

本评估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涉及
的投资性房地产市场价值的
部分资产评估报告**

沪众评报字〔2019〕第 547 号

上海众华资产评估有限公司

2019 年 8 月 22 日

评估报告目录

声 明	2
摘 要	3
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者	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	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
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涉及的 投资性房地产市场价值的部分资产评估报告

摘 要

一、委托人：浙江棒杰控股集团股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：浙江棒杰控股集团股份有限公司

四、评估目的：为委托人资产转让提供价值参考依据

五、评估基准日：2019 年 7 月 31 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的部分投资性房地产，评估范围为评估对象涉及的投资性房地产，包括土地使用权及土地上的房屋，其中土地使用权的账面净值合计为 2,395,895.71 元；房屋的账面净值合计为 19,053,504.68 元，具体明细如下：

投资性房地产——土地使用权明细表

序号	土地权证编号	宗地名称	来源	土地面积 (m ²)	账面净值(元)
1	浙(2019)义乌市不动产权第 0036499 号	荷叶塘地块(老厂地块)	出让	361.60	34,441.54
2	浙(2019)义乌市不动产权第 0036498 号	荷叶塘地块(新厂地块)	出让	3573.76	502,058.12
3	浙(2019)义乌市不动产权第 0036501 号	义北工业区(苏溪地块)	出让	13,658.00	1,859,396.05
合计				17,593.36	2,395,895.71

投资性房地产——房屋明细表

序号	权证编号	房屋名称	来源	建筑面积 (m ²)	账面净值(元)
1	浙（2019） <u>义乌市</u> 不动产权第 0036499 号	荷叶塘老厂房	自建	2,858.35	453,658.49
2	浙（2019） <u>义乌市</u> 不动产权第 0036498 号	荷叶塘新厂房	自建	6,593.38	4,809,657.66
3	浙（2019） <u>义乌市</u> 不动产权第 0036501 号	苏溪厂房一	自建	5,360.96	2,491,641.54
4		苏溪厂房二	自建	11,195.25	4,355,775.24
5		苏溪综合楼	自建	4,300.04	4,930,030.45
6		宿舍一	自建	1,813.4	698,417.31
7		宿舍二	自建	3,468.44	1,314,323.99
合计				35,589.82	19,053,504.68

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用成本法及收益法对委估资产进行评估测算，得出评估对象的价值。

九、评估结论：经评估，本次评估对象投资性房地产账面净值合计为 21,449,400.39 元，评估值合计为 42,524,000.00 元（大写：人民币肆仟贰佰伍拾贰万肆仟元整），增值率为 98.25%；其中投资性房地产——土地使用权在评估基准日 2019 年 7 月 31 日的账面净值合计为 2,395,895.71 元，评估值合计为 5,432,000.00 元，增值 3,036,104.29 元，增值率为 126.72%；投资性房地产——房屋在评估基准日 2019 年 7 月 31 日的账面净值合计为 19,053,504.68 元，评估值合计为 37,092,000.00 元，增值 18,038,495.32 元，增值率为 94.67%。

十、评估结论使用有效期：自 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：无

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涉及的 投资性房地产市场价值的部分资产评估报告

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，采用合适的评估方法，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涉及的投资性房地产的部分资产在2019年7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、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

统一社会信用代码：91330000609786138W

名 称：浙江棒杰控股集团股份有限公司

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：肆亿陆仟壹佰万贰仟伍佰柒拾伍元

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）被评估单位概况：

浙江棒杰控股集团股份有限公司

（三）委托人与被评估单位的关系

同一单位

（四）其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为委托人资产转让提供价值参考依据。

根据浙江棒杰控股集团股份有限公司提供的经济行为文件，本次评估目的为浙江棒杰控股集团股份有限公司拟转让的投资性房地产的需要，对浙江棒杰控股集团股份有限公司拥有的拟转让的投资性房地产进行市场价值估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江棒杰控股集团股份有限公司的部分投资性房地产，评估范围为评估对象涉及的投资性房地产，包括土地使用权及土地上的房屋，其中土地使用权的账面净值合计为 2,395,895.71 元；房屋的账面净值合计为 19,053,504.68 元，具体明细如下：

投资性房地产——土地使用权明细表

序号	土地权证编号	宗地名称	来源	土地面积 (m ²)	账面净值 (元)
1	浙(2019)义乌市不动产权第 0036499 号	荷叶塘地块(老厂地块)	出让	361.60	34,441.54
2	浙(2019)义乌市不动产权第 0036498 号	荷叶塘地块(新厂地块)	出让	3573.76	502,058.12
3	浙(2019)义乌市不动产权第 0036501 号	义北工业区(苏溪地块)	出让	13,658.00	1,859,396.05
合计				17,593.36	2,395,895.71

投资性房地产——房屋明细表

序号	权证编号	房屋名称	来源	建筑面积 (m²)	账面净值（元）
1	浙（2019）义乌市不动产权第0036499号	荷叶塘老厂房	自建	2,858.35	453,658.49
2	浙（2019）义乌市不动产权第0036498号	荷叶塘新厂房	自建	6,593.38	4,809,657.66
3	浙（2019）义乌市不动产权第0036501号	苏溪厂房一	自建	5,360.96	2,491,641.54
4		苏溪厂房二	自建	11,195.25	4,355,775.24
5		苏溪综合楼	自建	4,300.04	4,930,030.45
6		宿舍一	自建	1,813.4	698,417.31
7		宿舍二	自建	3,468.44	1,314,323.99
合计				35,589.82	19,053,504.68

资产的类型、帐面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

1、评估对象的权益状况：

根据浙江棒杰控股集团股份有限公司提供的《中华人民共和国不动产权证书》，待估投资性房地产属于浙江棒杰控股集团股份有限公司所有。权利登记情况分别如下：

浙江省编号：BDC3307821201938272326						
浙（2019）义乌市不动产权第 0036499 号						
权利人	浙江棒杰控股集团股份有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	荷叶塘工业开发区					
不动产单元号	330782 001262 GB00112 F00010001					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权					
权利性质	出让/其它					
用途	工业用地/工业					
面积	土地使用权面积 361.6 m²/房屋建筑面积 2858.25 m²					
使用期限	国有建设用地使用权 1996 年 11 月 29 日起 2046 年 11 月 28 日止					
权利其它状况	宗地面积：361.6 m² 土地使用权面积：361.6 m²，其中独用土地面积 361.6 m² 分摊土地面积 0 m² 房屋结构：混合结构					
附记						
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	竣工年份
1	1-6	6	工业	2858.35 m²	2858.35 m²	1997

浙江省编号：BDC3307821201938271702						
浙（2019）义乌市不动产权第 0036498 号						
权利人	浙江棒杰控股集团股份有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	荷叶塘工业区					
不动产单元号	330782 001262 GB00452 F00010001					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权					

权利性质	出让/其它					
用途	工业用地/工业					
面积	土地使用权面积 3573.76 m²/房屋建筑面积 6593.38 m²					
使用期限	国有建设用地使用权 2004 年 07 月 01 日起 2054 年 06 月 30 日止					
权利其它状况	宗地面积： 3573.76 m² 土地使用权面积： 3573.76 m²，其中独用土地面积 3573.76 m² 分摊土地面积 0 m² 房屋结构： 混合结构					
附记						
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	竣工年份
1	1-5	6	工业	6593.38 m²	6593.38 m²	2005

浙江省编号: BDC3307821201938274334	
浙(2019)义乌市不动产权第 0036501 号	
权利人	浙江棒杰控股集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	义北工业园区
不动产单元号	330782 105811 GB00004 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积 13658 m ² /房屋建筑面积 26138.09 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2003 年 04 月 11 日起 2053 年 04 月 10 日止
权利其它状况	宗地面积: 13658.0 m ² 土地使用权面积: 13658.0 m ² , 其中独用土地面积 13658.0 m ² 分摊土地面积 0 m ² 房屋结构: 混合结构
附记	

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	竣工年份
1	1-5	5	工业	1813.40 m ²	1813.40 m ²	2003
2	1-6	6	工业	3468.44 m ²	3468.44 m ²	2006
3	1-6	7	工业	4300.04 m ²	4300.04 m ²	2006
4	1-4	5	工业	5360.96 m ²	5360.96 m ²	2003
5	1-5	6	工业	11195.25 m ²	11195.25 m ²	2006

2、评估对象基本情况:

评估对象分别位于浙江省义乌市荷叶塘工业开发区、荷叶塘工业区和义北工业园区，均为被评估单位自建的工业厂房，其中位于荷叶塘工业开发区的投资性房地产为一幢 6 层的混合结构的多层建筑，占地面积为 361.6 m²，建筑面积为 2858.35 m²，竣工于 1997 年，该楼维修保养情况一般，能正常使用，至评估基准日已经出租。

位于荷叶塘工业区的投资性房地产为一幢 6 层的混合结构的多层建筑，占地面积为 3573.76 m²，建筑面积为 6593.38 m²，竣工于 2005 年，该楼维修保养情况一般，能正常使用，至评估基准日已经出租。

位于义北工业园区的投资性房地产为 5 幢多层建筑，总占地面积为 13658.0 m²，建筑面积总计为 26138.09 m²，竣工于 2003 年和 2006 年，这些楼维修保养情况一般，能正常使用，至评估基准日已经部分出租。

评估对象均已经取得了《中华人民共和国不动产权证书》，至评估基准日，评估对象无抵押、担保等情况。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，该资产在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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而

提出的评估意见。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2019 年 7 月 31 日;

(二) 本评估基准日是经与委托人商定后确认的,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 日中华人民共和国主席令第四十六号);

2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日修正);

3、《中华人民共和国证券法》(2014 年修订);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日修正);

5、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

6、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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 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、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)

7、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)

8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)

9、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230 号)

10、 中评协颁发的其他资产评估准则

（三）经济行为依据

- 1、经济行为文件
- 2、资产评估委托合同

（四）权属依据

- 1、《中华人民共和国不动产权证书》
- 2、《义乌市不动产登记中心不动产档案证明》

（五）取价及参考依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、评估人员现场勘察记录；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

评估方法适应性分析

资产评估方法一般可分为市场法、收益法和成本法三种。

市场法是指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一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指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一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件

下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

评估方法介绍

（一）房地产评估

评估人员对评估对象进行了实地查看、权属状况调查，并对所在区域工业房地产市场进行了调查和分析。考虑到类似工业房地产整体交易稀少，不宜采用市场比较法；评估对象周边类似工业用地的交易较活跃，土地部分可采用市场比较法来进行评估，建筑物的建造成本亦可较准确把握，故可采用成本法对评估对象价值进行评估；同时，评估对象周边相似工业厂房租赁情况较为普遍，故可采用收益法作为第二种方法进行评估。因此，本次评估决定同时采用成本法和收益法两种主要方法综合确定评估对象的评估基准日下的市场价值。

本次评估采用评估方法的定义和计算公式如下。

●成本法

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法的操作步骤是：搜集有关房地产开发的成本、税费、利润等资料→估算重新购建价格→估算折旧→求取积算价格。

成本法的基本公式为：

房地产价值 = 土地重新购建价格 + 建筑物重新购建价格 - 建筑物折旧

在成本法中，本次估价分别计算土地和建筑物的重新购建价格。首先用比较法测算出估价对象的土地价格；其次，根据目前该区域类似建筑物建造的社会平均成本确定估价对象建筑物的重新购建价格；根据估价对象建筑物剩余耐用年限及其实际情况确定其成新率。

本次估价运用的成本法公式为：

房地产价值 = 土地价值 + 建筑物现值

其中：

市场比较法（土地部分）

在具体运用上述估价方法时，估价人员遵守估价原则，从市场调查资料中选择有关

的原始数据，确定估价测算过程中有关参数，按下述估价技术路线和思路操作。

先选择评估基准日近期的若干类似土地交易实例，再对其实际交易价格从实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象的价格。

市场比较法的基本步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立可比基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（权益、区位、实物状况）→求取比较价值

其基本计算公式如下：

估价对象土地取得价值 = 可比实例的交易价格 × 交易情况调整系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数

土地取得价值基础上加上房地产开发过程中土地部分的期间衍生费用（包括管理费、投资利息、开发利润、销售费用、销售税费），从而得出土地价值。

建筑物现值 = 建筑物重置价格 × 成新率

建筑物重置价格 = 开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费 + 销售费用

开发成本 = 建安造价 + 配套费 + 专业费

●收益法

收益法是求取评估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

根据估价对象的特点，本次估价采用的收益法公式是按照有限年收益，逐年递增的计算模型，测算估价对象的收益价值，具体公式如下：

$$V = \frac{a}{(r-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中：V—为房地产价格；

a—为未来第一年净收益；

r—为报酬率；

n—为房地产收益期限；

g—为净收益逐年递增的比率。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分三个阶段实施。

（一）评估准备阶段

2019 年 7 月 25 日，委托人就本次评估工作与上海众华资产评估有限公司进行了初步沟通。上海众华资产评估有限公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估范围和评估对象等问题协商一致，并签署了资产评估业务约定合同，制定出资资产评估工作计划。

（二）现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2019 年 8 月 7 日至 2019 年 8 月 8 日。主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据委托人（被评估单位）提供的资产清查评估明细表，进行账表核对，主要核对委估资产的名称、数量、账面净值等；收集委估资产的有关产权资料。

其次，实地勘察。对委估资产的进行了较详细的勘察，走访委估资产的管理维护人员及使用人员。对委估资产的位置、环境等进行调查，并按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料，通过客户了解委估资产的技术参数、实际使用情况等。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）提交报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室及总经理分别对评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核。同时将初步评估结果与委托人进行了审核沟通。在审核工作结束后，项目组对评估报告进行修改完善，出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评

估结果的责任。

1、根据评估业务约定书所确定的评估目的、评估对象状况，本次资产评估的价值类型为房地产市场价格，是指自愿买入方和自愿卖出方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

2、交易过程中，交易双方税费各付。

3、假设宏观经济环境相对稳定，任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的试用期。

4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5、利率、汇率保持目前水平，无重大变化。

6、本次评估为部分投资性房地产的评估，委托人没有明确日后资产的交割方式。评估中，我们假设评估对象均按现状交割。

十、评估结论

经评估，本次评估对象投资性房地产账面净值合计为 21,449,400.39 元，评估值合计为 42,524,000.00 元(大写:人民币肆仟贰佰伍拾贰万肆仟元整),增值率为 98.25%;其中投资性房地产——土地使用权在评估基准日 2019 年 7 月 31 日的账面净值合计为 2,395,895.71 元，评估值合计为 5,432,000.00 元，增值 3,036,104.29 元，增值率为 126.72%;投资性房地产——房屋在评估基准日 2019 年 7 月 31 日的账面净值合计为 19,053,504.68 元，评估值合计为 37,092,000.00 元，增值 18,038,495.32 元，增值率为 94.67%。

评估结论详细情况见评估明细表

十一、特别事项说明

(一)在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

- 1、本次评估对鉴定对象进行的查看，仅为现状勘查;
- 2、本次评估未考虑评估对象存在的租约对评估价值的影响;

以上特别事项提请报告使用者注意。

(二)浙江棒杰控股集团股份有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机

构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、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。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（五）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

（六）至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中无抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

（七）本次评估仅对委托人提出的纳入评估范围的资产的市场价值进行评定估算，其经济行为的实施需符合国家相关法律法规的规定。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期为自评估报告出具日起一年，自 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日。当评估目的在评估报告出具日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

（五）如果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。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

构重新确定评估价值。

(六)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。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 8 月 22 日。

谨此报告

资产评估机构: 上海众华资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

2019 年 8 月 22 日