

**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 说 明**

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

目 录

第一部分 关于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 资产评估说明正文	7

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估机构提供的《资产评估说明》仅供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或个人，也不得见诸公开媒体。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与产权持有人概况

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

1. 名称：浙江富特科技股份有限公司(以下简称富特科技)
2. 住所：浙江省湖州市安吉县递铺街道文昌路505号
3. 法定代表人：李宁川
4. 注册资本：15,542.039900万人民币
5. 类型：股份有限公司(外商投资、上市)
6. 统一社会信用代码：91330106580258541J
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 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)。

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登记证书。

(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。

二、关于经济行为的说明

富特科技拟收购安吉两山园区的单项资产，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的单项资产价值进行评估，为该经济行为提供委估单项资产价值的参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

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、关于评估基准日的说明

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，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 截至评估基准日，委估资产存在以下抵押事项：

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，委估资产存在以下租赁事项：

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

六、资产清查情况的说明

为配合坤元资产评估有限公司对安吉两山园区进行资产评估工作，摸清公司截至评估基准日的资产状况，安吉两山园区在 2025 年 10 月下旬对委托评估的资产进行了全面的清查和盘点，现将清查情况说明如下：

1. 列入清查范围的资产包括建筑物类固定资产和无形资产-土地使用权，均位于安吉县文昌路东侧、将军路南侧厂区内。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、将军路南侧厂区内。

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。

2. 为使本次清查工作能够顺利进行，安吉两山园区组织财务、基建、设备管理等部门的相关人员进行了清查工作。对实物资产，相关人员进行了全面盘点。

在清查核实相符的基础上，财务和资产管理人员填写了有关资产评估申报表。

3. 在资产清查过程中，按评估公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况及其他财务和经济指标等相关评估资料。

七、资料清单

委托人与产权持有人声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 委估资产评估申报表；
2. 资产权属证明文件、产权证明文件；
3. 重大合同、协议等；
4. 其他资料。

(本页无正文，仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效)

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

(本页无正文，仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效)

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

第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象和评估范围说明

(一) 评估对象和评估范围内容

1. 评估对象和评估范围为浙江富特科技股份有限公司(以下简称富特科技)拟收购的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)的单项资产,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。

2. 根据产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料,未发现评估对象和相关资产存在权属资料瑕疵情况。

(二) 实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产系建筑物类固定资产。

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 7 项,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、将军路南侧厂区内。

(三) 企业申报的无形资产情况

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。

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

为本次经济行为,安吉两山园区按有关规定对资产进行了全面清查,并组织财务、设备管理等部门的相关人员,按照评估要求具体填写了委托评估资产清册,收集了有关的资料。在此基础上,本评估公司的专业人员于 2025 年 11 月初对委估资产进行现场核实,具体过程如下:

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表样,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，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的合同、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。

（二）资产核实结论

1. 安吉两山园区未提供委估资产的账面价值以及相应的财务账册记录，故本次评估无法核实委估资产的账面情况。

2. 根据产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，评估人员未发现评估对象和相关资产的法律权属资料存在瑕疵情况，但评估人员的清查核实工作不能作为对评估对象及和相关资产的法律权属的确认或保证。

三、评估技术说明

1. 建筑物类固定资产

（1）概况

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 7 项，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，均建成于 2024 年。上述建筑物类固定资产均建于编号为浙(2024)安吉县不动产权第 0018179 号《不动产权证书》的土地上。产权持有人未提供委估资产账面价值。

（2）权属情况

经核实，列《固定资产—房屋建筑物评估明细表》第 1-3 的厂房、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），均办理了浙(2024)安吉县不动产权第 0018179 号《不动产权证书》，产权持有人为安吉两山高新技术产业园区开发有限公司。

（3）核实过程

评估人员对列入评估范围的建筑物类固定资产进行了现场勘查，在现场踏勘过程中，着重核实了建筑物的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关建筑物的坐落、四至等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并

作了必要的记录。

在建筑物类固定资产的账务核查和现场勘查过程中评估人员发现厂房已出租，出租详见下表：

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

另据了解，上述房屋建筑物在评估基准日均已设定抵押权，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。

(4) 具体评估方法

列入本次评估范围的建筑物类固定资产主要包括厂房、门卫室及危化品仓库 3 项房屋建筑物及厂区道路硬化工程、围墙、绿化工程、自行车棚 4 项构筑物，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：

评估价值＝重置成本×成新率

1) 重置成本的评估

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。

A. 建安工程费用

由于无法取得完整的工程竣工决算书，采用类似工程类比法，对结构、楼层、装饰、基础、材料人工价格、附属设施和面积进行比较、修正，从而得到重置建安单价。

B. 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和产权持有人的实际发生情况，按建安工程费用的 6.50%计取。具体构成如下：

建设单位管理费	1.00%
---------	-------

勘察设计费	1.50%
工程监理费	0.35%
工程招投标代理服务费	0.15%
前期工程费	1.00%
可行性研究费	1.00%
环境影响评价费	1.00%
其他费用（质检、垃圾、档案等）	0.50%
合计	6.50%

C. 建筑规费

系城市基础设施配套费，据《安吉县人民政府办公室关于明确安吉县城市基础设施配套费征收具体事项的通知》（安政办发〔2025〕16号），城市基础设施配套费为80元/平方米。

D. 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取贷款市场报价利率(LPR)，资金视为在建设期内均匀投入。

E. 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。考虑到被评估建筑为替政府代建的厂房，此次评估不考虑开发利润。

2) 成新率

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、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

年限法的计算公式为：

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

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

建筑物类别	经济耐用年限
钢混结构	50 年
其他结构	10-25 年

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

$$\text{成新率}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

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。

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

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(5) 评估举例

现以厂房为例对成本法的评估过程作具体说明(列《固定资产—房屋建筑物评估明细表》第 1 项)。

A. 基本情况

委估厂房建成于 2024 年，建筑面积为 82,384.15 平方米，为 4 层钢混结构，设计用途为厂房。外墙为真石漆，内部为毛坯状态，水电保证。截至评估基准日，均已出租。

B. 重置成本确定

a. 委评房屋建安工程费用

由于无法取得完整的工程竣工决算书，采用类似工程类比法，对结构、楼层、装饰、基础、材料人工价格、附属设施和面积进行比较、修正，从而得到重置建安单价。

可比实例系工业厂房，2023 年 9 月建成，5 层钢混结构，建筑高度 23.85 平方米，层高 4.5 米，建筑面积 9,821.04，内外墙均为页岩多孔砖，内外墙面均为涂料、厂区内部主要为毛坯，公共区域为精装，木质防火门，铝合金推拉窗，建安含税单价约 1,760 元/平方米(已圆整)。根据委评房屋的实际情况，修正如下表：

1	可比实例	工业厂房	备注
2	实例单价	1,760.00	

3	修正系数合计	0.9130	
3.1	结构修正系数	1.0000	均为钢混结构
3.2	楼层修正系数	1.0300	委估对象为-1-4F，可比实例为1-5F
3.3	装饰修正系数	0.9500	可比实例公共部分精装修
3.4	基础修正系数	1.0000	均为条形基础
3.5	材料人工价格修正系数	0.9632	基准日人料机价格有一定下降
3.6	附属设施修正系数	1.0200	委估对象带电梯
3.7	面积修正系数	0.9500	可比实例面积较委估对象小，单价较高
4	待估房屋类比单价(圆整后)	1,610.00	

b. 前期及其他费用

前期及其他费用主要包括可行性研究费、勘测设计费和建设管理费等，按建安工程单价的 6.50%计，为：

$1,610.00 \times 6.50\% = 100.00$ 元(已圆整)。

c. 建筑规费

系城市基础设施配套费，据《安吉县人民政府办公室关于明确安吉县城市基础设施配套费征收具体事项的通知》(安政办发〔2025〕16 号),城市基础设施配套费为 80 元/平方米。

d. 应计利息

房屋建造工期按 14 个月计，利率取 3.50%，资金在建设期内均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{应计利息} &= (1,610.00 + 100.00 + 80.00) \times 3.50\% \times 14 / 12 / 2 \\ &= 40.00 \text{ 元(已圆整)} \end{aligned}$$

e. 开发利润

考虑到待估建筑是为政府代建的厂房，此次评估不考虑开发利润。

即开发利润为 0.00 元。

f. 委估房屋的重置成本

重置成本 = 重置建安工程造价 + 前期及其他费用 + 建筑规费 + 利息 + 开发利
润

$$\begin{aligned} &= 1,610.00 + 100.00 + 80.00 + 40.00 + 0.00 \\ &= 1,830.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\text{重置成本} = 1,830.00 \text{ 元/平方米} \times 82,384.15 \text{ 平方米} = 150,763,000.00 \text{ 元(已圆}$$

整)

C. 成新率确定

成新率按年限法、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：钢混结构建筑物，耐用年限定为 50 年，已使用 1.60 年，尚可使用 48.40 年。

$$\begin{aligned} K &= \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\% = 48.40 / 50 \times 100\% \\ &= 96.80\% \end{aligned}$$

B) 完损等级打分法：根据结构、装饰、其他设备的完损程度及所占的造价比重综合确定。根据该工业建筑物所占造价比重，确定其结构、装饰、其他设备各占权重 80%、10%、10%。

a. 结构工程

结构分地基基础、承重构件、非承重构件、屋面工程、楼地面工程各项，按 25%、35%、15%、15%、10% 确定权重，根据现场勘察情况分别打分，各部分得分为 95、95、95、95、95，则结构部分综合得分小计为 95.00 分，乘造价比重 80%，得 76.00 分。

b. 装饰工程

装饰工程包括门窗、外粉饰、内粉饰等，综合打 90 分，乘造价比重 10%，得 9.00 分。

c. 其他设备

经现场对弱电系统、电梯、空调等的勘察，打分 90 分，乘造价比重 10%，得 9.00 分。

$$\text{完损等级打分法 } K2 = Ka + Kb + Kc = 94.00\%$$

C) 综合成新率：本次评估权数 A1、A2 分别取定年限法 0.5，完损等级打分法 0.5；

$$\begin{aligned} \text{则综合成新率 } K &= A1 \times K1 + A2 \times K2 \\ &= 0.5 \times 96.80\% + 0.5 \times 94.00\% \\ &= 95\% (\text{圆整后}) \end{aligned}$$

则物建筑的综合成新率取定为 95.00%。

D. 评估价值确定

评估值 = 重置成本 × 成新率
= 150,763,000.00 × 95%
= 143,224,850.00 元 (已圆整)

(6) 建筑物类固定资产评估结果

重置成本	157,424,700.00 元
评估价值	149,579,820.00 元

2. 无形资产--土地使用权

(1) 概况

1) 基本情况

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。

2) 核实情况

评估人员对上述土地的权利资料进行了核查验证，委估土地使用权的权利情况如下：

评估人员通过对上述土地的《不动产权证书》及其他资料进行核对，权证登记的权利人为安吉两山高新技术产业园区开发有限公司。经核实，没有发现委估土地使用权存在权利资料瑕疵情况。

在核实产权归属的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，对其实际土地利用情况（包括地上建筑物及附着物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

3) 核实结果

经评估人员核实，列入本次评估范围的宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

宗地号	土地证号	土地位置	土地使用权取得方式	权利起止日期	面积（平方米）	其他权利限制
A	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	2022.6.6-2072.6.5	28,310.00	抵押

地面附着物概况表

宗地号	宗地名称	建筑物项数	建筑物面积（平方米）	构筑物项数	土地实际开发程度
-----	------	-------	------------	-------	----------

A	安吉县文昌路东侧、将军路南侧用地	3	82,653.61	4	五通一平
---	------------------	---	-----------	---	------

另据了解，列入评估范围的土地使用权在评估基准日已设定抵押权，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。

(2) 土地影响因素分析

1) 土地的一般因素

A、城市资源概况

湖州市，地处东经 119° 14′ —120° 29′ ，北纬 30° 22′ —31° 11′ 之间，东西长度 126 千米，南北宽度 90 千米，处于浙江省最北部，东邻嘉兴市的秀洲区、桐乡市和苏州市的吴江区，南接杭州市的临安区、余杭区、临平区，西邻宣城市的广德市、宁国市，北与无锡市的宜兴市接壤，东北濒太湖；东部为水乡平原，西部以山地、丘陵为主，俗称“五山一水四分田”，总面积 5,820 平方千米。

湖州市地处北亚热带季风气候区。气候总的特点是：季风显著，四季分明；雨热同季，降水充沛；光温同步，日照较少；气候温和，空气湿润；地形起伏高差大，垂直气候较明显。全市年平均气温 12.2—17.3℃，最冷月，一月，平均气温-0.4—5.5℃，最热月，七月，平均气温 24.4—30.8℃，无霜期 224—246 天，10—10℃期间天数为 200—236 天，10—10℃期间活动积温 3800—5130 度，年日照时数 1613—2430 小时，年太阳辐射总量 102—111 千卡/厘米²，年降水量 761—1780 毫米，年降水日数 116—156 天，年平均相对湿度均在 80%以上。风向季节变化明显，冬半年盛行西北风，夏半年盛行东南风，三月和九月是季风转换的过渡时期，一般以东北和东风为主。年平均风速 1.7—3.2 米/秒。

截至 2024 年末，湖州市辖 3 个县、2 个市辖区，即德清县、长兴县、安吉县、吴兴区、南浔区，共 72 个街道，市人民政府驻吴兴区仁皇山街道仁皇山路 666 号。截至 2024 年末，湖州市常住人口 346.5 万人，比上年末增加 2.6 万人。其中，城镇人口 238.3 万人，农村人口 108.2 万人；城镇化率为 68.8%，比上年提高 1.3 个百分点。全年出生人口 1.9 万人，出生率为 5.6‰；死亡人口 2.5 万人，死亡率为 7.4‰，自然增长率为-1.8‰。

B、城市社会经济状况

2025 年上半年，湖州市实现地区生产总值（GDP）2,080.4 亿元，按可比价格计

算，同比增长 6.3%，增速居全省第 6 位，分别高于全国、全省 1 和 0.5 个百分点。分产业看，第一产业增加值 76.5 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 982 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 1,021.9 亿元，增长 5.8%。

2025 年上半年，湖州市工业经济实现较快增长，对 GDP 增长贡献率达到 52.5%。其中，规上工业增加值 683.7 亿元，同比增长 9.5%，增速快于省均 1.9 个百分点，全市 33 个行业大类中，24 个行业增加值正增长，增长面达到 72.7%，比去年同期提升 9.1 个百分点，通信电子、专用设备制造、汽车制造等行业增长较快，行业增加值分别增长 66.5%、16.8%、16.4%。

2025 年上半年，湖州市固定资产投资增长 6.6%，增速比一季度提升 1.5 个百分点，快于省均 5.2 个百分点。分结构看，制造业投资增长 15.8%，基础设施投资增长 4.6%，民间投资增长 3.4%。分产业看，第一产业投资增长 131%；第二产业投资增长 20.7%；第三产业投资下降 4.7%，其中房地产投资下降 20%。

2) 土地的区域因素

委估宗地位于湖州市安吉县。

安吉县位于浙江省西北部，地处长三角地理中心，介于东经 119° 14' ~119° 53'，北纬 30° 23' -30° 53' 之间，与浙江省的长兴县、湖州市吴兴区、德清县、杭州市余杭区、临安区和安徽省的宁国市、广德市为邻。县境国土总面积为 1886 平方千米，县城递铺距上海 223 千米、距杭州 65 千米，与上海、杭州、南京等大城市邻近。

截至 2024 年末，安吉县辖 4 个街道、8 个镇、3 个乡，县人民政府驻灵芝西路 1 号。截至 2024 年末，安吉县常住人口 60.4 万人，其中城镇人口 28.5 万人，城镇化率达到 89.3%。户籍人口 47.58 万人，其中女性 24.24 万人、城镇人口 18.65 万人；60 岁以上人口 13.74 万人，占总人口的 28.87%，占比较去年同期提高 1.55 个百分点。全年出生人口 2,899 人，出生率为 6.09‰；死亡人口 3,272 人，死亡率为 6.88‰；人口自然增长率为-0.78‰。

截至 2024 年末，安吉县公路通车里程 2,368.5 千米，其中高速公路 92.9 千米、国道 49.1 千米、省道 220.4 千米、县道 404.3 千米、乡道 646.9 千米、村道 954.9 千米。全年公路客运量 70.11 万人，同比下降 9.9%，公路客运周转量 24,620.99 万人千米，同比增长 9.7%。全年完成公路货运量和周转量分别为 2,114.44 万吨和

24.23 亿吨千米，同比分别增长 13.5%和 8.2%。

2024 年，安吉县生产总值(GDP)675.57 亿元，同比增长 6.5%。分产业看，第一、二、三产业增加值分别为 33.83、313.67 和 328.06 亿元，分别增长 4.4%、8.4%和 4.9%，三次产业结构由去年的 5.3:43.9:50.8 调整为 5.0:46.4:48。

3) 土地的个别因素

委估宗地位于安吉县文昌路东侧、将军路南侧，土地面积 28,310.00 平方米，形状较规则，地势平坦，达到“五通一平”，宗地交通整体稍好。根据《不动产权证书》记载，委估宗地用途为工业用地，使用权类型为出让，出让年限为 50 年，终止日期为 2072 年 6 月 5 日，截至评估基准日，宗地的剩余使用年限为 46.63 年。宗地上建有 3 项房屋建筑物和 4 项构筑物。

(3) 评估方法

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，评估设定用途为工业；在评估基准日 2025 年 10 月 31 日，委估宗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

根据《资产评估执业准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、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的工业用地，因所在区域的征地补偿费用标准不容易取得，故无法选用成本法；因评估对象为工业用地，很少用来出租，难以取得未来收益等资料，故无法选用收益法；因评估对象为工业用地，建成后物业很少用来出售，故无法选用假设开发法；评估对象所在区域难以取得完整的基准地价修正体

系，故无法选用基准地价系数修正法；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

(A) 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正，采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区位因素修正，区位因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区位因素也不同，区位因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 实物因素修正，实物因素是指构成宗地的个别特性(宗地条件)并对其价格产生影响的因素。实物因素比较的内容，主要有宗地(地块)的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、规划限制条件等，根据交易案例中土地的实物因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正，土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年

限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

(4) 评估过程

1) 比较样本的选取

委估宗地位于安吉县文昌路东侧、将军路南侧，用途为工业用地，因此在与该宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个工业用地交易样本为比较样本，以市场法进行比较修正确定委估宗地比准地价。经调查，本次评估选取以下三个样本为宗地的比较样本：

委估宗地比较样本一览表

代号	样本位置	土地性质	用途	交易方式	成交地价 (元/M²)	交易时间	使用年期	面积 (平方米)
A	安吉县递铺街道 2024-37 地块	出让	工业用地	拍卖成交	581.00	2025/4/8	50 年	9,348.00
B	安吉县递铺街道 2023-96 地块	出让	工业用地	拍卖成交	673.00	2024/12/20	50 年	37,505.00
C	安吉县递铺街道 2023-94 地块	出让	工业用地	拍卖成交	526.00	2024/8/12	50 年	13,339.00

2) 比较因素选择

市场法是以各比较样本为基础，通过比较样本宗地与评估宗地间影响因素的差距，来确定评估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有交易日期、交易方式、剩余使用年期、区位因素、实物因素及权益因素六大类。经评估人员初步分析比较，此次评估在区位因素、实物因素和权益因素中具体因子有：对外交通便捷度、基础设施完善度、环境因素状况、生活设施配套、工业聚集度、规划限制、临路状况、宗地面积形状、地质条件、土地用途、用益物权设立情况等。

3) 编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较样本的各因素条件，列表如下：

委估宗地及其样本因素条件说明表

比较因素		委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
成交地价(元/M²)		——	581.00	673.00	526.00
交易方式		正常市场价	拍卖成交价	拍卖成交价	拍卖成交价
交易时间		2025/10/31	2025/4/8	2024/12/20	2024/8/12
剩余使用年期		46.63	50	50	50
区	对外交通便捷度	对外交通便捷度稍好	对外交通便捷度稍好	对外交通便捷度较好	对外交通便捷度稍好

位 因 素	基础设施完善度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	环境因素状况	环境一般	环境一般	环境稍好	环境一般
	生活设施配套	距市区有一定距离，生活配套一般	距市区有一定距离，生活配套一般	离市区有一定距离，生活配套一般	离市区有一定距离，生活配套一般
	工业集聚状况	工业聚集度较好	工业聚集度较好	工业聚集度较好	工业聚集度较好
	规划限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制
实 物 因 素	临路状况	靠近区域干道	靠近区域干道	靠近高速	靠近区域干道
	宗地面积	适中	较小，相对单价较高	稍大，相对单价较低	较小，相对单价较高
	土地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	地质条件	较好	较好	较好	较好
	其他	无	无	无	无
权 益 因 素	土地性质	出让	出让	出让	出让
	用益物权设立情况	出租	无用益物权	无用益物权	无用益物权
	担保物权设立情况	已抵押	无担保物权	无担保物权	无担保物权
	其他权利限制情况	无其他权利限制	无其他权利限制	无其他权利限制	无其他权利限制

4) 编制比较因素条件指数表

根据上述比较因素条件说明，以委估宗地的各项因素条件状况为基准，相应指数为 100，将比较样本相应因素条件与委估宗地相比较。确定比较样本相应指数，列表如下：

委估宗地及其样本比较因素条件指数表

比较因素		委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	97
剩余使用年期		100	101.27	101.27	101.27
区 位 因 素	对外交通便捷度	100	100	103	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	环境因素状况	100	100	103	100
	生活设施配套	100	100	100	100
	工业集聚状况	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
实 物 因 素	临路状况	100	100	105	100
	宗地面积	100	102	99	102
	土地形状	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100
权 益 因 素	土地性质	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	101	101	101
	担保物权设立情况	100	102	102	102
	其他权利限制情况	100	100	100	100

上述指数表中各项因素指数制定说明如下：

① 交易情况

本次评估各案例均为正常市场价，修正系数均为 100。

② 交易时间

三个样本与委估宗地交易时间相差不大，根据近期地价增长情况和相关统计资料等，得到上述指数。

③ 剩余使用年期

剩余使用年期指数，按土地情况，按下列公式计算得出：

剩余使用年期指数=[1-1/(1+土地还原率)^{样本剩余使用年期}]/[1-1/(1+土地还原率)^{待估宗地剩余年期}]

土地还原率取 6%。

④ 区位、实物和权益因素

三个样本分别在不同的位置，用地条件略有不同，且三样本与委估宗地不在同一位置，因此有上述指数。其他具体因素条件差异见因素条件说明表。

5) 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与比较样本的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数，计算得到结果。

委估宗地比较因素修正系数表				
比较因素		样本 A	样本 B	样本 C
成交地价(元/M²)		581.00	673.00	526.00
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0309
剩余使用年期		0.9875	0.9875	0.9875
区 位 因 素	对外交通便捷度	1.0000	0.9709	1.0000
	基础设施完善度	1.0000	1.0000	1.0000
	环境因素状况	1.0000	0.9709	1.0000
	生活设施配套	1.0000	1.0000	1.0000
	工业集聚状况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
实 物 因 素	临路状况	1.0000	0.9524	1.0000
	宗地面积	0.9804	1.0101	0.9804
	土地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	地形地势	1.0000	1.0000	1.0000
	地质条件	1.0000	1.0000	1.0000
	其他	1.0000	1.0000	1.0000
权 益	土地性质	1.0000	1.0000	1.0000
	用益物权设立情况	0.9901	0.9901	0.9901

因素	担保物权设立情况	0.9804	0.9804	0.9804
	其他权利限制情况	1.0000	1.0000	1.0000
	修正系数小计	0.9400	0.8700	0.9400
比准价格(单价)		546.00	586.00	494.00

6) 比准地价确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个样本修正得到的比准地价分别为 546.00 元/平方米、586.00 元/平方米和 494.00 元/平方米。则根据样本修正情况，确定以样本得到的比准地价算术平均价确定评估地价，经分析确定委估宗地最终比准地价为 542.00 元/平方米。

$$\begin{aligned}\text{委估宗地地价} &= 542.00 \text{ 元/平方米} \times 28,310.00 \text{ 平方米} \\ &= 15,344,020.00 \text{ 元 (已圆整)}\end{aligned}$$

(5) 无形资产—土地使用权评估结果

评估价值 15,344,020.00 元

四、评估结论及分析

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。