

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产 清算所涉及的 28 项固定资产清算价值

资产评估报告书

佛康资评字（2025）第 1016 号

（共 1 册，第 1 册）

报备号：4444190029202500016

佛山市康诚房地产土地估价有限公司

二〇二五年四月三十日



目 录

资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估范围及对象	5
四、价值类型和定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、评估报告日	15
附件:	16

资产评估师声明

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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

六、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。

七、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评估对象可实现价格的保证。

八、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

九、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算所涉及的 28 项固定资产清算价值资产评估报告书

佛康资评字（2025）第 1016 号

摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

佛山市康诚房地产土地估价有限公司接受委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对委托资产进行评估。资产评估情况摘要如下：

委托方：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律师事务所）

资产占有单位：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司

相关经济行为：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司已进入破产清算程序，需对其固定资产进行处置

评估目的：为拟处置固定资产的清算价值提供参考。

评估范围 and 对象：本次评估范围和对象为佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算所涉及的固定资产共 28 项，明细详见《佛山市三水区畅达机动车检测有限公司固定资产清算价值评估结果明细表》。

价值类型：清算价值

评估基准日：二〇二五年四月十六日

评估方法：资产的清算价值采用成本法进行评估。评估人员现场调查核实委托方及资产占有方提供相关资料，根据评估目的及本次评估选择的价值类型，

采用成本法评估，本次委估资产主要是设备，根据相关调查情况，并做好记录，通过测算资产重置成本，扣减实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值，并结合清算场景下的快速变现折扣调整，据以确定资产的清算价值。

评估结论：

综上所述，经过实施必要的评估程序，佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算的固定资产清算价值总额为人民币肆万贰仟肆佰伍拾壹元陆角柒分（¥42,451.67），详见《佛山市三水区畅达机动车检测有限公司固定资产清算价值评估结果明细表》。

评估报告使用的有效期：

按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二五年四月十六日起至二〇二六年四月十五日以内，才可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次评估仅是依据委托方提供的资料，对评估对象价值进行估算并发表专业意见。对评估对象法律权属确认或发表意见已超出资产评估师执业范围。评估对象的法律权属由委托方和资产占有方负责。

2、本次评估未考虑资产处置时所需缴纳的有关税费等对评估结果的影响，产权人在处置资产时需全面考虑。

3、现场勘察时部分设备处于闲置状态或堆放于仓库中一段时间未使用，受客观条件限制，本次评估未有专业验证设备的运作情况，由此或对评估结果的影响提请报告使用者给与关注。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托方实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托方和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算所涉及的 28 项固定资产清算价值

资产评估报告书

佛康资评字（2025）第 1016 号

报备号：4444190029202500016

佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律师事务所）：

佛山市康诚房地产土地估价有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，为佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算所涉及的固定资产在 2025 年 4 月 16 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、资产占有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、委托方：

单位名称：广东国龙律师事务所

住所：岭南大道北 123 号慧港国际花苑 8 座首层 P8 号商铺和二层 2P1-2P6 号商铺

法定代表人：周德卫

注册资本：10 万人民币

信用代码：31440000722903869H

2、资产占有单位：

单位名称：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司

住所：佛山市三水区云东海街道云东海大道 17 号之六（住所申报）

法定代表人：陈志球

注册资本：150 万人民币

信用代码：914406077470882662

经营范围：营运汽车综合性能检测；食品经营；烟零售；餐饮服务；广告发布、代理；销售：日用百货、汽车零配件、汽车用品。（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）

3、委托方以外的其他评估报告使用者：

本次资产评估不存在委托方以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次资产评估，其评估结果作为佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算的固定资产清算价值提供参考。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象清算价值进行估算并发表专业意见。

三、评估范围及对象

根据委托，本次评估对象和评估范围为佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算所涉及的 28 项固定资产，明细详见《佛山市三水区畅达机动车检测有限公司固定资产清算价值评估结果明细表》。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、被评估主要资产情况

纳入本次评估范围内固定资产为设备设施，分布于佛山市三水区六和村邓边村委会对面科目三考场、佛山市三水区云东海大道 17 号机动车检测站和佛山市三水区 269 省道万达车场。

固定资产共 28 项，包括便利店柜体、灯箱、设备部分、格力空调、联想主机、威马逊单屏收银机、条码打印机、百诚冷柜、摄像机 POE、硬盘录像机 DVR、监控大屏、交换机 POE 供电、机柜和自动售货机等，保管状态一般。

序号	类别	资产名称	型号	使用日期	数量（台）
1	配套设施	便利店柜体、灯箱、设备部分		2020/3/31	1 项
2	配套设施	南山便利店柜体、灯箱、设备部分		2020/3/31	1 项
3	办公设备	格力空调		2019/11/28	2



序号	类别	资产名称	型号	使用日期	数量(台)
4	便利店设备	联想主机	T4900D/I3	2020/5/22	1
5	便利店设备	威马逊单屏收银机		2020/5/22	1
6	便利店设备	条码打印机	TSC TTP-244	2020/5/22	1
7	便利店设备	威马逊单屏收银机		2020/5/22	1
8	便利店设备	百诚冷柜		2020/5/31	1
9	便利店设备	百诚冷柜	SD/C-242	2020/6/30	1
10	便利店设备	百诚冷柜		2020/7/31	1
11	便利店设备	格力空调3匹单冷挂机	KF-72356NhAd-3	2020/9/30	1
12	便利店设备	摄像机 POE	海康威视	2020/11/30	1
13	便利店设备	摄像机 POE	海康威视	2020/11/30	1
14	便利店设备	摄像机 POE	海康威视	2020/11/30	1
15	便利店设备	摄像机 POE	海康威视	2020/11/30	1
16	便利店设备	硬盘录像机 DVR	海康威视 4 路	2020/11/30	1
17	便利店设备	硬盘录像机 DVR (含硬盘)	海康威视 16 路-8 盘位	2020/11/30	1
18	便利店设备	监控大屏	43 寸液晶监视器	2020/11/30	1
19	便利店设备	监控大屏	43 寸液晶监视器	2020/11/30	1
20	便利店设备	监控显示屏		2020/11/30	1
21	便利店设备	交换机 POE 供电	8 口	2020/11/30	1
22	便利店设备	交换机	16 口	2020/11/30	1
23	便利店设备	机柜		2020/11/30	1
24	便利店设备	自动售货机	WWHL-60	2022/1/29	1
25	便利店设备	自动售货机	WWHL-60	2022/1/29	1
26	便利店设备	自动售卖机		2022/7/26	1
27	便利店设备	自动售卖机		2022/7/26	1
28	便利店设备	自动售卖机		2022/7/26	1
合计					29

其中, 序号 1 和序号 2 配套设施明细如下:

序号	资产(设备)名称	规格型号	数量	计量单位
1	1-1	0.8 臂柜	800×600×1000	1 台
	1-2	0.8 空柜	800×600×1000	2 台
	1-3	1.2 臂柜	1200×600×1000	2 台
	1-4	门头发光标识(迷你字)	长 8400mm*高 950mm	1 台

	1-5	软膜卡布灯箱	80×50	2	台
	1-6	磁吸点餐灯箱	30×40	1	台
	1-7	异形平面侧灯箱	50×50	1	台
	1-8	灯箱支架		1	台
	1-9	封口机	全自动	1	台
	1-10	管冷蓝光冷藏沙拉冰箱	1800*700*800	1	台
	1-11	水吧台(双水槽+层架)	1800*700*800	1	台
	1-12	净水机商用	六级滤芯	1	台
	1-13	月型制冰机 260(储冰量 50kg. 制冰	695*650*1205	1	台
	1-14	商用蒸汽开水机	8 升	1	台
	1-15	商用开水机 30L		1	台
2	2-1	0.8 臂柜	800×600×1000	1	台
	2-2	0.8 空柜	800×600×1000	2	台
	2-3	1.2 臂柜	1200×600×1000	2	台
	2-4	封口机	全自动	1	台
	2-5	管冷蓝光冷藏沙拉冰箱	1800*700*800	1	台
	2-6	水吧台(双水槽+层架)	1800*700*800	1	台
	2-7	净水机商用	六级滤芯	1	台
	2-8	月型制冰机 260(储冰量 50kg. 制冰	695*650*1205	1	台
	2-9	商用蒸汽开水机	8 升	1	台
	2-10	商用开水机 30L		1	台
小计				30	

四、价值类型和定义

本评估项目选取的价值类型为清算价值。

清算价值是指资产在非持续使用状态下，基于企业终止经营或资产强制变现

的假设前提，通过公开市场以合理方式快速处置所能实现的净变现价值估计数额。该价值类型适用于资产所有者面临迫售压力或时间约束的情形，通常反映在有序清算中买卖双方基于现状交易所达成的价格水平。

本报告所称“评估价值”系指：在《资产评估执业准则》框架下，假设资产于评估基准日进入清算程序，在限定时间内以独立交易方式变现，在未扣除必要的处置费用、税费及财务负担后，为特定清算目的提供的价值参考意见。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是二〇二五年四月十六日，是以《资产评估委托合同》约定的评估基准日为准。我公司对委托评估的资产，其评估值是以二〇二五年四月十六日的价格标准为作价依据的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律师事务所）与本公司共同签订的《资产评估委托合同》。

（二）法规依据、准则依据

1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第四十二号，修订后从2014年3月1日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，从2016年12月1日起施行）

3、财政部财资(2017)43号文《资产评估基本准则》（自2017年10月1日起施行）；

4、中评协[2017]30号《资产评估职业道德准则》（自2017年10月1日起施行）；

5、中评协[2018]36号《资产评估执业准则——资产评估程序》（自2019年1月1日起施行）；

6、中评协[2019]35号《资产评估执业准则——资产评估方法》（自2020年3月1日起施行）；

7、中评协[2018]35号《资产评估执业准则——资产评估报告》（自2019

年 11 月 1 日起施行)；

8、中评协[2017]33 号《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(自 2017 年 10 月 1 日起施行)；

9、中评协[2018]37 号《资产评估执业准则—资产评估档案》(自 2019 年 1 月 1 日起施行)；

10、中评协[2017]39 号《资产评估执业准则—机器设备》(自 2017 年 10 月 1 日起施行)；

11、中评协[2017]42 号《企业国有资产评估报告指南》(自 2017 年 10 月 1 日起施行)；

12、中评协[2017]46 号《资产评估机构业务质量控制指南》(自 2017 年 10 月 1 日起施行)；

13、中评协[2017]47 号《资产评估价值类型指导意见》(自 2017 年 10 月 1 日起施行)；

14、中评协[2017]48 号《资产评估对象法律权属指导意见》(自 2017 年 10 月 1 日起施行)；

15、中华人民共和国企业破产法；

16、《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 91 号令)；

17、《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号)；

18、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号)；

19、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过，2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布)；

20、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号公布)；

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

22、其他有关法规和规定。

(三) 权属依据

- 1、委托方提供的资产购置合同和发票；
- 2、委托方提供的其他相关资料。

(四) 取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）（2008 年 11 月 10 日发布）；
- 3、评估人员市场调查资料；
- 4、与委托方的相关人员有关评估对象各方面的探讨及互联网搜集信息等。

七、评估方法

(一) 单项资产评估的基本方法

依据资产评估准则、规范和指导意见的相关规定，资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法。

1、市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格进行比较分析，确定评估对象价值的评估方法。

使用市场法的基本前提：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在科比的资产及其及交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。

应用收益法必须具备的基本前提：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产的预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指评估时首先估算被估资产的重置成本和被估资产已经存在的各种贬值，然后将各种贬值从重置成本中扣除以取得被估资产评估值的方法。

运用成本法的前提条件：

- (1) 被估资产处于继续使用过程中或假定处于继续使用过程当中；

- (2) 被评估资产具备可以利用的历史资料;
- (3) 被评估资产能够测定形成资产价值的必要耗费。

(二) 评估方法的选择

根据评估目的,本次评估首先选择合适的基本方法,再在此基础上考虑资产拍卖处理,快速变现受时间、市场需求等影响,综合确定快速变现系数,据以确定资产的清算价值。

1、市场法的适用性

市场比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的可比性资产,由于评估对象基本属于在用设备,而类似的在用设备二手交易市场发育不成熟,市场交易不活跃,可比交易案例较少,故不适宜采用市场法进行评估。

2、收益法的适用性

收益法是指运用适当的资本化率,将预期的估价对象未来各期的正常纯收益折算到价格时点,将其累加后得出估价对象的市场价格。由于与评估对象相同或类似设备不具有成熟可行的以其为主体的经营模式,归属于该等设备的经营收益难以合理从整体收益中分离,故不宜采用收益法进行估价。

3、成本法的适用性

成本法是通过测算资产重置成本,扣减实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值,并结合清算场景下的快速变现折扣调整,能够较为合理地反映资产清算价值。由于与评估对象相同或类似设备一般通过自行购建全新设备获得,满足采用重置成本法评估的条件,故本次资产评估适宜采用成本法。

八、评估程序实施过程 and 情况

按照委托方的要求,本公司组织了评估人员组成评估小组,进驻资产现场,在委托方的配合下进行了资产评估调查等相关工作。整个评估工作共分五个阶段进行,评估程序实施过程简述如下:

(一) 前期准备阶段:

- 1、与委托方洽谈,明确此次评估的目的、评估基准日、评估对象和范围,签订委托评估委托合同;
- 2、依据初步调查了解的情况,制订出本次资产评估工作计划,拟定了评估的总体方案和现场实施方案;

3、评估项目组人员对委估资产实地进行总体了解，布置资产评估工作，协助委托方进行委估资产申报工作，收集资产评估所需基本文件资料。

（二）资产清查核实和现场评估阶段：

1、根据评估需要，协助并指导委托方进行资产清查，填报资产评估申报明细表；

2、听取委托方有关人员对委估资产状况（包括历史和现状）的介绍；

3、对委托方填报的资产评估申报表进行核查，对发现的问题协同委托方做出调整；

4、核实委托方填报的有关资料，搜集产权证明文件和其他资产评估所需文件资料，并对权属资料进行查验；

5、现场对实物资产全面清查核实，对资产状况进行详细察看，做好完善记录，并向资产管理人员了解资产的状况。

（三）评定估算阶段：

1、根据委估资产的实际状况和特点，选择制定具体的评估方法；

2、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；

3、对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

（四）评估汇总阶段：

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段：

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托方提交资产评估报告书。

九、评估假设

（一）评估基本假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，

买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、清算假设。假定资产被迫快速变现，评估值通常低于公开市场价值。适用于非自愿交易或破产清算场景，评估范围有限。

（二）关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得均符合国家有关法律法规规定。

2、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

3、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

4、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

（三）其他假设

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

经过实施必要的评估程序，委估资产在评估基准日的清算价值为人民币肆万贰仟肆佰伍拾壹元陆角柒分（¥42,451.67），评估明细详见《佛山市三水区畅达机动车检测有限公司固定资产清算价值评估结果明细表》。

（二）评估结论的有关说明

1、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种费用及手续费等开支。

2、本评估结论在一定程度上依据了委托方和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响。评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性不做任何保证。

3、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日期后重大事项”。

十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1、本次评估仅是依据委托方提供的资料，对评估对象价值进行估算并发表专业意见。对评估对象法律权属确认或发表意见已超出资产评估师执业范围。评估对象的法律权属由委托方和资产占有方负责。

2、本次评估未考虑资产处置时所需缴纳的有关税费等对评估结果的影响，产权人在处置资产时需全面考虑。

3、现场勘察时部分设备处于闲置状态或堆放于仓库中一段时间未使用，受客观条件限制，本次评估未有专业验证设备的运作情况，由此或对评估结果的影响提请报告使用者给与关注。

4、在评估基准日以后的有效期内资产数量及作价标准发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应的调整。

5、保护委评资产的安全、完整是本次评估委托方和资产占有方的责任，我司不对其负责。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和资产评估师不承担任何相关义务和责任。

2、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3、在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

4、本报告包含评估明细表，评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

5、本评估报告是以被评估单位提供的相关产权权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查

验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、本评估报告只能由委托方、国家法律、法规规定的评估报告使用者和报告中载明的委托方以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、未征得评估机构和资产评估师同意，本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方另有约定的除外。

9、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二五年四月三十日。

佛山市康诚房地产土地估价有限公司

评估机构法定代表人：



中国·佛山

资产评估师：



二〇二五年四月三十日

资产评估师：



十四、附件

1、《佛山市三水区畅达机动车检测有限公司固定资产清算价值评估结果明细表》；

2、评估标的现场勘察照片；

3、《资产评估申报明细表》复印件；

4、委托单位承诺函复印件；

5、资产评估委托合同；

6、资产评估机构及注册评估师承诺函；

7、资产评估机构备案公告复印件；

8、评估机构营业执照复印件；

9、资产评估师资格证书复印件。

佛山市三水区畅达机动车检测有限公司固定资产清算价值评估结果明细表

评估基准日：2025年4月16日

委托单位：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律师事务所）

金额单位：人民币元

序号	资产（设备）名称	规格型号	使用日期	数量	计量单位	重置单价	重置价格	综合成新率	重置折余价值（市场价格）	快速变现系数	清算价值	备注	
1	1-1	0.8雪柜	800*600*1000	2020年3月	1	台	2,319.00	2,319.00	33%	765.27	0.7	535.69	依附于建筑物的特制广告宣传物，无处置价值，评估为零。
	1-2	0.8雪柜	800*600*1000	2020年3月	2	台	2,319.00	4,638.00	33%	1,530.54	0.7	1,071.38	
	1-3	1.2雪柜	1200*600*1000	2020年3月	2	台	2,943.00	5,886.00	33%	1,942.38	0.7	1,359.67	
	1-4	门头发光标识(迷你字)	长8400mm*高950mm	2020年3月	1	套	-	0.00				0.00	
	1-5	软膜卡布灯箱	80*50	2020年3月	2	套	-	0.00				0.00	
	1-6	\\n	30*40	2020年3月	1	套	-	0.00				0.00	
	1-7	异形平面侧灯箱	50*50	2020年3月	1	套	-	0.00				0.00	
	1-8	灯箱支架		2020年3月	1	套	62.00	62.00	33%	20.46	0.7	14.32	
	1-9	封口机	全自动	2020年3月	1	台	1,100.00	1,100.00	33%	363.00	0.7	254.10	
	1-10	管冷蓝光冷藏沙拉冰柜	1800*700*800	2020年3月	1	台	2,888.00	2,888.00	33%	953.04	0.7	667.13	
	1-11	水吧台(双水槽+层架)	1800*700*800	2020年3月	1	台	2,888.00	2,888.00	33%	953.04	0.7	667.13	
	1-12	净水机商用	六级滤芯	2020年3月	1	套	1,850.00	1,850.00	33%	610.50	0.7	427.35	
	1-13	月型制冰机260(储冰量50kg,制冰)	695*650*1205	2020年3月	1	台	12,000.00	12,000.00	33%	3,960.00	0.7	2,772.00	
	1-14	商用蒸汽开水机	8升	2020年3月	1	台	737.00	737.00	33%	243.21	0.7	170.25	
	1-15	商用开水机30L		2020年3月	1	台	1,584.00	1,584.00	33%	522.72	0.7	365.90	
2	2-1	0.8雪柜	800*600*1000	2020年3月	1	台	2,319.00	2,319.00	33%	765.27	0.7	535.69	
	2-2	0.8雪柜	800*600*1000	2020年3月	2	台	2,319.00	4,638.00	33%	1,530.54	0.7	1,071.38	
	2-3	1.2雪柜	1200*600*1000	2020年3月	2	台	2,943.00	5,886.00	33%	1,942.38	0.7	1,359.67	
	2-4	封口机	全自动	2020年3月	1	台	1,100.00	1,100.00	33%	363.00	0.7	254.10	
	2-5	管冷蓝光冷藏沙拉冰柜	1800*700*800	2020年3月	1	台	2,888.00	2,888.00	33%	953.04	0.7	667.13	
	2-6	水吧台(双水槽+层架)	1800*700*800	2020年3月	1	台	2,888.00	2,888.00	33%	953.04	0.7	667.13	
	2-7	净水机商用	六级滤芯	2020年3月	1	套	1,850.00	1,850.00	33%	610.50	0.7	427.35	
	2-8	月型制冰机260(储冰量50kg,制冰)	695*650*1205	2020年3月	1	台	12,000.00	12,000.00	33%	3,960.00	0.7	2,772.00	
	2-9	商用蒸汽开水机	8升	2020年3月	1	台	737.00	737.00	33%	243.21	0.7	170.25	
	2-10	商用开水机30L		2020年3月	1	台	1,584.00	1,584.00	33%	522.72	0.7	365.90	
3	格力空调	KFR-50LW/(50532)Aa-3	2019年11月	2	台	4,999.00	9,998.00	30%	2,999.40	0.7	2,099.58	2匹空调	
4	联想主机	T4900D/L3	2020年5月	1	台	2,889.00	2,889.00	34%	982.26	0.7	687.58		
5	威马逊单屏收银机		2020年5月	1	台	1,500.00	1,500.00	34%	510.00	0.7	357.00		
6	条码打印机	TSC TTP-244	2020年5月	1	台	960.00	960.00	34%	326.40	0.7	228.48		
7	威马逊单屏收银机		2020年5月	1	台	1,500.00	1,500.00	34%	510.00	0.7	357.00		
8	百诚冷柜		2020年5月	1	台	1,475.00	1,475.00	37%	545.75	0.7	382.03		
9	百诚冷柜	BD/C-242	2020年6月	1	台	1,475.00	1,475.00	37%	545.75	0.7	382.03		
10	百诚冷柜		2020年7月	1	台	1,475.00	1,475.00	37%	545.75	0.7	382.03		
11	格力空调3匹单冷挂机	KFR-7235GNhAa-3	2020年9月	1	台	5,699.00	5,699.00	41%	2,336.39	0.7	1,635.61		
12	摄像机POE	海康威视半球形	2020年11月	1	台	270.00	270.00	42%	113.40	0.7	79.38		
13	摄像机POE	海康威视半球形	2020年11月	1	台	270.00	270.00	42%	113.40	0.7	79.38		
14	摄像机POE	海康威视摄像机	2020年11月	1	台	321.00	321.00	42%	134.82	0.7	94.37		
15	摄像机POE	海康威视摄像机	2020年11月	1	台	321.00	321.00	42%	134.82	0.7	94.37		
16	硬盘录像机DVR	海康威视4路	2020年11月	1	台	620.00	620.00	42%	260.40	0.7	182.28		
17	硬盘录像机DVR(含硬盘)	海康威视16路-8盘位(含6T西部硬盘)	2020年11月	1	套	5,446.00	5,446.00	42%	2,287.32	0.7	1,601.12		
18	监控大屏	43寸液晶监视器	2020年11月	1	台	3,199.00	3,199.00	42%	1,343.38	0.7	940.51		
19	监控大屏	43寸液晶监视器	2020年11月	1	台	3,199.00	3,199.00	42%	1,343.38	0.7	940.51		



佛山市三水区畅达机动车检测有限公司固定资产清算价值评估结果明细表

评估基准日：2025年4月16日

委托单位：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律师事务所）

金额单位：人民币元

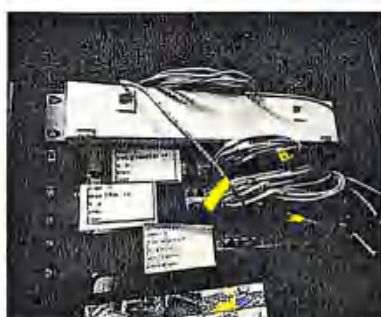
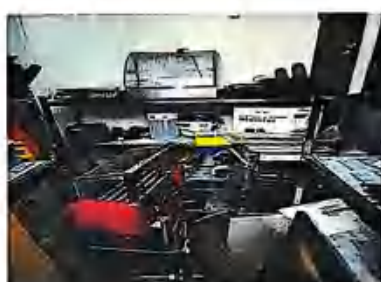
序号	资产（设备）名称	规格型号	使用日期	数量	计量单位	重置单价	重置价格	综合成新率	重置折余价值（市场价值）	快速变现系数	清算价值	备注
20	监控显示屏		2020年11月	1	台	398.00	398.00	42%	167.16	0.7	117.01	
21	交换机POE供电	8口	2020年11月	1	台	441.00	441.00	42%	185.22	0.7	129.65	
22	交换机	16口	2020年11月	1	台	558.00	558.00	42%	234.36	0.7	164.05	
23	机柜	600×600×2000	2020年11月	1	台	1,170.00	1,170.00	42%	491.40	0.7	343.98	
24	自动售货机	WWHL-60	2022年1月	1	台	7,800.00	7,800.00	45%	3,510.00	0.7	2,457.00	门锁已坏
25	自动售货机	WWHL-60	2022年1月	1	台	7,800.00	7,800.00	54%	4,212.00	0.7	2,948.40	
26	自动售货机		2022年7月	1	台	7,800.00	7,800.00	56%	4,368.00	0.7	3,057.60	
27	自动售货机		2022年7月	1	台	7,800.00	7,800.00	56%	4,368.00	0.7	3,057.60	
28	自动售货机		2022年7月	1	台	7,800.00	7,800.00	56%	4,368.00	0.7	3,057.60	
	合计						161,936.33				42,451.67	

评估机构：佛山顺德房地产土地估价有限公司

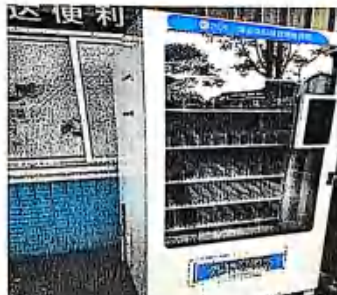
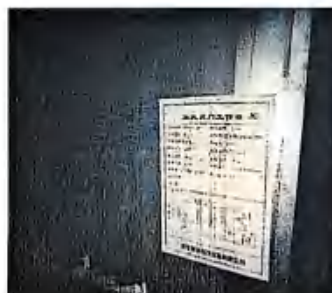
评估日期：2025年4月30日



现场勘察部分照片 1



现场勘察部分照片 2





佛山市三水三达机动车检测有限公司固定资产清算价值评估申报表

评估基准日: 2025年4月16日

委托单位: 佛山市三水三达机动车检测有限公司管理人(广东国龙律师事务所)

金额单位: 人民币元

序号	资产(设备)名称	规格型号	使用日期	数量	计量单位	备注
1	1-1	0.8臂柜	800*600*1000	2020年3月	1	台
	1-2	0.8空柜	300*600*1000	2020年3月	2	台
	1-3	1.2臂柜	1200*600*1000	2020年3月	2	台
	1-4	11头发光标识(透字)	长8400mm*高950mm	2020年3月	1	台
	1-5	掀膜卡布灯箱	30*50	2020年3月	2	台
	1-6	磁吸点阵灯箱	30*40	2020年3月	1	台
	1-7	异形平面灯箱	50*50	2020年3月	1	台
	1-8	灯箱支架		2020年3月	1	台
	1-9	封口机	全自动	2020年3月	1	台
	1-10	管冷蓝光冷藏沙拉冰箱	1300*700*800	2020年3月	1	台
	1-11	水吧台(双水槽+层架)	1800*700*800	2020年3月	1	台
	1-12	净饮水机用	六级滤芯	2020年3月	1	台
	1-13	月型制冰机260(储冰量50kg.制冰	695*650*1203	2020年3月	1	台
	1-14	商用蒸汽开水机	8升	2020年3月	1	台
	1-15	商用开水机30L		2020年3月	1	台
2	2-1	0.8臂柜	800*600*1000	2020年3月	1	台
	2-2	0.8空柜	800*600*1000	2020年3月	2	台
	2-3	1.2臂柜	1200*600*1000	2020年3月	2	台
	2-4	封口机	全自动	2020年3月	1	台
	2-5	管冷蓝光冷藏沙拉冰箱	1800*700*800	2020年3月	1	台
	2-6	水吧台(双水槽+层架)	1800*700*800	2020年3月	1	台
	2-7	净饮水机用	六级滤芯	2020年3月	1	台
	2-8	月型制冰机260(储冰量50kg.制冰	695*650*1205	2020年3月	1	台
	2-9	商用蒸汽开水机	8升	2020年3月	1	台
	2-10	商用开水机30L		2020年3月	1	台
3	格力空调	KFR-50LW/(50532)Aa-3	2019年11月	2	台	
4	联想主机	T4900D/I3	2020年5月	1	台	
5	威马逊单屏收银机		2020年5月	1	台	
6	条码打印机	TSCTTP-244	2020年5月	1	台	
7	威马逊单屏收银机		2020年5月	1	台	
8	百诚冷柜		2020年5月	1	台	
9	百诚冷柜	SD/C-242	2020年6月	1	台	
10	百诚冷柜		2020年7月	1	台	
11	格力空调3匹单冷挂机	KF-72356NhA-J3	2020年9月	1	台	
12	摄像头POE	海康威视半球形	2020年11月	1	台	
13	摄像头POE	海康威视半球形	2020年11月	1	台	





佛山三水区域机动车检测有限公司固定资产清算价值评估申报表

评估基准日：2025年4月16日

委托单位：佛山市三水区域机动车检测有限公司（管理：广东国龙律师事务所）

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	使用日期	数量	计量单位	备注
14	摄像机POE	海康威视摄像机	2020年11月	1	台	
15	摄像机POE	海康威视摄像机	2020年11月	1	台	
16	硬盘录像机DVR	海康威视4路	2020年11月	1	台	
17	硬盘录像机DVR（含硬盘）	海康威视16路-8盘位（含6T西部硬盘）	2020年11月	1	台	
18	微视大屏	43寸液晶监视器	2020年11月	1	套	
19	微视大屏	43寸液晶监视器	2020年11月	1	套	
20	触控显示屏		2020年11月	1	套	
21	交换机POE供电	811	2020年11月	1	套	
22	交换机	1611	2020年11月	1	套	
23	机柜	600*600*2000	2020年11月	1	台	
24	自动售货机	WWHL-60	2022年1月	1	台	
25	自动售货机	WWHL-60	2022年1月	1	台	
26	自动售货机		2022年7月	1	台	
27	自动售货机		2022年7月	1	台	
28	自动售货机		2022年7月	1	台	
合计				57		

委托方承诺函

佛山市康诚房地产土地估价有限公司：

为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，针对佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算所涉及的固定资产共 28 项的清算价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司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、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、本次委托评估对象和评估范围与经济行为一致，评估范围内的资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 5、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

承诺人：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律



资产评估委托合同



项目名称：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算固定资产
评估项目

委托人：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律
师事务所）

资产评估机构：佛山市康诚房地产土地估价有限公司

签订时间：2025 年 4 月 15 日

资产评估委托合同

佛康评字【2025】——号

甲方/委托人：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律师事务所）

住所：佛山市三水区云东海街道云东海大道17号之六（住所申报）

乙方/资产评估机构：佛山市康诚房地产土地估价有限公司

住所：佛山市顺德区大良街道环市东路康湖名苑商厦南座4楼

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和中国资产评估协会《资产评估准则——评估委托合同》和有关评估收费与支付管理办法，甲乙双方经友好协商，就甲方委托乙方开展评估项目的有关事宜约定如下：

一、评估目的

因佛山市三水区畅达机动车检测有限公司（下称畅达公司）已进入破产清算程序，甲方作为畅达公司管理人，需对畅达公司固定资产进行处置，本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

二、评估对象和范围

根据评估目的，本次评估的对象是：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司的固定资产共28项，具体清单详见甲方提交给乙方的《资产评估申报明细表》。

三、评估基准日

按照经济行为的需要，由甲方确定为2025年4月16日。

四、资产价值类型

清算价值。

五、评估报告提交期限和方式

1. 乙方需在本合同签订后15日内向乙方交付资产评估报告。

2. 在甲方充分配合的基础上，乙方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作，在出具资产评估报告初稿后组织开展专家评审会，并根据专家提出的相关问题修改并出具资产评估报告。

六、委托人的责任与义务

1. 委托人的责任：

(1) 对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、可行性负责；

(2) 提供评估对象法律权属和其他必要的资料，并对提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

(3) 按照法律、法规规定和评估报告载明的评估目的及用途恰当地使用乙方提交的报告。

2. 委托人的义务：

(1) 对各项资产进行全面清查、盘点，认真填写各项资产明细报表，在乙方要求的时间内报送乙方；

(2) 按乙方要求提供真实、充分、合法的法律权属证明文件及其他评估所需文件资料；

(3) 对提供的评估明细表等申报资料和其他重要资料进行确认，包括但不限于签名、盖章或法律允许的其他方式；

(4) 在评估过程中组织人力、物力，为乙方及其人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助，负责资产评估师、资产评估专业人员与相关当事方之间的协调沟通；

(5) 按照约定及时足额支付评估服务费。

七、资产评估机构的责任与义务

1. 资产评估机构的责任：

(1) 乙方、资产评估师和其他评估专业人员应遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具评估报告；

(2) 乙方、资产评估师和其他评估专业人员应维护评估报告的独立性和专业性；

(3) 对委托人或被评估单位提供的文件资料和执业过程中获知的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。未经委托人书面许可，乙方、签字资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告内容，以及委托人或被评估单位提供的文件资料，以及执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。法律、法规另有规定的以外。

2. 资产评估机构的义务：

(1) 及时指派评估人员与甲方和相关当事方沟通项目的时间进程和执行业务工作方案；

(2) 在收到符合要求的申报资料后，及时组织评估项目组，做好评估对象的现

场工作；

(3) 配合甲方相关经济行为的实施进度，在合理的工作时间内完成评估分析、估算，并将发现的问题及时和委托人沟通；

(4) 遵守相关法律、法规规定和资产评估准则发表专业意见并出具评估报告；

(5) 督促执行业务人员具有良好的职业道德，诚实正直，勤勉尽责，谨慎从业，恪守独立、客观、公正的原则。

八、评估服务费

甲方和乙方根据国家相关评估收费与支付的管理办法，按前述约定的评估范围、业务内容和相应的评估业务工作量，协商评估服务费如下。

1. 参照国家发展改革委、财政部联合下发《资产评估收费管理办法》（发改价格[2009]2914号）和中评协[2009]199号文《关于贯彻实施〈资产评估收费管理办法〉尽快做好资产评估收费管理工作的通知》、广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142号）中的收费标准，按双方约定的评估范围业务内容以及执行项目业务工作量，经双方协商，甲方应付给乙方包干评估服务费总额为人民币贰仟捌佰元整（¥2,800.00）。

以上服务费包括但不限于人工费、专家委托费、差旅费、税费、不可预见费等提供本项目服务的一切费用。服务费如有调整应由双方协商后确定或签订补充协议。

2. 服务费在乙方提交正式报告并开具发票后七个工作日内付清；

3. 支付方式：转账支付

户名： 佛山市康诚房地产土地估价有限公司

开户银行：中国银行佛山绿景三路支行

银行账号：731570751703

出现下列情况，甲方应根据实际情况增加付给乙方的服务费，增加的数额由双方协商确定，必要时应签署补充协议：

(1) 评估过程中，因评估服务方案发生变化，工作量发生变化，出现事先未曾约定的新增评估和服务内容事项，造成乙方工作量明显增加的；

(2) 甲方提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

(3) 评估基准日变更，乙方需再次进入现场补充工作并重新出具评估报告。

乙方提交正式资产评估报告前需经甲方确认，甲方支付服务费用前，乙方须提

供合法有效等额的增值税发票等相关资料，如乙方未能提供，甲方有权拒绝支付，且不承担违约责任。

九、评估报告的使用范围

1. 评估报告使用人是甲方。评估报告仅供甲方使用，法律、法规另有规定的除外。如需要增加其他评估报告使用者，甲方应以书面形式向乙方提出，并得到乙方的书面同意。除此以外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

2. 评估报告仅限在评估报告有效期内，使用于本合同载明评估目的及用途所对应的经济行为。

3. 未征得乙方同意，评估报告使用人不得将乙方提交的包括评估报告和与评估报告有关的说明、解释、建议等文件材料内容摘抄、引用或者披露于公开媒体。法律、法规规定以及本合同另有约定的除外。

4. 评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的，乙方和资产评估师、其他评估专业人员不承担由此带来的任何责任。同时，评估报告使用人应赔偿由于不当使用评估报告对乙方造成的损失。

十、合同的有效期限

1. 本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，并具有同等法律效力。

2. 本合同自双方签章后生效，至合同约定事项结束后终止。

十一、合同变更

本合同签订后，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化，双方应签订补充合同或者重新签订委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

十二、违约责任和争议解决

1. 乙方无故中止评估业务、解除委托合同，由此造成合同载明评估目的对应经济行为所确指的资产业务无法进行或造成严重后果的，乙方应退还已收评估服务费，直至承担相应的法律责任。

2. 因甲方原因中止评估业务、解除委托合同，甲方应按照已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

3. 因甲方或相关当事人原因导致评估程序受限无法履行评估委托合同，乙方应

通知甲方协助解决，仍然无法解决时，乙方可以解除本合同。甲方应按照乙方已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

4. 执行本协议如发生争议，双方选择如下方式处理：（1）提交资产评估机构所在地的人民法院审理；（2）提交双方认可的仲裁委员会仲裁。

委托人：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司
管理人：广东国大律师事务所



法定代表人或授权人：

周子平

签订日期：2025年4月17日

资产评估机构：佛山市康强房地产土地估价有限公司



法定代表人或授权人：

强

签订日期：2025年4月17日

资产评估师承诺函

佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律师事务所）：

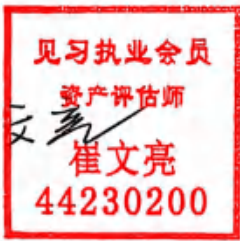
受贵单位的委托，佛山市三水区畅达机动车检测有限公司已进入破产清算程序，需对其固定资产进行处置，为拟处置固定资产的清算价值提供参考，以 2025 年 4 月 16 日为基准日，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二五年四月三十日

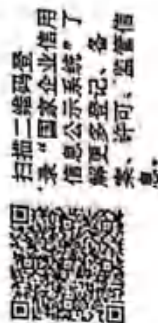




营业执照

统一社会信用代码

91440606775063824H



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。

(副本)
(副本号: I-1)

名称	佛山市康诚房地产土地估价有限公司	注册资本	壹佰万元人民币
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2005年05月19日
法定代表人	黎耀强	住所	佛山市顺德区大良环市东路康湖名苑商厦南座4楼



经营范围 房地产价格评估(叁级); 土地评估(三
级, 期限以资质证书为准); 房地产
地信息咨询服务; 资产评估专业服务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准
后方可开展经营活动。)

登记机关

2023



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

://www.gsxt.gov.cn

4418707265

广东省财政厅

粤财评备〔2019〕21号

关于惠州市金城土地房地产资产评估有限公司 等4家机构的备案公告

惠州市金城土地房地产资产评估有限公司、佛山市康诚房地产土地估价有限公司、广东均正房地产与土地估价有限公司以及广东恒之信土地房地产资产评估有限公司等4家机构报来的《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》（财政部令第97号）的有关规定，予以备案。

上述机构的基本信息如下表所示。各资产评估机构股东和申报的资产评估专业人员基本信息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。

公司名称	组织形式	统一社会信用代码	法定代表人
惠州市金城土地房地产资产评估有限公司	有限责任公司	91441303757897454G	吴莉琴

公司名称	组织形式	统一社会信用代码	法定代表人
佛山市康诚房地产土地估价有限公司	有限责任公司	91440606775063824H	黎耀强
广东均正房地产与土地估价有限公司	有限责任公司	914400007076729781	王志新
广东恒之信土地房地产资产评估有限公司	有限责任公司	91441900752853903D	熊红梅

特此公告。



公开方式：主动公开
抄送：省档案馆。



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：44230200

会员姓名：崔文亮

证件号码：440682*****1



所在机构：佛山市康诚房地产土地估价有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

崔文亮



(有效期至2026-04-30日止)

打印时间：2025 年 05 月 06 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 44000675

会员姓名: 庞徐生

证件号码: 440825*****4



所在机构: 佛山市康诚房地产土地估价有限公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

Handwritten signature of Pang Xusheng



(有效期至2026-04-30日止)

打印时间: 2025 年 05 月 06 日

佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算所涉及的 28 项固定资产清算价值

资产评估说明

佛康资评字（2025）第 1016 号

佛山市康诚房地产土地估价有限公司

二〇二五年四月三十日

目 录

第一部份 关于评估说明使用范围的声明 1

第二部份 关于进行评估有关事项的说明 2

第三部份 关于资产核查情况说明5

第四部份 关于评估依据说明 6

第五部份 评估技术说明 8

第六部份 关于评估结论及分析12



第一部份 关于评估说明使用范围的声明

《资产评估说明》作为《资产评估报告书》的附件，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，本《资产评估说明》和相关材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部份 关于进行评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者

1、委托人概况

单位名称：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律师事务所）

住所：岭南大道北 123 号慧港国际花苑 8 座首层 P8 号商铺和二层 2P1-2P6 号商铺

法定代表人：周德卫

注册资本：10 万人民币

信用代码：31440000722903869H

2、产权持有人概况

单位名称：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司

住所：佛山市三水区云东海街道云东海大道 17 号之六（住所申报）

法定代表人：陈志球

注册资本：150 万人民币

信用代码：914406077470882662

经营范围：营运汽车综合性能检测；食品经营；烟零售；餐饮服务；广告发布、代理；销售：日用百货、汽车零配件、汽车用品。（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）

3、委托人和产权持有人的关系

委托人为产权持有人的破产清算管理人。

二、关于评估目的的说明

本次资产评估作为佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算对固定资产进行处置而提供清算价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

根据委托，本次评估对象和评估范围为佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算所涉及的 28 项固定资产，明细详见《资产评估申报明细表》。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、评估主要资产情况

纳入本次评估范围内固定资产为设备设施，分布于佛山市三水区六和村邓边村委会对面科目三考场、佛山市三水区云东海大道17号机动车检测站和佛山市三水区269省道万达车场。

固定资产共28项，包括便利店柜体、灯箱、设备部分、格力空调、联想主机、威马逊单屏收银机、条码打印机、百诚冷柜、摄像机POE、硬盘录像机DVR、监控大屏、交换机POE供电、机柜和自动售货机等，购置于2020年-2022年期间，不涉及担保及或有负债。

四、评估基准日的说明

根据签订的《资产评估委托合同》，确定本项目资产评估基准日是2025年4月15日，评估基准日是根据与评估目的的相关经济行为与实现时接近的原则确定。

五、资产核查情况说明

在评估工作开始之前，根据评估目的、基准日等方面要求，结合委估资产的实际情况，有关人员对委托评估资产的数量、使用、维护情况等各方面进行了全面调查与了解，在2025年4月23日全面完成。经核查，评估对象数量与申报数据一致，现场勘查时部分设备处于闲置状态，整体外观可见灰尘堆积，未见明显拆卸或损坏迹象。部分设备处于使用状态，维修保养一般。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

委托方：佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律师事务所）



第三部份 关于资产核查情况说明

一、资产核查的内容

本次评估范围和对象为佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算所涉及的固定资产共 28 项。

二、资产清查过程与方法

本公司由资产评估师根据委托方提供的资料，对委托评估资产进行了核对、审验、实地勘查，所勘查的情况与委托评估的财产是否吻合、数字是否正确等，了解委托评估资产的现状。

对资产的清查核实方法主要为：1、核查实物，即根据委托人提供的委托评估财产明细，查对资产、确认有无此资产；2、产权核查；3、调查了解资产的实际状况，如是否在用，质量、外观维护状况等，检查有关技术文件、资料。

三、资产核查结果

经核查，固定资产共 28 项，分布于佛山市三水区六和村邓边村委会对面科目三考场、佛山市三水区云东海大道 17 号机动车检测站和佛山市三水区 269 省道万达车场。设备包括便利店柜体、灯箱、设备部分、格力空调、联想主机、威马逊单屏收银机、条码打印机、百诚冷柜、摄像机 POE、硬盘录像机 DVR、监控大屏、交换机 POE 供电、机柜和自动售货机等，设备部分处于闲置状态或部分处于使用状态，维护保养状态一般。

第四部份 关于评估依据说明

本公司在资产评估工作中，遵循了国家有关资产评估的规定和评估方法，主要评估依据如下：

（一）经济行为依据

佛山市三水区畅达机动车检测有限公司管理人（广东国龙律师事务所）与本公司共同签订的《资产评估委托合同》。

（二）法规依据、准则依据

1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第四十二号，修订后从2014年3月1日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，从2016年12月1日起施行）

3、财政部财资(2017)43号文《资产评估基本准则》（自2017年10月1日起施行）；

4、中评协[2017]30号《资产评估职业道德准则》（自2017年10月1日起施行）；

5、中评协[2018]36号《资产评估执业准则——资产评估程序》（自2019年1月1日起施行）；

6、中评协[2019]35号《资产评估执业准则——资产评估方法》（自2020年3月1日起施行）；

7、中评协[2018]35号《资产评估执业准则——资产评估报告》（自2019年11月1日起施行）；

8、中评协[2017]33号《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（自2017年10月1日起施行）；

9、中评协[2018]37号《资产评估执业准则——资产评估档案》（自2019年1月1日起施行）；

10、中评协[2017]39号《资产评估执业准则——机器设备》（自2017年10月1日起施行）；

11、中评协[2017]42号《企业国有资产评估报告指南》（自2017年10月1日起施行）；

12、中评协[2017]46号《资产评估机构业务质量控制指南》（自2017年10月1日起施行）；

13、中评协[2017]47号《资产评估价值类型指导意见》（自2017年10月1日起施行）；

14、中评协[2017]48号《资产评估对象法律权属指导意见》（自2017年10月1日起施行）；

15、中华人民共和国企业破产法；

16、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；

17、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；

18、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

19、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过，2003年5月27日中华人民共和国国务院令 第378号公布）；

20、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第32号公布）；

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

22、其他有关法规和规定。

（三）权属依据

1、委托方提供的资产购置合同和发票；

2、委托方提供的其他相关资料。

（四）取价依据

1、《最新资产评估常用数据与参数手册》；

2、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第538号）（2008年11月10日发布）；

3、评估人员市场调查资料；

4、与委托方的相关人员有关评估对象各方面的探讨及互联网搜集信息等。

第五部份 评估技术说明

（一）单项资产评估的基本方法

依据资产评估准则、规范和指导意见的相关规定，资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法。

1、市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格进行比较分析，确定评估对象价值的评估方法。

使用市场法的基本前提：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在科比的资产及其及交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。

应用收益法必须具备的基本前提：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）被评估资产的预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指评估时首先估算被估资产的重置成本和被估资产已经存在的各种贬值，然后将各种贬值从重置成本中扣除以取得被估资产评估值的方法。

运用成本法的前提条件：

- （1）被估资产处于继续使用过程中或假定处于继续使用过程当中；
- （2）被评估资产具备可以利用的历史资料；
- （3）被评估资产能够测定形成资产价值的必要耗费。

（二）评估方法的选择

根据评估目的，本次评估首先选择合适的基本方法，再在此基础上考虑资产拍卖处理，快速变现受时间、市场需求等影响，综合确定快速变现系数，据以确定资产的清算价值。

1、市场法的适用性

市场比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的可比性资产，由于评估对象基本属于在用设备，而类似的在用设备二手交易市场发育不成熟，市场交易不活跃，可比交易案例较少，故不适宜采用市场法进行评估。

2、收益法的适用性

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期的正常纯收益折算到价格时点，将其累加后得出估价对象的市场价格。由于与评估对象相同或类似设备不具有成熟可行的以其为主体的经营模式，归属于该等设备的经营收益难以合理从整体收益中分离，故不宜采用收益法进行估价。

3、成本法的适用性

成本法是通过测算资产重置成本，扣减实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值，并结合清算场景下的快速变现折扣调整，能够较为合理地反映资产清算价值。由于与评估对象相同或类似设备一般通过自行购建全新设备获得，满足采用重置成本法评估的条件，故本次资产评估适宜采用成本法。

（三）测算过程

清算价值是指资产在强制清算、快速变现等特殊非持续经营条件下，通过合理评估方式确定的价值。评估中常以成本法为基础，其核心思路为：先确定资产的重置成本，再扣减因使用损耗产生的实体性贬值、因技术落后等导致的功能性贬值，同时考虑强制清算时快速处置资产形成的经济性贬值（如快速变现折扣）。用公式表示为：

$$\text{清算价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率} \times \text{快速变现系数}$$

以《佛山市三水区畅达机动车检测有限公司固定资产清算价值评估结果明细表》序号 3，“格力空调”为例说明评估计算过程。

根据委托方提供的《资产评估申报明细表》及评估人员现场勘察，待估“格力空调”型号为 KFR-50LW/(50532)Aa-3，2 匹空调机，购置于 2019 年 11 月，数量为 2 台。

1、重置全价的确定

评估人员通过向同类型设备的经销商咨询，确定该设备评估基准日市场价格为 4,999.00 元/台。

2、成新率的确定

成新率的确定采用理论年限法与现场勘察法，分别测算其理论年限成新率 N1 和勘察成新率 N2，加权平均求得其成新率 N，即：

$$N=N1 \times 50\%+N2 \times 50\%$$

①理论年限成新率 N1 的确定：

根据设备经济使用年限 8 年，到评估基准日该设备已使用 5.39 年，则：

理论年限成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

$$= (1-5.39/8) \times 100\%$$

$$=33\%$$

②勘察成新率 N2 的确定：

评估人员通过现场测试，判断其运行是否正常，对待估设备的实体各主要部位进行观察鉴定，并结合现场了解的设备制造原始质量，使用、维护、保养情况和物理寿命等因素，以及工作环境，目前技术状况，完好率及故障率等因素分析，将待估设备与其全新状态相比较，考察其由于使用磨损和自然磨损对资产的功能、使用效率带来的影响，并通过主要部件的打分综合确定现场成新率。

序号	项目名称及评定内容	标准分	实际状态	评估分
1	压缩机运行正常，无异常噪音	40	基本正常运行	12
2	蒸发器、冷凝器无泄漏，表面清洁	35	略有泄漏灰尘	9
3	风扇电机运转平稳，送风正常	10	送风稍弱	2
4	制冷剂压力在正常范围	10	偏离	3
5	运行时振动、噪音在合理范围	5	有振动	2
现场勘察成新率		100		28

经确定，现场勘察成新率为 28%。

综合成新率=理论年限成新率×50%+勘察成新率×50%

$$=33\% \times 50\% + 28\% \times 50\%$$

$$=30\% \text{ (取整)}$$

3、快速变现系数的确定

根据国家资产评估有关政策，结合此次评估项目资产处置的特点，分析影响评估对象强制变现的因素构成，在证据较为充分的前提下将这些因素体现在评估方法的运用中。这些因素包括但不限于：

(1) 市场需求因素：指地方经济的繁荣程度以及同类资产的市场需求程度。

(2) 处置时间因素：指加速变现对交易时间的特殊要求，或处置时间与一般交易时间的差异。

(3) 处置费用因素:指资产处置前可能发生的资产维护、存放保管以及补办手续方面的各项费用开支等。

(4) 地理位置因素:指资产所处的地理位置、经济发展情况对资产未来的运营情况的影响程度。

快速变现系数的确定, 详见下表:

1) 处置时间因素:由于佛山市三水区畅达机动车检测有限公司是破产清算申请处置资产, 时间有一定紧迫性。综合上述原因, 确定其系数在 70%, 按权数计算该评定值=70%×0.25=14%。

2) 市场需求因素:

委估设备通用设备, 虽适用场景广泛, 但因市场保有量大, 二手交易市场竞争激烈。且该设备技术通用性强, 市场上同类产品可替代性高, 潜在购买者可选择范围广。同时, 通用设备往往价格透明, 购买者更倾向于购置全新设备以获得更好的售后保障和技术支持, 因此潜在意向购买者数量小。确定其系数在 55%, 则该评定值=55%×0.4=18%。

3) 处置费用因素:

委估设备为通用设备, 可异地复用, 处置费用主要为搬迁费和调试费, 确定其系数在 80%, 则该评定值=80%×0.2=8%。

4) 地理位置因素:

评估对象所处的地理位置为佛山市三水区, 所在地区的经济发展水平一般, 交通便利。综合上述原因, 确定其系数为 90%, 按权数计算该评定值=90%×0.15=14%。

快速变现系数详见下表:

影响因素	因素特性说明	评估对象变现率取值情况说明描述	权重系数	评估取值	变现率(%)
处置时间因素	处置时间一般	根据佛山市三水区畅达机动车检测有限公司破产清算申请处置资产, 时间有一定紧迫性。	25%	70%	18%
市场需求因素	市场需求一般, 潜在购买者数量一	委估设备为通用设备, 虽适用场景广泛, 但因市场保有量大, 二手交易市场竞争激烈。且该设备技术通用性强, 市场上	40%	55%	22%

	般	同类产品可替代性高，潜在购买者可选择范围广。			
处置费用因素	处置费用一般	委估设备为通用设备，可异地复用，处置费用主要为搬迁费和调试费	20%	80%	16%
地理位置因素	经济发达地区，地理位置优越	评估对象所处的地理位置为佛山市，所在地区的经济发展水平较高，交通便利，未来对空调市场的需求大。	15%	90%	14%
合计					70%

4、清算价值的确定

清算价值＝重置成本×成新率×快速变现系数

＝4,999.00×30%×0.7

＝1,049.79（元/台）

则待估 2 台“格力空调”的清算价值为 2,099.58 元

按照上述方法，评估得出其他资产的清算价值，详见《佛山市三水区畅达机动车检测有限公司固定资产清算价值评估结果明细表》。

第六部份 关于评估结论及分析

根据国家的有关政策、法规及委托人提供的有关资料，结合评估人员现场实地勘查资料，遵循独立、客观、公正等原则，采用科学的评估方法，估定评估对象于评估基准日 2025 年 4 月 16 日在满足基本前提及假设条件下的清算价值总额为人民币肆万贰仟肆佰伍拾壹元陆角柒分（¥42,451.67），详见《佛山市三水区畅达机动车检测有限公司固定资产清算价值评估结果明细表》。

本评估结论使用的有效期自评估基准日之日起壹年内有效，即自 2025 年 4 月 16 日至 2026 年 4 月 15 日有效。

