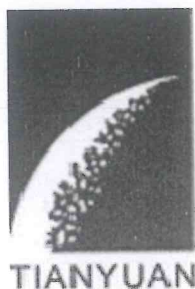


浙大网新科技股份有限公司拟购买 浙大网新软件园 J1-J4 楼房地产 评估报告

天源评报字[2016]第 0313 号



天源资产评估有限公司

2016 年 10 月 24 日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
评 估 报 告	4
一、委托方、产权持有单位及报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象及评估范围	5
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程及情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、 特别事项说明	12
十二、 评估报告使用限制说明	13
十三、 评估报告日	13
附 件	15

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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。但评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产清单由产权持有单位申报并经委托方确认；保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并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履行了必要的核实程序，但对房屋建筑物的现场勘查仅限于其区位、外观、内部房型、装修情况等可见部分，我们不承担对房屋建筑物的结构质量、环境污染等进行鉴定的责任。

五、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，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经济行为的要求。

六、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；评估过程中没有运用其他机构或专家工作成果。

七、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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受浙大网新科技股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，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网新准乾资产管理有限公司持有的浙大网新软件园 J1-J4 楼房地产在 2016 年 10 月 21 日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下：

一、委托方：浙大网新科技股份有限公司

二、产权持有单位：杭州网新准乾资产管理有限公司

三、评估目的：为浙大网新科技股份有限公司拟购买浙大网新软件园 J1-J4 楼房地产提供价值参考。

四、评估对象及评估范围

评估对象为位于杭州市西湖区三墩镇西园八路与西园一路交叉口的浙大网新软件园 J1-J4 楼房地产。

评估范围包括 4 幢已建成的地上建筑物、地下空间及其分摊的相应土地使用权。J1-J4 楼均为办公楼，钢筋混凝土结构，地上建筑面积合计 36,038.39 平方米，地下建筑面积合计 7,649.56 平方米；土地使用权面积 16,596.00 平方米，为出让科研设计用地，终止日期：2053 年 11 月 29 日。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2016 年 10 月 21 日

七、评估方法：收益法

八、评估结论

在本报告揭示的假设前提条件基础上，委估对象在评估基准日 2016 年 10 月 21 日的市场价值合计为 22,870.48 万元。

九、特别事项说明

1. 截止评估基准日，列入本次评估范围内的房屋建筑物和土地使用权尚未取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》。

根据《杭州市西湖区人民法院民事裁定书》（2014）杭西商破字第 1-3 号，浙江浙大网新实业发展有限公司破产重整已于 2016 年 7 月 30 日债权人会议表决通过，2016 年 9 月 6 日杭州市西湖区人民法院裁定批准重整计划。

根据重整计划和经杭州市西湖区人民法院确认的浙江浙大网新实业发展有限公司管理人出具的《情况说明》，浙江浙大网新实业发展有限公司名下的杭州市西湖区三墩镇西园八路与西园一路交叉口的浙大网新软件园 J1-J4 楼房地产，包括已建成的地上建筑物、地下空间及其分摊的相应土地使用权由杭州网新准乾资产管理有限公司受让，相关手续正在办理之中，杭州网新准乾资产管理有限公司有权对依法受让后的资产进行合法合规的处置。

本次评估以列入评估范围的资产不存在权属争议、可以合法转让为假设前提；并设定评估对象能及时办理相应的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，未考虑转让过程和办理权证发生的相关税费对评估结论的影响。

2. 列入本次评估范围的房屋建筑物面积根据杭州开拓房地产测绘事务所出具的《房地产测绘成果报告》确定，土地使用权面积根据《建设工程规划许可证》记载确定；如果本评估报告记载的面积与期后办理权证登记面积出现差异，则应相应调整评估结果。

提请报告使用者关注上述事项对评估结果和本次经济行为的影响。

十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，原则上不超过一年。

十一、评估报告日：

本评估报告日为 2016 年 10 月 24 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。

评 估 报 告

天源评报字[2016]第 0313 号

浙大网新科技股份有限公司：

天源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，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟购买杭州网新准乾资产管理有限公司持有的浙大网新软件园 J1-J4 楼房地产在 2016 年 10 月 21 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位及报告使用者

（一）委托方概况

1. 企 业 名 称：浙大网新科技股份有限公司（以下简称：浙大网新）
2. 企 业 住 所：杭州市西湖区三墩镇西园一路 18 号浙大网新软件园 A 楼 1501 室
3. 注 册 资 本：91,404.3256 万元人民币
4. 法 定 代 表 人：史烈
5. 企 业 类 型：股份有限公司（上市）
6. 经 营 范 围：许可经营范围：对外承包工程（范围详见《中华人民共和国对外承包工程资格证书》）。

一般经营项目：计算机系网络系统、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；经营进出口业务；承接环境保护工程。

（二）产权持有单位概况

1. 名 称：杭州网新准乾资产管理有限公司（以下简称：准乾资产公司）
2. 类 型：有限责任公司（法人独资）
3. 住 所：杭州市西湖区三墩镇西园一路 18 号浙大网新软件园 A 楼 8 楼 804 室
4. 法定代表人：张灿洪
5. 注册资本：壹亿伍仟万元整

6. 成立日期：2016 年 6 月 6 日

7. 经营范围：服务：资产管理、投资管理、投资咨询（以上项目除证券、期货，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），商务信息咨询（除中介），物业管理，承办会展，企业管理咨询，企业形象策划，市场营销策划。

（三）其他报告使用者

本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的其他使用者限制为：国家法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

浙大网新拟购买准乾资产公司的浙大网新软件园 J1-J4 楼房地产。本次评估目的系为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为位于杭州市西湖区三墩镇西园八路与西园一路交叉口的浙大网新软件园 J1-J4 楼房地产。评估范围包括 4 幢已建成的地上建筑物、地下空间及其分摊的相应土地使用权。J1-J4 楼均为办公楼，钢筋混凝土结构，地上建筑面积合计 36,038.39 平方米，地下建筑面积合计 7,649.56 平方米；土地使用权面积 16,596.00 平方米，为出让科研设计用地，终止日期：2053 年 11 月 29 日。

（一）区位状况

浙大网新软件园位于杭州市中心西北区三墩西侧，石祥路北侧，距杭州绕城公路西线三墩出口 1.4 公里，北邻规划中的紫金小镇，南侧的石祥路是连接市区和绕城公路、沪杭甬、杭宁、杭瑞、杭长高速公路等的通道。

周边有西湖广告产业园、银江软件园、中国智谷、迪威科技园、奔腾科技园等；临近的公交站点有西湖广告产业园公交站，公交线路有 17 路、132 路、260 路、294 路；商服配套主要有园区内的凯雷咖啡、十足便利店、配套食堂等。公共交通条件一般，商服配套有待完善。

（二）实物状况

浙大网新软件园 J1-J4 楼均为办公楼，地上建筑面积合计 36,038.39 平方米，

地下建筑面积合计 7,649.56 平方米，地下车位共 132 个，地上车位 46 个。

J1 幢建成于 2008 年，结构为钢筋混凝土，地上建筑面积 4,584.29 平方米，地下建筑面积 2.39 平方米；地上层数为 5 层，层高 3.6 米，外墙涂料部分为幕墙，内墙乳胶漆，石膏板吊顶，办公精装修，水电照明消防设施齐全。楼内安装客梯两部，卫生间按层设置。现用做写字楼出租，维护保养情况较好。J2、J3 幢建成时间、建筑结构和装修使用情况均和 J1 幢相同。

J4 楼建成于 2008 年，结构为钢筋混凝土，地下 1 层，地上 16 层，总层数为 17 层。一层层高 4.8 米，二到十六层层高 3.6 米，地上建筑面积为 22,285.52 平方米，地下建筑面积 7,642.39 平方米；外墙涂料，内墙乳胶漆，石膏板吊顶，办公精装修，水电照明消防设施齐全，安装客梯四部、货梯一部，卫生间按层设置。现主要用做写字楼出租，维护保养情况较好。

（三）权属状况

列入本次评估范围的杭州市西湖区三墩镇西园八路与西园一路交叉口的 J1-J4 楼尚未取得《房屋所有权证》和分割后的《国有土地使用证》。产权持有单位提供了相关权属的说明和项目的相关证明材料如下：

《国有土地使用证》（项目南区总证）：证号为杭西国用(2005)字第 000093 号，土地使用权人为浙江浙大网新实业发展有限公司，坐落西湖区三墩镇西园八路与西园一路交叉口东北侧，地号 0600601200018，图号 69-86.4-B、D, 70-86.4-A、C，地类（用途）为科研设计，使用权类型为出让，终止日期为 2053 年 11 月 29 日，使用权面积 54,360 平方米。土地使用证记事部分记载：2008 年 4 月 17 日验证，自本次验证之日起满三年申请验证，逾期本证无效。根据产权持有单位提供的建设工程规划许可证附图记载 J1-J4 对应的土地使用权面积合计 16,596.00 平方米。

《建设用地规划许可证》（项目总证）：编号为（2003）年浙规用证 0100162 号，用地单位为浙江浙大网新实业发展有限公司，用地项目名称为浙大网新研发及生产中心，用地位置西湖区三墩镇，用地面积 160505 平方米。

《建设工程规划许可证》（J1-J4）：编号为建字第（2006）年浙规建证 01000098

号，建设单位为浙江浙大网新实业发展有限公司，建设项目名称为浙大网新研发及生产中心，建设规模为 41741 平方米。幢数为 4 幢，层数为 5-15 层。

《建设工程规划许可证》（J4 办公楼加层扩面补办）：编号为建字第（2008）年浙规建证 01000035，建设单位为浙江浙大网新实业发展有限公司，建设项目名称为 J4 办公楼加层扩面补办，建设规模为 2545.8 平方米。

《建筑工程施工许可证》：编号为 330100200605100101，建设单位为浙江浙大网新实业发展有限公司，工程名称为浙大网新研发及生产中心，设计单位为中国美院风景建筑设计研究院，施工单位为中天建设集团有限公司，监理单位浙江江南工程建设监理有限公司。合同开工日期：2006 年 5 月 11 日，合同竣工日期：2007 年 9 月 11 日。建设规模为 41741 平方米。

根据《杭州市西湖区人民法院民事裁定书》（2014）杭西商破字第 1-3 号，浙江浙大网新实业发展有限公司破产重整已于 2016 年 7 月 30 日债权人会议表决通过，2016 年 9 月 6 日杭州市西湖区人民法院裁定批准重整计划。

根据重整计划和经杭州市西湖区人民法院确认的浙江浙大网新实业发展有限公司管理人出具的《情况说明》，浙江浙大网新实业发展有限公司名下的杭州市西湖区三墩镇西园八路与西园一路交叉口的浙大网新软件园 J1-J4 楼房地产，包括已建成的地上建筑物、地下空间及其分摊的相应土地使用权由杭州网新准乾资产管理有限公司受让，相关手续正在办理之中，杭州网新准乾资产管理有限公司有权对依法受让后的资产进行合法合规的处置。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象等因素，本评估项目选用的价值类型为市场价值。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。

五、评估基准日

根据委托方意见，评估基准日确定为 2016 年 10 月 21 日。

该评估基准日的确定主要考虑经济行为实现日与评估基准日尽量接近。

本评估报告中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

(一) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令 [2005] 第 42 号);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 [2004] 第 28 号);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 [2007] 第 72 号);
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《关于印发<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>》(财政部财企[2004]20 号);
2. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);
8. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010] 214 号);
10. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);
11. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015;
12. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

(三) 权属依据

1. 准乾资产公司《营业执照》;
2. 浙江浙大网新实业发展有限公司管理人出具的《情况说明》;
3. 准乾资产公司《关于浙大网新软件园 J1-J4 楼权属情况的说明》;
4. 《国有土地使用证》;
5. 《建设用地规划许可证》;
6. 《建设工程规划许可证》;
7. 《建筑工程施工许可证》。

(四) 取价依据及参考资料

1. 《房地产测绘成果报告》杭州开拓房地产测绘事务所；
2. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
3. 评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料收集的其它资料。

七、评估方法

1. 评估方法的选择

注册资产评估师根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。

评估对象所占用土地为科研用地，所处区域市场中类似用途土地和房地产交易案例稀少，故不采用市场法或成本法进行评估。评估对象所处区域内类似房地产租赁市场较活跃，易于取得租赁市场可比实例，同时评估对象大部分已于评估基准日之前出租，故根据评估对象自身特点、周边市场调查情况及实际情况，本次评估采用收益法进行评估。

2. 评估方法简介

收益法是利用预期收益原理，求取被评估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率(还原率)将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算被评估房地产的客观合理价值的方法。

采用收益法进行评估，首先预测未来若干年里的租金收入和运营成本，然后二者扣减可以得到未来若干年的年净收益，最后将年净收益采用合理的折现率进行折现，各期折现值之和即为所求取的评估价值。计算公式如下：

$$V = \sum Aa / (1+r)^n + Ab \times (1+r) / (r-s) \times [1 - (1+s)^m / (1+r)^m] / (1+r)^n$$

其中：V — 评估对象房地产的价格

Aa — 评估对象房地产租约期内年纯收益

Ab — 评估对象房地产租约期外年纯收益

r — 评估对象房地产的折现率

n — 评估对象房地产剩余租约年限

m — 评估对象房地产租约外剩余收益年限

s — 评估对象房地产未来租金增长率

计算参数的确定：

各期纯收益由以下公式计算：

$A = (\text{各期租金（不含税）} + \text{押金利息收入}) \times (1 - \text{空置率}) - \text{相关税费} - \text{房屋维修费} - \text{管理费} - \text{保险费}$

a. 租金水平及空置率：对于已出租并签订租约的部分，根据合同租金确定租金水平并不考虑空置率；对于无租约或租约到期的部分根据被评估房产租赁情况及对周边房地产租赁市场的调查询价，确定评估基准日被评估房地产客观市场租金以及剩余收益期内各期的租金增长率，空置率根据区域租赁市场状况确定；

b. 相关税费包括：城建税、教育费附加、地方教育附加税、房产税、土地使用税；

c. 房屋维修费：根据房屋情况，按房屋重置成本的一定比例计取；

d. 管理费：根据房屋出租情况按租金收入的一定比例计取；

e. 保险费：按房屋重置成本的一定比例计取；

f. 折现率：依据安全利率加风险调整值法测算。

g. 未来可收益的年限：取土地使用权剩余年期和房屋剩余使用年限二者较短的年期作为收益期。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告、提交报告，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 本公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估师可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订业务约定书；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产

1. 结合项目具体情况，向产权持有单位提供所需资料明细清单；

2. 辅助产权持有单位资产管理人员对评估范围内的资产进行清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明等相关评估资料；

3. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料：

(1) 听取有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

(2) 现场检查核实资产与验证相关评估资料，对评估范围内的资产进行了现场调查和资产核实。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，开展相关市场调查和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算委估房地产的市场价值。

(四) 编写评估报告

汇集资产评估工作底稿，对委托评估房地产的评估结果进行分析整理，得出评估结果。汇总编写资产评估报告书；资产评估机构内部逐级审核，并在不影响评估师独立判断的前提下，与委托方沟通听取意见。

(五) 提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见，对评估报告进行必要的修改后，向委托方提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 持续使用假设

设定被评估房地产按设计用途持续使用，所签订租赁合同合法有效且在租约期内均能履约。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

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、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 利率保持为目前的水平，无重大变化。

6. 设定评估对象不存在权属争议，能够及时办理相应的房屋所有权证和国有土地使用证，并可以合法转让。

7. 评估申报的建筑面积和土地面积与期后办理的权证登记面积无重大差异。

当未来经济环境发生较大变化或出现其他与前述假设条件较大背离的事项时，评估机构和资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次评估采用收益法对浙大网新科技股份有限公司委托评估的位于杭州市西湖区三墩镇西园八路与西园一路交叉口东北侧的浙大网新软件园 J1-J4 楼房地产进行了评估。在本报告揭示的假设前提条件基础上，委估对象在评估基准日 2016 年 10 月 21 日的市场价值为 22,870.48 万元。

十一、特别事项说明

1. 截止评估基准日，列入本次评估范围内的房屋建筑物和土地使用权尚未取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》。

根据《杭州市西湖区人民法院民事裁定书》（2014）杭西商破字第 1-3 号，浙江浙大网新实业发展有限公司破产重整已于 2016 年 7 月 30 日债权人会议表决通过，2016 年 9 月 6 日杭州市西湖区人民法院裁定批准重整计划。

根据重整计划和经杭州市西湖区人民法院确认的浙江浙大网新实业发展有限公司管理人出具的《情况说明》，浙江浙大网新实业发展有限公司名下的杭州市西湖区三墩镇西园八路与西园一路交叉口的浙大网新软件园 J1-J4 楼房地产，包括已建成的地上建筑物、地下空间及其分摊的相应土地使用权由杭州网新准乾资产管理有限公司受让，相关手续正在办理之中，杭州网新准乾资产管理有限公司有权对依法受让后的资产进行合法合规的处置。

本次评估以列入评估范围的资产不存在权属争议、可以合法转让为假设前提；

并设定评估对象能及时办理相应的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，未考虑转让过程和办理权证发生的相关税费对评估结论的影响。

2. 列入本次评估范围的房屋建筑物面积根据杭州开拓房地产测绘事务所出具的《房地产测绘成果报告》确定，土地使用权面积根据《建设工程规划许可证》记载确定；如果本评估报告记载的面积与期后办理权证登记面积出现差异，则应相应调整评估结果。

提请报告使用者关注上述事项对评估结果和本次经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制：

（一）评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任；

（二）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，原则上自评估基准日起不超过一年。

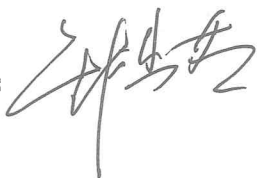
十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 10 月 24 日。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为签字盖章页)

法定代表人：



注册资产评估师：




注册资产评估师：




天源资产评估有限公司



2016年10月24日

附 件

- 一、委托方及产权持有单位营业执照
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托方及产权持有单位承诺函
- 四、评估机构资格证书
- 五、评估机构营业执照
- 六、签字注册资产评估师资格证书
- 七、评估对象实物照片