

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**浙江富特科技股份有限公司
拟收购单项资产评估项目
资产评估报告**

坤元评报〔2025〕989号

(共一册 第一册)

**坤元资产评估有限公司
2025年11月10日**

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202501051		
合同编号:	H-HZ25-001503		
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	坤元评报〔2025〕989号		
报告名称:	浙江富特科技股份有限公司拟收购单项资产评估项目资产评估报告		
评估结论:	164,923,840.00元		
评估报告日:	2025年11月10日		
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司		
签名人员:	方晗	(资产评估师)	正式会员 编号: 33060028
	陈名春	(资产评估师)	正式会员 编号: 33170010

方晗、陈名春已实名认可



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年11月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
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	13
十三、资产评估报告日	14
资产评估报告·附件	
一、产权持有人基准日委估资产申报表.....	16
二、委托人和产权持有人营业执照.....	19
三、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	21
四、委托人和产权持有人承诺函.....	28
五、签名资产评估师的承诺函.....	30
六、资产评估机构营业执照.....	31
七、资产评估机构备案公告.....	32
八、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》	33
九、签名资产评估师执业会员证书.....	34
委估资产评估结果汇总表及明细表.....	36

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、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事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、资产评估专业人员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。

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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

浙江富特科技股份有限公司 拟收购单项资产评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2025〕989号

摘要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江富特科技股份有限公司(以下简称富特科技)，本次资产评估的产权持有人为安吉两山高新技术产业园区开发有限公司(以下简称安吉两山园区)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

富特科技拟收购安吉两山园区的单项资产，为此需要对该经济行为涉及的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供安吉两山园区单项资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为富特科技拟收购的安吉两山园区单项资产，具体包括建筑物类固定资产和无形资产——土地使用权。安吉两山园区未提供待估资产的账面记录情况。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2025 年 10 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对建筑物类固定资产采用成本法进行评估，对无形资产-土地使用权采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估单项资产评估价值合计为 164,923,840.00 元（大写为人民币壹亿陆仟肆佰玖拾贰万叁仟捌佰肆拾圆整）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对富特科技拟收购单项资产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2025 年 10 月 31 日起至 2026 年 10 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 截至评估基准日，委估资产存在以下抵押事项，可能对评估结果产生影响，但评估时难以考虑：

安吉两山园区以拥有的浙(2024)安吉县不动产权第0018179号《不动产权证书》对应的不动产(房产面积合计82,653.61平方米/土地面积合计28,310.00平方米)为抵押物，为安吉两山园区向华夏银行股份有限公司湖州安吉绿色支行在2023年4月14日至2026年4月14日期间的借款提供担保。

安吉两山园区承诺，截至评估基准日，除上述事项外，委估资产不存在其他抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

2. 截至评估基准日，委估资产存在租赁事项：

出租方	承租方	租赁对象	面积(m ²)	期限	租金模式
安吉两山 园区	富特科技	厂房	82,384.15	2025/4/25- 2028/10/24	免租金

考虑到本次评估的经济行为和评估目的，本次评估中不考虑上述无偿出租事项对评估结果的影响。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江富特科技股份有限公司 拟收购单项资产评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2025〕989号

浙江富特科技股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对建筑物类固定资产采用成本法、对无形资产-土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购安吉两山高新技术产业园区开发有限公司单项资产在2025年10月31日的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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估委托人为浙江富特科技股份有限公司，产权持有人为安吉两山高新技术产业园区开发有限公司。

（一）委托人概况

- 名称：浙江富特科技股份有限公司(以下简称富特科技)
- 住所：浙江省湖州市安吉县递铺街道文昌路505号
- 法定代表人：李宁川
- 注册资本：15,542.039900万人民币
- 类型：股份有限公司(外商投资、上市)
- 统一社会信用代码：91330106580258541J
- 登记机关：浙江省市场监督管理局
- 经营范围：生产：智能充电桩、电池管理系统、电力电子产品。服务：电动汽车充换电站机电系统、储能机电系统、监控系统的技术开发、技术咨询，计算机软硬件、电力设备、机电设备、通讯设备的技术开发、成果转让；批发、零售：计算机软硬件，电力设备，机电设备(除小轿车)，通讯设备(除专控)；货物进出口(国家法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可证后

方可经营)；其它无需报经审批的一切合法项目。(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)。

上述 1-8 项内容摘自富特科技截至评估基准日的营业执照。

(二) 产权持有人概况

1. 名称：安吉两山高新技术产业园区开发有限公司(以下简称安吉两山园区)
2. 住所：浙江省湖州市安吉县昌硕街道胜利西路1号
3. 法定代表人：方玉平
4. 注册资本：30,000.000000万人民币
5. 类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
6. 统一社会信用代码：9133052366517702XY
7. 登记机关：安吉县市场监督管理局
8. 经营范围：许可项目：建设工程施工(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：住房租赁；园林绿化工程施工；土地整治服务；工程管理服务；休闲观光活动；农业园艺服务；规划设计管理；机械设备销售；机械设备租赁(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)。

上述 1-8 项内容摘自安吉两山园区截至评估基准日的营业执照。

(三) 委托人与产权持有人的关系

委托人拟收购产权持有人单项资产。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

富特科技拟收购安吉两山园区的单项资产，为此需要对该经济行为涉及的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供安吉两山园区单项资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为富特科技拟收购的安吉两山园区单项资产，具体包括建

筑物类固定资产和无形资产——土地使用权。安吉两山园区未提供待估资产的账面记录情况。

其中：

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 7 项，主要包括厂房、门卫室及危化品仓库 3 项房屋建筑物（合计建筑面积 82,653.61 平方米）及厂区道路硬化工程、围墙、绿化工程、自行车棚 4 项构筑物，均位于安吉县文昌路东侧、将军路南侧厂区。

列入评估范围的无形资产—土地使用权系 1 宗工业出让用地，面积 28,310.00 平方米，五通一平，权利终止日期为 2072 年 6 月 5 日，位于安吉县文昌路东侧、将军路南侧。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2025 年 10 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》；

2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 安吉两山园区提供的营业执照；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议及其他会计资料；
3. 国有建设用地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、不动产权证书；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 《浙江造价信息》；
3. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同等；
4. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料；
5. 主要资产所在地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
6. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
7. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
8. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

9. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产价值评估的基本方法有成本法、市场法和收益法等。

由于委估建筑物类固定资产不具备独立盈利能力，未来收益难以预测，故本次评估不适用收益法；同时委估建筑物类固定资产资产市场交易不活跃，难于搜集到足够的同类资产的市场交易案例，故本次评估不宜采用市场法；委估建筑物类固定资产的成本资料易于收集和测算，故本次评估可采用成本法评估。

对于委估无形资产--土地使用权，结合评估师收集的有关资料，根据安吉县工业用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为位于安吉县园区的工业用地，土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

综上，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对建筑物类固定资产采用成本法进行评估，对无形资产--土地使用权采用市场法进行评估。

(二) 评估实施过程

1. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产为厂房及配套工程，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率

分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

A. 年限法

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

B. 完损等级打分法

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{完损等级评定系数}(K2) = & \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \\ & \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数} \end{aligned}$$

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度(成新)评定暂行办法》的有关内容。

C. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

2. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

根据产权持有人提供资料及评估人员现场勘察，委估宗地用途为工业用地，评估设定用途为工业用地；在评估基准日 2025 年 10 月 31 日，工业用地的剩余使用年期为 46.63 年，按上述年期设定使用年期；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2025 年 10 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

通行的评估方法有市场法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。结合评估师收集的有关资料，根据安吉县用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为位于安吉县文昌路东侧、将军路南侧工业用地，土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表样本，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 编制资产评估报告与内部审核阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估以委估的单项资产按照预计的用途和方式持续使用为假设前提。
4. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。
6. 本次评估假设无其他不可抗力因素及不可预见因素可能对委估资产造成重大不利影响。
7. 经现场核实，委估单项资产由安吉两山园区出租给富特科技时处于毛坯状态，现场查勘时处于精装状态，此次评估假设委估单项资产处于毛坯状况，并以此为评

估前提。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估单项资产评估价值合计为 164,923,840.00 元（大写为人民币壹亿陆仟肆佰玖拾贰万叁仟捌佰肆拾圆整）。

资产评估结果汇总如下表：

项目	评估价值(元)
一、建筑物类固定资产	149,579,820.00
二、无形资产—土地使用权	15,344,020.00
合计	164,923,840.00

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对安吉两山园区单项资产评估中，本公司评估人员对安吉两山园区提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是安吉两山园区的责任，评估人员的责任是对安吉两山园区提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若安吉两山园区不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则委估资产的评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，委估资产存在以下抵押事项，可能对评估结果产生影响，但评估时难以考虑：

安吉两山园区以拥有的浙(2024)安吉县不动产权第0018179号《不动产权证书》对应的不动产(房产面积合计82,653.61平方米/土地面积合计28,310.00平方米)为抵押物，为安吉两山园区向华夏银行股份有限公司湖州安吉绿色支行在2023年4月14日至2026年4月14日期间的借款提供担保。

安吉两山园区承诺，截至评估基准日，除上述事项外，委估资产不存在其他抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，委估资产存在以下租赁事项：

出租方	承租方	租赁对象	面积(㎡)	期限	租金模式
安吉两山 园区	富特科技	厂房	82,384.15	2025/4/25- 2028/10/24	免租金

考虑到本次评估的经济行为和评估目的，本次评估中不考虑上述无偿出租事项对评估结果的影响。

4. 本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

5. 以产权持有人拥有完整产权可自由处置为假设前提，且未考虑应付未付工程款的影响。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

7. 本次单项资产评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的有关经济行为批文、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

10. 根据本次评估目的、对应的经济行为、评估对象具体情况，本次委估固定资产的评估价值包含增值税。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2025年11月10日。

(本页无正文)



资产评估师:

方 喆



陈名春



固定资产——房屋建筑物评估申报明细表

评估基准日：2025年10月31日

产权持有人：安吉两山高新技术产业园区开发有限公司

表1-2

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)	备注
1		厂房	钢混	2024年3月	82,384.15	已抵押、已出租
2	浙(2024)安吉县不动产权第0018179号	门卫室	钢混	2024年3月	124.99	已抵押
3		危化品仓库	钢混	2024年3月	144.47	已抵押
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
固定资产——房屋建筑物合计					82,653.61	
减：房屋建筑物减值准备						
固定资产——房屋建筑物净额						

填表时间：2025年11月3日

固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2025年10月31日

产权持有人：安吉两山高新技术产业园区开发有限公司

表4-8-2

序号	名称	建成年月	长度(米)	面积(平方米)	金额单位：人民币元	
					备注	
1	厂区道路硬化工程	2024年3月		7,480.84		
2	围墙	2024年3月	510.00			
3	绿化工程	2024年3月		2,330.00		
4	自行车棚	2024年3月		270.03		
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
固定资产——构筑物及其他辅助设施合计			510.00	10,080.87		
减：构筑物及其他辅助设施减值准备						
固定资产——构筑物及其他辅助设施净额						

填表时间：2025年11月3日

无形资产——土地使用权评估申报明细表

评估基准日：2025年10月31日

表1-3

产权持有人：安吉两山高新技术产业园区开发有限公司

序号	土地权证编号	土地位置	权利性质	用途	终止日期	开发程度	面积(平方米)	金额单位：人民币元
1	浙(2024)安吉县不动产权第0018179号	安吉县文昌路东侧、将军路南侧	出让	工业	2072/6/5	五通一平	28,310.00	已抵押
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
无形资产——土地使用权余额合计							28,310.00	
减：无形资产减值准备								
无形资产——土地使用权净额合计								

填表时间：2025年11月3日



营业执照

营业执照 (副本)

统一社会信用代码

91330106580258541J (1 / 3)

扫描二维码登录“国
家企业信用信息公
示系统”了解更多信息
登记、备案、许可、监
管信息



名 称 浙江富特科技股份有限公司

类 型 股份有限公司（外商投资、上市）

法定代表人 李宁川

经营范 围 生产：智能充电机、电池管理系统、电力电子产品。服务：电动汽车充换电站机电系统、储能机电系统、监控系统的技术开发、技术咨询，计算机软硬件、电力设备、机电设备、通讯设备的技术开发、成果转让；批发、零售：计算机软硬件，电力设备，机电设备（除小轿车），通讯设备（除专控）；货物进出口（国家法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营），其它无需报经审批的一切合法项目。（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）

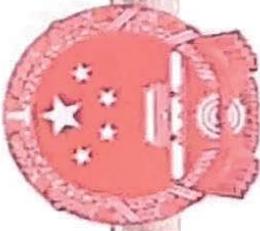
注 册 资 本 壹亿伍仟伍佰肆拾贰万零叁佰玖拾玖人民币元

成 立 日 期 2011年08月10日

住 所 浙江省湖州市安吉县递铺街道文昌路505号
(自主申报)



登 记 机 关



统一社会信用代码
9133052366517702XY (1/1)

安吉两山新技术产业园区开发有限公司

营业执照

(副本)

门牌号登记证
企业信用信息公示
系统(了解更多信息
登记、备案、许可、监
督信息)



名 称 安吉两山新技术产业园区开发有限公司
类 型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人 方玉平
经营范 围 园区的规划咨询、投资建设，园林绿化工程施工，农村土地整治，村庄环境整治，水利工程建设，农业观光，农业开发，新农村建设，城镇基础设施建设，房屋建筑工程、市政工程施工，旅游项目开发。（说明：经营范围中涉及许可证的项目凭证经营）
（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）

注 册 资 本 叁亿元整

成 立 日 期 2007年08月02日

营 业 期 限 2007年08月02日至2037年08月01日
住 所 浙江省湖州市安吉县昌硕街道胜利西路1号

登 记 机 关

2019年12月01日

变 更





根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D33207343047

浙江省编号：BDC3305231202490069612464

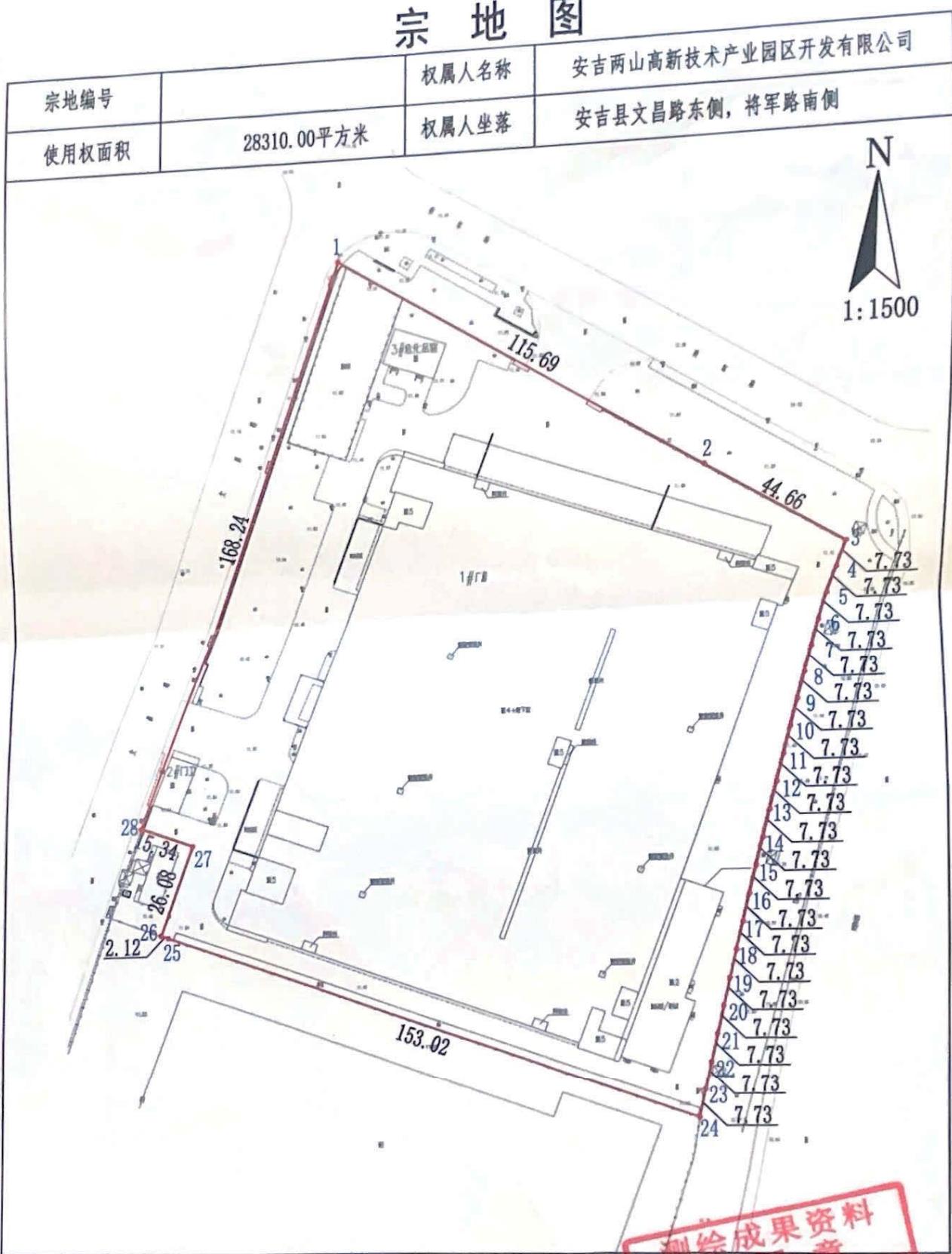
浙（2024）安吉县不动产权第 0018179 号

附记

权利人	安吉两山高新技术产业园区开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安吉县文昌路东侧、将军路南侧
不动产单元号	330523100260GB03011F00010001 (其它详见清单)
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积28310.00m ² /房屋建筑面积82653.61m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2072年06月05日止
土地使用权面积：28310.00m ² ，其中独用土地面积28310.00m ² ，分摊土地面积0m ²	
权利其他状况	

该项目应在2028年11月之前进行达产验收，抵押期限不得超过达产期限

宗地图



绘图员:钟武义

1:1500

审核员:赵世清

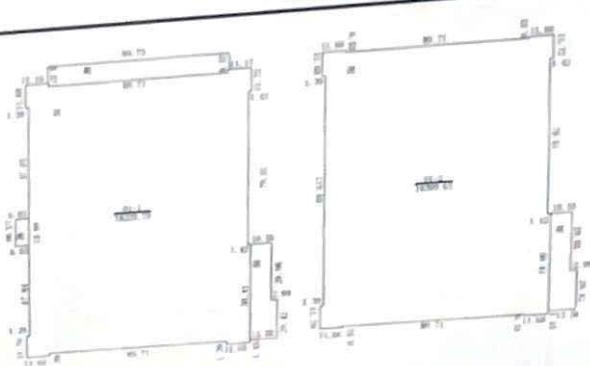
测绘成果资料
测图单位:安吉蓝图测绘有限公司
绘图日期:2023年11月27日
安吉蓝图测绘有限公司

测绘编号 AJLT0003407

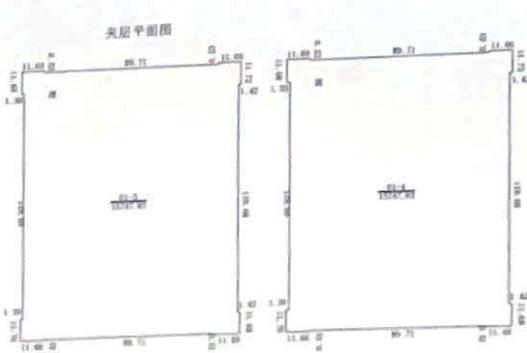
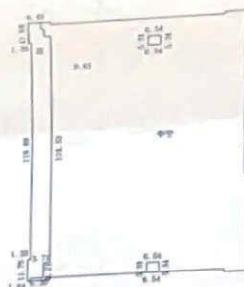
总建筑面积 m²

82384.15

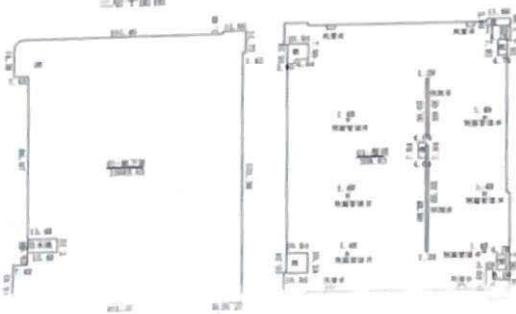
产别				总建筑面积 m ²
幢号	1#厂房	建成年份	2023	总套内建筑面积 m ²
结构	混合	层数	4	总共有分摊面积m ²
坐落				



一层平面图



二层平面图

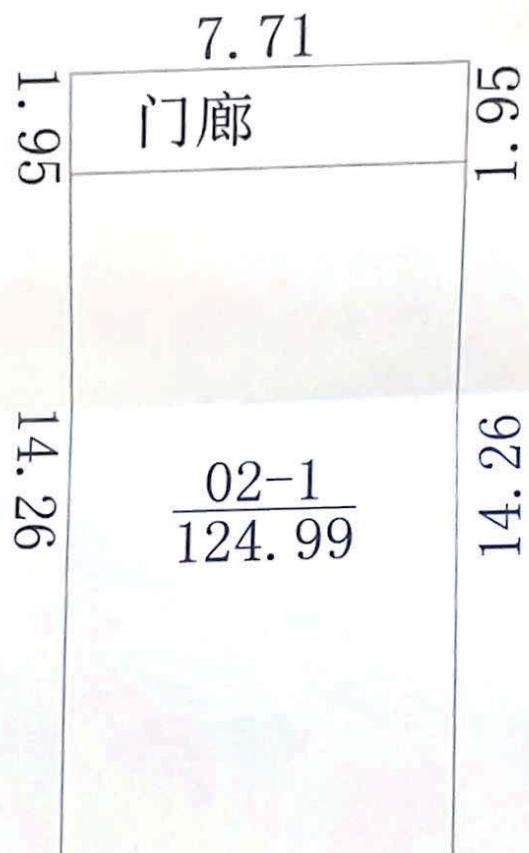


三层平面图



测绘编号 AJLT0003407

产别				总建筑面积m ²	124.99
幢号	2#门卫	建成年份	2023	总套内建筑面积 m ²	
结构	混合	层数	1	总共有分摊面积m ²	
坐落					



7.71

一层平面图

安吉蓝图测绘有限公司

1:150

配图人



产别				总建筑面积m ²	144.47
幢号	3#危化品室	建成年份	2023	总套内建筑面积 m ²	
结构	混合	层数	1	总共有分摊面积m ²	
坐落					

14.64

9.87

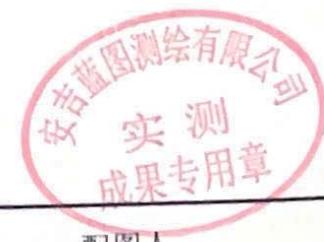
03-1
144.47

9.87

14.64

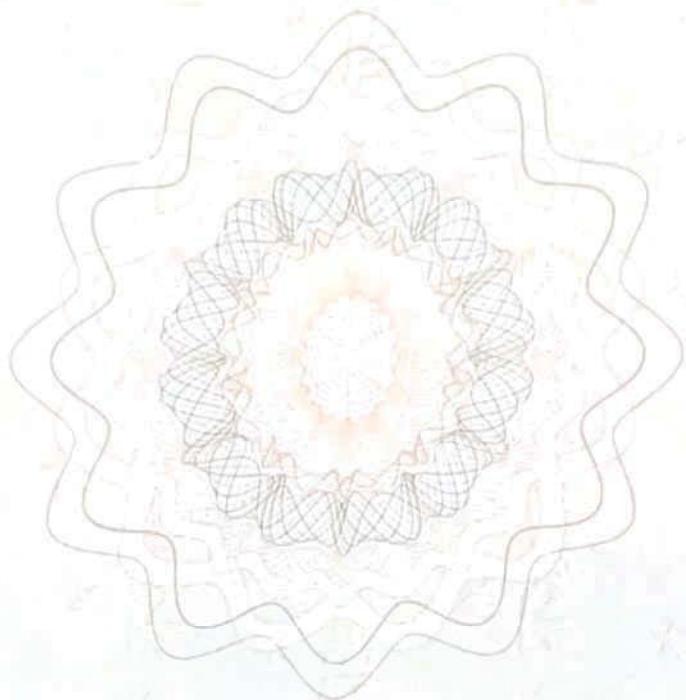
一层平面图

安吉蓝图测绘有限公司



1:150
4-1-29

配图人



委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因本公司拟收购单项资产，需要对其涉及的安吉两山高新技术产业园区开发有限公司拥有的单项资产价值进行评估，为此委托坤元资产评估有限公司对涉及该经济行为的单项资产价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：浙江富特科技股份有限公司

企业负责人：



2025年11月3日

产权持有人承诺函

坤元资产评估有限公司：

我公司的单项资产评估项目中，为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项以及租赁事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有人：

安吉两山高新技术产业园区开发有限公司



企业负责人：

2025年11月3日

资产评估师承诺函

浙江富特科技股份有限公司：

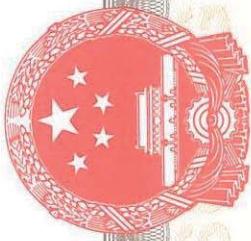
受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购安吉两山园区的单项资产，以 2025 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



2025 年 11 月 10 日



统一社会信用代码

913300001429116867 (1 / 1)

营业执照

营业执
本 (副)

扫描二维码登录“国
家企业信用信息公示
系统”了解更多登
记、备案、许可、监
管信息



名 称 坤元资产评估有限公司

类 型 有限责任公司（自然人投资或控股）

注 册 资 本 壹仟万元整

成 立 日 期 2000年03月01日

住 所 杭州市西溪路128号901室

法 定 代 表 人 俞华开

经 营 范 围 资产评估及有关咨询服务。（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）



登 记 机 关

2024年07月11日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第86号令)、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》(浙财企〔2017〕92号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —

从事证券业务资产评估机构名单

(证监会2020年11月4日发布)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚资资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华夏正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估估价有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京中健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中锋资产评估有限公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德(北京)资产评估有限公司	91110101057220973772	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020-11-03
21	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020-11-03	61	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	91110101057220973772	2020-11-03
22	北京卓信天华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	913100006302643XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020-11-03
26	广东东信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	9144000045925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03	69	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	9111010108735198206U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估有限公司	91320105674935865E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100028822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝筹亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	911101081000161XW	2020-11-03	77	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
40	南京长城土地房地产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司	915001036761192206	2020-11-03

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序，排名不分先后。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 33060028

会员姓名: 方晗

证件号码: 330102*****7



所在机构: 坤元资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴:



签名:

方晗



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 33170010

会员姓名: 陈名春

证件号码: 430524*****0

所在机构: 坤元资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴:



签名:

陈名春



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产评价结果汇总表

评估基准日：2025年10月31日

评估结果使用有效期至：2026年10月30日

产权持有人：安吉两山高新技术产业园区开发有限公司

表1

评估机构：坤元资产评估有限公司

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年10月31日

产权持有人：安吉两山高新技术产业园区开发有限公司

表1-2
金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)	原值	评估价值	备注
						成新率(%)	净值	
1		厂房	钢混	2024年3月	82,384.15	150,763,000.00	95	143,224,850.00 已抵押、已出租
2	浙(2024)安吉县不动产权第0018179号	门卫室	钢混	2024年3月	124.99	457,500.00	95	434,630.00 已抵押
3		危化品仓库	钢混	2024年3月	144.47	450,700.00	95	428,170.00 已抵押
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
固定资产——房屋建筑物合计					82,653.61	151,671,200.00		144,087,650.00
减：房屋建筑物减值准备								
固定资产——房屋建筑物净额								144,087,650.00

产权持有人填表人员：陈春萍
填表时间：2025年11月31日

评估人员：陈名春、方险峰

固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2025年10月31日

表4-8-2

产权持有人：安吉两山高新技术产业园区开发有限公司

序号	名称	建成年月	长度(米)	面积(M ²)	原值	评估价值	成新率%	净值	备注	
									金额单位：人民币元	
1	厂区道路硬化工程	2024年3月		7,480.84	4,114,500.00	94		3,867,630.00		
2	围墙	2024年3月	510.00		178,500.00	94		167,790.00		
3	绿化工程	2024年3月		2,330.00	1,398,000.00			1,398,000.00		
4	自行车棚	2024年3月		270.03	62,500.00	94		58,750.00		
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
固定资产——构筑物及其他辅助设施合计			510.00	10,080.87	5,753,500.00			5,492,170.00		
减：构筑物及其他辅助设施减值准备										
固定资产——构筑物及其他辅助设施净值					-----			5,492,170.00		

产权持有人填表人员：陈春萍

填表时间：2025年11月3日

评估人员：陈名春、方晗

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2025年10月31日

表1-3

产权持有人：安吉西山高新技术产业园区开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	权利性质	用途	终止日期	开发程度	面积 (平方米)	评估价值	备注
1	浙(2024)安吉县不动产权第0018179号	安吉县文昌路东侧、将军路南侧	出让	工业	2072/6/5	五通一平	28,310.00	15,344,020.00	已抵押
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
无形资产——土地使用权余额合计								28,310.00	15,344,020.00
减：无形资产减值准备									
无形资产——土地使用权净额合计								15,344,020.00	

产权持有人填表人员：陈名春

填表时间：2025年11月3日

评估人员：陈名春、方晓