

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

# 资产评估说明

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

第一部分 关于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 资产评估说明 .....	3
一、评估对象与评估范围说明 .....	3
(一) 评估对象与评估范围内容 .....	3
(二) 实物资产的分布情况和特点 .....	3
(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值） .....	4
二、资产核实情况总体说明 .....	4
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	4
(二) 影响资产核实的事项及处理方法 .....	5
(三) 核实结论 .....	5
三、评估技术说明 .....	5
(一) 房地产的数量及基准日的账面构成情况 .....	5
(二) 房地产的权益状况、区位状况及实物状况 .....	5
(三) 资产核实的方法和结论 .....	5
(四) 评估方法选取的依据和理由 .....	6
(五) 评估结果 .....	6
(六) 评估变动原因分析 .....	6
(七) 评估举例 .....	7
(八) 特别事项说明 .....	11
四、评估结论及分析 .....	11
(一) 评估结论 .....	11
(二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 .....	11



## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构、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。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年一月十五日



## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人编写并提供，原文附后。



## 第三部分 资产评估说明

### 一、评估对象与评估范围说明

#### (一) 评估对象与评估范围内容

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。

#### (二) 实物资产的分布情况和特点

##### (1) 权益状况

委评鱼塘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。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。

### **（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）**

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

## **二、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**

接受项目委托后，资产评估师首先向委托人提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求委托人进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，然后成立了以现场项目负责人为主的资产核实小组，根据制定的现场核实计划，项目组成员核实工作共进行了1天，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表中与实际不符项目经委托人确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、先期派遣专业人员，指导委托人资产管理人员进行资产的清查、申报，按照我们提供的“评估申报明细表”及其填写要求、资料清单，进行登记填报；对被评估资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集，并按照我们提供的资料清单进行申报。

2、评估人员根据委托人填报的资产评估申报明细表，与取得的相关权属等资料进行核对，了解委估资产及具体范围，检查有无填项不全、资产项目不明确，申报表有无漏项等问题。

3、我们与委托人相关人员一起对委评资产进行现场实地勘查，记录其区位状况、实物情况，并对其主要结构如墙体、屋面、门窗、楼地面等部位逐项查勘。在现场勘查过程中与委托人和资产使用人员广泛的交流，了解委评资产权属、使用、装修、出租等情况。

4、我们除了收集委评资产的相关资料外，对委评资产评估取价涉及的市场租金和相关租金信息资料进行搜集。



## （二）影响资产核实的事项及处理方法

评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

## （三）核实结论

1、本次评估范围为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，该鱼塘净水面积为委托人申报并经评估人员核实。

## 三、评估技术说明

### （一）房地产的数量及基准日的账面构成情况

委评鱼塘共 35 项，鱼塘净水面积合计 6134.73 亩，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，本次评估无法列示账面构成情况。

### （二）房地产的权益状况、区位状况及实物状况

#### 1、权益状况

委评鱼塘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。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、区位状况及实物状况

区位状况及实物状况详见上文“一、评估对象与评估范围说明”之“（二）实物资产的分布情况及特点”。

### （三）资产核实的方法和结论

见上文“资产核实情况总体说明”之“（三）核实结论”。



#### （四）评估方法选取的依据和理由

##### 1、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。

##### 2、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养殖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：

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

#### （五）评估结果

委评鱼塘在评估基准日 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**。

#### （六）评估变动原因分析

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，故无法进行评估变动原因分析。



## （七）评估举例

市场法评估举例：南通市如东县凌洋农场鱼塘三区 01（见评估明细表序号 9）

### 1、选择可比案例及确定比较因素

评估人员现场勘查后，收集到与委评鱼塘类似的租赁实例若干，根据替代原则，选取同一供需圈的三个租赁案例作为可比案例，具体如下：

案例	A	B	C
案例位置	扬州市公道镇河西村	高邮市甘垛镇官林村	海门区畜禽良种繁殖场北场
租金对应日期	2022 年 5 月	2022 年 1 月	2024 年 10 月
用途	渔光互补鱼塘	渔光互补鱼塘	鱼塘
鱼塘净水面积（亩）	400	130	14
含税年租金单价（元/亩/年）	455	350	428

### 2、比较因素条件指数表

评估师根据鱼塘的市场交易情况，选择鱼塘的权益、区位及实物状况并确定相应因素指数作为编制依据。

表 1：可比案例情况表

修正因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地 址		南通市如东县凌洋农场鱼塘三区 01	扬州市公道镇河西村	高邮市甘垛镇官林村	海门区畜禽良种繁殖场北场
年租金（元/年·亩）		待估	455	350	428
交易日期		2024 年 11 月 4 日	2022 年 5 月	2022 年 1 月	2024 年 10 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区位状况	交通条件	距离马塘收费站（S28 启扬高速入口）约 34 公里，交通条件一般	距离扬州市收费站（S28 启扬高速入口）约 26 公里，交通条件一般	距离高邮收费站（G2 京沪高速入口）约 35 公里，交通条件一般	距离南通开发区收费站（G15 沈海高速入口）约 11 公里，交通条件优
	位置条件	距离市中心约 65.5 公里，位置条件较劣	距离市中心约 33 公里，位置条件一般	距离市中心约 67 公里，位置条件较劣	距离市中心约 33 公里，位置条件一般
	区域养殖业集聚度	区域养殖集聚度一般	区域养殖集聚度一般	区域养殖集聚度一般	区域养殖集聚度一般



	养殖类型	淡水	淡水	淡水	淡水
	基础设施完备度	基础设施完备度一般	基础设施完备度一般	基础设施完备度一般	基础设施完备度一般
	周围环境	距污染物、危险设施较远,水质一般,周围环境一般	距污染物、危险设施较远,水质一般,周围环境一般	距污染物、危险设施较远,水质一般,周围环境一般	距污染物、危险设施较远,水质一般,周围环境一般
权益状况	租赁用途	渔光互补鱼塘	渔光互补鱼塘	渔光互补鱼塘	鱼塘
	付款方式	年付	年付	年付	年付
	租赁期限	5年	5年	5年	3年
实物状况	临路状况	临路状况一般	临路状况较优	临路状况一般	临路状况一般
	鱼塘养殖规模	228.162亩,面积较优	400亩,面积一般	130亩,面积优	14亩,面积优
	鱼塘形状	鱼塘形状一般	鱼塘形状一般	鱼塘形状一般	鱼塘形状一般
	渔业设备设施	饵料投放设备、配电设备等配套设施配备度低	饵料投放设备、配电设备等配套设施配备度高	饵料投放设备、配电设备等配套设施配备度低	饵料投放设备、配电设备等配套设施配备度较高

将可比案例相应因素条件与委评鱼塘相比较,确定相应指数。比较因素条件指数表如下表:

(1) 交易日期

经与周边养殖户了解,近年来鱼塘租金水平较平稳,故修正系数为 100/100。

(2) 交易情况

评估对象与比较案例租赁情况均为正常市场租金水平,故租赁情况修正系数均为 100/100。

(3) 区位状况

A. 交通条件:分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以委评鱼塘为基准(100%),相差一个等级均修正 $\pm 2\%$ 。

B. 位置条件:分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以委评鱼塘为基准(100%),相差一个等级修正 $\pm 2\%$ 。

C. 区域养殖业集聚度:分为优、较优、一般、较差、差五个等级,以委评鱼塘为基准(100%),相差一个等级修正 $\pm 2\%$ 。



D. 养殖类型：养殖类型均为“淡水养殖”，按“淡水养殖”、“海水养殖”修正 $\pm 10\%$ 。

E. 基础设施完备度：分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以委评鱼塘为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 2\%$ 。

F. 周围环境：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评鱼塘为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 2\%$ 。

#### （4）权益状况

A. 租赁用途：租赁用途均为渔业养殖，按“渔光一体”鱼塘、正常鱼塘修正 $\pm 20\%$ 。

B. 支付方式：分有月付、季付、半年付、年付四个等级，以委评鱼塘为基准（100%），每相差一个等级修正 $\pm 1\%$ 。

C. 租期：按 $< 3$ 年、3-5年、6-10年（含10年）、10-15年（含15年）、 $> 15$ 年以上分为五个等级，以委评鱼塘为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 1\%$ 。

#### （5）实物状况

A. 临路状况：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评鱼塘为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 3\%$ 。

B. 鱼塘养殖规模：按 $< 150, 150-300, 300-450, 450-600, \geq 600$ 亩分为五个等级，以委评鱼塘为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 2\%$ 。

C. 鱼塘形状：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评鱼塘为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 2\%$ 。

D. 渔业设备设施：饵料投放设备、配电设备等配套设施配备度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以委评鱼塘为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 2\%$ 。

将可比案例相应因素条件与委评鱼塘相比较，确定相应指数。详见下表。

表 2：比较因素条件指数表

修正因素	委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地 址	南通市如东县凌洋农场鱼塘三区 01	扬州市公道镇河西村	高邮市甘垛镇官林村	海门区畜禽良种繁殖场北场
年租金（元/年.亩）	待估	455	350	428



	交易日期	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
区位 状况	交通条件	100	100	100	104
	位置条件	100	102	100	102
	区域养殖业集聚度	100	100	100	100
	养殖类型	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
权益 状况	租赁用途	100	100	100	120
	付款方式	100	100	100	100
	租赁期限	100	100	100	100
实物 状况	临路状况	100	103	100	100
	鱼塘养殖规模	100	98	102	102
	鱼塘形状	100	100	100	100
	渔业设备设施	100	108	100	106

### 3、比较因素修正

根据比较因素条件指数，对可比案例价格从交易情况、市场状况、区位状况、实物状况等方面进行系数修正，得出委评鱼塘的比准价格，详见下表。

表 3：比较因素修正系数表

修正因素		案例 A	案例 B	案例 C
地 址		扬州市公道镇河西村	高邮市甘垛镇官林村	海门区畜禽良种繁殖场北场
年租金（元/年·亩）		455	350	428
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因 素	交通条件	100/100	100/100	100/104
	位置条件	100/102	100/100	100/102
	区域养殖业集聚度	100/100	100/100	100/100
	养殖类型	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
权益状 况	租赁用途	100/100	100/100	120/100
	付款方式	100/100	100/100	100/100
	租赁期限	100/100	100/100	100/100
实物状 况	临路状况	100/103	100/100	100/100
	鱼塘养殖规模	100/98	100/102	100/102
	鱼塘形状	100/100	100/100	100/100



	渔业设备设施	100/108	100/100	100/106
修正后单位年租金		409.00	343.00	311.00
修正后平均单位年租金		354.00		

则南通市如东县凌洋农场鱼塘三区 01 年租金单价为 354 元/亩。南通市如东县凌洋农场鱼塘三区 01 的年租金为 80,800.00 元。

#### （八）特别事项说明

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。

### 四、评估结论及分析

#### （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）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

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。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年一月十五日

