

股票简称：浙大网新

证券代码：600797

编号：2012-022

浙大网新科技股份有限公司
第七届董事会第三次会议决议
暨关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

浙大网新科技股份有限公司第七届董事会第三次会议于2012年7月13日以通讯表决方式召开。本次会议的通知已于7月3日向各位董事发出。应参与通讯表决董事11人，实际参与表决董事11人。会议的召开与表决程序符合《公司法》及《章程》规定。会议审议通过如下决议：

审议通过了关于通过按揭贷款方式购买网新双城大厦综合办公用房的议案

议案表决情况：赞成7票、反对0票、弃权0票、回避4票

关联董事陈纯、史烈、赵建、潘丽春女士回避了本议案表决

一、交易概况

为使公司在杭州市滨江高新区有所布局，从而吸引更多高端技术与管理人才加盟，进一步推进公司的智慧城市+智慧服务战略，因此决定购买由杭州浙大网新科技实业投资有限公司(以下简称“网新实投”)开发的位于杭州市滨江区滨江新城 CBD 核心区“网新双城大厦”4号楼 21F、22F，每层建筑面积为 1463.15 平方米，合计 2926.30 平方米的房产，合同总价 5677.022 万元。

鉴于网新实投是公司及公司控股股东浙大网新集团有限公司共同参股子公司浙江浙大网新置地管理有限公司的子公司，公司控股股东浙大网新集团有限公司的总裁张四纲先生担任网新实投的董事长及法人代表，根据上海证券交易所股票上市规则 10.1.3 的规定，本次房产购买交易构成关联交易，根据上市规则 10.2.4 及公司章程的规定，本次交易已提交公司第七届董事会第三次会议审议获得一致通过，相关关联董事回避表决。

二、关联方基本情况：

(一) 关联方介绍

杭州浙大网新科技实业投资有限公司

成立时间：2006年5月29日

注册号：330108000029596

税务登记证号码：330100788274452

注册资本：壹亿伍仟万元整人民币

住所：杭州市滨江区滨安路1197号3号楼403室

法定代表人：张四纲

公司类型：有限责任公司（外商投资企业投资）

经营范围：实业投资；高新技术研究、开发；房地产开发、经营（除限制类）；服务：成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）、物业管理。

股东（发起人）：1. 浙江浙大网新置地管理有限公司出资人民币6000万元，占注册资本的40%；2. 宁波市五环房地产开发有限公司出资人民币3000万元，占注册资本的20%；3. 宁波富华科技实业投资有限公司出资人民币6000万，占注册资本的40%

截止至2011年12月31日，网新实投的总资产为86445.41万元，净资产为12799.62万元，负债总额为73645.79万元，2011年度实现净利润-1635.83万元。

截止2012年3月31日，网新实投的总资产为92450.29万元，净资产为12320.10万元，负债总额为80130.19万元，实现净利润-439.45万元。

（二）与关联方之关联关系说明

由于网新实投系公司及公司控股股东浙大网新集团有限公司共同参股子公司浙江浙大网新置地管理有限公司的子公司，法人代表张四纲先生系公司控股股东网新集团的总裁，根据上海证券交易所股票上市规则10.1.3的规定，网新实投为本公司之关联法人，本次房产购买交易构成关联交易。

三、关联交易标的基本情况

（一）、“网新双城大厦”项目整体容积率：3.80，绿化率：35.02%，占地面积：29087平方米，建筑面积：144135平方米，其中本次涉及的4号楼21-22层为办公部分，土地使用期限至2055年11月20日。预计交付时间2012年8月31日。国有土地使用权证：杭滨国用（2006）第000039号；建设工程规划许可证：建字第（2009）浙规证01080013号；建筑工程施工许可证：编号330108200903270201；商品房预（销）售许可证：杭售许字（2011）第4006号更II-1

（二）标的资产评估情况

公司委托北京北方亚事资产评估有限责任公司对本次交易标的杭州市滨江区“网新双城

大厦”4号楼21-22层房地产于评估基准日（2012年5月14日）的市场价值进行资产评估，出具了北方亚事评报字[2012]第125号资产评估报告。

北方亚事采用市场法和收益法对网新科技拟购买的“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产的价值进行了评估，最终确定“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产在评估基准日所体现的市场价值为5735.50万元，详见下表：

楼层	面积(m ²)	层单价(元/m ²)	层总价(万元)
4-22F	1463.15	19800	2897.00
4-21F	1463.15	19400	2838.50
合计	2926.30		5735.50

(三) 标的资产的抵押与相关债权债务情况

截止报告日，网新双城大厦房产不存在抵押情况：重大争议、诉讼或仲裁事项；也不存在查封、冻结等司法措施。

四、关联交易的主要内容

(一) 合同主要内容

1、计款方式与价款：

(1) 按建筑面积计算，该商品房总价款5677.022万元，低于评估值，具体如下：

楼层	面积(m ²)	层单价(元/m ²)	层总价(万元)
4-22F	1463.15	19600	2867.774
4-21F	1463.15	19200	2809.248
合计	2926.30		5677.022

(2) 合同约定的房价中不包括应由公司承担的契税、办证工本费、通讯、网络、数字电视开户等费用。

2、付款方式及期限：

本次购房采用首付加商业银行按揭贷款方式支付房款。公司于合同签订之日向网新实投支付首付房款，计人民币2877.022万元整；余款人民币2800万元整采用银行按揭方式支付。

3、交付期限及条件：网新实投在2012年8月31日前将符合交付条件的商品房交付公司使用。

4、关于产权登记的约定：网新实投于2013年2月28日前，取得土地、房屋权属证书，交付给本公司。

(二) 定价政策

以北方亚事资产评估公司出具的北方亚事评报字[2012]第 125 号评估报告为依据,经双方协商最终确定,公司购买网新实投开发的网新双城大厦 4 号楼 21-22 层办公用房,总价款计人民币 5677.022 万元(人民币伍仟陆佰柒拾柒万贰佰贰拾圆整)。该价格不包括该标的房产交易应由公司承担的各项有关税费。

(三) 资金安排

公司将使用自有资金及银行按揭贷款的方式支付购买房产的相关款项。

五、涉及关联交易的其他安排

本次交易不涉及人员安置情况。公司与网新实投之间不存在同业竞争,公司与网新实投在人员、资产、财务、机构和业务各方面完全分开,保持了独立性。

六、关联交易的目的及对公司的影响

(一) 关联交易的目的

杭州滨江高新技术开发区产业政策环境优良,商务配套成熟,附近人文、商业、高档住宅建设成熟,并聚集了大量优秀大型 IT 企业,信息产业高端技术人才、管理人才云集。公司在滨江高新区有所布局,有利于吸引更多高端技术与管理人才加盟,进一步推进公司的智慧城市+智慧服务战略。

公司认为网新双城大厦项目地处杭州滨江新城 CBD 核心区,汇集区位、产业、交通、信息等天赋优势,地理位置优越,规划合理,配套完善,具有良好的资产配置价值,因此购买网新双城大厦房产项目符合公司的长远利益,同时也符合公司对名下的房产物业进行相关优化整合配置的计划。

(二) 关联交易对公司的影响

购买网新双城大厦房产项目解决了公司发展所面临的办公场所问题,为公司业务长期发展提供良好的物理支撑。预计本次交易完成后,公司固定资产规模和折旧将相应增加,由于本次交易部分所需资金采用银行按揭方式取得,将增加公司银行贷款规模及利息支出。

七、独立董事意见

独立董事就该事项发表独立意见认为:购买网新双城大厦办公用房能解决公司发展所面临的办公场所问题,有利于吸引更多高端技术和管理人才,进一步推动公司的智慧城市+智慧服务战略,为公司业务长期发展提供良好的支持。本次购买综合办公用房的关联交易遵循公允、公平、公正的原则,表决程序合理合法,关联董事回避表决。公司董事会已就上项关联交易事项与本人进行事前沟通并征得本人同意。

八、历史关联交易状况

除本次关联交易外，2012 年年初至披露日，本公司未与网新实投发生其他关联交易。

九、备查文件

- 1、北京北方亚事评报字[2012]第 125 号《资产评估报告》
- 2、商品房买卖合同
- 3、独立董事意见

特此公告。

浙大网新科技股份有限公司董事会

二〇一二年七月十三日

浙大网新科技股份有限公司

拟购买房地产评估项目

资产评估说明

北方亚事评报字[2012]第125号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一二年五月十八日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
一、	委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者.....	4
二、	关于评估目的的说明	5
三、	关于评估对象和评估范围的说明	5
四、	关于评估基准日的说明	5
五、	可能影响评估工作的重大事项说明.....	5
六、	资产清查情况说明.....	5
七、	资料清单	6
第三部分	资产清查核实情况说明	8
一、	清查核实的内容	8
二、	实物资产分布情况及特点	8
三、	影响资产清查的事项及处理方法	8
四、	资产清查核实的过程与方法	9
五、	资产清查核实的结论	10
第四部分	房地产的评估说明	11
第五部分	评估结论	24

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅用于此次评估目的或供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一二年五月十八日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为浙大网新科技股份有限公司，产权持有单位为杭州浙大网新科技实业投资有限公司；其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

现对委托方简介如下：

企业名称：浙大网新科技股份有限公司（以下简称“网新科技”）

公司注册地址：浙江省杭州市西湖区西园一路18号浙大网新软件园A楼1501室

公司办公地址：浙江省杭州市西园一路18号浙大网新软件园A楼15层

法定代表人：史烈

注册资本：842008495元

公司类型：股份有限公司

营业执照注册号：330000000049946

发照机关：浙江省工商行政管理局

成立日期：1994年1月8日

主营业务：信息技术行业。

经营范围：计算机及网络系统、计算机系统集成，电子工程的研究开发、咨询服务及产品的制造、销售；网络教育的投资开发；生物制药的投资开发；高新技术产业投资开发；医用电子仪器设备、临床检验分析仪器的经营；经营进出口业务；承接环境保护工程。

产权持有单位简介如下：

企业名称：杭州浙大网新科技实业投资有限公司（以下简称“网新实投”）

公司注册地址：杭州市滨江区滨安路1197号3号楼403室

法定代表人：张四纲

注册资本：壹亿伍仟万元整

公司类型：有限责任公司（外商投资企业投资）

营业执照注册号：330108000029596

发照机关：杭州市工商局高新区（滨江）分局

成立日期：2006年5月29日

经营范围：实业投资；高新技术研究、开发；房地产开发、经营（除限制类）；
服务：成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）、物业管理。

委托方与产权持有单位关系

产权持有单位网新实投为委托方网新科技关联自然人担任董事的法人，系委托方网新科技关联法人。

二、关于评估目的的说明

本次评估目的是确定网新科技拟购买的杭州市滨江区“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产于评估基准日（2012年5月14日）的市场价值，为浙大网新科技股份有限公司拟购买以上房地产提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象

本项目的评估对象为委托方网新科技于评估基准日2012年5月14日拟购买的杭州市滨江区“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产。

（二）评估范围

本次评估的范围为委托方网新科技于评估基准日2012年5月14日拟购买的杭州市滨江区“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产。评估范围以评估业务约定书中约定的评估范围为准，并以委托方及产权持有单位提供的委估房地产的相关资料为基础。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为2012年5月14日。

该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

（一）列入清查评估范围的资产

本次资产清查评估的范围是：杭州市滨江区“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产。

（二）清查工作的组织

2012年5月14日，本评估机构接受网新科技委托，随即派专人对委托方拟购买的杭州市滨江区“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产进行了现场勘查。在网新科技和网新实投提供资料的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面核实。核实内容主要为核实开发情况、完工程度、资产数量、产权、存放地点、管理制度及其他影响评估作价的重要因素。

七、资料清单

截止评估报告提交日，网新科技及产权持有单位向资产评估机构提供了以下资料：

- 1、网新科技企业法人营业执照；
- 2、“网新双城大厦”房地产项目国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售证；
- 3、委托方及被评估单位承诺函；
- 4、其它相关资料。

(本页为签字页，无正文)

委托方单位名称（盖章）：浙大网新科技股份有限公司

委托方法定代表人或授权人（签字）：

日 期：

第三部分 资产清查核实情况说明

一、清查核实的内容

纳入本次清查评估对象的资产为网新科技拟购买的杭州市滨江区“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产。列入评估范围的资产类型为房地产。

评估师根据国家资产评估执业规范，对委估房地产的状况进行了全面的清查核实。

二、实物资产分布情况及特点

纳入本次评估对象杭州市滨江区“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产位于杭州市滨江区滨盛路、江汉路路口，开发商为杭州浙大网新科技实业投资有限公司，实物资产具体情况详见下文。

“网新双城大厦”项目整体容积率:3.80，绿化率:35.02%，占地面积:29087平方米，建筑面积:144135平方米，整体建筑地下2层，地上两幢26层、两幢12层、两幢10层、两幢8层，其中地上1-2层为商业用房。四至：东接江汉路，西至通江路，南临滨盛路，北靠秋水路文化公园。两面临街，临江汉路、滨盛路。

“网新双城大厦”项目已取得国有土地使用权证：杭滨国用(2006)第000038、000039、000040、000041号，证载土地使用权共计29087平方米，土地规划用途分别为商业用地和综合(办公)用地；其中本次涉及的4号楼21-22层为办公部分，土地使用期限至2055年11月20日。

网新“网新双城大厦”预计交付时间2012年8月，根据楼书约定交付标准为外墙高档花岗岩、断桥隔热铝合金、双层中空LOW-E玻璃；内墙砂加气表面刮专用腻子，白色涂料面，公共走道乳胶漆完成；大堂及公共部分层高8.1米，豪华精装修；两幢主楼卫生间精装修，其余毛坯交付。

网新“网新双城大厦”设计地上车位61个，地下车位636个。

三、影响资产清查的事项及处理方法

不存在影响清查工作的事项。

四、资产清查核实的过程与方法

(一) 资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的资产核实小组，制定了现场核实实施计划，项目组分为房产小组就企业的资产情况进行清查核实。

(二) 资产核实主要步骤

1、指导企业相关人员清查资产、申报资产评估申报明细表并收集准备资料

先期评估人员指导企业相关的财务与资产管理人員按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表。

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细审核资产评估申报明细表数据与企业审计后报表及相关明细表是否吻合，并对填报的资产评估申报明细表不符合填报要求的部分提出修改和完善意见。

3、现场实地勘察，对资产实物和产权情况进行清查核实

依据企业的业务流程，对申报资产进行现场清查核实。对申报数据主要根据企业的财务报表及相关管理报表进行核对，做到账、实一致。对评估范围的房屋资产的产权情况进行清查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

4、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地勘察情况结合企业的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表。

(三) 资产核实的主要方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

1、对实物性资产的核实方法

评估人员根据核实后的清查评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录，包括核实房屋建筑物及构筑物的坐落位置、建筑面积、结构、附属设施的配置、室外设施状况及建筑物周边环境特点等情况，并对其资产状态、工

作环境和维护保养情况进行调查了解。

五、资产清查核实的结论

经过评估人员现场核查，得出以下结论：

所核结果与资产评估委托方申报的情况基本一致。

第四部分 房地产的评估说明

纳入本次评估范围的是网新科技于评估基准日的拟购买的杭州市滨江区“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产。

一、委估房地产概况

依据《资产评估业务委托约定书》，本评估机构对纳入评估范围的建筑物进行了现场核对和勘察，情况如下：

浙大网新·网新双城大厦位于杭州市滨江区滨江新城（滨盛路和江汉路交叉口），处于钱江三桥、四桥之间。项目东接江汉路，西至通江路，南临滨盛路，北靠秋水路文化公园。项目容积率：3.80，绿化率：35.02%，占地面积29087平方米，建筑面积144135平方米，整体建筑地下2层，地上两幢26层、两幢12层、两幢10层、两幢8层，其中地上1-2层为商业用房。

本次评估的资产范围是：杭州浙大网新科技实业投资有限公司开发的“网新双城大厦”4号楼21-22层（每层建筑面积为1463.15平方米，合计2926.30平方米），价值内涵为“网新双城大厦”达到楼书交付使用条件时的市场价值，其中包含了委估房产配套的辅助设施和设备以及所分摊的土地使用权成本。评估范围不包括评估基准日应付工程款（包括相关规费）及评估基准日至“网新双城大厦”办公用房达到楼书交付使用条件新增的工程款、相关规费及不可预见费等已有负债及或有负债。

截止评估基准日，“网新双城大厦”主体建筑基本完工，正进行内外装饰及施工设备的安装工作。

据有关的产权资料登载表明，委估资产所有权属为杭州浙大网新科技实业投资有限公司。

2、建筑物现行状况勘察及分析

评估人员对被估建筑物作了较为详细的勘察，除核对被估项目数量及内容是否与申报情况一致而外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况。

经现场勘察，结构和装修的状况如下：

A、基础具有较好的稳定性和足够的承载能力。

B、建筑物主体为框剪结构，其余为钢混结构，结构的稳定性、牢固性均较好，其功能可满足商业办公的需要。

C、屋面情况尚好，尚未发现严重漏雨现象。

D、资产整体保养较好。

E、管道畅通，电气、给排水、暖通等配套工程现状良好，使用正常。

综上所述，本次委估房地产，在评估基准日均具有继续使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

具体详见案例分析。

二、评估方法

根据本次评估目的和评估对象的特点、条件，对委估房地产分别采用市场法和收益法进行评估。建筑物产权的确认是以企业提供的房屋所有权证、国有土地证以及相关的会计凭证、法律文件为依据。建筑物的建筑面积、建筑结构等是以企业提供的产权证明、申报数据以及评估人员通过现场调查获得的有关资料为准。

（一）市场法

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整从而确定委估资产价格的评估方法，其基本步骤为：

（1）选取可比实例并综合分析

（2）确定委估对象比准价格

估价对象评估价格计算公式为：

评估价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别情况修正

即： $PD=PB\times A\times B\times D\times E$

式中：PD—待估房地产价格

PB—实例房地产价格

A、B、D、E 分别为情况、期日、区域、个别因素修正

（二）收益法

收益法是在评估房地产价格时将预期的估价对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。

$$V=A/r[1-1/(1+r)^n]$$

式中：V—房地产现值；A—年净收益；r—报酬率（资本化率）；n—获取净收益的持续年限。

三、一般因素

1、地理因素

杭州地处长江三角洲南翼，杭州湾西端，钱塘江下游，京杭大运河南端，是长江三角洲重要中心城市和中国东南部交通枢纽。杭州市区中心地理坐标为北纬30°16′、东经120°12′。杭州西北部和西南部系浙西中山丘陵区；东北部和东南部属浙北平原，河网密布，是著名的鱼米之乡的一部分。全市丘陵山地占总面积的65.6%，平原占26.4%，江、河、湖、荡、水库占8%。

2、自然环境

杭州属亚热带季风性气候，四季分明，温和湿润，光照充足，雨量充沛。年平均气温16.2℃，夏季平均气温28.6℃，冬季平均气温3.8℃。无霜期230—260天。年平均降雨量1435毫米，平均相对湿度为76%。

3、交通条件

杭州交通、通讯比较发达，铁路、公路、水路、航空运输方式齐全，已成为我国东南沿海重要的交通枢纽之一。陆路主要有杭衢、杭徽、杭甬、杭沪、杭宁等高速公路，是全省公路网的中心。铁路有沪杭、浙赣、杭甬、杭长（兴）、杭宣、金温铁路等铁路干线。其中杭州至上海间的特快旅游列车只需要1.5小时。

4、经济状况

2011年，杭州市实现生产总值（GDP）7011.80亿元，按可比价格计算，比上年增长10.1%，连续21年保持两位数增长。其中：第一产业增加值236.07亿元，第二产业增加值3322.15亿元，第三产业增加值3453.58亿元，分别增长2.5%、9.8%和11.0%。全市按常住人口计算的人均GDP达到80395元，按户籍人口计算的人均GDP为101266元，按国家公布的2011年平均汇率折算，分别达到12447美元和15679美元。三次产业结构由上年的3.5：47.8：48.7调整为2011年的

3.3 : 47.4 : 49.3。

5、城市基础设施状况

2011年，杭州完成基础设施投资645.03亿元。建成东洲综合码头、淳安上江埠大桥等10个项目，杭长高速公路、钱江通道及连接线等15个续建项目进展平稳。市区地铁1号线31个车站主体结构全部完工，盾构区间已有56段隧道安全贯通。地铁2号线东南段全面开工建设。九堡大桥、秋石快速路二期、石德立交西北象限匝道、沪杭甬高速下宁路连接线等工程基本完工；九堡大桥北接线、德胜快速路（上塘河-保俶北路）工程、之江大桥及接线工程、彩虹快速路滨江段、彩虹快速路萧山段等快速路在建工程抓紧推进。完成106条背街小巷、62个庭院、309幢房屋改善项目；提升改建公厕38座；完成截污纳管项目239个，新增纳管污水3.02万吨/日；治理低洼积水35处，完成交改项目12个。

6、产业政策

城市发展战略是围绕城市定位和奋斗目标，对城市发展的全局性、长远性谋划，是城市发展的纲领和路径。市第九次党代会确定的城市化、工业兴市、旅游西进、开放带动、环境立市“五大战略”，具有很强的指导性、针对性、操作性，对杭州经济社会发展起到了巨大推动作用。但上述“五大战略”是在杭州人均生产总值不到3000美元的大背景下，主要针对城市、产业、环境三大领域制定的。经过7年的发展，杭州将跨入发达城市的“门槛”，迎来人均生产总值从1万美元向2万美元迈进的新时代。同时，落实科学发展观、贯彻省委“创业富民、创新强省”总战略、共建共享与世界名城相媲美的“生活品质之城”，也要求杭州城市发展战略提升层次、充实内涵、拓展覆盖面，强化对发展的引领作用。因此，市委十届四次全会提出了城市国际化、工业兴市、服务业优先、软实力提升、环境立市、民主民生“六大战略”。这“六大战略”，涵盖了经济、政治、文化、社会“四大建设”，经济生活品质、文化生活品质、政治生活品质、社会生活品质、环境生活品质“五大品质”，城市、产业、文化、环境、民主、民生“六大领域”，充分体现了地域性、连续性、超前性、操作性，是对“五大战略”的传承、提升和完善。

四、区域因素：

本次评估所选择比较的区域因素有自然环境、规划设计、商服繁华、交通条件、教育医疗、公共服务设施、规划限制、其他等。

1、自然环境：待估房地产位于杭州市滨盛路、江汉路路口，自然环境优越。

2、规划设计：待估房地产布局合理，建筑较密集，以小高、高层建筑为主，外观新颖，亮化度较高。

3、商服繁华：待估房地产位于位于滨江区星光大道商圈、公建商圈、白马湖商圈三大商圈辐射范围内，汇集区位、产业、交通、信息等天赋优势，目前已形成行政、高档住宅、商务办公、文体娱乐于一体的综合型区域，商服繁华程度较好。

4、交通条件：待估房地产所在区域道路体系呈格网状，东接江汉路，西至通江路，南临滨盛路，道路红线宽度均约 15 米，沥青路面，路面质量优，交通条件较好。附近有滨盛站公交站点，有 K195 路、K670 路、K225、K226 路（夜线）、K352 路、K399 路、B 支 6 路通过，交通便捷度较好。

5、公共服务设施：委估对象区域内供电、供水、排水、电讯等基础设施齐全；周边聚集杭州大都会家居博览园、宜家大型家居广场、喜来登大酒店、健身休闲场馆等十大商业配套，公共服务设施较完善

6、规划限制：区域规划对估价对象利用略有限制。

7、其他：周围土地以住宅、行政、综合办公用地居多，宗地形状较规则，地形平坦。

五、市场背景分析

委估房地产地处杭州市滨江区 CBD 中心，区域内基础设施及公共配套设施日趋完善，商品房销售前景较好，二手房的交易也较活跃，各类房产交易量增加明显，交易价格持续上升。由于近一年多来国家宏观政策调控影响，价格水平将趋于稳定。

六、建筑物个别因素：

“网新双城大厦”项目整体容积率:3.80，绿化率:35.02%，占地面积:29087 平方米，建筑面积:144135 平方米，整体建筑地下 2 层，地上两幢 26 层、两幢 12 层、两幢 10 层、两幢 8 层，其中地上 1-2 层为商业用房。四至：东接江汉路，西至通江路，南临滨盛路，北靠秋水路文化公园。两面临街，临江汉路、滨盛路。

“网新双城大厦”项目已取得国有土地使用权证：杭滨国用(2006)第 000038、000039、000040、000041 号，证载土地使用权共计 29087 平方米，土地规划用途分别为商业用地和综合(办公)用地；其中本次涉及的 4 号楼 21-22 层为办公部分，土地使用期限至 2055 年 11 月 20 日。

网新“网新双城大厦”预计交付时间 2012 年 8 月，根据楼书约定交付标准为外墙高档花岗岩、断桥隔热铝合金、双层中空 LOW—E 玻璃；内墙砂加气表面刮专用腻子，白色涂料面，公共走道乳胶漆完成；大堂及公共部分层高 8.1 米，豪华精装修；两幢主楼卫生间精装修，其余毛坯交付。

七、市场法估价测算过程

“网新双城大厦”为集商业、办公于一体的综合性大厦，本次评估为委托方拟购买的 21-22 楼，系纯写字楼房地产。以下测算过程以“网新双城大厦”21 层写字楼价格评估为例。

根据本评估机构掌握的市场资料，按房地产交易中的替代原则，选取与待估物相类似房地产交易实例，并分别进行实地勘察，进行交易情况、交易日期，区位状况与实物状况的修正。

1、根据待估物的用途、建筑规模、档次及坐落位置，选取交易可比案例：

A、润和·信雅达国际

润和·信雅达国际地处江虹路、闻涛路东南角，占地面积 19975 平方米 建筑面积 170812 平方米，容积率 6.00，绿化率 35%，包括国际创意中心、商务大公馆、休闲商业三种房地产形态。地上 43 层，1—4 层为商铺，5—43 层为可分割写字楼，每层共 8 个单位，9 个客梯，货梯 1 个；结构：采用钢框架核心筒结构，外墙：LOW-E 玻璃幕墙/高档石材，大堂及公共部分：精装修，供电：双路供电，平均电力 70W/平方米以上，供水：市政，空调：中央空调。信雅达国际北对钱塘江，拥览全线江景，与江岸仅仅咫尺之隔。楼盘销售均价 21500 元/平方米，开间面积：125-250 平方米，交易时点 2012 年 3 月。

B、银丰·央座

银丰·央座位于滨盛路和通和路的交界口，容积率:4.00，绿化率:35.20%，占地面积 11233 平方米，建筑面积 62777 平方米，是一栋集合了金融、办公、休闲商务为一体的五 A 甲级综合性写字楼，地下 2 层，地上 26 层，1-4 层为商业裙房，

5-26 层为写字楼。结构：框架，外墙：石材，大堂及公共部分：精装修，供电：市政，网络通讯：中国电信、中国移动，供水：市政，空调：中央空调。地下停车位数量：319 个。滨江区政府、办事服务中心等行政配套都近在咫尺，共享政府机构的配套资源。星光国际商业圈也仅 10 分钟的步行距离。楼盘预售均价 18000 元/平方米，开间面积：120-1600 平方米，交易时点 2012 年 3 月。

C、天恒大厦

天恒大厦北隔滨盛路，西至通和路，容积率:3.00，绿化率:35.10%，总建筑面积 52678 平方米，大厦整体建筑地上 26 层，地下 1 层,1-3 层为商业配套，4-26 层为标准写字楼，为一座规划合理、功能完善为前提，努力创造空间完美、环境优美而又独具特色的高品质、生态、休闲型高档商务写字楼。结构：框架，外墙：石材，内墙：涂料，大堂及公共部分：精装修，供电：市政，网络通讯：中国电信、中国移动，供水：市政，空调：中央空调。地下停车位数量：305 个。所在区域为滨江区未来的 CBD 区块，毗邻滨江区政府，整体配套设施一应俱全，是杭州市政府着力打造的重要区块之一，整个建筑内部功能齐全，配套完善，达到 5A 级写字楼的标准。楼盘预售均价 17200 元/平方米，开间面积：170-1500 平方米，交易时点 2012 年 3 月。

2、比较过程如下：

因素条件说明表

待估物及可比实例		待估物	案例 A	案例 B	案例 C	
比较因素内容			信雅达国际	银丰·央座	天恒大厦	
交易时间		评估基准日	近期	近期	近期	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
房地产状况	区位状况	交通条件	通达便捷,有多条公交线路	通达便捷,有多条公交线路	通达便捷,有多条公交线路	
		商业繁华度	较好	较好	好	
		公共设施配套	完善	完善	完善	
		环境	良好	好	良好	
		临街状况	临主、次干道	临主、次干道	临主、次干道	
	实物状况	结构形式	框剪结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构
		楼层功能	地上两幢 26 层, 1-2 层为商业, 3-26 为写字楼	地上 43 层, 1—4 层为商铺, 5—43 层为可分割写字楼	地上 26 层, 1-4 层为商业裙房, 5-26 层为写字楼	地上 26 层, 1-3 层为商业配套, 4-26 层为标准写字楼
		外装修情况	外墙高档花岗岩、断桥隔热铝合金、双层中空 LOW—E 玻璃	LOW-E 玻璃幕墙/高档石材	石材	石材
		内装修情况	公共部分豪华装修, 其余毛坯	公共部分豪华装修, 其余毛坯	公共部分精装修, 其余毛坯	公共部分精装修, 其余毛坯
		设备设施情况	垂直客梯, 中央空调	垂直客梯, 中央空调	垂直客梯, 中央空调	垂直客梯, 中央空调
		容积率	3.8	6	4	3
		现状	在建	完工	在建	完工
		基础设施及房地产管理水平	双回路供电, 地下停车场, 高档	双回路供电, 地下停车场, 高档	双回路供电, 地下停车场, 高档	双回路供电, 地下停车场, 高档
		开间面积	1463.15	125-250	120-1600	170-1500
		所在层次	21	5-43	5-26	4-26

3、交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特征，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上选择的几个比较案例，均为自由竞争市场上的平均价格，故不用修正。

4、交易日期调整

估价对象与可比实例的交易时间有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期调整。由于选取的均为近期成功交易的案例，且目前杭州市的房地产市场写字楼价格较为平稳，故不作调整。

5、编制比较因素条件指数表

根据比较案例与待估房地产各因素差异编制比较因素条件质数表。

比较因素条件指数表

待估物及可比实例		待估物	案例 A	案例 B	案例 C	
交易价格		待估	21500	18000	17200	
交易时间		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
房地 产状 况	区位 状况	交通条件	100	100	100	100
		商业繁华度	100	100	105	105
		公共设施配套	100	100	100	100
		环境	100	105	100	100
		临街状况	100	100	100	100
	实物 状况	结构形式	100	100	100	100
		层次功能	100	100	100	100
		外装修情况	100	100	98	98
		内装修情况	100	100	98	98
		设备设施情况	100	100	100	100
		新旧程度	100	100	100	100
		基础设施及房地 地产管理水平	100	100	100	100
		开间面积	100	110	106	106
		所在层次	100	100	83	83

6、求取比准价格

由比较因素条件指数表根据市场法公式编制因素比较修正系数表并求取比准价格。

因素比较修正系数表

待估物及可比实例		待估物	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		待估	21500	18000	17200
交易时间		100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
房地 产状 况	区位 状况	交通条件	100	100/100	100/100
		商业繁华度	100	100/100	100/105
		公共设施配套	100	100/100	100/100
		环境	100	100/105	100/100
		临街状况	100	100/100	100/100
	实物 状况	结构形式	100	100/100	100/100
		层次功能	100	100/100	100/100
		外装修情况	100	100/100	100/98
		内装修情况	100	100/100	100/98
		设备设施情况	100	100/100	100/100
		新旧程度	100	100/100	100/100
		基础设施及房地 产管理水平	100	100/100	100/100
		开间面积	100	100/110	100/106
所在层次	100	100/100	100/83		
比准价格（元/m ² ）			18615	20288	19387

7、求取上述三个可比实例的比准价格的单价算术平均值：

$$(18615 + 20288 + 19387) / 3 = 19400 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整至百位)}$$

八、收益法

收益法是在评估房地产价格时将预期的估价对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。

1、确定房地产年总收益

根据估价人员调查估价对象同一供求圈内同类型和档次写字楼出租于估价时点的客观含税租金收入为 3~4 元/m²·天（建筑面积），结合估价对象建筑设计情况取投入使用后的含税租金收入为 4.0 元/m²·天（建筑面积）。根据评估机构结合估价对象所在区域调查分析，结合估价对象所在区域该类型办公用房供需实际情况，本次估价过程中空置率取 5%。

委估对象的出租年总收入=4.0×365×95%×1463.15=202.94 万元

2、房地产出租年总费用

(1)管理费用。指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，一般为年租金的1%-3%，本次评估取1%。

管理费用=年租金×1%=202.94×1%=2.03 万元

(2)维修费。指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般为房屋重置价1%-3%，本次评估取2%。房屋重置价参考估价基准日类似房地产造价信息并结合估价对象实际情况取3500元/平方米。

维修费=建筑物重置价×2%
=3500×1463.15×2%=10.24 万元

(3)保险费。指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般为房屋重置价0.1%-0.3%，本次评估取0.1%。

保险费=建筑物重置价×0.1%
=3500×1463.15×0.1%=0.51 万元

(4)税金。指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、营业税、城市维护建设税和教育费附加等。

房产税依据税法及当地税务部门规定一般为年租金的12%；城镇土地使用税、营业税、城市维护建设税和教育费附加综合税率一般为年租金的6%；

房产税=年租金×12%=202.94×12%=24.35 万元
综合营业税=年租金×6%=202.94×6%=12.18 万元

(5)房地产出租年总费用为上述4项之和：

房地产出租年费用=2.03+10.24+0.51+24.35+12.18=49.31 万元

3、房地产出租年纯收益

年纯收益=房地产年总收益-房地产出租年费用
=202.94-49.31=153.63 万元

4、委估对象收益价格的确定

通过市场调查和研究，评估人员认为估价对象地处杭州市滨江区 CBD 中心，作为办公用房有良好发展前景，受经济发展、物价等因素影响，经估价人员分析预测，估价对象净收益于估价时点后的未来可收益年期内，收益每五年涨幅约8%，

换算成年均租金约以每年 1.6%的比例递增，本次评估将收益法基本公式调整如下式计算委估对象收益价格：

$$V=A \div (r-S) \times \{1-[(1+S)^n \div (1+r)]^n\}$$

其中，V 为委估对象收益价格；A 为年纯收益；r 为资本化率（根据安全利率加风险调整值的方法确定。安全利率以中国人民银行现行的一年期定期存款利率 3.5%为依据；风险调整值结合估价对象所在区域经济状况及估价对象用途和新旧程度选取，同时考虑到估价对象位于杭州市滨江区 CBD 中心，商业办公环境条件良好，投资风险较小；从而最终确定估价对象报酬率为 6.5%）；S—净收益逐年递增的比例；n 为未来收益年限。由于委估房地产将于 2012 年 8 月交付，相关收益预计于 2012 年 8 月房屋交付使用后才能产生，故至土地使用权终止日期 2055 年 11 月 20 日，委估房地产尚剩余收益年限 43.2 年。

$$\begin{aligned} \text{委估对象收益价格} &= 153.63 \times [1 - (1+1.6\%)^{43.2} / (1+6.5\%)^{43.2}] / (6.5\% - 1.6\%) \\ &= 2725.49 \text{ 万元} \end{aligned}$$

5、求取房地产评估单价

$$\text{房地产评估单价} = \text{评估收益价格} / \text{房屋建筑面积}$$

$$= 2725.49 \text{ 万元} / 1463.15 \text{ 平方米} = 18600 \text{ 元/平方米（取整至百位）}$$

九、评估价格确定

根据目前杭州房地产市场发展状况及估价人员所掌握的资料分析，鉴于以上两种评估方法从不同侧面反映了委估资产的市场价格：市场法从市场交易状况反映出估价对象的市场价格；收益法从未来收益的折现反映出估价对象的市场价格。

由于类似估价对象的房地产市场成交活跃，交易案例较为充足，故采用市场法得出的估价结果真实性更大，本次评估以市场法结论作为估价结果，即评估单价为 19400 元/平方米。

通过对杭州市滨江区写字楼市场的调查，高层写字楼房地产二十层以上售价平均加价为 400 元/平方米·层，综上确定委估资产市场价值为 5735.50 万元，大写人民币伍仟柒佰叁拾伍万伍仟元整元整，详见下表：

评估结果汇总表

楼层	面积(m ²)	层单价(元/m ²)	层总价(万元)
4-22F	1463.15	19800	2897.00
4-21F	1463.15	19400	2838.50
合计	2926.30		5735.50

第五部分 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对网新科技拟购买的“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产的价值进行了评估，最终确定“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产在评估基准日所体现的市场价值为5735.50万元，大写人民币伍仟柒佰叁拾伍万伍仟元整，详见下表：

评估结果汇总表

楼层	面积(m ²)	层单价(元/m ²)	层总价(万元)
4-22F	1463.15	19600	2897.00
4-21F	1463.15	19400	2838.50
合计	2926.30		5735.50

浙大网新科技股份有限公司

拟购买房地产评估项目

资产评估报告

北方亚事评报字[2012]第125号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一二年五月十八日

资产评估报告目录

注册资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托方、产权持有人及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
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	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
附 件	18

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，并对评估报告的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是由委托方、被评估企业填报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及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涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，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）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者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；

（七）我们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；

（八）评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的评估机构无关。

浙大网新科技股份有限公司

拟购买房地产评估项目

资产评估报告摘要

北方亚事资报字[2012]第125号

北京北方亚事资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”或“北方亚事”）接受浙大网新科技股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对浙大网新科技股份有限公司拟购买杭州浙大网新科技实业投资有限公司开发的“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产事宜涉及的房地产进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委托范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，结合评估目的和评估对象特点，对委托评估的资产在评估基准日（2012年5月14日）所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：为浙大网新科技股份有限公司拟购买资产事宜涉及的杭州浙大网新科技实业投资有限公司开发的“网新双城大厦”4号楼21-22层提供评估基准日（2012年5月14日）市场价值参考意见。

评估方法：市场法和收益法

价值类型：市场价值

评估结果：采用市场法和收益还原法对网新科技拟购买的“网新双城大厦”4号楼21-22层的价值进行了评估，最终确定“网新双城大厦”4号楼21-22层在评估基准日所体现的市场价值为5735.50万元，大写人民币伍仟柒佰叁拾伍万伍仟元整，详见下表：

评估结果汇总表

楼层	面积(m ²)	层单价(元/m ²)	层总价(万元)
4-22F	1463.15	19800	2897.00
4-21F	1463.15	19400	2838.50
合计	2926.30		5735.50

特别事项说明：

（一）评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）评估人员对房屋构筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解，本次委估的房屋建筑物没有房屋所有权证，以委托方提供的测绘面积为准，若取得房屋所有权证后证载面积与此不一致，以证载面积为准，估价结果应作相应调整。

（三）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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（四）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。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，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（五）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2012 年 5 月 14 日起至 2013 年 5 月 15 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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。

浙大网新科技股份有限公司

拟购买房地产评估项目

资产评估报告正文

北方亚事资报字[2012]第125号

浙大网新科技股份有限公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法对浙大网新科技股份有限公司拟购买杭州浙大网新科技实业投资有限公司开发的“网新双城大厦”4号楼21-22层房地产事宜涉及的房地产进行了评估。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在评估基准日（2012年5月14日）所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为浙大网新科技股份有限公司，产权持有单位为杭州浙大网新科技实业投资有限公司；其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

现对委托方简介如下：

企业名称：浙大网新科技股份有限公司（以下简称“网新科技”）

公司注册地址：浙江省杭州市西湖区西园一路18号浙大网新软件园A楼1501室

公司办公地址：浙江省杭州市西园一路18号浙大网新软件园A楼15层

法定代表人：史烈

注册资本：842008495元

公司类型：股份有限公司

营业执照注册号：330000000049946

发照机关：浙江省工商行政管理局

成立日期：1994年1月8日

主营业务：信息技术行业。

经营范围：计算机及网络系统、计算机系统集成，电子工程的研究开发、咨询服务及产品的制造、销售；网络教育的投资开发；生物制药的投资开发；高新技术产业投资开发；医用电子仪器设备、临床检验分析仪器的经营；经营进出口业务；承接环境保护工程。

主要产品或提供的劳务：计算机及网络系统的销售和集成、订制软件等。

产权持有单位简介如下：

企业名称：杭州浙大网新科技实业投资有限公司（以下简称“网新实投”）

公司注册地址：杭州市滨江区滨安路1197号3号楼403室

法定代表人：张四纲

注册资本：壹亿伍仟万元整

公司类型：有限责任公司（外商投资企业投资）

营业执照注册号：330108000029596

发照机关：杭州市工商局高新区（滨江）分局

成立日期：2006年5月29日

经营范围：实业投资；高新技术研究、开发；房地产开发、经营（除限制类）；服务：成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）、物业管理。

委托方与产权持有单位关系

产权持有单位网新实投为委托方网新科技关联自然人担任董事的法人，系委托方网新科技关联法人。

二、评估目的

根据我公司与委托方签订的《资产评估业务委托约定书》的有关内容，本次评估目的是为浙大网新科技股份有限公司拟购买资产事宜涉及的杭州浙大网新科技实业投资有限公司开发的“网新双城大厦”4号楼21-22层提供评估基准日（2012年5月14日）市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本项目的评估对象为委托方网新科技于评估基准日 2012 年 5 月 14 日拟购买的杭州市滨江区“网新双城大厦”4 号楼 21-22 层房地产。

(二) 评估范围

本次评估的范围为委托方网新科技于评估基准日 2012 年 5 月 14 日拟购买的杭州市滨江区“网新双城大厦”4 号楼 21-22 层房地产。具体的资产评估范围是：浙大网新科技股份有限公司拟购买资产事宜涉及的杭州浙大网新科技实业投资有限公司开发的“网新双城大厦”4 号楼 21-22 层（每层建筑面积为 1463.15 平方米，合计 2926.30 平方米），价值内涵为“网新双城大厦”达到楼书交付使用条件时的市场价值，其中包含了委估房产配套的辅助设施和设备以及所分摊的土地使用权成本。评估范围不包括评估基准日应付工程款（包括相关规费）及评估基准日至“网新双城大厦”办公用房达到楼书交付使用条件新增的工程款、相关规费及不可预见费等已有负债及或有负债。评估范围以评估业务约定书中约定的评估范围为准，并以委托方及产权持有单位提供的委估房地产的相关资料为基础。

纳入本次评估范围内的资产为“网新双城大厦”4 号楼 21-22 层，其分布情况及特点如下：

1、项目概况

浙大网新·网新双城大厦位于杭州市滨江区滨江新城（滨盛路和江汉路交叉口），处于钱江三桥、四桥之间。项目东接江汉路，西至通江路，南临滨盛路，北靠秋水路文化公园。项目容积率：3.80，绿化率：35.02%，占地面积 29087 平方米，建筑面积 144135 平方米，整体建筑地下 2 层，地上两幢 26 层、两幢 12 层、两幢 10 层、两幢 8 层，其中地上 1-2 层为商业用房。网新“网新双城大厦”设计地上车位 61 个，地下车位 636 个。

截止评估基准日，“网新双城大厦”主体建筑基本完工，正进行内外装饰及设施设备的安装工作。

2、项目权证取得情况 “网新双城大厦”项目权证办理情况如下：

- (1) 国有土地使用权证：杭滨国用（2006）第 000038、000039、000040、000041 号；
- (2) 建设用地规划许可证：编号 2006 浙规建 01080112 号；
- (3) 建设工程规划许可证：建字第(2009)浙规证 01080012、01080013 号；
- (4) 建筑工程施工许可证：编号 330108200903270101、330108200903270201；
- (5) 商品房预（销）售许可证：杭售许字（2011）第 4005、4006 号
- 各项权证详细情况见报告附件。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2012 年 5 月 14 日。该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》;
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003);
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令, 2003 年 12 月 31 日);
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号(2005 年);
- 5、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);
- 6、《中华人民共和国证券法》;(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
- 7、《中华人民共和国土地管理法》;
- 8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(二) 准则依据

- 1、财政部财企[2004]20 号批准发布的《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》(2004 年 2 月 25 日发布, 2004 年 5 月 1 日执行);
- 2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》;
- 3、中国注册会计师协会协[2004]134 号《企业价值评估指导意见(试行)》;
- 4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》等 7 项资产评估准则的通知(中评协[2007]189 号, 2008 年 7 月 1 日起执行);
- 5、《企业国有资产评估报告指南》(中评协 2008 年 11 月 28 日发布, 2009 年 7 月 1 日起执行);
- 6、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 7、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号, 2006 年);
- 8、《关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》(财

政部财会[2006]3号)。

(三) 经济行为依据

委托方与我公司签订的《资产评估业务委托约定书》。

(四) 产权证明依据

1、国有土地使用权证：杭滨国用(2006)第000038、000039、000040、000041号；

2、建设用地规划许可证：编号2006浙规建01080112号；

3、建设工程规划许可证：建字第(2009)浙规证01080012、01080013号；

4、建筑工程施工许可证：编号330108200903270101、330108200903270201；

5、商品房预(销)售许可证：杭售许字(2011)第4005、4006号；

6、其它相关资料。

(五) 取价依据

1、房地产估价规范(GB/T50291—1999)；

2、城镇土地估价规程(GB/T18508-2001)；

3、房屋完损等级评定标准；

4、杭州市房地产交易信息；

5、评估人员所掌握的有关本次评估的市场价格资料及实地勘察所获取的资料。

(六) 参考资料及其它

1、《全国资产评估参数资料选编》(财政部资产评估司)；

2、《资产评估常用数据参数手册》(第二版)；

3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；

4、其他资料。

七、评估方法

根据资产评估有关规定，遵循独立、客观、公正、科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对网新科技委估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查

阅了有关文件、资料，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，根据资产评估目的和委估资产的具体情况，此次主要采用了市场法和收益法进行评估，具体说明如下：

（一）评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

1、《房地产评估规范》5.1.4 规定有条件选用市场比较法进行估价的，应当以市场比较法为主要的评估方法。本次评估选择市场比较法。选择理由主要有：

（1）选择价值类型为市场价值；

（2）估价对象所在区域房地产交易案例较充足，信息资料收集便利，具备市场法评估的条件。

2、《房地产评估规范》5.1.5 规定收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。因此本次评估选择市场法与收益法进行测算。

（二）评估方法

1、市场法

市场法是指通过比较被评资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整从而确定委估资产价格的评估方法，其基本步骤为：

（1）选取可比实例并综合分析

（2）确定委估对象比准价格

估价对象评估价格计算公式为：

评估价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别情况修正

即： $PD=PB\times A\times B\times D\times E$

式中：PD—待估房地产价格

PB—实例房地产价格

A、B、D、E 分别为情况、期日、区域、个别因素修正

2、收益法

收益法是在评估房地产价格时将预期的估价对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。

$$V=A/r[1-1/(1+r)^n]$$

式中：V—房地产现值；A—年净收益；r—报酬率（资本化率）；n—获取净收益的持续年限。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受网新科技的委托，对网新科技拟购买房地产的经济行为所涉及的资产进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法对网新科技的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，组织注册资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方、被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

注册资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查；

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

由于被评估单位各项资产和负债所处宏观、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）一般假设和限制条件

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 3、本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
- 4、本次评估假设评估基准日后外部经济环境变化不大；
- 5、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 6、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；
- 7、评估范围仅以被评估单位清查调整后提供的评估申报表为准，未考虑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。

（二）特殊假设和限制条件

- 1、国家现行的宏观经济不发生重大变化；
- 2、网新科技所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 3、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对网新科技拟购买的“网新双城大厦”4

号楼 21-22 层房地产的价值进行了评估,最终确定 “网新双城大厦” 4 号楼 21-22 层房地产在评估基准日所体现的市场价值为 5735.50 万元,大写人民币伍仟柒佰叁拾伍万伍仟元整,详见下表:

评估结果汇总表

楼层	面积(m ²)	层单价(元/m ²)	层总价(万元)
4-22F	1478.7	19800	2897.00
4-21F	1478.7	19400	2838.50
合计	2926.30		5735.50

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时,应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响,在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

(二) 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的,评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分的努力。

(三) 由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等,是编制本报告的基础;针对本项目,评估师进行了必要的、独立的核实工作,委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(四) 评估人员对房屋构筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解,本次委估的房屋建筑物尚未办妥房屋所有权证,以委托方提供的测绘面积为准,若取得房屋所有权证后证载面积与此不一致,以证载面积为准,估价结果应作相应调整。

(五) 网新双城大厦 4 号楼所在地块在中国银行股份有限公司浙江省分行设定抵押,抵押期限为 2009 年 7 月 23 日至 2012 年 7 月 31 日。

（六）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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（七）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。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，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（八）对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执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（九）评估结论是北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

（十）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（十一）评估基准日期后事项

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

(三) 评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务使用，未征得本评估机构同意，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方另有约定的除外。

(五) 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2012年5月14日起至2013年5月13日止。

(六) 当遇到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

本评估报告形成评估结论的日期为二零一二年五月十八日。

评估机构法定代表人授权人	中国注册资产评估师	签章：王新涛
评估项目负责人	中国注册资产评估师	签章：朱瑞忠
评估报告复核人	中国注册资产评估师	签章：张洪涛

北京北方亚事资产评估有限责任公司
二零一二年五月十八日

附 件

1、资产评估结果汇总表及明细表

2、资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书

3、签字注册资产评估师资格证书

4、委托方的法人营业执照复印件

5、资产产权证明文件复印件

6、委托方及被评估单位承诺函