

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股权转让
所涉及的浙江棒杰医疗科技有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告**

**沪众评报字（2022）第 0245 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:	3131020020202200572
合同编号:	沪众评委字(2022)第0175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0245号
报告名称:	浙江棒杰控股集团股份有限公司拟股权转让所涉及的浙江棒杰医疗科技有限公司的股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	181,877,554.93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27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	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型和定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估过程	18
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	26
第四部分 附件	27

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股权转让所涉及的
浙江棒杰医疗科技有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告**

沪众评报字（2022）第 0245 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、被评估单位：浙江棒杰医疗科技有限公司

四、评估目的：拟股权转让

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医疗科技有限公司的股东全部权益，评估范围为浙江棒杰医疗科技有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产及负债等，经审计的评估基准日资产负债表列示的账面资产净额为 17,088.70 万元。

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，采用资产基础法进行了评估，评估结论依据资产基础法。

九、评估结论：经采用资产基础法评估，浙江棒杰医疗科技有限公司在评估基准

日 2022 年 6 月 30 日的股东全部权益的账面价值为 170,887,015.06 元，评估值为 181,877,554.93 元，评估增值 10,990,539.87 元，增值率 6.43%。

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
一、流动资产合计	36,494,543.23	36,494,543.23		
货币资金	25,232,474.74	25,232,474.74		
应收账款净额	29,669.22	29,669.22		
预付账款净额	27,433.57	27,433.57		
其他应收款净额	10,500,000.00	10,500,000.00		
其他流动资产	704,965.70	704,965.70		
二、非流动资产合计	142,539,211.13	153,529,751.00	10,990,539.87	7.71
投资性房地产	74,580,604.81	77,310,000.00	2,729,395.19	3.66
固定资产净额	61,414,026.99	68,689,751.00	7,275,724.01	11.85
无形资产	6,544,579.33	7,530,000.00	985,420.67	15.06
三、资产总计	179,033,754.36	190,024,294.23	10,990,539.87	6.14
四、流动负债合计	8,146,739.30	8,146,739.30		
预收账款	5,779,764.46	5,779,764.46		
应付职工薪酬	34,179.15	34,179.15		
应交税费	1,230,795.69	1,230,795.69		
其他应付款	1,102,000.00	1,102,000.00		
五、非流动负债合计				
六、负债总计	8,146,739.30	8,146,739.30		
七、资产组净额	170,887,015.06	181,877,554.93	10,990,539.87	6.43

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

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股权转让所涉及的
浙江棒杰医疗科技有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告

沪众评报字（2022）第 0245 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，采用资产基础法，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股权转让所涉及的浙江棒杰医疗科技有限公司的股东全部权益价值在 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、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人

（一）委托人概况

1、注册登记情况

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) 被评估单位概况

1、注册登记情况

公司名称：浙江棒杰医疗科技有限公司

统一社会信用代码：91330782MA2E5HFL4C

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：浙江省义乌市苏溪镇苏华街21号(自主申报)

法定代表人：陶建伟

注册资本：人民币20000万元整

成立日期：2018年11月27日

营业期限：2018年11月27日至无固定期限

经营范围：从事医疗科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；商务信息咨询；第一类、第二类、第三类医疗器械的研发、生产、销售、售后服务；计算机软件开发（不含电子出版物）；自有房屋租赁；国际贸易、国内贸易。（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）

2、公司概况

浙江棒杰医疗科技有限公司于2018年11月27日成立，是由浙江棒杰控股集团股份有限公司（曾用名为“浙江棒杰数码针织品股份有限公司”）以货币出资设立的公司，公司注册资本人民币20000万元。设立时公司名称为“浙江棒杰医疗科技有限公司”，公司类型为有限责任公司，法定代表人为陶建伟，住所为浙江省义乌市苏溪镇苏华街21号，经营范围为从事医疗科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；商务信息咨询；第一类、第二类、第三类医疗器械的研发、生产、销售、售后服务；计算机软件开发（不含电子出版物）；自有房屋租赁；国际贸易、国内贸易。（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）。

截至评估基准日，被评估单位股权结构如下：

股东名称	币种	出资额（万元）	出资比例
浙江棒杰控股集团股份有限公司	人民币	20000.00	100%
合计		20000.00	100%

3、公司主营业务情况：

浙江棒杰医疗科技有限公司成立于2018年11月，系浙江棒杰控股集团股份有限公司投资设立的全资子公司。浙江棒杰医疗科技经营范围为从事医疗科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；商务信息咨询；第一类、第二类、第三类医疗器械的研发、生产、销售、售后服务；计算机软件开发（不含电子出版物）；自有房屋租赁；国际贸易、国内贸易。公司目前未开展实际业务，仅有自建房产的租金收入。公司目前由财务部1人、行政部4人构成主要人员。

4、近年及评估基准日资产负债、经营情况：

被评估单位2019年、2020年、2021年及评估基准日资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年6月30日
资产合计	184,496,867.32	180,372,229.73	183,773,277.00	179,033,754.36
负债合计	8,073,618.84	6,000,284.06	12,321,310.29	8,146,739.30
所有者权益合计	176,423,248.48	174,371,945.67	171,451,966.71	170,887,015.06

被评估单位2019年度、2020年度、2021年度及评估基准日经营状况见下表：

单位：元

项目\年份	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-6月
营业总收入	5,787,312.56	7,199,843.24	9,803,381.03	5,806,739.52
营业利润	-5,412,584.19	-5,512,519.53	-2,920,039.06	-590,740.90
净利润	-5,415,367.61	-5,480,973.16	-2,919,978.96	-590,991.40

上述2019年度、2020年度、2021年度财务数据未经审计，由企业提供。评估基准日财务数据已经浙江至诚会计师事务所(特殊普通合伙)，并出具了标准无保留意见《审计报告》(浙至会审A字第[2022]第0005号)。

5、执行的会计政策及相关税率

浙江棒杰医疗科技有限公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司适用的主要税种及税率为：

税种	计税依据	税率(%)
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	9%、13%

税种	计税依据	税率 (%)
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 委托人与被评估单位关系

委托人系被评估单位股东。

(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

本次评估目的为拟股权转让。

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转让其持有的浙江棒杰医疗科技有限公司 100% 股权的需要，对浙江棒杰医疗科技有限公司股东全部权益价值进行评估，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医疗科技有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的浙江棒杰医疗科技有限公司的全部资产及负债，包括截止 2022 年 6 月 30 日浙江棒杰医疗科技有限公司资产负债表反映的流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下：

科目名称	账面价值 (元)
一、流动资产	36,494,543.23
货币资金	25,232,474.74
应收账款净额	29,669.22
预付账款净额	27,433.57
其他应收款净额	10,500,000.00
其他流动资产	704,965.70

二、非流动资产	142,539,211.13
投资性房地产	74,580,604.81
固定资产	61,414,026.99
无形资产	6,544,579.33
三、资产合计	179,033,754.36
四、流动负债	8,146,739.30
预收账款	5,779,764.46
应付职工薪酬	34,179.15
应交税费	1,230,795.69
其他应付款	1,102,000.00
五、非流动负债	
六、负债合计	8,146,739.30
七、所有者权益合计	170,887,015.06

(一) 被评估单位的实物资产情况

被评估单位实物资产如下：

项目	账面金额(元)	现状、特点
投资性房地产净值	74,580,604.81	公司经营地
固定资产净值	61,414,026.99	
其中：房屋建筑物	59,406,274.48	公司经营地
运输设备	1,708,583.32	共5台，主要为轿车等
电子设备	299,169.19	共121项，主要为电脑、打印机等

1、投资性房地产情况

投资性房地产具体情况如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)
1	浙(2018)义乌市不动产权第0070112号	宿舍楼3号楼	钢混	2017/7/31	748.75
2	浙(2018)义乌市不动产权第0070112号	宿舍楼4号楼	钢混	2017/2/28	757.01
3	浙(2018)义乌市不动产权第0070112号	厂房一	钢混	2017/8/31	32,349.36
4	浙(2018)义乌市不动产权第0070112号	厂房二	钢混	2017/3/31	21,271.26

其对应的土地使用权情况为：

序号	权证编号	地址	用途	建成年月	土地面积(平方米)
1	浙(2018)义乌市不动产权第0070112号	苏溪镇苏华街21号	工业	2014/10/8	16,375.88

2、房屋建筑物情况

房屋建筑物账面原值为 75,774,264.46 元，净值 58,220,343.24 元，为企业位于苏溪镇苏华街 21 号的房屋，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)
1	浙(2018)义乌市不动产权第 0070112 号	3 号宿舍楼	钢混	2017/7/31	12,032.58
2	浙(2018)义乌市不动产权第 0070112 号	4 号宿舍楼	钢混	2017/2/28	12,024.32
3	浙(2018)义乌市不动产权第 0070112 号	厂房二	钢混	2017/3/31	16,944.68

另有构筑物，为企业总部大楼景观工程 1 项，净值为 1,185,931.24 元。

3、设备情况

被评估单位拥有的设备主要为运输设备及电子设备，均正常使用，维护状态良好。

(三) 无形资产情况

被评估单位拥有的无形资产主要为 1 项土地使用权，其账面净值为 6,544,579.33 元，具体如下：

序号	权证编号	土地位置	取得日期	宗地面积 (平方米)
1	浙(2018)义乌市不动产权第 0070112 号	苏溪镇苏华街 21 号	2014/10/8	13,815.44

以上土地所有权利性质均为出让，用途为工业用地。

除上述资产外，被评估单位承诺无其他帐外资产及负债申报。

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

本次评估是为浙江棒杰医疗科技有限公司拟股权转让提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可

预见的未来，不会发生重大改变。

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. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
4. 《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);
5. 《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);
6. 《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);
7. 《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);
8. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
10. 《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
11. 《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)。

(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——企业价值》(中评协[2018]38 号);
10. 《资产评估执业准则-无形资产》(中评协[2017]37 号);
11. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38 号);
12. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协[2017]39 号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
16. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号、财政部令第 76 号修订);
17. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定);
18. 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. 浙江棒杰医疗科技有限公司营业执照、公司章程;
3. 不动产权证、车辆行驶证;
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. 《2021年机电产品报价手册》(机械工业出版社);
3. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械计(1995)1041号);
4. 中国人民银行公布的存贷款利率;
5. 国家外汇管理局公布的汇率;
6. 同花顺 iFinD 咨询系统;
7. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
8. 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;
9. 浙江棒杰医疗科技有限公司历史经营状况分析资料;
10. 浙江棒杰医疗科技有限公司未来经营情况预测资料;
11. 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

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法,主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型,综合企业的经营和资产情况、特点,以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素,选用适用的评估方法。

1、企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整,各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量,还可通过现场勘查核实其数量,可以按资产再取得途径判断其价值,所以本次评估可以采用资产基础法。

2、企业价值评估中的收益法,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。它是根据企业未来预期收益,按适当的折现率将其换算成现值,并以此收益现值作为全部资产和负债的评估价值。

浙江棒杰医疗科技有限公司目前除房租收入外没有，本身无其他业务。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。根据对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，被评估单位无法可靠预测未来五年的有效收入、成本等情况。不具备采用收益法评估的条件，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

3、企业价值评估中的市场法，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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法和交易案例比较法，两种方法的共同特点是均需要使用相应的价值比率（乘数）进行对比，并最终以此为基础评估出被评估单位评估对象的价值。

浙江棒杰医疗科技有限公司是一家目前没有实际主营业务的企业，具有一定的特殊性。根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到足够数量的与委估企业主营产品相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，

得出企业全部资产和负债价值的一种方法。

基本计算公式: 全部资产和负债资产组组合评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

(1) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估, 评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡, 核对无误后, 以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收票据, 通过取得票据凭证予以核实后确认评估值。

3) 对于应收款项和其他应收款, 评估人员在对应收款项核实无误的基础上, 借助于历史资料和现在调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项, 取得相关的证明文件, 对该款项无法收回的部分全部确认风险损失; 对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

4) 对于预付账款, 主要通过判断其形成的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

(2) 关于房屋建(构)筑物的评估

对于固定资产——房屋建筑物, 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, 对于非工业用房采用市场比较法和收益法评估; 对于工业用房采用重置成本法评估。

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

(3) 关于机器设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 重置全价的确定

国产机器设备的重置全价 = 设备购置价格（不含税价）+ 运杂费 + 安装费 + 基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本

设备购置价格一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价来确定。对无法询到价格的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后确定重置价格。

设备运杂、安装、基础费根据机械工业部 1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计（1995）1041 号）中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

前期及其他费用一般包括设计费、监理费、试运转费、管理费等间接费用，一般按设备购置价格的一定比例计取。

资金成本是因资金占用所发生的成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，缴纳的增值税可以抵扣，故本次评估设备的购置价格均为不含增值税价，即不计增值税。

2) 设备综合成新率的确定

综合成新率一般采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 使用年限法成新率 × 加权系数 + 技术观察法成新率 × 加权系数

其中：使用年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

或：使用年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对于运输车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后通过现场勘察确定观察成新率，对理论成新率和技术观察成新率以不同的权重，确定车辆的综合成新率。

(4) 关于无形资产——土地使用权的评估

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。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

(5) 关于负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

八、评估过程

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2022年10月14日，浙江棒杰控股集团股份有限公司启动评估项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2022年6月30日为评估基准日。之后我公司与委托人签署了资产评估委托合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目

计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2022年10月15日至2022年10月17日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人員审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有關资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人員对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人員协助对往来款、银行存款的函证。

现场调查工作如下：

评估人員通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业的资本结构、人員规模和结构、年销售额；
- 2、了解企业市场地位，企业在行业中的地位，主要客户、企业所占市场份额等；
- 3、了解企业主要资产状况（房地产状况、主要设备状况、无形资产状况等）；
- 4、了解企业债权、债务及回收情况；
- 6、了解企业的产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- 7、了解企业历史年度收入、利润情况，分析收入、利润变化的主要原因；
- 8、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

9、了解企业的税收及其他优惠政策；

10、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（四）评定估算、汇总阶段

2022年10月18日至2022年10月26日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

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。

3. 持续经营假设：假定评估对象及其包含的资产按其目前的用途、使用方式、模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式、经营模式、产品结构、决策程序与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5. 假设被评估单位能保持现有的管理、技术团队的相对稳定，并假定变化后的管理、技术团队对公司拟定的重大决策无重大影响。

6. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

7. 假设被评估单位预测年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况）。

8. 除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察

的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经采用资产基础法评估，浙江棒杰医疗科技有限公司在评估基准日 2022 年 6 月 30 日的资产总额账面价值 179,033,754.36 元，评估值 190,024,294.23 元，评估增值 10,990,539.87 元，增值率 6.14%；负债总额账面价值 8,146,739.30 元，评估值 8,146,739.30 元，评估无增值；股东全部权益账面值为 170,887,015.06 元，评估值 181,877,554.93 元（人民币大写：壹亿捌仟壹佰捌拾柒万柒仟伍佰伍拾肆元玖角叁分），评估增值 10,990,539.87 元，增值率 6.43%。（具体见下表）

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
一、流动资产合计	36,494,543.23	36,494,543.23		
货币资金	25,232,474.74	25,232,474.74		
应收账款净额	29,669.22	29,669.22		
预付账款净额	27,433.57	27,433.57		
其他应收款净额	10,500,000.00	10,500,000.00		
其他流动资产	704,965.70	704,965.70		

二、非流动资产合计	142,539,211.13	153,529,751.00	10,990,539.87	7.71
投资性房地产	74,580,604.81	77,310,000.00	2,729,395.19	3.66
固定资产净额	61,414,026.99	68,689,751.00	7,275,724.01	11.85
无形资产	6,544,579.33	7,530,000.00	985,420.67	15.06
三、资产总计	179,033,754.36	190,024,294.23	10,990,539.87	6.14
四、流动负债合计	8,146,739.30	8,146,739.30		
预收账款	5,779,764.46	5,779,764.46		
应付职工薪酬	34,179.15	34,179.15		
应交税费	1,230,795.69	1,230,795.69		
其他应付款	1,102,000.00	1,102,000.00		
五、非流动负债合计				
六、负债总计	8,146,739.30	8,146,739.30		
七、资产组净额	170,887,015.06	181,877,554.93	10,990,539.87	6.43

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

(二) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

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

1. 浙江棒杰医疗科技有限公司的固定资产-车辆中，车辆牌照号为浙G0U6J1的大众汽车，账面原值为204,769.24元，账面净值为65,098.94元，车辆行驶证上记载的

所有人为浙江棒杰数码针织品有限公司，该公司为其同一控制下关联方，系权属转让后账务未作相应处理，企业承诺稍后会做相应账务处理。权属不存在争议。

除上述事项外，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

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的使用范围

1、本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2、本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3、本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

4、本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1、本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。

2、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3、本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

（四）本资产评估报告的评估结论使用有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期为一年，自 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日。当评估目的在评估基准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。

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、浙江棒杰医疗科技有限公司营业执照
- 四、浙江棒杰医疗科技有限公司评估基准日 2022 年 6 月 30 日审计报告
- 五、被评估单位相关不动产权证、车辆行驶证等权属文件
- 六、委托人及被评估单位承诺函
- 七、上海众华资产评估有限公司营业执照
- 八、上海众华资产评估有限公司机构资格证书
- 九、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
- 十、本项目评估人员资质证书
- 十一、资产评估结果明细表