

本报告依据中国资产评估准则编制

卓然（浙江）集成科技有限公司拟转让
卓和（岱山）能源科技有限公司股权涉及的
卓和（岱山）能源科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2025]第 01-0912 号

（第一册，共一册）



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO.,LTD

二〇二五年七月八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020080202501616
合同编号:	SJWLF[2025]第1855号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2025]第01-0912号
报告名称:	卓然(浙江)集成科技有限公司拟转让卓和(岱山)能源科技有限公司股权涉及的卓和(岱山)能源科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	760,112,736.79元
评估报告日:	2025年07月08日
评估机构名称:	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员:	郭鹏飞 (资产评估师) 正式会员编号: 11000382 姬福震 (资产评估师) 正式会员编号: 11090047



(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07月08日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设	25
十、资产评估结论	27
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	31
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	32
附 件	33

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员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为对评估对象可实现价格的保证。

（三）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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、被评估单位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专业人员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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

（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。

卓然（浙江）集成科技有限公司拟转让 卓和（岱山）能源科技有限公司股权涉及的 卓和（岱山）能源科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2025]第 01-0912 号

北方亚事资产评估有限责任公司接受卓然（浙江）集成科技有限公司的委托，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，采用资产基础法对卓和（岱山）能源科技有限公司股东全部权益在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：卓然（浙江）集成科技有限公司拟转让卓和（岱山）能源科技有限公司股权，本次评估的目的是确定卓和（岱山）能源科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为卓然（浙江）集成科技有限公司转让卓和（岱山）能源科技有限公司股权经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估围：评估对象是卓和（岱山）能源科技有限公司的股东全部权益价值。评估范围是卓和（岱山）能源科技有限公司的全部资产及负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

在持续经营前提下，在评估基准日 2025 年 6 月 30 日卓和（岱山）能源科技有限公司总资产账面价值为 76,053.33 万元，评估价值为 76,011.27 万元，减值额为 42.06 万元，减值率为 0.06%；总负债账面价值为 0.00 万元，评估价值为 0.00

万元，评估无增减变化；净资产账面价值为 76,053.33 万元，评估价值为 76,011.27 万元，减值额为 42.06 万元，减值率为 0.06%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日止的期限内有效，超过一年有效期需重新进行评估。

八、特别事项：

1、评估范围内部分房屋建筑物在评估基准日时点尚未办理不动产权证书，未办证房产面积 2005.25 平方米。卓和（岱山）能源科技有限公司承诺以下未办理不动产权证书房屋建筑物产权归其所有，产权无异议。未办理房屋所有权证的房屋建筑物明细如下：

未办理房屋所有权房屋建筑物明细表

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	结构	建成年月
1	外包工厨房	809.25	混合结构	2010 年 6 月
2	油污处理站	139.77	混合结构	2012 年 6 月
3	甲类油漆仓库前面新变电站	108.15	混合结构	2010 年 6 月
4	甲类油漆仓库厕所	58.20	混合结构	2010 年 6 月
5	甲类油漆仓库	120.00	混合结构	2016 年 6 月
6	新木工房，现改为空压机站	357.00	混合结构	2010 年 6 月
7	变电站	285.60	混合结构	2017 年 6 月
8	锅炉房	97.28	混合结构	2010 年 6 月
9	开水房	30.00	混合结构	2010 年 6 月
合计		2005.25		

对于未办理房屋所有权登记手续的房屋建筑物，本次评估过程中主要根据企业申报的面积进行评估，如后续资料显示确认的建筑面积与申报面积有差异时，应对评估结果做出相应调整。

2、根据 2024 年 12 月 10 日卓然（浙江）集成科技有限公司与中国工商银行股份有限公司岱山支行签订的最高额抵押合同，被担保人为卓然（浙江）集成科技有限公司。卓然（浙江）集成科技有限公司将位于岱山县岱西镇长欣西路 721 号 323801.38 平方米土地使用权及地上建筑物，在建工程及其他配套附属设施一并抵押，取得最高额抵押担保额 322,650,000.00 元，担保期限为 2024 年 12 月 10

日至 2030 年 12 月 22 日。卓然（浙江）集成科技有限公司于 2025 年 6 月将上述抵押资产注入卓和（岱山）能源科技有限公司，上述资产已完成权属变更，已签署编号为 0120600006-2025 年岱山（抵）字 0019 号最高额抵押合同。合同约定抵押物为位于岱山县岱西镇长欣西路 721 号 323801.38 平方米土地使用权及 43987.06 平方米已建建筑，取得最高额抵押担保额 322,650,000.00 元，担保期限为 2022 年 1 月 30 日至 2030 年 12 月 22 日。

3、本次评估范围内的船体车间附属用房（浙（2025）岱山县不动产权第 0004147 号）证载面积为 1627.80 平方米，评估基准日时点该房屋部分已经被拆除，评估人员实际勘察面积为 810 平方米，本次评估按评估基准日实际存在的面积进行了评估。

4、本次评估范围内的餐厅会议室（浙（2025）岱山县不动产权第 0004147 号）证载面积为 1346.78 平方米，浴室、超市（浙（2025）岱山县不动产权第 0004147 号）证载面积 1031.33 平方米，上述两处房产只有部分纳入了评估范围，餐厅会议室纳入评估范围的面积为 628.48 平方米，浴室、超市纳入评估范围的面积为 381.77 平方米。本次评估上述两处房产的评估值为上述两处房产纳入评估范围面积的价值，纳入增资范围的房产面积为被评估单位聘请的测绘公司提供。

九、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二〇二五年七月八日。

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，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

卓然（浙江）集成科技有限公司拟转让 卓和（岱山）能源科技有限公司股权涉及的 卓和（岱山）能源科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2025]第 01-0912 号

卓然（浙江）集成科技有限公司：

北方亚事资产评估有限责任公司接受卓然（浙江）集成科技有限公司委托，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，采用资产基础法对卓和（岱山）能源科技有限公司股东全部权益在 2025 年 6 月 30 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况：

企业名称：卓然（浙江）集成科技有限公司

注册地址：浙江省舟山市岱山县岱西镇长欣西路 999 号办公楼 106 室

法定代表人：马利峰

注册资本：40,000 万(元)

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91330921MA2DM2D94H

营业期限：2020-04-28 至 无固定期限

经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；炼油、化工生产专用设备制造；炼油、化工生产专用设备销售；智能控制系统集成；专用设备修理；专

用化学产品销售（不含危险化学品）；非居住房地产租赁；耐火材料销售；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）（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）。许可项目：省际普通货船运输、省内船舶运输；水路危险货物运输；港口经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

企业名称：卓和（岱山）能源科技有限公司

注册地址：浙江省舟山市岱山县岱西镇长欣西路 999 号办公楼 103 室

法定代表人：刘志刚

注册资本：76,148.969707 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91330921MADYXP51XY

营业期限：2024-09-03 至无固定期限

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新兴能源技术研发；智能控制系统集成；节能管理服务；储能技术服务；环保咨询服务；新材料技术研发；新材料技术推广服务；炼油、化工生产专用设备制造；炼油、化工生产专用设备销售；专用设备修理；海洋工程装备制造（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）。

2. 历史沿革

（1）2024 年 9 月 3 日，公司成立

卓盛（岱山）能源科技有限公司成立于 2024 年 9 月 3 日，注册地址为浙江省舟山市岱山县岱西镇长欣西路 999 号办公楼 103 室。

（2）2024 年 9 月 10 日，公司名称及经营范围变更。

变更前	变更后
公司名称:卓盛(岱山)能源科技有限公司	公司名称:卓和(岱山)能源科技有限公司
经营范围:一般项目:新兴能源技术研发;智能控制系统集成;节能管理服务;储能技术服务;环保咨询服务;新材料技术研发;新材料技术推广服务;炼油、化工生产专用设备制造;炼油、化工生产专用设备销售;专用设备修理(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)	经营范围:一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;新兴能源技术研发;智能控制系统集成;节能管理服务;储能技术服务;环保咨询服务;新材料技术研发;新材料技术推广服务;炼油、化工生产专用设备制造;炼

外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。	油、化工生产专用设备销售;专用设备修理(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)。
---------------------	---

(3) 2024 年 12 月 5 日, 出资方式变更

2024 年 12 月 5 日, 卓和(岱山)能源科技有限公司出资方式由货币改为实物出资。

(4) 2024 年 12 月 18 日, 经营范围变更

变更前	变更后
一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;新兴能源技术研发;智能控制系统集成;节能管理服务;储能技术服务;环保咨询服务;新材料技术研发;新材料技术推广服务;炼油、化工生产专用设备制造;炼油、化工生产专用设备销售;专用设备修理(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)。	一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;新兴能源技术研发;智能控制系统集成;节能管理服务;储能技术服务;环保咨询服务;新材料技术研发;新材料技术推广服务;炼油、化工生产专用设备制造;炼油、化工生产专用设备销售;专用设备修理;海洋工程装备制造(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)。

(5) 2025 年 5 月 13 日, 出资方式变更

2025 年 5 月 13 日, 卓和(岱山)能源科技有限公司出资方式由实物改为货币出资。

(6) 2025 年 6 月 24 日, 注册资本变更, 出资方式变更

变更前	变更后
出资方式: 货币	以货币方式认缴出资 100 万元人民币。 以实物方式认缴出资 54772.101582 万元人民币。 以土地使用权方式认缴出资 21276.868125 万元人民币。
注册资本: 100 万元人民币	注册资本: 76,148.969707 万元人民币

3、2025 年 6 月 30 日企业的资产、负债、权益状况

(1) 资产负债表

单位: 元

项 目	2025 年 6 月 30 日
流动资产:	
货币资金	552,477.77
交易性金融资产	-
衍生金融资产	-
应收票据	-
应收账款	-

应收款项融资	-
预付款项	-
应收资金集中管理款	-
其他应收款	-
其中：应收股利	-
存货	-
其中：原材料	-
库存商品（产成品）	-
合同资产	-
持有待售资产	-
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	64,117,142.02
流动资产合计	64,669,619.79
非流动资产：	
债权投资	-
其他债权投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
其他权益工具投资	-
其他非流动金融资产	-
投资性房地产	-
固定资产	453,964,257.00
其中：固定资产原价	453,964,257.00
累计折旧	-
固定资产减值准备	-
在建工程	47,207,673.00
生产性生物资产	-
油气资产	-
使用权资产	-
无形资产	194,691,785.92
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
其中：特准储备物资	-
非流动资产合计	695,863,715.92
资产总计	760,533,335.71
流动负债：	
短期借款	-
交易性金融负债	-
衍生金融负债	-
应付票据	-
应付账款	-

预收款项	-
合同负债	-
应付职工薪酬	-
其中：应付工资	-
应付福利费	-
#其中：职工奖励及福利基金	-
应交税费	-
其中：应交税金	-
其他应付款	-
其中：应付股利	-
持有待售负债	-
一年内到期的非流动负债	-
其他流动负债	-
流动负债合计	-
非流动负债：	
长期借款	-
应付债券	-
其中：优先股	-
永续债	-
租赁负债	-
长期应付款	-
长期应付职工薪酬	-
预计负债	-
递延收益	-
递延所得税负债	-
其他非流动负债	-
其中：特准储备基金	-
非流动负债合计	-
负债合计	-
所有者权益（或股东权益）：	
实收资本（股本）	761,489,697.07
其他权益工具	-
其中：优先股	-
永续债	-
资本公积	-
减：库存股	-
其他综合收益	-
专项储备	-
盈余公积	-
未分配利润	-956,361.36
归属于母公司股东权益小计	760,533,335.71
少数股东权益	-
所有者权益（或股东权益）合计	760,533,335.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	760,533,335.71

（2）利润表

单位：元

项目	2025 年 1-6 月
一、营业收入	-
减：营业成本	-
税金及附加	-
销售费用	-
管理费用	757,012.62
研发费用	-
财务费用	160.84
其中：利息费用	
利息收入	38.86
加：其他收益	3,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-754,173.46
加：营业外收入	
减：营业外支出	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-754,173.46
减：所得税费用	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-754,173.46

注：上述财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见，审计报告号为 XYZH/2025SHAA2B0137 号。

（三）委托人与被评估单位关系

被评估单位卓和（岱山）能源科技有限公司是委托人卓然（浙江）集成科技有限公司的全资子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

卓然（浙江）集成科技有限公司拟转让卓和（岱山）能源科技有限公司股权，本次评估的目的是确定卓和（岱山）能源科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为卓然（浙江）集成科技有限公司转让卓和（岱山）能源科技有限公司股权经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、根据本次评估目的，评估对象是卓和（岱山）能源科技有限公司的股东全部权益价值。评估范围是卓和（岱山）能源科技有限公司的全部资产及负债。

2、委托评估的资产类型、账面金额

本次评估的卓和（岱山）能源科技有限公司的资产总额 760,533,335.71 元，其中：流动资产 64,669,619.79 元，非流动资产 695,863,715.92 元；负债总额 0.00 元，所有者权益 760,533,335.71 元。详细见下表：

2025 年 6 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	基准日审定数	负债和所有者权益	基准日审定数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	552,477.77	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
应收款项融资		预收款项	
预付款项		合同负债	
其他应收款		应付职工薪酬	
存货		应交税费	
合同资产		其他应付款	
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	

其他流动资产	64,117,142.02	其他流动负债	
流动资产合计	64,669,619.79	流动负债合计	
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	
其他债权投资		应付债券	
长期应收款		租赁负债	
长期股权投资		长期应付款	
其他权益工具投资		预计负债	
其他非流动金融资产		递延收益	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产	453,964,257.00	其他非流动负债	
在建工程	47,207,673.00	非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	
油气资产		所有者权益：	
使用权资产		实收资本（或股本）	761,489,697.00
无形资产	194,691,785.92	资本公积	
开发支出		减：库存股	
商誉		专项储备	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产		未分配利润	-956,361.29
其他非流动资产		外币报表折算差额	
非流动资产合计	695,863,715.92	所有者权益合计	760,533,335.71
资产总计	760,533,335.71	负债和所有者权益总计	760,533,335.71

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见，审计报告号为 XYZH/2025SHAA2B0137 号。

（二）实物资产的分布情况及特点

评估范围内的实物资产主要为房屋建筑物、构筑物、机器设备、在建工程资产，房屋建筑物、构筑物、机器设备、在建工程资产主要分布于企业厂区。

1、房屋建筑物总计 28 项，账面原值 62,814,725.00 元，账面净值 62,814,725.00 元，面积总计 43,806.65 平方米，已经办理不动产权证面积 41,801.40 平方米，未办理不动产权证面积 2005.25 平方米；主要包括餐厅、宿舍、船体车间、轮机车间等，房屋结构主要为混合结构及钢结构，建成主要在 2005 年至 2017 年，在评估基准日都能正常使用。

2、构筑物总计 18 项，账面原值 355,059,229.00 元，账面净值

355,059,229.00 元，主要包括船坞、码头、地坪、围墙等，主要建成于 2004 年至 2012 年，在评估基准日都能正常使用。

3、机器设备总计 97 项，账面原值 36,090,303.00 元，账面净值 36,090,303.00 元，主要包括单梁起重机、门式起重机、门座式起重机、水泵等，在评估基准日都能正常使用。

4、在建工程总计 1 项，账面价值 47,207,673.00 元，为办公楼发生的费用。

（三）企业申报的、账面记录或者未记录的无形资产情况。

1、企业申报的账面记录的无形资产

土地使用权账面价值 194,691,785.92 元，土地使用权面积总计 323,801.36 平方米。

纳入本次评估范围的土地使用权位于岱西镇长欣西路 721 号，均已取得《不动产权证书》，登记情况如下表。登记情况如下表：

待估宗地登记情况一览表

单位：元

序号	不动产权证书权利人	不动产权证书编号	位置	用地性质	终止日期	用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	卓和（岱山）能源科技有限公司	浙（2025）岱山县不动产权第 0004147 号	岱西镇长欣西路 721 号	出让	2057 年 3 月 29 日	工业	50.00	五通一平	133,218.42	74,916,053.00	74,720,035.17
2	卓和（岱山）能源科技有限公司	浙（2025）岱山县不动产权第 0004143 号	岱西镇长欣西路 721 号	出让	2060 年 3 月 30 日	工业	50.00	五通一平	25,600.54	18,344,989.00	18,301,128.75
3	卓和（岱山）能源科技有限公司	浙（2025）岱山县不动产权第 0004144 号	岱西镇长欣西路 721 号	出让	2060 年 1 月 18 日	工业	50.00	五通一平	58,146.26	34,801,216.00	34,717,537.10
4	卓和（岱山）能源科技有限公司	浙（2025）岱山县不动产权第 0004145 号	岱西镇长欣西路 721 号	出让	2048 年 6 月 15 日	工业	50.00	五通一平	32,400.40	19,750,312.00	19,678,931.35
5	卓和（岱山）能源科技有限公司	浙（2025）岱山县不动产权第 0004146 号	岱西镇长欣西路 721 号	出让	2059 年 10 月 17 日	工业	50.00	五通一平	54,294.90	37,407,227.00	37,316,615.30
6	卓和（岱山）能源科技有限公司	浙（2025）岱山县不动产权第 0004142 号	岱西镇长欣西路 721 号	出让	2061 年 2 月 6 日	工业	50.00	五通一平	20,140.84	9,980,828.00	9,957,538.24

以上土地在评估基准日已设定抵押权利。

（四）企业拥有的表外资产情况

本次评估范围无表外资产。

（五）引用其他机构出具报告的情况

本次评估过程中对于卓和（岱山）能源科技有限公司的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了XYZH/2025SHAA2B0137号无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是2025年6月30日。

（一）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（二）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第十五号）（2023年12

月 29 日修订 2024 年 7 月 1 日施行)；

3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；

7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36 号）；

8、《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 2020 年第 39 号）；

9、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；

10、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

- 13、《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- 14、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；
- 15、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 16、《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》；
- 17、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（三）产权依据

- 1、不动产权证书
- 2、资产购置发票、合同等；
- 3、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估基准日 LPR 利率；
- 3、网络查询的设备购置价；
- 4、评估人员通过电话向设备商及材料商的询价；
- 5、评估范围内土地可比交易案例交易价格信息；
- 6、《岱山县 2021 年城镇基准地价更新成果》；
- 7、《浙江省建筑工程预算定额》（2022 版）；
- 8、《全国统一建筑工程基础定额》（GJD-101-95）；
- 9、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》（GYD-901-2022）；
- 10、网络查询的建筑工程造价信息；
- 11、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（五）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 2、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估可以采用资产基础法、收益法、市场法三种方法。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理价值评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法；

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法；

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法，选择理由如下：

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估。本次评估具备以上条件，因此可采用资产基础法进行评估。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法应用的基本前提是未来收益可以合理预测并用货币计量，未来收益的风险可以合理量化。卓和（岱山）能源科技有限公司目前未来收益无法预测，因此本次评估不采用收益法。

市场法分为可比上市公司法、可比交易案例法。

在公开信息中难以查到评估范围内类似可比交易案例的信息，因此本次评估不采用可比交易案例法评估。

本次评估范围内企业的业务结构、经营模式、经营管理水平、企业规模、资产配置情况、所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险与同业上市公司均存在差异，目前只能通过查阅同业上市公司公告信息了解其经营情况，同业上市

公司的公告信息难以满足对本次评估范围内标的企业与同业上市公司差异的量化调整，因此本次评估不采用市场比较法。

（三）资产基础法评估方法简介

1、流动资产

流动资产包括货币资金和其他流动资产。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款，评估人员根据企业提供的每一个账户的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产。经逐项核实，各银行账户账面余额与银行对账单相符。评估人员还对所有的银行账户进行了函证，回函相符。人民币银行存款以账面值确定评估值。

（2）其他流动资产

评估人员核对查阅了有关交易事项的业务合同、会计凭证和相关财务账簿，抽取相关凭证，对账面进行核实，以核实后的账面值作为评估值。

2、房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建（构）筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建（构）筑物的重置全价，并按建（构）筑物的使用年限和对建（构）筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建（构）筑物评估价值。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物的评估，凡企业提供了建（构）筑物工程竣工决算资料的，就根据建筑工程竣工决算资料确定建筑物工程量；对企业无法提供建（构）筑物工程竣工决算资料的，就根据现场勘察情况，参考相应建（构）筑物的工程量指标，重新编制确定建（构）筑物工程量。以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建（构）筑物的重置全价，并按建（构）筑物的使用年限和对建（构）筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建（构）筑物

评估净值。

其他建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

（1）重置全价的确定

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

重置全价=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价的确定

建筑安装工程造价为土建工程、装饰工程和安装工程的总价，本次根据建（构）筑物的竣工结算资料、竣工图纸和现场勘察了解的工程技术状况，并参考《浙江省建筑工程预算定额》（2022版）、《全国统一建筑工程基础定额》（GJD-101-95）、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》（GYD-901-2022），以及评估基准日当地建设工程材料、设备市场价格，建设工程人工工资调整指导价，计算工程建安造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。包括建设单位管理费、工程监理费、环境影响评价费、可行性研究费、勘察设计费、招投标代理费、基础设施配套费等。

③资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，贷款利率按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的市场利率LPR计算，本次考虑建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

资金成本=（建安工程造价+期间费用）×贷款利率×合理工期×50%

④可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.09×9%

前期费及期间费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及期间费用率（不含建设单位管理费）/1.06×6%。

（2）成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和现场勘察法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

①年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期经计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

②现场勘察成新率的确定

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过建(构)筑物造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。计算公式：

$$\text{现场勘察成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

C、综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

（3）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

3、设备类资产

对机器设备采用成本法评估，其计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

（1）重置全价的确定

重置全价 = 设备含增值税购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 基础费 + 建设管理费 + 资金成本 - 可抵扣的增值税

①设备含税购置价

主要设备通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格获得。

②运杂费

以设备含税购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

$$\text{运杂费} = \text{设备含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

③安装调试费

$$\text{安装调试费} = \text{设备含税购置价} \times \text{安装调试费率}$$

④基础费

$$\text{基础费} = \text{设备含税购置价} \times \text{设备基础费率}$$

⑤建设管理费

根据财建[2016]504号-关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知计取。

$$\text{建设单位管理费} = (\text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费}) \times \text{建设单位管理费率}$$

⑥资金成本

合理工期取两年，贷款利率按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的市场利率LPR计算，资金成本按均匀投入计取。

$$\text{资金成本} = (\text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{建设管理费}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 1/2$$

⑦设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”、“财税[2016]36号”、“财税〔2018〕32号”、“财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

$$\text{可抵扣增值税} = \text{设备含税购置价} / 1.13 \times 13\% + \text{运杂费} / 1.09 \times 9\% + \text{安装工程费} / 1.09 \times 9\% + \text{基础费} / 1.09 \times 9\%$$

（2）成新率的确定

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

勘察成新率依勘察鉴定情况确定

(3) 评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

4、在建工程

在建工程属于正常建设的在建项目，在本次评估中，评估人员对纳入评估范围内的在建工程账面成本进行了核验，在建工程的账面价值为 2025 年 5 月卓然（浙江）集成科技有限公司增资卓和（岱山）能源科技有限公司的在建工程账面价值加上资金成本，账面价值中不含有不合理费，在此期间在建工程涉及的材料和人工等价格变动幅度不大，因此，本次评估以核实后的在建工程账面值作为评估值。

5、土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。本次评估范围内的土地采用市场法和基准地价系数修正法进行评估。选取理由如下：

目前岱山土地交易较为活跃，与委估宗地相邻或相近地区，在评估基准日附近有较为活跃的土地交易活动，且市场信息公开较易获取，结合待估宗地的实际情况及有关评估方法的适用条件等，本次采用市场比较法进行评估。

评估对象所在区域处于岱山基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故采用基准地价系数修正法进行评估。

A、市场法

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似宗地加以比较，依照这些已经成交的宗地价格，通过多项因素的修正而得出待估宗地价格的一种估价方法。

市场比较法的基本计算公式如下：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P-待估宗地价格

PB-比较实例价格

A-待估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数

B-待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C-待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数

D-待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E-待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

B、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，根据宗地实际的区域条件和个别条件，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，据此修正计算后得出估价对象的评估价格。工业用地基准地价计算公式如下：

宗地单价=（区片基准地价±开发程度修正值）×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本评估机构首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

2025年7月3日至2025年7月4日，资产评估专业人员结合被评估单位填报的资产评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

2025年7月5日至2025年7月8日，资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、资产持续使用假设

资产持续使用假设指被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

公开市场假设是假定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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对资产使用重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

7、假设委托人及被评估单位所提供的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律
法规规定。

十、资产评估结论

在持续经营前提下，在评估基准日 2025 年 6 月 30 日卓和（岱山）能源科技有
限公司总资产账面价值为 76,053.33 万元，评估价值为 76,011.27 万元，减值额
为 42.06 万元，减值率为 0.06%；总负债账面价值为 0.00 万元，评估价值为 0.00
万元，评估无增减变化；净资产账面价值为 76,053.33 万元，评估价值为
76,011.27 万元，减值额为 42.06 万元，减值率为 0.06%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	6,466.96	6,466.96	0.00	0.00
非流动资产	2	69,586.37	69,544.31	-42.06	-0.06
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	45,396.43	45,321.05	-75.38	-0.17
在建工程	6	4,720.77	4,720.77	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	19,469.18	19,502.50	33.32	0.17
其中：土地使用权	9	19,469.18	19,502.50	33.32	0.17
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	76,053.33	76,011.27	-42.06	-0.06
流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	0.00	0.00	0.00	
净资产	15	76,053.33	76,011.27	-42.06	-0.06

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 评估范围内部分房屋建筑物在评估基准日时点尚未办理不动产权证书，未办证房产面积 2005.25 平方米。卓和（岱山）能源科技有限公司承诺以下未办理不动产权证书房屋建筑物产权归其所有，产权无异议。未办理房屋所有权证的房屋建筑物明细如下：

未办理房屋所有权房屋建筑物明细表

序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	结构	建成年月
1	外包工厨房	809.25	混合结构	2010 年 6 月
2	油污处理站	139.77	混合结构	2012 年 6 月
3	甲类油漆仓库前面新变电站	108.15	混合结构	2010 年 6 月
4	甲类油漆仓库厕所	58.20	混合结构	2010 年 6 月
5	甲类油漆仓库	120.00	混合结构	2016 年 6 月
6	新木工房，现改为空压机站	357.00	混合结构	2010 年 6 月
7	变电站	285.60	混合结构	2017 年 6 月
8	锅炉房	97.28	混合结构	2010 年 6 月
9	开水房	30.00	混合结构	2010 年 6 月
合计		2005.25		

对于未办理房屋所有权登记手续的房屋建筑物，本次评估过程中主要根据企业申报的面积进行评估，如后续资料显示确认的建筑面积与申报面积有差异时，应对评估结果做出相应调整。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无；

（三）重要的利用专家工作及报告情况；

未利用专家工作。

（四）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

1、评估基准日期后事项系评估基准日至资产评估报告日之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调

整。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

（六）需要说明的其他问题

1、根据 2024 年 12 月 10 日卓然（浙江）集成科技有限公司与中国工商银行股份有限公司岱山支行签订的最高额抵押合同，被担保人为卓然（浙江）集成科技有限公司。卓然（浙江）集成科技有限公司将位于岱山县岱西镇长欣西路 721 号 323801.38 平方米土地使用权及地上建筑物，在建工程及其他配套附属设施一并抵押，取得最高额抵押担保额 322,650,000.00 元，担保期限为 2024 年 12 月 10 日至 2030 年 12 月 22 日。卓然（浙江）集成科技有限公司于 2025 年 6 月将上述抵押资产注入卓和（岱山）能源科技有限公司，上述资产已完成权属变更，已签署编号为 0120600006-2025 年岱山（抵）字 0019 号最高额抵押合同。合同约定抵押物为位于岱山县岱西镇长欣西路 721 号 323801.38 平方米土地使用权及 43987.06 平方米已建建筑，取得最高额抵押担保额 322,650,000.00 元，担保期限为 2022 年 1 月 30 日至 2030 年 12 月 22 日。

2、本次评估范围内的船体车间附属用房（浙（2025）岱山县不动产权第 0004147 号）证载面积为 1627.80 平方米，评估基准日时点该房屋部分已经被拆除，评估人员实际勘察面积为 810 平方米，本次评估按评估基准日实际存在的面积进行了评估。

3、本次评估范围内的餐厅会议室（浙（2025）岱山县不动产权第 0004147 号）证载面积为 1346.78 平方米，浴室、超市（浙（2025）岱山县不动产权第 0004147 号）证载面积 1031.33 平方米，上述两处房产只有部分纳入了评估范围，餐厅会议室纳入评估范围的面积为 628.48 平方米，浴室、超市纳入评估范围的面积为 381.77 平方米。本次评估上述两处房产的评估值为上述两处房产纳入评估范围面积的价值，纳入增资范围的房产面积为被评估单位聘请的测绘公司提供。

4、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的专业人员与委托人及

有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

5、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

6、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

7、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告使用范围：

（1）本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

（2）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。

（3）本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

（4）本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至 2026 年 6 月 29 日止。

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专业人员不承担责任。

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

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本项目资产评估报告日为二〇二五年七月八日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北方亚事资产评估有限责任公司
(盖章)



资产评估师：
签名并盖章



资产评估师：
签名并盖章



二〇二五年七月八日