

江苏沿海生态科技发展有限公司拟资产出租涉及的机器  
设备租金的市场价值项目

## 资产评估说明

苏金汇通资评报字（2025）第Z-024号

（共1册，第1册）

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

2025年07月18日

# 资产评估说明目录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 .....	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分 关于评估对象和评估范围的说明 .....	3
第四部分 资产核实情况总体说明 .....	5
第五部分 评估技术说明 .....	7
第六部分 评估结论及其分析 .....	14
附件：关于进行资产评估有关事项的说明	

## 第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明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、行政法规规定外，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。

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

二零二五年七月十八日

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人暨产权持有单位编写并盖章，内容见附件。

### 第三部分 关于评估对象和评估范围的说明

#### 一、评估对象与评估范围内容

评估对象为江苏沿海生态科技发展有限公司拟资产出租涉及的机器设备（年、月、台班）租金。

评估范围为江苏沿海生态科技发展有限公司申报的机器设备。设备主要为推土机、U型渠一体成型机、柴油发电机、260马力轮式拖拉机等，设备存放于江苏沿海生态科技发展有限公司项目场地内，保养情况较好，目前在正常使用中。具体评估范围以委托人提供的资产评估申报明细表为准。

#### 二、实物资产的分布情况及特点

机器设备位于江苏沿海生态科技发展有限公司项目场地内（部分机器设备在盐城，部分机器设备在淮安），此次评估的机器设备共 21 台，具体详见下表。截止至评估基准日 2025 年 06 月 20 日，上述机器设备的账面原值合计为 4,046,443.00 元，账面净值未获取。

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
1	推土机导航仪器（含系统）	ST105 SE	七星耀华	台	1	2023-8-8	2024-1-8
2	推土机	SD17G-LPG	山推	台	1	2023-8-8	2024-1-8
3	U型渠一体成型机	U50	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15
4	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15
5	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15
6	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15
7	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2022-11-8	2022-11-22
8	农用挖掘机	307	卡特彼勒	台	1	2023-8-18	2023-8-30
9	液压挖掘机	323GX	卡特彼勒	台	1	2023-8-18	2023-8-30
10	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22
11	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22
12	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22
13	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22

江苏沿海生态科技发展有限公司拟资产出租涉及的机器设备租金的市场价值项目资产评估说明

14	260 马力轮式 拖拉机	LZ260 4	中国一拖（东 方红）	台	1	2022-11-21	2023-1-11
15	旋耕机	1CQ-3 20	泰州樱田农机 制造有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11
16	有机肥撒肥机	15 方/ 双竖螺 旋	山东天盛机械 科技股份有限 公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11
17	卫星定位整平 机	4.5 弯 梁伸缩	北京天宝伟业 科技有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11
18	卫星定位铲运 机	12PW- 350	宜兴瑞农农机 有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11
19	220 马力轮式 拖拉机	2204	道依茨	台	1	2022-10-31	2022-11-23
20	收发一体化 GNSS 接收机	DSZ3	云帆	台	1	2023-9-14	2023-9-14
21	收发一体化 GNSS 接收机	DSZ3	云帆	台	1	2023-9-14	2023-9-14

## 第四部分 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报明细表。根据产权持有单位提供的资产评估申报明细表及相关资料，制定了详细的现场工作方案，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2024年10月29日开始至2025年07月18日，对纳入评估范围的资产进行了现场了解、调查和核实。

#### （一）资产清查核实的过程

##### 1. 辅导企业相关人员清查资产、准备评估所需资料

辅导企业财务与相关资产管理人员按照资产的实际状况如实登记填写“资产评估申报明细表”、“资产调查表”，收集委评机器设备的相关产权证明文件和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

##### 2. 初步审查产权持有单位提供的清查评估明细表

通过查阅相关资产相关台账及档案资料，了解评估具体范围及对象，并通过审阅清查评估明细表，初步检查有无资产项目不明确、项目填列不全，并根据经验及掌握的有关资料，检查清查评估明细表有无重复、漏项等。

##### 3. 现场实地勘察

以企业填报的“资产评估申报明细表”为基础，对评估范围内的相关资产进行现场勘察核实。

##### 4. 补充、修改和完善资产评估申报评估明细表

根据现场实地勘察结果，修改完善资产评估申报明细表。

##### 5 核对产权证明文件

对评估范围的相关资产相关权属资料进行查验，以了解权属情况。

#### （二）资产清查核实的方法

根据企业提供的资产评估申报明细表，对设备进行逐项核实。现场勘察的内容主要包括：核对机器设备名称、结构、建筑面积是否与申报表一致；了解机器设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

无

### 三、资产清查核实结论

根据江苏沿海生态科技发展有限公司提供的资产评估申报明细表,资产评估师对本次评估的相关资产进行了清查核实工作,通过核实,申报的相关资产账表、账实相符,资产评估师未发现产权纠纷问题,资产权属清晰,也未发现产权持有单位存在其他未揭示的与评估对象有关的抵押、担保和诉讼事项。



## 第五部分 评估技术说明

### 一、委评资产的数量、账面原值、账面净值情况

评估范围评估范围为江苏沿海生态科技发展有限公司申报的机器设备。机器设备的账面原值为 4,046,443.00 元，账面净值未能获取。江苏沿海生态科技发展有限公司设备主要为推土机、U 型渠一体成型机、柴油发电机、260 马力轮式拖拉机等，设备存放于江苏沿海生态科技发展有限公司项目场地内，保养情况较好，目前在正常使用中。具体评估范围以委托人提供的资产评估申报明细表为准。

## 二、委评资产的特点、购置日期、类别

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	备注
								原值	
1	推土机导航仪器（含系统）	ST105 SE	七星耀华	台	1	2023-8-8	2024-1-8	5,943.00	
2	推土机	SD17G-LPG	山推	台	1	2023-8-8	2024-1-8	636,600.00	
3	U型渠一体成型机	U50	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	63,000.00	
4	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	70,000.00	
5	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	70,000.00	
6	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	70,000.00	
7	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2022-11-8	2022-11-22	70,000.00	
8	农用挖掘机	307	卡特彼勒	台	1	2023-8-18	2023-8-30	280,000.00	
9	液压挖掘机	323GX	卡特彼勒	台	1	2023-8-18	2023-8-30	690,000.00	
10	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	19,600.00	
11	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	19,600.00	
12	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	19,600.00	
13	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	19,600.00	
14	260 马力轮式拖拉机	LZ2604	中国一拖（东方红）	台	1	2022-11-21	2023-1-11	947,000.00	

江苏沿海生态科技发展有限公司拟资产出租涉及的机器设备租金的市场价值项目资产评估说明

15	旋耕机	1CQ-320	泰州樱田农机制 造有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	17,000.00	
16	有机肥撒肥机	15方/双竖螺旋	山东天盛机械科 技股份有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	134,500.00	
17	卫星定位整平机	4.5弯梁伸缩	北京天宝伟业科 技有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	55,000.00	
18	卫星定位铲运机	12PW-350	宜兴瑞农农机有 限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	143,000.00	
19	220 马力轮式拖拉机	2204	道依茨	台	1	2022-10-31	2022-11-23	691,000.00	
20	收发一体化 GNSS 接收机	DSZ3	云帆	台	1	2023-9-14	2023-9-14	12,500.00	
21	收发一体化 GNSS 接收机	DSZ3	云帆	台	1	2023-9-14	2023-9-14	12,500.00	
合 计					21			<b>4,046,443.00</b>	

### 三、委评资产核实的方法和结论

#### （一）委评资产核实的方法

1. 评估人员首先对产权持有单位提供的机器设备申报明细表与评估基准日的台帐进行核对，查阅相关资产明细账，并对申报内容的完整性进行初步审查。

2. 针对不同机器设备资产性质及特点，收集机器设备日常维护与管理制度的评估相关资料，并采取分类盘点的方法进行现场勘察，做到不重不漏，并对主要机器设备的实际状况进行认真观察和记录。

3. 向产权持有单位的机器设备管理人员了解机器设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，到现场察看机器设备外观、维护保养情况等。

4. 关注并了解委托评估机器设备是否涉及抵押、担保、融资租赁等事项。

#### （二）核查结论

1. 经核查，委评机器设备均处于使用状态。

2. 评估人员未发现委评机器设备基准日时存在抵押、担保、融资租赁等事项。

### 四、评估方法

#### （一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括市场法、收益法、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被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。

资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

评估对象涉及的机器设备，由于在市场上难以找到足够数量的与委评资产可比的交易案例，所以不适用市场法。且由于设备的技术贬值，市场供需等影响租

金的重要因素较难确定，因此不适用成本法。租金的本质是基于预期收益，综合考虑采用收益法中的积算法单独进行评估。

积算法，是从收益法中演变而来的一种计算方法，其基本思路为首先测算评估对象涉及的机器设备市场价值，再通过合理的资本化率或报酬率推算出机器设备出租的净收益，然后扣除出租时所发生的费用（租期内由承租人负责维修保养和管理等事项），包括管理费、维修费等确定评估对象（年、月、台班）租金，测算出评估对象包含的机器设备租金市场价值。

## （二）评估方法

收益法（积算法）：

机器设备租金=机器设备出租年净收益—维修费用—管理费用

收益还原法是运用适当的折现率，将预期的评估对象未来各期的正常年收益折算到评估基准日的现值，求和得出评估对象价格的一种评估方法。积算法则运用适当的折现率，将评估基准日的现值折算成未来一定年期内的场地租金收益。

计算公式如下：

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

其中：

A：出租年净收益

V：市场价值

r：折现率

g：净收益年增长率

n：收益期

## 五、评估案例

### 案例一：农用挖掘机【固定资产—机器设备评估明细表序号 8】

#### 1. 机器设备基本概况

机器设备名称：农用挖掘机

型号：307

生产厂家：卡特彼勒

购置日期与启用日期：2023年8月

委评机器设备位于江苏沿海生态科技发展有限公司项目场地内，保养情况

较好，成新度较高。

评估方法：收益法（积算法）

评估人员在企业有关人员的配合下，经现场查看，对委估设备进行了现场勘察。截止评估基准日该设备存放在江苏沿海生态科技发展有限公司项目场地内，为农用挖掘机 1 台，设备规格型号为 307，生产厂家为卡特彼勒，购置日期为 2023 年 8 月。

通过企业提供的机器设备合同以及相关财务数据，我们获取了机器设备的账面原值 280,000.00 元，根据农、林、牧、渔专用机械制造工业生产者出厂价格指数(上年同月=100)，评估基准日为 2025 年 06 月 20 日，可以计算出分类价格指数系数为 1.0040，由此可以得出

1、设备的重置单价=280,000.00 元×1.0040=281,120.00 元。

2、折现率的计算：通过中国债券网信息查询到评估基准日 2025 年 06 月 20 日的十年期国债到期收益率约为 1.6433%，通过信用风险、商业操作风险以及租赁物件贬值或损坏风险分析，给其不同的权重并进行打分，得到风险收益率为 4.4%，两者相加得到折现率为 6.04% 。

3、根据设备的原值大小，以及市场调查的结果，最终确定增长率为 4% 。

4、查询相关资料，设备的经济使用年限为 12 年，咨询相关专业人士，可收回的年限为经济使用年限的一半，为 6 年。

代入计算公式：

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

其中：

A：出租年净收益

V：市场价值

r：折现率

g：净收益年增长率

n：收益期

项目	取值	备注
重置成本 (V)	281,120.00	
增长率(g)	4%	
折现率 (r)	6.04%	
(r-g)	2.04%	

$(1 - (1+g)^n / (1+r)^n)$	0.1102	
出租年净收益 ( $A = V \times (r-g) / (1 - (1+g)^n / (1+r)^n)$ )	52,100.00	(取整至百元)

5、维修费率和管理费率按重置成本的 2%，可以计算出运营费用。

机器设备出租，增值税税率为 13%。

城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加税，三者以增值税为税基计算，其中城市维护建设税为 7%、教育费附加为 3%、地方教育附加税为 2%，合计 12%。

有效毛收入=年租金-运营费用+增值税，而增值税可以迭代计算得到数据。

通过市场资料，了解设备的空置率为 15%-40%，本次取 30%，将以上数据代入可以得到：

项目	取值	总价	备注
维修费	2.00%	5,622.40	按重置成本的 2% 计算, 取整至元
管理费	2.00%	5,622.40	按重置成本的 2% 计算, 取整至元
运营费用合计		11,244.80	
城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加税	12%	931.32	以增值税为税基计算, 取整至元
有效毛收入		41,786.52	有效毛收入=年租金-运营费用+增值税, 取整至元
空置率	30%		
潜在毛收入		59,695.03	有效毛收入 / (1-空置率) 取整至元
年租金收入 (不含税)		59,700.00	(取整至百元)
增值税	13%	7761	取整至元
年租金收入 (含税)		67,461.00	(取整至百元)

最终求得:

年租金收入 (含税) 的价格为 67,461.00 元。(取整至元)

月租金 (含税) = 67,461.00 元 ÷ 12 个月 = 5,621.75 元。(取整至元)

台班租金 (含税) = 67,461.00 元 ÷ 30 天 = 2,248.70 元。(取整至元)

## 第六部分 评估结论及其分析

### 一、评估结论

采用收益法（积算法）评估，于评估基准日 2025 年 06 月 20 日江苏沿海生态科技发展有限公司拟资产出租涉及的机器设备（年、月、台班）租金的市场价值为 858,348.00 元/年（大写人民币捌拾伍万捌仟叁佰肆拾捌元整）、71,528.00 元/月（大写人民币柒万壹仟伍佰贰拾捌元整）、2,384.00 元/台班（大写人民币贰仟叁佰捌拾肆元整）。本次评估的价值为含增值税价值。

以上评估结论是在一定的前提条件下成立的，评估报告使用者应当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。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

由于本次评估值获取的机器设备账面原值，而本次评估的是机器设备的租金情况，两者口径不相一致，故无法比较。

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

2025 年 07 月 18 日



### 固定资产—机器设备评估结果明细表

评估基准日：2025年6月20日

产权持有单位：江苏沿海生态科技发展有限公司

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	租金			备注
								元/年	元/月	元/台班	
1	推土机导航仪器(含系统)	ST105 SE	七星耀华	台	1	2023-8-8	2024-1-8	3,842.00	320.00	11.00	
2	推土机	SD17G-LPG	山推	台	1	2023-8-8	2024-1-8	116,616.00	9,718.00	324.00	
3	U型渠一体成型机	U50	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	11,639.00	970.00	32.00	
4	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	12,995.00	1,083.00	36.00	
5	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	12,995.00	1,083.00	36.00	
6	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	12,995.00	1,083.00	36.00	
7	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2022-11-8	2022-11-22	13,108.00	1,092.00	36.00	
8	农用挖掘机	307	卡特彼勒	台	1	2023-8-18	2023-8-30	67,461.00	5,622.00	187.00	
9	液压挖掘机	323GX	卡特彼勒	台	1	2023-8-18	2023-8-30	166,223.00	13,852.00	462.00	

10	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	3,616.00	301.00	10.00	
11	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	3,616.00	301.00	10.00	
12	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	3,616.00	301.00	10.00	
13	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	3,616.00	301.00	10.00	
14	260 马力轮式拖拉机	LZ2604	中国一拖（东方红）	台	1	2022-11-21	2023-1-11	176,506.00	14,709.00	490.00	
15	旋耕机	1CQ-320	泰州樱田农机制造有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	11,187.00	932.00	31.00	
16	有机肥撒肥机	15 方/双竖螺旋	山东天盛机械科技股份有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	32,996.00	2,750.00	92.00	
17	卫星定位整平机	4.5 弯梁伸缩	北京天宝伟业科技有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	16,724.00	1,394.00	46.00	
18	卫星定位铲运机	12PW-350	宜兴瑞农机有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	43,505.00	3,625.00	121.00	
19	220 马力轮式拖拉机	2204	道依茨	台	1	2022-10-31	2022-11-23	128,820.00	10,735.00	358.00	
20	收发一体化 GNSS 接收机	DSZ3	云帆	台	1	2023-9-14	2023-9-14	8,136.00	678.00	23.00	
21	收发一体化 GNSS 接收机	DSZ3	云帆	台	1	2023-9-14	2023-9-14	8,136.00	678.00	23.00	
合 计								<b>858,348.00</b>	<b>71,528.00</b>	<b>2,384.00</b>	

## 附件：关于进行资产评估有关事项的说明

### 企业关于进行资产评估有关事项的说明

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司接受江苏沿海生态科技发展有限公司委托，对江苏沿海生态科技发展有限公司拟资产出租涉及的机器设备在2025年06月20日的市场价值进行了评估，有关说明详见后附：委托方、产权持有单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

#### 一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

##### （一）委托人

企业名称：江苏沿海生态科技发展有限公司

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：洪剑陵

注册资本：5000万元整

统一社会信用代码：913208913212111082

成立日期：2014年11月12日

营业期限：2014年11月12日至\*\*\*\*\*

注册地址：中国（江苏）自由贸易试验区南京片区万寿路15号D4栋（信息申报）

经营范围：许可项目：建设工程施工；肥料生产（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：工程和技术研究和试验发展；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；生态恢复及生态保护服务；生态资源监测；土地整治服务；农业科学研究和试验发展；农业面源和重金属污染防治技术服务；水环境污染防治服务；土壤与肥料的复混加工；固体废物治理；水污染治理；技术推广服务；树木种植经营；工程管理服务；农业机械服务；肥料销售；建筑材料销售；农业专业及辅助性活动（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）

##### （二）产权持有单位

江苏沿海生态科技发展有限公司

## 二、评估目的

为委托人江苏沿海生态科技发展有限公司了解江苏沿海生态科技发展有限公司拟资产出租涉及的机器设备（年、月、台班）租金在 2025 年 06 月 20 日的市场价值，提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为江苏沿海生态科技发展有限公司拟资产出租涉及的机器设备（年、月、台班）租金。

### （二）评估范围

评估范围为江苏沿海生态科技发展有限公司申报的机器设备。江苏沿海生态科技发展有限公司设备主要为推土机、U 型渠一体成型机、柴油发电机、260 马力轮式拖拉机等，设备存放于江苏沿海生态科技发展有限公司项目场地内，保养情况较好，目前在正常使用中。具体见下表。

# 固定资产—机器设备评估申报明细表

评估基准日：2025年6月20日

产权持有单位：江苏沿海生态科技发展有限公司

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	备注
								原值	
1	推土机导航仪器（含系统）	ST105 SE	七星耀华	台	1	2023-8-8	2024-1-8	5,943.00	
2	推土机	SD17G-LPG	山推	台	1	2023-8-8	2024-1-8	636,600.00	
3	U型渠一体成型机	U50	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	63,000.00	
4	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	70,000.00	
5	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	70,000.00	
6	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15	70,000.00	
7	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2022-11-8	2022-11-22	70,000.00	
8	农用挖掘机	307	卡特彼勒	台	1	2023-8-18	2023-8-30	280,000.00	
9	液压挖掘机	323GX	卡特彼勒	台	1	2023-8-18	2023-8-30	690,000.00	
10	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	19,600.00	
11	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	19,600.00	
12	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	19,600.00	
13	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22	19,600.00	
14	260 马力轮式拖拉机	LZ2604	中国一拖（东方红）	台	1	2022-11-21	2023-1-11	947,000.00	
15	旋耕机	1CQ-320	泰州樱田农机制造有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	17,000.00	
16	有机肥撒肥机	15方/双竖螺旋	山东天盛机械科技股份有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	134,500.00	
17	卫星定位整平机	4.5 弯梁伸缩	北京天宝伟业科技有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	55,000.00	
18	卫星定位铲运机	12PW-350	宜兴瑞农农机有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11	143,000.00	

19	220 马力轮式拖拉机	2204	道依茨	台	1	2022-10-31	2022-11-23	691,000.00	
20	收发一体化 GNSS 接收机	DSZ3	云帆	台	1	2023-9-14	2023-9-14	12,500.00	
21	收发一体化 GNSS 接收机	DSZ3	云帆	台	1	2023-9-14	2023-9-14	12,500.00	
	合 计				21			4,046,443.00	

委托评估对象和评估范围与评估目的涉及的评估对象与评估范围一致。

**(三) 与评估对象有关的基本情况如下：**

机器设备位于江苏沿海生态科技发展有限公司项目场地内（部分机器设备在盐城，部分机器设备在淮安），此次评估的机器设备共 21 台，具体详见下表。截止至评估基准日 2025 年 06 月 20 日，上述机器设备的账面原值合计为 4,046,443.00 元，账面净值未获取。

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
1	推土机导航仪器（含系统）	ST105 SE	七星耀华	台	1	2023-8-8	2024-1-8
2	推土机	SD17G-LPG	山推	台	1	2023-8-8	2024-1-8
3	U型渠一体成型机	U50	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15
4	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15
5	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15
6	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2023-5-4	2023-12-15
7	U型渠一体成型机	U80	南通张小明机械有限公司	台	1	2022-11-8	2022-11-22
8	农用挖掘机	307	卡特彼勒	台	1	2023-8-18	2023-8-30
9	液压挖掘机	323GX	卡特彼勒	台	1	2023-8-18	2023-8-30
10	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22
11	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22
12	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22
13	柴油发电机	30KW	玉柴	台	1	2023-5-15	2023-5-22
14	260 马力轮式拖拉机	LZ2604	中国一拖（东方红）	台	1	2022-11-21	2023-1-11
15	旋耕机	1CQ-320	泰州樱田农机制造有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11
16	有机肥撒肥机	15 方/双竖螺旋	山东天盛机械科技股份有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11
17	卫星定位整平机	4.5 弯梁伸缩	北京天宝伟业科技有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11
18	卫星定位铲运机	12PW-350	宜兴瑞农农机有限公司	台	1	2022-10-28	2023-1-11
19	220 马力轮式拖拉机	2204	道依茨	台	1	2022-10-31	2022-11-23

20	收发一体化GNSS接收机	DSZ3	云帆	台	1	2023-9-14	2023-9-14
21	收发一体化GNSS接收机	DSZ3	云帆	台	1	2023-9-14	2023-9-14

#### 四、价值类型

(一) 本次价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：市场价值是指一项资产在交易市场上的价格，它是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下竞价后产生的双方都能接受的价格。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次房地产价值评估所选取的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2025年06月20日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为2025年06月20日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

#### 六、资产清查情况的说明

江苏沿海生态科技发展有限公司自2024年10月30日开始成立了资产清理领导小组，由财务部牵头，组织下属各单位对设备等资产进行了全面清查核实，编制出资产评估申报明细表。

1、列入本次清查范围的资产，是公司的机器设备，账面原值合4,046,443.00元，账面净值未获取。

##### 2、实物资产分布地点

本次评估的21台机器设备均安装在江苏沿海生态科技发展有限公司项目上。

##### 3、清查方法

运用实地盘点，确定其实有数量，对确定拟资产拍卖资产进行分类登记申报。



#### 4、清查结论

在资产清查所知范围内，清查情况表明：

实物资产的清查情况与申报明细一一核对，资产评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

#### 七、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估不存在影响资产清查的事项。

#### 八、资料清单

- 1、《营业执照》复印件；
- 2、资产出租及评估的请示；
- 3、购置发票或合同；
- 4、其他与资产评估相关的资料等。

(以下无正文)

(本页无正文，为委托方和产权持有单位签署页)

委托方及产权持有单位（签章）：

法定代表人（签章）：

日期： 年 月 日