

本报告依据中国资产评估准则编制

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

资产评估报告

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

二〇二五年七月十八日

目 录

声 明	1
摘要	2
正文	4
一、 委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程和情况	10
九、 评估假设	11
十、 评估结论	12
十一、 特别事项说明	12
十二、 资产评估报告使用限制说明	12
十三、 资产评估报告日	14
附 件	16

声 明

一、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执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。

六、资产评估师本人或其业务人员已对评估对象进行必要的实地勘查。

七、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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

八、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的资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

九、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与资产评估师及其所在评估机构无关。

十一、评估报告使用者应对评估报告中所提及的特别事项说明和使用限制予以关注。

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 资产评估报告

摘要

苏金汇通资评报字（2025）第 Z-024 号

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受江苏沿海生态科技发展有限公司委托,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,按照必要的评估程序,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(年、月、台班)租金在 2025 年 06 月 20 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

一、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。对于将本报告全部或部分引作除上述目的以外的其他目的之用的客观性和可行性,本公司未作研究,故对因此而造成的任何后果不承担相应责任。

二、评估对象和评估范围

1. **评估对象:**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。

2. **评估范围:**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。具体见附件 1:资产评估结果明细表。

三、价值类型及其定义

价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

市场价值：是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事未受任何强迫的情况下，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。

四、评估基准日

评估基准日为 2025 年 06 月 20 日。

五、评估方法

收益法（积算法）。

六、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。

评估结果明细详见附件 1：资产评估结果明细表。

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。

七、评估报告的使用及有效期

本报告的使用期限为自评估基准日起一年，即自 2025 年 06 月 20 日至 2026 年 06 月 19 日。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司
二〇二五年七月十八日

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租金的市场价值项目 资产评估报告

正文

苏金汇通资评报字（2025）第 Z-024 号

江苏沿海生态科技发展有限公司：

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（以下简称委托人）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立性、客观性、公正性的原则，按照公认的资产评估方法，对本报告约定的评估目的涉及的评估对象——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）租金的市场价值进行了评估工作。产权持有单位对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员对委估对象实施了实地查勘、市场调查与询证，履行了必要的评估程序，对委估对象在评估基准日 2025 年 06 月 20 日所表现的市场价值做出了公允反映。现谨将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（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

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

（四）委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、产权持有单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，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者。

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。对于将本报告全部或部分引作除上述目的以外的其他目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

三、评估对象和评估范围

1、**评估对象**：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。

2、**评估范围**：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。具体见附件 1：资产评估结果明细表。

四、价值类型及其定义

（一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值。

市场价值：是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事未受任何强迫的情况下，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。

（二）价值类型的选择说明

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身状况，确定本次评估选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是：2025 年 06 月 20 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托人一致商定。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价格标准和利率、汇率、税率价格。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据、经济行为依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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）
2. 《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）
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36号）
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令）
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权〔2009〕941号）
9. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令〔2016〕2第32号）

（二）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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）
4. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）
5. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）

6. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）
9. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）
10. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）
11. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
13. 《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）

（三）权属依据

1. 产权持有单位提供的资产评估申报表、承诺函等
2. 产权持有单位提供的资产购置发票、合同等

（四）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国统计出版社）
2. 估价人员现场实地查看、搜集和记录、整理的相关资料
3. 本评估机构评估专业人员通过市场调查以及查阅相关书刊资料和网站等途径获取的相关评估依据等

（五）经济行为依据

1. 《江苏沿海生态科技发展有限公司总经理办公会会议纪要》等本次评估的经济行为文件

七、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）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限内的场地租金收益。

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

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权界定，具体步骤如下：

1. 了解被评估单位情况以及委估资产历史和现状；
2. 根据委估的内容到现场进行实地核实，并对资产状况进行查勘、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

3. 根据委估资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；
4. 查阅委估资产的产权证明文件。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有委评资产已经处在交易的过程中，根据委评资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假设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，彼此都有获取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做出理智的判断。

（二）具体假设

1. 本次评估是以本咨询报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 无重大变化假设：假设国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 无不利影响假设：假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的委评资产造成重大不利影响。

4. 持续使用假设：假设评估对象未来将按目前的用途持续使用。

5. 本次评估设定的租金交易方式为先付后用、季付。

以上假设条件是本次评估结论成立的基础，如果上述假设条件发生变化，可能对评估结论产生影响甚至导致评估结论失效，在此情况下不宜直接使用本评估结论。

十、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。

评估结果明细详见附件 1：资产评估结果明细表。

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。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二)未能获取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

不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四)重要的利用专家工作及报告情况

无。

(五)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

无。

(六)重大期后事项

无。

(七)评估程序受限的有关情况以及本我们采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

评估师未对机器设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，也未对隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

(八)其他需要说明的事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使

用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师于 2025 年 07 月 18 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(签字盖章页)

资产评估师:

资产评估师:

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二五年七月十八日

附 件

- 附件一： 资产评估结果明细表
- 附件二： 《资产评估业务委托合同》及补充协议
- 附件三： 委托人及产权持有单位营业执照复印件
- 附件四： 委托人及产权持有单位承诺函
- 附件五： 本次评估对应的经济行为文件
- 附件六： 现场勘察照片
- 附件七： 资产权属资料
- 附件八： 资产评估师承诺函
- 附件九： 评估机构营业执照复印件、资产评估备案证书、资产评估
单位会员、执业会员电子证书