

信达地产股份有限公司或其全资子公司
拟收购北京浙大网新科技有限公司全部股东权益

评估报告书摘要

中科华评报字[2015]第081号

重要提示

以下内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限制条件，应认真阅读评估报告书全文。

北京中科华资产评估有限公司受信达地产股份有限公司的委托，就该公司或其全资子公司拟收购股权事宜，对涉及的北京浙大网新科技有限公司全部股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

本项评估目的是为信达地产股份有限公司或其全资子公司拟收购北京浙大网新科技有限公司全部股东权益之经济行为提供价值参考依据。

评估对象是北京浙大网新科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是北京浙大网新科技有限公司于评估基准日经审计的资产负债表载明的全部资产及相关负债。

评估的价值类型为市场价值。

本项评估基准日是2015年3月31日。

本次评估根据国家有关资产评估法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料 and 现行市场价格标准，参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法进行评估计算评估值。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市

场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

在持续经营前提下，至评估基准日 2015 年 3 月 31 日北京浙大网新科技有限公司总资产账面价值为 12,348.09 万元，评估价值为 49,782.40 万元，增值额为 37,434.31 万元，增值率为 303.16 %；

总负债账面价值为 9,133.36 万元，评估价值为 9,133.36 万元，无增减值变化；

净资产账面值为 3,214.73 万元，净资产评估价值为 40,649.04 万元，增值额为 37,434.31 万元，增值率为 1,164.46 %。评估结果详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元。

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	403.53	403.53	-	-
2	非流动资产	11,944.56	49,378.87	37,434.31	313.40
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	11,944.56	49,378.87	37,434.31	313.40
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	12,348.09	49,782.40	37,434.31	303.16
21	流动负债	9,133.36	9,133.36	-	-

22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	9,133.36	9,133.36	-	-
24	净资产(所有者权益)	3,214.73	40,649.04	37,434.31	1,164.46

经采用资产基础法评估，至评估基准日 2015 年 3 月 31 日北京浙大网新科技有限公司的股东全部权益价值为 40,649.04 万元，人民币大写金额：肆亿零陆佰肆拾玖万零肆佰元整。

(二) 收益法评估结论

北京浙大网新科技有限公司于评估基准日总资产账面值 12,348.09 万元，总负债账面值 9,133.36 万元，所有者权益账面值 3,214.73 万元。经采用收益法评估后的股东权益价值 35,200.00 万元，增值额为 31,985.27 万元，增值率 994.96%。

经综合分析两种评估方法的适用性，确定采用资产基础法评估结果作为最终评估结论，北京浙大网新科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值为 40,649.04 万元，人民币大写金额：肆亿零陆佰肆拾玖万零肆佰元整。

本报告所揭示的评估结论仅能用于本报告载明的评估目的和用途。

本评估报告未征得本评估机构的同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

根据国家现行有关规定，本评估报告使用有效期一年，自评估基准日起计算；超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

本报告的委托方、利益关系人及其他报告使用人应充分关注“特别事项说明”，并注意评估结论成立的评估假设及限制条件，合理使用评估报告。

(本页此处以下无正文)

信达地产股份有限公司或其全资子公司
拟收购北京浙大网新科技有限公司全部股东权益

评估报告书

中科华评报字[2015]第 081 号

信达地产股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就贵公司或其全资子公司拟收购股权事宜，对涉及的北京浙大网新科技有限公司全部股东权益在评估基准日 2015 年 3 月 31 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、被评估单位和其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

1. 基本信息

单位名称：信达地产股份有限公司

公司住所：北京市东城区永内大街 1 号

营业执照号码：110000001004991

法定代表人：贾洪浩

注册资本：152426.0442 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：600657.SH

经营范围：房地产开发；投资及投资管理；物业管理；企业管理咨询；销售建筑材料。

2. 企业简介

信达地产股份有限公司（股票代码 600657.SH）是中国信达旗下房

地产开发上市公司，由信达投资有限公司控股。公司下属包括具有一级开发资质在内的房地产开发、投资企业 17 家，开发项目主要分布在上海、宁波、杭州、绍兴、嘉兴、台州、合肥、芜湖、马鞍山、海口、重庆、乌鲁木齐、青岛、太原、长春、沈阳、阜新等城市，在当地具有较强的市场影响力，并在立足于扩展已进入城市发展空间的基础上，加快进行全国化战略布局。

公司以房地产开发为核心，以持有型物业经营、房地产金融业务和物业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，稳健经营、稳步发展，致力于开发高性价比的宜居产品，与城市文明共发展。

(二)被评估单位概况

1、工商登记情况

注册名称：北京浙大网新科技有限公司（以下简称“北京浙大网新”）

住 所：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号 A 座 03-3A-01 室

营业执照号码：110000009294203

法定代表人：史烈

注册资本：3000 万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般经营项目：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；高新技术企业孵化；对高新技术企业投资；计算机系统集成；销售自行开发的产品、电子产品、计算机软硬件及外部设备、仪器仪表、机械电器设备、五金交电；货物进出口、技术进出口、代理进出口；承接环境保护工程；物业管理。

2、公司概况及历史沿革

北京网新科技于 2006 年 1 月 25 日由北京晓通网络科技有限公司、浙大网新以货币出资设立，北京市工商行政管理局已（京）企名预核（内）字[2006]第 12058280 号名称核准通知书，预先核定企业名称为“北京浙

大网新科技有限公司”成立时注册资本人民币 3000 万元，北京全企会计师事务所有限责任公司于 2006 年 1 月 25 日对出资予以审验，并出具了京全企验字[2006]第 2003 号验资报告。

北京网新科技成立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	股权比例
1	北京晓通网络科技有限公司	1000 万元	33.33%
2	浙江浙大网新科技股份有限公司	2000 万元	66.67%
合计		3000 万元	100.00%

2010 年 6 月 25 日，北京晓通网络科技有限公司、浙大网新两家公司于杭州市签署股权转让协议，协议约定北京晓通网络科技有限公司将其持有北京网新科技的 33.33% 股权以总价款 1000 万元人民币转让于浙大网新。

股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	股权比例
1	浙江浙大网新科技股份有限公司	3000 万元	100.00%
合计		3000 万元	100.00%

3、公司近年财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1—3 月
资产总额	13,076.18	12,721.70	12,285.21	12,348.09
固定资产净额	12,597.14	12,324.66	12020.58	11,944.56
负债总额	10,090.98	9,590.88	8,943.89	9,095.41
净资产	2,985.20	3,130.81	3,341.32	3,252.68
营业收入	1,137.17	1,164.50	1,246.03	216.04
利润总额	133.07	192.66	232.50	-88.63
净利润	133.07	145.61	210.51	-88.63

(二) 委托方和被评估单位之间的关系

本项委托方是本次资产收购方，被评估单位为资产出让方，各自为独立的法人主体。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、政府审批部门、经济行为相关的当事方以及资产评估相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

该经济行为经信达地产股份有限公司2015年公司第8次总经理办公会议研究决定：原则同意收购浙大网新科技股份有限公司全资子公司北京浙大网新科技有限公司100%股权，以信达地产或其全资子公司为收购主体签署收购意向书。该经济行为文件已收录于本评估报告附件中。

本项评估目的是为信达地产股份有限公司或其全资子公司拟收购北京浙大网新科技有限公司全部股东权益之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围的内容

本次评估对象是北京浙大网新科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围是评估对象对应的北京浙大网新科技有限公司于评估基准日经审计的资产负债表载明的全部资产和负债。其存在状态和账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值
		A
1	流动资产	403.53
2	非流动资产	11,944.56
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	11,944.56
9	在建工程	-

10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	12,348.09
21	流动负债	9,133.36
22	非流动负债	-
23	负债合计	9,133.36
24	净资产（所有者权益）	3,214.73

注：上述资产、负债已经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审定并出具中准审字[2015]第 1622 号审计报告。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产主要是房产和设备类资产。

1、委估房产位于海淀区中关村南大街甲 18 号院的北京国际大厦 A 座，总建筑面积 10,718.26 m²，账面原值 143,289,635.94 元，账面净值 118,672,870.89 元。房产情况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	坐落地点	建成年月	计量单位	建筑面积
1	X 京房权证海其字第 009218 号	A 座 3 层	钢混	海淀区中关村南大街甲 18 号院 A 座	2007/1/22	m ²	1,266.26
2	X 京房权证海其字第 009217 号	A 座 4 层	钢混	海淀区中关村南大街甲 18 号院 A 座	2007/1/22	m ²	1,262.87
3	X 京房权证海其字第 009447 号	A 座 5 层	钢混	海淀区中关村南大街甲 18 号院 A 座	2007/1/22	m ²	1,246.48
4	X 京房权证海其字第 009450 号	A 座 6 层	钢混	海淀区中关村南大街甲 18 号院 A 座	2007/1/22	m ²	1,262.87
5	X 京房权证海其字第 009432 号	A 座 7 层	钢混	海淀区中关村南大街甲 18 号院 A 座	2007/1/22	m ²	1,253.01
6	X 京房权证海其字第 009433 号	A 座 8 层	钢混	海淀区中关村南大街甲 18 号院 A 座	2007/1/22	m ²	1,389.21
7	X 京房权证海其字第 009441 号	A 座 9 层	钢混	海淀区中关村南大街甲 18 号院 A 座	2007/1/22	m ²	1,391.63
8	X 京房权证海其字第 009442 号	A 座 10 层	钢混	海淀区中关村南大街甲 18 号院 A 座	2007/1/22	m ²	1,645.93
9		地下 2 层车位	钢混	海淀区中关村南大街甲 18 号院 A 座	2007/1/22	个	60

房产占用土地情况:

权证编号	土地坐落	终止日期	使用权类型	地类用途	宗地面积 (m ²)
京海国用(2008转) 第 4414 号	北京市海淀区中关村南 大街甲 18 号	2053 年 11 月 18 日	出让	综合	1076.4

委估房产用途为办公用房,处于北京国际大厦 A 座的 3—10 层,至基准日第 3、4、5、10 层在用,其余楼层处于闲置状态。委估车位共 60 个,处于 A 座的地下二层,均正常在用。

2、设备类资产

设备类资产有车辆和电子设备,分布在被评估单位各部门办公室。

(1) 车辆是公司及各营业部门公务用的小型车辆,主要有奥迪、丰田、帕萨特、别克等车型。至基准日车辆证照齐全,权属清晰,正常在用。

(2) 电子设备主要是电脑、打印机、复印机等用于研发和办公的设备。电子设备多为 2007 年购置,少量的 2008 年以后购置。电子设备至基准日均在继续使用。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况
被评估单位未申报无形资产。

(四) 企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量
被评估单位未申报其他表外资产。

(五) 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)

本次评估是企业审计的基础上进行的,本报告引用了中准会计师事务所对被评估单位出具的《审计报告》(中准审字[2015]1622 号)所披露的资产和相关负债账面值。

除上述事项外本机构未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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

本项评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

该项评估基准日是委托方根据本项资产评估项目实施计划及所对应的经济行为的时间安排选定。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 信达地产股份有限公司《2015 年公司第 8 次总经理办公会议纪要》；
2. 我公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
2. 《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通过修订，于 2014 年 3 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国证券法(2014年修订)》
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院1991年91号令);
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号);
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部2001年12月31日发布第14号令);
7. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅,国办发(2001)102号);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年第378号令);
9. 《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);
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);
11. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局,财税(2008)170号);
12. 财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113号;
13. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 财政部关于印发《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》的通知(财企[2004]20号);
2. 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(会协[2003]18号);
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知(中评协[2011]227号);
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知(中评协[2007]189号);

5. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
6. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——利用专家工作》的通知（中评协[2012]244号）；
7. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协[2012]248号）；
8. 《企业会计准则》（财会[2006]3号）。

（四）权属依据

1. 企业营业执照、章程及验资报告等证件资料；
2. 房地产权证；
3. 车辆行驶证；
4. 重要资产购置合同、协议或凭证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 全国资产评估参数资料选编（财政部资产评估司）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
3. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
4. 《2015 中国机电产品价格查询系统》；
5. 《2015 机械行业产品报价手册》；
6. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
7. 评估基准日国债收益率、贷款利率及外汇牌价信息；
8. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
9. 评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位提供的资产评估申报表；

2. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料；

3. 中准会计师事务所出具的基准日《审计报告》（中准审字[2015]1622号）；

4. 评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

（一）股东权益价值评估的基本方法

股东全部权益价值评估的基本方法包括资产基础法（成本法）、市场法和收益法。

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，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。

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。

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。

（二）评估方法的选择

进行股东全部权益价值评估，应根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、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。

根据评估对象的特点，综合考虑各种影响因素，评估人员认为收益法关键取决于公司未来收益预测，被评估单位主营收入均来源于房产租赁服务，未来收益能够确定，经营风险能够量化，并且被评估单位做出了未来收益预测。因此本次评估也适用于收益法。

被评估企业具有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，本项目可以采用资产基础法。

鉴于标的资产的特点，本次评估选择资产基础法、收益法作为评估方法。

（三）评估方法的应用

方法一、资产基础法评估

企业价值评估中的资产基础法或称成本法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法。资产基础法基本公式：

股东权益价值（净资产评估值）=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

各项资产评估如下：

1. 流动资产的评估

本项流动资产包括货币资金和应收款项。

（1）货币资金评估，分别通过现场盘点和核对银行对账单、调节表进行核实；对其他货币资金，核对相关的原始单据和资料，核实金额及业务的真实性。通过以上对货币资金的核实，确认无影响净资产的重大因素后，以核实无误的账面值确定评估值。

（2）对于应收款项，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

非流动资产包括房产和设备类资产。

(1) 房产评估

评估范围的房地产存在活跃交易市场，能够收集到市场交易信息且有可比交易案例的房屋建筑物，适用市场比较法评估。对于在使用过程中具有明显收益性质的停车位，采用收益法评估其市场价格。

市场比较法是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。评估中将委估房地产与在同一市场中、具有相同使用价值、区域环境相似的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参照房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。

市场比较法的计算公式为：

$$\text{案例修正价格} = \text{案例价格} \times a \times b \times c \times d$$

$$a = [(\text{交易日期修正})/100]$$

$$b = [100/(\text{交易情况修正})]$$

$$c = [100/(\text{区域因数修正})]$$

$$d = [100/(\text{个别因数修正})]$$

式中以委估对象为比照基准，分值为 100，经过修正得出委估资产基准日的市场价值。

本次对车位的评估，采用收益法当中的报酬资本化法。即根据估价对象在未来可使用年限（经济收益年限）内的经营、使用过程中获得净收益的能力，采用适当的报酬率（折现率）将估价对象在未来可使用年限（经济收益年限）内的净收益折算到估价时点的现值，以此确定估价对象在估价时点的价值。报酬资本化法的计算公式为：

$$P = \frac{A}{R} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R)^n} \right]$$

式中：

P——收益法评估价值；

A——年净收益；

R——报酬率；

n——收益期限，自估价时点起至未来可获得收益时间。

根据《房地产估价规范》和《资产评估准则—不动产》，本次评估采用房地合一的方法进行。

(2) 设备类资产的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定以重置成本为本次设备类资产评估的计价标准，主要采用成本法确定委估设备的市场价值。

所谓重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估设备类资产的特征计算重置同类设备类资产所需投资（简称重置全价）乘以设备类资产的综合成新率确定被评估设备类资产价值的一种方法。

基本公式：评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

①车辆重置全价

重置全价由购置价、车辆购置税、新车牌照工本费等三部分组成，

重置全价计算公式：

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

②电子设备重置全价

由于电子设备价格中包含了供应商提供的运输及安装费用，其重置成本为：

重置全价=购置价

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

2) 成新率的确定

①车辆成新率的确定

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》和《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》。具体确定如下：

a. 对于《机动车强制报废标准规定》中有规定强制报废使用年限的车辆，评估中首先计算车辆的年限成新率和里程成新率，再依据孰低原则确定车辆的理论成新率；结合现场查看车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标以确定车辆的现场勘查成新率。最后根据理论成新率权重 40%、现场勘查成新率权重 60%的原则确定车辆的综合成新率。即：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

式中：

η_1 ——车辆的理论成新率

η_2 ——车辆的现场勘查成新率

η ——车辆的综合成新率

其中理论成新率根据年限成新率与行驶里程成新率按孰低原则确定。

年限成新率及行驶里程成新率具体计算公式如下：

年限成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = 尚可行驶里程 / (已行驶里程 + 尚可行驶里程) × 100%

现场勘查成新率系评估人员通过现场查看并参考被评估单位填写的《车辆状况调查表》对车辆给出的成新率。

b. 对于《机动车强制报废标准规定》中未规定强制报废使用年限的车辆，我们参考《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》第十六条规定，大型、中型非营运载客汽车经济耐用年限确定为 10 年，小型、

微型非营运载客汽车经济耐用年限确定为 15 年。并按以上①条的方式确定综合成新率。

②电子设备成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3. 负债的评估

本次评估范围内的负债为流动负债。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实无误的账面值确定评估值。

方法二、收益法评估

采用收益现值法评估的基本思路是：任何资产（包括企业和股权）的价值是其产生的未来现金流量的现值。

运用折现现金流量模型评估目标公司权益价值，是以未来若干年度内的股权自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出企业的经营性资产价值，然后再加非经营性资产或溢余性资产价值得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次收益法评估模型选用股权自由现金流模型。

2. 计算公式

股东权益价值=经营性资产价值（P）+非经营性资产或溢余性资产价值

其中，经营性资产价值（P）采用永续增长模型，公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n(1+g)}{(r-g)(1+r)^n}$$

式中：

R_i : 未来第 i 年的股权自由现金流量;

R_n : 预测期后永续期自由现金流量;

r : 选取的折现率;

g : 预测期后未来每年的永续增长率;

n : 评估对象的未来预测期。

3. 自由现金流量的确定

股权自由现金流量是归属于全部股东的现金流量, 是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本性支出和营运资金变动后剩余的现金流量, 其计算公式如下:

股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金的增加+有息债务净增加

税后净利润=营业收入-营业成本-所得税

4. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为股权自由现金流量, 则折现率 r 的确定选取资本资产定价模型 (CAPM):

$$K_e = R_f + \beta_L \times R_{p_m} + R_c$$

式中:

R_f : 无风险报酬率;

β_L : 企业风险系数;

R_{p_m} : 市场风险溢价;

R_c : 企业特定风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

根据评估程序, 本次评估工作按以下步骤分阶段进行。

(一) 前期准备阶段

1. 接受委托后, 评估人员与企业相关管理人员就本次评估工作进行沟通, 了解委估资产及负债情况, 明确评估目的、评估对象和范围、选

定评估基准日，向企业提供资产评估资料清单和申报明细表示范格式，指导企业填写资产评估申报表，协商进场时间和工作进度等事项。

2.根据本项评估程序、评估工作进度，结合委估资产的特点，制定评估工作计划和实施方案，确定评估技术思路，分析选择价值类型及评估方法。

3.根据评估范围和评估对象，选派评估人员，进行力量配置分工，分别组成实物资产、非实物资产及负债、企业价值等评估小组，负责被评估单位的资产清查和评估工作。

（二）现场清查核实阶段

1.根据企业填报的资产评估申报明细表，协助被评估单位进行资产清查工作，澄清被评估资产的存在状态、分布特点、产权状况、资产存量和账面价值，为价值评估做好基础工作。

2.结合资产清查工作，查证评估对象的真实性、合法性。

评估人员深入资产存放现场对资产进行逐项清查核实，查阅、审核资产产权证明文件、经济活动中形成的合同、协议、发票等凭据资料，确认法律权属的合法性。

3.资产账面价值构成调查。

根据委估资产的存在状态，结合企业有关会计凭证和会计账簿以及决算资料，审验申报评估资产的价值构成要素。

4.深入企业调查了解企业的经营、管理和发展目标，掌握企业的经营业绩。

分析对被评估单位财务指标，复核财务资料，并与有关财务记录数据进行核实；向相关资产管理人员咨询资产管理、运行和经营状况；了解企业人、财、物等资源配置及其产生的收益情况。

5.根据企业提供的评估申报明细表及资料清单，与基准日资产负债表相应科目核对使之相符。并将资产评估明细表与现场盘点表、银行对

账单等核对，不符之处由企业修改、补报，使之达到账表、账实相符。

（三）评定估算阶段

1.评估人员在企业有关管理人员的配合下，对实物资产进行了现场勘查，查阅了运行记录、大修记录，填写了重点设备、房屋现场勘查鉴定作业表；了解了设备、房产的管理制度、维修保养制度及其利用现状，为评定测算实物资产的成新率建立第一手资料。

2.进行市场调研、询价及测算工作。搜集各项资产相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估实物资产和企业整体价值进行评定估算。

3.根据评定估算的各项资料，得出初步评估结果，征求专家意见，进行分析论证并作修改完善，在此基础上确定初步评估结果。

（四）评估汇总 提交报告阶段

1.根据评估小组对各类资产和企业整体价值的初步评估结果，编制资产评估结果明细表和分类汇总表。

2.在核实确认各具体资产项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总分析工作。

3.根据汇总分析情况对资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，撰写评估报告书初稿。

4.在实施评估机构内部质量控制程序，完成评估报告内部三级复核的基础上，与委托方和相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，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：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其原有的经营模式和规模持续经营。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1、一般假设

- （1）国家现行的经济政策方针无重大变化；

- (2) 被评估单位完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；
- (3) 被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- (4) 被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；
- (5) 被评估单位与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；
- (6) 被评估单位的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；
- (7) 无其他不可抗力和不可预见因素造成的重大不利影响。

2、特殊假设

- (1) 被评估企业能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；
- (2) 被评估企业投资经营规模假定保持不变，不考虑扩大再投资，每年所获得净利润不再追加投资；
- (3) 被评估企业与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；
- (4) 被评估企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；
- (5) 企业的人员数量及工资政策、营销政策等维持目前的执行状况，不会因评估目的的实现而发生重大改变；
- (6) 被评估企业在评估基准日可能存在的不良、不实资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；
- (7) 被评估企业经营管理所需资金均能通过股东投入或银行负债业务解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；
- (8) 被评估企业保持现有的经营管理水平，其严格的内控制度和不断提高的人员素质，能够保证在未来年度内其各项监管指标保持历史年

度水平，达到相关部门监管的要求；

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、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。

十、评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

在持续经营前提下，至评估基准日 2015 年 3 月 31 日北京浙大网新科技有限公司总资产账面价值为 12,348.09 万元，评估价值为 49,782.40 万元，增值额为 37,434.31 万元，增值率为 303.16 %；

总负债账面价值为 9,133.36 万元，评估价值为 9,133.36 万元，无增减值变化；

净资产账面值为 3,214.73 万元，净资产评估价值为 40,649.04 万元，增值额为 37,434.31 万元，增值率为 1,164.46 %。评估结果详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	403.53	403.53	-	-
2	非流动资产	11,944.56	49,378.87	37,434.31	313.40
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	

6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	11,944.56	49,378.87	37,434.31	313.40
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	12,348.09	49,782.40	37,434.31	303.16
21	流动负债	9,133.36	9,133.36	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	9,133.36	9,133.36	-	-
24	净资产（所有者权益）	3,214.73	40,649.04	37,434.31	1,164.46

经采用资产基础法评估，至评估基准日 2015 年 3 月 31 日北京浙大网新科技有限公司的股东全部权益价值为 40,649.04 万元，人民币大写金额：肆亿零陆佰肆拾玖万零肆佰元整。

（二）收益法评估结论

北京浙大网新科技有限公司于评估基准日总资产账面值 12,348.09 万元，总负债账面值 9,133.36 万元，所有者权益账面值 3,214.73 万元。经采用收益法评估后的股东权益价值 35,200.00 万元，增值额为 31,985.27 万元，增值率 994.96%。

（三）两种评估方法结果的差异分析

经采用两种评估方法得出的结果，资产基础法高于收益法评估结果，资产基础法的评估值为 40,649.04 万元，收益法的评估值为 35,200.00 万元，两者差异 5,449.04 万元，以资产基础法评估结果为基础计算差异率为 13.41%。

两种方法差异的原因：

1、在本次资产基础法评估中，主要资产是企业的房地产，占企业资

产总量的 96.10%，对房地产采用了市场法评估，增值额达 37,409.17 万元，基本反映了企业整体资产的市场价值；同时，企业经营的是房产租赁服务业务，主要围绕着本集团所属公司租赁办公场所提供服务，在租赁价格上会有一些优惠让利因素。另一方面，企业所管理的房产北京国际大厦 A 座的 3—10 层，至基准日第 3、4、5、10 层在用，其余楼层处于闲置状态。诸如以上因素使收益法评估值低于资产基础法评估值。

2、经分析，我们认为本项评估程序正确，评估方法选择恰当，参数选取合理，差异率基本在正常范围，由此也反映了企业的资产以及效益状况。所以，上述两种评估方法揭示的评估结果符合企业现状情况。

（四）评估结论的选取

我们考虑到收益法在测算时影响未来收益的不确定因素较多，企业面临的市场竞争环境和宏观经济环境也具有较大的不确定性，尤其是近期我国租赁服务行业的发展不够完善，法律法规体系不够健全以及企业的业务主要来源不是来自市场等因素，导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性。同时，本次资产基础法评估中的核心资产采用了市场法评估，基本上反映了资产及至权益的市场价值。因此，本次采用资产基础法的评估结果更能客观、准确的反映北京浙大网新科技有限公司的股东全部权益价值，能够较好的为评估目的服务。经综合分析，确定采用资产基础法评估结果作为本项评估结论。

经采用资产基础法评估结果，北京浙大网新科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值为 40,649.04 万元，人民币大写金额：肆亿零陆佰肆拾玖万零肆佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论：

根据资料显示，截至评估基准日，北京浙大网新科技有限公司有以

下资产抵押尚未解除抵押权:

该公司资产“房屋及建筑物”于2013年10月12日与中国银行股份有限公司浙江省分行签订“最高额抵押合同”以人民币3.79亿元抵押,借款金额贰亿伍仟万元人民币,期限为2013年10月15日至2016年10月12日[为母公司浙大网新科技股份有限公司提供担保]抵押清单如下表所示:

抵押物名称	数量(建筑面积m ²)	所有权/使用权归属(权利凭证号码)	所在地	登记期限	登记机关
北京国际大厦3层A座03-3A-01	1,266.26	X京房权证海其字第009218号	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼	2013年10月15日至2016年10月12日	北京市海淀区房屋管理局
北京国际大厦4层A座04-4A	1,262.87	X京房权证海其字第009217号	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼	2013年10月15日至2016年10月12日	北京市海淀区房屋管理局
北京国际大厦5层A座05-5A	1,246.48	X京房权证海其字第009447号	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼	2013年10月15日至2016年10月12日	北京市海淀区房屋管理局
北京国际大厦6层A座06-6A	1,262.87	X京房权证海其字第009450号	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼	2013年10月15日至2016年10月12日	北京市海淀区房屋管理局
北京国际大厦7层A座07-7A-01	1,253.01	X京房权证海其字第009432号	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼	2013年10月15日至2016年10月12日	北京市海淀区房屋管理局
北京国际大厦8层A座08-8A-01	1,389.21	X京房权证海其字第009433号	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼	2013年10月15日至2016年10月12日	北京市海淀区房屋管理局
北京国际大厦9层A座09-9A	1,391.63	X京房权证海其字第009441号	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼	2013年10月15日至2016年10月12日	北京市海淀区房屋管理局
北京国际大厦10层A座10-10A	1,645.93	X京房权证海其字第009442号	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼	2013年10月15日至2016年10月12日	北京市海淀区房屋管理局
北京国际大厦3层A座03-3A-01、4层A座04-4A、5层A座05-5A、6层A座06-6A、7层A座07-7A-01、8层A座08-8A-01、9层A座09-9A、10层A座10-10A	土地使用面积 1076.4 m ²	京海国用(2008转)第4414号	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼	2013年10月15日至2016年10月12日	北京市国土资源局海淀分局

本次评估未考虑可能存在的因无法按期还贷而导致抵押资产被强制拍卖变现等情况对评估结果的影响;

2. 截至评估基准日 2015 年 3 月 31 日北京浙大网新科技有限公司账面资产中 60 个停车位既无产权证，也无购买发票，仅提供了购买合同及收据，涉及固定资产原值 750 万元，净值 625 万元。就该车位产权浙大网新承诺其产权清晰无争议，并尽快完善产权有关手续。

3. 由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细表及其他有关资料是编制本报告的基础。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4. 本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的权属提供任何形式的保证。

5. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

7. 评估基准日期后重大事项：

(1) 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项。本项目未发现应予披露的评估基准日期后重大事项。

(2) 在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

1) 当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，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,特别是不可预见因素发生影响经济发展态势,对原评估参数选择产生明显的影响时,委托方应及时聘请评估机构重新评估作价。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用者使用。
3. 评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体,需经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。
4. 本评估报告书需经评估机构及中国注册资产评估师签字盖章后,并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。
5. 按照资产评估现行规定,评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日 2015 年 3 月 31 日起至 2016 年 3 月 30 日有效;超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。
6. 评估报告使用者应当根据评估基准日后有效期内的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告,因使用不当造成的后果,评估机构和注册资产评估师不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2015 年 5 月 26 日。

(本页以下无正文)

(本页为评估报告书签章页 此页无正文)

评估机构：北京中科华资产评估有限公司



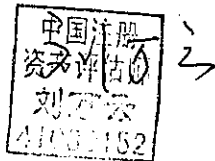
法定代表人



注册资产评估师



注册资产评估师



2015年5月26日