

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏沿海天楹新能源有限公司拟出租南通市
如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘年租金评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2024]第784号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年一月十五日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
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	13
十三、资产评估报告日	14



资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 2、委托人营业执照复印件
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 4、委托人及鱼塘占用人承诺函
- 5、签名资产评估师的承诺函
- 6、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件
- 7、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 9、资产评估委托合同复印件
- 10、资产评估汇总表或者明细表



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、行政法规规定及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清单由委托人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、资产评估师已经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；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。



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。



江苏沿海天楹新能源有限公司拟出租南通市
如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘年租金资产评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2024]第784号

江苏沿海天楹新能源有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏沿海天楹新能源有限公司拟出租南通市如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘在2024年11月4日的年租金市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：2024年11月1日，江苏沿海天楹新能源有限公司召开2024年第14次公司办公会，会议原则同意关于启动如东凌洋农场315MW渔光互补光伏发电项目渔业养殖招租事项的议案，为此需进行资产评估。

2、评估目的：为委托人拟出租南通市如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘提供年租金市场价值参考。

3、评估对象：江苏沿海天楹新能源有限公司拟出租南通市如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘的年租金市场价值。

4、评估范围：南通市如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘，共35项，拟出租鱼塘净水面积共为6,134.73亩。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2024年11月4日。

7、评估方法：市场法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论



经评估，江苏沿海天楹新能源有限公司拟出租南通市如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘在评估基准日 2024 年 11 月 4 日的年租金市场价值为人民币 **214.10 万元**，大写金额人民币：**贰佰壹拾肆万壹仟元整**。

本报告的评估结论包含增值税。是委评鱼塘在设定为渔业养殖用途、租期为 5 年、付款方式为年付前提下的年租金市场价值，不含水电费等。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2024年11月4日至2025年11月3日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

本次评估范围江苏凌洋农场养殖区内鱼塘，拟出租鱼塘净水面积共为 6,134.73 亩，占用土地未分割办理权证，拟出租鱼塘净水面积由委托人申报并经评估人员现场核实，未考虑可能存在的鱼塘净水面积差异对评估结论的影响。

重要提示

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。



江苏沿海天楹新能源有限公司拟出租南通市
如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘年租金资产评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2024]第784号

江苏沿海天楹新能源有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏沿海天楹新能源有限公司拟出租涉及的鱼塘在 2024 年 11 月 4 日的年租金市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人：江苏沿海天楹新能源有限公司

统一社会信用代码：91320623MAD04D6M64

类型：其他有限责任公司

住所：江苏省南通市如东县洋口镇凌洋垦1号

法定代表人：黄晶生

经营范围：许可项目：建设工程施工；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；电气安装服务；水产养殖（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：新兴能源技术研发；太阳能发电技术服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；风力发电机组及零部件销售；电力行业高效节能技术研发；以自有资金从事投资活动；储能技术服务；节能管理服务；生物质能技术服务；智能输配电及控制设备销售；港口设施设备和机械租赁维修业务；光伏发电设备租赁；煤炭及制品销售；光伏设备及元器件销售；新能源原动设备



销售；合同能源管理；风力发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水产品零售；技术推广服务；科技推广和应用服务（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

2024年11月1日，江苏沿海天楹新能源有限公司召开2024年第14次公司办公会，会议原则同意关于启动如东凌洋农场315MW渔光互补光伏发电项目渔业养殖招租事项的议案，为此需进行资产评估。

本次评估目的是为委托人拟出租南通市如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘提供年租金市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：江苏沿海天楹新能源有限公司拟出租南通市如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘的年租金市场价值。

2、评估范围：南通市如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘，共 35 项，拟出租鱼塘净水面积共为 6,134.73 亩。

上述资产具体明细由委托人申报。本次委托评估范围与经济行为涉及的评估范围完全一致。

3、鱼塘主要状况及特点

（1）权益状况

委评鱼塘所占土地已由江苏省沿海开发集团有限公司领取了“苏（2020）如东县不动产权第 0011144 号”《不动产权证书》，土地使用权性质为划拨，用途为农用地，土地使用权面积为 11203263 平方米，使用期限至 2049 年 8 月 17 日。委托人江苏沿海天楹新能源有限公司与江苏省沿海开发集团有限公司签订土地承包合同，承包土地的用途为渔光互补项目建设与运营，承包期限 20 年，自 2023 年



4月26日起至2043年4月25日止，承包土地总面积为6760亩。委托人拟将该承包土地上的鱼塘出租，鱼塘净水面积为6134.73亩。

（2）区位状况

江苏凌洋农场养殖区位于如东县凌洋垦区，东临黄海，南依如东小洋口旅游度假区，西靠临海高等级公路(G228)，北侧以北凌河为界；距离市中心约65.5公里，距离马塘收费站（S28启扬高速入口）约34公里；道路通达性一般；基础设施完备度一般；周围环境一般。

（3）实物状况

委评鱼塘共35项，出租净水面积共6134.73亩；各池塘深度不等，普遍在1.5m-2m左右；鱼塘四周均有水泥护坡或土护坡，鱼塘两侧有土路、砂砾石路或水泥路；委评鱼塘为“渔光一体”鱼塘。

（4）出租方案

委评鱼塘设定为渔业养殖用途，将用于循环水槽鮰鱼养殖，租期为5年，按年支付。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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。

五、评估基准日

1、本项目评估基准日为2024年11月4日。

2、此基准日是委托人综合考虑尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据



1、2024年11月1日《江苏沿海天楹新能源有限公司公司办公会会议纪要第14号》。

(二) 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、《中华人民共和国土地管理法》（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订）。

3、《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订）。

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）。

5、《中华人民共和国民法典一第二编 物权》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

6、《中华人民共和国民法典一第三编 合同》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

7、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日发布，2020年11月29日修订）。

8、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）。

9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）。

10、《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）。

11、财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）。

12、《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）。

13、《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313号）。



14、其他相关的法律、法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估委托合同》（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、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

（四）权属依据

- 1、《国有土地使用证》复印件。
- 2、《土地承包合同》复印件。

（五）取价依据

- 1、评估人员收集的类似鱼塘的市场租金询价和相关租金信息资料。
- 2、评估人员对拟出租鱼塘的实地勘查工作记录及其他与作价相关资料。
- 3、高邮市农村产权交易中心网。
- 4、南通市公共资源交易平台。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

养殖鱼塘租金的评估方法主要有市场法、收益法、成本法等几种方法。

委评鱼塘拟出租用途为渔业养殖，我们在对其进行实地勘查和对类似鱼塘调



查后，认真分析了影响委评鱼塘年租金的相关因素，考虑到目前与委评鱼塘类似供需圈、结构、用途相近的鱼塘租赁交易市场比较活跃，其中不乏与委评鱼塘具有良好替代性的租赁案例，故优先采用市场法评估；由于类似用途的鱼塘转让案例少，类似用途鱼塘的运营管理费、资本化率等指标难以测算，不具有采用收益法测算的基础，故无法采用收益法反算；采用成本法测算时，我们未能找到类似用于鱼塘养殖地租，且成本也无法准确反映出该鱼塘市场租金水平，故也不适宜采用成本法进行评估。故采用市场法进行评估。

（二）评估方法的介绍

市场法是通过广泛收集同等或类似地段的相同用途的鱼塘的市场租赁案例，从中选取 3 个可比实例，建立价格的可比基础，然后进行交易情况、市场状况、权益状况、区位状况和实物状况的修正，然后综合评估，得出委评鱼塘的年租金市场价值。市场法的适用公式为：

$$\text{年租金市场价值} = \text{可比实例年租金价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{权益状况修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数}。$$

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导委托人清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

依据资产评估申报表，评估人员会同委托人及资产管理有关人员，对所申报的养殖鱼塘进行盘点和现场勘查，同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、分布、权益状况、区位状况和实物状况。

3、核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资



料。

4、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和委托人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到表实相符。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、资产持续使用假设：假设委评鱼塘按渔业养殖用途持续使用下去。

2、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。



（二）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、无其他不可预测和不可抗力因素对委评鱼塘造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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

（一）评估结论

经市场法评估，江苏沿海天楹新能源有限公司拟出租南通市如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘在评估基准日 2024 年 11 月 4 日的年租金市场价值为人民币 **214.10 万元，大写金额人民币：贰佰壹拾肆万壹仟元整。**

本报告的评估结论包含增值税。是委评鱼塘在设定为渔业养殖用途、租期为 5 年、付款方式为年付前提下的年租金市场价值，不含水电费等。

（二）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

由于委评鱼塘首次以“渔光一体”鱼塘的用途进行出租，原出租用途仅为常规鱼塘，委评鱼塘的历史租金价值与本次评估租金市场价值内涵不同，故无法进行评估差异分析。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2024年11月4日至2025年11月3日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形



本次评估范围江苏凌洋农场养殖区内鱼塘，拟出租鱼塘净水面积共为6,134.73亩，占用土地未分割办理权证，拟出租鱼塘净水面积由委托人申报并经评估人员现场核实，未考虑可能存在的鱼塘净水面积差异对评估结论的影响。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（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

无。

（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

无。

（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

无。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及相关监管机构和部门使用。

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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2025年1月15日。

资产评估师：

资产评估师：

江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年一月十五日



资产评估报告附件



附件一

与评估目的相对应的经济行为文件复印件



附件二

委托人营业执照复印件



附件三

评估对象涉及的主要权属证明资料复印件



附件四

委托人及鱼塘占用人承诺函



委托人及鱼塘占用人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因鱼塘出租事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的南通市如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘租金进行评估，评估基准日为 2024 年 11 月 4 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、我们所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。
- 3、本次申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本次评估对象涉及的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本次评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

委托人及鱼塘占用人：江苏沿海天楹新能源有限公司

（盖章）

负责人：（签名）



附件五：

签名资产评估师的承诺函



资产评估师承诺函

江苏沿海天楹新能源有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟出租南通市如东县江苏凌洋农场养殖区内鱼塘的年租金市场价值，以 2024 年 11 月 4 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：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、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：

年 月 日



附件六

资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件



附件七

资产评估机构法人营业执照副本复印件



附件八：

负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件



附件九：

资产评估委托合同复印件



附件十：

资产评估汇总表或者明细表

