不动产权第0020154号	淮海·绿地21城冬煦苑47#404	钢筋混凝土	3.00	19(地下1层)	4	住宅	三室两厅两卫	毛坯	2025.08	m²	116.36	512,200.00	558,341.00	4,798.39	
9	21000545	湘(2025)石门市不动产权第5002326号	石门十里江湾08栋201号	钢筋混凝土	3.00	30	2	住宅	三室两厅三卫	毛坯	2025.11	m²	208.20	632,800.00	689,752.00	3,312.93	
10	21000582	苏(2025)昆山市不动产权第3070091号	江湾四季花园6幢2604	钢筋混凝土	2.90	26	26	住宅	四室两厅两卫	毛坯	2025.12	m²	119.78	1,140,900.00	1,243,581.00	10,382.21	
11	21000585	粤(2025)阳春市不动产权第0024002号	阳春大道北19号城央花园17幢201房	钢筋混凝土	3.15	31(地下1层)	2	住宅	五室两厅两卫	毛坯	2025.12	m²	224.36	1,057,200.00	1,152,348.00	5,136.16	
12	21000527	苏(2025)泰州市不动产权第1284507号	天逸河畔小区16幢1单元201号	钢筋混凝土	2.90	9(地下1层)	5	住宅	四室两厅两卫	毛坯	2025.11	m²	124.68	941,900.00	1,026,671.00	8,234.45	
13	21000528	苏(2025)泰州市不动产权第1284544号	天逸河畔小区16幢2单元204号	钢筋混凝土	2.90	9(地下1层)	2	住宅	四室两厅两卫	毛坯	2025.11	m²	123.39	922,800.00	1,005,852.00	8,151.81	
14	21000529	苏(2025)泰州市不动产权第1284575号	天逸河畔小区16幢2单元204号	钢筋混凝土	2.90	9(地下1层)	2	住宅	四室两厅两卫	毛坯	2025.11	m²	123.39	922,800.00	1,005,852.00	8,151.81	
15	21000596	豫(2026)平顶山市不动产权第0002030号	天安名郡35号楼1单元5层502号	钢筋混凝土	3.00	13	5	住宅	三室一卫	毛坯	2026.01	m²	48.26	149,100.00	162,519.00	3,367.57	
16	21000537	皖(2026)来安县不动产权第0002051号	明发北站中心8幢1-2层103铺, 203铺	钢筋混凝土	4.00	14	1-2	商铺		毛坯	2026.01	m²	185.68	634,200.00	691,278.00	3,722.95	
17	21000538	皖(2026)来安县不动产权第0002050号	明发北站中心8幢2单元2708室	钢筋混凝土	2.80	34(地下1层)	27	住宅	四室两厅两卫	毛坯	2026.01	m²	121.46	364,000.00	396,710.00	3,266.18	
18	21000538	皖(2026)来安县不动产权第0002050号	明发北站中心8幢1单元1401室	钢筋混凝土	2.80	34(地下1层)	14	住宅	四室两厅两卫	毛坯	2026.01	m²	121.46	371,200.00	404,644.00	3,331.50	
19	21000457	川(2026)新都区不动产权第0006229号	香醍荣府一期-16号楼-1	钢筋混凝土	3.00	3	-1-2	住宅		筒装	2024.05	m²	660.22	5,442,500.00	5,932,525.00	8,985.38	
			房屋建筑物合计										2,939.68	16,758,400.00	18,266,714.00		
			减：减值准备														
			房屋建筑物净额														

产权持有人填表人：董天安

填表日期：2026年3月1日

评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司

