

本报告依据中国资产评估准则编制

**浙江棒杰控股集团股份有限公司拟资产转让
所涉及的其持有的在建工程及其对应土地使用权价值
资产评估报告**

**沪众评报字（2022）第 0247 号
（共 1 册，第 1 册）**

上海众华资产评估有限公司

2022 年 10 月 26 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：	3131020020202200571
合同编号：	沪众评委字（2022）第0178号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	沪众评报字（2022）第0247号
报告名称：	浙江棒杰控股集团股份有限公司拟资产转让所涉及的其持有的在建工程及其对应土地使用权价值资产评估报告
评估结论：	105,270,000.00元
评估机构名称：	上海众华资产评估有限公司
签名人员：	陈玲（资产评估师） 会员编号：31180095 黄浩（资产评估师） 会员编号：31190065
 （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。

生成日期：2022年10月26日

资产评估报告目录

第一部分 声 明	2
第二部分 评估报告摘要	3
第三部分 评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型和定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估过程	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
第四部分 附 件	18

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。

(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、负债清单由委托人、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) 资产评估师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。

**浙江棒杰控股集团股份有限公司拟资产转让所涉及的
其持有的在建工程及其对应土地使用权价值
资产评估报告**

沪众评报字（2022）第 0247 号

评估报告摘要

一、委托人：浙江棒杰控股集团股份有限公司

二、评估报告使用人：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的浙江棒杰控股集团股份有限公司及国家法律、法规规定的报告使用人，为本评估报告的合法使用人。

三、产权持有人：浙江棒杰控股集团股份有限公司

四、评估目的：拟资产转让

五、评估基准日：2022 年 6 月 30 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为浙江棒杰控股集团股份有限公司于评估基准日持有的部分资产价值，评估范围为浙江棒杰控股集团股份有限公司于评估基准日持有的部分资产，主要包括在建工程及其对应无形资产-土地使用权 1 项，账面价值为 98,564,783.11 元。（详见资产评估明细表）

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用成本法、市场法和基准地价修正法进行了评估。

九、评估结论：经评估，浙江棒杰控股集团股份有限公司在评估基准日 2022 年 6

月 30 日持有的部分资产评估值为 105,270,000.00 元(大写:壹亿零伍佰贰拾柒万元整)。

十、评估结论使用有效期:自 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项:

详见评估报告正文, 第十一项“特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读资产评估报告正文。

**浙江棒杰控股集团股份有限公司拟资产转让所涉及的
其持有的在建工程及其对应土地使用权价值
资产评估报告**

沪众评报字（2022）第 0247 号

正 文

浙江棒杰控股集团股份有限公司：

上海众华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，采用成本法、市场法和基准地价修正法，按照必要的评估程序，对浙江棒杰控股集团股份有限公司拟资产转让所涉及的其持有的部分资产在 2022 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、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用人

（一）委托人及产权持有单位概况

公司名称：浙江棒杰控股集团股份有限公司（以下简称“浙江棒杰”，002634.SZ）

统一社会信用代码：91330000609786138W

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：浙江省义乌市苏溪镇镇南小区

法定代表人：陶建伟

注册资本：人民币 45935.2513 万元整

成立日期：1993 年 08 月 03 日

营业期限：1993 年 08 月 03 日至长期

经营范围：服装、服装辅料、领带制造、销售；货物进出口、技术进出口；针织内衣、机织纯化纤面料织造、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）

（二）委托人与产权持有单位关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

（三）其他评估报告使用人

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的为拟资产转让。

根据委托人提供的《浙江棒杰控股集团股份有限公司第五届董事会第十六次会议决议》内容，本次评估目的是为满足浙江棒杰控股集团股份有限公司拟将其持有的部分资产转让给公司控股股东陶建伟及其一致行动人指定的关联方的需要，对浙江棒杰控股集团股份有限公司部分资产价值进行评估，为实现本经济行为提供价值参考依据，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是浙江棒杰控股集团股份有限公司于评估基准日持有的部分资产价值，评估范围为浙江棒杰控股集团股份有限公司于评估基准日持有的部分资产，主要包括在建工程及其对应无形资产-土地使用权，具体如下：

1、在建工程-土建工程情况

序号	项目名称	结构	建筑面积（平方米）	开工日期	预计完工日期	付款比例	账面价值（元）
1	棒杰总部大楼	钢混	45000.72	2016/12	2023/6	73%	85,028,262.05

2020年11月公司完成项目主体结构工程，但幕墙完成95%，二次结构构造柱砌体完成90%，后期处于停工状态。但由于B组团8幢大楼为组团式项目，地下室基坑土石方及支护工程必须统一设计、统一施工，且统一竣工验收。项目建设其间B组团有部份大楼业主出现经营困难从而导致退出（项目易主），间接影响公司棒杰总部大楼项目未能及时顺利完工。公司原申请延期至2022年3月完工，但由于B组团业主成龙集团退出，以及政府市政工程文征路封闭施工，导致项目未能按期完成。现公司计划延期至2023年6月申请竣工验收。

2、无形资产-土地使用权情况

本次委估无形资产-土地使用权账面原值为 16,745,625.00 元，账面净值为 13,536,521.06 元。

序号	权证编号	地块名称	地块范围	取得日期	宗地面积 (平方米)	用地 性质	土地 用途
1	义乌国用(2014)第 003-10972 号	义乌经济技术开发区中心区 B-3 地块	义乌经济技术开发区稠江街道贝村路南侧、文政东路西侧	2014/11/6	4,877.73	出让	商务金融用地

另，根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》、《投资协议书》等中约定公司可以将土地使用权出租、抵押，但是产权不得分割转让。项目建成后公司地上自用面积须占地上总建筑面积的 40%以上，且项目用地与建筑物不得分割。

上述评估范围与委托评估时的范围一致。

四、价值类型和定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2022 年 6 月 30 日。

(二) 确定本评估基准日的主要理由是经与委托人商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准及其他参数、依据均为评估基准日有效的标准、依据。

六、评估依据

(一) 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订);
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);
6. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
8. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
9. 《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2019年第39号);
10. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
11. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
12. 其他有关法规和规定。

(二) 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. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
9. 《资产评估执业准则-无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号);

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
15. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）权属依据

1. 浙江棒杰控股集团股份有限公司营业执照；
2. 土地出让合同；
3. 土地使用权证；
4. 各类交易合同、抵押合同、担保合同及其他合同或协议。

（四）取价及参考依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
2. 《机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
3. 中国人民银行公布的存贷款利率；
4. 国家外汇管理局公布的汇率；
5. 同花顺 iFinD 咨询系统；
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
7. 委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料；
8. 评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

七、评估方法

（一）评估方法适用性分析及选择

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以

可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

根据资产评估有关规定，遵循独立、客观、公正的原则及其他一般公认的评估原则，我们对本次评估对象资产进行了必要的清查及核实，查阅了有关权属和相关构建信息资料，对相应市场状况进行了调查了解，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，根据资产评估目的及委估资产具体情况，选用了不同的评估方法对本次的部分资产进行评估并分析。

1、在建工程-土建工程

根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，根据本次评估的在建工程项目完工进度，及其被规定的使用状态为最少 40%自用办公用房，且其停工过一段时间。则，对于预计未来自用部分用房采用重置成本法评估，对于其他部分采用收益法评估，收益法中的收入部分则采用市场比较法评估。

1) 市场比较法

市场比较法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件和使用价值相似的若干房地产交易案例，对其实际交易价格从实际交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件进行比较修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

计算公式：

待估房地产比准价格= 交易实例房地产价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

2) 收益法

收益法是指在一定市场条件下，求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算出估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

$$V = \text{年净收益} / (\text{还原率} - \text{增长率}) \times [1 - (1 + \text{增长率})^{\text{收益年限}} / (1 + \text{还原率})^{\text{收益年限}}]$$

3) 重置成本法

计算公式：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

其中：重置全价 = 建安综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 + 利润

综合成新率主要根据建筑物经济耐用年限并结合现场勘察测量、对照等级打分因素，采用加权系数求和的方式确定。

公式：综合成新率 = 加权系数 × 年限因素 + 加权系数 × 现场勘察测量、对照等级打分因素

2、无形资产-土地使用权

根据委估土地使用权的特点和具备的评估条件选择最恰当的评估方法。

1) 市场法

委估土地宗地由于近期周边有较多可比交易案例，因此采用市场法评估较为适宜。

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。

计算公式为：土地使用权价值 = 交易实例地价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正

2) 基准地价修正法

基准地价修正法是指根据替代原理，利用城市基准地价、基准地价修正系数表等成果，就估价对象土地的区域条件和个别条件等与其所处基准地价区域的平均条件相比较，并按照基准地价修正系数表选取相应的修正系数进行修正，从而求取估价对象土地

在估价期日价格的方法。基本公式如下：

$$P = P_0 \times R_y \times R_d \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \times R_p \times S$$

式中：P——待估宗地价值

P_0 ——待估宗地所在级别区域基准地价

R_y ——年期修正系数

R_d ——期日修正系数

R_a ——区域修正系数和

R_e ——个别因素修正系数和

R_p ——容积率修正系数

S——建筑面积

待估宗地价值 = 基准地价 × 年期修正系数 × 期日修正系数 × 区域因素修正 × 个别因素修正 × 容积率修正 × 建筑面积

八、评估过程

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估

方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设：假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 公开市场假设：假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

（二）一般条件假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 除非另有说明，假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规。

3. 有关利率、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. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 产权持有单位提供的基础性资料、财务资料等所有证据资料是真实、准确、完整；

2. 针对评估基准日资产的实际状况及本次评估目的，假设评估对象按原用途移地使用。

3. 假设本次评估的土地使用权转让后，其相关限制条件不会变更。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

经评估，浙江棒杰控股集团股份有限公司在评估基准日 2022 年 6 月 30 日持有的部分资产评估值为 105,270,000.00 元（大写：壹亿零伍佰贰拾柒万元整）。

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

项 目	账面价值	评估值	增值额	增值率%
	A	B	C = B - A	D =

				C/ A
流动资产				
非流动资产	98,564,783.11	105,270,000.00	6,705,216.89	6.80
其中：在建工程	85,028,262.05	86,200,000.00	1,171,737.95	1.38
无形资产	13,536,521.06	19,070,000.00	5,533,478.94	40.88
资产总计	98,564,783.11	105,270,000.00	6,705,216.89	6.80

（二）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在其他明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在其他产权瑕疵事项。

（二）未能获取的其他关键资料情况

本次评估中，未发现未能获取的关键资料情形。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

本次评估中，未发现被评估企业存在其他重大期后事项。

（六）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

无该事项。

(七) 其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本报告评估结果未考虑评估对象在交易中可能涉及的各类税费影响。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

2. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体

3. 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师不承担责任。

4. 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。

5. 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。

6. 如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日后、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资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

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. 本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2022 年 10 月 26 日。

谨此报告



资产评估师：陈 玲



资产评估师：黄 浩



2022 年 10 月 26 日

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、《浙江棒杰控股集团股份有限公司第五届董事会第十六次会议决议》
- 二、浙江棒杰控股集团股份有限公司营业执照
- 三、各项资产权属证明文件
- 四、委托人及被评估单位承诺函
- 五、上海众华资产评估有限公司营业执照
- 六、上海众华资产评估有限公司机构资格证书
- 七、上海众华资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格登记卡
- 八、本项目评估人员资质证书
- 九、资产评估结果明细表