中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4444200036202600034
合同编号：	粤万联达资合字（2026）第3061号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	粤万联达资评字（2026）第3061号
报告名称：	开平市国晟产业运营管理有限公司拟资产处置事宜所涉及的一批资产残余价值评估项目
评估结论：	104,725.00元
评估报告日：	2026年11月03日
评估机构名称：	广东万联达资产房地产土地评估有限公司
签名人员：	张浩才 （资产评估师） 正式会员 编号：47210032 李银婷 （资产评估师） 见习会员 编号：44250075

（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11月04日

ICP备案号京ICP备2020034749号

开平市国晟产业运营管理有限公司拟资产处置事宜所涉及的一批资产残余价值评估项目

资产评估报告

粤万联达资评字（2026）第3061号

广东万联达资产房地产土地评估有限公司

二〇二六年十一月三日

广东万联达资产房地产土地评估有限公司
电话：0758-2220728，传真：0758-2221728
地址：肇庆市工农北路34号

目 录

声明 1

资产评估报告摘要 2

一、绪言 5

二、委托人、产权持有人及其他评估报告使用者 5

三、评估目的 6

四、 评估对象和评估范围及概况 6

五、价值类型 9

六、评估基准日 9

七、评估依据 9

八、评估方法 11

九、评估程序实施过程和情况 13

十、评估假设 15

十一、评估结论 16

十二、特别事项说明 16

十三、评估报告使用限制说明 18

十四、 评估报告日 19

十五、签名盖章 19

附 件 20

声明

1、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。

2、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。

3、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托书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。

4、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评估对象可实现价格的保证。

5、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。

6、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。

7、本资产评估报告是根据相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、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。

开平市国晟产业运营管理有限公司拟资产处置事宜所涉及的一批资产残余价值评估项目

资产评估报告摘要

粤万联达资评字（2026）第3061号

重要提示

本报告只对委托评估资产的资产价值进行评估，本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

广东万联达资产房地产土地评估有限公司接受开平市国晟产业运营管理有限公司委托，按照国家相关法律法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对开平市国晟产业运营管理有限公司所有的一批资产残余价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估目的

为实施开平市国晟产业运营管理有限公司拟资产处置的工作需要，需对开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批资产残余价值进行评估，为委托方确定资产的残余价值提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批资产残余价值。

评估范围为开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批资产，不包含土地使用权及建、构筑物、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。

三、价值类型

本次评估的价值类型为残余价值。残余价值是指房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

选择残余价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

四、评估基准日

评估基准日为 2026 年 10 月 27 日。

五、评估方法

根据本次评估目的及资产基本情况确定采用市场法进行评估。

六、评估结论及其使用有效期

评估人员根据评估目的，遵循资产评估准则，按照资产评估工作程序，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，综合考虑各种因素，确定委估资产截止评估基准日 2026 年 10 月 27 日，开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批资产残余价值的评估结果为 104725 元，**人民币大写：壹拾万零肆仟柒佰贰拾伍元整**，详见《资产评估明细表》。

评估师对评估过程中发现的特殊事项在评估报告中作了特别事项说明，提请评估报告使用者注意。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日 2026 年 10 月 27 日起至 2027 年 10 月 26 日止一年。

本评估报告日为 2026 年 11 月 3 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

开平市国晟产业运营管理有限公司拟资产处置事宜所涉及的一批资产残余价值评估项目

粤万联达资评字（2026）第3061号

一、绪言

开平市国晟产业运营管理有限公司：

广东万联达资产房地产土地评估有限公司接受贵单位委托，按照国家相关法律法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对开平市国晟产业运营管理有限公司拟资产处置事宜所涉及的一批资产残余价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托人、产权持有人及其他评估报告使用者

（一）委托方

名　　称：开平市国晟产业运营管理有限公司

统一社会信用代码：91440783773051379W

地　　址：开平市水口镇美华路2号3幢之四（一址多照）

法定代表人：张颖虹

注册资金：人民币贰仟壹佰万元

成立日期：2005年03月18日

经营范围：一般项目：园区管理服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；工程管理服务；集中式快速充电站；土地使用权租赁；机

械设备租赁；充电控制设备租赁。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；房地产开发经营。（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）

（二）产权持有者

评估对象产权持有者为开平市国晟产业运营管理有限公司。

（三）委托方与产权持有者关系

评估对象委托方与产权持有者一致。

（四）评估报告使用者

评估报告使用者为委托方、资产评估委托书约定的评估报告使用者及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

三、评估目的

为实施开平市国晟产业运营管理有限公司拟资产处置的工作需要，需对开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批资产残余价值进行评估，为委托方确定资产的残余价值提供价值参考。

四、评估对象和评估范围及概况

本次评估对象为开平市国晟产业运营管理有限公司拟资产处置涉及的变压器、电柜、铝合金窗等一批资产残余价值。评估范围为开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批

资产，不包含土地使用权及建、构筑物、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，经过评估人员实地查勘了解得知，具体评估范围详见下表：

序号	权利人	资产名称	规格型号	数量	计量单位	备注
1	开平市国晟产业运营管理有限公司	变压器	S9-630KVA/10KV变压器	1	台	铜芯
2	开平市国晟产业运营管理有限公司	变压器	S11-M-315KVA/10KV变压器	1	台	铜芯
3	开平市国晟产业运营管理有限公司	变压器	S11-M-200KVA/10KV变压器	1	台	铜芯
4	开平市国晟产业运营管理有限公司	电柜	0.95*2m	8	个	——
5	开平市国晟产业运营管理有限公司	电柜	1.3*2m	1	个	——
6	开平市国晟产业运营管理有限公司	铝合金窗	0.85*1.45m	150	扇	——
7	开平市国晟产业运营管理有限公司	铁门	0.98*2.08m	13	扇	——
8	开平市国晟产业运营管理有限公司	综合配电箱	1.6*1.9*0.8m	1	个	——
9	开平市国晟产业运营管理有限公司	电缆	直径14cm	60	米	铜芯
10	开平市国晟产业运营管理有限公司	脚手架	单层	2	套	——

评估对象基本情况：

1.权属状况

列入本次评估范围的资产均无购置合同、发票、设备登记证明等产权证明资料，资产权属依据委托方提供的《资产申报明细表》载明的资产权利人均为开平市国晟产业运营管理有限公司，评估机构未对资产权属的真实性、合法性、完整性进行法律鉴定。资产实际权属以有权机关最终确认为准。本次评估依据委托方提供的资料为依据进行评估，委托方及产权持有方对评估对象的权属承担完全法律责任，资产评估师和评估机构对其不承担法律责任。

2. 经济状况

经评估人员向委托方咨询了解，于评估基准日，委估的资产均已拆除，闲置堆放于厂房内，拟进行处置。

3.物理状况

经评估人员现场勘察，委估的资产为开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批资产，物理状况详见下表：

序号	资产名称	规格型号	数量	计量单位	现状
1	变压器	S9-630KVA/10KV 变压器	1	台	设备整体结构完整，箱体表面存在积尘、局部锈蚀、漆面老化剥落现象。本次评估未对设备进行通电及其他测试。设备目前处于闲置停用状态
2	变压器	S11-M-315KVA/10KV 变压器	1	台	设备整体结构完整，箱体表面存在积尘、局部锈蚀、漆面老化剥落现象。本次评估未对设备进行通电及其他测试。设备目前处于闲置停用状态
3	变压器	S11-M-200KVA/10KV 变压器	1	台	设备整体结构完整，箱体表面存在积尘、局部锈蚀、漆面老化剥落现象。本次评估未对设备进行通电及其他测试。设备目前处于闲置停用状态
4	电柜	0.95*2m	8	个	柜体表面积尘较重，框架型钢、支架多处锈蚀，部分柜门缺失、面板破损，内部布线杂乱。设备目前处于闲置停用状态
5	电柜	1.3*2m	1	个	柜体表面积尘较重，框架型钢、支架多处锈蚀，部分柜门缺失、面板破损，内部布线杂乱。设备目前处于闲置停用状态
6	铝合金窗	0.85*1.45m	150	扇	铝合金型材框架、玻璃面板尚存，门窗构件堆叠放置，表面积尘厚重；部分型材存在磕碰、轻微变形。现已拆除堆放于厂房室内
7	铁门	0.98*2.08m	13	扇	门扇主体钢板、型钢骨架尚存，构件倾斜堆叠存放；漆面老化、大面积锈蚀、掉漆起皮。现已拆除堆放于厂房室内
8	综合配电箱	1.6*1.9*0.8m	1	个	柜体钢板外壳主体完整，外表面漆膜存在污渍、轻微褪色；柜内配置万能式断路器、电流表等元器件。设备目前处于闲置停用状态
9	电缆	直径 14cm	60	米	电缆外护套完整，表面积尘、老化，存在一定程度的磨损；电缆端头已做简易包裹，现已闲置于厂房室内

序号	资产名称	规格型号	数量	计量单位	现状
10	脚手架	单层	2	套	脚手架主体钢材尚存，构件表面原有漆膜大面积脱落，普遍锈蚀，局部存在变形、弯曲、碰碰凹陷，构件混杂堆放于厂房室内

勘查期间未发现异常情况。

五、价值类型

根据经济行为和本次评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为残余价值。

残余价值是指房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

六、评估基准日

依据双方签订的《资产评估业务约定书》，本项目评估基准日是2026年10月27日。

评估基准日是资产评估师接受本评估合同日。评估中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

（一）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四十六号，2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议于通过，

自2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国增值税法》（自2026年1月1日起施行）；

4、《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，自2026年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

6、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日国务院第378号令，2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

8、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

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

10、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；

11、其他相关的法律、法规、通知等文件。

（二）准则依据

1、《资产评估准则--基本准则》（中评协〔2017〕43号）；

2、《资产评估职业道德准则--基本准则》（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--资产评估委托书》（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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11、《资产评估执业准则—不动产》（中评协(2017)38号）。

（三）经济行为依据：

1、《资产评估业务约定书》。

（四）取价依据：

1、评估人员现场勘察情况；

2、评估人员市场调查资料；

3、开平市国晟产业运营管理有限公司提供的其它相关资料。

八、评估方法

（一）评估方法的介绍

资产评估通常有三种方法，即市场法、收益法、成本法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合被评估单位的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值

的评估方法的总称。资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；②有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；②预期收益所对应的风险能够度量；③收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：①评估对象能正常使用或者在用；②评估对象能够通过重置途径获得；③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

（二）评估方法的选用

评估方法的选择应按照评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及评估目的等选择适当的评估方法。

1、市场法的适用的基本前提是：存在一个活跃的公开市场，同时公开市场上存在可比的资产及其交易活动。由于委托评估的资产为设备残余价值，当地废旧设备、金属的回收交易市场发育较成熟，可通过市场询价，获取设备、金属等的回收价格，扣除必要的拆除处理费用后得到资产的残余价值，故上述资产可采用市场法进行测算。

2、收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确

定其价值的各种评估方法的总称。本次评估对象为设备残余价值，不再继续使用，不存在持续获利能力，故不可采用收益法。

3、成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。本次评估对象为设备残余价值，不再继续使用，故不可采用成本法。

经综合分析，本次评估方法采用市场法。

九、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队，正式开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

（一）接受委托

根据委托方资产评估意向，2026 年 10 月 27 日在正式评估之前，评估人员与委托方（产权持有者）的有关人员进行了交流。首先了解评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估人员进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方（产权持有者）进行了交流，并向产权持有者发送了资产评估清查表、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（二）拟定评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、

防止出现评估疏漏的保证。2026 年 10 月 27 日根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，本公司派出专门的评估人员，执行本次评估任务。

（三）资产核实

在委托方申报和自查的基础上，2026 年 10 月 27 日评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实内容主要为核实资产数量、使用状态、产权、及其他影响评估作价的重要因素。资产核实过程如下：

评估人员对委托方申报的资产评估明细表所填报的资产状况作了详细的审阅和核对，核对结果与明细表所列项目名称、规格、数量、使用情况相符；对评估范围内的评估对象，进行了现场勘查和记录。评估对象维护保养良好，可以正常使用。

（四）收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，2026 年 10 月 28 日-2026 年 10 月 29 日评估人员通过多种途径询价，收集有关价格信息，以保证评估业务质量。

（五）评定估算

2026 年 10 月 30 日评估小组对从现场调查收集的资料进行分析、估算和汇总。

（六）评估结果分析、撰写报告

2026 年 10 月 31 日，项目负责人通过分析评估人员评估结果和评估技术说明，按照有关规定要求，最终撰写出评估报告和评估说明送交内部审核。

（七）内部审核

2026 年 11 月 1 日-2026 年 11 月 2 日，本公司审核人员分别对评估结果明细表、评估报告、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核。

（八）提交报告

2026 年 11 月 3 日，在广泛吸取各方提出的合理意见后，项目负责人、评估人员对有关问题进行讨论、修正，报终审部重新审核通过，由法定代表人（或授权代表）对评估报告签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

十、评估假设

（一）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。

（二）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。

（三）假设评估基准日后评估对象非持续使用；

（四）假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发

展政策无重大变化；

（五）所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

（六）假设评估基准日后被评估单位持续经营；

（七）假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

（八）假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（九）评估人员对评估对象的现场勘察仅限于一般性的查看，不具备条件对其内部质量进行鉴定，故不能确定其内部有无缺陷。本评估结果是假设评估对象的内部质量完好的条件下得出的。

本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。

十一、评估结论

评估人员根据评估目的，遵循资产评估准则，按照资产评估工作程序，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，综合考虑各种因素，确定委估资产截止评估基准日 2026 年 10 月 27 日，开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批资产残余价值评估结果为 104725 元，人民币大写：壹拾万零肆仟柒佰贰拾伍元整，详见《资产评估明细表》。

十二、特别事项说明

（一）评估程序受到限制的情形

评估师未对被评估资产做技术检测，而是在假定被评估单位提供

的有关相关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（二）评估资料不完整的情形

委托方、资产占有方未提供资产的产权证明、购买合同、发票等资料，本次评估明细、数量以委托方盖章确认的《资产申报明细表》等相关资料为依据，如有差异评估人员不承担任何责任。

（三）本次评估取值系数均以社会客观系数为准。

（四）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（五）在不违背资产评估准则基本要求的情况下，采用的不同于评估准则规定的程序和方法。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（七）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作

特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（九）上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

（十）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

（十一）本次资产评估范围及内容、数量等以委托方及被评估单位申报为准，委托方未提供其他相关权属证明资料。

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

（二）本评估报告仅由广东万联达资产房地产土地评估有限公司与委托方签订的资产评估委托书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的其他报告使用者使用；

（三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

（五）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日 2026 年 10 月 27 日起至 2027 年 10 月 26 日止一年。

（六）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。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2026 年 11 月 3 日。

十五、签名盖章

资产评估师：



资产评估师：



广东万联达资产房地产土地评估有限公司

二〇二六年十一月三日

附 件

一、资产评估明细表；

二、评估对象实勘照片；

三、委托方营业执照；

四、资产评估业务约定书；

五、资产评估有关事项的说明；

六、委托方承诺函；

七、资产申报明细表；

八、资产评估师承诺函；

九、评估机构法人营业执照副本；

十、评估机构资格证书；

十一、签字资产评估师资格证书。

资产评估明细表

评估基准日：2026年10月27日

附表1

委托方：开平市国晟产业运营管理有限公司

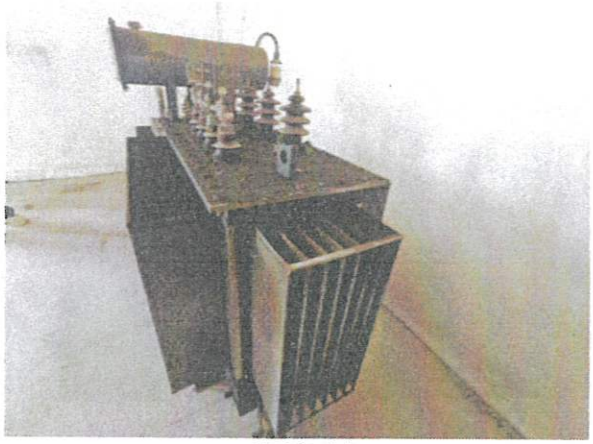
金额单位：人民币元

序号	权利人	资产名称	规格型号	数量	计量单位	评估单价（元/单位）	残余价值（元）	备注
1	开平市国晟产业运营管理有限公司	变压器	S9-630KVA/10KV变压器	1	台	27700	27700	铜芯
2	开平市国晟产业运营管理有限公司	变压器	S11-M-315KVA/10KV变压器	1	台	11700	11700	铜芯
3	开平市国晟产业运营管理有限公司	变压器	S11-M-200KVA/10KV变压器	1	台	8500	8500	铜芯
4	开平市国晟产业运营管理有限公司	电柜	0.95*2m	8	个	400	3200	——
5	开平市国晟产业运营管理有限公司	电柜	1.3*2m	1	个	420	420	——
6	开平市国晟产业运营管理有限公司	铝合金窗	0.85*1.45m	150	扇	23	3450	——
7	开平市国晟产业运营管理有限公司	铁门	0.98*2.08m	13	扇	95	1235	——
8	开平市国晟产业运营管理有限公司	综合配电箱	1.6*1.9*0.8m	1	个	1000	1000	——
9	开平市国晟产业运营管理有限公司	电缆	直径14cm	60	米	787	47220	铜芯
10	开平市国晟产业运营管理有限公司	脚手架	单层	2	套	150	300	——
合　计							104725	——

评估机构：广东万联达资产房地产土地评估有限公司

日期：二〇二六年十一月三日

评估对象实勘照片



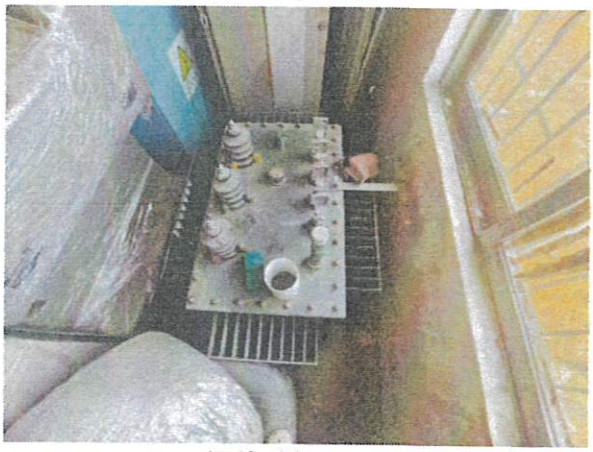
评估对象 1



评估对象 1



评估对象 2



评估对象 2



评估对象 3



评估对象 3



评估对象 4-5



评估对象 4-5



评估对象 6



评估对象 6



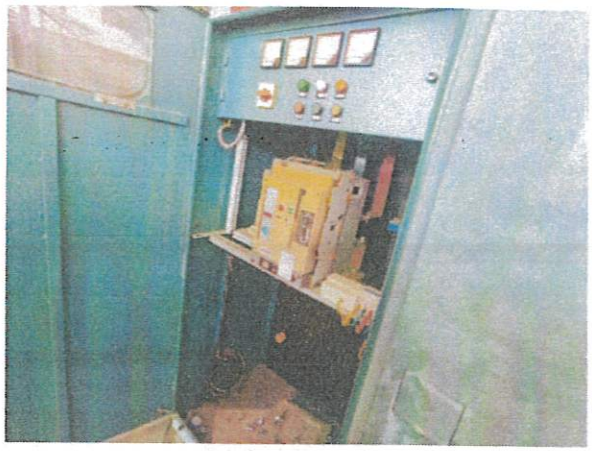
评估对象 7



评估对象 7



评估对象 8



评估对象 8



评估对象 9



评估对象 10

统一社会信用代码
91440783773051379W

营业执照

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

名　　称　开平市国晟产业运营管理有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　张颖虹

经营范围　一般项目：园区管理服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；工程管理服务；集中式快速充电站；土地使用权租赁；机械设备租赁；充电控制设备租赁。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；房地产开发经营。（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）

注册资本　人民币贰仟壹佰万元

成立日期　2005年03月18日

住　　所　开平市水口镇美华路2号3幢之四（一址多照）

登记机关　开平市市场监督管理局

2025　年12　月30　日

国家企业信用信息公示系统网址：　http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

资产评估业务约定书

合同编号：粤万联达资合字（2026）第3061号

委托方（甲方）：开平市国晟产业运营管理有限公司

评估机构（乙方）：广东万联达资产房地产土地评估有限公司

甲方委托乙方对其提出的资产进行评估。经双方协商，达成以下约定：

一、 资产评估目的

因开平市国晟产业运营管理有限公司拟资产处置事宜，为此需要对评估基准日时一批资产的残余价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、资产评估对象和范围

根据相关经济行为背景，本次的评估对象为开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批拟报废处置资产。

本次的评估范围是开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批拟报废处置资产的残余价值，具体范围详见开平市国晟产业运营管理有限公司提供的《资产申报明细表》。

三、资产评估基准日

评估基准日由甲方确定为2026年10月27日。

四、资产价值类型

本次评估采用残余价值类型。

五、资产评估报告提交期限

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，提交资产评估报告。

六、委托方的责任与义务

1、委托方的责任：

（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等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

（3）提供评估必要的资料，并对提供给评估机构的会计账册、评估明细表、资产清查及使用

情况等评估数据、资料和其他有关文件、材料的真实性、合法性、完整性负责；

（4）根据评估目的对应经济行为的需要恰当地使用评估报告。

2. 委托方的义务：

（1）及时按资产评估的要求向乙方提供真实、充分、合法的资料，法律权属证明文件及其他相关法律文件；

根据资产评估的要求，对各项资产进行全面清查、盘点；

（2）认真填写各项清查明细报表，在乙方要求的时间内报送乙方；对提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

（3）在评估过程中组织人力、物力协助乙方，以及为乙方的评估人员提供必要的工作条件和配合；

（4）根据评估业务的需要，负责注册资产评估师与评估项目相关当事方之间的协调和沟通；

（5）除法律、法规规定以及甲、乙双方另有约定之外，未征得乙方同意，对乙方提供的包括评估报告、补充说明、解释、建议等文件和材料在内的各项内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

（6）按照约定条件及时足额支付评估服务费用。

七、评估机构的责任与义务

1. 评估机构的责任：

（1）遵守国家有关法律、法规和资产评估准则要求，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见；

（2）维护所发表专业意见的独立性、客观性、公正性；

（3）对甲方或被评估单位所提供的有关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。除法律、法规另有规定的以外，未经甲方书面许可，乙方和注册资产评估师不得将评估报告内容，以及甲方或被评估单位提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。

2. 评估机构的义务：

（1）遵守相关资产评估的有关法规和规范要求，及时拟定资产评估工作方案和工作计划，确定评估途径和方法；

在收到符合评估要求的各项报表、资料后，及时组织相关的专职评估人员做好评估对象现场勘察工作；

（2）配合委托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

问题及时反馈给委托方；

（3）在委托方和相关当事方的协助下，根据资产评估工作方案和计划如期完成资产评估工作；

（4）按照相关资产评估规范中对评估质量和评估报告的要求发表专业意见和出具评估报告；

（5）督促执行评估业务的人员遵守职业道德，诚实正直，勤勉尽责，恪守独立、客观、公正的原则。

八、资产评估服务费用

1．收费标准：

根据国家发展改革委、财政部《资产评估收费管理办法》（发改价格〔2009〕2914号）和广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142号）的要求。

2．服务费金额：

本次评估服务费用参考上述标准、结合评估业务的工作量并予优惠计收评估服务收费。双方确定评估服务费为人民币 6800元 （大写：陆仟捌佰元整），含税，由乙方开具发票给甲方。

3.乙方收账户信息如下：

开户名：广东万联达资产房地产土地评估有限公司云浮分公司

统一社会机构代码：91445302062134629Q

开户行：中国建设银行股份有限公司云浮三河洲支行

帐号：44050182714200000318

九、资产评估报告使用者和使用责任

1．乙方提供的资产评估报告使用者是甲方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

2．除法律、法规另有规定的以外，资产评估报告由本约定书约定的评估报告使用者于约定的资产评估目的下合法使用。

3.乙方和注册资产评估师不对因甲方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果承担责任。

4．除本约定书约定的评估报告使用者以外，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。否则，评估报告将失效，乙方亦不对其他报告使用者承担任何责任；同时，乙方拥有追索甲方和其他报告使用者不当使用评估报告对乙方造成损失的权利。

5．除法律、法规规定以及甲方和乙方另有约定的以外，报告使用者未征得乙方同意，对乙方提交的包括资产评估报告、补充说明、解释、建议等文件和材料在内的各项内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

十、资产评估报告提交方式

1. 乙方完成资产评估有关程序后，向甲方提交经乙方和经办注册资产评估师签章的纸质版资产评估报告书。

2. 乙方向甲方提交正式资产评估报告书一式 3 份。

十一、约定书的有效期限

1. 本约定书一式二份，甲、乙双方各执一份，并具有同等法律效力。

2. 本约定书自双方签字盖章后生效。

十二、约定书事项的变更

1. 本约定书签订后，签约各方若发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可通过友好协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2. 本约定书签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应签订补充协议或者重新签订业务约定书。

十三、违约责任和争议解决

1. 如乙方无故终止履行本约定，所收评估服务费应退还甲方，并赔偿由此造成甲方的相关损失。

2. 如因甲方原因终止履行本约定，而且乙方已实施了相应评估程序，乙方所收评估服务费不予退还。

3. 当执行评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务约定书，并将所收评估服务费扣除已完成工作量所对应的应收评估服务费后的余额退还甲方；相关限制无法排除时，乙方可以单方解除业务约定书而不承担违约责任。

4. 执行本协议如发生争议，甲、乙双方选择提交双方认可的仲裁委员会仲裁。

委托方（甲方）：
开平市国晟产业运营管理有限公司
授权代理人：
签订日期：2026 年 10 月 27 日

评估机构（乙方）：
广东万联达资产房地产土地评估有限公司
授权代理人：
签订日期：2026 年 10 月 27 日

授权委托书

广东万联达资产房地产土地评估有限公司（以下简称"总公司"）根据《公司法》第十四条及《民法典》第一百六十五条，就广东万联达资产房地产土地评估有限公司云浮分公司（以下简称"分公司"）经营管理事宜授权如下：

一、授权主体

1、分公司全称：广东万联达资产房地产土地评估有限公司云浮分公司

2、负责人：官文霞（身份证号：445381197906131728）

3、授权期限：自2026年01月01日起至2026年12月31日止（或"至本授权事项完成之日止"）

二、授权范围

1、业务经营权：承接广东省内评估等业务；

2、财务权限：收取评估咨询等服务费用至分公司账户，并以广东万联达资产房地产土地评估有限公司云浮分公司向委托方开具发票；

开户名：广东万联达资产房地产土地评估有限公司云浮分公司

统一社会信用代码：91445302066134629Q

开户行：中国建设银行股份有限公司云浮三河洲支行

账号：44050182714200000318

三、签署

总公司（盖章）

法定代表人（签字）陈景新

日期：2026年01月01日

分公司确认签章

负责人（签字）官文霞

日期：2026年01月01日

资产评估有关事项的说明

一、委托方及产权持有者和其他评估报告使用者简介

（一）委托方

名　　称：开平市国晟产业运营管理有限公司

统一社会信用代码：91440783773051379W

地　　址：开平市水口镇美华路2号3幢之四（一址多照）

法定代表人：张颖虹

注册资金：人民币贰仟壹佰万元

成立日期：2005年03月18日

经营范围：一般项目：园区管理服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；工程管理服务；集中式快速充电站；土地使用权租赁；机械设备租赁；充电控制设备租赁。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；房地产开发经营。（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）

（二）产权持有者

评估对象产权持有者为开平市国晟产业运营管理有限公司。

（三）委托方与产权持有者关系

评估对象委托人与产权持有者一致。

二、关于经济行为的说明

我公司（开平市国晟产业运营管理有限公司）拟资产处置事宜，需要对评估基准日时一批资产的残余价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估的对象及评估范围为开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批资产的残余价值。详见《资产申报明细表》。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日为2026年10月27日，是我公司根据本次经济行为进行确定，并在与广东万联达资产房地产土地评估有限公司共同订立的《资产评估业务约定书》中进行明确。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产清查情况

为配合资产评估工作，我公司已对评估范围内的资产组织开展了清查工作，清查情况如下：

1、本次清查范围为纳入本次评估范围的资产，同时对待估资产的产权状况进行了清查。

2、清查工作的实施由我公司领导负责协调，清查时间 2026 年 10 月 27 日。

3、清查中发现的问题和原因

无。

七、资料清单

1、《资产申报明细表》。

委托方：开平市国晟产业运营管理有限公司

二〇二六年十月二十七日

资产申报明细表

委托方：开平市国晟产业运营管理有限公司　　评估基准日：2026年10月27日

序号	所有权人	资产名称	规格型号	数量	计量单位	备注
1	开平市国晟产业运营管理有限公司	变压器	S9-630KVA/10KV变压器	1	台	——
2	开平市国晟产业运营管理有限公司	变压器	S11-M-315KVA/10KV变压器	1	台	——
3	开平市国晟产业运营管理有限公司	变压器	S11-M-200KVA/10KV变压器	1	台	——
4	开平市国晟产业运营管理有限公司	电柜	0.95*2m	8	个	——
5	开平市国晟产业运营管理有限公司	电柜	1.3*2m	1	个	——
6	开平市国晟产业运营管理有限公司	铝合金窗	0.85*1.45m	150	扇	——
7	开平市国晟产业运营管理有限公司	铁门	0.98*2.08m	13	扇	——
8	开平市国晟产业运营管理有限公司	综合配电箱	1.6*1.9*0.8m	1	个	——
9	开平市国晟产业运营管理有限公司	电缆	直径14cm	60	米	——
10	开平市国晟产业运营管理有限公司	脚手架	单层	2	套	——

委托方承诺函

广东万联达资产房地产土地评估有限公司：

因我公司拟资产处置事宜，特委托贵公司对评估基准日2026年10月27日该经济行为所涉及的变压器、电柜、铝合金窗等一批拟报废资产的残余价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

1.资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；

2.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3.提供的资料客观、真实、完整、合理；

4.纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；

5.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；

6.不干预评估工作。

委托方：开平市国晟产业运营管理有限公司

2026年10月27日

资产评估师承诺函

开平市国晟产业运营管理有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位申报的开平市国晟产业运营管理有限公司所有的变压器、电柜、铝合金窗等一批资产残余价值，以 2026 年 10 月 27 日为基准日进行了评估，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：

1、具备相应的执业资格；

2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；

3、对评估对象及其所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用了评估方法；

5、充分考虑了影响评估价值的因素；

6、评估结论合理；

7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

正式执业会员 资产评估师 47210032

见习执业会员 资产评估师 44250075

2026 年 11 月 3 日

统一社会信用代码

91441200789428089S

营业执照

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

名　　称　广东万联达资产房地产土地评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　陈景新

经营范围　资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；矿业权评估服务；矿产资源储量估算和报告编制服务；社会稳定风险评估；价格鉴证评估；工程造价专业咨询服务；房地产咨询；测绘服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产经纪服务。（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）

注册资本　人民币伍佰万元

成立日期　2006年06月01日

住　　所　肇庆市工农北路34号二楼

扫二维码可查询许可信息。

登记机关　肇庆高新区市场监督管理局

2025 年 05 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

广 东 省 财 政 厅

公 告

公告〔2025〕51号

广东省财政厅关于广东万联达资产房地产土地评估有限公司等3家机构的变更备案公告

广东万联达资产房地产土地评估有限公司、广东贵源土地房地产与资产评估有限公司、肇庆永正资产评估土地房地产估价有限公司等3家机构报来的变更备案材料收悉。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，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并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。

机构名称	变更项目	变更内容
广东万联达资产房地产土地评估有限公司	法定代表人及股东	1.法定代表人由覃伟伦变更为陈景新。 2.股东由岑惠、张浩才、吴兰、覃伟伦等4人变更为岑惠、张浩才、吴兰、陈景新等4人。
广东贵源土地房地产与资产评估有限公司	法定代表人及股东	1.法定代表人由胡明权变更为甘炳耶。 2.股东由甘炳耶、陈汶锴、胡明权等3人变更为甘炳耶、陈汶锴、邓学锋等3人。
肇庆永正资产评估土地房地产估价有限公司	股东	股东由林继斌、李淑君、邬翠贤、覃其坚、吴国庆等5人变更为林继斌、李淑君、邬翠贤、何秀文等4人。

特此公告。

广东省财政厅

2025年7月28日

公开方式：主动公开

抄送：省档案馆，广东省资产评估协会。

广东省财政厅办公室　　2025年7月28日印发

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：47210032

会员姓名：张浩才

证件号码：441202**********3

所在机构：广东万联达资产房地产土地评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师

矿业权评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 张浩才 47210032

签名：张浩才

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 04 月 30 日

中国资产评估协会

见习执业会员证书



会员编号：44250075

会员姓名：李银婷

证件号码：445323**********9

所在机构：广东万联达资产房地产土地评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：李银婷

(有效期至：2027-04-30 日止)

打印时间：2026 年 06 月 11 日