



万邦资产评估有限公司
WIDE WORLD ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

WAN BANG REPORT

浙大网新建设投资集团有限公司拟增资扩股
涉及的股东全部权益评估项目
资产评估报告

万邦评报【2018】194号



万邦资产评估有限公司

报告日期: 2018年11月5日

目 录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	4
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、 评估假设	9
七、 评估依据	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	12
九、 评估方法	13
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告使用限制说明	19
十三、 评估报告日	20
资产评估报告附件	21

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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。

五、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、资产评估师已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。

九、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。

浙大网新建设投资集团有限公司拟增资扩股 涉及的股东全部权益评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2018〕194号

摘 要

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人、被评估单位

本次资产评估的委托人和被评估单位均为浙大网新建设投资集团有限公司（以下简称“网新建投集团”）。

二、评估目的

为网新建投集团拟增资扩股提供公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为网新建投集团的股东全部权益。

评估范围为网新建投集团的全部资产和相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照网新建投集团提供的业经审计的基准日财务报表反映，资产、负债和股东全部权益的账面值分别为 657,488,064.21 元、317,031,712.67 元、340,456,351.54 元。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

根据资产基础法的评估结果，网新建投集团在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的股东全部权益评估值为 473,931,908.59 元（人民币肆亿柒仟叁佰玖拾叁万壹仟玖佰零捌圆伍角玖分），与账面值 340,456,351.54 元相比，评估增值 133,475,557.05 元，增值率为 39.20%。

八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起至 2019 年 6 月 29 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

浙大网新建设投资集团有限公司拟增资扩股 涉及的股东全部权益评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2018〕194号

浙大网新建设投资集团有限公司：

万邦资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对浙大网新建设投资集团有限公司因增资扩股涉及的股东全部权益在 2018 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、被评估单位和资产评估合同约定的其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人和被评估单位均为浙大网新建设投资集团有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

1. 企业名称、类型与组织形式

- （1）名 称：浙大网新建设投资集团有限公司（以下简称“网新建投集团”）
- （2）住 所：杭州市天目山路 226 号中融大厦 5 楼
- （3）法 定 代 表 人：张灿洪
- （4）企 业 性 质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- （5）注 册 资 本：肆亿元整
- （6）实 收 资 本：肆亿元整
- （7）统一社会信用代码：913300006639313327
- （8）发 照 机 关：浙江省工商行政管理局

（9）经 营 业 务 范 围：实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询，招标代理，企业管理咨询，工程机械设备及建筑材料的销售。（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（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）

2. 企业历史沿革及组织结构

（1）公司成立时情况

浙大网新建设投资集团有限公司前身为浙江浙大网新建设投资有限公司，系浙江浙大网新教育发展有限公司和浙江浙大网新集团有限公司投资组建的有限责任公司，于 2007 年 7 月 3 日成立，注册资本 20000 万元，其中浙江浙大网新教育发展有限公司出资 2000 万元，占注册资本的 10%；

浙江浙大网新集团有限公司出资 18000 万元，占注册资本的 90%。

（2）公司历次股权变更情况

2008 年 12 月 24 日，根据公司股东会决议，公司增加注册资本 20000 万元，均由新股东中投信托有限责任公司出资，完成增资扩股后的股权比例如下：浙江浙大网新教育发展有限公司出资 2000 万，占注册资本的 5%；浙江浙大网新集团有限公司出资 18000 万，占注册资本的 45%；中投信托有限责任公司出资 20000 万，占注册资本的 50%。

2011 年 11 月 30 日，根据公司股东会决议，中投信托有限责任公司将其持有公司的 50% 股权转让给浙江浙大网新集团有限公司，浙江浙大网新教育发展有限公司、浙江浙大网新集团有限公司分别将其持有公司的 5% 股权、10% 股权转让给浙大网新系统工程有限公司，变更后的股权比例如下：浙大网新系统工程有限公司出资 6000 万，占注册资本的 15%；浙江浙大网新集团有限公司出资 34000 万，占注册资本的 85%。

2011 年 12 月 23 日，根据公司股东会决议，浙江浙大网新集团有限公司将其持有公司的 5% 股权转让给浙大网新系统工程有限公司，变更后的股权比例如下：浙大网新系统工程有限公司出资 8000 万，占注册资本的 20%；浙江浙大网新集团有限公司出资 32000 万，占注册资本的 80%。

2015 年 12 月 21 日，根据公司股东会决议，浙大网新系统工程有限公司将其持有公司的 20% 股权转让给浙江浙大网新集团有限公司，浙大网新建设投资集团有限公司成为浙江浙大网新集团有限公司全资子公司。

2018 年 1 月 31 日，根据公司股东会决议，浙江浙大网新集团有限公司将其持有公司的 100% 股权转让给浙江网新鑫金控投资管理有限公司（现更名为网新科创产业发展集团有限公司）。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，浙大网新建设投资集团有限公司的注册资本为 40000 万元，实收资本 40000 万元，股权结构不变。

3. 近三年及评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

公司近三年及评估基准日（母公司报表口径）的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 日期	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
流动资产	61,308,222.56	159,772,814.50	30,150,670.57	32,247,153.10
非流动资产	964,952,267.99	555,294,388.22	631,167,821.86	625,240,911.11
资产总计	1,026,260,490.55	715,067,202.72	661,318,492.43	657,488,064.21
流动负债	364,564,779.55	133,902,457.54	317,300,356.20	317,031,712.67
非流动负债	250,000,000.00	250,000,000.00	0.00	0.00
负债总计	614,564,779.55	383,902,457.54	317,300,356.20	317,031,712.67
股东全部权益	411,695,711.00	331,164,745.18	344,018,136.23	340,456,351.54

公司近三年及评估基准日（合并报表口径）的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 日期	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月
流动资产	714,891,843.99	537,375,157.78	742,734,258.01	708,939,772.27
非流动资产	1,550,136,965.26	1,491,156,294.46	1,990,854,469.76	1,899,207,864.85
资产总计	2,265,028,809.25	2,028,531,452.24	2,733,588,727.77	2,608,147,637.12
流动负债	355,786,183.54	260,054,435.13	612,197,256.20	590,901,480.88
非流动负债	1,239,600,000.00	1,254,923,713.00	1,566,911,728.53	1,484,758,567.17
负债总计	1,595,386,183.54	1,514,978,148.13	2,179,108,984.73	2,075,660,048.05
股东全部权益	669,642,625.71	513,553,304.11	554,479,743.04	532,487,589.07
其中：归属于母公司所有者的股东全部权益	411,695,711.00	419,499,894.48	464,978,307.02	446,141,029.72

公司近三年及评估基准日（母公司报表口径）的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入	3,856,553.02	5,258,580.69	2,054,155.93	754,716.96
营业成本	2,449,288.74	0.00	7,252,782.18	0.00
利润总额	-2,486,098.20	34,717,486.41	12,853,391.05	836,110.92
净利润	-2,486,098.20	34,717,486.41	12,853,391.05	836,110.92

公司近三年及评估基准日（合并报表口径）的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入	17,395,339.71	20,530,166.85	32,133,548.67	12,760,245.13
营业成本	2,449,288.74	890,740.10	12,959.20	41,529,487.66
利润总额	26,237,652.84	19,785,408.27	15,441,305.65	6,640,181.09
净利润	-2,486,098.20	9,622,159.07	10,180,496.38	1,936,230.63
其中：归属于母公司所有者的净利润	-2,486,098.20	7,804,183.48	13,865,534.54	5,091,107.30

备注：上述 2015 年-2017 年数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所审计，2018 年 1-6 月数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均出具了标准无保留意见审计报告。

4. 对外投资情况

浙大网新建设投资集团有限公司拥有对外投资（含账列可供出售金融资产的对外投资）8 家，其中控股子公司 5 家，参股公司（企业）3 家。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	投资比例	核算方法	账面价值	主营经营状况	备注
1	杭州庆春路过江隧道有限公司	100%	成本法	358,000,000.00	从事杭州庆春路过江隧道的建设和经营	
2	嵊州网新金水建设投资有限公司	60%	成本法	600,000.00	从事嵊州市黄泽江综合治理工程（宕头分流堰至河口段）项目的建设和经营	
3	温州网新建设投资管理有限公司	100%	成本法	35,000,000.00	从事实业投资、投资管理和建筑材料销售等	
4	温州网新龙建投资管理有限公司	66.33%	成本法	152,420,000.00	从事建筑工程施工总承包和实业投资等	
5	浙江中网银新投资管理有限公司	70%	成本法	5,203,939.70	从事投资管理、资产管理和投资咨询等	
6	上海网新仁和智本资产管理有限公司	25%	权益法	3,468,576.31	从事资产管理咨询和实业投资等	
7	绍兴上虞健源投资合伙企业（有限合伙）	12.17%	权益法	14,000,000.00	从事实业投资和提供投资管理及咨询服务	
8	杭州晟文建设发展有限公司	10%	权益法	43,300,000.00	从事杭州文一路地下通道（保椒北路~紫金港路）工程及其附属设施的投资建设等	

5. 生产经营情况

浙大网新建设投资集团有限公司隶属于网新科创产业发展集团有限公司，是一家以“金融投资+咨询服务+项目管理”为定位、金融与技术双轮驱动、国内率先提出投资、咨询、管理三位一体的PPP全周期综合服务提供商。网新建投集团成立十余年来，专注于PPP基础设施领域投资及衍生股权投资机会，提供从规划设计、投融资方案、工程建设管理到项目运营服务、资产证券化等全流程、立体式的核心业务产品，整合各方资源，推动中国新型城镇化建设。

网新建投集团在杭州、济南、南宁、青岛等地设有子公司，业务范围覆盖浙江、山东、广西、福建、江西、安徽等地。

随着社会资本投资逐渐成为基础设施领域的重要力量，网新建投公司深入研究水务、污泥处置、垃圾处理、公路建设、园区开发及公共卫生基础设施等行业，并积极开拓市场，积累了可观的优质项目资源。

网新建投集团通过现已建成通车的庆春路过江隧道项目、文一路地下通道项目以及温州保障房、水利项目积累了包括项目开发、项目谈判、项目融资和项目管理等多方面的PPP实践经验，凭借着一支从金融投资、项目咨询、管理到工程建设的专业团队，正在迅速介入国内多个污水处理厂、高速公路、大桥等各类PPP项目，并与地方政府达成了良好的合作意向。同时，网新建投公司及其子公司浙江中网银新投资管理有限公司已入选多个省市政府的顾问机构及咨询库、咨询专家，已成为广西政府投资引导基金（规模100亿）、山东省政府PPP发展基金（规模100亿）、青岛市政府PPP发展基金等多个省市产业基金管理人，并于2017年成功发行全国首批、浙江省首单PPP资产证券化产品。

（二）其他评估报告使用人

本项目资产评估委托合同载明,除委托人及国家法律、行政法规规定的评估报告使用人以外,无其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据 2018 年 9 月《浙大网新建设投资集团有限公司股东决定——关于同意委托万邦资产评估有限公司对公司资产进行评估的决定》,网新建投集团拟增资扩股,为此需要对该经济行为涉及的网新建投集团的股东全部权益进行评估。

本次评估目的是为反映网新建投集团的股东全部权益在评估基准日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为网新建投集团的股东全部权益。

评估范围为网新建投集团的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产(包括可供出售金融资产、长期股权投资、设备类固定资产)及流动负债。按照网新建投集团提供的业经审计后的基准日财务报表反映,资产、负债及股东全部权益的账面价值分别为 657,488,064.21 元、317,031,712.67 元和 340,456,351.54 元。具体内容列表如下。具体内容列表如下:

金额单位:人民币元

项 目	账面价值
流动资产	32,247,153.10
非流动资产	625,240,911.11
其中:可供出售金融资产	70,396,701.94
长期股权投资	554,692,516.01
固定资产	151,693.16
其中:机器设备	151,693.16
资产合计	657,488,064.21
流动负债	317,031,712.67
非流动负债	0.00
负债合计	317,031,712.67
股东全部权益	340,456,351.54

浙大网新建设投资集团有限公司于评估基准日的资产、负债和股东益已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计核实,并出具了《浙大网新建设投资集团有限公司审计报告》(大华审字[2018]0010277 号)。

列入评估范围的主要资产包括应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、长期股权投资及相关负债等。公司的主要资产情况分别如下:

1. 应收账款

应收账款主要包括应收的服务费、技术咨询费和管理费。

2. 其他应收款

其他应收款主要为应收子公司的往来款、收购溢价款以及应收的股权处置款等。

3. 可供出售金融资产

可供出售金融资产主要为对绍兴上虞健源投资合伙企业（有限合伙）和杭州晟文建设发展有限公司的投资和网新建投集团认购的中信建设-网新建投庆春路隧道 PPP 项目资产支持专项计划资产支持证券。

4. 长期股权投资

长期股权投资均为对其他单位的股权投资，其中控股子公司 5 家，参股公司 1 家。

5. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

本次评估被评估单位未申报账面记录或者未记录的无形资产。

6. 企业申报的其他账外资产

本次评估被评估单位未申报表外资产及负债。

7. 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(或评估值)。

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

被评估单位已声明，上述无账面记录的各项资产产权属于被评估单位所有，在评估基准日企业不存在账面未记录的可辨认无形资产及其他资产负债。

经委托人确认，上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人确定本次评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

六、评估假设

根据被评估单位的情况，在本次评估中采用了如下的前提、假设：

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守相关的法律法规；
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。
8. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
9. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估结论将失效。

七、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他参考资料，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 根据 2018 年 9 月《浙大网新建设投资集团有限公司股东决定——关于同意委托万邦资产评估有限公司对公司资产进行评估的决定》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》；
3. 有关税法、企业会计准则及其他会计法规和制度等；
4. 当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

（三）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〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

1. 公司章程、验资报告、基准日股份持有证明、出资证明等文件；
2. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等资料；
3. 机动车行驶证和登记证、发票等权属证明资料；
4. 委托人（被评估单位）承诺函；
5. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 机器设备类取价依据
 - （1）《机电产品报价手册》、《精实商情》及其他市场价格资料、询价记录；
 - （2）《机动车强制报废标准规定》（商务部令 2012 年 第 12 号）；
 - （3）设备的购货合同、发票、付款凭证；向生产厂家或其代理商的询价记录。
2. 其他取价依据
 - （1）评估基准日中国人民银行公布的贷款利率；
 - （2）评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
 - （3）互联网上查阅的设备、车辆等报价信息；
 - （4）其他资料。

（六）参考资料及其它

1. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2012 年版)；
2. 国家统计局网站公布的有关经济指标统计数据；
3. 被评估单位提供的大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所出具的 2015—2017 年度财务报表审计报告、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的评估基准日财务审计报告及其他财务资料、实物资产盘点资料；
4. 被评估单位提供的单位基本情况介绍、历史生产经营资料 and 经营规划；
5. 被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；
6. 评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受委托后，按照双方约定，选派资产评估人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托、前期准备阶段

1. 请委托人明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；

2. 接受委托人的资产评估项目委托；

3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；

4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，填写资产评估申报表和各类调查表。

（二）资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；

2. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，发函询证，收集合同、协议等资料；

3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；

4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；

5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

6. 按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法（包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等），对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证。

（三）评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；

2. 开展市场调研、询价工作，收集市场价格信息资料及评估的相关资料；

3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；

4. 分析评估方法及评估结果的合理性，评估师形成专业评估意见，撰写评估报告；

5. 按公司规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

（四）出具评估报告阶段

在不影响对最终评估结果进行独立判断的前提下，将复核后的评估报告发给委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通、征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式评估报告并提交给委托人。

九、评估方法

（一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，合理形成评估结果。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于搜集股权交易市场相关的公开信息资料较为困难，难以取得与本次评估对象相同或类似的股权在公开市场的交易案例详细资料。同时资本市场上虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在资产规模及结构、经营范围、所处阶段及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次评估不宜采用市场法。

通过对网新建投集团的经营和收益情况的分析，因网新建投集团主要从事投资业务，对主要的长期股权投资进行了单独估值，网新建投集团不开展经营活动，无常规经营性收入，且尚无明确的新投资计划，未来投资收益存在较大不确定，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，同时通过资产核实程序发现网新建投各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，具备可利用的历史资料，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估，确定浙大网新建设投资集团有限公司的股东全部权益的评估价值。

（二）资产基础法评估程序实施情况

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，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

一）流动资产

1. 货币资金

（1）现金

现金为人民币现金，存放于公司财务部。评估人员在财务负责人和出纳员的陪同下，对现金实施了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，经核实账实相符，以经核实后的账面值确认为评估价值。

（2）银行存款

银行存款共有3个账户，均为人民币账户，分别存在中国建设银行杭州高新支行、浦发银行杭

州分行和南京银行杭州分行。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对各账户余额进行了函证，并获得回函确认，经核实未发现影响股东全部权益的大额未达账项，以核实后的账面值确认评估价值。

2. 应收账款

应收账款主要为应收的服务费、技术咨询费和管理费。评估人员向被评估单位调查了解了公司信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等，并通过检查相关合同、原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险，按可收回的金额作为评估值。

经核实，应收账款均为正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认评估价值。

3. 其他应收款

其他应收款主要为应收子公司的往来款、收购溢价款以及备用金等。坏账准备根据应收账款的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行提取。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、其他应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等，并通过检查相关合同、原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、与子公司对账、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。

经核实，应收上海网新仁和智本资产管理有限公司的款项，系网新临城股权处置确认的投资收益，后经双方协商，对方单位无需支付该笔款项，本次评估为零；应收绍兴上虞健源投资合伙企业（有限合伙）的款项为网新建投集团依据《股权远期收购协议》支付的收购溢价款，本次已在对温州网新龙建投资管理有限公司的股权投资评估中考虑，此处评估为零；其余应收款项期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

二）非流动资产

1. 可供出售金融资产

可供出售金融资产主要为对绍兴上虞健源投资合伙企业（有限合伙）和杭州晟文建设发展有限公司的投资和网新建投集团认购的中信建设-网新建投庆春路隧道 PPP 项目资产支持专项计划资产支持证券，评估人员核对了明细账与总账的一致性，查阅了相关的投资协议、被投资企业的章程及相关财务资料、出资证明资料等，核实无误。

对于绍兴上虞健源投资合伙企业的股权投资，根据投资协议约定：合伙企业以全部收入扣除应付而未付的合伙企业费用、依照有关法律法規应当缴纳的相关税费以及合伙企业清算费用（若合伙企业进入清算程序）后的全部现金收益为限向全体合伙人进行分配。各合伙人预期投资收益每日按：该合伙人对合伙企业的实缴出资额 $\times R/360$ 计算，年预期投资收益分配比例为 $R=5.95\%$ 。故本次评估根据协议约定以网新建投集团实缴出资额加上截至评估基准日预期投资收益扣除所得

税后的金额确定评估值。

对于杭州晟文建设发展有限公司的股权投资，根据与上海隧道股份有限公司签订的投资协议，在 BOT 合同约定的建设工程建成通车后 1 年内全部转让给上海隧道股份有限公司，股权转让价格为网新建投全部出资资本金加上资本金占用利息，利息约定如下：以资本金实际出资额为基数，利率按实际出资同期银行 3-5 年期贷款利率上浮 15% 计取，期限为资本金实际出资时间。故本次评估根据协议约定以网新建投集团实缴出资额加上截至评估基准日占用利息扣除所得税后的金额确定为评估值。

对于网新建投集团认购的中信建设-网新建投庆春路隧道 PPP 项目资产支持专项计划资产支持证券，评估人员核对了明细账与总账的一致性，查阅了《中信建投-网新建投庆春路隧道 PPP 项目支持专项计划》、认购协议、凭证等相关资料，经核实无误。由于本次相关收益已在对杭州庆春路过江隧道有限公司的股权投资评估中考虑，故以核实后的账面价值确定为评估值。

2. 长期股权投资

长期股权投资共 6 项，其中控股子公司 5 家，参股公司 1 家。评估人员查阅了上述投资项目的协议、合同、章程、验资报告、营业执照等相关公司设立文件，查阅了被投资单位的有关董事会决议、股东会决议，了解了被投资单位的生产经营情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。对长期股权投资，根据各项投资和各子公司的实际情况，采用下列方法评估：

(1) 对于控股子公司杭州庆春路过江隧道有限公司、温州网新建设投资管理有限公司、浙江中网银新投资管理有限公司的股权投资，评估人员采用同一标准、同一基准日进行现场资产核实和整体评估，得到子公司的股东全部权益评估值，以子公司评估后的股东全部权益中网新建投集团所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）确定该项长期股权投资的评估值。

(2) 对控股子公司温州龙建公司的股权投资，根据绍兴上虞健源投资合伙企业（有限合伙）和浙大网新建设投资集团有限公司签订的《股权远期收购协议》，双方约定网新建投集团于约定的股权收购日以约定的收购价款收购绍兴上虞健源投资合伙企业（有限合伙）持有的温州龙建公司 33.67% 的股权，股权收购后网新建投集团持有温州龙建公司 100% 的股权。考虑该协议的影响，本次评估采用同一标准、同一基准日对温州龙建公司进行现场资产核实和整体评估，得到温州龙建公司的股东全部权益评估值，以温州龙建公司评估后的股东全部权益扣减尚未支付的本金及尚未支付收购溢价款的总现值确定该项长期股权投资的评估值。

(3) 对拟注销的控股子公司嵊州网新金水建设投资有限公司的股权投资，系为嵊州市黄泽江综合治理工程（宕头分流堰至河口段）BT 项目建设投资而设立的项目公司，根据《关于嵊州市黄泽江综合治理工程（宕头分流堰至河口段）BT 项目的甩项报告》，2015 年 1 月 4 日，嵊州网新金水建设投资有限公司已对嵊州市黄泽江整治工程指挥部提出项目甩项，即以截止该日已完工程为界，剩余工程不再施工建设。目前公司处于减资注销状态。对于该股权投资，以其评估基准

日被投资单位提供的业经审计的会计报表反映的股东全部权益中被评估单位所占份额（报表反映股东全部权益×股权比例）确定为评估值。

（4）对参股子公司上海网新仁和智本资产管理有限公司的股权投资，由于网新建投集团所持有的股权已在评估基准日后转让，故以实际转让金额确认为评估值。

3. 设备类固定资产

本次纳入评估范围的电子设备 12 台，主要为笔记本电脑等办公设备，车辆计 2 辆。

评估人员对企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属进行了核实。在此基础上，评估人员进行了现场勘查和核实。

根据本次评估目的、资料收集情况，对于电子设备采用成本法进行评估，对于车辆采用市场法进行评估。

（1）电子设备

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值),并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值的确定

本次评估对象为笔记本电脑等电子设备，因该类设备所需的费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格（不含增值税），即设备重置价值。

2) 成新率的确定

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 使用年限

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

（2）运输设备

本次列入评估范围的运输设备均为早期购置的车辆，由于技术更新，型号已经淘汰，无法得到全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，本次采用市场法评估。

其中，由于 2014 年 5 月 1 日起杭州市政府正式实施《杭州市小客车总量调控管理暂行规定》，本次对杭州牌照的非营运小客车评估时还需加计牌照费。

三) 流动负债

1. 应付职工薪酬

应付职工薪酬企业依政策规定提取的应付工资、奖金、社保和公积金等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实的账面值确认为评估值。

2. 应交税费

应交税费为代扣代缴的个人所得税，评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。以核实后的账面值确认为评估值。

3. 其他应付款

其他应付款主要包括单位往来款项和保证金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，认为均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实的账面值确认为评估值。

四) 资产基础法评估结果

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-各项负债之和

十、评估结论

资产账面价值657,488,064.21元，评估价值790,963,621.26元，评估增值133,475,557.05元，增值率为20.30%；

负债账面价值317,031,712.67元，评估价值317,031,712.67元；

股东全部权益账面价值340,456,351.54元，评估价值473,931,908.59元，评估增值133,475,557.05元，增值率为39.20%。

各类资产、负债具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	32,247,153.10	27,761,319.76	-4,485,833.34	-13.91%
非流动资产	2	625,240,911.11	763,202,301.50	137,961,390.39	22.07%
其中：可供出售金融资产	3	70,396,701.94	77,058,396.05	6,661,694.11	9.46%
长期股权投资	4	554,692,516.01	685,797,061.45	131,104,545.44	23.64%
固定资产	5	151,693.16	346,844.00	195,150.84	128.65%
其中：设备	6	151,693.16	346,844.00	195,150.84	128.65%
资产合计	7	657,488,064.21	790,963,621.26	133,475,557.05	20.30%
流动负债	8	317,031,712.67	317,031,712.67	-	-
非流动负债	9	-	-	-	-
负债合计	10	317,031,712.67	317,031,712.67	-	-
股东全部权益	11	340,456,351.54	473,931,908.59	133,475,557.05	39.20%

评估结论根据以上评估工作得出，评估结果详细情况见评估明细表。

本评估结论不应当被认为是评估 1 对象未来可实现交易价格的保证。

十一、特别事项说明

(一) 在对网新建投集团股东全部权益价值评估中, 本公司对网新建投集团及其子公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人(被评估单位)的责任, 我们的责任是对委托人(被评估单位)提供的资料作必要的查验, 对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围, 评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位(含子公司)不拥有前述资产的所有权, 或对前述资产的所有权存在部分限制, 则前述资产的评估结果和浙大网新建设投资集团有限公司股东全部权益价值结果会受到影响。

(二) 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察, 并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任, 但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况, 对于机器设备仅进行一般性的常规了解, 未借用仪器进行任何实质性的检测工作。我们依据委托人提供的资料进行评估, 不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

(三) 截至评估基准日, 网新建投集团及其子公司存在以下资产质押、对外担保等事项:

1. 子公司温州网新建设投资管理有限公司以有权处分的应收账款为质押, 向国家开发银行取得借款 1,350 万元, 同时由母公司网新建投集团提供连带责任保证。

2. 子公司温州网新龙建投资管理有限公司以有权处分的对温州市蒲州新农村建设投资有限公司的应收账款作为质押, 向中国银行温州鹿城支行借款 37,000 万元, 并由母公司网新建投集团、温州网新建设投资管理有限公司和浙江浙大网新集团有限公司提供连带责任保证, 其中网新建投集团担保额度为 36,000 万元, 浙江浙大网新集团有限公司担保额度为 10,000 万元。

3. 网新建投集团为浙江浙大网新科技孵化器有限公司向浦发银行杭州分行借款提供保证担保, 担保总额为 5,000 万元人民币。

4. 网新建投集团为浙江网新合同能源管理有限公司向浦发银行杭州分行借款提供保证担保, 担保总额为 2,000 万元。

本次评估未考虑上述资产质押、对外担保等事项可能对评估结论产生的影响。

网新建投集团承诺, 截至评估基准日, 除上述事项外, 不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

(四) 根据绍兴上虞健源投资合伙企业(有限合伙)和浙大网新建设投资集团有限公司签订的《股权远期收购协议》, 双方约定网新建投集团于约定的股权收购日以约定的收购价款收购绍兴上虞健源投资合伙企业(有限合伙)持有的温州龙建公司 33.67% 的股权, 股权收购后网新建投集团持有温州龙建公司 100% 的股权。考虑该协议的影响, 本次评估以温州龙建公司评估后的股东全部权益扣减尚未支付的本金及尚未支付收购溢价款的总现值确定对温州龙建公司股权投资的评估值。网新建投集团应收绍兴上虞健源投资合伙企业(有限合伙)收购溢价款共计 4,485,833.34 元, 相应评估为零。

(五) 网新建投集团和下属子公司存在以下基准日期后事项:

1. 2018 年 7 月, 网新建投集团投资潍坊网新嘉城股权投资基金合伙企业(有限合伙), 认缴出资 10200 万元。

2. 2018 年 7 月, 中网银新公司子公司山东中网银新公司以货币出资 600 万, 持有山东鲁坤乡村振兴基金管理有限公司 30% 股权。

3. 2018 年 7 月, 中网银新公司对子公司山东中网银新公司补缴出资 428.58 万元, 山东中网银新公司另一股东山东海洋金融控股有限公司尚未补缴出资, 根据认缴出资额, 中网银新公司对山东中网银新公司的股权比例仍为 70%。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(六) 在资产基础法评估时, 未对资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

(七) 评估基准日后、有效期以内, 若资产数量及价格标准发生变化, 对评估结论产生影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。

(八) 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值, 没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价, 以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响, 也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(九) 本次股东全部权益价值评估时, 我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设, 在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时, 评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

(十) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项, 在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项可能对评估结论及本次评估目的对应的经济行为产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途, 以及评估报告载明的评估报告使用者使用。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

（六）本评估报告的评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日2018年6月30日起计算，至2019年6月29日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为2018年11月5日。

万邦资产评估有限公司

授权代表人：

资产评估师：

资产评估师：

资产评估师
范文君
30160007

资产评估师
沈晓栋
33000336