

浙江众合科技股份有限公司委托的
因股权收购事宜所涉及的杭州网新智林科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告
中铭评报字[2016]第 3079 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一六年十二月二十六日

本册目录

评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
评估报告附件	22

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论，以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

浙江众合科技股份有限公司委托的
因股权收购事宜所涉及的杭州网新智林科技开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中铭评报字[2016]第 3079 号

浙江众合科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，对浙江众合科技股份有限公司拟股权收购事宜涉及的杭州网新智林科技开发有限公司股东全部权益在 2016 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：浙江众合科技股份有限公司拟股权收购事宜

二、评估目的：确定杭州网新智林科技开发有限公司股东全部权益评估基准日的公允价值，为浙江众合科技股份有限公司拟股权收购事宜提供参考意见。

三、评估对象：为杭州网新智林科技开发有限公司的股东全部权益。

四、评估范围：涉及的评估范围为杭州网新智林科技开发有限公司申报的于评估基准日的经审计后的资产及负债。具体评估范围以杭州网新智林科技开发有限公司根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过杭州网新智林科技开发有限公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2016 年 11 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估净资产在持续经营的假设前提下的市场价值如下：

评估前资产账面价值合计 2,100.32 万元，总负债账面价值 192.38 万元，净资产账面价值 1,907.94 万元；评估后资产评估价值合计为 2,293.40 万元，负债评估价值合计为 192.38 万元，净资产评估价值合计为 2,101.02 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 193.08 万元，增值率为 10.12%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：杭州网新智林科技开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C=A-B	D=C/A×100%
流动资产	1	2,094.14	2,287.14	193.00	9.22
非流动资产	2	6.18	6.26	0.08	1.29
其中：固定资产	6	6.18	6.26	0.08	1.29
资产总计	20	2,100.32	2,293.40	193.08	9.19
流动负债	21	192.38	192.38		
非流动负债	22				
负债合计	23	192.38	192.38		
净 资 产	24	1,907.94	2,101.02	193.08	10.12

评估结论详细情况详见评估明细表。

评估结论与账面价值比较变动情况及原因相对变动率分析：净资产评估价值合计为 2,101.02 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 193.08 万元，增值率为 10.12%。

将评估结果与账面价值相比，分析主要变动原因如下：

流动资产评估增值 193.00 万元，增值率为 9.22%。其中存货-工程施工评估增值 193.00 万元，增值率 10.14%。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）产权瑕疵

根据杭州网新智林科技开发有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据杭州网新智林科技开发有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债未涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等。杭州网新智林科技开发有限公司没有为

其他单位提供担保、抵押。

(三) 重大期后事项

根据杭州网新智林科技开发有限公司的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

(四) 未采用不同于资产评估准则规定的程序和方法。

(五) 其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

2. 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的核定数（汇算清缴数）为准。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2016年11月30日起至2017年11月29日的期限内有效。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2016年12月26日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

浙江众合科技股份有限公司委托的
因股权收购事宜所涉及的杭州网新智林科技开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中铭评报字[2016]第 3079 号

浙江众合科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，对浙江众合科技股份有限公司拟股权收购事宜涉及的杭州网新智林科技开发有限公司净资产在 2016 年 11 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方为浙江众合科技股份有限公司，被评估单位为杭州网新智林科技开发有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者为按照法律、法规规定的需提交的政府部门。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名称：浙江众合科技股份有限公司

社会统一信用代码：91330000712562466B

公司类型：股份有限公司（上市）

住所：杭州市滨江区江汉路 1785 号双城国际 4 号楼 17 层

法定代表人：潘丽春

注册资本：叁亿贰仟零叁拾贰万叁仟捌佰陆拾贰元

成立日期：1999 年 06 月 07 日

营业期限：1999 年 06 月 07 日至长期

2. 本公司经营范围：单晶硅及其制品、半导体元器件的开发、制造、销售与技术服务；计算机软件开发、技术转让及销售；建筑节能材料的开发、销售与技术服务；计算机系统集成；电子工程技术、电力自动化系统技术、通信系统技术的开发

及咨询服务；风力发电工程、火力发电工程、环境保护工程、轨道交通工程的设计、施工、咨询及设备采购服务；高新技术产业的投资开发；计算机设备、电子设备、电力设备、电子元器件、电子材料、通讯设备、化工产品及其原料（除化学危险品和易制毒品）、金属材料的销售；经营进出口业务。（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

名称：杭州网新智林科技开发有限公司

社会统一信用代码：91330185328295754D

公司类型：有限责任公司

住所：临安市青山湖接待鹤亭街6号3幢

法定代表人：陈越明

注册资本：肆仟万元整

成立日期：2015年01月04日

营业期限：2015年01月04日至2064年01月03日止

2. 本公司经营范围：科技园基础设施的建设、投资、开发、经营；企业咨询服务；科技中介服务；实业投资；信息技术开发及技术成果转让；其他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）

3. 历史沿革

公司成立时注册资本4,000万元，分别由浙江浙大网新科技产业孵化器有限公司认缴1,600万元，占注册资本的40%；网新创新研究开发有限公司认缴800万元，占注册资本的20%；浙江纽因创业投资有限公司认缴800万元，占注册资本的20%；浙江众合投资有限公司认缴800万元，占注册资本的20%。根据章程的约定，首次出资额为人民币1,200万元，占注册资本的30%，其中，浙江浙大网新科技产业孵化器有限公司出资480万元，网新创新研究开发有限公司出资120万元，浙江纽因创业投资有限公司出资1520万元，浙江众合投资有限公司出资120万元。各股东以货币资金认缴出资。以上数据无验资报告。杭州网新智林科技开发有限公司于2015年1月5日在临安市市场监督管理局办妥设立登记手续。

截至评估基准日2016年11月30日，杭州网新智林科技开发有限公司股权结构

如下：

股东姓名	期末余额	持股比例
浙江浙大网新科技产业孵化器有限公司	8,400,000.00	40.00%
网新创新研究开发有限公司	4,200,000.00	20.00%
浙江纽因创业投资有限公司	4,200,000.00	20.00%
浙江众合投资有限公司	4,200,000.00	20.00%
合计	21,000,000.00	100.00%

以上数据未经验资。

3. 近一年来企业的资产、负债和经营情况

杭州网新智林科技开发有限公司2016年11月30日的资产状况：

财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2016年11月30日
流动资产	20,941,411.58
非流动资产	61,811.46
资产总额	21,003,223.04
流动负债	1,923,815.21
非流动负债	
负债总额	1,923,815.21
净资产	19,079,407.83

经营状况表

金额单位：人民币元

项目	2016年11月30日
一、营业收入	
减：营业成本	1,433,086.10
销售费用	135,490.00
管理费用	1,303,271.74
财务费用	-5,675.64
二、营业利润	-1,433,086.10
加：营业外收入	0.18
减：营业外支出	

项目	2016年11月30日
三、利润总额	-1,433,085.92
减：所得税费用	
四、净利润	-1,433,085.92

2016年11月30日财务状况和经营状况未经审计。

（三）其他评估报告使用者概况

委托方以外的其他评估报告使用者为按照法律、法规规定的需提交的政府部门。

（四）委托方和被评估单位之间的关系

委托方为本次股权收购的受让方。

二、评估目的

确定杭州网新智林科技开发有限公司股东全部权益评估基准日的公允价值，为浙江众合科技股份有限公司拟股权收购提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为杭州网新智林科技开发有限公司的股东全部权益。涉及的评估范围为杭州网新智林科技开发有限公司申报的于评估基准日的资产及负债，具体评估范围以杭州网新智林科技开发有限公司填报的全部资产、负债评估申报表为准，凡列入申报表内并经过杭州网新智林科技开发有限公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	负债种类	账面值
货币资金	1,896,590.34	应付账款	19,200.00
其他应收款	10,000.00	应付职工薪酬	36,351.02
存货	19,034,821.24	应交税费	-73,968.99
流动资产合计	20,941,411.58	其他应付款	1,942,233.18
固定资产	61,811.46	流动负债合计	1,923,815.21
非流动资产合计	61,811.46	非流动负债合计	
		负债合计	1,923,815.21
资产总计	21,003,223.04	净资产	19,079,407.83

以上数据未经审计。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产、负债范围一致。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况无

（三）企业申报的表外资产的类型、数量无。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估过程中未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2016 年 11 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率（2015年10月24日起执行）：

一年期内（含1年）	4.35%/年
一至五年（含5年）	4.75%/年
五年以上	4.90%/年

六、评估依据

(一) 评估行为依据

杭州网新智林科技开发有限公司与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修正，于2014年3月1日起实施）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
5. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；

12. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
13. 《企业会计准则——基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

（四）权属依据

1. 存货、重大设备购置发票；
2. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
2. 《中国人民银行贷款利率表》；
3. 《浙江省安装工程预算定额2013》；
4. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；
5. 当地机电产品、电脑市场行情；
6. 《全国资产评估价格信息》；
7. 《资产评估常用数据与参数手册》；
8. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 被评估单位提供的近一年经营数据；
3. 被评估单位提供的2016年财务经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
4. 委托方、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 委托方及被评估单位承诺函；
6. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
7. 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据本次评估的资产特性，以及由于目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；由于本次评估目的为公司股权转让，被评估单位实质上是一个仅取得土地使用权的项目公司，项目尚未进入实质性的开发阶段，故该公司收益具有较大的不确定性，不宜采用收益法；因此本次评估确定主要采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法介绍

1. 货币资金

评估人员查阅了评估基准日资产负债表、银行存款日记账，就银行存款与银行存款对账单、银行存款询证函进行了核对，经核对相符。银行存款以核实后的账面价值作为评估值。

2. 其他应收款

评估人员首先核对明细账、总账、报表，经核对账账、账表相符。通过检查原始凭证，对其进行了函证，并向企业了解客户的信用情况，分析账龄、款项性质，判定款项的可回收价值。

3. 存货

本次纳入评估范围的存货为网新青山湖项目 B 区域项目开发成本，根据委评资产的具体情况，通过查阅账簿凭证，存货开发成本由土地取得费、开发前期费、其他费用等组成，现场勘查时，本项目已完成勘察测绘、搭建围墙，主体尚未开工，预计于 2017 年开工建造。



根据本次评估条件及委评资产的具体情况，拟采用重置成本法进行评估。

评估价值=（土地使用权价值+前期费用+其他费用+建筑安装成本+资金成本）×（1+成本费用利润率）

A、土地使用权价值：

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应根据地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估对象为科研用地，所在区域有近年来土地拍卖成交案例可参考，因此可以选择市场比较法。市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类型或使用价值相同的土地交易实例与待估宗地加以对照比较，在两者之间就影响该土地的交易期日、交易情况、区域因素、个别因素及使用年期等进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$V=V_0 \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

V₀：比较实例价格；

A：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

B：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

C：待估宗地年期指数/比较实例宗地年期指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

交易期日修正（A）：交易期日修正是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。主要用地价指数进行修正。修正公式为：

$$A=Q/Q_0$$

Q：估价期日地价指数

Q₀：交易期日地价指数

交易情况修正（B）：交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的

比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素概括起来主要有下列 9 种：

- (1) 有利害关系人之间的交易；
- (2) 急于出售或者购买情况下的交易；
- (3) 受债权债务关系影响的交易；
- (4) 交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易；
- (5) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易；
- (6) 相邻地块的合并交易；
- (7) 特殊方式的交易；
- (8) 交易税费非正常负担的交易；
- (9) 其它非正常的交易。

将各特殊因素对地价的影响程度求和，得出宗地情况指数，再按公式计算。交易情况修正公式为：

$$B = E_p / E_e$$

E_p ：待估宗地情况指数

E_e ：比较实例宗地情况指数

土地使用年期等修正（C）：土地使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期限，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。修正公式为：

C：年期修正系数

$$C = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：r：土地还原利率

m：待估宗地的使用年期

n：比较实例的使用年期

区域因素修正（D）：区域因素修正是将比较实例在其外部区域环境状况下的价格调整为估价对象外部区域环境状况下的价格。

区域因素修正的主要因子有商业繁华程度、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、城镇规划、土地使用限制、产业集聚程度等。不同用途的土地，影

响其价格的区域因子不同，区域因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。将区域因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出区域因素条件指数，再按公式计算。修正公式为：

$$D=D_p/D_e$$

D_p ：待估宗地区域因素条件指数

D_e ：比较实例宗地区域因素条件指数

个别因素修正（E）：个别因素修正是将比较实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。

个别因素修正的主要因子包括：宗地位置、面积、形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、规划限制条件等。个别因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。将个别因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出个别因素条件指数，再按公式计算。修正公式为：

$$E=S_p/S_e$$

S_p ：待估宗地个别因素条件指数

S_e ：比较实例宗地个别因素条件指数

B、前期费用：

包括：人防、墙改、消防、白蚁防治、勘查、场地平整、围墙及临时设施等费用，根据实际发生费用计取。

C、其他费用

包括：在职人员工资、社保、福利费、差旅费、办公费、培训费、税费等费用，根据实际发生费用计取。

D、资金成本

包括因项目建造而发生的资本化利息。

因为B、C、D等费用成本距基准日发生时间较近，故不进行时间修正，以当时实际发生费用计取。

4. 设备类资产

依据评估目的，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

或评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

1) 重置成本的确定

A. 不需要安装的机器设备

重置成本 = 市场现价

B. 非标设备或难以询价的设备

在市场寻找相同或具有可比性的参照物、调整不同因素，确定重置价值。

C. 市场寻不到参照物的设备

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，主要采取物价指数法调整得到重置价值。

2) 综合成新率的确定

A. 对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定。

B. 对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

5. 流动负债和非流动负债

杭州网新智林科技开发有限公司填报的负债评估申报表为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2016 年 12 月 5 日开始，至 2016 年 12 月 23 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、



评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册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. 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。

2. 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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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，本次交易各方所处地区的政治、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. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、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. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

4. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

5. 简单再生产假设：是假定浙江嘉兴石油化工品交易市场有限公司每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续。

6. 无通胀影响假设：是假定本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

7. 方向一致假设：是假定杭州网新智林科技开发有限公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

8. 设备发票合规假设：是假定杭州网新智林科技开发有限公司为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且杭州网新智林科技开发有限公司所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

9. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报明细表为准，未考虑委托



方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估净资产在持续经营的假设前提下的市场价值如下：

评估前资产账面价值合计 2,100.32 万元，总负债账面价值 192.38 万元，净资产账面价值 1,907.94 万元；评估后资产评估价值合计为 2,293.40 万元，负债评估价值合计为 192.38 万元，净资产评估价值合计为 2,101.02 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 193.08 万元，增值率为 10.12%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：杭州网新智林科技开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C=A-B	D=C/A×100%
流动资产	1	2,094.14	2,287.14	193.00	9.22
非流动资产	2	6.18	6.26	0.08	1.29
其中：固定资产	6	6.18	6.26	0.08	1.29
资产总计	20	2,100.32	2,293.40	193.08	9.19
流动负债	21	192.38	192.38		
非流动负债	22				
负债合计	23	192.38	192.38		
净 资 产	24	1,907.94	2,101.02	193.08	10.12

评估结论详细情况详见评估明细表。

评估结论与账面价值比较变动情况及原因相对变动率分析：净资产评估价值合计为 2,101.02 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 193.08 万元，增值率为 10.12%。

将评估结果与账面价值相比，分析主要变动原因如下：

流动资产评估增值 193.00 万元，增值率为 9.22%。其中存货-工程施工评估增值 193.00 万元，增值率 10.14%。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵

根据杭州网新智林科技开发有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据杭州网新智林科技开发有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债未涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等。杭州网新智林科技开发有限公司没有为其他单位提供担保、抵押。

(三) 重大期后事项

根据杭州网新智林科技开发有限公司的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

(四) 未采用不同于资产评估准则规定的程序和方法。

(五) 其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

2. 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的核定数（汇算清缴数）为准。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于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) 未征得杭州网新智林科技开发有限公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估报告未经杭州网新智林科技开发有限公司的允许，评估结论不得

被使用。

（四）本评估结论是在以 2016 年 11 月 30 日为评估基准日时，对杭州网新智林科技开发有限公司股东全部权益市场价值的客观公允反映。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。

（五）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2016年11月30日起至2017年11月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2016 年 12 月 26 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定 代 表 人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

评估报告附件

- 附件一：资产评估汇总表及评估明细表；
- 附件二：委托方和被评估单位《营业执照》；
- 附件三：委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件四：签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件五：评估机构《企业法人营业执照》；
- 附件六：评估机构《评估机构资格证书》；
- 附件七：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》；
- 附件八：签字注册资产评估师资格证书；

注册资产评估师承诺函

浙江众合科技股份有限公司：

受贵公司委托，我们对杭州网新智林科技开发有限公司拟股权收购事宜涉及的杭州网新智林科技开发有限公司的全部股东权益以 2016 年 11 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年十二月二十六日