

珠海华发集团有限公司拟整体转让
珠海华发教育产业投资控股有限公司 100%股权、
珠海容闳学校 100%产权及办学权、
珠海市华发对外交流培训学校 100%产权及办学权
涉及的珠海容闳学校举办者全部权益价值项目

资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0958-3 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年八月二十日

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	6
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况...	6
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	23
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	28
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	31
十三、资产评估报告日.....	31
资产评估报告附件.....	33

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本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。本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师已经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。

七、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。

**珠海华发集团有限公司拟整体转让
珠海华发教育产业投资控股有限公司 100%股权、
珠海容闳学校 100%产权及办学权、
珠海市华发对外交流培训学校 100%产权及办学权
涉及的珠海容闳学校举办者全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

天兴评报字（2018）第 0958-3 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受珠海华发文教旅游产业发展有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对珠海华发集团有限公司拟整体转让珠海华发教育产业投资控股有限公司 100%股权、珠海容闳学校 100%产权及办学权、珠海市华发对外交流培训学校 100%产权及办学权涉及的珠海容闳学校举办者全部权益在 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、评估目的：根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会 2018 年 6 月 8 日珠国资【2018】185 号《关于启动公开挂牌转让珠海华发教育产业投资控股有限公司 100%股权、珠海容闳学校 100%产权及办学权、珠海市华发对外交流培训学校 100%产权及办学权的经济行为的意见》的文件批准，珠海华发集团有限公司拟整体转让上述资产包，为此需对珠海容闳学校举办者全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：珠海容闳学校于评估基准日的举办者全部权益。

三、评估范围：珠海容闳学校的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、在建工程、无形资产)、流动负债、非流动负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，珠海容闳学校评估基准日总资产账面价值为 40,605.80 万元，评估价值为 46,483.22 万元，增值额为 5,877.42 万元，增值率为 14.47%；总负债账面价值为 31,689.25 万元，评估价值为 31,689.25 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 8,916.55 万元，净资产评估价值为 14,793.97 万元，增值额为 5,877.42 万元，增值率为 65.92%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	31,732.74	31,732.74	-	-
非流动资产	8,873.06	14,750.48	5,877.42	66.24
固定资产	4,814.55	10,691.58	5,877.03	122.07
在建工程	4,007.95	4,007.95	-	-
无形资产	50.56	50.95	0.39	0.77
资产总计	40,605.80	46,483.22	5,877.42	14.47
流动负债	16,689.25	16,689.25	-	-
非流动负债	15,000.00	15,000.00	-	-
负债总计	31,689.25	31,689.25	-	-
净资产（所有者权益）	8,916.55	14,793.97	5,877.42	65.92

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）珠海华发教育产业投资控股有限公司、珠海容闳学校及珠海市华发对外交流培训学校系珠海华发集团有限公司实际控制下的关联单位。

(二) 珠海容闳学校是民办非企业单位，其章程约定学校盈余不得分红。

(三) 截止本次评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物有 3 项已取得权证，为小学部房屋建筑物，证载权利人为珠海容闳学校。1 项幼儿园未取得权证，未取得权证的建筑面积为 3200 平方米，占全部房屋的比例为 14.28%，未取得权证的原因为历史遗留问题，目前学校还没有办理幼儿园房产权证的计划，珠海容闳学校已出具瑕疵房屋权属说明，说明权属归其所有，不存在办证障碍，不存在权属纠纷。除此之外评估范围内的资产权属清晰，珠海容闳学校承诺资产为其合法拥有，现正常使用。

(四) 根据珠海容闳学校与华发集团签订的《房屋租赁合同》约定，将珠海容闳学校初中部—容闳书院教学楼等房屋资产以租赁方式出租给珠海容闳学校，合同约定租金为 41 元/平方米/月，按照租赁的建筑面积计算租赁费，未来年度暂不改变租金。

(五) 珠海容闳学校房屋建筑物—幼儿园，建筑面积 3,200.00 平方米，珠海市华发对外交流培训学校占用该房产，且未支付过租金。本次评估结果不考虑应收珠海市华发对外交流培训学校租金造成的对评估结果的影响。

(六) 根据财税〔2016〕36 号文规定，学历教育提供的教育服务免征增值税。企业提供的资料中增值税的计税依据为除学费收入以外的收入。本次评估中延用了学校计提增值税的方法，若相关政策发生变化需调整评估值。

(七) 珠海容闳学校初中部容闳书院建筑及其他资产由学校自建，但土地使用权为珠海华发集团有限公司所有，珠海容闳学校无法办理产权。为完善资产权属，学校与集团签订资产转让协议，以 2017 年 10 月 31 日为转让基准日，按粤思远评字第 2017A0316 号评估报告，评估总价值 248,715,643.00 元为转让价格。珠海容闳学校已收到该转让款。珠海容闳学校从 2018 年 1 月开始停止对容闳书院资产计提折旧，进行固定资产清理。珠海容闳学校已按转让自建不动产按简易征收税率计提了应交增值税 11,843,602.05 元，附加税费 1,421,232.24 元。本次评估以上述金额进行测算，若税务局最终确认的税费金额与上述不符，可相应调整评估值。

(八) 目前被评估单位使用的“容闳”品牌，系容闳先生后代容永成先生于 2006 年 9 月 18 日授权华发股份无偿使用“容闳”的名称及肖像创建“容闳学校”而来，授

权期限自学校成立之日起至学校关闭之日止，且约定华发股份在未经容永成许可的情况下，不得允许他人使用“容闳”的名称及肖像。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行产权及办学权转让交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行产权及办学权转让交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2018年6月30日起，至2019年6月29日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

珠海华发集团有限公司拟整体转让
珠海华发教育产业投资控股有限公司 100%股权、
珠海容闳学校 100%产权及办学权、
珠海市华发对外交流培训学校 100%产权及办学权
涉及的珠海容闳学校举办者全部权益价值项目
资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0958-3 号

珠海华发文教旅游产业发展有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对珠海华发集团有限公司拟整体转让珠海华发教育产业投资控股有限公司 100%股权、珠海容闳学校 100%产权及办学权、珠海市华发对外交流培训学校 100%产权及办学权涉及的珠海容闳学校举办者全部权益在 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：珠海华发文教旅游产业发展有限公司（以下简称：“华发文教旅游产业”）

统一社会信用代码：914404007147298806

类型：有限责任公司（法人控股）

住所：珠海市万山镇政府办公楼附楼 504 之五室

法定代表人：陈钰

注册资本： 1000 万

成立日期： 1999 年 06 月 15 日

经营范围：公共文化建筑的顾问、投资、建设、经营管理等服务；文艺演出策划与制作、艺术品收藏与展览、艺术品拍卖、音像光盘生产与制作、演艺经纪、广告设计、制作、发布、公关活动组织策划、文化创意服务、会展服务、商务咨询服务等；文化用品、工艺礼品等的销售；文化教育咨询、教育类企业的经营管理、教育投资；文化旅游地产投资开发、经营管理；图书及期刊零售、音像制品零售、活动策划、咖啡馆运营、文具用品、服装及其他创意精品经营。

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

华发文教旅游产业成立于 1999 年 6 月 15 日，由珠海华发集团有限公司以货币资金出资 10 万元，以资本公积转增出资 990 万元，总认缴出资 1000 万元。

截止本次评估基准日，华发文教旅游产业股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	珠海华发集团有限公司	1,000.00	100%
	合计	1,000.00	100%

(二) 被评估单位概况

1.注册登记情况

企业名称：珠海容闳学校
统一信用代码：52440402749182889H
注册地址：珠海大道 1 号华发新城
法定代表人：王韦华
开办资金：人民币贰仟伍佰万元整
企业类型：民办非企业单位
业务范围：学历教育。

珠海容闳学校是民办非企业单位，民办学校对举办者投入民办学校的资产、国有资产、受赠的财产以及办学积累，享有法人财产权。民办学校与公办学校具有同等的法律地位，国家保障民办学校的办学自主权。审批机关对批准正式设立的民办学校发给办学许可证。民办学校取得办学许可证，并依照有关的法律、行政法规进行登记，登记机关应当按照有关规定即时予以办理。民办学校在教育活

动中违反教育法、教师法规定的，依照教育法、教师法的有关规定给予处罚。民办学校的分立、合并，在进行财务清算后，由学校理事会或者董事会报审批机关批准。民办学校举办者的变更，须由举办者提出，在进行财务清算后，经学校理事会或者董事会同意，报审批机关核准。民办学校自己要求终止的，由民办学校组织清算；被审批机关依法撤销的，由审批机关组织清算；因资不抵债无法继续办学而被终止的，由人民法院组织清算。

2.单位产权沿革及变更情况

珠海容闳学校原名为珠海市华发实验学校，是由珠海经济特区华发集团公司和珠海市华发卉鑫咨询有限责任公司出资，于2003年3月28日经珠海市香洲区教育局香教复[2003]号文件批准设立的民办学校。2003年8月7日经香洲区教育局香教复[2003]26号文件更名为珠海容闳学校，同时取得珠海市香洲教育局颁发教社证字4404022001号社会力量办学许可证，2005年11月1日更换为教民4404024001016号民办学校办学许可证。原负责人为袁小波，2007年12月18日经香洲区教育局香教复[2007]48号文件变更负责人为陈青。2008年11月10日，本学校取得珠海市香洲区民政局颁发的粤珠香民证字第010251号民办非企业单位登记证书，2015年6月17日负责人由陈青变更为王伟华。2016年6月23日变更为统一社会信用代码52440402749182889H。

2008年12月26日，本学校出资方珠海经济特区华发集团公司公司制改革后更名为珠海华发集团有限公司。

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2009]7号文，珠海华发集团有限公司将其持有的本学校29.77%股权无偿划拨给珠海市华发卉鑫咨询有限责任公司。2013年根据珠国资[2013]137号文件同意珠海市华发卉鑫咨询有限责任公司更名为珠海华发文教旅游产业发展有限公司，出资方及其出资比例如下：

投资方	出资额（元）	出资比例
珠海华发集团有限公司	6,250,000.00	25%
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	18,750,000.00	75%
合计	25,000,000.00	100.00%

2013年6月本学校增资1500万元，原出资方按出资比例增加投资，增资后出资额及比例如下：

投资方	出资额（元）	出资比例
珠海华发集团有限公司	10,000,000.00	25%
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	30,000,000.00	75%
合计	40,000,000.00	100.00%

截至评估基准日，珠海容阅学校产权结构如下表所示：

投资方	出资额（元）	出资比例
珠海华发集团有限公司	10,000,000.00	25%
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	30,000,000.00	75%
合计	40,000,000.00	100.00%

3.公司主要资产概况

珠海容阅学校主要资产为房屋建筑物类、车辆、电子、办公、教学设备、在建工程及无形资产，主要资产概况如下：

（1）固定资产—房屋建筑物类

房屋建筑物主要包括：幼儿园、小学部教学楼、小学部文体中心、小学部宿舍楼等。该建筑物位于珠海市珠海大道1号（发华新城），建筑日期主要为：2003年9月，主要用于：教学楼、文体中心、宿舍楼及配套的围墙，绿化等，建筑结构包括：框架结构，装修情况为：普通装修，日常维护情况为：良好，使用正常。

（2）固定资产-设备类

1) 设备概况

纳入评估范围的设备类资产主要为运输设备及电子办公设备。设备主要分布在车管处和各教室办公场所内。各类设备概况如下：

①车辆

纳入本次评估的运输车辆共19辆，购置2005至2015年。车辆类型为小型普通客车及校车，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

②电子及其它设备

电子设备主要有电脑、笔记本、打印机、办公桌椅等以及教学相关器具。设

备大多购置于 2013 年之后，少部分教学器具购置于 2004 年前后。至评估基准日，除少数设备报废外，其他设备使用、维护、保养正常。

2) 设备类利用状况与日常维护

被评估单位有较完善的设备管理制度，对每台设备均有设备编码，从设备采购到验收，维护保养、修理，直至设备报废或处理的全过程，均逐项明文规定，做到有章可循，有据可查，有法可依；公司较完善的设备管理制度，保证了设备的正常运行。

(3) 在建工程

纳入评估范围的在建工程资产主要为珠海容闳学校小学新建教学楼工程、食堂改扩建及修缮工程。新建工程-容闳小学教学楼于 2017 年 5 月开工建设，于 2018 年 3 月底完成；食堂改扩建及修缮工程于 2017 年 7 月开工，预计 2018 年 8 月完工。至评估基准日，在建工程概算金额 7025 万元，形象进度已完成 90%，付款进度依各专业分工工程略有不同，在 60%-90%范围内。

在建工程包括容闳小学新建教学楼所涉及的工程设计、工程施工、监理等相关专业所发生的费用。

(4) 无形资产

珠海容闳学校无形资产为购买的各种教学软件，如全通纸笔王网上阅卷软件、灵泰克数字校园综合应用平台等，均可正常使用。

4. 公司经营管理结构

珠海容闳学校以董事会为核心领导机构，下设校长、党支部、常务副校长、工会管理机构，目前已设立容闳小学部、容闳书院（初中部）。容闳小学部、容闳书院（初中部）各自又设办公室、教研组、学务处、教务处等部门，对其进行管理、教学。

5. 主营业务概况

珠海容闳学校是由珠海华发集团公司投资兴建的一所九年一贯制民办学校，创建于 2003 年。学校坐落于珠海南屏秀丽的前山河边，以“中国留学生之父”容闳先生的名字命名。现拥有小学部、中学部。学校总占地面积 8 万多平方米，建筑面积 7 万多平方米，总投资 4 亿多元。

珠海容闳学校的营业收入主要包括主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入主要为业务教育学费、伙食费、住宿费收入，其他业务收入为利息收入、租赁收入及其他收入。历史年度收入情况如下表所示：

历史营业收入统计表

金额单位：人民币万元

项目	历史数据				
	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
主营业务收入	10,894.18	12,915.80	14,596.72	15,413.79	8,179.65
提供服务收入-小学	6,257.73	7,589.68	8,788.18	9,558.40	5,079.11
提供服务收入-初中	2,681.88	3,252.72	3,766.36	4,096.46	2,176.76
政府补助收入	984.57	1,068.70	1,026.67	695.03	358.44
餐费收入	450.60	468.60	474.80	496.40	263.78
校车收入	313.00	333.60	343.00	354.20	188.21
住宿收入	206.40	202.50	197.70	213.30	113.34
其他业务收入	311.42	344.94	514.05	502.70	39.44
利息收入	20.35	25.26	44.83	28.15	2.28
其他	253.06	319.68	469.23	474.55	37.16
房屋租赁	38.01	-	-	-	-
合计	11,205.60	13,260.74	15,110.77	15,916.49	8,219.09

学费收入方面，珠海容闳学校分为小学部和初中部，小学部分为 1-6 年级普通班和国际班，截止本次评估基准日，每年学费 6 万左右（包括普通班和国际班）、伙食费 4000 元/年，校车费 4000 元/年，住宿费 6000 元/年。

政府补助收入，由珠海市香洲教育局根据政策发放的民办学校非本市户籍学生义务教育补助经费、民办学校自主招收本市户籍学生义务教育补助经费、进城务工农民工随迁子女义务教育中央奖励资金等，按照每学期入学学生中符合补助条件的进行补助。

6. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
一、流动资产合计	4,962.80	4,833.68	314.10	31,732.74
货币资金	4,679.18	4,828.92	222.54	30,868.43
应收账款	278.29	4.76	44.35	-
预付款项	5.32	-	47.20	167.03
其他应收款	-	-	-	697.29

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
二、非流动资产合计	31,934.09	30,625.86	32,407.70	8,873.05
固定资产	31,851.89	30,559.92	29,582.22	4,814.55
在建工程	-	-	2,739.73	4,007.95
固定资产清理	3.95	3.95	3.95	-
无形资产	78.25	61.99	81.81	50.56
三、资产总计	36,896.88	35,459.53	32,721.80	40,605.80
四、流动负债合计	26,706.36	25,451.79	16,559.48	16,689.25
短期借款	17,000.00	11,000.00	-	-
应付账款	2,421.16	3,599.82	3,431.98	1,540.30
预收款项	5,401.35	8,187.43	1,316.80	10,333.30
应付职工薪酬	1,882.98	2,287.76	3,500.99	1,813.58
应交税费	0.87	376.78	309.72	1,446.62
其它应付款	-	-	-	1,555.44
一年内到期的非流动负债	-	-	8,000.00	-
五、非流动负债合计	4,000.00	2,000.00	7,000.00	15,000.00
长期借款	4,000.00	2,000.00	7,000.00	15,000.00
六、负债合计	30,706.36	27,451.79	23,559.48	31,689.25
七、净资产(所有者权益)	6,190.52	8,007.74	9,162.31	8,916.55

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-6月
一、营业总收入	13,260.74	15,110.77	15,916.49	8,219.09
其中：主营业务收入	12,915.80	14,596.72	15,413.79	8,179.65
其他业务收入	344.94	514.05	502.70	39.44
二、营业总成本	11,312.67	12,950.76	14,467.44	7,750.56
其中：营业成本	9,540.47	10,248.38	11,982.92	6,076.06
税金及附加	17.88	4.56	9.05	145.04
管理费用	756.43	1,592.10	1,791.58	1,132.74
财务费用	997.89	1,105.72	683.89	395.90
资产减值损失	-	-	-	0.81
三、营业利润	1,948.06	2,160.01	1,449.05	468.53
加：营业外收入	10.99	8.92	12.45	0.30
减：营业外支出	51.65	42.76	11.69	694.05
四、利润总额	1,907.41	2,126.17	1,449.81	-225.22
减：所得税费用	-	308.95	295.24	20.54
五、净利润	1,907.41	1,817.22	1,154.57	-245.77

本次评估报告 2015 年度、2016 年度的财务数据引用了瑞华会计师事务所出具的瑞华珠海审字【2016】40030032 号、瑞华珠海审字【2017】40070025 号标准无保留意见的审计报告；2017 年度的财务数据引用了中兴财光华会计师事务所（特

殊普通合伙)出具的中兴财光华审会字(2018)第 212050 号标准无保留意见的审计报告;基准日的财务数据引用了瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所出具的瑞华珠海专审字【2018】40070011 号清产核资专项审计报告。

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人的股东(出资人)及珠海市国资委。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

(四) 委托人和被评估单位的关系

委托人华发文教旅游产业公司为被评估单位珠海容闳学校的举办者。

二、评估目的

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会 2018 年 6 月 8 日珠国资【2018】185 号《关于启动公开挂牌转让珠海华发教育产业投资控股有限公司 100%股权、珠海容闳学校 100%产权及办学权、珠海市华发对外交流培训学校 100%产权及办学权的经济行为的意见》的文件批准,珠海华发集团有限公司拟整体转让上述资产包,为此需对珠海容闳学校举办者全部权益的市场价值进行评估,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

(一) 评估对象

评估对象为珠海容闳学校的举办者全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为珠海容闳学校于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债,其中总资产账面价值为 40,605.80 万元;负债为流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 31,689.25 万元;净资产账面价值为 8,916.55 万元。各类资产及负债的账面价值见下表:

资产评估申报汇总表

单位: 万元

项 目	账面价值
流动资产	31,732.74
非流动资产	8,873.06
固定资产	4,814.55
在建工程	4,007.95
无形资产	50.56
资产总计	40,605.80
流动负债	16,689.25
非流动负债	15,000.00
负债总计	31,689.25
净资产（所有者权益）	8,916.55

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，并出具了瑞华珠海专审字【2018】40070011号清产核资专项审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

无。

3.引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告2015年度、2016年度的财务数据引用了瑞华会计师事务所出具的瑞华珠海审字【2016】40030032号、瑞华珠海审字【2017】40070025号标准无保留意见的审计报告；2017年度的财务数据引用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2018）第212050号标准无保留意见的审计报告；评估基准日的财务数据引用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计出具的瑞华珠海专审字【2018】40070011号清产核资专项审计报告。

除以上引用其他机构出具的报告结论外，本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 珠国资【2018】185 号《关于启动公开挂牌转让珠海华发教育产业投资控股有限公司 100%股权、珠海容闳学校 100%产权及办学权、珠海市华发对外交流培训学校 100%产权及办学权的经济行为的意见》。

（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，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日，中华人民共和国主席令第 8 号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日，中华人民共和国财政部令第 86 号，财政部部务会议审议通过）；

4. 《关于进一步规范珠海市企业国有产权转让监督管理工作的通知》（珠国资[2007]142 号）；

5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日，国务院国资委、财政部令第 32 号）；

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日，中华人民共和国

国主席令第5号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日，中华人民共和国国务院令 第378号，国务院第8次常务会议讨论通过）；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令 第12号，国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日，国资委产权[2006]274号，国务院国有资产监督管理委员会）；

10. 国务院办公厅转发财政部《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（2001年12月31日，国办发[2001]102号，中华人民共和国国务院办公厅）；

11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日，中华人民共和国主席令第72号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

12. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日，中华人民共和国主席令第63号，第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

13. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（2011年10月28日，中华人民共和国财政部令 第65号，财政部、国家税务总局审议通过）；

14. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

15. 《民间非营利组织会计制度》（财政部财会[2004]7号 2005年1月1日起执行）；

16. 《中华人民共和国民办教育促进法》（2016年11月7日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议第二次修正）；

17. 《民办非企业单位登记管理暂行条例》（1998年9月25日国务院第8次常务会议通过）。

（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—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
13. 《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. 机动车行驶证；
2. 不动产权证；
3. 部分设备购置合同或发票复印件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《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）；
3. 《机电产品报价手册》；
4. 《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010）
5. 《广东省安装工程综合定额》（2010）
6. 《珠海市工程造价信息》（2017 年 12 期）
7. 广东省住房和城乡建设厅印发《关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》（粤建市函【2016】1113 号）
8. 企业提供的未来年度经营计划、现金回收预测等资料；
9. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

10. 同花顺金融终端；
11. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
12. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
13. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

《资产评估执业准则—企业价值》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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，选择理由为：国内外与培训学校相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金

包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单，以核实后的价值确定评估值。

(2) 预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(3) 其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

2. 房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估，对外购商品房等适合房地合一评估的，采用市场法进行评估。本次委估的房屋建筑物均为自建房屋，本次采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。由于容闳学校纳入评估范围的房屋建筑物及构筑物均为教学而建造的房产，按照税法规定，用于教学的房产不得抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,参照类似工程建筑结算工程量,根据地方和行业定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和各安装工程费用等,并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

(2) 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建(构)筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘察、房屋建(构)筑物历年更新改造情况、房屋建(构)筑物维护状况等综合确定。

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

3. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用成本法评估。对于部分购置年代较早的车辆和电子设备,按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

成本法计算公式如下:

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

卖方承担运费的设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

4.在建工程

在建工程本次采用成本法评估，其具体评估方法如下：

本次评估范围内的在建工程为未完工的改扩建及新建房屋建筑工程项目，账面已支付成本内容包括工程前期费用和工程费用等，以核实后的账面价值作为评估值。

5.无形资产-其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。

对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

6.负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及长期借款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，借款类取得借款合同，核实款项的真实性。本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为学校自由现金流，通过对学校整体价值的评估来间接获得产权价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出学校整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

【一、企业自由现金流模型】

1. 计算模型

$$E = V - D$$

公式一

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \text{ 公式二}$$

上式中：

E ：举办者权益价值；

V ：学校整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 0.5, 1.5, 2.5, …, n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为评估基准日至 2023 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2024 年 12 月 31 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

珠海容闳学校无长期股权投资。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于2018年7月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，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，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2018年7月7日—7月14日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对珠海容闳学校各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2018 年 7 月 15 日—7 月 20 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为2018年7月21日—8月20日。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时

方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
9. 收益法特殊假设

(1) 容闳学校房屋建筑物—幼儿园，珠海市华发对外交流培训学校占用该房产，且未支付过租金。本次评估假设外交流珠海容闳学校未来年度无需支付现经营场地租金。本次评估也不考虑未来年度应收场地租金对评估结果的影响。

(2) 评估人员未考虑宏观经济通货膨胀因素，也未考虑产权持有者未来可能获得新的行政审批进而提高学历教育收费标准的可能。

十、评估结论

经资产基础法评估，珠海容闳学校评估基准日总资产账面价值为 40,605.80 万元，评估价值为 46,483.22 万元，增值额为 5,877.42 万元，增值率为 14.47%；总负债账面价值为 31,689.25 万元，评估价值为 31,689.25 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 8,916.55 万元，净资产评估价值为 14,793.97 万元，增值额为 5,877.42 万元，增值率为 65.92%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	31,732.74	31,732.74	-	-
非流动资产	8,873.06	14,750.48	5,877.42	66.24
固定资产	4,814.55	10,691.58	5,877.03	122.07
在建工程	4,007.95	4,007.95	-	-
无形资产	50.56	50.95	0.39	0.77
资产总计	40,605.80	46,483.22	5,877.42	14.47
流动负债	16,689.25	16,689.25	-	-
非流动负债	15,000.00	15,000.00	-	-
负债总计	31,689.25	31,689.25	-	-

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
净资产（所有者权益）	8,916.55	14,793.97	5,877.42	65.92

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结论

经收益法评估，珠海容闳学校净资产价值为 11,549.83 万元，较账面净资产 8,916.55 万元增值 2,633.28 万元，增值率 29.53 %。

（三）评估结果的最终确定

珠海容闳学校举办者全部权益价值资产基础法评估结果为 14,793.97 万元，收益法评估结果为 11,549.83 万元，差异额为 3,244.14 万元，差异率为 28.09%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来营运能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合收益能力。由于培训学校属于民办非企业单位，其章程约定学校盈余不得分红，即学校举办者对学校盈利无处分权，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）珠海华发教育产业投资控股有限公司、珠海容闳学校及珠海市华发对外交流培训学校作系珠海华发集团有限公司实际控制下的关联单位。

（三）珠海容闳学校是民办非企业单位，其章程约定学校盈余不得分红。

（四）根据珠海容闳学校与华发集团签订的《房屋租赁合同》约定，将珠海容闳学校初中部—容闳书院教学楼等房屋资产以租赁方式出租给珠海容闳学校，合同约定租金为 41 元/平方米/月，按照租赁的建筑面积计算租赁费，未来年度暂

不改变租金。

（五）珠海容阅学校房屋建筑物—幼儿园，建筑面积 3,200.00 平方米，珠海市华发对外交流培训学校占用该房产，且未支付过租金。本次评估结果未考虑应收珠海市华发对外交流培训学校租金造成的对评估结果的影响。

（六）根据财税〔2016〕36 号文规定，学历教育提供的教育服务免征增值税。企业提供的资料中增值税的计税依据为除学费收入以外的收入。本次评估中延用了学校计提增值税的方法，若相关政策发生变化需调整评估值。

（七）珠海容阅学校初中部容阅书院建筑及其他资产由学校自建，但土地使用权为珠海华发集团有限公司所有，珠海容阅学校无法办理产权。为完善资产权属，学校与集团签订资产转让协议，以 2017 年 10 月 31 日为转让基准日，按粤思远评字第 2017A0316 号评估报告，评估总价值 248,715,643.00 元为转让价格。珠海容阅学校已收到该转让款。珠海容阅学校从 2018 年 1 月开始停止对容阅书院资产计提折旧，进行固定资产清理。珠海容阅学校已按转让自建不动产按简易征收税率计提了应交增值税 11,843,602.05 元，附加税费 1,421,232.24 元。本次评估以上述金额进行测算，若税务局最终确认的税费金额与上述不符，可相应调整评估值。

（八）目前被评估单位使用的“容阅”品牌，系容阅先生后代容永成先生于 2006 年 9 月 18 日授权华发股份无偿使用“容阅”的名称及肖像创建“容阅学校”而来，授权期限自学校成立之日起至学校关闭之日止，且约定华发股份在未经容永成许可的情况下，不得允许他人使用“容阅”的名称及肖像。

（九）据被评传单位提供信息，本项目评估基准日不存在法律、经济等未决事项，也不存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（十一）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（十二）引用其他机构出具的报告结论的情况：

本次评估报告 2015 年度、2016 年度的财务数据引用了瑞华会计师事务所出具的瑞华珠海审字【2016】40030032 号、瑞华珠海审字【2017】40070025 号标准无

保留意见的审计报告；2017年度的财务数据引用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2018）第212050号标准无保留意见的审计报告；评估基准日的财务数据引用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计出具的瑞华珠海专审字【2018】40070011号清产核资专项审计报告。

（十三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

截止本次评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物有3项已取得权证，为小学部房屋建筑物，证载权利人为珠海容闳学校。1项幼儿园未取得权证，未取得权证的建筑面积为3200平方米，占全部房屋的比例为14.28%，未取得权证的原因因为历史遗留问题，目前学校还没有办理幼儿园房产证的计划，珠海容闳学校已出具瑕疵房屋权属说明，说明权属归其所有，不存在办证障碍，不存在权属纠纷。除此之外评估范围内的资产权属清晰，珠海容闳学校承诺资产为其合法拥有，现正常使用。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（十四）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

1、本次评估中，委估资产正常使用，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（十五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

根据珠海容闳学校提供的相关资料，珠海容闳学校由于补充营运资金需要，在2018年2月1日，向交通银行珠海拱北支行取得总金额1亿元，期限为3年的长期借款。由珠海华发集团有限公司提供保证担保。并与放款银行签有“保证合

同”。根据借款合同和保证合同，珠海华发集团有限公司对借款偿还义务承担连带责任，保证内容包括借款本息、可能发生的违约金和实现债权的费用等，提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，本评估结论使用的有效期为一年，即评估基准日2018年6月30日至2019年6月29日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2018年8月20日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

李道忠



资产评估师：

牛付道



二〇一八年八月二十日