

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海元祖梦果子股份有限公司拟股权转让涉及的
上海元祖启蒙乐园有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

大学评估评报字[2018]960017号

第一册（共一册）



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零一八年十二月二十日



上海元祖梦果子股份有限公司拟股权转让涉及的 上海元祖启蒙乐园有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

目录

声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	13
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
附件	21
附件一 资产评估汇总表或明细表	22
附件二 其他与评估有关的文件	23

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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该正确理解评估结论，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专业人员遵守法律、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名、盖章或者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、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构与资产评估专业人员与资产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；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。

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定条件的影响或限制，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。

上海元祖梦果子股份有限公司拟股权转让涉及的 上海元祖启蒙乐园有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘要

大学评估评报字[2018]960017号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受上海元祖梦果子股份有限公司（以下简称“元祖梦果子”）的委托，对上海元祖启蒙乐园有限公司（以下简称“元祖启蒙乐园”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：元祖梦果子拟转让其持有的元祖启蒙乐园100%的股权，因此需要聘请资产评估机构对其持有的股权进行评估。

评估对象：元祖梦果子股权转让涉及的元祖启蒙乐园的股东全部权益价值。

评估范围：元祖启蒙乐园于评估基准日时的全部资产及负债。

评估基准日：2018年11月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，纳入本次评估范围的元祖启蒙乐园的股东全部权益的评估值为人民币零元（RMB0.00元）。

对评估结论产生影响的特别事项：无。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用,并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外,未征得本资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告评估结论的有效期通常为一年,从评估基准日起计算,即从2018年11月30日至2019年11月29日。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的市价标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2018年12月20日。



上海元祖梦果子股份有限公司拟股权转让涉及的 上海元祖启蒙乐园有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

正文

大学评估评报字[2018]960017号

上海元祖梦果子股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对元祖梦果子拟实施的股权转让行为涉及的元祖启蒙乐园股东全部权益在2018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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

公司名称：上海元祖梦果子股份有限公司

统一社会信用代码：913100007416421665

住所：上海市青浦区赵巷镇嘉松中路 6088 号

法人代表：张秀琬

注册资本：24000.00 万人民币

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

(二) 被评估单位概况

1、企业简介

公司名称：上海元祖启蒙乐园有限公司

统一社会信用代码：91310118761177003T

住所：上海市青浦区赵巷镇嘉松中路 6088 号二楼东

法人代表：张秀琬

注册资本：1162.424 万人民币

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

2、历史沿革

（1）公司成立

元祖启蒙乐园，经上海市人民政府对外经济贸易委员会以“沪外资委批字（2004）521号”文件批准设立，上海市人民政府于2004年4月颁发商外资沪合资字（2004）1249号《外商投资企业批准证书》，由英属维尔京群岛维尔京元祖有限公司和上海虹口对外经济贸易有限公司共同出资组建，于2004年4月成立，成立时的注册资本为80万美元，英属维尔京群岛维尔京元祖有限公司认缴出资额79.2万美元，出资方式为将其在上海元祖食品有限公司所得人民币利润折价投入；上海虹口对外经济贸易有限公司认缴出资额0.8万美元，以等值人民币投入，分两期缴付。

第一期出资由英属维尔京群岛维尔京元祖有限公司缴纳出资额120,822.56美元，上述出资已经上海东亚会计师事务所有限公司“沪东三验（2004）第2669号”

《验资报告》验证；第二期出资由英属维尔京群岛维尔京元祖有限公司缴纳出资671,177.44美元，上海虹口对外经济贸易有限公司缴纳出资8,000美元，上述出资已经上海东亚会计师事务所有限公司“沪东三验（2005）第819号”《验资报告》验证。

（2）历次出资情况及变更情况

2011年9月，经股东会决议，同意维尔京元祖有限公司将其持有的99%即792,000美元股权转让给元祖梦果子。根据上海市青浦区人民政府青府贸（2011）267号《上海市青浦区人民政府关于同意上海元祖启蒙乐园有限公司股权转让及转制为内资企业的批复》，股权转让后的注册资本为人民币662.424万元，上述注册资本及实收资本的股权转让情况已经上海瑞和会计师事务所有限公司“瑞和会验字（2011）第661号”《验资报告》验证。

2018年11月，经股东会决议，同意上海虹口对外经济贸易有限公司将其持有的1%股权，出资额6.624万元人民币转让给元祖梦果子。同意公司注册资本由人民币662.424万元变更为1162.424万元。由元祖梦果子以货币方式认缴出资额人民币500万元，出资时间为11月15日。

截至评估基准日，元祖启蒙乐园实收资本为1162.424万元人民币，各股东认

缴出资额、实缴出资额和实缴出资比例如下:

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	实缴出资额 (人民币万元)	出资比例
1	上海元祖梦果子股份有限公司	1162.424	1162.424	100.00%
合计		1162.424	1162.424	100.00%

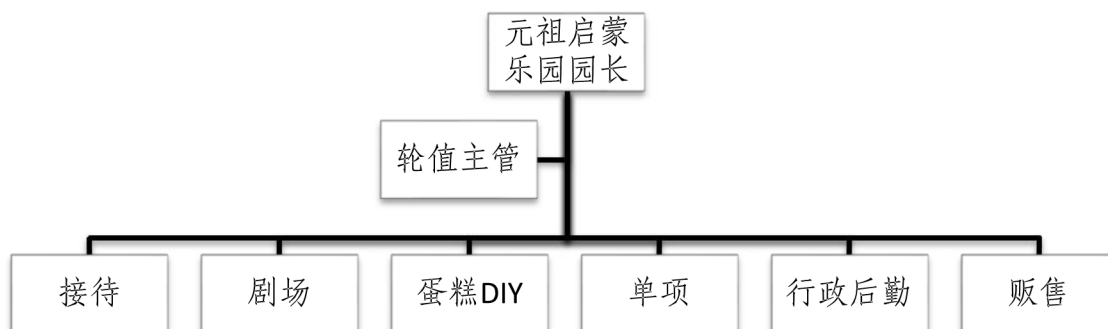
3、公司产权和经营管理结构

(1) 公司产权结构

截至评估基准日2018年11月30日时, 公司无长期投资。

(2) 公司经营管理结构

元祖启蒙乐园的经营范围为开发并经营益智类儿童活动项目、儿童自助乐园、儿童自做糕点的教导和自娱自乐实践类活动, 销售工艺品、玩具、旅游用品。目前公司由园长负责全年活动计划的统筹和执行等, 轮值主管负责具体活动的安排等工作, 下设接待、剧场、蛋糕DIY、单项、行政后勤和贩售六个模块。基准日时的组织结构图如下:



4、近两年资产、财务及经营状况

公司近两年及基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及经营业绩

金额单位: 人民币万元

项目	2018年11月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	886.14	1,257.47	1,411.58
负债	1,172.74	1,752.20	1,500.09
净资产	-286.60	-494.73	-88.51
项目	2018年1-11月	2017年度	2016年度
营业收入	491.26	484.90	721.07

项目	2018 年 1-11 月	2017 年度	2016 年度
利润总额	-291.87	-427.99	51.29
净利润	-291.87	-427.99	51.29
审计机构及意见	致同会计师事务所(特殊普通合伙), 无保留意见	致同会计师事务所(特殊普通合伙), 无保留意见	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙), 无保留意见

5、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为元祖梦果子, 被评估单位为元祖启蒙乐园。委托人是被评估单位的母公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况
无。

二、评估目的

根据资产评估委托合同, 元祖梦果子拟转让其持有的元祖启蒙乐园 100%的股权, 因此需要聘请资产评估机构对元祖启蒙乐园的股东全部权益价值进行评估。

本评估结论仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用, 不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用股东全部权益价值, 不得拆零使用, 不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据元祖梦果子的委托, 本次评估对象为元祖梦果子拟股权转让涉及的元祖启蒙乐园的股东全部权益价值。

(二) 本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括:

1、元祖启蒙乐园于2018年11月30日资产负债表上列示的资产及负债, 具体如下表所示:

金额单位: 人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产	195.35
二、非流动资产	690.79
其中: 可供出售金融资产	

科目名称	账面价值
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	504.91
在建工程	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	185.88
递延所得税资产	
其他非流动资产	
三、资产总计	886.14
四、流动负债合计	1,172.74
五、非流动负债合计	
六、负债总计	1,172.74
七、净资产（所有者权益）	-286.60

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据元祖启蒙乐园申报的资料，本次评估范围涉及表外项目为无形资产—其他无形资产，为11项商标权。

根据元祖启蒙乐园申报的资料，除上述账面未记录的无形资产以外，本次评估范围没有涉及其他的表外项目。

（三）上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权转让行为涉及的资产对象和范围一致。

（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）

本次评估利用了委托人提供的元祖启蒙乐园评估基准日的审计报告作为评估依据，该审计报告由致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“致同审字（2018）第310ZC0755号”，出具日期为2018年12月12日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的元祖启蒙乐园评估基准日资产总额为886.14万元，负债总额为1,172.74万元，所有者权益为-286.60万元。2018年1-11月年营业

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

厦门市湖滨南路609号夏商置业九层

电话：0592-5804752

收入为491.26万元，利润总额为-291.87万元，净利润为-291.87万元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

(五) 主要资产概况

1、货币资金

截至评估基准日，货币资金为银行存款，账面价值为 1,463,476.53 元。

2、固定资产

(1) 构筑物及其他辅助设施

项目于 2016 年 7 月完工并投入使用，初始成本为 10,525,800.00 元，采用直线法计提折旧，截至 2018 年 11 月 30 日，其账面净值为 4,271,045.30 元。主要包括元祖启蒙乐园精装修工程、门头工程、消防工程及夹层工程等。

(2) 车辆

评估基准日车辆账面净值为 78,400.00 元，为 1 辆雷克萨斯轿车。

(3) 电子设备

评估基准日电子设备账面净值为699,621.54元，48项共计48台（套），主要包括电视机、电脑和投影机等，分布较为集中，主要存放于办公楼内。

3、长期待摊费用

评估基准日时，长期待摊费用的账面价值为1,858,819.37元，主要包括元祖启蒙乐园扩建工程、多媒体视频工程和幕墙工程等。

四、价值类型及其定义

本次资产评估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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：（1）评估目的：本次评估的目的为仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；（2）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2018年11月30日。

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及负债的整体情况;同时根据元祖梦果子股权转让方案对时间的计划,评估基准日与评估目的的计划实现日较接近,故选择本基准日作为评估基准日。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等,均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产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

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一)经济行为依据

1、资产评估委托合同。

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行);

2、《中华人民共和国公司法》(于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,并于2014年3月1日起施行);

3、《中华人民共和国公司登记管理条例》(国务院令第156号,2005年12月18日修订);

(三)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——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);

8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号);

9、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);

10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);

11、《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44号);

12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(四) 资产权属依据

1、基准日股份持有证明、出资证明;

2、机动车行驶证;

3、设备的购置发票及相关产权证明文件;

4、商标注册证;

5、其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1、元祖启蒙乐园 2016 年、2017 年及评估基准日会计报表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料;

2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件;

3、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料;

4、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);

5、wind 资讯金融终端;

6、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);

7、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

(六) 其他参考资料

1、资产评估专业人员现场勘察、记录等;

2、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定,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、资料收集等情况,分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

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。资产评估专业人员能够获取被评估单位的未来经营规划、预测其未来收益及风险所需的必要资料,具备采用收益法实施评估的操作条件,本次评估可以采用收益法。

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。鉴于市场近期未查询到足够的与评估对象在行业和资产规模相同或相似的可比交易案例,不具备采用市场法评估的条件。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。由于元祖梦果子拟股权转让涉及的元祖启蒙乐园的各项资产、负债根据会计政策、企业经营等情况可以合理加以识别,评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法,并具备实施这些评估方法的操作条件,本次评估可以采用资产基础法。

综上,本次选择采用资产基础法和收益法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

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。具体模型如下:

股东全部权益价值 = 全部资产评估值 - 全部负债评估值

(三) 收益法介绍

收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评估采用现金流量折现法模型。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现

模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估于2018年11月开始进行前期工作，2018年12月5日进驻现场，最终于2018年12月20日形成评估结论。整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二)资产核实阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息和估算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告、内部审核。确认无误后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

(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，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据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、现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位各项资产的减值准备计提充分。

5、被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、未来财务信息预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本资产评估报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

10、中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

11、元祖启蒙乐园的经营业务未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营方式基本保持不变。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设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资产评估专业人员将不承担由于前提

条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

列入本次评估范围的元祖启蒙乐园的账面价值为资产886.14万元、负债1,172.74万元、净资产-286.60万元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日2018年11月30日，纳入本次评估范围的元祖启蒙乐园总资产评估值为人民币壹仟壹佰壹拾肆万壹仟捌佰元整（RMB1,114.18万元），增值率25.73%；总负债评估值为人民币壹仟壹佰柒拾贰万柒仟伍佰元整（RMB1,172.75万元），差异率0.00%；元祖启蒙乐园股东全部权益的评估值为人民币负伍拾捌万伍仟柒佰元整（RMB-58.57万元），评估增值人民币228.03万元。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
一、流动资产	195.35	195.36	0.01	0.01
二、非流动资产	690.79	918.82	228.03	33.01
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	504.91	731.76	226.85	44.93
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		1.18	1.18	

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	185.88	185.88	0.00	0.00
递延所得税资产				
其他非流动资产				
三、资产总计	886.14	1,114.18	228.04	25.73
四、流动负债合计	1,172.74	1,172.75	0.01	0.00
五、非流动负债合计				
六、负债总计	1,172.74	1,172.75	0.01	0.00
七、净资产(所有者权益)	-286.60	-58.57	228.03	

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

(二) 收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日2018年11月30日，纳入本次评估范围的元祖启蒙乐园股东全部权益评估值为人民币-5,171.36万元，评估减值人民币4,884.76万元。

(三) 两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为-5,171.36万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值-58.57万元相比，差异为-5,112.79万元。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

(四) 评估结果的最终确定

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式确定最终评估结果。

本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日2018年11月30日，在公开市场持续经营的前提下，

在本资产评估报告有关假设条件下,在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下,并基于市场价值的价值类型,经本资产评估报告程序和方法,纳入本次评估范围的元祖启蒙乐园股东全部权益的评估值为人民币零元(RMB0.00元)。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

(一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

评估过程中,资产评估专业人员观察所评估构筑物的外貌,在尽可能的情况下察看了构筑物内部装修情况和使用情况,未进行任何结构和材质测试。

(四) 重要的利用专家工作及相關报告情况

我们利用了致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“致同审字(2018)第 310ZC0755 号”《审计报告》(审计意见类型:标准无保留意见),以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

(五) 重大期后事项

1、在评估基准日以后的报告有效期内,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数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（七）其他需要说明的问题

1、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2、本资产评估报告评估结论是对 2018 年 11 月 30 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，本资产评估机构对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

3、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

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目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2018 年 11 月 30 日起计算，至 2019 年 11 月 29 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可, 资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得本资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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, 本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(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该正确理解评估结论, 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) 本次评估结论是反映评估对象在本资产评估报告所列示的评估假设条件下, 为本次评估目的, 根据公开市场的原则提出的公允估值意见, 没有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压低或追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时, 评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(六) 本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2018 年 12 月 20 日。

谨此报告!

(以下无正文, 为签字盖章页)

(本页无正文,为“大学评估评报字[2018]960017号”《资产评估报告》签字盖章页)

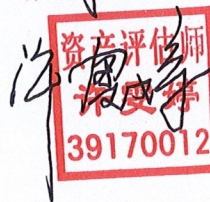
本资产评估报告文号为“大学评估评报字[2018]960017号”,评估对象元祖梦果子拟股权转让涉及的元祖启蒙乐园股东全部权益的评估值为人民币零元(RMB0.00元)。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师:



资产评估师:



上海元祖梦果子股份有限公司拟股权转让涉及的上海
元祖启蒙乐园有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

附件

附件一、资产评估汇总表或明细表

附件二、其他与评估有关的文件

- (一)被评估单位评估基准日审计报告（复印件）；
- (二)委托人与被评估单位营业执照（复印件）；
- (三)评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (四)委托人和被评估单位的承诺函（复印件）；
- (五)资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- (六)资产评估机构营业执照副本（复印件）；
- (七)负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）