蔡宗雄拟因投资决策事宜涉及位于广州市从化区城郊街江嘉街 56 号（蔡宗雄）地上的构筑物及其附属设施市场价值的资产评估报告

深永评字 GZ（2025）第 A086 号

签字评估师： 彭辉华（47210123）

黎颖冰（47180005）

评估基准日： 2025 年 12 月 19 日

评估报告日： 2025 年 12 月 23 日

估价机构：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

目　录

资 产 评 估 师 声 明 ..... - 1 -
摘　要 3
资 产 评 估 报 告 6
一、委托人、产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者 6
二、评估目的 6
三、 评估对象和评估范围 7
四、价值类型及其定义 7
五、评估基准日 7
六、评估依据 9
七、评估方法 11
八、评估程序实施过程和情况 12
九、评估假设 14
十、评估结论 14
十一、特别事项说明 16
十二、资产评估报告使用限制说明 18
十三、评估报告日 19
十四、盖章签名 20
附　件 21

资 产 评 估 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象和范围的说明由委托人申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与委托人或评估目的所涉及经济行为的相关当事方没有现存或者预期的利益关系，也对相关当事方不存在偏见。

4、我们已对评估报告中的评估对象进行现场调查，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对其相关法律权属资料进行查验，但无法对评估对象法律权属的真实性做任何形式的保证。本评估报告中所陈述的事项是我们根据在执业过程中掌握的情况和收集的资料基础上进行描述的。

勘查人：黎颖冰、严庆文

勘查日期：2025 年 12 月 19 日

5、本评估报告中的分析、判断和结论受到报告中的评估假设和限定条件的限制，评估报告使用者应充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、我们是按照资产评估有关法律、法规、准则、技术规范和行业指导意见等要求，根据执业过程中收集的资料进行分析、估算、判断和推论，形成评估意见和结论，撰写评估报告。

7、本评估报告和所披露的评估结论是相关经济行为实现的参考依据，但仅限于报告中载明的评估报告使用者于报告中所载明的评估目的下，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的使用限制，并恰当使用评估报告，因使用不当造成的后果将与我们无关。

摘 要

委托人/产权持有者：蔡宗雄。

相关经济行为：蔡宗雄因投资决策事宜，需要了解资产市场价值。本次评估是为上述经济行为提供价值参考依据。

评估目的：为委托人投资决策提供资产价值参考依据。

评估对象及范围：根据拟进行的经济行为需要，本次资产评估的评估对象为单项资产，评估范围为一批构筑物及其附属设施，具体位置位于广州市从化区城郊街江嘉街 56 号。

评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围为一致。详见委托人提供的《资产评估清查明细表》。

评估基准日：2025 年 12 月 19 日。

评估价值类型：本次评估采用市场价值标准。

评估方法：成本法。

评估结果：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序采用成本法对委托人委托评估的资产在评估基准日时的市场价值进行评估测算，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

蔡宗雄委托评估资产在评估基准日时市场价值为人民币**壹佰壹拾伍万玖仟贰佰柒拾捌元整（￥1,159,278）**，具体评估结果详见《资产评估结果明细表》。

对结论产生影响的特别事项说明：

1、本次资产评估结论是反映委托评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允价，没有考虑将来可能发生特殊的交易方式追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对资产价值的影响。

2、对于评估中可能存在的影响评估结论的瑕疵事项，委托人在委托评估时未作特别说明。在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本次评估对象的名称、数量、规格等信息均由委托人提供的《资产评估清查明细表》确定。本次评估是以委托人提供的资料真实、合法、准确、完整为前提，我司未进行专业测量，本次评估以上述资料记载数据为准进行评估，如因评估委托人提供的资料有误而造成评估值失实，评估机构和评估人员不承担相应责任。

4、本次资产评估结论是为委托人拟因投资决策提供委估资产在评估基准日的市场价值参考依据这一评估目的而作，用作其他目的时应重新评估。

5、本评估结论在一定程度上依据了委托人和其他关联方提供的关于该项目的信息资料，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。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

评估报告日：2025 年 12 月 23 日。

本次评估结论系在本次评估假设前提下成立。本评估报告结论有

效使用期限自评估基准日起一年，即自 2025 年 12 月 19 日至 2026 年 12 月 18 日内有效。

提请报告使用者注意评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

资 产 评 估 报 告

蔡宗雄：

深圳市永信资产评估房地产估价有限公司接受您的委托，（以下简称本公司）接受您的委托，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，对蔡宗雄拟因投资决策事宜涉及的资产在 2025 年 12 月 19 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

1、委托人、产权持有者

名称：蔡宗雄

住所：广州市白云区京溪路 103 号之四 1402 房

公民身份证号码：440524197111154857

2、业务约定书约定的其他评估报告使用者。

本资产评估报告仅供委托人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为委托人投资决策提供资产价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据拟进行的经济行为需要，本次评估对象为单项资产，评估范围为一批构筑物及其附属设施，不含土地价值。具体位置位于广州市从化区城郊街江嘉街 56 号。

评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围为一致。

详情如下表：

序号	资产占有方	项目名称	规格	建成日期	单位	数量
1	广州市从化区城郊街江嘉街 56 号（蔡宗雄）	钢结构棚	钢结构棚，拱形，最高 8.7 米，水泥地面，半砖墙，半铁皮墙，装设市场大门及 33 栋卷闸门；已安装水电、消防管道、防雷设施工程，现为农贸市场	2020 年 2 月	平方米	2160
2		监控系统	含主机，摄像头 13 个	2020 年 2 月	项	1
3		板房	市场内作摊位使用，共 19 卡	2020 年 2 月	平方米	355.22

现场勘察时，上述资产用作农贸市场、市场内作摊位使用，均为在用，维护保养情况较好。经评估人员现场资产进行抽点核实，未发现账实不符。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值定义：指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在评估基准日自愿进行交易的金额。

㈢价值内涵：

市场价值过去称为公开市场价值（open market value），其主要假设条件有以下五个：

一是适当营销，即评估对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使评估对象引起一定数量的潜在买者的注意。

二是熟悉情况，即买方和卖方都了解评估对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

三是谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

四是不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行评估对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买评估对象，卖方不是被迫地将评估对象卖给特定的买方。

五是公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行评估对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

五、评估基准日

2025 年 12 月 19 日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

无。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号，2016 年 5 月 1 日起执行)、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号，2018 年 5 月 1 日起执行）、《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，2019 年 4 月 1 日起执行）。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

4. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

5. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

6. 《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号，2019 年 1 月 1 日起施行）；

7. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

8. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号，2020 年 3 月 1 日起施行）；

9. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

10. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号，2019 年 1 月 1 日起施行）；

11. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号，2019 年 1 月 1 日起施行）；

12. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号）；

13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号，2017 年 10 月 1 日起施行）。

（四）权属依据

1. 资产评估清查明细表。

（五）取价依据

1. 资产评估师查询相关网站摘录资料；

2. 资产评估师通过调查搜集的资料；

3. 资产评估师通过实物核对、现场勘察取得的数据、记录和相关图片等资料，以及向委托人有关人员了解情况资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

根据《资产评估执业准则--资产评估报告》，基本的评估方法有三种：市场法、收益法和成本法。各评估方法的技术路线如下：

1、市场法

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的类似资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法适用于市场数据充分并有可比的交易案例的条件下的资产价值评估。其使用的基本前提：存在一个活跃的公开市场；公开市场上存在可比的权益性资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法适用于评估有获利能力的资产。应用收益法必须具备的基本前提：被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；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；被评估对象的预期获利年限可以预测。

3、成本法

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。

成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

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）评估方法的选取

根据估价对象的特点及本次估价目的，本次估价对构筑物及其附属设施价值通过重置成本法求取，以此确定估价对象的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

按照委托人的要求，我公司组织评估人员于 2025 年 12 月 19 日到评估对象现场，在相关人员的配合下进行了现场勘察、产权资料核实、市场调查、询价等资产评估工作。评估过程简述如下：

整个评估工作共分五个阶段进行。

（一）前期准备阶段

1、初期接触：在签署《评估委托合同》前，本公司派出项目负责人与委托人接触，了解委托评估资产的基本情况，向委托人介绍本公司的基本情况、评估程序以及对本项目的相关建议等，并就委托评

估目的、评估范围、评估收费以及委托人应提供的资料、如何协助工作等事项进行协商；

2、经协商后，本公司就评估对象内容及特点，拟定工作计划，确定评估目的、评估对象和评估范围，选定评估基准日，并签定了《评估委托合同》；

3、评估项目组人员对委估对象实地进行总体了解，布置资产评估工作，指导委托人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勘察阶段

1、评估人员辅导委托人进行资产清查、申报评估资产明细表等评估资料的收集整理；

2、项目小组赴所现场进行现场勘察，听取有关人员对本次评估涉及的相关资产历史和现状的介绍，了解评估对象的基本情况，清查时间为 2025 年 12 月 19 日；

3、现场对评估对象进行了解，做好并完善记录、拍照。

（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、查阅委估资产的产权证明文件、对委托人提供的权属资料进行查验；

3、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作。

4、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，与委托人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，向委托人提交《资产评估报告》。

九、评估假设

本次评估的资产价值结果仅在下述评估假设和前提没有重大变化之情形下成立。

㈠评估基本假设

1、假设评估对象的交易不受限制，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、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产可以按其评估基准日设定的价值内涵和交易方式进行。

3、假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

㈡关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发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环境无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、假设评估对象实物及权益状况自现场勘察日至评估报告日并无重大变化。

㈢评估限制条件

1、报告使用人仅能在本次经济行为目的下使用本资产评估报告。

2、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。

3、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。

4、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评估对象可实现价格的保证。

5、评估报告中所依据的由委托人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，是基于真实有效为前提。我司对相关资料进行了必要的核查验证，但提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

6、除本报告有特别说明外，资产评估师未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方

式等因素的影响。

7、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

深圳市永信资产评估房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序采用成本法对委托人委托评估的资产在评估基准日时的市场价值进行评估测算，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

蔡宗雄委托评估资产在评估基准日时市场价值为人民币**壹佰壹拾伍万玖仟贰佰柒拾捌元整（￥1,159,278）**，具体评估结果详见《资产评估结果明细表》。

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：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本公司对评估对象的法律权属予以了必要的关注，也对产权资料原件进行核查验证，未发现评估对象权属资料存在瑕疵事项。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估未受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整情况；

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估对象于评估基准日未发现存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未发现涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估对象在此期间无重大影响评估事项发生。

（八）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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情况。

（九）其他特别事项说明

1、本次资产评估结论是反映委托评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允价，没有考虑将来可能发生特殊的交易方式追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对资产价值的影响。

2、对于评估中可能存在的影响评估结论的瑕疵事项，委托人在委托评估时未作特别说明。在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本次评估对象的名称、数量、规格等信息均由委托人提供的《资产评估清查明细表》确定。本次评估是以委托人提供的资料真实、合法、准确、完整为前提，我司未进行专业测量，本次评估以上述资料记载数据为准进行评估，如因评估委托人提供的资料有误而造成评估值失实，评估机构和评估人员不承担相应责任。

4、本次资产评估结论是为委托人投资决策提供资产价值参考依据这一评估目的而作，用作其他目的时应重新评估。

5、本评估结论在一定程度上依据了委托人和其他关联方提供的关于该项目的信息资料，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。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告的使用范围是报告载明的经济行为和评估目的；

2、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；

3、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；

4、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评估对象可实现价格的保证；

5、未征得出具评估报告的评估机构的同意，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；

6、本次评估结论系在本次评估假设前提下成立。本评估报告结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自 2025 年 12 月 19 日至 2026 年 12 月 18 日内有效；

7、本评估报告的解释权为本公司所有。

十三、评估报告日

评估报告日为 2025 年 12 月 23 日。

十四、盖章签名

（此页无正文，为报告盖章页）

	姓名	会员编号	签名盖章
正式执业资产评估师：	黎颖冰	47180005	

正式执业会员 资产评估师 黎颖冰 47180005

正式执业资产评估师：	彭辉华	47210123	

正式执业会员 资产评估师 彭辉华 47210123

深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：

附　件

1. 资产评估结果明细表
2. 委托方身份证复印件
3. 资产评估清查明细表复印件
4. 实物照片
5. 评估委托合同书复印件
6. 评估机构营业执照（总公司及广州分公司）复印件
7. 评估机构备案公告（总公司及广州分公司）复印件
8. 评估机构会员信用信息记录复印件
9. 中国资产评估协会正式执业会员证书复印件

资产评估明细表

委托方：蔡宗雄　　评估基准日：2025年12月19日

序号	资产占有方	项目名称	规格	建成日期	单位	数量	单价(元)	成新率	总价（元取整）	备注
1	广州市从化区城郊街江嘉街56号（蔡宗雄）	钢结构棚	钢结构棚，拱形，最高8.7米，水泥地面，半砖墙，半铁皮墙，装设市场大门及33栋卷闸门；已安装水电、消防管道、防雷设施工程，现为农贸市场	2020年2月	平方米	2160	610	80%	1,054,080	纯建筑物价值评估，不含土地价值。
2		监控系统	含主机，摄像头13个	2020年2月	项	1	6500	50%	3,250	
3		板房	市场内作摊位使用，共19卡	2020年2月	平方米	355.22	410	70%	101,948	
合　　计									1,159,278	

估价机构：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司


姓名 蔡宗雄
性别 男 民族 汉
出生 1971 年 11 月 15 日
住址 广州市白云区京溪路103
号之四1402房
公民身份号码 440524197111154857


中华人民共和国
居民身份证
签发机关 广州市公安局白云分局
有效期限 2025.08.21-长期

资产评估清查明细表

委托方：蔡宗雄　　评估基准日：2025年12月19日

序号	资产占有方	项目名称	规格	建成日期	单位	数量	备注
1	广州市从化区城郊街江嘉街56号（蔡宗雄）	钢结构棚	钢结构棚，拱形，最高8.7米，水泥地面，半砖墙，半铁皮墙，装设市场大门及33栋卷闸门；已安装水电、消防管道、防雷设施工程，现为农贸市场	2020年2月	平方米	2160	纯建筑物价值评估，不含土地价值。
2		监控系统	含主机，摄像头13个	2020年2月	项	1	
3		板房	市场内作摊位使用，共19卡	2020年2月	平方米	355.22	
合　　计							

签名：蔡宗雄　　日期：2025.12.23

评估实物照片



评估对象现状



评估对象现状



评估对象现状



评估对象现状



评估对象现状



评估对象现状

评估委托合同书

深永评合约[2025] 第Av8/房

甲方：蔡宗雄

住所：广州市白云区京溪路103号之四1402房

乙方：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司广州分公司

住所：广州市花都区新华街公益路6号之一19号商铺

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》之规定，经双方在平等、自愿、互利的基础上，签订本合同，共同信守。

一、 评估目的

为为委托方投资决策提供资产价值证明提供参考依据。

二、 评估对象和范围

根据评估目的，本次资产评估的对象和范围是广州市从化区城郊街江嘉街56号（蔡宗雄）地上的构筑物及其附属设施。具体清单详见甲方提交给乙方的资产清查评估明细表。

三、 评估基准日

评估基准日由甲方确定为2025年12月19日。

四、价值类型

本次评估采用市场价值类型。

五、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。

六、甲方的责任与义务

1. 甲方的责任：

（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评估明细表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、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；

（5）不干预评估机构的评估工作。

2. 甲方的义务：

（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；

（2）根据资产评估的要求，对各项资产进行全面清查、盘点；

（3）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；

（4）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；

（5）根据评估业务的需要，负责评估师与评估项目相关当事方之间的协调和沟通；

（6）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摘抄、引用或者披露于公开媒体；

（7）按照约定条件及时足额支付评估服务费用。

七、乙方的责任与义务

1.乙方的责任：

（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.乙方的义务：

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

（2）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；

（3）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；

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

（5）按照相关评估规范中对质量和评估报告的要求发表专业意见和出具评估报告；

（6）严格遵守保密承诺，对甲方或被评估单位提供材料的妥善保管，未经甲方许可不得泄露有关内容；

（7）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、评估服务费用

1.计费标准：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）及广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142号）规定，参考评估业务的工作量计算评估服务收费。

2.评估服务费总额为**人民币5,000元(大写伍仟元整)。**

3.支付时间：**出具正式报告收取全部评估费。**

4.现金或银行转帐

账户：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司广州分公司

账号：3602095609100062504

开户银行：中国工商银行广州花都文旅城支行

九、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，资产评估报告由本合同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. 除本合同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摘抄、引用或者披露于公开媒体。

十、资产评估提交方式

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、 合同的有效期限

1.本合同书壹式贰份，甲、乙双方各持壹份，并具有同等法律效力。

2.本合同书自双方签章后起生效，在本合同委托事项全部完成日之前有效。

十二、 合同事项的变更

1. 本合同签订后，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，将通过友好协商对合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同书。

2. 如因甲方原因终止履行本合同，而且乙方已实施了相应的评估程序，乙方所收评估服务费不予退还。若乙方已完成的工作量所对应的应收评估服务费超过乙方已收取的评估服务费，乙方可以要求甲方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。

3. 当执行评估程序所受到限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以终止履行委托合同，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，乙方可以单方解除委托合同而不承担违约责任。

4. 执行本合同如发生争议，签约各方同意提交广州仲裁委员会仲裁，包括但不限于仲裁费、律师费、财产保全费（含保函保险费）等一切费用均由败诉方承担。

甲方(公章)：蔡宗雄

地址：广州市白云区京溪路 103 号之四 1402 房

联系电话：13535279096

经 办 人：

乙方(公章)：深圳市[illegible]产评估房地产估价有限公司广州分公司

地址：广州市花都区新华街公益路 6 号之一 19 号商铺

联系电话：020-84783959

经 办 人：

签约日期： 2025 年 12 月 23 日

签约地点：广州市

统一社会信用代码

91440300192258427W

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　庞朝晖

成立日期　1994年02月03日

住　　所　深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座1102－1105单元

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2020 年 06 月 11 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

编号：S2122020022561

统一社会信用代码

91440101MA59T7U45L

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　深圳市永信资产评估房地产估价有限公司广州分公司

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

经营范围　房地产业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。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。）

负 责 人　彭辉华

成立日期　2017年08月24日

经营场所　广州市花都区新华街公益路6号之一19号商铺

登记机关　广州市花都区市场监督管理局

2025年02月18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

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕69号

深圳市财政委员会关于深圳市永信资产评估房地产估价有限公司登记备案公告

（深财资备案 [2017]027号）

深圳市永信资产评估房地产估价有限公司报来的《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深圳市永信资产评估房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市永信资产评估房地产估价有限公司法定代表人为庞朝晖。

三、深圳市永信资产评估房地产估价有限公司股东的基本情况，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。

四、深圳市永信资产评估房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号:47020015，序列号：00012001，发证时间 1995 年 8 月 1 日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会

2017 年 11 月 20 日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处　　2017 年 11 月 21 日印发

广 东 省 财 政 厅

公 告

公告〔2023〕21号

广东省财政厅关于广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司河源分公司等3家机构的备案公告

广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司河源分公司、广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司肇庆分公司、深圳市永信资产评估房地产估价有限公司广州分公司等3家机构报来的《资产评估机构设立分支机构备案表》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。各资产评估分支机构负责人和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。

分支机构名称	组织形式	统一信用代码	分支机构负责人
广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司河源分公司	有限责任公司分公司	91441602MACGGKMM5F	康洁
广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司肇庆分公司	有限责任公司分公司	91441202MA51R76A31	冼树宏
深圳市永信资产评估房地产估价有限公司广州分公司	有限责任公司分公司	91440101MA59T7U45L	彭辉华

特此公告。

广东省财政厅

2023年10月18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　　2023年10月20日印发

中国资产评估协会单位会员信用信息记录

机构名称：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

机构代码：47020015

序号	性质	内容	决定机关	决定文号	决定生效日期
未查询到信用信息					

声明：1.信用信息为查询日期之前三年的情况。

2.信用信息仅限本系统所收集到的信息。

3.试运行阶段，如有异议请与技术支持单位联系，联系电话：13051653113。

查询日期：2025年12月4日

中国资产评估协会单位会员信用信息记录

机构名称：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司广州分公司

机构代码：47020015-442301

序号	性质	内容	决定机关	决定文号	决定生效日期
未查询到信用信息					

声明：1.信用信息为查询日期之前三年的情况。

2.信用信息仅限本系统所收集到的信息。

3.试运行阶段，如有异议请与技术支持单位联系，联系电话：13051653113。

查询日期：2025年12月4日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：47180005

会员姓名：黎颖冰

证件号码：440181**********8

所在机构：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

正式执业会员
资产评估师
黎颖冰
47180005

签名：黎颖冰

（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：47210123

会员姓名：彭辉华

证件号码：440182**********7

所在机构：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司广州分公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师

扫码查看详细信息

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 彭辉华 47210123

签名：

（有效期至 2026-04-30 日）

打印时间：2025 年 05 月 06 日