

金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的
金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块
坑塘水面经营权

资产评估说明

苏国衡评报字（2025）第 0102 号

（共 1 册，第 1 册）

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2025 年 4 月 20 日

地址：中国·南京洪武路 23 号隆盛大厦 5 层 邮编：210000 电话：025-83312598

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	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	评估对象与评估范围说明	3
第四部分	资产核实总体情况说明	6
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、	影响资产核实的事项及处理方法	7
三、	资产核实结论	7
第五部分	评估技术说明	8
一、	评估方法	8
二、	评估测算过程	9
第六部分	评估结论与分析说明	16

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。

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2025年4月20日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人撰写，并由委托人单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

评估对象为金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权于评估基准日的市场价值。

评估范围为金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权，租赁期 1 年，坑塘水面总面积 1,376.00 亩。

二、实物资产的分布情况及特点

1、权益状况

为落实《江苏省湖泊保护条例》、《江苏省宝应湖保护规划》、《江苏省高邮湖邵伯湖保护规划》的要求，适应新时期治水思路要求，推动区域经济社会绿色和谐发展，同时为了贯彻国家在基础设施及公共服务领域引入社会资本的政策要求，金湖县政府拟采用特许经营模式投资、建设及运营宝应湖退圩还湖工程(一期)，通过市场机制有效推动生态河湖建设，保障流域区域防洪及水资源安全，改善湖泊水环境。

金湖县人民政府授权金湖县水务局作为本项目实施机构，负责完成项目实施方案的编制、社会资本采购、签订项目协议、合同履行、监管和接受项目移交等工作。

2022 年 9 月 20 日，金湖县水务局通过公开招标的方式选择江苏省沿海土地资源发展有限公司、中交上海航道局有限公司、江苏沿海咨询管理有限公司作为本项目中标社会资本方。

2022 年 9 月 30 日，金湖县政府、金湖县水务局与江苏省沿海土地资源发展有限公司、中交上海航道局有限公司、江苏沿海咨询管理有限公司签署了《金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）项目投资合作协议》。

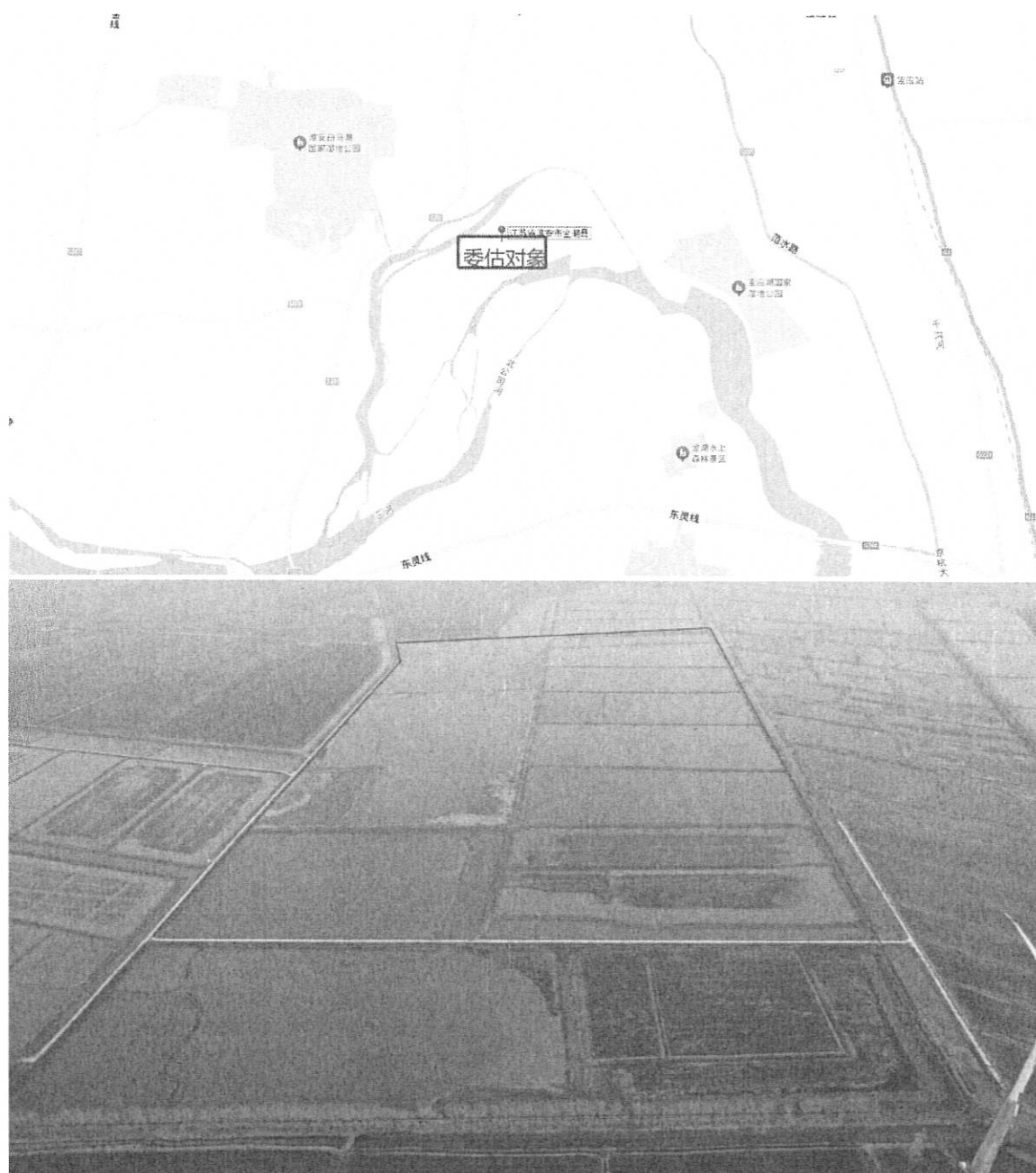
2022 年 11 月 8 日，江苏省沿海土地资源发展有限公司、中交上海航道局有限公司、江苏沿海咨询管理有限公司在金湖县成立了该项目管理公

司，即委托人金湖县退圩还湖项目管理有限公司。

本项目建设期形成的补充耕地指标验收合格后，即进入运营期，金湖县退圩还湖项目管理有限公司可以开展占补平衡补充耕地指标交易、对新增耕地或坑塘水面开展土地农业综合开发等活动。

2、实物状况

具体位置及现状如下：



地公司牵头联合中交上航局、沿海咨询公司组建联合体中标，政府方实施

机构为金湖县水务局，根据项目投资合作协议第 19.3.1 补充耕地指标数量条款约定：本项目补充耕地指标数量基准值为 2010 亩（水田）。补充耕地主要分布于 1#排泥场-1、-2、-3 和-4 地块，新增耕地立项阶段，经调查，1#排泥场-2 地块（1376 亩，现状为坑塘水面）占用往年已申报土地整治项目，无法进行占补平衡项目立项，1#排泥场实际可立项耕地指标为 866 亩，分布于 1#排泥场-1、-3 和-4 地块。

1#排泥场-1、-3 和-4 地块土地整治工程已基本完成，形成 866 亩新增耕地，新增耕地指标已入库；因 1#排泥场-2 地块无法进行占补平衡项目立项，该区域目前暂未进行弃土。1#排泥场-2 地块总面积约 1376 亩，水面净面积约 1257 亩，其中 832 亩平均水深 1~1.5 米；171 亩因施工期间取土，塘底高程降低，局部水深约 3 米；另有 254 亩尚存在与养殖户征拆诉讼纠纷。

经相关人员介绍，目前该水域主要适用于种植芡实等周期短的项目。

3、区位状况

银涂镇为金湖县的“东大门”淮安市东南部与苏中板块对接的最前沿，系国家重点镇、江苏省重点中心镇、淮安市 10 个重点镇之一，于 2015 年 7 月由原银集镇、涂沟镇合并组建而成。镇域位于金湖县金宝南线经济发展轴东端，地邻“两场”（江苏农垦总公司宝应湖农场、复兴圩农场），地跨“两湖”（高邮湖、宝应湖），西濒国家治淮重点工程淮河入江水道，与金湖县城隔河相望，以桥相连，东行 10 余公里可先后到达京杭运河、规划的连淮扬镇铁路、京沪高速，西行 20 公里可达金马高速金湖站。总面积 133 平方公里，总人口 4.7 万人，耕地面积 10.5 万亩，水面 10 万亩，林地 2 万多亩，辖 20 个村 5 个居委会。

第四部分 资产核实总体情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划，于 2025 年 4 月对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

（一）指导企业相关人员填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导企业财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

（二）初步审查和完善评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给企业相关人员对评估申报明细表进行完善。

（三）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对申报资产进行了现场勘查，资产清查主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

（四）补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

（五）查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产权属证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关权属承诺说明文

件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

根据委托人提供的相关材料，纳入本次评估范围的 1,376.00 亩水面中尚有 254 亩水面存在与养殖户征拆诉讼纠纷。本次评估未考虑该因素的影响。

三、资产核实结论

经核实，评估人员认为评估范围内的资产真实存在，除上述事项外未发现其他影响资产核实的事项。

第五部分 评估技术说明

一、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-不动产》及《资产评估执业准则-资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。具体评估时根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法应用在评估年租金上，选择的比较实例应为用于出租的比较实例。通过对比较实例年租金交易情况和自然因素、社会经济因素、特殊因素修正后，得出评估年租金。因本项目能够收集到足够数量的与待估资产相类似的租金案例，因此本项目适宜采用市场法进行评估。

收益法是通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的方法。收益法应用在评估年租金上，可采用两种评估思路，分别为价值折算法和收益剩余法。价值折算法是选取适当的评估方法测算出评估对象的市场价值，然后确定评估对象的报酬率或资本化率，并分析预测评估对象未来租赁价格的变化趋势，最后运用收益法的倒算公式，得出评估对象的租赁价格。收益剩余法是从承租人最高愿意支付的租金的角度出发，根据承租人承租资产所能够获取的正常经营收入扣除在正常经营所发生的经营费用及税费、合理的利润，以其余额作为评估对象的租赁价格的方法。评估对象的价值及收益、费用数据难以取得，不满足收益法应用的前提条件，故本次评估未选用收益法进行评估。

成本法指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的

各种评估方法的总称。成本法应用在评估年租金上也称因素构成法，它是根据委评资产年租金的构成因素加上一定的管理费、利息、地租、保险费、利润、税金等实际测算各因素费用，开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据相加后求出试算年租金的一种方法。评估对象为水面经营权，区域内类似养殖水面取得成本较难获得，故本次评估中未选用成本法。

综上所述，本次采用市场法计算金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权市场价值。

（二）评估方法描述

市场法计算公式如下：

委评坑塘水面经营权评估值 = 可比参照物交易价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 自然因素状况调整系数 × 社会因素状况调整系数 × 特别因素状况调整系数。

二、评估测算过程

（一）选取可比实例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内三个用途相同的出租实例作为可比实例进行比较，求出评估对象水面经营权市场价值，选择原则如下：

- 可比实例水面经营权与评估对象水面经营权相似；
- 可比实例的出租类型适用于评估目的；
- 可比实例的成交日期接近评估基准日；
- 可比实例的租金为正常价格或可修正为正常价格。

评估对象租金内涵设定：在正常市场条件下，于评估基准日，考虑坑塘水面的自然因素、社会因素和特殊因素等，水面经营权所能实现的价格（年租金）。

本次评估范围为金湖县退圩还湖项目管理有限公司申报的位于金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权，坑塘水面总面积为 1,376.00 亩，租赁期限为 1 年。

评估人员在江苏省农村产权交易信息服务平台上搜集了关于金湖县同类型水面经营权的招租底价以及成交案例，从所掌握的资料中选取了三个实例，具体如下：

实例一：水面经营权，该项目位于淮安市金湖县银涂镇东湖村，四至：东至宝应湖水产养殖场场部河道交界，西至水产养殖场河道交界，南至滩涂开发公司河道交界，北至宝应湖退圩还湖一期农田圩埂交界。面积：600亩。用途：养殖鱼、虾、蟹、芡实荷藕水生作物。流转年限：三年，从2025年1月1日起至2027年12月31日止。承包金缴款时间：中标签订合同时一次性交清三年承包金。该水面流转项目交易底价为600元/年/亩，最高价中标。

实例二：水面经营权，该项目位于淮安市金湖县前锋镇前锋村大夹滩，四至：东至原新跃七组大夹滩农田，西至原新跃七组小夹滩林地，南至防汛圩堤，北至原新跃九组张卫和鱼塘；流转面积：18亩。用途：养殖鱼、虾、蟹、芡实荷藕水生作物。流转年限：三年，即从2025年2月28日到2028年2月27日。承包金缴款时间：中标签订合同时一次性交清三年承包金。该水面流转项目交易底价为600元/年/亩，最高价中标。

实例三：水面经营权，该项目位于淮安市金湖县银涂镇红湖村，四至：东至邹开权承包塘口，西至陈方猛承包塘口，南至界河，北至邱德伟承包塘口及界河；流转面积：100亩。用途：仅限种植水生作物。流转年限：五年，即从2025年3月1日起至2030年2月28日止。承包金缴款时间：五年一次交款，在签订合同时一次性交清。该水面流转项目交易底价为550元/年/亩，最高价中标。

评估对象与可比实例基本状况见表1：

表1 评估对象与可比实例基本状况表

比较因素	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间	2025/4/1	2024/12/27	2025/2/12	2025/1/17
交易情况	-	正常	正常	正常
交易方式	-	挂牌	挂牌	挂牌

比较因素	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
用途	芡实等短期项目	鱼、虾、蟹、芡实荷藕水生作物等	鱼、虾、蟹、芡实荷藕水生作物等	仅限种植水生作物
年租金元/亩	-	600	600	550
区域位置	金湖县银涂镇，评价等级一般	金湖县银涂镇，评价等级一般	金湖县前锋镇，评价等级一般	金湖县银涂镇，评价等级一般

(二) 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

表 2 可比实例标准化处理

项目名称	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	金湖县银涂镇 1,376.00 亩	金湖县银涂镇 600.00 亩	金湖县前锋镇 18.00 亩	金湖县银涂镇 100.00 亩
1.成交价格（元）	——	600	600	550
2.标准化处理后的价格（元）	——	600	600	550
统一财产范围后的价格（元）	——	600	600	550
统一付款方式后的价格（元）	一次性付款	600	600	550
统一融资条件后的价格（元）	常规融资条件下	600	600	550
统一税费负担后的价格（元）	正常税费负担	600	600	550
统一计价单位后的价格（元）	元/亩/年	600	600	550

(三) 建立比较因素条件说明表

评估人员根据评估对象所在区域的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与评估对象进行比较。参与比较的因素应是对水面经营权影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。

评估对象与可比实例基本情况详见表 3:

表 3 比较因素情况描述及说明表

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格（元/亩/年）		-	600	600	550
交易日期		2025 年 4 月	2024 年 12 月	2025 年 2 月	2025 年 1 月
交易情况		-	正常	正常	正常
交易方式		-	挂牌	挂牌	挂牌
流转类型		水面经营权	水面经营权	水面经营权	水面经营权
用途		芡实等短期项目	鱼、虾、蟹、芡实荷藕水生作物等	鱼、虾、蟹、芡实荷藕水生作物等	仅限种植水生作物
区域位置		金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块	金湖县银涂镇东湖村	金湖县前锋镇前锋村	金湖县银涂镇红湖村
自然因素	气候条件	日照充足	日照充足	日照充足	日照充足
	环境条件	基本无污染	基本无污染	基本无污染	基本无污染

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	土壤条件	土壤蓄水保肥能力较强, 适宜养殖	土壤蓄水保肥能力较强, 适宜养殖	土壤蓄水保肥能力较强, 适宜养殖	土壤蓄水保肥能力较强, 适宜养殖
	水源状况	水源充足, 水质情况良好	水源充足, 水质情况良好	水源充足, 水质情况良好	水源充足, 水质情况良好
	面积(亩)	1,376.00	600	18	100
社会因素	配套设施状况	配套设施较劣	配套设施一般	配套设施一般	配套设施一般
	交通条件	水域外道路通达性一般, 交通便捷度一般	水域外道路通达性一般, 交通便捷度一般	水域外道路通达性一般, 交通便捷度一般	水域外道路通达性一般, 交通便捷度一般
	经济因素	土地利用率高, 产出收益较优	土地利用率高, 产出收益较优	土地利用率高, 产出收益较优	土地利用率高, 产出收益较优
特殊因素	租赁期限	1 年	3 年	3 年	5 年

（四）建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对评估对象和可比实例情况的分析, 把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较, 编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下:

①交易时间: 因评估基准日的不同而租金存在差异, 故需进行修正。评估对象与比较案例所在区域均为金湖县, 评估基准日为 2025 年 4 月 1 日, 比较案例的交易日期为 2024 年 12 月及 2025 年 1 月、2 月, 水面经营权市场的发展在此期间并无明显变化, 租金总体保持平稳, 故不进行交易时间修正。

②交易情况: 考虑交易行为中的一些特殊因素所造成的比较案例租金偏差, 将其成交租金修正为正常市场租金。考虑交易情况是否正常对租金的影响。比较案例 1、2、3 均为正常市场交易, 租金水平为正常市场租金, 故不需进行交易情况修正。

③交易方式: 考虑交易行为中交易方式的不同, 而将交易方式修正为同一交易方式的正常市场租金。考虑到比较案例的交易方式均为公开市场条件下的成交价, 故不需进行交易方式的修正。

④其他因素状况调整

A、流转类型

评估对象与案例都是水面经营权, 故不进行修正。

B、用途

评估对象租期为 1 年，用途适用芡实等短期项目，案例 A、B 为鱼、虾、蟹、芡实荷藕水生作物等，案例 C 仅限种植水生作物。通过分析，评估对象与案例 C 用途接近，不进行用途修正，案例 A、B 用途优于评估对象，修正 10。

C、位置状况

评估对象与案例都是位于金湖县银涂镇、前锋镇的养殖水域。

距区域中心的距离，分为优、较优、一般三个级别，其中距离≤15 公里为优，15-20 公里为较优，超过 20 公里为一般，以评估对象距区域中心的距离分数为 100，将可比实例与评估对象相比，每相差一个等级修正 2。

D、面积

水域面积从优到劣分为小（100 亩以下含 100）、较小（100-500 亩含 500）、一般（500-1000 亩含 1000）、较大（1000-5000 亩含 5000）、大（5000 亩以上），以评估对象为 100，每相差一个等级修正 3。

E、配套设施状况

配套设施状况分为劣、较劣、一般、较优、优五个级别。以评估对象为 100，每相差一个等级修正 5。

F、租赁期限

考虑租赁期限对经营权的影响，从优到劣分为短（1 年以下含 1 年）、较短（1-3 年含 3 年）、一般（3-10 年含 10 年）、较长（10-20 年含 20 年）、长（20 年以上）五个级别。以评估对象为 100，每相差一个等级修正 1。

G、其他因素包括气候条件、环境条件、土壤条件、水源状况、交通条件、经济因素等，以评估对象为基准（100%），进行相应修正。

（五）编制比较因素条件分数表

根据比较因素指数的说明，编制比较因素条件分数表，详见表 4：

表 4 因素条件分数表

比较因素	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
------	------	--------	--------	--------

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格（元/亩/年）		-	600	600	550
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
流转类型		100	100	100	100
用途		100	110	110	100
区域位置		100	100	100	100
自然因素	气候条件	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	土壤条件	100	100	100	100
	水源状况	100	100	100	100
	面积(亩)	100	103	109	109
社会因素	配套设施状况	100	105	105	105
	交通条件	100	100	100	100
	经济因素	100	100	100	100
特殊因素	租赁期限	100	99	99	98

（六）编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数，详见表 5：

表 5 因素比较修正系数表

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格（元/亩/年）		600	600	550
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
流转类型		100/100	100/100	100/100
用途		100/110	100/110	100/100
区域位置		100/100	100/100	100/100
自然因素	气候条件	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
	土壤条件	100/100	100/100	100/100
	水源状况	100/100	100/100	100/100
	面积(亩)	100/103	100/109	100/109
社会因素	配套设施状况	100/105	100/105	100/105
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	经济因素	100/100	100/100	100/100
特殊因素	租赁期限	100/99	100/99	100/98
可比实例比较价格（元/亩/年）		509	481	490

采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例经因素修正后达到评估对象条件时的比准价格。

经过比较分析，各可比实例的各项因素与评估对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到评估对象所在区

域的实际状况并结合水面经营权市场价格水平，本次评估确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为评估对象的比较价值：

评估对象单位年租金 = (509 + 481 + 490) ÷ 3 ≈ 493 元/亩/年。

委评坑塘水面经营权年租金

= 单位年租金 × 面积

= 493 元/亩/年 × 1,376.00 = 678,400.00 元

第六部分 评估结论与分析说明

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对纳入评估范围的资产市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评定估算，采用市场法确定金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权，在评估基准日 2025 年 4 月 1 日的市场价值为人民币陆拾柒万捌仟肆佰元整（¥678,400.00 元）。

本报告评估结论包含租赁环节的增值税，评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即自 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日。

。

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2025年4月20日



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人概况

(一) 委托人（经营权持有人）概况

名称：金湖县退圩还湖项目管理有限公司

类型：有限责任公司

注册地址：淮安市金湖县银涂镇涂沟集镇金唐路 30 号（原政府大

院）

统一社会信用代码：91320831MAC1MPE742

法定代表人：王志

注册资本：16713 万元

成立日期：2022 年 11 月 08 日

营业期限：2022 年 11 月 08 日至 无固定期限

经营范围：许可项目：食品生产；饲料生产；水产苗种生产；水产养殖；食品销售；食品互联网销售（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：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；工程管理服务；工程和技术研究和试验发展；自然生态系统保护管理；生态恢复及生态保护服务；土壤污染治理与修复服务；土壤污染防治服务；农业面源和重金属污染防治技术服务；土地使用权租赁；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；谷物种植；蔬菜种植；初级农产品收购；非食用农产品初加工；农副产品销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；水产品零售；水产品批发；农业机械销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；粮食收购；科技推广和应用服务；灌溉服务（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、关于经济行为的说明

根据 2025 年 4 月 8 日金湖县退圩还湖项目管理有限公司总经理办公会会议纪要，金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟对位于金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块的坑塘水面经营权进行发包。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟发包所涉及的金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权于评估基准日的市场价值。

评估范围为金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块一年坑塘水面经营权，租赁期 1 年，水域面积 1,376.00 亩。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2025 年 4 月 1 日。

此评估基准日是委托方在综合考虑此次评估目的等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

纳入本次评估范围的 1,376.00 亩水面中尚有 254 亩水面存在与养殖户征拆诉讼纠纷，本次评估不考虑该因素的影响。

六、资产清查情况的说明

（一）资产清查情况说明

1、纳入本次清查范围的资产为金湖县退圩还湖项目管理有限公司申报的位于金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块，总面积为 1,376.00 亩的坑塘水面经营权，详见评估申报表。

2、实物资产分布地点及特点

金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）采用特许经营模式，由省沿海土地公司牵头联合中交上航局、沿海咨询公司组建联合体中标，政府方实施机构为金湖县水务局，根据项目投资合作协议第 19.3.1 补充耕地指标数量条款约定：本项目补充耕地指标数量基准值为 2010 亩（水田）。补充耕地主要分布于 1#排泥场-1、-2、-3 和-4 地块，新增耕地立项阶段，经调查，1#排泥场-2 地块（1376 亩，现状为坑塘水面）占用往年已申报土地整治项目，无法进行占补平衡项目立项，1#排泥场实际可立项耕地指标为 866 亩，分布于 1#排泥场-1、-3 和-4 地块。

1#排泥场-1、-3 和-4 地块土地整治工程已基本完成，形成 866 亩新增耕地，新增耕地指标已入库；因 1#排泥场-2 地块无法进行占补平衡项目立项，该区域目前暂未进行弃土。1#排泥场-2 地块总面积约 1376 亩，水面净面积约 1257 亩，其中 832 亩平均水深 1~1.5 米；171 亩因施工期间取土，塘底高程降低，局部水深约 3 米；另有 254 亩尚存在与养殖户征拆诉讼纠纷。

目前该水域主要适用于种植芡实等周期短的项目，该项目存在随时被收回的风险。

3、清查盘点时间：清查盘点时间为 2025 年 4 月。

4、实施方案：此项工作由产权持有单位管理人员牵头并负责资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

4、清查结论

根据申报的资产评估明细表，清查结果与申报的资产评估明细表基本相符，未发现与账面记录存在太大差异的事项，评估范围内的资产产权清晰。

七、资料清单

委托人和产权持有单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1、经济行为文件；
- 2、委托人单位营业执照；
- 3、资产评估申报表；
- 4、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文)

托人（经营权持有人）：金湖县退圩还湖项目管理有限公司



法定代表人或授权代表(签字):

年 月 日