



微信扫码防伪
关注微信服务号获取更多服务

本报告依据中国资产评估准则编制

**佛山市南海区利水清源环境科技有限公司管理人拟开
展破产清算事宜所涉及的固定资产一批清算价值**

评估项目

资产评估报告

广京评报字 JX[2025]CAY080085 号



广东京信房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年八月十九日

目 录

声明及提示	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	8
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	14
评估报告附件	15

声明及提示

(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, 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

(三) 本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。

(四) 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 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。

(五) 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。

(六) 本资产评估机构、资产评估师和其他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。

(七) 本评估报告中陈述的事实是基于评估专业人员在评估过程中收集的资料描述, 是真实的和准确的。委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(八) 本资产评估机构及资产评估师与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。

(九) 资产评估师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; 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。

(十) 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外, 评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(十一) 对于可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项, 在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

佛山市南海区利水清源环境科技有限公司管理人拟开展破产清算事宜所涉及的固定资产一批的清算价值评估项目
资产评估报告摘要

广京评报字 JX[2025]CAY080085 号

重要提示

以下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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

广东京信房地产土地资产评估有限公司接受佛山市南海区利水清源环境科技有限公司管理人的委托，按照法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对佛山市南海区利水清源环境科技有限公司管理人拟开展破产清算事宜所涉及的固定资产一批在评估基准日的清算价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、委托人及产权持有人：

- (一) 委托人：佛山市南海区利水清源环境科技有限公司管理人。
- (二) 产权持有人：佛山市南海区利水清源环境科技有限公司。

二、其他资产评估报告使用人：本评估报告除提供给委托人使用外，其他评估报告使用人为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为国家法律法规规定的评估报告其他相关使用人。未经评估机构和委托人授权的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

三、评估目的：本次评估目的是为佛山市南海区利水清源环境科技有限公司管理人拟开展破产清算事宜所涉及的固定资产一批提供清算价值参考。

四、评估对象与范围：本项目的评估对象为固定资产，本次纳入评估范围为佛山市南海区利水清源环境科技有限公司拥有的房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等资产一批，具体详见委托人提供的评估申报明细表。

五、价值类型：清算价值。

六、评估基准日：2025 年 5 月 26 日。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论及其使用有效期：按照必要的评估程序，纳入本次评估范围的评估对象于评估基准日 2025 年 5 月 26 日在满足基本前提及假设条件下的清算价值为人民币壹佰柒拾陆万捌仟陆佰零贰元整（RMB 1,768,602.00），具体情况详见评估明细表。

本评估结论使用的有效期自评估基准日起一年内有效，即自 2025 年 5 月 26 日至 2026 年 5 月 25 日有效。

在使用本评估结论时，报告使用人应特别关注资产评估报告中“特别事项说明”所述内容。

佛山市南海区利水清源环境科技有限公司管理人拟开展破产清算事宜
所涉及的固定资产一批的清算价值评估项目
资产评估报告正文

广京评报字 JX[2025]CAY080085 号

佛山市南海区利水清源环境科技有限公司管理人：

广东京信房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对佛山市南海区利水清源环境科技有限公司管理人拟开展破产清算事宜所涉及的固定资产一批在 2025 年 5 月 26 日的清算价值进行了评估工作。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

名称：佛山市南海区利水清源环境科技有限公司管理人；

（二）产权持有人

名称：佛山市南海区利水清源环境科技有限公司；

统一社会信用代码：91440605MA55NM2922；

类型：其他有限责任公司；

住所：佛山市南海区狮山镇狮山科技工业园 C 区兴业路 20 号（一车间）自编之五（住所申报）；

法定代表人：张天；

注册资本：人民币 4000 万元；

成立日期：2020 年 12 月 9 日；

经营范围：一般项目：污水处理及其再生利用；土石方工程施工；土壤污染治理与修复服务；工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；固体废物治理；建筑材料销售；砖瓦销售；生态环境材料销售；砼结构构件制造；砼结构构件销售；水泥制品制造；水泥制品销售；环保咨询服务；建筑砌块制造；建筑砌块销售。（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）许可项目：建设工程施工；城市建筑垃圾处置（清运）；建筑劳务分包。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）委托人以外的其他资产评估报告使用人

本评估报告除提供给委托人使用外，其他的评估报告使用人为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为国家法律法规规定的评估报告其他相关使用人。任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

广东省佛山市南海区人民法院裁定受理佛山市南海区利水清源环境科技有限公司破产清算申请，广东省佛山市南海区人民法院指定广东禅都律师事务所为佛山市南海区利水清源环境科技有限公司的管理人。

本次评估目的是为佛山市南海区利水清源环境科技有限公司管理人拟开展破产清算事宜所涉及的固定资产一批提供清算价值参考。

三、评估对象和评估范围

本项目的评估对象为固定资产，本次纳入评估范围为佛山市南海区利水清源环境科技有限公司拥有的房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等资产一批，具体详见委托人提供的评估申报明细表。目前设备存放在佛山市南海区里水镇麻奢东隅村工业区第三栋佛山市南海区利水清源环境科技有限公司车间内。经过资产评估专业人员实地勘查，评估基准日勘查时处于闲置状态，维护保养总体状态较差，现场没有质检部门或专业人员对设备质量进行检测，本次评估设定设备零件均为原厂状态，安装调试后能够正常使用。

本次纳入房屋建筑物评估范围为广东省佛山市南海区狮山镇狮山科技工业园C区兴业路20号(车间一)未办证房屋建筑物，主要包括办公室及仓库。评估对象具体状况及数量详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	未办证	办公室	钢筋混凝土2层	约2021年	m ²	981.39
2	未办证	仓库	钢结构1层	约2021年	m ²	794.29
合 计						1775.68

本次纳入评估范围的为2辆小型汽车，车辆信息如下表：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	注册日期	使用性质
1	粤E1RV89	传祺牌GACG451A2H6小型汽车	辆	1	2022/2/15	非营运
2	粤EQ1A73	传祺牌GACG510MDAGA小型汽车	辆	1	2021/3/23	非营运

静态检查：车身漆面色泽较好，无明显刮花痕迹，车辆轮胎均满气；车辆内观保养较好。动态检查：车辆能正常使用，现场未有专业设备人员进行检测检验，本次评估设定该车辆内部构造、零部件等均符合出厂标准，未有经过拆卸更换等情况。截止于评估基准日，车辆维护保养一般。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

本评估项目的价值类型确定为清算价值，是指以评估对象处于被迫出售、快速变现或其他非正常市场条件为依据判断的资产价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2025 年 5 月 26 日，本报告一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

资产评估师凭借专业知识和经验，在与委托人进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

（一）评估基准日尽可能与评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使评估专业人员能更好地把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

（二）评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，以利于评估结论有效服务于评估目的。

经与委托人充分沟通并最终由委托人选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《评估委托合同》；
- 2、《广东省佛山市南海区人民法院民事裁定书》（案号：(2024)粤 0605 破申 114 号）；
- 3、《广东省佛山市南海区人民法院指定管理人决定书》（案号：(2025)粤 0605 破 37 号）；

（二）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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《中華人民共和國民法典》（2020年5月28日第十三屆全國人大三次會議通過，自2021年1月1日起施行）；

3、《中華人民共和國企業破產法》（中華人民共和國主席令（第五十四號））；

4、《中華人民共和國公司法》（中華人民共和國第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議於2023年12月29日修訂通過，現予公布，自2024年7月1日起施行）；

5、其他與資產評估相關的法律、法規。

（三）評估準則依據

- 1、《資產評估基本準則》（財資[2017]43號）；
- 2、《資產評估職業道德準則》（中評協[2017]30號）；
- 3、《資產評估執業準則—資產評估程序》（中評協[2018]36號）；
- 4、《資產評估執業準則—資產評估報告》（中評協[2018]35號）；
- 5、《資產評估執業準則—機器設備》（中評協〔2017〕39號）；
- 6、《資產評估執業準則—資產評估委託合同》（中評協[2017]33號）；
- 7、《資產評估執業準則—利用專家工作及相关報告》（中評協[2017]35號）；
- 8、《資產評估執業準則—資產評估檔案》（中評協[2018]37號）；
- 9、《資產評估執業準則—資產評估方法》（中評協[2019]35號）；
- 10、《資產評估機構業務質量控制指南》（中評協[2017]46號）；
- 11、《資產評估價值類型指導意見》（中評協[2017]47號）；
- 12、《資產評估對象法律權屬指導意見》（中評協[2017]48號）。

（四）權屬依據

- 1、《評估申報明細表》。
- 2、委託人、被評估單位承諾函；

（五）取價依據

- 1、阿里巴巴、淘寶網等網上資料；
- 2、《資產評估常用數據與參數手冊》；
- 3、評估公司掌握的有關資料和資產評估專業人員實地勘查、調查獲取的資料；
- 4、資產評估專業人員向有關生產廠家及經營商取得的詢價依據。

七、评估方法

（一）评估方法的选取

资产评估基本方法包括市场法、成本法和收益法，进行资产评估，要根据评估目的、评估对象的价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。我们对委托评估范围内资产按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，进行了必要的核查，实施必要的评估程序，考虑到本次评估对象的评估目的、价值类型、具体资产特性、资料收集情况等相关条件，最终选用成本法对房屋建筑物及机器设备进行评估、选用市场法对车辆进行评估。

（二）评估方法使用性分析

评估方法	成本法	市场法	收益法
评估方法	成本法，是指通过估算评估对象的重置成本，然后扣减其在使用中自然损耗、技术进步或者外部经济导致的各种贬值，即评估对象的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，或者是估算综合成新率，最后估算评估对象评估值的方法	市场法，是通过目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格进行比照修正，估算评估对象评估值的方法	收益法，是通过预测评估对象的获利能力，对未来带来的净利润或者净现金流量按照一定的折现率折现为现值，估算评估对象评估值的方法
房屋建筑物类、设备类评估方法使用性分析	房屋建筑物、设备重置成本较易取得，并且能够估算各种贬值，适宜采用成本法进行评估。	对于本次评估的房屋建筑物、设备，难以获得与评估对象类似的市场交易案例，缺少可比数据，因此对于本次评估的设备不适宜采用市场法进行评估。	由于本次评估的房屋建筑物、设备为单项资产，不具有独立获利能力，资产评估专业人员无法对未来预期收益做出预测且不能用货币衡量。因此对本次委托评估对象不宜采用收益法进行评估。
车辆评估方法使用性分析	由于目前车辆的升级换代较快，导致评估对象的重置价格难以准确把握；其次，车辆的功能性贬值和经济性贬值不易准确计算；故本次不宜采用成本法评估。	目前广东省各地级市的二手车交易较活跃，参照物容易找到，有充分而且真实的参照物可选，即具备公平和有效的二手车交易市场，故本次评估宜采用市场法。	由于本次评估的车辆为单项设备，不具有独立获利能力，资产评估专业人员无法对未来预期收益做出预测且不能用货币衡量。因此对本次委托评估对象不宜采用收益法进行评估。

（三）评估方法的定义

1、房屋建筑物类、设备类清算价值的评估

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。根据二手市场的活跃程度和快速变现因素，结合评估对象的具体特点，确定快速变现折扣率，则：

$$\text{清算价值} = \text{设备重置成本} \times \text{综合成新率} \times \text{变现率}$$

2、车辆清算价值的评估

①对车辆采用市场法进行评估。市场法是指利用市场上同样或相似资产的近期交易价格，经过直接比较或者类比分析以估算资产价值的评估技术方法，具体为通过市场调查选择一个或几个与评估对象相同或相似的资产作为参照物，然后分析参照物的型号、结构、功能、性能、配置、新旧程度、使用情况、地区差别、交易条件、时间因素、交易价格等，并与被评估对象比较，找出它们之间的差别以及价格上的差额，经调整量化，估算出被评估对象的价格，则：

计算公式：

$$\text{评估对象市场价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \\ \times \text{车辆状况因素修正系数} \times \text{其他因素修正系数}$$

$$\text{清算价值} = \text{市场价值} \times \text{快速变现率}$$

八、评估程序实施过程和情况

依据上述资产评估准则和评估方法的相关规定，评估专业人员履行了必要的评估程序，本公司评估专业人员于2025年5月26日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作于2025年5月26日正式开始，2025年8月19日出具正式报告，具体实施过程如下：

（一）评估准备阶段

1、与资产评估委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象与评估范围等问题协商一致，并与委托人签订《评估委托合同》，并制订出资产评估工作计划。

2、配合资产产权持有人进行资产清查、填报相关评估明细表等工作。评估项目组成员进入现场对委估资产进行了初步了解，收集资产评估所需资料。

（二）现场评估阶段

- 1、听取委托人及产权持有人介绍委估资产的性能及使用、维护、保养情况；
- 2、对企业提供的评估资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务、数据进行核对；
- 3、按照评估准则的要求，对资产进行了清查核实；
- 4、了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。
- 5、根据评估对象的实际状况和特点，确定相应的评估方法；
- 6、通过市场调研和查询有关资料，收集行业资料。

（三）评估测算阶段

1、评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

2、根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

3、对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结论交换意见，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修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下评估假设及限制条件进行的，当以下评估假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整。

（一）评估前提性假设

1、交易假设

交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、强制清算假设

强制清算假设指企业经营主体被人民法院依法受理破产清算，不能满足持续经营前提，清算完全由债权人或法院指定的管理人控制，假设该经营主体的所有者完全无法控制。

（二）评估外部环境假设

1、假设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，次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生 重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）评估具体假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良等过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的相关资产不存在对其价值有重大的不利影响。

（四）评估限制条件及评估假设对评估结论的影响

1、假设委托人及其他相关当事人提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估价值的影响。

3、上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用人应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

根据国家的有关政策、法规及委托人提供的有关资料，结合资产评估专业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，按照必要的评估程序，假定评估对象于评估基准日 2025 年 5 月 26 日在满足基本前提及假设条件下的清

算价值为人民币壹佰柒拾陆万捌仟陆佰零贰元整（RMB 1,768,602.00），具体情况详见评估明细表。

本评估结论使用的有效期自评估基准日起一年内有效，即自2025年5月26日至2026年5月25日有效。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委托人未能提供设备原始发票或者设备所有购买合同及其他相关权属证明材料，委托人已作权属声明，本次评估范围以委托人提供的委托人提供的评估申报明细表确定范围，特提请报告使用人注意。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况。

委托人委托佛山市绘能测绘有限公司对光伏组件实施测量，并出具《测绘技术报告》（编号：L2025-X4030）。本次评估基于该测量数据，利用了上述《测绘技术报告》中的相关信息和数据。

（五）重大期后事项

未发现纳入评估范围资产的重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

经过资产评估专业人员实地勘查，评估基准日勘查时处于闲置状态，维护保养总体状态较差，现场没有质检部门或专业人员对设备质量进行检测，本次评估设定设备零件均为原厂状态，安装调试后能够正常使用。

经过资产评估专业人员实地勘查，评估基准日勘查时车辆处于正常使用状态。经向委托人了解得知，车辆能正常使用，但维护保养一般；鉴于现场检测条件受限，未能当场验证运转及使用情况，故本次评估设定该车辆的内部构造、零部件等均符合国家认证的出厂标准，未有经过调包更换等情况，如与实际情况不一致，评估价值需作相应调整。

(七) 其他需要说明的事项

1、本次评估仅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超出资产评估师执业范围，评估对象的法律权属由委托人和资产占有方负责；

2、本资产评估报告是根据委托人及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论；评估专业人员所做的评估工作，在较大程度上依据委托人和相关当事人提供的相关资料，评估委托人和相关当事人应对提供的评估有关资料的真实性、合法性、完整性以及评估行为目的的合法性负责；

3、本次评估值不含增值税，评估结论未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，也未扣减处置过程中涉及的运杂费等其他相关税费；

4、评估结论未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证；

5、评估机构的责任只是对资产的价值进行评估并发表专业意见，对委托人和其他资产评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任；

6、对可能存在的其他影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任；

7、本次评估结论是对 2025 年 5 月 26 日这一评估基准日的被评估资产的价值客观公允反映，本公司对这一基准日以后的被评估资产价值发生的重大变化不负任何责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

（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专业人员不承担责任；

（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和使用评估结论。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

（五）本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力；

（六）评估结论的使用有效期：自评估基准日起一年，即评估结论自 2025 年 5 月 26 日至 2026 年 5 月 25 日有效，请报告使用人在上述有效期内使用资产评估报告；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估；

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为二〇二五年八月十九日，是评估专业意见形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

广东京信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

尹晓强

正式执业会员

资产评估师

陈锦文

44180039

资产评估师：

陈锦文

资产评估师：

刘铭乾

见习执业会员

资产评估师

刘铭乾

44250025

评估报告附件

- 1、评估明细表；
- 2、评估对象现场照片；
- 3、委托人及被评估单位承诺函；
- 4、相关权属文件复印件；
- 5、评估机构营业执照复印件；
- 6、评估机构备案公告复印件；
- 7、中国资产评估协会正式执业会员证书复印件。



评估结论汇总表

评估基准日：2025年5月26日

被评估单位（或者产权持有人）：佛山市南海区利水清源环境科技有限公司

序号	科目名称	市场价值	变现率	清算价值	备注
1	固定资产—房屋建筑物	1,223,102.00	80%	978,482.00	
2	固定资产—机器设备	741,967.00	80%	593,574.00	
3	固定资产—车辆	172,000.00	80%	137,600.00	
4	固定资产—电子设备	73,683.00	80%	58,946.00	
资产合计		2,210,752.00		1,768,602.00	

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年5月26日

表4-6-1

被评估单位（或者产权持有人）：佛山市南海区利水清源环境科技有限公司							金额单位：人民币元				
序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 体积 m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		市场价值	备注
								原值	净值		
1		办公室	钢筋混凝土2层	约2021年	m ²	981.39				824,368.00	
2		仓库	钢结构1层	约2021年	m ²	794.29				398,734.00	
合 计									-	1,223,102.00	

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2025年5月26日

被评估单位（或者产权持有人）：佛山市南海区利水洁源环境科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		市场价值		备注
								原值	净值	净值	净值	
1	XMT(TD8)显示调节仪			台	1					108.00		
2	箱式电炉			台	1	2021年10月	2021年10月			2,358.00		
3	101-3A型电热鼓风恒温干燥箱			台	1	2022年2月	2022年2月			1,180.00		
4	数显恒温鼓风干燥箱	101-2		台	1	2021年2月	2021年2月			881.00		
5	数显恒温鼓风干燥箱	ZBSX-92A型		台	1	2020年8月	2020年8月			1,019.00		
6	震动式标准振摆仪	TH-20		台	1	2021年12月	2021年12月			7,336.00		
7	混凝土碳化试验箱	KDR-V3		台	1	2022年1月	2022年1月			12,205.00		
8	混凝土快速冻融试验机	SHBY-40B型		台	1	2022年1月	2022年1月			2,922.00		
9	水泥胶砂恒温恒湿标准养护箱	DYF-2000S型		台	1	2021年3月	2021年3月			11,929.00		
10	恒应力压力试验机	KG955II（厦工）		台	1	2023年3月	2021年3月	274,336.28		185,441.00		
11	铲车	A30		台	1	2021年2月	2021年3月	52,920.36		39,262.00		
12	杭州叉车（场内用EN1851）	A30		台	1	2021年2月	2021年3月	52,920.35		39,262.00		
13	杭州叉车（场内用EN1850）			台	1	2021年2月	2021年3月			582.00		
14	破碎设备			台	1							
15	钢板	110*140*1.5		块	676					336,366.00		
16	钢材1	8*100		条	332					4,110.00	1.8kg	
17	钢材2	12*100		条	83					7,420.00	3.25kg	
18	钢材3	6*130		条	340					1,773.00	1.9kg	
19	钢材4	11*88		条	204					1,354.00		
20	钢材5	34*580		条	459					62,093.00		
21	钢材6	18*150		条	432					8,002.00	三角型钢材(底边)	
22	钢材7	18*105		条	864					11,202.00	三角型钢材(斜边)	
23	钢材8	18*2613		条	16					5,162.00		
合 计					4668					741,967.00		

固定资产——车辆评估明细表

评估基准日：2025年5月26日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有人）：佛山市南海区利水清源环境科技有限公司

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程 (公里)	账面价值		市场价值		备注
									原值	净值	净值	净值	
1	粤E1RV89	传祺牌GAC6451A2H6小型汽车		辆	1	2022年2月	2022年2月	232161	22,251.16	-	62,000.00		
2	粤EQ1A73	传祺牌GAC6510MDA6A小型汽车		辆	1	2021年4月	2021年4月	237097	184,439.16	-	110,000.00		
		合 计			2				506,690.37	-	172,000.00		

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2025年5月26日

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		备注
								原值	净值	净值	净值	
1	美的空调（挂式）			台	1	2021年7月	2021年7月		-	938.00		
2	显示器			个	2				-	372.00		
3	服务器柜			个	1					186.00		
4	EPSON打印机	LQ-730K II		台	1	2022年3月	2022年3月		-	1,052.00		
5	地磅（KDS137D数字称重仪表）			台	1				-	11,151.00		
6	电脑主机-显示器			套	1				-	1,152.00		
7	双人办公桌椅			张	1				-	100.00		
8	单人办公桌椅			张	2				-	132.00		
9	办公椅			张	5				-	121.00		
10	铁皮文件柜			个	2				-	265.00		
11	美的空调（柜式）			台	1				-	1,821.00		
12	风扇	知石牌		台	1				-	29.00		
13	培训桌			张	3				-	121.00		
14	双人办公桌椅			张	1				-	100.00		
15	办公椅			张	2				-	48.00		
16	电脑主机-显示器			套	2				-	1,858.00		
17	EPSON打印机	LQ-630K		台	1				-	687.00		
18	得力碎纸机			台	1				-	111.00		
19	美的空调（柜式）			台	2				-	3,642.00		
20	圆台			张	1				-	34.00		
21	培训椅			张	5				-	121.00		
22	美的空调（挂式）			台	1	2021年7月	2021年7月		-	938.00		
23	富贵满堂大花瓶			个	2				-	286.00		
24	前台（办公桌）			张	1				-	114.00		
25	办公椅			张	1				-	24.00		
26	铁皮文件柜			个	2				-	265.00		
27	美的空调（挂式）			台	1	2021年7月	2021年7月		-	1,770.00		
28	美的空调（挂式）			台	1	2021年7月	2021年7月		-	938.00		

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2025年5月26日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有人）：佛山市南海区利水清源环境科技有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		备注
								原值	净值	净值		
29	铁皮文件柜			个	1				-	132.00		
30	铁皮文件柜			个	2				-	265.00		
31	货架			个	1				-	121.00		
32	美的空调（柜式）			台	2				-	3,642.00		
33	培训桌			张	10				-	405.00		
34	折叠桌			张	2				-	81.00		
35	职员椅			张	1				-	24.00		
36	培训椅			张	1				-	24.00		
37	讲台桌			张	1				-	36.00		
38	铁皮文件柜（四门无玻璃）			个	1				-	132.00		
39	电子天平			台	1	2022年2月	2022年2月		-	91.00		
40	电子秤			台	1				-	18.00		
41	顶击式振摆仪			台	1				-	82.00		
42	美的空调（挂式）			台	1	2021年5月	2021年5月		-	1,274.00		
43	美的空调（挂式）			台	1	2021年7月	2021年7月		-	1,770.00		
44	双人办公桌			张	2				-	200.00		
45	美的空调（挂式）			台	1	2021年7月	2021年7月		-	938.00		
46	圆桌			张	1				-	54.00		
47	铁皮文件柜			个	1				-	132.00		
48	培训椅			张	2				-	48.00		
49	职员椅			张	8				-	193.00		
50	办公椅			张	2				-	48.00		
51	方茶几			张	1				-	37.00		
52	美的空调（挂式）			台	1	2021年7月	2021年7月		-	1,770.00		
53	铁皮文件柜			个	2				-	265.00		
54	双人办公桌			张	2				-	200.00		
55	电脑主机+显示器			套	2				-	1,486.00		
56	主机			个	1				-	687.00		

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2025年5月26日

被评估单位（或者产权持有人）：佛山市南海区利水清源环境科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		备注
								原值	净值	净值	净值	
57	职员椅			张	2				-	48.00		
58	会议椅			张	1				-	69.00		
59	保险柜	得力		个	1				-	130.00		
60	会议椅			张	22				-	1,513.00		
61	美的空调（柜式）			台	2				-	3,642.00		
62	会议台			张	1				-	583.00		
63	激光投影仪			套	1				-	1,282.00		
64	美的空调（挂式）			台	1	2021年7月	2021年7月		-	1,770.00		
65	铁皮文件柜			个	2				-	265.00		
66	培训椅			张	1				-	24.00		
67	电脑主机+显示器			套	1				-	1,152.00		
68	大班台			张	2				-	700.00		
69	大班椅			张	2				-	693.00		
70	大班台+副柜			张	1				-	442.00		
71	大班椅			张	1				-	347.00		
72	大文件柜			个	1				-	253.00		
73	会议椅			张	1				-	69.00		
74	三人座沙发			张	1				-	279.00		
75	单人座沙发			张	2				-	290.00		
76	方茶几			张	2				-	74.00		
77	茶几（长）			张	1				-	68.00		
78	美的空调（挂式）			台	1	2021年7月	2021年7月		-	1,770.00		
79	铁皮文件柜			个	1				-	132.00		
80	美的空调（柜式）			台	1				-	1,821.00		
81	大班台			张	1				-	350.00		
82	大班椅			张	1				-	347.00		
83	电脑主机+显示器			套	1				-	1,115.00		
84	大班台			张	1				-	350.00		

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2025年5月26日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有人）：佛山市南海区利水清源环境科技有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		备注
								原值	净值	净值	净值	
85	大班椅			张	1				-	347.00		
86	白板			张	1				-	15.00		
87	会议椅			张	3				-	206.00		
88	培训椅			张	1				-	24.00		
89	单人沙发			张	2				-	290.00		
90	三人沙发			张	1				-	279.00		
91	方茶几			张	1				-	37.00		
92	茶台			张	1				-	68.00		
93	文件柜			个	2				-	903.00		
94	美的空调（柜式）			台	2				-	3,642.00		
95	铁皮文件柜			个	1				-	132.00		
96	职员椅			张	7				-	437.00		
97	单人沙发			张	10				-	1,449.00		
98	方茶几			张	5				-	184.00		
99	柜子			个	1				-	252.00		
100	德玛仕立式消毒柜			个	1				-	116.00		
101	美的空调（挂式）			台	1	2021年7月	2021年7月		-	938.00		
102	铁皮文件柜			个	3				-	397.00		
103	培训椅			张	1				-	24.00		
104	职员椅			张	1				-	47.00		
105	办公桌			张	1				-	115.00		
106	主机			个	3				-	1,115.00		
107	显示器			个	1				-	208.00		
108	保险箱			个	1				-	349.00		
合 计					207			-	-	73,683.00		



部分设备状况



部分设备状况

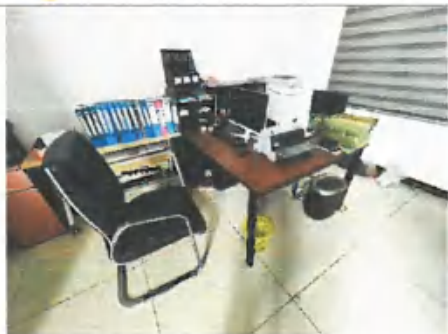


部分设备状况



部分设备状况





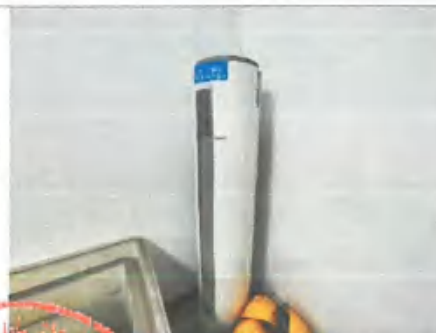
部分设备状况



部分设备状况



部分设备状况



部分设备状况





部分设备状况



部分设备状况

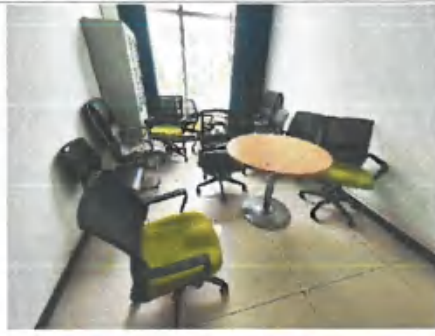


部分设备状况



部分设备状况





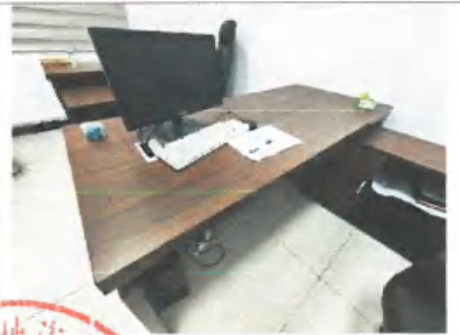
部分设备状况



部分设备状况



部分设备状况



部分设备状况





部分设备状况



部分设备状况



部分设备状况



部分设备状况

铲车

铲车





杭州叉车



杭州叉车



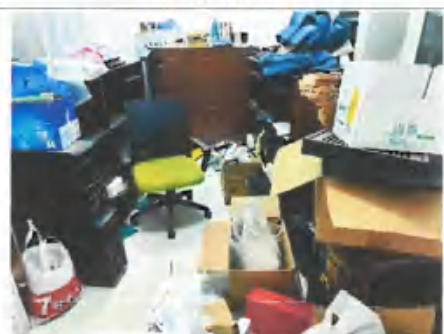
杭州叉车



杭州叉车



部分设备状况



部分设备状况



部分设备状况



办公室状况





辦公室狀況



辦公室狀況





鋼材



鋼材



鋼板



鋼板



鋼板



破碎設備





粤 E1RV89



粤 E1RV89



粤 E1RV89



粤 EQ1A73



粤 EQ1A73



粤 EQ1A73

资产内容: 佛山市南海区利永清源环境科技有限公司的资产一批

