



HBZB

智圆行方·博纳海川

通讯地址: 湖北省荆州市江津中路 238 号青少年宫

Postal Address: Young Palace, No.238, Jiangjin Road, Jingzhou, Hubei Province

邮政编码 (Post Code): 434000

电话 (Tel): 0716-4080835 4080837 传真 (Fax): 0716-4081998

本报告依据中国资产评估准则编制

湖北智博资产评估有限公司

监利市城发汽车服务有限公司

资产租赁事宜涉及的固定资产一年期经营权 (租金) 项目

资产评估报告

鄂智评报字 (2026) 第 004 号

总 目 录

第一部分：资产评估报告

一、 声明	1
二、 资产评估报告摘要	2
三、 资产评估报告正文	4
四、 资产评估报告附件	13

第二部分：资产评估说明

一、 关于评估说明使用范围的声明	1
二、 关于进行资产评估有关事项的说明	2

第三部分：资产评估明细表

一、 资产评估结果汇总表	1
二、 资产评估明细表	2

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4242020171202600014
合同编号:	2026第004号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鄂智评报字(2026)第004号
报告名称:	监利市城发汽车服务有限公司 资产租赁事宜涉及的固定资产一年期经营权(租金)项目 资产评估报告
评估结论:	221,800.00元
评估报告日:	2026年01月20日
评估机构名称:	湖北智博资产评估有限公司
签名人员:	郑刚 (资产评估师) 正式会员 编号: 42100001 李闯军 (资产评估师) 正式会员 编号: 42070077



(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02月06日

ICP备案号京ICP备2020034749号



监利市城发汽车服务有限公司
资产租赁事宜涉及的固定资产一年期经营
权（租金）项目
资产评估报告

鄂智评报字（2026）第 004 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北智博资产评估有限公司

二〇二六年一月二十日



目 录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	2
三、资产评估报告	4
(一) 委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人	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	6
(五) 评估基准日	6
(六) 评估依据	7
(七) 评估方法	8
(八) 评估程序实施过程 and 情况	8
(九) 评估假设	9
(十) 评估结论	10
(十一) 特别事项说明	10
(十二) 评估报告使用限制说明	11
(十三) 评估报告日	12
四、资产评估报告附件	13

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、行政法规规定和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由委托人和被评估单位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，对已发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

资产评估报告摘要

鄂智评报字（2026）第 004 号

湖北智博资产评估有限公司接受监利市丰泰咨询有限责任公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序和公认的评估方法，对监利市城发汽车服务有限公司资产租赁行为涉及的位于监利市城发汽车服务有限公司前锋店、恒福店的固定资产一年期经营权（租金）在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。目前我们的资产评估工作已结束，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

经评定估算，委托人委托评估的资产一年期经营权（租金）在评估基准日的市场价值为人民币 22.18 万元。

资产评估结果汇总详见下表（金额单位：人民币元）：

资产评估结果汇总表

序号	购置单位	名称	购置日期	计量单位	数量	账面原值	年经营权（租金）价值	备注
一	前锋店							
1-1	监利市城发汽车服务有限公司	房屋（不含装修）	2025	项	1	60,000.00	60,000.00	按租赁合同确认租金 60000.00 元/年
1-2	监利市城发汽车服务有限公司	装修	2025	项	1	449,583.64	32,500.00	
1-3	监利市城发汽车服务有限公司	汽车保修设备	2025/4/12	批	1	112,227.15	9,134.00	1 养车机修设备、2 洗美设备、3 洗车耗材
1-4	监利市城发汽车服务有限公司	汽车保修设备	2025/7/19	批	1	3,050.00	271.00	4 养车机修设备
	前锋店小计：					624,860.79	101,905.00	
二	横福店							
2-1	监利市丰源物业管理有限公司	房屋（不含装修）	2025	项	1	98,428.80	98,428.80	按租赁合同确认租金 98428.8 元/年
2-2	监利市丰源物业管理有限公司	装修	2025	项	1	244,750.23	17,900.00	
2-3	监利市丰源物业管理有限公司	网络监控系统	2025/1/1	项	1	30,565.25	565.00	
2-4	监利市丰源物业管理有限公司	犀牛壁挂式洗车机等一批	2025/1/1	批	1	5,611.44	3,040.00	5 康明博设备
	横福店小计：					379,355.72	119,933.80	
	合计：					1,004,216.51	221,800.00	取整

评估结论仅供委托人用于本报告之特定目的，不得用于其他目的。评估结论

仅在评估工作所遵循的各项原则、依据和前提条件存在的情况下有效，根据现行有关规定，评估结论有效期通常为一年，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起计算。

评估报告的使用者应注意特别事项和使用限制可能对评估结论所产生的影响。

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解释评估报告结论，应当阅读资产评估报告正文。



监利市城发汽车服务有限公司 资产租赁事宜涉及的固定资产一年期经营 权（租金）项目 资产评估报告

鄂智评报字（2026）第 004 号

湖北智博资产评估有限公司接受监利市丰泰咨询有限责任公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序和公认的评估方法，对监利市城发汽车服务有限公司资产租赁行为涉及的位于监利市城发汽车服务有限公司先锋店、恒福店的固定资产一年期经营权（租金）在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。目前我们的资产评估工作已结束，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人

（一）委托人

委托人名称：监利市丰泰咨询有限责任公司；

统一社会信用代码：91421023MAC7BUPD2B；

住 所：湖北省荆州市监利市容城镇章华大道政务大楼（自主申报）；

法定代表人：赵春红；

注册资本：10000.00 万元；

成立时间：2023 年 1 月 29 日；

经营范围：一般项目:工程造价咨询业务；财务咨询；招投标代理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；工程管理服务；承接档案服务外包；资产评估；土地调查评估服务；环保咨询服务；土壤污染治理与修复服务；物业服务评估；社会稳定风险评估；市场营销策划；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；价格鉴证评估。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：



注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）被评估单位名称

被评估单位名称：监利市城发汽车服务有限公司；

统一社会信用代码：91421023MAE9JM75X8；

住 所：湖北省荆州市监利市容城镇红城乡恒福路与红城大道交叉口恒福新里程 2-148-150 号（自主申报）（一照多址）；

法定代表人：王刚；

注册资本：100.00 万元；

成立时间：2025 年 2 月 10 日；

经营范围：一般项目：机动车修理和维护；洗车服务；汽车零配件批发；汽车零配件零售；汽车装饰用品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（三）委托人以外的其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和为实现本次评估目的所涉及的相关当事人使用，不存在未经委托人允许和与评估目的无关的其他报告使用人。

二、评估目的

监利市城发汽车服务有限公司因资产租赁，需对该行为涉及的固定资产一年期经营权（租金）进行评估，本次评估目的系为该行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为固定资产一年期经营权（租金）。

（二）评估范围

本次评估范围是监利市城发汽车服务有限公司位于监利市城发汽车服务有限公司先锋店、恒福店的固定资产一年期经营权（租金），主要包括房屋建筑物（不含装修）、装修、设备设施。

1、房屋建筑物（不含装修）

房屋建筑物（不含装修）系监利市城发汽车服务有限公司承租房屋，其中前锋店出租方（甲方）为胡伟、李晨，年租金为 60000.00 元，租期为 2025 年 4 月 18 日至 2028 年 4 月 17 日，付款方式为年付；恒福店出租方（甲方）为监利市景和资产经营管理有限公司；年租金为 98,428.80 元，租期为 2025 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 30 日，付款方式为年付。

2、装修

委估装修账面价值为 694,333.87 元，详见下表：

序号	门店	购置单位	名称	购置日期	计量单位	数量	账面原值
1	前锋店	监利市城发汽车服务有限公司	装修	2025/6/17	项	1	449,583.64
2	恒福店	监利市丰源物业管理有限公司	装修	2025/1/19	项	1	244,750.23
		合计：					694,333.87

3、设备设施

委估设备设施共 69 项，账面价值为 151453.84 元，主要为龙门举升机、后倾式扁平轮胎拆装机、轮胎平衡机、气动扩胎机、空压设备、清洗设备、工具器具等，具体详见资产评估明细表。

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

根据资产评估目的，按照《资产评估价值类型指导意见》的规定，本次资产评估报告选择以市场价值作为价值类型。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。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本项目的评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

评估基准日是委托人根据本次评估的特定目的确定。

报告所采用的一切取价标准均为评估基准日有效资产价格标准。



六、评估依据

（一）主要法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 6、《国有资产评估管理办法》；
- 7、其它相关的法律法规文件。

（二）经济行为依据

- 1、资产评估委托合同。

（三）产权依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、委估资产合同复印件。

（四）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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（五）取价依据

- 1、原房屋租赁合同、资产购置合同；
- 2、评估人员市场询价；
- 3、评估人员现场勘察记录；
- 4、《最新资产评估参数手册》；
- 5、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》，资产评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和成本法。市场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。收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产年经营权（租金）价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产年经营权（租金）价值的评估方法的总称。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

根据评估目的、评估对象特点、资料收集情况等相关条件，本次采用收益法进行评估。收益法的评估思路：首先估算出拟出租资产在评估基准日的市场价值，再假设年租金为评估基准日不考虑市场行情变化前提下在剩余使用年限内的预计等额年租金计算得出的。本次采用收益法是通过年金化计算出对应的租金金额，该方法具体计算公式如下所示：

$$A = P \times r / (1 - 1 / (1 + r)^n)$$

式中：P 为租赁资产价值；A 租赁资产年租金；r 为折现率；n 为折现年期。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托与资产勘察

2026年1月，就评估目的、评估范围与对象、评估基准日等问题与委托人达成一致意见，随后对委托评估的资产进行了实地勘察。

（二）评定估算

- 1、评估人员进行了现场勘察。



2、进行市场调研和询价，根据资产类型选用相适应的方法计算评估值。

3、形成评估结论及分析，并写出各部分的评估技术说明草案。

（三）评估汇总

1、对评估结论有关数据进行复核，确认没有发生重评和漏评事项。

2、根据分析意见，并对评估结论修改和完善。

3、听取委托人反馈意见，形成评估报告书。

九、评估假设

（一）基本假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将持续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（二）一般假设

1、本报告除特别说明外，对即使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影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2、国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3、依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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

经评定估算，委托人委托评估的资产一年期经营权（租金）在评估基准日的市场价值为人民币 22.18 万元。

资产评估结果汇总详见下表（金额单位：人民币元）：

资产评估结果汇总表

序号	购置单位	名称	购置日期	计量单位	数量	账面原值	年经营权（租金）价值	备注
一	前峰店							
1-1	监利市城发汽车服务有限公司	房屋（不含装修）	2025	项	1	60,000.00	60,000.00	按租赁合同确认租金 60000.00 元/年
1-2	监利市城发汽车服务有限公司	装修	2025	项	1	449,583.64	32,500.00	
1-3	监利市城发汽车服务有限公司	汽车保修设备	2025/4/12	批	1	112,227.15	9,134.00	1 养车机修设备、2 洗美设备、3 洗车耗材
1-4	监利市城发汽车服务有限公司	汽车保修设备	2025/7/19	批	1	3,050.00	271.00	4 养车机修设备
	前峰店小计：					624,860.79	101,905.00	
二	横福店							
2-1	监利市丰源物业管理有限公司	房屋（不含装修）	2025	项	1	98,428.80	98,428.80	按租赁合同确认租金 98428.8 元/年
2-2	监利市丰源物业管理有限公司	装修	2025	项	1	244,750.23	17,900.00	
2-3	监利市丰源物业管理有限公司	网络监控系统	2025/1/1	项	1	30,565.25	565.00	
2-4	监利市丰源物业管理有限公司	犀牛壁挂式洗车机等一批	2025/1/1	批	1	5,611.44	3,040.00	5 康明博设备
	横福店小计：					379,355.72	119,933.80	
	合计：					1,004,216.51	221,800.00	取整

十一、特别事项说明

评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，特予以声明：

1、对被评估单位存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相应责任。

2、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

3、根据资产购置合同，委估部分资产系监利市丰源物业管理有限公司购置，



被评估单位负责承诺在本次评估目的实现过程中，其对上述资产拥有管理、经营的权利。

评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性由被评估单位负责。资产评估师对评估对象的法律权属状况已给予了必要的关注，但不表明是对法律权属作出的保证。

4、评估结论是我们根据被评估单位提供的资产评估申报表和资料收集情况，选用适当的方法，通过综合分析计算和专业判断得出，只能作为资产年经营权（租金）价值的参考，不能将其视为可实现价值的保证。

5、本评估报告有效期内，如资产数量发生变化，应按原评估方法对资产额进行调整；如资产价格标准发生变化，并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进行资产评估。

6、本次评估范围基本信息以被评估单位最终申报数据为准。

7、本次评估范围内的房屋（不含装修）为被评估单位承租使用，租金按年缴纳，已缴租金剩余使用期限不足一年。本次参考原租赁合同，得出的为该房屋（不含装修）一年期的经营权（租金）价值。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续使用为前提条件；

2、本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和处置决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而不是交易价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、根据现行有关规定，本报告书评估结论使用有效期限通常自 2025 年 12 月 31 日起一年内有效。通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年或虽未超过一年，但评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论，需重新进行资产评估。

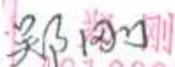
4、评估报告书的使用权归委托人所有，本评估报告及其评估结论仅供委托人和本报告列明的其他报告使用者为本报告书所载明的评估目的而使用，非为法律、行政法规之特别规定以及相关当事方另有约定，在未征得委托人和评估机构书面许可，评估报告书的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。其他任何第三者不当使用或依赖本评估报告及其评估结论所产生的后果不应由评估机构及其评估师承担任何责任。

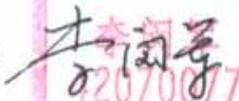
十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二六年一月二十日。



湖北·荆州

资产评估师：


资产评估师：


二〇二六年一月二十日



资产评估报告附件

- 1、资产评估委托合同复印件；
- 2、委托人《营业执照》复印件；
- 3、被评估单位《营业执照》复印件；
- 4、委估资产购置合同复印件；
- 5、评估对象图片；
- 6、委托人承诺函；
- 7、资产评估师承诺函；
- 8、本公司营业执照及备案公告复印件；
- 9、资产评估师职业资格证书复印件。



统一社会信用代码

91421023MAC7BUPD2B

营业执照



扫描二维码“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 监利市丰泰咨询有限责任公司

注册资本 壹仟万圆人民币

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2023年1月29日

法定代表人 赵春红

住所 湖北省荆州市监利市容城镇章华大道政务
大楼(自主申报)

经营范围 一般项目:工程造价咨询业务,财务咨询,招投标代理服务,政府
采购代理服务,采购代理服务,工程管理服务,承接档案服务外包
资产评估,土地调查评估服务,环保咨询服务,土壤污染治理与修
复服务,物业服务评估,社会稳定风险评估。(除许可业务外,可
自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)
许可项目:注册会计师业务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件
或许可证件为准)

仅供监利市城发汽车服务有限公司资
产评估使用

登记机关

2024年 月 日





营业执照

统一社会信用代码
91421023MAE9JM75X6



扫描二维码“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 监利市城发汽车服务有限公司

注册资本 壹佰万圆人民币

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2025年2月10日

法定代表人 王刚

住所 湖北省荆州市监利市容城镇红城乡恒福路
与红城大道交叉口恒福新里程2-148-150号
(自主申报)

经营范围 一般项目：机动车修理和维护；洗车服务；汽车零配件批发；汽车零配件零售；汽车装饰用品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

仅供监利市城发汽车服务有限公司资
产评估使用

登记机关



2025年1月21日

房屋租赁合同

出租方(甲方): 胡坤 李芳

承租方(乙方): 监利市城发汽车服务有限公司

根据《民法典》及有关法律法规,甲、乙双方在“平等、自愿、互利”的基础上,就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用,乙方承租使用甲方房屋事宜订立本合同。

一、甲方出租给乙方的门面房位于监利市容城镇先锋村一组原“先锋水果批发市场”水果市场前边1-8号门面。

二、租赁期限、用途

1、租赁期共 3 年, 2025 年 4 月 18 日起至 2028 年 4 月 17 日止。

2、乙方向甲方承诺,租赁该房屋仅作 汽配店、维修 使用,不得经营水果买卖。

3、租赁期满,甲方有权收回出租房屋,乙方应如期交还。乙方如要求续租,则必须在租赁期满 1 个月之前书面通知甲方,经甲方同意后,重新签订租赁合同。

三、租金及支付方式

1、该门面房年租金总额为人民币 ¥60000.00 元(大写 陆 万 0 仟 0 佰 0 拾 0 元整)。

2、房屋租金支付方式: 每年4月付清当年租金

四、房屋租赁合同生效后,乙方应向甲方交付 元押金(不计利息),合同期满押金退回,合同期未届满前不退押金。

五、乙方必须提前一个月交付租金,如有拖欠,按拖欠额每日收取 %的违约金。

六、承租期内乙方在不改变和影响房屋整体结构的前提下,可进行装修装饰;期满不续租,其装修材料由乙方自行处理,若拆除,其费用由乙方自理并恢复原貌。

七、合同期内,甲方应提供水、电供应,水、电费按月按表由甲方计收,同时乙方应自觉遵守甲方的水、电使用管理规定,如有违反,按甲方的水电管理办法处理。



恒福新里程商铺租赁合同

甲方：监利市景和资产管理有限公司（出租方）
地址：市民之家南四楼

乙方：监利市城发汽车服务有限公司（承租方）
身份证号：91421023MAE9JM75X8
电话：-----

根据《中华人民共和国民法典》及国家有关法律、法规，为明确双方权利、义务关系，经双方协商一致，同意就监利市恒福新里程的商铺租赁事宜，在平等自愿的基础上订立本合同。

第一条：定义

1. “本合同”指甲乙双方签订的本《商铺租赁合同书》及其所有附件（包括但不限于：《商铺位置图》、《身份证复印件》、《交付确认函》等。

2. “商铺”指甲方按照本合同约定出租给乙方用于开展经营活动的商业铺面或铺位。

3. “甲方”系指其权利义务继承人和在租赁届满时有权立即收回及占有商铺的物权人。

4. “乙方”系指在租赁商铺内的所有从业人员，如乙方包括一人以上，乙方在本合同中作出的一切承诺均被视为有组

成乙方的所有主体共同及连带责任的作出。

第二条：商铺的位置与面积

1. 甲方提供给乙方租赁使用的商铺位于监利市恒福新里程商业第2号楼148、149、150铺1楼、(以下简称“该商铺”)。租赁建筑面积205 m² (具体面积以房产部门实际测量的面积为准，详见附件一红线标识范围)。

2. 乙方对该物业的状况，包括但不限于对水、电、通讯、空调、燃气等设施的布局、容量限定和公摊率的均已充分了解，并接受为使用于乙方经营所需要。

第三条：商铺的用途

1. 甲方提供给乙方租赁使用的商铺用途为经营、展示之用，经营类别为：车辆美容。乙方如要改变经营项目为不属于以上类别的，须征得甲方的书面同意。乙方必须在国家工商行政管理部门批准的经营范围内依法、守约经营。若乙方超出经营范围，必须在甲方所限定的期限内整改，逾期不整改的，甲方有权单方解除合同并直接收回商铺，由此产生的一切后果与经济损失由承租方承担。

2. 乙方无权将所租赁的商铺及其附属设备设施进行投资、融资、抵押、担保、转卖、转租，如果乙方的上述行为给甲方造成损失，乙方应赔偿一切损失并承担由此引起的法律责任。

3. 如甲方把该商铺产权转让给第三方，在甲方确保本合同约定条款不变的前提下，乙方必须配合把甲方更名到新业主。

第四条：产权及租赁期保证

甲方保证依法拥有该商铺的出租权，完全有权对该商铺进行出租，倘若有任何第三人对本合同项下的该商铺提出权利主张，一律由甲方自行处理。

第五条：租赁期限及交付标准

1. 甲方提供乙方租赁使用的商铺租赁期：3年，从2025年11月1日起至2028年10月31日止。（交付之日甲乙双方签订交付确认函，具体以附件三为准。）

2. 甲方于2025年11月1日前将该商铺交予乙方装修使用，乙方须于接到甲方书面交房通知五日内办理商铺交验手续。逾期办理商铺交验手续在三十日内，乙方按天赔偿甲方（每天赔偿金额为：月租金的5%）；由于乙方原因逾期交验超过三十日，甲方有权终止本合同并追究乙方违约责任。若因甲方原因导致该商铺无法按期交付，则租赁期及开业日期相应顺延。甲方延迟超过三个月交房，乙方有权终止本合同并追究甲方退还双倍履约保证金的违约责任。

3. 租金起征时间为2025年11月1日至2028年10月31日止。

第六条：租金的缴纳、递增及支付方式

1. 乙方承租的该商铺，租金按成交价格40元/m²/月计算年租金为人民币98428.8元/年。

2. 乙方承租的商铺支付方式为：银行缴存，由甲方开具票据，以先付后租方式，甲方收到租金后应出示相应的有效票据。

第二十条：其他

1. 本合同有效期内发生的诉讼纠纷，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向该商铺所在地的人民法院起诉解决。

2. 本合同一式叁份，甲方贰份，乙方壹份，均具同等法律效力；本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）



法定代表人

授权代表（签字）

乙方（盖章）



法定代表人或

授权代表（签字）

2025年11月1日

监利市丰泰咨询有限责任公司
建设工程造价审核确认表

单位：元

发包人	监利市城发汽车服务有限公司			承包人	湖北龙飞建筑工程有限公司			
工程名称	监利市城发汽车养护中心分店装修改造工程			开工时间	2025年5月9日-2025年6月17日			
建筑面积	/	M2	工程地址	监利市容城镇前街水果批发市场	委托咨询 合同内容	结算审核	委托合同书编号	/
合同价款	小写：408,130.41			大写：肆拾万捌仟壹佰叁拾元肆角壹分				
结算送审价款	小写：448,520.57			大写：肆拾肆万捌仟伍佰贰拾元伍角柒分				
审核确认价款	小写：433,583.64			大写：肆拾叁万叁仟伍佰捌拾叁元陆角肆分				
核减金额	小写：14,936.93			大写：壹万肆仟玖佰叁拾陆元玖角叁分				
建设单位确认意见：			审核单位确认意见：			施工单位确认意见：		
 监利市城发汽车服务有限公司 建设单位：(盖章) 负责人：王刚 (签字) 2025年12月26日			 监利市丰泰咨询有限责任公司 审核单位：(盖章) 负责人：(签字) 2025年12月26日			 湖北龙飞建筑工程有限公司 施工单位：(盖章) 负责人：(签字) 2025年12月26日		

监利市丰泰咨询有限责任公司
建设工程造价审核确认表

单位：元

发包人	监利市丰源物业管理有限公司			承包人	湖北龙飞建筑工程有限公司			
工程名称	监利市丰源物业洗车服务装修改造工程			开工时间	2024年12月20日-2025年1月19日			
建筑面积	/	M2	工程地址	监利市红城乡红城大道	委托咨询 合同内容	结算审核	委托合同书编号	/
合同价款	小写：239,107.18			大写：贰拾叁万玖仟壹佰零柒元壹角捌分				
结算送审价款	小写：261,692.78			大写：贰拾陆万壹仟陆佰玖拾贰元柒角捌分				
审核确认价款	小写：244,750.23			大写：贰拾肆万肆仟柒佰伍拾元贰角叁分				
核减金额	小写：16,942.55			大写：壹万陆仟玖佰肆拾贰元伍角伍分				
建设单位确认意见：			审核单位确认意见：			施工单位确认意见：		
 监利市丰源物业管理有限公司 建设单位：(盖章) 负责人：刘勇 (签字) 年 月 日			 监利市丰泰咨询有限责任公司 审核单位：(盖章) 负责人：(签字) 年 月 日			 湖北龙飞建筑工程有限公司 施工单位：(盖章) 负责人：(签字) 年 月 日		

第一部分 协议书

委托人（全称）：监利市城发汽车服务有限公司

监理人（全称）：监利市丰景监理咨询有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：汽车养护中心(玉沙大道店)
2. 工程地点：监利市玉沙大道
3. 工程内容：室内地面、墙面、顶面、门窗及固定家具配件等装饰装修工程；

二、词语限

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 专用条件；
3. 通用条件；
4. 附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、项目总监理工程师

总监理工程师姓名：黄新宇，执业资格证书号：42014989

五、签约酬金

签约酬金：监理费采用包干价，包干费用：壹万陆仟元整（¥16000.00元）。

六、期限

1. 监理期限：

施工阶段监理服务期为2个月。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间：2025年5月12日。
2. 订立地点：监利市城发汽车服务有限公司
3. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

委托人：（盖章）

住所：_____

邮政编码：_____

法定代表人

或其授权的代理人：王刚

开户银行：_____

账号：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮箱：_____



监理人：（盖章）

住所：_____

邮政编码：_____

法定代表人

或其授权的代理人：王庭雄

开户银行：_____

账号：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮箱：_____



汽车保修设备合同

供方(卖方): 武汉市三牧汽车设备有限公司

需方(买方): 监利市城发汽车服务有限公司

供需双方本着互惠互利的原则, 经过充分协商, 订立本合同, 望自觉履行:

一、本合同确定买方向卖方购买总值为人民币(大写) 壹拾贰万玖仟捌佰捌拾捌元整(¥129888.00元)的设备。产品名称、品牌、型号、产地、数量和价格等详见设备、工具报价清单。

产品名称	规格型号	商标	单位	数量	单价	金额
设备一批		详见附清单	批	1	129888.00	129888.00
合计人民币金额(含普票1%):						129888.00

二、付款方式及期限: 签订合同十五日内需方预付设备定金金额计人民币: 陆万肆仟元整(¥65000.00元)。供方收到预付款定金后开始组织货源。供方在合同交货期内负责将产品运送至需方指定地址。交货当天供方安排工作人员对设备进行安装调试, 设备安装调试完毕后, 供方向需方提供足额、合法且符合税法规定的正式增值税发票, 需方在收到发票后十五日内付清剩余全部货款金额计人民币: 陆万肆仟捌佰捌拾捌元整(¥64888.00元)。

三、交货时间及地点: 供方收到需方定金后电话通知后7个工作日供方将货物运送至需方交货地址。

四、货到需方所在地后, 由供需双方共同清点货物, 数量无误后, 需方签收。如因运输过程造成的不妨碍设备正常使用的合理磨损, 不得成为需方拒收的条件。

五、质量要求和技术标准: 按原厂出厂标准。

六、配件、备件、工具等供应办法: 按供方出厂规定。

七、运输方式及费用承担:

采用 汽车物流 运输, 运费、保险和卸货费用由 供方 承担。

八、保修责任及期限:

在需方正确操作和维护设备的前提下, 供方从设备安装调试之日起对该设备提供(十二)个月的保修期。在保修期内, 产品出现质量问题, 供方负责免费维修或更换损坏部件; 若非产品质量问题而导致的故障, 供方维修设备的工时费用由供方承担, 其他费用由需方承担。需方负责监督操作人员严格按操作规程使用和保养, 以免造成人为故障的损失。(举升机保修2年)

九、售后服务:

1. 安装调试后, 供方为需方有关操作人员培训设备的使用及维护保养。

2. 保修期后, 供方对设备实行长期维修, 收取配件成本费及工时费。凡设备出现故障, 供方保证在接到需方书面通知后 3 小时内, 给予明确技术答复解决办法。在买卖双方均认为必要的情况下, 供方保证 48 小时内到达现场解决问题 (偏远地区除外)
3. 提供终身免费软件升级服务;
4. 如需方不按期付款设备将自动停机, 由此发生费用由需方全部承担。

十、违约责任:

1. 供方逾期交货的, 每逾期 1 天, 按逾期交货部分货款总额的 1% 支付违约金; 违约金不足以补偿需方实际损失时, 供方应赔偿需方的实际损失。
2. 需方逾期付款, 每逾期一天, 按货款总额的 1% 支付违约金; 违约金不足以补偿供方实际损失时, 需方应赔偿供方的实际损失。
3. 货款未付清供方前, 设备的所有权归供方, 需方不得将设备转让或作其他抵押。如需方抵押者转让为无效。设备最终权属于供方所有。供方有权随时将设备拆回。
4. 本合同未涉及的违约内容按《中华人民共和国民法典》有关规定处理。

十一、解决合同纠纷的方式:

本合同在履行中若发生纠纷, 双方应协商解决, 调解不成, 双方有权向监利市人民法院起诉。

十二、本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起即生效。

十三、本合同一式肆份, 双方各执贰份, 执行中若出现变更或增件事项, 双方应本着友好谈成的精神协商解决, 并签订补充协议, 补充协议和本合同均具同等法律效力。

<p>供方: 武汉市三牧汽车设备有限公司</p> <p>地址: 武汉市硚口区常码头 785 号常码头汽配用品市场 26 栋 15 号</p> <p>法定代表人: 刘厚斌</p> <p>委托代理人:</p> <p>电话: 13006383411</p> <p>开户行: 兴业银行股份有限公司武汉江汉支行</p> <p>账号: 4160 20100 1007 66923</p> 	<p>需方: 监利市红城乡恒福新里程 2-118-150 号门面</p> <p>地址: 监利市红城乡恒福新里程 2-118-150 号门面</p> <p>法定代表人: 王州</p> <p>委托代理人:</p> <p>电话:</p> 
---	---



供方（以下简称乙方）：康明博汽车美容用品连锁武汉营销中心

需方（以下简称甲方）：监利市丰源物业管理有限公司

签订时间：____年__月__日

以下条款经双方协商一致，双方必须共同遵守各项条款：

一、购销商品明细：

后附康明博销售出库单（详见附件1）。

二、合同货款总金额为：¥41662（大写人民币：肆万壹仟陆佰陆拾贰元整）（含3%税费1213元）

三、交货地点：监利市恒福新里程商业第2号楼148号一楼

四、运输方式及费用负担：

武汉到安装场地的运费由乙方承担；在运输途中因物流造成的损坏由乙方负责处理，保证甲方所购产品质量完好性。如因设备、产品质量问题及乙方过失产生的运输费用由乙方承担。

五、验收标准、方法及提出异议期限：

货到甲方场地后，按合同第一条内容所示的产品明细清点。甲方应对乙方交付的产品、规格型号、数量进行验收，如对产品规格型号、数量有异议当日向乙方提出。货物到甲方场地后货物安全责任由甲方负责。

六、安装事项：

甲方因使用、保管、保养不善等造成产品质量下降，或甲方在操作乙方提供的设备时，因人为操作不当造成设备损坏、人员伤害等损失的，乙方不承担甲方财产损失及人身伤害赔偿责任。因乙方产品质量问题造成的甲方财产损失及人身伤害，由乙方负责赔偿。

在履行合同过程中的纠纷由双方友好协商解决，协商不成时，由武汉市硚口区人民法院裁决。

十一、其它约定事项：本合同经双方签字和盖章后具备法律效力。

十二、售后服务要求：康明博设备质保凭证单（详见附件2）。

供方（乙方）：康明博汽车美容用品连锁武汉营销中心
单位名称（印鉴）：



需方（甲方）：监利市丰源物业管理有限公司
单位名称（印鉴）：



网络监控安装合同

采购方(甲方): 监利市丰源物业管理有限公司

供应方(乙方): 监利市道兵通讯经营部

根据《中华人民共和国民法典》及国家有关规定,结合工程的具体情况,经双方充分协商,签订本合同。

一、工程项目

1、工程名称: 网络监控系统供货及安装工程。

2、交货及安装工程地点: 监利市恒福新里程商业第2号楼148号一楼。

承包方式和承包范围: 本工程以包工包料、包质量、的形式由乙方包,乙方必须按照甲方确定的设计方案、系统功能、设备材料,承包整个系统的设备供应及安装和调试。(设计方案以甲方认可为准)。

二、技术标准及质量保证

1、布线标准:乙方遵照控系统技术规范布线施工。

2、乙方所供设备均以生产厂家提供的产品技术资料为技术标准。

3、乙方保证本项目所供产品均为合同中指定的产品,且包装为原包装。

三、工程造价

见附表:网络监控方案报价表。

四、竣工验收及付款方式



1、工程总价:人民币:5611.44 (大写人民币: 伍仟陆佰壹拾壹元肆角肆分) (含3%税费163.44元)

自合同签订日三天内,甲方向乙方支付,30%作为预付金,工程完成验收合格日起,七天内甲方付清剩余费用。

2、项目施工安装、调试完毕,由乙方通知甲方组织验收,并提供相应完整的验收资料。乙方自书面通知之日起,三天内由于甲方拖延不验收视为工程验收合格。

五、维修保养

1、本监控系统保修期为一年,终身维护。自工程完工并通过甲方及有关部门验收合格之日起计。保修期内,如系统发现故障,乙方必须在接到甲方通知之日起24小时内派员维修。

2、保修期届满后,甲方要求乙方修理的,以实际情况价格适当向甲方收费。

3、保修期届满后,甲乙双方另签订技术维护协议,乙方应对系统提供优惠的有偿技术维护。

4、甲方要求软硬件功能的改进,扩容不在保修之列,但乙方应继续为客户提供最优惠的服务。免费维修期内人为或自然灾害引起的故障或损坏,仅收取维修成本费。以下情况不属保修范围:自行拆卸改换机内任何部分(如:线路,零件)后造成损坏;非乙方指定的专业技术人员指导安装而引起的故障。

六、约定事项

1、为确保工期,争取提前竣工,由甲乙双方共同组成工程实施小组。

2、合同如需变更,甲、乙双方另行协商确定变更事宜,

双方签章生效，并作为本合同的附件。

七、合同执行中，若发生纠纷，由甲乙双方协商解决，若协商不成，提交仲裁委员会解决，直至提交法院审理。

八、本合同一式肆份，由甲方执叁份，乙方执壹份。

九、未尽事宜，由甲乙双方友好协商解决。

十、本合同经双方法定代表人或其授权的代表签字或加盖双方公章后之日生效。

货款两清后，合同效力终止。

甲方(公章):

授权代表(字):

年 月 日

乙方(公章):

授权代表(字):

年 月 日





前峰店



前峰店



前峰店



前峰店



前峰店



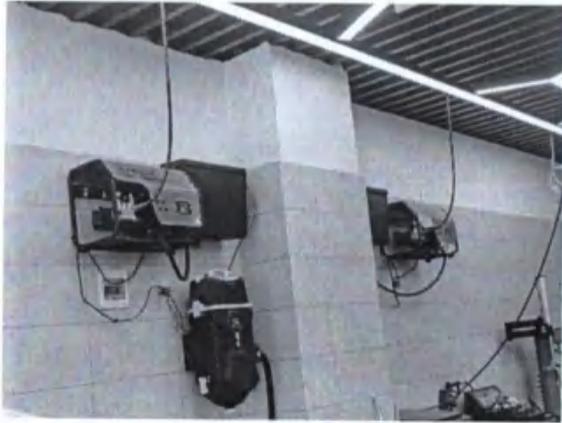
前峰店



前峰店



前峰店



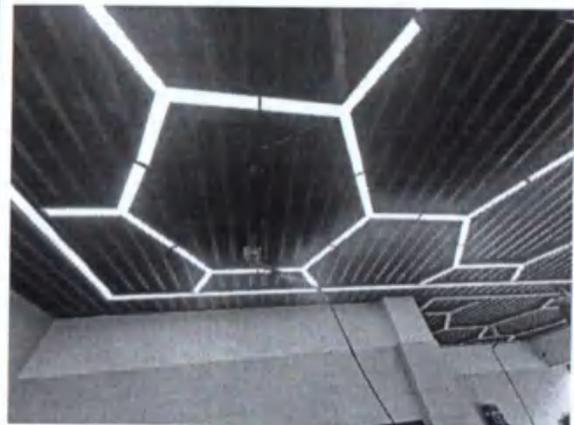
恒福店



恒福店



恒福店



恒福店



恒福店



恒福店



被评估单位承诺函

湖北智博资产评估有限公司：

本公司因资产租赁需要，特委托你公司对该经济行为涉及的位于监利市城发汽车服务有限公司先锋店、恒福店的固定资产一年期经营权（租金）市场价值以2025年12月31日为基准日进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、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、本公司确信对委估资产拥有管理、经营的权利。本单位对纳入评估范围的资产法律权属资料的真实性、合法性和完整性负责，任何与产权有关的纠纷与评估机构无关；
- 5、不干预评估工作。

被评估单位：监利市城发汽车服务有限公司

法定代表人

二〇二六年





资产评估师承诺函

监利市丰泰咨询有限责任公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司资产租赁行为涉及的位于监利市城发汽车服务有限公司先锋店、恒福店的固定资产一年期经营权（租金）市场价值以 2025 年 12 月 31 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、具备相应的职业资格；
- 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、对评估对象及所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二六年一月二十日



湖北智博资产评估有限公司 营业执照

营 业 执 照

统一社会信用代码
91421000MA9K2Q187

名称 湖北智博资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 郑刚
经营范围 资产评估(包括土地、房屋建筑物、机器设备、流动资产、无形资产等各类资产的评估)、资产权属鉴定、投资项目评估、企业信用评估、资产评估咨询、受托进行财务管理、资产评估人员。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2020年06月10日
营业期限 长期
住所 荆州市沙市区江津西路26号

登记机关
2020年 月 日

此件仅限本报告使用
再次复印无效

荆州市市场监督管理局

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



湖北智博资产评估有限公司 变更备案公告

荆州市财政局

荆财备函〔2020〕11号

此件仅限本报告使用
再次复印无效

变更备案公告

湖北智博资产评估事务所报来的《资产评估机构变更备案表》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86号)、《湖北省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(鄂财绩〔2017〕25号)、《关于加快资产评估机构备案管理工作的通知》(鄂财绩函〔2018〕3号)的有关规定,予以备案。变更备案的相关信息如下:

一、湖北智博资产评估事务所(合伙企业),变更后名称为湖北智博资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司(自然人投资或控股)。

二、出资额30万元人民币变更为100万元人民币。

三、变更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。





郑刚 资产评估师 证书编号
42100001



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：42100001

会员姓名：郑刚

证件号码：421002****2

所在机构：湖北智博资产评估有限公司



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：

郑刚



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 05 月 15 日



李闯军 资产评估师 证书编号
42070077



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：42070077

会员姓名：李闯军

证件号码：422421*****

所在机构：湖北智博资产评估有限公司



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：

李闯军



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 05 月 15 日



监利市城发汽车服务有限公司
资产租赁事宜涉及的固定资产一年期经营
权（租金）项目
资产评估说明

鄂智评报字（2026）第 004 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北智博资产评估有限公司

二〇二六年一月二十日



目 录

一、关于评估说明使用范围的声明	1
二、关于进行资产评估有关事项的说明	2
(一) 委托人、被评估单位概况	2
(二) 关于经济行为的说明	3
(三) 关于评估对象与评估范围的说明	3
(四) 关于评估基准日的说明	3
(五) 资产清查情况的说明	4
(六) 重大事项说明	4
(七) 资料清单	4



关于评估说明使用范围的声明

评估说明仅供财产评估主管机关，企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估工作之用，非为法律、行政法规之特别规定，评估说明的全部或部分内容不得提供给其他单位和个人，不得见诸于公开媒体。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

(一) 委托人

委托人名称：监利市丰泰咨询有限责任公司；

统一社会信用代码：91421023MAC7BUPD2B；

住 所：湖北省荆州市监利市容城镇章华大道政务大楼（自主申报）；

法定代表人：赵春红；

注册资本：10000.00 万元；

成立时间：2023 年 1 月 29 日；

经营范围：一般项目:工程造价咨询业务；财务咨询；招投标代理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；工程管理服务；承接档案服务外包；资产评估；土地调查评估服务；环保咨询服务；土壤污染治理与修复服务；物业服务评估；社会稳定风险评估；市场营销策划；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；价格鉴证评估。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

(二) 被评估单位名称

被评估单位名称：监利市城发汽车服务有限公司；

统一社会信用代码：91421023MAE9JM75X8；

住 所：湖北省荆州市监利市容城镇红城乡恒福路与红城大道交叉口恒福新里程 2-148-150 号（自主申报）（一照多址）；

法定代表人：王刚；

注册资本：100.00 万元；

成立时间：2025 年 2 月 10 日；

经营范围：一般项目：机动车修理和维护；洗车服务；汽车零配件批发；汽车零配件零售；汽车装饰用品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、

技术转让、技术推广。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

二、关于经济行为的说明

监利市城发汽车服务有限公司因资产租赁，需对该行为涉及的固定资产一年期经营权（租金）进行评估，本次评估目的系为该行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为固定资产一年期经营权（租金）。

（二）评估范围

本次评估范围是监利市城发汽车服务有限公司位于监利市城发汽车服务有限公司先锋店、恒福店的固定资产一年期经营权（租金），主要包括房屋建筑物（不含装修）、装修、设备设施。

1、房屋建筑物（不含装修）

房屋建筑物（不含装修）系监利市城发汽车服务有限公司承租房屋，其中先锋店出租方（甲方）为胡伟、李晨，年租金为 60000.00 元，租期为 2025 年 4 月 18 日至 2028 年 4 月 17 日，付款方式为年付；恒福店出租方（甲方）为监利市景和资产经营管理有限公司；年租金为 98,428.80 元，租期为 2025 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 30 日，付款方式为年付。

2、装修

委估装修账面价值为 694,333.87 元，详见下表：

序号	门店	购置单位	名称	购置日期	计量单位	数量	账面原值
1	先锋店	监利市城发汽车服务有限公司	装修	2025/6/17	项	1	449,583.64
2	恒福店	监利市丰源物业管理有限公司	装修	2025/1/19	项	1	244,750.23
		合计：					694,333.87

3、设备设施

委估设备设施共 69 项，账面价值为 151,453.84 元，主要为龙门举升机、后倾式扁平轮胎拆装机、轮胎平衡机、气动扩胎机、空压设备、清洗设备、工具器具等，具体详见资产评估明细表。

四、关于评估基准日的说明

本次确定评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

五、资产清查情况的说明

（一）资产清查核实的内容

被评估单位对纳入评估范围内的资产进行了全面的清查和盘点，以此资产清查的结果填写了资产评估的申报明细表，并对资产的产权状况进行了明确，对可能影响资产评估的重大事项进行了详细说明。被评估单位声明已提供了评估对象的法律权属资料，并对其真实性、合法性、完整性负责。

（二）资产的分布情况

委托评估的实物资产位于监利市城发汽车服务有限公司先锋店、恒福店。

（三）资产清查的过程与方法

1、资产清查的过程

评估人员在被评估单位的配合下进行资产察勘核实工作。对资产察勘核实工作中发现的问题与委托人交换意见，并就有关事项达成一致。

2、资产清查的方法

对委估资产进行了实地察勘，并与申报资料进行核对。

六、重大事项说明

1、本次评估范围内的房屋（不含装修）为本单位承租使用，租金按年缴纳，已缴租金剩余使用期限不足一年，本次评估租金期限设定为一年。

2、委估部分资产系监利市丰源物业管理有限公司购置，本公司在本次评估目的实现过程中，对上述资产拥有管理、经营的权利。

七、资料清单

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、委托人、被评估单位《营业执照》复印件；
- 3、委估资产购置合同复印件；
- 4、其他资料。

委托人：监利市城发汽车服务有限公司





监利市城发汽车服务有限公司
资产租赁事宜涉及的固定资产一年期经营
权（租金）项目
资产评估明细表

鄂智评报字（2026）第 004 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北智博资产评估有限公司

二〇二六年一月二十日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年12月31日

被评估单位：监利市城发汽车服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	购置单位	名称	购置日期	计量单位	数量	账面原值	年经营权(租金)价值	备注
一	前峰店							
1-1	监利市城发汽车服务有限公司	房屋(不含装修)	2025	项	1	60,000.00	60,000.00	按租赁合同确认租金 60000.00元/年
1-2	监利市城发汽车服务有限公司	装修	2025	项	1	449,583.64	32,500.00	
1-3	监利市城发汽车服务有限公司	汽车保修设备	2025/4/12	批	1	112,227.15	9,134.00	1养车机修设备、2洗美 设备、3洗车耗材
1-4	监利市城发汽车服务有限公司	汽车保修设备	2025/7/19	批	1	3,050.00	271.00	4养车机修设备
	前峰店小计:					624,860.79	101,905.00	
二	横福店							
2-1	监利市丰源物业管理有限公司	房屋(不含装修)	2025	项	1	98,428.80	98,428.80	按租赁合同确认租金 98428.8元/年
2-2	监利市丰源物业管理有限公司	装修	2025	项	1	244,750.23	17,900.00	
2-3	监利市丰源物业管理有限公司	网络监控系统	2025/1/1	项	1	30,565.25	3,665.00	
2-4	监利市丰源物业管理有限公司	犀牛壁挂式洗车机等一批	2025/1/1	批	1	5,611.44	3,040.00	5康明博设备
	横福店小计:					379,355.72	119,933.80	
	合计:					1,004,216.51	221,800.00	取整



固定资产——房屋、装修一年期经营权（租金）评估明细表

评估基准日：2025年12月31日

被评估单位：监利市城发汽车服务有限公司

序号	购置单位	名称	规格	购置日期	计量单位	数量	账面原值	年经营权（租金）价值	备注
一	前峰店								
1-1	监利市城发汽车服务有限公司	房屋（不含装修）		2025/4/18	项	1	60,000.00	60,000.00	按租赁合同确认租金 60000.00元/年
1-2	监利市城发汽车服务有限公司	装修		2025/6/17	项	1	449,583.64	32,500.00	
	前峰店小计：						509,583.64	92,500.00	
二	横福店								
2-1	监利市丰源物业管理有限公司	房屋（不含装修）		2025/11/1	项	1	98,428.80	98,428.80	按租赁合同确认租金 98428.8元/年
2-2	监利市丰源物业管理有限公司	装修		2025/11/19	项	1	244,750.23	17,900.00	
	横福店小计：						343,179.03	116,328.80	
	合计：						852,762.67	208,800.00	取整

金额单位：人民币元

固定资产——设备一年期经营权（租金）评估明细表

评估基准日：2025年12月31日

被评估单位：监利市城发汽车服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	营业网店	设备分类	名称	品牌	型号	规格/参数	购置时间	数量	单位	账面原值	年经营权 (租金) 价值	备注
1	前峰店	1养车机修设备	龙门举升机380V	世达	AE5105-3G		2025/4/12	4	台	33,297.33	2,276.00	
2	前峰店	1养车机修设备	后倾式扁平轮胎拆装机	优耐特	U-226		2025/4/12	1	台	6,432.44	642.00	
3	前峰店	1养车机修设备	轮胎平衡机(不含罩子)	优耐特	U-100J		2025/4/12	1	台	3,121.62	312.00	
4	前峰店	1养车机修设备	气动扩胎机	中世旁	220V		2025/4/12	2	台	1,418.92	141.00	
5	前峰店	1养车机修设备	螺杆式空压机	久一	10A/7.5KW/		2025/4/12	1	台	6,148.65	405.00	
6	前峰店	1养车机修设备	储气罐	中兴	0.6/8		2025/4/12	1	台	1,277.03	84.00	
7	前峰店	1养车机修设备	泵站油水分离器	国产	015QPS		2025/4/12	3	个	212.84	14.00	
8	前峰店	1养车机修设备	空气干燥机	国产	20HP/8		2025/4/12	1	台	1,655.41	109.00	
9	前峰店	1养车机修设备	空压机连接件	国产	高压管		2025/4/12	1	台	472.97	33.00	
10	前峰店	1养车机修设备	气动带量杯抽接油机	三牧	SM-6197		2025/4/12	1	台	898.65	90.00	
11	前峰店	1养车机修设备	0.5T变速箱运送顶	国产	SM32202 标准型号		2025/4/12	1	台	709.46	51.00	
12	前峰店	1养车机修设备	2T折叠式吊机	国产	SM32203 标准型号		2025/4/12	1	台	775.68	56.00	
13	前峰店	1养车机修设备	20T一体压床(配立顶)	劲拓	20T		2025/4/12	1	台	898.65	65.00	
14	前峰店	1养车机修设备	免拆式避震弹簧压缩机(带 套垫)	路得欣	免拆		2025/4/12	1	套	463.51	48.00	
15	前峰店	1养车机修设备	DY2015蓄电池测试仪	多一	2015		2025/4/12	1	台	425.68	44.00	
16	前峰店	1养车机修设备	三层零件工具车	英之锐	三层		2025/4/12	2	台	359.46	26.00	
17	前峰店	1养车机修设备	单气鼓	中环	山东		2025/4/12	4	个	737.84	77.00	
18	前峰店	1养车机修设备	单电鼓	中环	山东		2025/4/12	4	个	870.27	90.00	
19	前峰店	1养车机修设备	3T低位双泵千斤顶	三牧	低位双泵		2025/4/12	4	台	2,118.92	148.00	
20	前峰店	1养车机修设备	真空泵	路得欣	5L		2025/4/12	1	台	312.16	33.00	
21	前峰店	1养车机修设备	冷媒表	路得欣	硅油		2025/4/12	1	台	264.87	28.00	
22	前峰店	1养车机修设备	系统组合工具柜	英之锐	四组合		2025/4/12	1	套	15,418.93	1,037.00	

固定资产——设备一年期经营权（租金）评估明细表

评估基准日：2025年12月31日

被评估单位：监利市城发汽车服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	营业网店	设备分类	名称	品牌	型号	规格/参数	购置时间	数量	单位	账面原值	年经营权 (租金)价值	备注
23	前峰店	1养车机修设备	424件综合型维修工具车组	花旗	424件		2025/4/12	1	套	4,176.36	281.00	
24	前峰店	1养车机修设备	柴汽综合诊断仪	元征	X431-PRO3S+		2025/4/12	1	套	6,432.44	666.00	
25	前峰店	2洗美设备	美容工具车三层双	汇美	山东	双桶	2025/4/12	2	个	397.30	29.00	
26	前峰店	2洗美设备	免组装水鼓	三牧	广东	10米	2025/4/12	6	组	2,213.52	229.00	
27	前峰店	2洗美设备	免组装电鼓	三牧	广东	10米	2025/4/12	3	组	1,106.76	115.00	
28	前峰店	2洗美设备	免组装气鼓	三牧	广东	10米	2025/4/12	3	组	1,106.76	115.00	
29	前峰店	2洗美设备	免组装双管鼓	三牧	广东	10米	2025/4/12	3	组	1,702.70	177.00	
30	前峰店	2洗美设备	免组装边盖	三牧	广东	10米	2025/4/12	10	组	898.65	93.00	
31	前峰店	2洗美设备	组合鼓支架	定制		二合一	2025/4/12	3	个	1,135.14	117.00	
32	前峰店	2洗美设备	高压悬臂	海宝			2025/4/12	4	个	2,837.84	294.00	
33	前峰店	2洗美设备	高压悬臂支架	定制			2025/4/12	4	个	1,135.14	117.00	
34	前峰店	2洗美设备	高压悬臂枪托	汇美			2025/4/12	4	个	94.59	10.00	
35	前峰店	2洗美设备	高压枪管子	定制		美容区加高压枪管	2025/4/12	4	套	1,513.51	157.00	
36	前峰店	2洗美设备	金香S53C高压清洗机	浙江	S53C		2025/4/12	2	台	5,391.90	558.00	
37	前峰店	2洗美设备	恒水箱	汇美	36L	大水箱	2025/4/12	2	个	302.70	32.00	
38	前峰店	2洗美设备	连接件	汇美			2025/4/12	2	套	66.22	7.00	
39	前峰店	2洗美设备	移动吸尘器	路得欣			2025/4/12	2	个	605.41	54.00	
40	前峰店	2洗美设备	速驰分配机	速驰			2025/4/12	2	台	1,627.03	168.00	
41	前峰店	2洗美设备	脚踏脱水机	LUDE			2025/4/12	1	台	1,191.89	106.00	
42	前峰店	4养车机修设备	平衡支架			2T	2025/7/19	1	套	230.00	17.00	
43	前峰店	4养车机修设备	举升机安全支架				2025/7/19	2	台	390.00	28.00	
44	前峰店	4养车机修设备	手动齿轮油桶				2025/7/19	1	个	85.00	8.00	
45	前峰店	4养车机修设备	气动波箱油加注器				2025/7/19	1	个	395.00	41.00	

固定资产——设备一年期经营权（租金）评估明细表

评估基准日：2025年12月31日

被评估单位：监利市城发汽车服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	营业网店	设备分类	名称	品牌	型号	规格/参数	购置时间	数量	单位	账面原值	年经营权 (租金) 价值	备注
46	前峰店	4养车机修设备	34件水箱检漏仪				2025/7/19	1	套	365.00	35.00	
47	前峰店	4养车机修设备	气动风炮			8000r.p.m.适用螺纹值:	2025/7/19	1	把	380.00	36.00	
48	前峰店	4养车机修设备	气动棘轮				2025/7/19	1	把	450.00	43.00	
49	前峰店	4养车机修设备	气动棘轮				2025/7/19	1	把	360.00	35.00	
50	前峰店	4养车机修设备	大众正时工具			EA888	2025/7/19	1	套	200.00	14.00	
51	前峰店	4养车机修设备	爱丽舍正时工具			宝马迷你N12/14+13/16	2025/7/19	1	套	195.00	14.00	
52	横福店	5康明博设备	犀牛壁挂式洗车机				2025/1/19	2	台	6,592.00	688.00	
53	横福店	5康明博设备	6合一组合鼓				2025/1/19	3	套	6,303.60	658.00	
54	横福店	5康明博设备	无油静音空压机				2025/1/19	1	台	3,914.00	271.00	
55	横福店	5康明博设备	洗车机恒水箱36升				2025/1/19	2	个	412.00	43.00	
56	横福店	5康明博设备	壁挂式吸尘器				2025/1/19	2	个	1,339.00	134.00	
57	横福店	5康明博设备	高压摇臂				2025/1/19	5	个	3,038.50	317.00	
58	横福店	5康明博设备	泡沫枪				2025/1/19	3	把	1,030.00	108.00	
59	横福店	5康明博设备	高压摇臂短管2.5				2025/1/19	5	条	334.75	35.00	
60	横福店	5康明博设备	花洒枪头				2025/1/19	9	把	417.15	43.00	
61	横福店	5康明博设备	吹尘枪				2025/1/19	3	把	108.15	11.00	
62	横福店	5康明博设备	进口分配器				2025/1/19	3	个	3,708.00	386.00	
63	横福店	5康明博设备	智能高压水枪				2025/1/19	3	把	556.20	58.00	
64	横福店	5康明博设备	高压水管5米				2025/1/19	7	条	515.00	53.00	
65	横福店	5康明博设备	分配器连接				2025/1/19	6	个	123.60	12.00	
66	横福店	5康明博设备	德伟抛光机				2025/1/19	1	台	1,236.00	124.00	
67	横福店	5康明博设备	充电打蜡机				2025/1/19	1	台	370.80	39.00	
68	横福店	5康明博设备	增压泵				2025/1/19	1	个	566.50	60.00	

固定资产——设备一年期经营权（租金）评估明细表

评估基准日：2025年12月31日

被评估单位：监利市城发汽车服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	营业网店	设备分类	名称	品牌	型号	规格/参数	购置时间	数量	单位	账面原值	年经营权 (租金) 价值	备注
69	横福店	6网络监控系统	网络监控系统				2025/1/19	1	项	5,611.44	565.00	
		合计：								151,453.84	13,000.00	取整
		分类汇总如下：										
	前峰店	其中：	1养车机修设备							88,900.09	6,756.00	
	前峰店		2洗美设备							23,327.06	2,378.00	
	前峰店		3洗车耗材							-	-	
	前峰店		4养车机修设备							3,050.00	271.00	
	横福店		5康明博设备							30,565.25	3,040.00	
	横福店		6网络监控系统							5,611.44	565.00	
		合计：								151,453.84	13,000.00	取整