

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

绿景控股股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中天和[2020]评字第 90055 号
(共 1 册 第 1 册)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年八月三十一日



目 录

第一册第一部分（声明、摘要、正文及附件）

声 明	2
释 义	4
资产评估报告摘要	5
资产评估报告	19
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概况	19
二、 评估目的	51
三、 评估对象和评估范围	51
四、 价值类型	67
五、 评估基准日	67
六、 评估依据	68
七、 评估方法	71
八、 评估程序实施过程 and 情况	80
九、 评估假设	82
十、 评估结论	84
十一、 特别事项说明	86
十二、 资产评估报告使用限制说明	100
十三、 资产评估报告日	101
十四、 签名盖章	102
资产评估报告附件	103

第一册第二部分（评估明细表）



声 明

1、本资产评估报告是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的。

2、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。

3、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。

4、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和使用评估结论，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。

5、评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、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。

委托人、被评估单位和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

6、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及其所涉及资产、负债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。

7、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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及



其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

8、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

9、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。



释 义

在本评估报告中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

淮安佳一	淮安市佳一教育信息咨询有限公司（江苏佳一教育科技股份有限公司前身）
平衡创投	淮安平衡创业投资中心（有限合伙）（原淮安平衡股权投资基金中心（有限合伙））
南京铄金	南京铄金企业管理合伙企业（有限合伙）
瑞力骄阳投资	上海瑞力骄阳投资管理合伙企业（有限合伙）
淮安铄金	淮安铄金企业投资有限公司
合福投资	上海合福投资管理有限公司
兆驰国际贸易	上海兆驰国际贸易有限公司
南京进优	南京进优教育科技合伙企业（有限合伙）
瑞衍和煦投资	上海瑞衍和煦投资管理合伙企业（有限合伙）
普惠财务咨询	上海普惠财务咨询有限公司
南京甘如饴	南京甘如饴教育科技有限公司
嘉兴培训学校	嘉兴市佳一教育培训学校
宿迁昂佳	宿迁昂佳教育科技有限公司
南京点津科技	南京新点津教育科技有限公司
南京点津培训	南京新点津教育培训中心有限公司
南京佳一	南京佳一引航教育培训中心有限公司
南京佳一软件	南京佳一软件有限公司
南京佳一教育	南京佳一教育科技有限公司
北京佳一	北京佳一引航教育科技有限公司
上海佳一互学	上海佳一互学软件科技有限公司
宿城佳一	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司
南京书韵	南京书韵飘香文化发展有限公司
k-12 教育	从幼儿园到小学、初中、高中整个基础教育阶段的统称
元、万元	人民币元、人民币万元



绿景控股股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中天和[2020]评字第90055号

北京中天和资产评估有限公司（以下简称：中天和评估公司）接受绿景控股股份有限公司（以下简称：绿景控股）委托，按照法律、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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对绿景控股拟发行股份及支付现金购买资产涉及的江苏佳一教育科技股份有限公司（以下简称：佳一教育）股东全部权益在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据《绿景控股股份有限公司第十一届董事会第六次会议决议公告》（2020-008）等文件，绿景控股拟发行股份及支付现金购买资产，为此需对该经济行为涉及的佳一教育股东全部权益于评估基准日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

佳一教育于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括佳一教育全部资产和负债，具体以佳一教育提供的资产、负债清单为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2020 年 3 月 31 日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为收益法和市场法。

七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，佳一教育股东全部权益评估价值为 121,720.73 万元（大写人民币：壹拾贰亿壹仟柒佰贰拾万柒仟叁佰元），



相较于佳一教育合并报表归属于母公司所有者权益的账面值 29,175.36 万元，增值额为 92,545.37 万元，增值率为 317.20%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2020年3月31日起至2021年3月30日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，资产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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对佳一教育纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

1) 房屋产权事项

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围的1项房产尚未取得房产权证。该房产账面原值15,856,590.00元，账面净值15,092,417.04元，建筑面积1,634.70平方米，购置于2018年7月，位于南京市栖霞区生命科技创新园A3楼16层。本次评估中，该处房屋建筑面积按合同等资料，以企业申报的面积为评估依据。

对上述资产，被评估单位已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

2) 尚未取得办学许可证学校

截止报告日，佳一教育新设置的盛世豪庭校区、兴安华庭校区、三童众大上海城等校区网点，目前处于前期筹备阶段，尚未取得办学证或办学批复。根据上述校区房屋租赁情况、消防验收情况，结合被评估单位未来计划和事项说明，本次评估将上述校区作为新设校区纳入未来盈利预测范围。

除上述事项外，截至报告出具日，尚未发现其他存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。



2. 抵押、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

1) 截止评估基准日主要借款事项

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	合同金额 (万元)	借款期限
1	流动资金借款合同	430270526D19042301	佳一教育	中国银行清浦支行	152.55	2019.4.26-2020.4.23
2	流动资金借款合同	430270526D19050601	佳一教育		132.78	2019.5.9-2020.5.5
3	流动资金借款合同	430270526D19070301	佳一教育		124	2019.07.05-2020.07.03
4	流动资金借款合同	430270526D19101801	佳一教育	中国银行股份有限公司淮安城中支行	159	2019.10.21-2020.10.20
5	流动资金借款合同	430270526D19110501	佳一教育		434	2019.11.05-2020.11.04
6	流动资金借款合同	430270526D19112701	佳一教育		180.3	2019.11.27-2020.11.25
7	流动资金借款合同	430270526D19120601	佳一教育		210	2019.12.06-2020.12.05
8	流动资金借款合同	430270526D20010701	佳一教育		275	2020.01.07-2021.01.06
9	流动资金借款合同	2020年清江浦借字563188719号	淮安经济技术开发区佳一教育培训中心有限公司	中国银行股份有限公司淮安清江浦支行	400	2020.03.20-2021.03.17
10	流动资金借款合同	2020年清江浦借字563183459号	淮安市淮阴区佳一教育培训有限公司	中国银行股份有限公司淮安清江浦支行	500	2020.03.24-2021.3.22
11	流动资金借款合同 最高额借款合同	(城中支行)淮农商高借字[2020]第003号(注1)	佳一教育	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	2,947	2020.3.26-2028.3.25

注1：根据该笔借款的借据，实际借款金额为2,940万元，借款期限为2020.3.27至2023.3.26。

2) 抵押担保事项



截止到评估基准日佳一教育下列34项房产处于抵押状态，账面原值6,526.29万元，账面净值6,172.02万元，以下房产抵押给中国银行股份有限公司淮安城中支行、中国银行股份有限公司淮安清江浦支行、江苏淮安农村商业银行股份有限公司。具体明细见下表：

序号	权证号码	建筑物名称	购置年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）		备注
					原值	净值	
1	苏（2018）宁鼓不动产权第0026941号	南京市幕府东路9号3幢301	2018/8/31	501.86	16,405,715.32	15,713,231.38	已设立抵押，账面值包含其他同批次房屋价值
2	苏（2018）灌南县不动产权第0004897号	灌南县新东南路东侧（好生活广场1#201）	2018/7/1	757.44	4,252,486.52	3,949,797.17	已设立抵押
3	苏（2019）宿迁市不动产权第0058548号	金田湖畔春天2/C111	2019/9/30	107.63	2,274,836.93	2,235,662.99	已设立抵押
4	苏（2019）宿迁市不动产权第0058547号	金田湖畔春天2/C112	2019/9/30	159.56	3,372,414.57	3,314,339.73	已设立抵押
5	苏（2019）宿迁市不动产权第0058669号	金田湖畔春天1/C205	2019/9/30	301.34	2,528,856.01	2,485,307.71	已设立抵押
6	苏（2019）宿迁市不动产权第0058667号	金田湖畔春天1/C206	2019/9/30	215.54	1,808,711.55	1,777,564.53	已设立抵押
7	苏（2019）宿迁市不动产权第0073532号	金田湖畔春天1/C207	2019/12/12	344.24	2,888,158.26	2,863,062.99	已设立抵押
8	苏（2019）宿迁市不动产权第0058668号	金田湖畔春天1/C208	2019/9/30	109.61	919,801.30	903,961.84	已设立抵押
9	苏（2019）宿迁市不动产权第0058671号	金田湖畔春天1/C209	2019/9/30	56.99	478,307.46	470,070.72	已设立抵押
10	苏（2019）宿迁市不动产权第0058670号	金田湖畔春天1/C210	2019/9/30	103.22	866,218.68	851,301.90	已设立抵押
11	苏（2019）宿迁市不动产权第0058672号	金田湖畔春天1/C227	2019/9/30	39.95	335,246.19	329,473.05	已设立抵押
12	苏（2019）宿迁市不动产权第0073537号	金田湖畔春天1/C228	2019/12/12	62.42	523,796.57	519,245.30	已设立抵押
13	苏（2019）宿迁市不动产权第0073535号	金田湖畔春天1/C302	2019/12/12	62.55	524,932.51	520,371.37	已设立抵押
14	苏（2019）宿迁市不动产权第0073533号	金田湖畔春天1/C303	2019/12/12	72.56	608,954.66	603,663.44	已设立抵押
15	苏（2019）宿迁市不动产权第0073536号	金田湖畔春天1/C304	2019/12/12	72.56	608,954.66	603,663.44	已设立抵押
16	苏（2019）宿迁市不动产权第0058673号	金田湖畔春天1/C305	2019/9/30	320.94	2,693,273.52	2,646,893.88	已设立抵押
17	苏（2020）宿迁市不动产权第0003122号	金田湖畔春天1/C306	2020/3/26	212.40	1,781,166.99	1,755,643.07	已设立抵押
18	苏（2020）宿迁市不动产权第0003123号	宿城区金田湖畔春天1幢C307号商铺	2020-01-16	319.80	2,683,021.44	2,659,637.31	已设立抵押
19	苏（2019）宿迁市不动产权第0073531号	金田湖畔春天1/C309	2019/12/12	89.44	750,471.88	743,951.02	已设立抵押
20	苏（2019）宿迁市不动产权第0073534号	金田湖畔春天1/C310	2019/12/12	101.71	853,352.20	845,937.40	已设立抵押
21	苏（2019）宿迁市不动产权第0073530号	金田湖畔春天1/C323	2019/12/12	94.31	791,517.45	784,639.95	已设立抵押
22	苏（2019）宿迁市不动产权第0073527号	金田湖畔春天1/C325	2019/12/12	39.37	330,393.00	327,522.21	已设立抵押
23	苏（2019）宿迁市不动产权第0073528号	金田湖畔春天1/C326	2019/12/12	61.76	518,298.85	513,795.34	已设立抵押
24	苏（2018）苏州市不动产权第8007476号	苏州市街道学士街1-13号胥门路2-12号201	2018/7/31	186.92	6,981,752.01	6,658,515.39	已设立抵押
25	苏（2018）苏州市不动产权第8007482号	苏州市街道学士街1-13号胥门路2-12号202	2018/7/31	113.46			已设立抵押
26	苏（2018）苏州市不动产权第8007486号	苏州市街道学士街1-13号胥门路	2018/7/31	113.06			已设立抵押



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	权证号码	建筑物名称	购置年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）		备注
					原值	净值	
		2-12 号 203					
27	苏（2018）苏州市不动产权第 8007496 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 204	2018/7/31	95.17			已设立抵押
28	苏（2018）苏州市不动产权第 8007498 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 205	2018/7/31	82.28			已设立抵押
29	苏（2018）苏州市不动产权第 8007502 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 206	2018/7/31	77.26			已设立抵押
30	苏（2018）苏州市不动产权第 8007505 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 207	2018/7/31	55.64			已设立抵押
31	苏（2018）苏州市不动产权第 8007509 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 208	2018/7/31	56.75			已设立抵押
32	苏（2018）苏州市不动产权第 8007512 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 209	2018/7/31	90.31			已设立抵押
33	淮房权证清浦字第 A201471299 号	淮安市清江浦区淮海南路 65 号 1 幢	2012/03/31	1,228.43	4,029,129.46	2,769,979.09	已设立抵押
34	苏（2017）淮安市不动产权第 0033270 号	淮安市健康东路 98 号商业综合楼 301 室	2017/4/27	680.58	5,453,138.29	4,873,017.14	已设立抵押
合计					65,262,906.28	61,720,249.36	

3) 租赁事项

截止报告日，佳一教育主要租赁物业95处，总面积69,023.26平方米，列示主要租赁房屋如下：

序号	承租方	出租方	详细座落位置	实际用途	租赁房屋面积（M ² ）	租赁期限	权属证书
1.	佳一教育	淮安乐富商业广场管理有限公司	清江浦区淮海南路 105 号 3A01-07、29-41、43-47	办学及办公	1300	2018/8/3-2026/10/17	已提供
2.	佳一教育	淮安市机关事务管理局	淮安市清江浦区市委东大院 二层西一半和三、四层	办学及办公	830	2018/7/1-2021/6/30	未提供
3.	佳一教育	李东	清江浦区淮海南路兴业广场 一楼 1-101、1-104	办学及办公	523	2018/10/25-2023/10/24	已提供
4.	佳一教育	淮安东泰雨田置业有限公司	淮安市北京北路紫晶花苑 5 号楼 10、11 号门面房	办学及办公	369.68	10 号房租赁期：2018/4/1-2022/9/14； 11 号房租赁期：2017/9/15-2022/9/14	已提供
5.	佳一教育	高甜、朱洁、徐建国、薛小川	清江浦区香格里拉国际花园 D 区 18 号楼 28-140 室	办学及办公	532.67	2018/3/27-2028/3/26	已提供
6.	佳一教育	刘加勇、葛洁清	清江浦区榕兴水韵天成银杏苑 2 号商业 2 段 9-10	办学及办公	177.85	2017/12/14-2022/12/13	已提供
	佳一教育	罗劲竹、蒋春霞	清江浦区榕兴水韵天成银杏苑 2 号商业 2 段 9-12	办学及办公	167.57	2017/12/14-2022/12/13	
7.	佳一教育	左江，王慧珊	清江浦区新淮中花园 2 号商业楼 1 室	办学及办公	248	2017/8/25-2022/8/24	已提供
8.	佳一教育	淮安银泰企业	清江浦区淮海北路 1 号 1 层	办学及	460	2018/12/15-202	已提供

北京中天和资产评估有限公司

电话：010-68008059

传真：010-68008059-8030

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 2 号楼 3 门 904 室 邮编：100044



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

		管理有限公司		办公		8/12/14	
	佳一教育	淮安银泰企业管理有限公司	清江浦区淮海北路1号2层	办学及办公	370	2019/3/15-202 9/3/14	
	佳一教育	淮安银泰企业管理有限公司	清江浦区淮海北路1号1层	办学及办公	1790	2019/1/15-202 9/1/14	
9.	江苏佳一 淮安市淮 安区教育 培训中心 有限公司	张俊	淮安市楚州区南门大街 60 号	办学及 办公	653.58	2018/2/28-202 4/2/27	已提供
10.	佳一教育	杜国栋	淮安区楚州大道盛世豪庭商 业1号楼109室、315、316、 317、318室	办学及 办公	1,162.05	2020/4/14-202 7/4/30	未提供
11.	淮安市淮 阴区佳一 教育培训 有限公司	宗伟、乔继艳	淮阴区迎春嘉园小区1幢11 室	办学及 办公	379.46	2020/2/15-202 5/2/14	已提供
12.	淮安市淮 阴区佳一 教育培训 有限公司	魏国军	淮阴区北京东路幸福城 A2-301 商铺	办学及 办公	1,579.24	2018/12/6-202 8/12/5	未提供
13.	佳一教育	姚晓莉	淮安市生态新城景会路 15 号留创园生态新城园区住宅 楼1-2 三楼局部	办学及 办公	2,062	2016/12/1-203 1/11/30	已提供
14.	佳一教育	曹建国	生态文旅区福地路兴安华庭 6号楼商业2012室	办学及 办公	1315.74	2019/12/22-20 30/8/21	已提供
	佳一教育	谢雯	生态文旅区福地路兴安华庭 6号楼商业3011室	办学及 办公	1823.05	2019/10/22-20 30/8/21	
15.	佳一教育	徐鹏程	经开区厦门路 6-1 号鼎立大 酒店西铺三、四层	办学及 办公	1,600	2018/6/1-2034 /7/30	已提供
16.	佳一教育	王传强	经开区天津路金色阳光城2、 3号楼2-8室	办学及 办公	295.02	2018/2/15-202 4/2/14	已提供
	佳一教育	杨启浪、杨涵	经开区天津路金色阳光城2、 3号楼2-7	办学及 办公	294.6	2018/2/15-202 4/2/14	
17.	盱眙佳一 课外教育 培训中心 有限公司	吴波、朱志霞	淮安市盱眙县都梁南路 11 号12幢105、106	办学及 办公	280.9	2018/5/1-2028 /6/30	未提供
	盱眙佳一 课外教育 培训中心 有限公司	杨鑫、严源	淮安市盱眙县都梁南路 11 号12幢108号房	办学及 办公	36.93	2018/5/1-2028 /6/30	
18.	江苏佳一 教育科技 股份有限 公司盱眙 分公司	徐燕、陶峰、李 玉军、夏初武、 卜玉金、季朝 阳、马建梅、张 青艳、江波	盱眙县五洲国际广场二层 C201-203, 205-208, 218, 221	办学及 办公	315.62	2019/4/1-2024 /3/31	部分已提 供
	江苏佳一 教育科技 股份有限 公司盱眙	盱眙五洲国际 置业有限公司	盱眙县东阳路 1 号盱眙五洲 国际广场C栋C217、C219、 C220	办学及 办公	152.57	2019/4/1-2024 /3/31	已提供



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

	分公司						
19.	淮安市洪泽区佳一教育培训中心有限公司	傅方琴	洪泽区人民路东侧，健康路北侧瑞景大厦 53 号三层	办学及办公	1,432.90	2019/4/1-2028/3/31	未提供
20.	江苏佳一教育科技有限公司洪泽分公司	贾荣	洪泽区中兴名都 63A 幢 S1	办学及办公	113.98	2017/4/30-2027/4/29	已提供
	江苏佳一教育科技有限公司洪泽分公司	杨巨武	洪泽区中兴名都 63A 幢 S2 室	办学及办公	148.64	2017/4/30-2027/4/29	
21.	沭阳县佳一教育培训中心有限公司	徐敏	沭阳县金禾理想城 46-54 裙房	办学及办公	1,078.91	2018/7/1-2028/6/30	已提供
22.	涟水县佳一教育培训中心有限公司	谭亚春, 刘海霞	涟水县今世缘大道学府名苑 10A、B 幢 1 室	办学及办公	1,500	2017/11/14-2028/1/13	已提供
23.	涟水县佳一教育培训中心有限公司	刘星麟	涟水县新港清华苑 18 幢 201 室、202 室、203 室、204 室	办学及办公	182.22	2018/6/1-2022/5/31	已提供
	涟水县佳一教育培训中心有限公司	刘星麟	涟水县新港清华苑 18 幢 101 室	办学及办公	49.48	2018/4/1-2022/5/31	
24.	宿城佳一	胡建国、苏红霞	宿城区金田湖畔春天 1 幢 C211 商铺	办学及办公	166.72	2019/3/7-2025/2/28	已提供
	宿城佳一	戴少杰, 叶玲	宿城区金田湖畔春天 1 幢 C308 商铺	办学及办公	163.44	2018/12/20-2025/1/15	
25.	宿城佳一	茆丽丽	宿城区金田湖畔 1 号楼四楼北侧 413-421 室, 四楼南侧	办学及办公	500.23	2019/1/1-2024/12/31	部分已提供
	宿城佳一	王豆豆	宿城区金田湖畔 1 号楼办公楼四楼南侧	办学、办公及员工宿舍	862	2018/10/18-2023/10/17	
26.	宿城佳一	戴猛	宿城区金田湖畔春天 1 号楼 C106、C107	办学及办公	145.74	2020/1/1-2025/2/28	已提供
	宿城佳一	戴岭	宿城区金田湖畔春天 1 号楼 C110、C123-127	办学及办公	794.63	2020/1/1-2025/2/28	
27.	宿城佳一	卢相杞	宿城区宝龙商业广场 1 号楼 301-312 室	办学及办公	1,002	2019/5/15-2023/5/14	已提供
28.	宿城佳一	宿迁金鹰置业有限公司	宿城区洪泽湖路 2 号 3 层 C04-301 商铺	办学及办公	1,069.31	2019/4/1-2024/3/31	已提供
29.	宿城佳一	丁爱国	宿城区众大上海城二楼 2-N-4 号	办学及办公	173	2019/5/28-2023/5/27	已提供
	宿城佳一	李五将, 张长岭	上海城 2-A	办学及办公	147.88	2019/11/23-2024/11/22	



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

	宿城佳一	陆启贞	上海城 2-N-1	办学及 办公	116.12	2018/11/14-20 23/11/13	
	宿城佳一	闵海岗	上海城 2-N-3	办学及 办公	173	2019/5/28-202 3/5/27	
	宿城佳一	孙静	上海城 2-N-2	办学及 办公	188.82	2019/4/11-202 3/4/10	
	宿城佳一	张航、王艺璇	上海城 2-B	办学及 办公	146	2019/1/20-202 3/1/19	
	宿城佳一	杨东	上海城 1-Z-1	办学及 办公	189.14	2019/7/3-2021 /7/2	
	宿城佳一	张孝华	上海城 1-Z 加二层	办学及 办公	429.14	2019/1/1-2022 /12/31	
	宿城佳一	赵毅	上海城 3-A、3-B、3-C、3-D、 3-E	办学及 办公	474.92	2019/12/20-20 21/12/19	
	宿城佳一	周清华	上海城 2-C、2-D	办学及 办公	300	2018/12/1-202 2/11/30	
30.	宿城佳一	宿迁世界之窗 旅游文化发展 有限公司	宿迁经济技术开发区青海湖 路城市之家二楼	办学及 办公	3,440	2019/10/1-202 9/9/30	已提供
31.	宿迁市宿 城区佳一 教育培训 中心有限 公司	宿迁苏宁置 业有限公司苏宁 广场购物分公 司	宿迁市宿城区幸福路 88 号 苏宁广场二层 202 商铺	办学及 办公	516	2018/4/15-202 3/4/14	已提供
	宿迁市宿 城区佳一 教育培训 中心有限 公司	宿迁苏宁置 业有限公司苏宁 广场购物分公 司	宿迁市宿城区幸福路 88 号 苏宁广场 201 商铺	办学及 办公	941	2018/3/1-2026 /2/28	
	宿迁市宿 城区佳一 教育培训 中心有限 公司	宿迁苏宁置 业有限公司苏宁 广场购物分公 司	宿迁市宿城区幸福路 88 号 苏宁广场 201 商铺	办学及 办公	204	2018/12/28-20 26/12/27	
32.	宿城佳一	张杨	宿城区金港花园 2-33-10 底 层商铺(21-1)、33 号楼二、 三楼	办学及 办公	979.98	2018/9/2-2023 /9/1	已提供
33.	宿城佳一	宿迁市华盛房 地产开发有限 公司	宿城区树人花园 S2#门面房	办学及 办公	993.67	2019/3/25-202 4/6/24	未提供
34.	宿城佳一	姜秀存	经开区西湖公寓 102、201 铺	办学及 办公	887.97	2018/2/10-202 3/2/10	已提供
35.	宿迁昂佳 教育科技有 限公司第一 分公司	岳雷	洋河新区万象城市广场西区 2 号商业 301、302	办学及 办公	780.59	2017/12/31-20 22/11/23	未提供
36.	宿城佳一	朱启南	宿迁市宿城区府东大厦 1-2 层	办学及 办公	1,745	2019/7/1-2024 /6/30	未提供
37.	宿迁市宿 豫区三童 教育培训 中心有限 公司	刘淑侠	宿豫区都市晨光 6 号楼 31-35 商铺	办学及 办公	469	2018/2/1-2023 /2/1	已提供
38.	宿迁市宿 豫区三童 教育培训 中心有限	江苏众大房地 产开发有限公 司	宿豫区众大上海城 3 楼 B11 幢 301、302、303、304、305 号	办学及 办公	3,324.74	2019/6/20-202 5/9/19	已提供



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

	公司						
39.	宿城佳一	宿迁苏宁置业有限公司苏宁广场购物分公司	宿城区 88 苏宁广场三层 301 商铺	生活配套	674	2019/6/1-2024/5/31	已提供
40.	宿迁市宿豫区三童教育培训中心有限公司	于先刚	宿豫区湘江路千鸟园广场西侧步行街 3-006	办学及办公	134.73	2018/7/1-2021/6/30	已提供
	宿迁市宿豫区三童教育培训中心有限公司	姜波	宿豫区湘江路西侧 3 幢 20 号	办学及办公	325.52	2018/8/26-2021/8/25	
41.	南京点津培训	江苏弈拓建设项目管理有限公司	鼓楼区中山北路 28 号三层	办学及办公	499.72	2018/9/18-2023/11/17	已提供
42.	南京点津科技	南京华龙电子电器投资有限公司	鼓楼区中山路 55 号华龙电子城三楼	办学及办公	303.25	2018/9/25-2024/10/24	未提供
	南京佳一	南京华龙电子电器投资有限公司	鼓楼区中山路 55 号华龙电子城三楼	办学及办公	322.84	2019/5/1-2025/4/30	
43.	南京点津科技	南京友谊华联(集团)有限责任公司金盛分公司	鼓楼区江东北路 313 号、315 号、317 号、317-1 号、319 号二、三楼 TL02、03 号	办学及办公	392.71	2018/9/1-2022/8/31	未提供
44.	南京点津科技	南京常发投资有限公司	玄武区红山路 88 号常发广场 1 号楼 2B-004/006 室	办学及办公	693.46	2018/12/10-2022/12/9	已提供
45.	南京点津科技	童天富	秦淮区瑞金路 52 号一楼	办学及办公	408	2018/11/1-2023/10/31	已提供
46.	南京佳一	南京鸿祥明牌首饰有限公司	江宁区东平雅苑 5 幢第二层	办学及办公	384.8	2018/10/1-2023/9/30	未提供
	南京江宁佳壹引航教育培训中心有限公司	南京闽都珠宝有限公司	江宁区东平雅苑 5 幢第二层	办学及办公	487	2018/10/1-2023/9/30	
47.	南京佳一	南京市六合区大厂街道欣乐社区居委会	江北新区欣乐商厦五层 501 室	办学及办公	710.97	2019/10/1-2022/9/30	已提供
48.	南京佳一	南京赏悦投资顾问有限责任公司	江北新区葛关路 625 号综合楼 2 楼	办学及办公	595.03	2019/4/20-2024/5/20	已提供
49.	南京佳一教育	南京扬子公交客运有限公司	江北新区旭东路扬子公交场内原大厂工业局职工学校教学楼	办学及办公	738.24	2018/3/21-2023/6/30	未提供
50.	南京佳一	南京新国都建筑装饰有限公司	浦口区大桥北路 37 号 269-277 号	办学及办公	606.86	276 号房屋租赁期为 2019/3/1-2020/6/30, 269-275 号、277 号房屋租赁期 2019/3/1-2022/6/30	部分已提供
51.	南京佳一	南京弘阳家居有限公司	浦口区大桥北路 48 号弘阳家居 A2 区一层	办学及办公	743	2020/4/10-2024/4/9	已提供



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

			1220-1221/1235-1237/1235-1/1291-1292/1292-1/1292-2号				
52.	南京点津科技	南京阳光新地置业有限公司	建邺区庐山路 168 号 1 室新地中心二期 3 层 E07、E09 号铺面	办学及办公	406.3	2020/4/1-2025/3/31	已提供
53.	佳一教育	江苏省第一工业设计院有限责任公司	徐州市泉山区淮海西路 241 号 1 楼局部（前台）及二、三楼整层	办学及办公	820	2019/3/16-2024/6/15	已提供
54.	连云港佳一课外培训中心有限公司	曹永柱	连云区中山路 369 号海城广场 1 号楼 201、202 室	办学及办公	289.69 17	2017/10/10-2022/10/9	已提供
55.	连云港佳一课外培训中心有限公司海州分公司	徐捷	海州区巨龙南路 59 号八佰城市走廊 1 号楼 304 室（部分）	办学及办公	955	2019/8/8-2027/7/7	已提供
56.	灌南佳一培训中心有限公司桥西分公司	孟伟涛、徐子芳	灌南县世纪尊园商业 1#楼 111、112、113 室	办学及办公	395.44	2019/9/1-2027/9/1	已提供
57.	佳一教育	江苏宏信超市连锁股份有限公司	江都区仙女镇双仙路宏信龙超市丽江店北侧二间	办学及办公	350	2018/12/1-2021/11/30	已提供
58.	宝应佳一教育培训中心有限公司	王必军	鸿盛新城商业楼 113#	办学及办公	143.34	2018/11/16-2023/11/15	已提供
	宝应佳一教育培训中心有限公司	宋成富	扬州宝应县鸿盛新城商业楼 114#	办学及办公	204.51	2017/5/10-2022/5/9	
59.	佳一教育	潘金斗	扬州高邮市通湖路 132 号 3 楼	办学及办公	320	2018/12/1-2021/11/30	已提供
60.	泰州市海陵区佳之一教育培训中心有限公司	江苏威德罗服饰有限公司	泰州市海陵区海陵南路 407 号 128-131 室商铺	办学及办公	567.52	2018/9/1-2023/10/31	已提供
61.	苏州市姑苏区佳一教育培训中心有限公司	高剑鸣	高新区玉山路 99 号 2 幢 103 室 2 层	办学及办公	750	2019/4/1-2029/3/30	已提供
62.	无锡市协同教育培训中心有限公司	张维生	锡山区东亭学士路 62 号 2 楼、3 楼	办学及办公	800	2019/1/1-2023/12/31	已提供
63.	佳一教育	无锡市新龙腾商业物业管理有限公司（出租代理方）	长江北路 208-286 号新区哥伦布广场项目内编号为 3 栋 3-210-214、216、218、220、222、224、226、244-246 号商铺	办公	231.08	2018/12/15-2026/12/14	部分已提供
	佳一教育	无锡市新龙腾商业物业管理有限公司（出租代理方）	项目内编号为 2、3 栋 2-210-224、3-201-209、241-243、247-250 号商铺	办公	942.65	2018/12/15-2026/12/14	已提供



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

64.	宜兴市点津教育培训中心有限公司	陈米粮	宜兴市龙潭西路 239 号 4 楼	办学及办公	339.3	2020/8/15-2023/7/14	已提供
65.	南京点津科技	吴国强	钟楼区公园路 66-302 号	办学及办公	511	2019/3/1-2024/2/28	已提供
66.	合肥鸣章点津教育科技有限公司	安徽汉澳信息科技有限公司	蜀山区长江西路 3 号春天大厦裙楼三层 302 室	办学及办公	400	2018/12/1-2023/11/30	已提供
67.	滁州新点津教育科技有限公司	何政文	凤凰西路 404 号 1 幢二楼	办学及办公	323.95	2018/3/1-2023/3/1	已提供
68.	杭州哈沃培训学校有限公司	杭州新视野实业发展有限公司	江干区九堡街道通盛路 31 号三楼	办学及办公	1,152	2016/8/11-2025/8/10	未提供
69.	北京佳一	中国农业科学院后勤服务中心	北京市海淀区中关村南大街 12 号综合科研楼内 305 房	办公	316.24	2020/1/1-2020/12/31	未提供
70.	北京佳一	中国农业科学院后勤服务中心	北京市海淀区中关村南大街 12 号综合科研楼内 303 房	办公	197	2020/1/1-2020/12/31	未提供
71.	北京佳一	王学良	淮安市淮阴区棉花镇十里村八组	办公仓储	2400	2019/6/1-2022/5/31	未提供
72.	南京佳一软件	新华日报社	南京市中山路 55 号新华大厦 A45 楼整层	办公	1,336.26	2019/12/10-2021/6/9	未提供
73.	上海佳一互学	李建国	上海市杨浦区国宾路 36 号 806 室及 805 室一半	办公	241.27	2017/10/25-2020/10/24	已提供
74.	南京点津科技	赵安、郑芳芳	南京市浦口区柳州东路 6 号 10 幢 3 单元 1607 室	员工宿舍	107.35	2019/11/24-2020/11/23	已提供
75.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 611 室	员工宿舍	65	2019/11/8-2020/11/7	未提供
76.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 811 室	员工宿舍	65	2020/6/24-2021/6/24	未提供
77.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 1013 室	员工宿舍	45	2020/7/3-2021/7/2	未提供
78.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 1015 室	员工宿舍	45	2020/7/3-2021/7/2	未提供
79.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 1104 室	员工宿舍	45	2019/12/3-2020/12/2	未提供
80.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 1211 室	员工宿舍	65	2020/6/17-2021/6/16	未提供
81.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 1508 室	员工宿舍	65	2019/11/8-2020/11/7	未提供
82.	盱眙佳一课外教育培训中心有限公司	王艳	盱眙县东湖东路 8 号东方世纪城 11-1202 室	员工宿舍	95.93	2020/1/18-2021/1/17	已提供
83.	盱眙佳一课外教育	莫成兵、颜加荷	盱眙县五洲国际广场 B 区 2 号楼 602 室	员工宿舍	103.31	2020/7/25-2021/7/24	已提供



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

	培训中心有限公司						
84.	涟水县佳一教育培训中心有限公司	方忠义	涟水县郑梁梅大道南侧学府名苑小区 8 幢 304 室	员工宿舍	100.26	2020/7/1-2021/6/30	已提供
85.	涟水县佳一教育培训中心有限公司	林莉、杜如跃	涟水县首府国际花苑 16 幢 402 室	员工宿舍	135.07	2020/7/1-2021/6/30	已提供
86.	灌南佳一培训中心有限公司	吴长海、张文娟	灌南县人民东路华景苑 3#楼 3 单元 302	员工宿舍	115.48	2020/7/1-2021/6/30	已提供
87.	灌南佳一培训中心有限公司	陈慧玲	新东南路城市花园	员工宿舍	110	2019/9/8-2020/9/8	已提供
88.	连云港佳一课外培训中心有限公司	唐茂贵	海连东路 56 号温哥华国际花园 B13 号楼 3 单元 701 室	员工宿舍	140.75	2019/10/8-2020/10/7	未提供
89.	连云港佳一课外培训中心有限公司	孙永东	连云区中山路 323-6 号 1 单元 101 室	员工宿舍	110	2019/9/9-2020/9/8	已提供
90.	泰州市海陵区佳之一教育培训中心有限公司	窦一鸣, 陈燕凤	海陵区税务桥南小街 9 号 503 室	员工宿舍	120.66	2020/4/15-2021/4/14	已提供
91.	宿城佳一	徐凯	宿城区宝龙城市广场 8 栋 1005 室	员工宿舍	90.23	2019/10/1-2020/9/30	未提供
92.	宿城佳一	郭伟	宿城区金田湖畔春天 2 幢 1802 室	员工宿舍	92.86	2019/7/5-2021/7/4	已提供
93.	宿城佳一	刘月芝	宿城区东方瑞景 15 栋 1 单元 302	员工宿舍	97.53	2020/7/14-2021/7/13	已提供
94.	宿城佳一	倪绍安	宿城区欧洲花园 D09-501	员工宿舍	129.25	2020/6/12-2021/6/11	已提供
95.	宿城佳一	余威	宿城区马陵小区北关园区 A11-103 号	员工宿舍	100.2	2020/3/10-2021/3/9	已提供

4) 瑕疵租赁

- a. 部分租赁房产出租人未提供租赁房产相关的房屋产权证书, 详细见租赁统计表;
- b. 承租的上表序号第53项位于徐州市淮海西路241号1楼局部(前台)及二、三楼整层的租赁物业实际用途与所在土地规划用途不一致情况;
- c. 承租的上表序号第48项江北新区葛关路625号综合楼2楼的租赁物业所占土地为划拨地;

截至资产评估报告出具日, 佳一教育及其控股子、孙公司虽部分租赁房产存在瑕疵, 但未对佳一教育使用该等物业造成实际影响。根据北京市君合律师事务所出具的《关于绿景控股股份有限公司重发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联



交易之法律意见书》：根据被评估单位实际控制人王晓兵出具的承诺，在被评估单位或其控股子公司未获出租方足额补偿的情形下，王晓兵将向被评估单位或其控股子公司足额补偿前述损失。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

除上述事项外，尚未发现被评估单位存在其他抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑抵押、质押、担保等事项对评估结论的影响。

本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

3. 其他事项

（1）新冠肺炎疫情影响

2020年1月开始，国内和国际社会陆续爆发新冠肺炎疫情，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。当前发生的新冠肺炎疫情属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力，对经济和社会发展将产生一定影响。本次评估经与委托人、被评估单位管理层充分沟通后，是基于企业的市场预期结合基准日市场状况及报告日所能够掌握且已经明确的政府相关政策进行的，已按照企业预判合理考虑了疫情对未来经营情况的影响，但未能考虑疫情继续发展有可能导致的经济环境和相关政策变化对评估结论产生的重大影响。佳一教育为应对疫情对业务的影响，主动调整业务开展方式，由传统的线下授课，改为采购Classin线上直播平台服务，开展线上授课。随着疫情缓解，学校复课，佳一教育开始恢复线下授课。佳一教育5月以来线上直播费用大幅减少，7月绝大部分校区已恢复线下教学。考虑国内目前防疫形势，结合佳一教育疫情期间现状，谨慎考虑未来数月可能的小范围疫情反复，适量预测直播平台服务费用。本次假设疫情影响对佳一教育增加额外经营成本持续到2021年第一季度，主要包括线上直播平台服务费用等。对实际疫情影响情况和企业预判可能存在的差异，提请报告使用人审慎关注。

（2）未考虑控制权影响

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，具有或者缺乏控制权可能产生的溢价对评估对象价值影响程度的分析判断依据相对缺乏，本次评估未考虑控制权对评估对象价值的影响。

重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解



评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。



绿景控股股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中天和[2020]评字第 90055 号

绿景控股股份有限公司：

北京中天和资产评估有限公司（以下简称：中天和评估公司）接受绿景控股股份有限公司（以下简称：绿景控股）委托，按照法律、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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对绿景控股拟发行股份及支付现金购买资产涉及的江苏佳一教育科技股份有限公司（以下简称：佳一教育）股东全部权益在评估基准日 2020 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
使用人概况

本项目委托人为绿景控股股份有限公司，被评估单位为江苏佳一教育科技股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一） 委托人概况

企业名称及简称：绿景控股股份有限公司（简称：“绿景控股”）

股票代码：000502.SZ

上市日期：1992-11-23

注册代码（统一社会信用代码）：91440000201285073K

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：广东省广州市海珠区同福西路 131-133 号首层 01 房

法定代表人：金志峰

注册资本：18481.9607 万

成立日期：1989 年 09 月 18 日



经营范围：项目投资，医疗健康产业投资，股权投资，投资管理，资产管理；医院管理咨询，健康信息咨询；销售医疗器械 I 类 II 类；网络信息技术开发及服务；计算机软件的技术开发及服务，技术咨询。

(二) 被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称及简称：江苏佳一教育科技有限公司（简称：“佳一教育”）

注册代码（统一社会信用代码）：91320800569135954Q

类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

住所：淮安经济技术开发区承德南路 266 号(淮安软件园)1 号楼 4 层

法定代表人：王晓兵

注册资本：6315.7165 万元人民币

成立日期：2011-01-31

经营范围：教育软件开发、教育软件服务；教育信息咨询；非学历短期培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 公司设立及历史沿革

(1) 2011 年 1 月设立

2011 年 1 月 20 日，王晓兵、范明洲、金芳、高玉、赵梦龙、管飞、庄淼、黄谚、赵二鹏签署了《淮安市佳一教育信息咨询有限公司章程》，佳一教育设立时的名称为“淮安市佳一教育信息咨询有限公司”。

同日，淮安佳一股东会作出决议，同意：（1）通过公司章程；（2）选举王晓兵为公司第一届执行董事，任期三年，任期届满，可连选连任；（3）选举金芳为公司第一届监事，任期三年，任期届满，可连选连任；4）选举范明洲为公司经理。

2011 年 1 月 26 日，淮安三淮联合会计师事务所出具《验资报告》（淮三联会验字[2011]086 号），验证：截至 2011 年 1 月 25 日，淮安佳一已收到由王晓兵、范明洲、金芳、高玉、赵梦龙、管飞、庄淼、黄谚、赵二鹏缴纳的注册资本合计 10 万元，全部为货币出资。

2011 年 1 月 31 日，江苏省淮安工商局青浦分局向淮安佳一核发《企业法人营业执照》。

淮安佳一设立时的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
----	---------	---------	---------



序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	王晓兵	5.04	50.40
2	范明洲	3.36	33.60
3	金芳	0.30	3.00
4	高玉	0.30	3.00
5	赵梦龙	0.30	3.00
6	管飞	0.20	2.00
7	庄淼	0.20	2.00
8	黄谚	0.20	2.00
9	赵二鹏	0.10	1.00
合计		10.00	100.00

(2) 2014 年 9 月第一次股权转让

2014 年 6 月 16 日，淮安佳一股东会作出决议，同意：赵二鹏将其所持公司 0.06 万元出资额（占注册资本 0.6%）转让予王晓兵，将其所持公司 0.04 万元出资额（占注册资本 0.4%）转让予范明洲。

同日，淮安佳一通过了章程修正案。

2014 年 6 月 16 日，赵二鹏与范明洲签署了《股权转让协议》，约定赵二鹏将其持有的 0.04 万元出资额（占公司注册资本的 0.4%）以 3.908 万元的价格转让给范明洲，范明洲于三个月内将股权转让款以现金的形式一次性直接缴付给赵二鹏。

2014 年 6 月 16 日，赵二鹏与王晓兵签署了《股权转让协议》，约定赵二鹏分别将其持有的 0.06 万元出资额（占公司注册资本的 0.6%）以 5.862 万元的价格转让给王晓兵，王晓兵于三个月内将股权转让款以现金的形式一次性直接缴付给赵二鹏。

2014 年 9 月 18 日，江苏省淮安工商局经济技术开发区分局向淮安佳一换发《营业执照》，核准上述变更。

本次股权转让后，淮安佳一的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	王晓兵	5.1	51.00
2	范明洲	3.4	34.00
3	金芳	0.3	3.00
4	高玉	0.3	3.00
5	赵梦龙	0.3	3.00
6	管飞	0.2	2.00
7	庄淼	0.2	2.00
8	黄谚	0.2	2.00
合计		10	100.00

(3) 2014 年 10 月第一次增资

2014 年 10 月 18 日，淮安佳一股东会作出决议，同意：公司注册资本增至 541.44 万元，此次新增的 531.44 万元注册资本由新增股东淮安铄金与淮安佳一原股东以



531.44 万元共同认购，其中王晓兵以 259.989024 万元认缴 259.989024 万元，范明洲以 173.326016 万元认缴 173.326016 万元，金芳以 15.293472 万元认缴 15.293472 万元，赵梦龙以 15.293472 万元认缴 15.293472 万元，高玉以 15.293472 万元认缴 15.293472 万元，管飞以 10.195648 万元认缴 10.195648 万元，庄淼以 10.195648 万元认缴 10.195648 万元，黄谚以 10.195648 万元认缴 10.195648 万元，铄金投资以 21.6576 万元认缴 21.6576 万元。

同日，淮安佳一通过了章程修正案。

2014 年 10 月 29 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（信会师报字（2014）第 151391 号），验证：截至 2014 年 10 月 29 日，淮安佳一已收到王晓兵、范明洲、金芳、高玉、赵梦龙、管飞、庄淼、黄谚、淮安铄金缴纳的新增注册资本合计 531.44 万元，均以货币出资。

2014 年 10 月 31 日，江苏省淮安工商局经济技术开发区分局向淮安佳一换发了《营业执照》，核准上述变更。

本次增资后，淮安佳一的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	王晓兵	265.089024	48.96
2	范明洲	176.726016	32.64
3	淮安铄金	21.6576	4.00
4	金芳	15.593472	2.88
5	高玉	15.593472	2.88
6	赵梦龙	15.593472	2.88
7	管飞	10.395648	1.92
8	庄淼	10.395648	1.92
9	黄谚	10.395648	1.92
	合计	541.44	100.00

（4）2014 年 11 月第二次增资

2014 年 10 月 28 日，淮安佳一股东会作出决议，同意：公司注册资本增至 564 万元，新增注册资本 22.56 万元由管文联以 22.56 万元认缴。

同日，淮安佳一通过了章程修正案。

2014 年 11 月 4 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（信会师报字（2014）第 151402 号），验证：截至 2014 年 11 月 3 日，淮安佳一已收到管文联缴纳的新增注册资本合计 22.56 万元，以货币出资。

2014 年 11 月 4 日，江苏省淮安工商局经济技术开发区分局向淮安佳一换发《营业执照》，核准上述变更。

本次增资后，淮安佳一的股权结构如下：



序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	王晓兵	265.089024	47.0016
2	范明洲	176.726016	31.3344
3	管文联	22.56	4.0000
4	淮安铄金	21.6576	3.8400
5	金芳	15.593472	2.7648
6	高玉	15.593472	2.7648
7	赵梦龙	15.593472	2.7648
8	管飞	10.395648	1.8432
9	庄淼	10.395648	1.8432
10	黄谚	10.395648	1.8432
	合计	564	100.0000

(5) 2014 年 11 月第三次增资

2014 年 11 月 1 日，淮安佳一股东会作出决议，同意：公司注册资本增至 597.84 万元，新增注册资本 33.84 万元由平衡创投以 33.84 万元认缴。

2014 年 11 月 7 日，淮安佳一通过了新的公司章程。

2014 年 11 月 11 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（信会师报字（2014）第 151421 号），验证：截至 2014 年 11 月 7 日，淮安佳一已收到平衡创投缴纳的新增注册资本合计 33.84 万元，以货币出资。

2014 年 11 月 21 日，江苏省淮安工商局经济技术开发区分局向淮安佳一换发《营业执照》，核准上述变更。

本次增资后，淮安佳一的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	王晓兵	265.089024	44.3411
2	范明洲	176.726016	29.5608
3	平衡创投	33.84	5.6604
4	管文联	22.56	3.7736
5	淮安铄金	21.6576	3.6226
6	金芳	15.593472	2.6083
7	高玉	15.593472	2.6083
8	赵梦龙	15.593472	2.6083
9	管飞	10.395648	1.7389
10	庄淼	10.395648	1.7389
11	黄谚	10.395648	1.7389
	合计	597.84	100.0000

(6) 2014 年 12 月整体变更为股份公司

2014 年 11 月 22 日，淮安佳一通过股东会决议，同意：（1）公司名称变更为江苏佳一教育科技股份有限公司；（2）以 2014 年 11 月 30 日为审计和资产评估的基准日，公司整体改制变更为股份有限公司，截至基准日的公司全体股东为股份有限公司



发起人，全体发起人同意以有限公司净资产折为 1,800 万股，作为改制变更后的公司注册资本，余额列为改制变更后的公司资本公积，有限公司各股东在股份公司的持股比例在公司改制前后保持一致。

同日，王晓兵、范明洲、金芳、高玉、赵梦龙、管飞、庄淼、黄谚、淮安钰金、管文联、平衡创投签署《关于发起设立江苏佳一教育科技有限公司的发起人协议》，约定：以发起设立的方式将淮安市佳一教育信息咨询有限公司整体变更为江苏佳一教育科技有限公司。

2014 年 12 月 10 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《审计报告》（信会师报字（2014）第 114622 号）。根据前述《审计报告》，截至 2014 年 11 月 30 日，淮安佳一的总资产 2,575.41 万元，净资产 1,894.7 万元。

2014 年 12 月 12 日，银信资产评估有限公司出具《淮安市佳一教育信息咨询有限公司股份制改制净资产价值评估报告》（银信评报字[2014]沪第 0962 号），以 2014 年 11 月 30 日为评估基准日，对淮安佳一的净资产价值进行了评估。根据前述《评估报告》，于评估基准日，采用资产基础法评估后的净资产为 2,551 万元。

2014 年 12 月 14 日，佳一教育召开第一次股东大会，同意：（1）公司类型由有限公司变更为股份公司，采取发起设立的方式，原公司全体股东转为股份公司发起人。全体发起人同意以有限公司截至 2014 年 11 月 30 日经审计的净资产值折 1,800 万股，作为公司注册资本，余额列为公司的资本公积；（2）变更公司名称为江苏佳一教育科技有限公司；（3）变更公司经营期限为长期；（4）免去公司原董事、监事、总经理职务，选举王晓兵、范明洲、袁春燕、管文联、金芳为股份公司董事会成员；选举赵梦龙、管飞为股东代表监事，与职工监事施琴一起组成股份公司监事会。

同日，佳一教育全体股东签署《江苏佳一教育科技有限公司章程》。

2014 年 12 月 14 日，佳一教育职工代表大会通过决议，同意选举施琴为股份公司第一届监事会中的职工代表监事。

2014 年 12 月 14 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（信会师报字[2014]第 114666 号），验证：截至 2014 年 12 月 14 日，佳一教育（筹）已根据有关规定及公司折股方案，以淮安佳一截至 2014 年 11 月 30 日经审计的净资产 18,947,039.97 元，以 1.0526:1 比例折合股份总额 1,800 万股，每股面值 1 元，共计股本 1,800 万元，净资产折股后剩余部分 947,039.97 元计入资本公积。

2014 年 12 月 17 日，江苏省淮安工商局向佳一教育换发《营业执照》，核准上述变更。

佳一教育整体变更为股份有限公司时的股本结构如下：



序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	王晓兵	798.12	44.34
2	范明洲	532.08	29.56
3	平衡创投	101.88	5.66
4	管文联	67.86	3.77
5	淮安烁金	65.16	3.62
6	赵梦龙	46.98	2.61
7	金芳	46.98	2.61
8	高玉	46.98	2.61
9	黄谚	31.32	1.74
10	庄淼	31.32	1.74
11	管飞	31.32	1.74
	合计	1,800	100.0000

(7) 2015 年 7 月新三板挂牌

2015 年 7 月 17 日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司向佳一教育出具《关于同意江苏佳一教育科技股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2015]3573 号），同意佳一教育股票在新三板挂牌。

佳一教育股票于 2015 年 7 月 29 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让，证券简称为佳一教育，证券代码为 833142，转让方式为协议转让，股票种类为人民币普通股，每股面值为 1.00 元，股票总量为 1,800 万股。

佳一教育挂牌时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	王晓兵	798.12	44.34
2	范明洲	532.08	29.56
3	平衡创投	101.88	5.66
4	管文联	67.86	3.77
5	淮安烁金	65.16	3.62
6	赵梦龙	46.98	2.61
7	金芳	46.98	2.61
8	高玉	46.98	2.61
9	黄谚	31.32	1.74
10	庄淼	31.32	1.74
11	管飞	31.32	1.74
	合计	1,800	100.0000

(8) 2016 年 2 月第一次定向增发

2015 年 11 月 22 日，佳一教育与江苏希尔股权投资基金管理有限公司签订《股份认购协议》，江苏希尔股权投资基金管理有限公司以现金认购佳一教育定向发行股份 15 万股，每股价格为 32 元/股，认购股份款总额为 480 万元。



2015年11月24日，佳一教育与平衡创投签订《股份认购协议》，平衡创投以现金认购佳一教育定向发行股份10万股，每股价格为32元/股，认购股份款总额为320万元。

2015年11月24日，佳一教育与北京华盖卓信股权投资合伙企业（有限合伙）签订《股份认购协议》，北京华盖卓信股权投资合伙企业（有限合伙）以现金认购佳一教育定向发行股份10万股，每股价格为32元/股，认购股份款总额为320万元。

2015年11月24日，佳一教育与普惠财务咨询签订《股份认购协议》，普惠财务咨询以现金认购佳一教育定向发行股份6万股，每股价格为32元/股，认购股份款总额为192万元。

2015年11月24日，佳一教育与九江东海中泰股权投资合伙企业（有限合伙）签订《股份认购协议》，九江东海中泰股权投资合伙企业（有限合伙）以现金认购佳一教育定向发行股份15万股，每股价格为32元/股，认购股份款总额为480万元。

2015年12月4日，佳一教育与长江证券股份有限公司签订《股份认购及增资协议》，长江证券股份有限公司以现金认购佳一教育定向发行股份10万股，每股价格为32元/股，认购股份款总额为320万元。

2015年12月4日，佳一教育与开源证券股份有限公司签订《股份认购及增资协议》，开源证券股份有限公司以现金认购佳一教育定向发行股份10万股，每股价格为32元/股，认购股份款总额为320万元。

2015年12月4日，佳一教育与九州证券有限公司签订《股份认购及增资协议》，九州证券有限公司以现金认购佳一教育定向发行股份10万股，每股价格为32元/股，认购股份款总额为320万元。

2015年12月7日，佳一教育与兆驰国际贸易签订《股份认购协议》，兆驰国际贸易以现金认购佳一教育定向发行股份20万股，每股价格为32元/股，认购股份款总额为640万元。

2015年12月10日，佳一教育召开了2015年第三次临时股东大会，审议通过了《关于〈江苏佳一教育科技股份有限公司股票发行方案〉的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次定向发行股票事宜的议案》《关于变更公司股票转让方式为做市转让方式的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理公司变更股票转让方式相关事宜的议案》以及《关于修改公司章程的议案》等议案。

2016年2月2日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司向佳一教育出具《关于江苏佳一教育科技股份有限公司股票发行股份登记的函》（股转系统函[2016]984号），确认佳一教育本次发行股份106万股，其中限售76万股，不予限售30万股。

佳一教育本次定向增发对象合计9名，其中原有股东1名，具体认购情况如下：



序号	名称	认购股份数 (股)	认购金额 (元)	认购方式	是否为在册 股东
1	平衡创投	100,000	3,200,000	现金	是
2	长江证券股份有限公司	100,000	3,200,000	现金	否
3	开源证券股份有限公司	100,000	3,200,000	现金	否
4	九州证券有限公司	100,000	3,200,000	现金	否
5	北京华盖卓信股权投资合伙企业(有限合伙)	100,000	3,200,000	现金	否
6	九江东海中泰股权投资合伙企业(有限合伙)	150,000	4,800,000	现金	否
7	江苏希尔股权投资基金管理有限公司	150,000	4,800,000	现金	否
8	普惠财务咨询	60,000	1,920,000	现金	否
9	兆驰国际贸易	200,000	6,400,000	现金	否
合计		1,060,000	33,920,000	-	-

2015年12月29日,立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(信会师报字[2015]第152077号),验证:截至2015年12月24日,佳一教育本次定向增发发行人民币普通股106万股,每股发行价格32元,共计募集货币资金3,392万元,扣除其他发行费用10万元,实际募集资金净额为3,382万元;其中新增注册资本106万元,增加资本公积(股本溢价)3,276万元,各股东全部以货币出资。

2016年2月23日,佳一教育通过了章程修正案。

2016年2月26日,淮安市工商局向佳一教育换发《营业执照》,核准上述变更。

本次定向增发完成后,佳一教育总股本增至19,060,000股。

本次股票发行完成后,股东人数为19人,佳一教育前十名股东持股情况如下:

序号	股东姓名/名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	王晓兵	798.12	41.87
2	范明洲	532.08	27.92
3	平衡创投	111.88	5.87
4	管文联	67.86	3.56
5	淮安铄金	65.16	3.42
6	金芳	46.98	2.46
7	高玉	46.98	2.46
8	赵梦龙	46.98	2.46
9	管飞	31.32	1.64
10	庄淼	31.32	1.64
11	黄彦	31.32	1.64
	合计	1,810	94.94

(9) 2016年4月权益分派

2016年3月24日,佳一教育召开2015年度股东大会,审议通过《关于公司2015年度利润分配方案的议案》,同意:以公司现有总股本19,060,000股为基数,向全体



股东每 10 股转增 17 股，每 10 股派 6 元现金，权益分派前公司总股本为 19,060,000 股，权益分派后总股本增至 51,462,000 股。

同日，佳一教育通过章程修正案。

2016 年 4 月 6 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（信会师报字[2016]第 116696 号），验证：截至 2016 年 4 月 6 日，佳一教育已将资本公积 32,402,000 元转增股本。

2016 年 4 月 18 日，淮安市工商局向佳一教育换发《营业执照》，核准上述变更。

(10) 2017 年 2 月定向增发

2016 年 12 月 27 日，佳一教育召开 2016 年第三次临时股东大会，审议通过《关于〈江苏佳一教育科技股份有限公司股票发行方案〉的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次定向发行股票事宜的议案》《关于修改公司章程的议案》等议案。

同日，佳一教育通过章程修正案。

2017 年 1 月 3 日，佳一教育与平衡创投签订《股份认购协议》，平衡创投以现金认购佳一教育定向发行股份 1,583,531 股，每股价格为 12.63 元/股，认购股份款总额为 2,000 万元。

2017 年 1 月 3 日，佳一教育与普惠财务咨询签订《股份认购协议》，普惠财务咨询以现金认购佳一教育定向发行股份 142,518 股，每股价格为 12.63 元/股，认购股份款总额为 180 万元。

2017 年 1 月 3 日，佳一教育与北京柏香园商贸有限公司签订《股份认购协议》，北京柏香园商贸有限公司以现金认购佳一教育定向发行股份 791,766 股，每股价格为 12.63 元/股，认购股份款总额为 1,000 万元。

2017 年 1 月 3 日，佳一教育与合福投资签订《股份认购协议》，上海合福投资管理有限公司以现金认购佳一教育定向发行股份 791,766 股，每股价格为 12.63 元/股，认购股份款总额为 1,000 万元。

2017 年 1 月 3 日，佳一教育与上海凯宝股权投资管理有限公司签订《股份认购协议》，上海凯宝股权投资管理有限公司以现金认购佳一教育定向发行股份 649,248 股，每股价格为 12.63 元/股，认购股份款总额为 820 万元。

2017 年 1 月 4 日，佳一教育与长江证券股份有限公司签订《股份认购及增资协议》，长江证券股份有限公司以现金认购佳一教育定向发行股份 2,375,296 股，每股价格为 12.63 元/股，认购股份款总额为 3,000 万元。

佳一教育本次定向增发对象合计 6 名，其中原有股东 3 名，具体认购情况如下：



序号	名称	认购股份数 (股)	认购金额(元)	认购方式	是否为在 册股东
1	平衡创投	1,583,531	20,000,000	现金	是
2	长江证券股份有限公司	2,375,296	30,000,000	现金	是
3	普惠财务咨询	142,518	1,800,000	现金	是
4	北京柏香园商贸有限公司	791,766	10,000,000	现金	否
5	上海凯宝股权投资管理有 限公司	649,248	8,200,000	现金	否
6	合福投资	791,766	10,000,000	现金	否
合计		6,334,125	80,000,000	-	-

2017年1月12日,立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(信会师报字[2017]第ZA10018号),验证:截至2017年1月10日,佳一教育本次定向增发发行人民币普通股633.4125万股,每股发行价格12.63元,共计募集货币资金8,000万元,扣除其他发行费用17.5万元,实际募集资金净额为7,982.5万元;其中新增注册资本633.4125万元,增加资本公积(股本溢价)7,349.0875万元,各股东全部以货币出资;变更后的累计注册资本57,796,125元,实收资本(股本)57,796,125元。

2017年1月23日,全国中小企业股份转让系统有限责任公司向佳一教育出具《关于江苏佳一教育科技股份有限公司股票发行股份登记的函》(股转系统函[2017]605号),确认佳一教育本次发行股份633.4125万股,其中限售0万股,不予限售633.4125万股。

2017年2月15日,中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具了《证券持有人名册》,本次股票发行完成后,佳一教育前十名股东持股情况如下:

序号	股东姓名/名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	王晓兵	2,154.9240	37.2849
2	范明洲	1,436.6160	24.8567
3	平衡创投	460.4291	7.9665
4	长江证券股份有限公司	263.3596	4.5550
5	管文联	183.2220	3.1701
6	淮安铄金	175.9320	3.0440
7	赵梦龙	126.8460	2.1947
8	金芳	126.8460	2.1947
9	高玉	126.8460	2.1947
10	管飞	84.5640	1.4632
11	庄淼	84.5640	1.4632
12	黄谚	84.5640	1.4632
	合计	5,308.7127	91.8509

本次定向增发完成后,佳一教育总股本增至57,796,125股。

2017年2月23日,淮安市工商局向佳一教育换发《营业执照》,核准上述变更。

(11) 2018年2月新三板摘牌



2017年12月29日，佳一教育第一届董事会第二十五次会议审议通过了《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案》及其他相关议案。

2018年1月13日，佳一教育召开2018年第一次临时股东大会，审议通过《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案》。

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的《关于同意江苏佳一教育科技股份有限公司股票终止在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2018]477号），以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司于2018年1月31日发布的《关于江苏佳一教育科技股份有限公司股票终止挂牌的公告》（股转系统公告[2018]109号），佳一教育股票自2018年2月6日起在全国中小企业股份转让系统终止挂牌。

2018年2月5日，佳一教育发布《关于公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的公告》。

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司于2018年2月1日出具的《证券持有人名册》并经佳一教育确认，于摘牌时，佳一教育的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	王晓兵	2,154.9240	37.2849
2	范明洲	1,335.7160	23.1109
3	平衡创投	460.4291	7.9664
4	长江证券股份有限公司	263.2596	4.5550
5	管文联	183.2220	3.1701
6	淮安铄金	175.9320	3.0440
7	金芳	126.8460	2.1947
8	高玉	126.8460	2.1947
9	赵梦龙	126.8460	2.1947
10	管飞	84.5640	1.4632
11	庄淼	84.5640	1.4632
12	黄谚	84.5640	1.4632
13	北京柏香园商贸有限公司	79.1766	1.3699
14	合福投资	79.1766	1.3699
15	瑞力骄阳投资	67.3000	1.1644
16	上海凯宝股权投资管理有限公司	64.9248	1.1233
17	兆驰国际贸易	54.0000	0.9343
18	九州东海中泰股权投资合伙企业（有限合伙）	40.5000	0.7007
19	江苏希尔股权投资基金管理有限公司	40.5000	0.7007
20	瑞衍和煦投资	33.6000	0.5814
21	普惠财务咨询	30.4518	0.5269
22	北京华盖卓信股权投资合伙企业（有限合伙）	27.0000	0.4672
23	许晓波	13.9200	0.2408
24	蔡金龙	8.9000	0.1540



序号	股东姓名/名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
25	丁元元	8.3000	0.1436
26	景砚秋	7.0000	0.1211
27	王宝华	5.8000	0.1004
28	徐斌	4.7000	0.0813
29	何学胜	1.4500	0.0251
30	叶昌勇	1.3000	0.0225
31	王晔	1.2000	0.0208
32	程娅	1.0000	0.0173
33	朱闻	1.0000	0.0173
34	张贞莲	0.3000	0.0052
35	芦红	0.3000	0.0052
36	曹霞	0.1000	0.0017
	合计	5,779.6125	100.0000

(12) 2018年3月新三板摘牌后第一次股权转让

2018年3月15日,北京柏香园商贸有限公司与王晓兵签订《出资转让协议》,约定:北京柏香园商贸有限公司将其持有的佳一教育791,766股股份(对应注册资本1.3699%)以13,697,551.80元的对价转让予王晓兵。

2018年3月15日,江苏希尔股权投资基金管理有限公司与王万武签订《出资转让协议》,约定:江苏希尔股权投资基金管理有限公司将其持有的佳一教育405,000股股份(对应注册资本0.7007%)以7,006,500.00元的对价转让予王万武。

2018年3月16日,丁元元与王万武签订《出资转让协议》,约定:丁元元将其持有的佳一教育83,000股股份(对应注册资本0.1436%)以1,435,900.00元的对价转让予王万武。

2018年3月16日,王宝华与钟嘉宏签订了《出资转让协议》,约定:王宝华将其持有的佳一教育58,000股股份(对应注册资本0.1004%)以1,003,400.00元的对价转让予钟嘉宏。

2018年3月16日,朱闻与钟嘉宏签订了《出资转让协议》,约定:朱闻将其持有的佳一教育10,000股股份(对应注册资本0.0173%)以173,000.00元的对价转让予钟嘉宏。

2018年3月17日,北京华盖卓信股权投资合伙企业(有限合伙)与钟嘉宏签订《出资转让协议》,约定:北京华盖卓信股权投资合伙企业(有限合伙)将其持有的佳一教育58,000股股份(对应注册资本0.1004%)以1,003,400元的对价转让予钟嘉宏。

2018年3月17日,北京华盖卓信股权投资合伙企业(有限合伙)与李艳兵签订《出资转让协议》,约定:北京华盖卓信股权投资合伙企业(有限合伙)将其持有的佳一教育212,000股股份(对应注册资本0.3668%)以3,667,600.00元的对价转让予李艳兵。



2018年5月7日,九江东海中泰股权投资合伙企业(有限合伙)与王晓兵签订《股权转让协议》,约定:九江东海中泰股权投资合伙企业(有限合伙)将其持有的佳一教育345,000股股份(对应注册资本0.5969%)以5,968,500.00元的对价转让予王晓兵。

2018年5月7日,九江东海中泰股权投资合伙企业(有限合伙)与钟嘉宏签订《股权转让协议》,约定:九江东海中泰股权投资合伙企业(有限合伙)将其持有的佳一教育60,000股股份(对应注册资本0.1038%)以1,038,000.00元的对价转让予钟嘉宏。

此次变更后,佳一教育的股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	王晓兵	2,268.6006	39.2518
2	范明洲	1,335.7160	23.1109
3	平衡创投	460.4291	7.9664
4	长江证券股份有限公司	263.2596	4.5550
5	管文联	183.2200	3.1701
6	淮安铄金	175.9320	3.0440
7	金芳	126.8460	2.1947
8	高玉	126.8460	2.1947
9	赵梦龙	126.8460	2.1947
10	管飞	84.5640	1.4632
11	庄淼	84.5640	1.4632
12	黄谚	84.5640	1.4632
13	合福投资	79.1766	1.3699
14	瑞力骄阳投资	67.3000	1.1644
15	上海凯宝股权投资管理有限公司	64.9248	1.1233
16	兆驰国际贸易	54.0000	0.9343
17	王万武	48.8000	0.8443
18	瑞衍和煦投资	33.6000	0.5814
19	普惠财务咨询	30.4518	0.5269
20	李艳兵	21.2000	0.3668
21	钟嘉宏	18.6000	0.3218
22	许晓波	13.9200	0.2408
23	蔡金龙	8.9000	0.1540
24	景砚秋	7.0000	0.1211
25	徐斌	4.7000	0.0813
26	何学胜	1.4500	0.0251
27	叶昌勇	1.3000	0.0225
28	王晔	1.2000	0.0208
29	程娅	1.0000	0.0173
30	张贞莲	0.3000	0.0052
31	芦红	0.3000	0.0052
32	曹霞	0.1000	0.0017
	合计	5,779.61	100.0000

(13) 2018年6月新三板摘牌后第一次增资扩股和第二次股权转让



2018年6月，佳一教育与史德强、邢玉梅、杨杰、汪良军及南京进优签署了协议，约定：佳一教育以每股17.3元的价格向史德强、邢玉梅、杨杰、汪良军及南京进优发行股份2,804,046股，合计4,851.00万元。

2018年7月，佳一教育（作为受让方）与王万武、叶保红、李艳兵、朱小柳（作为出让方）、宿迁班比诺斯教育有限公司、宿迁中豪幼儿园、宿迁翡翠蓝湾幼儿园签署了《股权转让协议》，约定由王万武、叶保红、李艳兵、朱小柳将所持宿迁班比诺斯教育有限公司100%股权作价38,475,000元转让给佳一教育，佳一教育以50%现金及50%发行股份的方式支付对价，以每股人民币17.3元作价向出让方发行111.1994万股股份。其中，佳一教育向王万武发行61.1596万股，向叶保红发行38.9198万股，向李艳兵发行5.56万股，向朱小柳发行5.56万股。本次增资扩股后，佳一教育的注册资本增至6,171.2165万股。

2018年9月26日，王晓兵与文志国签订了《出资转让协议》，约定：王晓兵将其持有的佳一教育867,052股股份（对应注册资本1.5%）以每股人民币17.3元的价格（合计1,500万元）转让予文志国。

2018年10月15日，佳一教育作出《2018年第三次临时股东大会决议》，决定变更注册资本为6,171.2165万元。

同日，佳一教育通过新的公司章程。

2018年10月22日，淮安市行政审批局向佳一教育换发《营业执照》，核准上述变更。

本次股权转让及增资后，佳一教育的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	王晓兵	2,181.8954	35.3560
2	范明洲	1,335.7160	21.6443
3	平衡创投	460.4291	7.4609
4	长江证券股份有限公司	263.2596	4.2659
5	史德强	217.8780	3.5306
6	管文联	183.2220	2.9690
7	淮安铄金	175.9320	2.8508
8	金芳	126.8460	2.0554
9	高玉	126.8460	2.0554
10	赵梦龙	126.8460	2.0554
11	王万武	109.9596	1.7818
12	文志国	86.7052	1.4050
13	管飞	84.5640	1.3703
14	庄淼	84.5640	1.3703
15	黄谚	84.5640	1.3703
16	合福投资	79.1766	1.2830
17	瑞力骄阳投资	67.3000	1.0905
18	上海凯宝股权投资管理有限公司	64.9248	1.0521
19	兆驰国际贸易	54.0000	0.8750



序号	股东姓名/名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
20	叶保红	38.9198	0.6307
21	南京进优	35.3602	0.5730
22	瑞衍和煦投资	33.6000	0.5445
23	普惠财务咨询	30.4518	0.4934
24	李艳兵	26.7600	0.4336
25	钟嘉宏	18.6000	0.3014
26	许晓波	13.9200	0.2256
27	邢玉梅	10.2329	0.1658
28	杨杰	10.2329	0.1658
29	蔡金龙	8.9000	0.1442
30	景砚秋	7.0000	0.1134
31	汪良军	6.7006	0.1086
32	朱小柳	5.5600	0.0901
33	徐斌	4.7000	0.0762
34	何学胜	1.4500	0.0235
35	叶昌勇	1.3000	0.0211
36	王晔	1.2000	0.0194
37	程娅	1.0000	0.0162
38	张贞莲	0.3000	0.0049
39	芦红	0.3000	0.0049
40	曹霞	0.1000	0.0016
	合计	6,171.2165	100.0000

(14) 2018年11月新三板摘牌后第三次股权转让和第二次增资扩股

2018年9月至11月,为优化上市前股权结构,新三板进入的部分股东向佳一教育员工华里、林峻及外部股东徐红兵进行了一系列股权转让,具体情况如下:

2018年9月30日,芦红与华里签订《出资转让协议》,约定:芦红将其持有的佳一教育3,000股股份以每股17.3元的价格转让予华里。

2018年10月22日,徐斌与华里签订《出资转让协议》,约定:徐斌将其持有的佳一教育6,000股股份以每股17.3元的价格转让予华里。

2018年10月24日,何学胜与华里签订《出资转让协议》,约定:何学胜将其持有的佳一教育14,500股股份以每股17.3元的价格转让予华里。

2018年10月26日,景砚秋与林峻签订《出资转让协议》,约定:景砚秋将其持有的佳一教育52,600股股份以每股17.3元的价格转让予林峻。

2018年10月26日,景砚秋与华里签订《出资转让协议》,约定:景砚秋将其持有的佳一教育17,400股股份以每股17.3元的价格转让予华里。

2018年11月1日,曹霞与华里签订《出资转让协议》,约定:曹霞将其持有的佳一教育1,000股股份以每股17.3元的价格转让予华里。



2018年11月6日，上海凯宝股权投资管理有限公司与徐红兵签订《出资转让协议》及《股权转让补充协议》，约定：上海凯宝股权投资管理有限公司将其持有的佳一教育649,248股股份（对应注册资本1.05%）以11,231,990元的价格转让予徐红兵。

2018年11月9日，程娅与华里签订《出资转让协议》，约定：程娅将其持有的佳一教育10,000股股份以每股17.3元的价格转让予华里。

2018年11月12日，叶昌勇与华里签订《出资转让协议》，约定：叶昌勇将其持有的佳一教育13,000股股份以每股17.3元的价格转让予华里。

2018年11月14日，张贞莲与华里签订《出资转让协议》，约定：张贞莲将其持有的佳一教育3,000股股份以每股17.3元的价格转让予华里。

2018年10月14日，王晔与华里签订《出资转让协议》，约定：王晔将其持有的佳一教育12,000股股份以每股17.3元的价格转让予华里。

2018年11月17日，佳一教育与瑞力骄阳投资签署《关于江苏佳一教育科技股份有限公司增资扩股协议》，约定：瑞力骄阳投资以24,998,500元认购佳一教育1,445,000股股份（对应2.2879%股权），每股价格为17.3元。

2018年11月12日，佳一教育2018第四次临时股东大会作出决议，决定变更注册资本为6,315.7165万元。同日，佳一教育通过章程修正案。

2018年11月22日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（信会师报字[2017]第ZA52470号），截至2018年11月15日，佳一教育已收到新增出资款24,998,500元，其中，新增注册资本1,445,000元，增加资本公积23,553,500元；变更后累计注册资本63,157,165元，实收资本本63,157,165元。

2018年11月19日，淮安市行政审批局向佳一教育换发《营业执照》，核准上述变更。

本次股权转让及增资后，佳一教育的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	王晓兵	2,181.8954	34.5471
2	范明洲	1,335.7160	21.1491
3	平衡创投	460.4291	7.2902
4	长江证券股份有限公司	263.2596	4.1683
5	史德强	217.8780	3.4498
6	瑞力骄阳投资	211.8000	3.3535
7	管文联	183.2220	2.9010
8	淮安铄金	175.9320	2.7856
9	金芳	126.8460	2.0084
10	高玉	126.8460	2.0084
11	赵梦龙	126.8460	2.0084
12	王万武	109.9596	1.7410
13	文志国	86.7052	1.3728
14	管飞	84.5640	1.3389



序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
15	庄淼	84.5640	1.3389
16	黄谚	84.5640	1.3389
17	合福投资	79.1766	1.2536
18	徐红兵	64.9248	1.0280
19	兆驰国际贸易	54.0000	0.8550
20	叶保红	38.9198	0.6162
21	南京进优	35.3602	0.5599
22	瑞衍和煦投资	33.6000	0.5320
23	普惠财务咨询	30.4518	0.4822
24	李艳兵	26.7600	0.4237
25	钟嘉宏	18.6000	0.2945
26	许晓波	13.9200	0.2204
27	邢玉梅	10.2329	0.1620
28	杨杰	10.2329	0.1620
29	蔡金龙	8.9000	0.1409
30	华里	7.9900	0.1265
31	汪良军	6.7006	0.1061
32	朱小柳	5.5600	0.0880
33	林峻	5.2600	0.0833
34	徐斌	4.1000	0.0649
	合计	6,315.7165	100.0000

(15) 2018 年 12 月新三板摘牌后第四次股权转让

佳一教育与王万武、叶保红、李艳兵、朱小柳以及宿迁班比诺斯教育有限公司、宿迁中豪幼儿园、宿迁翡翠蓝湾幼儿园签署了《终止协议》，同意终止各方于 2018 年 7 月签订的《股权转让协议》，且各方之间互不就此承担违约责任；就佳一教育根据《股权转让协议》约定已向王万武、叶保红、李艳兵、朱小柳发行的股份，各方确认王万武、叶保红、李艳兵、朱小柳尚未实缴且仍由有义务按照佳一教育确认的方式尽快实缴，佳一教育同意由王万武、叶保红、李艳兵、朱小柳（或其持有的该等股份的经佳一教育同意的受让方）以现金方式进行实缴，具体事宜由各相关方另行签订股份发行协议/增资协议予以确定。

根据《终止协议》的上述约定，各方经协商一致，同意就前述终止的《股权转让协议》约定的王万武、叶保红、李艳兵、朱小柳以所持宿迁班比诺斯教育有限公司部分股权认缴佳一教育新增注册资本调整为王万武、叶保红、李艳兵以现金认缴该等新增注册资本，并由王万武、叶保红、朱小柳分别与李艳兵签署股份转让协议，基于此，各方分别签署了如下协议：

2018 年 10 月 22 日，佳一教育与王万武签订《增资扩股协议》，约定：王万武以人民币 17.3 元/股，即现金 7,237,489.60 元的价格认购佳一教育增加发行的 418,352 股股份。



2018年10月22日，佳一教育与叶保红签订《增资扩股协议》，约定：叶保红以人民币17.3元/股，即现金2,000,001.10元的价格认购佳一教育增加发行的115,607股股份。

2018年10月22日，佳一教育与李艳兵签订《增资扩股协议》，约定：李艳兵以17.3元/股，即现金10,000,005.50元的价格认购佳一教育增加发行的578,035股股份。

2018年12月25日，王万武与李艳兵签订《出资转让协议》，约定：王万武将其持有的佳一教育193,244股股份（对应注册资本0.3060%）以3,343,121.20元的价格转让予李艳兵。

2018年12月25日，叶保红与李艳兵签订《出资转让协议》，约定：叶保红将其持有的佳一教育273,591股股份（对应注册资本0.4332%）以4,733,124.30元的价格转让予李艳兵。

2018年12月25日，朱小柳与李艳兵签订《出资转让协议》，约定：朱小柳将其持有的佳一教育55,600股股份（对应注册资本0.0880%）以961,880.00元的价格转让予李艳兵。

2018年12月28日，长江证券股份有限公司与南京铄金签署《股份转让协议》，约定：长江证券股份有限公司将其持有的佳一教育2,632,596股股份（占公司注册资本4.1683%）以37,015,420元转让予南京铄金。此次转让后，长江证券不再持有佳一教育股份。

2018年12月15日，佳一教育通过《2018第五次临时股东大会决议》，同意通过章程修改案。

同日，佳一教育通过章程修正案。

2018年12月28日，淮安市行政审批局出具《公司备案通知书》，核准上述变更备案。

本次股权转让后，佳一教育的股权结构如下所示：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	王晓兵	2,181.8954	34.5471
2	范明洲	1,335.716	21.1491
3	平衡创投	460.4291	7.2902
4	南京铄金	263.2596	4.1683
5	史德强	217.878	3.4498
6	瑞力骄阳投资	211.8	3.3535
7	管文联	183.222	2.9010
8	淮安铄金	175.932	2.7856
9	金芳	126.846	2.0084
10	高玉	126.846	2.0084
11	赵梦龙	126.846	2.0084
12	王万武	90.6352	1.4356



序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
13	文志国	86.7052	1.3728
14	管飞	84.564	1.3389
15	庄淼	84.564	1.3389
16	黄谚	84.564	1.3389
17	合福投资	79.1766	1.2536
18	李艳兵	79.0035	1.2509
19	徐红兵	64.9248	1.0280
20	兆驰国际贸易	54	0.8550
21	南京进优	35.3602	0.5599
22	瑞衍和煦投资	33.6	0.5320
23	普惠财务咨询	30.4518	0.4822
24	钟嘉宏	18.6	0.2945
25	许晓波	13.92	0.2204
26	叶保红	11.5607	0.1830
27	邢玉梅	10.2329	0.1620
28	杨杰	10.2329	0.1620
29	蔡金龙	8.9	0.1409
30	华里	7.99	0.1265
31	汪良军	6.7006	0.1061
32	林峻	5.26	0.0832
33	徐斌	4.1	0.0649
	合计	6,315.7165	100.0000

3. 企业近年经营管理及财务状况

(1) 企业经营状况

佳一教育是一家教育内容提供商,公司以 K-12 课外教育培训服务和教学解决方案输出等业务作为主营业务,其他业务包括国际幼儿园教育和房屋租赁业务等。其中,报告期内 K-12 课外教育培训服务收入占主营业务收入比例约 90%,为佳一教育最主要的业务类型。佳一教育 K-12 课外教育培训服务涵盖小学、初中及高中的主要学科(包括数学、语文及英语),致力于通过提供优质的教育产品来改变学生学习方式,满足学生个性化学习需求。自成立以来,佳一教育积极发展和扩大华东地区特别是江苏省内的课外教育培训中心网络,截至本报告书出具日,佳一教育在全国运营了共 66 个直营校区且均已取得营利性民办学校许可证,其中江苏省内校区数量为 63 家,主要位于南京、淮安、宿迁、连云港、苏州、扬州和无锡等城市,形成较为显著的区域优势,并积极拓展了包括浙江杭州、安徽合肥和滁州等江苏省外市场。得益于华东地区经济的增长、该等地区市场上对 K-12 课外教育培训服务不断增加以及自身外延式发展路径,佳一教育 2018 年和 2019 年 K-12 课外教育培训服务收入分别为 16,059.16 万元和 30,642.23 万元,实现快速增长。



佳一教育教学解决方案输出业务主要系以 K12 阶段全国区域教育培训机构为目标客户，为其提供全套教学解决方案，包括提供办学支持、课程输出、资源供给、教材销售、师资培训、教学平台等业务内容。截至本报告书出具日，佳一教育已累计为全国超过 2,000 家 K-12 课外教育机构提供教学解决方案服务，使佳一教育获得了全国范围的市场认可，并提高了佳一教育在行业中的声誉。通过与这些教育机构的合作，佳一教育可以更好地了解他们经营的区域市场，发现行业的最新趋势，从而改进教学方法，并改进课程和教材的设计，与佳一教育其他业务形成良好互动。

除 K-12 课外教育培训服务和教学解决方案输出业务在国内布局下沉市场之外，佳一教育在英国成立全资子公司佳一国际教育投资集团有限公司，通过该子公司投资英国 EZ education 在线公司，实现数学互联网教育国际化推广；通过该子公司全资收购英国 Bambinos Limited 幼教集团，布局海外学前教育。

（2）截止报告日企业主要经营资质和教师资质方面

1）课外培训机构办学资质

截止报告日，佳一教育 66 个校区已取得《中华人民共和国民办学校办学证》或办学批复文件，校区分布在淮安、宿迁、南京、连云港等地区。

2）出版物经营许可证

序号	单位名称	许可证编号	经营范围	审批部门	有效期
1	北京市佳一引航教育科技有限公司	新出发京零字第海 090033 号	图书、报纸、期刊、电子出版物、音像作品零售	北京市海淀区文化委员会	2016 年 2 月 22 日至 2022 年 4 月 30 日
2	南京书韵	新出发 A 栖字第 385 号	图书、报纸、期刊、电子出版物、音像制品零售	南京市栖霞区文化局	2020 年 5 月 21 日至 2024 年 3 月 31 日

3）在线教育资质

a. 增值电信业务经营许可证

序号	单位名称	许可证编号	业务种类	发证机关	有效期
1.	北京市佳一引航教育科技有限公司	京 ICP 证 110270 号	第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）	北京市通信管理局	2016 年 2 月 26 日至 2021 年 2 月 26 日
2.	江苏佳一教育科技股份有限公司	苏 B2-20160541	第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）	江苏省通信管理局	2016 年 11 月 18 日至 2021 年 11 月 18 日
3.	南京佳一软件	苏 B2-20190048	信息服务业务（仅限互联网信息服务）	江苏省通信管理局	2019 年 2 月 1 日至 2024 年 2 月 1 日



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

			务)		
4.	上海佳一互学软件科技有限公司	沪B2-20180849	第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）	上海市通信管理局	2018年12月6日至2023年12月6日

b. 教育移动互联网应用程序备案

序号	单位名称	应用名称	服务方式	服务类型	应用类型	归属地
1.	佳一教育	佳教研	直播	教育教学	平板端	江苏省
2.		佳学习	直播	教育教学	平板端	江苏省
3.		MTPS 学生版	直播，中小学学科培训	教育教学，家校互动	手机端	江苏省
4.		MTPS 教师版	直播，中小学学科培训	教育教学，家校互动	手机端	江苏省
5.		MTPS 教师版	直播，中小学学科培训	教育教学，家校互动	平板端	江苏省
6.		佳一教育家长版	收费	教育管理，家校互动	手机端	江苏省
7.		点津作文 家长版	收费	教育管理，家校互动	手机端	江苏省
8.	上海佳一互学	佳一云数学	收费	教育教学	手机端	上海市
9.		佳一云数学机构版	收费	教育管理	手机端	上海市

c. 全国校外线上培训管理服务平台备案

序号	平台名称	域名地址	备案状态
1.	佳一云数学	http://www.yunshuxue.com	已通过
2.	佳一教育平台（佳一数学办学云平台）	http://pt.jysx.net	【备案中，处于已核验状态】
3.	佳一教学平台	http://jx.jiayijiaoyu.cn	已通过
4.	佳一智慧教学平台	http://ixue.jiayijiaoyu.cn	已通过

(3) 企业组织结构、人力资源及管理层构成情况

1) 截止评估基准日，佳一教育的经营管理结构图如下：



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告



2) 截止报告出具日，佳一教育及其境内控股子公司的分支机构

序号	分公司名称	负责人	成立日期	经营范围	营业场所
1.	江苏佳一教育科技股份有限公司盱眙分公司	范明洲	2015 年 12 月 2 日	教育软件开发、教育软件服务；教育信息咨询；非学历短期培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	盱眙县盱城都梁大道南侧都梁名郡 12 号楼 109 室
2.	江苏佳一教育科技股份有限公司灌南分公司	范明洲	2015 年 12 月 22 日	教育软件开发、教育软件服务；教育信息咨询；非学历计算机短期培训（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	灌南县新安镇新兴南路 66-1 号
3.	宿迁昂佳教育科技有限公司第一分公司	李艳兵	2018 年 1 月 8 日	为总公司承揽以下业务：教育软件开发、教育软件服务；教育信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	宿迁市宿城区上海城黄运路 2-C、2-D
4.	宿迁昂佳教育科技有限公司第二分公司	王万武	2018 年 1 月 8 日	为总公司承揽以下业务：教育软件开发、教育软件服务；教育信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	宿迁市宿城区中山路 20 号东方商厦二层
5.	宿迁市宿豫区三童教育培训中心有限公司都市晨光分公司	王晓兵	2019 年 1 月 9 日	中小学语文、中小学数学、中小学英语培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	宿迁市宿豫区都市晨光 6#楼 31-35 商铺
6.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司树人分公司	李艳兵	2019 年 10 月 9 日	中小学文化辅导。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	宿迁市宿城区树人花园 S2#门面房 1-3 楼
7.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司洋河新区分公司	李艳兵	2019 年 4 月 30 日	中小学文化辅导。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	宿迁市洋河新区洋河镇华地万象城市广场西区 2 号楼 3 楼
8.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司宝龙分公司	李艳兵	2019 年 4 月 30 日	中小学文化辅导。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	宿迁市宿城区宝龙商业广场 1 号楼 301-312 商业用房



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	分公司名称	负责人	成立日期	经营范围	营业场所
9.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司府东大厦分公司	李艳兵	2019年4月30日	中小学文化辅导。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	宿迁市市府东路府东大厦1-2层
10.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司上海城分公司	李艳兵	2019年4月30日	中小学文化辅导。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	宿迁市宿城区上海城二楼2-A、2-B、2-C、2-D、2-N-1、2-N-2、2-N-3、2-N-4,三楼3-A、3-B、3-C、3-D、3-E,中山楼1-Z-1
11.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司经开区分公司	李艳兵	2019年4月2日	中小学文化辅导。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	宿迁经济技术开发区西湖公寓201铺
12.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司金港花园分公司	李艳兵	2019年3月22日	中小学文化辅导。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	宿迁市宿城区金港花园33幢2-33-1/2/10
13.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司金田分公司	李艳兵	2019年3月20日	中小学文化辅导。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	宿迁市宿城区黄河南路金田湖畔1号楼三楼(C301-C310、C322-C326)、四楼(北侧413-421、南侧)
14.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司苏宁分公司	李艳兵	2019年3月20日	中小学文化辅导。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	宿迁市宿城区苏宁广场A区二楼202号商铺
15.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司青海湖路分公司	汪丽	2020年5月6日	许可项目:面向中小学生实施学科类培训的营利性民办培训机构(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)	宿迁经济技术开发区青海湖路城市之家二楼
16.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司金鹰广场分公司	王万武	2020年5月11日	许可项目:面向中小学生实施学科类培训的营利性民办培训机构(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)	宿迁市宿城区金鹰天地广场C区C04-301号
17.	宿迁市宿豫区三童教育培训中心有限公司千鸟园分公司	王万武	2020年5月25日	许可项目:面向中小学生实施学科类培训的营利性民办培训机构(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)	宿迁市宿豫区宿豫区千鸟园西侧湘江路步行街3幢20号
18.	淮安市淮阴区佳一教育培训有限公司幸福城点	王晓兵	2019年1月2日	中小学文化、艺术培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	淮安市淮阴区北京东路幸福城A2-301室
19.	淮安市洪泽区佳一教育培训中心有限公司中兴名都教学点	王晓兵	2019年2月2日	文化培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	淮安市洪泽区中兴名都63A幢S1室、S2室
20.	淮安市清江浦区佳一教育培训中心有限公司新淮中花园教学点	王晓兵	2019年12月30日	中小学文化教育培训(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	淮安市清江浦区新淮中花园2号商业楼1室



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	分公司名称	负责人	成立日期	经营范围	营业场所
21.	淮安市清江浦区佳一教育培训中心有限公司香格里拉教学点	王晓兵	2019年8月16日	文化教育培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	淮安市清江浦区香格里拉国际花园D区18号楼28-140室
22.	淮安市清江浦区佳一教育培训中心有限公司东大院教学点	王晓兵	2019年8月16日	文化教育培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	淮安市清江浦区市委东大院18号楼二层西一半和三、四层
23.	淮安市清江浦区佳一教育培训中心有限公司健康路教学点	王晓兵	2019年8月16日	文化教育培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	淮安市清江浦区健康东路98号商业综合楼301室
24.	淮安市清江浦区佳一教育培训中心有限公司水韵天成教学点	王晓兵	2019年8月16日	文化教育培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	淮安市清江浦区榕兴水韵天成银杏苑2号商业2段9-10、9-12
25.	淮安市清江浦区佳一教育培训中心有限公司北京路教学点	王晓兵	2019年8月14日	文化教育培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	淮安市清江浦区紫晶花苑5号楼11号门面房
26.	淮安市清江浦区佳一教育培训中心有限公司兴业广场教学点	王晓兵	2019年8月13日	文化教育培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	淮安市清江浦区兴业国际商业广场裙房1-101、104室
27.	淮安市清江浦区佳一教育培训中心有限公司淮海南路教学点	王晓兵	2020年4月17日	许可项目:面向中小学生实施学科类培训的营利性民办培训机构(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)	淮安市清江浦区淮海南路65号1幢2层
28.	淮安市清江浦区佳一教育培训中心有限公司颐高广场教学点	王晓兵	2020年8月3日	许可项目:面向中小学生实施学科类培训的营利性民办培训机构(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)	淮安市清江浦区淮海北路1号颐高广场1层
29.	连云港佳一课外培训中心有限公司海州分公司	王晓兵	2019年9月24日	文化艺术培训(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	连云港市海州区巨龙南路59号八佰城市走廊1号楼304室
30.	灌南佳一培训中心有限公司桥西分公司	王晓兵	2020年1月15日	小学语文、数学、英语培训;初中语文、数学、英语培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	连云港市灌南县世纪尊园商业1#楼111,112,113室
31.	南京新点津教育培训中心有限公司中山路分公司	范明洲	2019年12月25日	文化补习。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	南京市鼓楼区中山路55号华龙电子城三楼
32.	南京新点津教育培训中心有限公司华彩荟分公司	范明洲	2020年8月10日	许可项目:面向中小学生实施学科类培训的营利性民办培训机构(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)	南京市鼓楼区江东北路313、315、317、317-1、319号二楼
33.	南京新点津教育培训中心有限公司江苏商厦分公司	范明洲	2020年8月10日	许可项目:面向中小学生实施学科类培训的营利性民办培训机构(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)	南京市鼓楼区中山北路28号三层



3) 人力资源

截止评估基准日佳一教育现有 1291 名员工，其中教师团队 830 人，技术人员 94 人。其中大部分员工学历为本科及以上，硕士学历 40 名，博士学历 1 名。

4) 公司管理层构成

佳一教育的管理团队由优秀的教育工作者和管理人员组成。高层管理人员的平均年龄约为 39 岁，在公司平均有 8 年以上的工作经验。

(4) 公司教育内容研究和开发能力

佳一教育教研中心 57 人，教研产品中心研发分为语文产品、数学产品、英语产品和平台产品，提供给班课事业部和 ToB 事业部。其中数学产品最为齐全，覆盖了从小学到高中整个 K12 阶段，分为不同的年段、区域、周期、学习层次。

佳一教育投入了大量资源研究和开发课程材料和课程用于课外教育培训服务，以及教学解决方案服务。研发了适合不同类型学生的佳一数学、语文、英语等科目教材、习题册，形成著作权 2 万多项。2018 年佳一教育被北京市民办教育协会评为“优秀研发团队”。

佳一教育也利用外部专家优势，聘请了一批国内知名的数学教育专家，并结合自身课堂教学实践经验共同编纂而成的数学教材如《佳一数学思维训练课程》，在行业有一定影响力。

佳一教育课程分为三个体系：(1) 课本同步体系，与课本保持一致；(2) 培优体系，根据学生成绩分入博学班、乐学班、笃学班；(3) 短训体系，如五一假期的短期补课。不同的课程都有自己成套的教材。

(5) 软件技术研发能力

佳一教育信息技术中心分为 5 个部门：产品设计、前端开发、后端开发、终端开发、测试运维。2019 年前主要是第三方合作开发应用软件，2019 年后主要采取自主开发。主要开发应用包括佳一云数学、佳一智慧教学、点津作文等，取得 66 项软件著作权，61 项域名等。目前重点开发的 MTPS 系统正在试运行阶段，预计在 2020 年底全面上线运行。该系统包括教师端和学生端，集备课、教、学、练、测、评等功能于一体，是一项重要的学习生态系统和人工智能辅助教育工具。

(6) 企业前两年财务和经营情况

公司近两年及评估基准日资产、财务状况如下表（合并口径）：



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告
资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 3 月 31 日
资产总额	40,068.64	50,229.99	51,356.94
负债总额	14,126.03	21,313.35	22,620.44
净资产	25,942.60	28,916.64	28,736.50
项目	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月份
营业收入	19,097.02	34,317.19	7,137.20
营业成本	8,271.63	17,966.49	4,752.54
营业利润	4,154.44	5,877.37	-20.12
利润总额	4,350.46	6,187.15	-12.30
净利润	3,120.01	4,614.58	-56.37
审计机构名称	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计报告号	中天运[2020]审字第 90678 号		
审计意见类型	无保留		

公司近两年及评估基准日资产、财务状况如下表（母公司单体口径）：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 3 月 31 日
资产总额	37,704.28	45,473.45	50,299.74
负债总额	12,747.58	21,955.32	26,891.40
净资产	24,956.70	23,518.13	23,408.34
项目	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月份
营业收入	8,106.92	6,491.65	691.09
营业成本	3,540.25	3,488.51	548.90
营业利润	1,903.42	357.95	-123.98
利润总额	2,053.33	529.50	-113.15
净利润	1,441.92	420.28	-109.79
审计机构名称	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计报告号	中天运[2020]审字第 90678 号		



审计意见类型	无保留
--------	-----

佳一教育 2018 年度、2019 年度和评估基准日的会计报表均经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见的审计报告。

佳一教育财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,如实反映了佳一教育 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 3 月 31 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年 1-3 月份的经营成果与现金流量。

4. 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

5. 生产经营执行的主要国家政策法规、经营限制或优惠政策

序号	名称	文号	发布机构	发布时间
一	行业管理法规			
1.	《中华人民共和国民办教育促进法》	中华人民共和国主席令第八十号	全国人民代表大会常务委员会	2018 年 12 月 29 日修订
2.	《中华人民共和国教育法》(2015 年修订)	中华人民共和国主席令第 22 号	全国人大常委会	2016 年 6 月 1 日
3.	《国务院办公厅关于规范校外培训机构发展的意见》	国办发〔2018〕80 号	国务院办公厅	2018 年 8 月 22 日
4.	《教育部办公厅等四部门关于切实减轻中小学生课外负担开展校外培训机构专项治理行动的通知》	教基厅〔2018〕3 号	教育部	2018 年 2 月 13 日
5.	《教育部办公厅关于印发<教育移动互联网应用程序备案管理办法>的通知》	教技厅〔2019〕3 号	教育部	2019 年 11 月 13 日
6.	《关于健全校外培训机构专项治理整改若干工作机制的通知》	(教基厅〔2018〕10 号)	教育办公厅、国家市场监督管理总局办公厅、应急管理办公厅	2018 年 11 月 20 日
7.	《关于应对新冠肺炎疫情影响实施部分职业资格“先上岗、再考证”阶段性措施的通知》	人社部发〔2020〕24 号	专业技术人员管理司	2020 年 4 月 23 日
8.	《教育部办公厅关于切实做好校	教基厅〔2018〕8	教育部办公厅	2018 年 9 月 3 日



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

序号	名称	文号	发布机构	发布时间
	外培训机构专项治理整改工作的通知》	号		
9.	《教育部等六部门关于规范校外线上培训的实施意见》	教基函（2019）8号	教育部等六部门	2019年7月12日
10.	《关于营利性民办学校名称登记管理有关工作的通知》	工商企注字（2017）156号	教育部、国家工商总局	2017年8月31日
二	行业规划和产业政策			
1.	《国家教育事业发展规划“十三五”规划》	国发（2017）4号	国务院	2017年1月10日
2.	《加快推进教育现代化实施方案（2018—2022年）》		中共中央办公厅、国务院办公厅	
3.	《教育部发布2019年全国教育事业发展统计公报》		教育部	
4.	《中央有关部门贯彻实施〈国务院关于鼓励社会力量兴办教育促进民办教育健康发展的若干意见〉任务分工方案》	教发函（2017）88号	教育部、中央编办等十四部门	2017年8月23日
5.	《教育部关于鼓励和引导民间资金进入教育领域促进民办教育健康发展的实施意见》	教发[2012]10号	中华人民共和国教育部	2012年6月18日
6.	《中国教育现代化2035》		中共中央、国务院	2019年2月

根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火[2008]172号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火[2008]362号）有关规定，佳一教育子公司北京佳一引航教育科技有限公司于2019年10月15日被北京市科委、北京市财政局和北京市国家税务局认定为高新技术企业，并获得编号为GR201911002927的高新技术企业证书，有效期分别为三年（2019年-2022年）；北京佳一引航教育科技有限公司于2019年11月30日被中关村科技园区管理委员会认定为高新技术企业，并获得编号为20192010728501的高新技术企业证书，有效期二年（2019年-2021年）。经国家税务总局北京市税务局认定，北京佳一引航教育科技有限公司2019年至2022年享受所得税税率15%的税收优惠。

根据财政部、国家税务总局于2018年6月5日颁布执行的《关于延续宣传文化增值税优惠政策的通知》（财税[2018]53号）规定“自2018年1月1日起至2020年12



月 31 日，免征图书批发、零售环节增值税。”北京佳一引航教育科技有限公司和南京书韵飘香文化发展有限公司享受图书销售免征增值税优惠政策，优惠政策截止日期为 2020 年 12 月 31 日。

依据《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13 号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。佳一教育子公司包括江苏佳一淮安经济技术开发区天津路教育培训中心有限公司、涟水县佳一教育培训中心有限公司、盱眙佳一课外教育培训中心有限公司、南京铄学教育培训中心有限公司、合肥点津培训中心有限公司和常州钟楼区新点津教育培训中心有限公司等孙子公司均可享受该优惠政策，随该等公司的业务规模变动会发生变化。该优惠政策期间为 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

依据财政部联合国家税务总局出台临时性税收政策《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 8 号）和《关于支持疫情防控保供等税费政策实施期限的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 28 号）等文件，佳一教育属于教育医疗服务业，享受减免增值税的优惠政策，优惠政策截止日期为 2020 年 12 月 31 日。

6. 主要税项

① 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、6%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%、19%、15%、

其中：存在不同企业所得税税率纳税主体的披露：

纳税主体名称	所得税税率	备注
北京佳一引航教育科技有限公司	15%	高新技术企业
佳一国际教育投资集团有限公司	19%	



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

纳税主体名称	所得税税率	备注
Bambinos Limited	19%	
涟水县佳一教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
金湖县佳一教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
江苏佳一淮安经济技术开发区天津路教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
宿迁市宿豫区三童教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
淮安经济技术开发区佳一教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
江苏佳一淮安经济技术开发区通源路教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
灌南佳一培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
徐州市泉山区佳一教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
连云港佳一课外培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
上海佳一互学软件科技有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
扬州市铄学培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
南京佳一软件有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
淮安市佳一教育培训中心	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
淮安市淮阴区佳一教育培训有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
南京铄学教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
宜兴市点津教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
无锡市协同教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
淮安市清江浦区佳一教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
苏州市姑苏区佳一教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
淮安星方向教育信息咨询有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
宝应佳一教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
高邮市佳一教育培训有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
涟水县佳之一教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动



纳税主体名称	所得税税率	备注
淮安市洪泽区佳一教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
沭阳县佳一教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
盱眙佳一课外教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
滁州新点津教育科技有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
滁州新点津课外教育培训学校有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
南京佳铄教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
南京新点津教育科技有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
常州钟楼区新点津教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
南京新点津教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
合肥鸣章点津教育科技有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
合肥点津培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
南京佳一软件有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
南京佳一教育科技有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
南京江宁佳壹引航教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
南京佳一引航教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
扬州佳一教育软件科技有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
南京书韵飘香文化发展有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
嘉兴市佳一教育培训学校	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
泰州市海陵区佳一教育咨询有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动
泰州市海陵区佳之一教育培训中心有限公司	20%	历史期内符合小型微利企业标准，随企业经营情况变动

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买江苏佳一教育科技股份有限公司全部股权。

二、 评估目的

根据《绿景控股股份有限公司第十一届董事会第六次会议决议公告》(2020-008)等文件,绿景控股拟发行股份及支付现金购买资产,为此需对该经济行为涉及的佳一教育股东全部权益于评估基准日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

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估对象

佳一教育于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

包括佳一教育全部资产和负债,并且由佳一教育提供的清单载明,具体评估范围详见被评估单位填写的《评估明细表》。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)予以审计,并出具了专项审计报告。具体情况见下表:

金额单位:人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	11,269.63
2.	非流动资产	40,087.30
3.	其中:可供出售金融资产	
4.	其他非流动金融资产	5,095.18
5.	长期应收款	
6.	长期股权投资	1,227.00
7.	投资性房地产	
8.	固定资产	11,506.70
9.	在建工程	489.55
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	709.87
15.	开发支出	
16.	商誉	15,514.00
17.	长期待摊费用	2,890.13
18.	递延所得税资产	1,470.90
19.	其他非流动资产	1,183.98
20.	资产总计	51,356.94
21.	流动负债	18,975.65
22.	非流动负债	3,644.78
23.	负债合计	22,620.44
24.	所有者权益合计	28,736.50
25.	其中：佳一教育股东全部权益	29,175.36
26.	少数股东权益	-438.86

被评估单位填写的评估明细表内容除申报的表外资产外与审计后资产负债表内容相一致。委托人及被评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、其他非流动金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉、长期待摊费用和递延所得税资产等，总资产为人民币 51,356.94 万元，负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为人民币 22,620.44 万元；净资产账面价值为人民币 28,736.50 万元(合并口径)。

同时，佳一教育及其下属公司申报的表外资产为 66 项计算机软件著作权、61 项域名、42 项商标（37 项境内商标、5 项境外商标）和 20000 多项作品著作权。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

1、评估范围内的主要资产情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：长期股权投资、其他非流动金融资产、固定资产、其他非流动资产、无形资产。主要资产的类型及特点如下：

1) 截止评估基准日长期股权投资情况



①控股子公司

佳一教育拥有的控股长期股权投资共计 28 家，其具体情况如下所示：

序号	股权投资单位名称	股权比例	注册资本（万元）	账面金额	主要业务
1	淮安市清江浦区佳一教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
2	北京佳一引航教育科技有限公司	100%	1000.00	1000.00	教学解决方案输出
3	苏州市姑苏区佳一教育培训中心有限公司	59.5%	58.82	35.00	K12 教育
4	上海佳一互学软件科技有限公司	100%	900.00	900.00	研发
5	淮安星方向教育信息咨询有限公司	100%	500.00	500.00	K12 教育
6	南京新点津教育科技有限公司	100%	50.00	8361.60	K12 教育
7	佳一国际教育投资集团有限公司	100%	110 万英镑股本	4498.45	国际教育
8	南京甘如饴教育科技有限公司	100%	62.00	7287.06	K12 教育
9	淮安市淮阴区佳一教育培训有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
10	高邮市佳一教育培训有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
11	涟水县佳一教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
12	涟水县佳一教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
13	宝应佳一教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
14	灌南佳一教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
15	连云港佳一课外培训中心有限公司	85%	58.82	50.00	K12 教育
16	扬州市铄学培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
17	江苏佳一淮安市淮安区教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
18	南京佳一软件有限公司	100%	2000.00	2000.00	研发
19	杭州哈沃培训学校有限公司	90%	100.00	585.00	K12 教育
20	淮安经济技术开发区佳一教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
21	江苏佳一淮安经济技术开发区天津路教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
22	江苏佳一淮安经济技术开发区通源路教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
23	金湖县佳一教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
24	淮安市洪泽区佳一教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
25	沐阳县佳一教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
26	徐州市泉山区佳一教育培训中心有限公司	85%	100.00	85.00	K12 教育
27	盱眙佳一课外教育培训中心有限公司	100%	50.00	50.00	K12 教育
28	淮安市佳一教育培训中心	100%	100.00	100.00	K12 教育

②控股孙公司

佳一教育拥有的控股 3 级子公司共计 15 家，具体如下所示：

序号	股权投资单位名称	二级母公司	股权比例	主要业务
1	扬州佳一教育软件科技有限公司	北京佳一引航教育科技有限公司	100%	K12 教育
2	南京书韵飘香文化发展有限公司		100%	教学解决方案输出
3	嘉兴市佳一教育培训学校		100%	K12 教育
4	泰州市海陵区佳一教育咨询有限公司		90%	K12 教育
5	常州钟楼区新点津教育培训中心有限公司	南京新点津教育科技有限公司	70%	K12 教育



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

6	南京新点津教育培训中心有限公司		100%	K12 教育
7	滁州新点津教育科技有限公司		51%	K12 教育
8	合肥鸣章点津教育科技有限公司		51%	K12 教育
9	南京佳铄教育培训中心有限公司		100%	K12 教育
10	南京佳一教育科技有限公司		45.87%	K12 教育
11	南京铄学教育培训中心有限公司		100%	K12 教育
12	宜兴市点津教育培训中心有限公司		80%	K12 教育
13	无锡市协同教育培训中心有限公司		80%	K12 教育
14	Bambinos Limited	佳一国际教育投资集团有限公司	100%	国际教育
15	宿迁昂佳教育科技有限公司	南京甘如怡教育科技有限公司	100%	K12 教育

佳一教育拥有的控股 4 级子公司共计 7 家，具体如下所示：

序号	股权投资单位名称	三级母公司	股权比例	主要业务
1	南京佳一引航教育培训中心有限公司	南京佳一教育科技有限公司	100%	K12 教育
2	南京江宁佳壹引航教育培训中心有限公司	南京佳一教育科技有限公司	100%	K12 教育
3	泰州市海陵区佳之一教育培训中心有限公司	泰州市海陵区佳一教育咨询有限公司	100%	K12 教育
4	合肥点津培训中心有限公司	合肥鸣章点津教育科技有限公司	100%	K12 教育
5	滁州新点津课外教育培训学校有限公司	滁州新点津教育科技有限公司	100%	K12 教育
6	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司	宿迁昂佳教育科技有限公司	100%	K12 教育
7	宿迁市宿豫区三童教育培训中心有限公司	宿迁昂佳教育科技有限公司	100%	K12 教育

③非控股长期股权投资

佳一教育及子公司非控股长期股权投资，具体情况如下表所示：

序号	单位名称	股权比例	投资年度	投资成本
1	扬州市佳一培训中心有限公司	21.00%	2019 年	10.50
2	上海氩涵教育科技有限公司	36.92%	2019 年	1,040.00
3	鄂尔多斯市佳一教育培训学校有限公司	35.00%	2018 年	35.00
4	呼和浩特市佳一教育咨询有限公司	35.00%	2017 年	150.50
5	北京铄学教育科技有限公司	32.00%	2016 年	128.00
6	扬州三童教育培训中心有限公司	21.00%	2019 年	10.50
7	淮北相山区佳一教育培训中心有限公司	19.00%	2019 年	19.00
8	EZ Education	21.54%	2015 年	742.05

④其他非流动金融资产

佳一教育及子公司其他非流动金融资产，具体情况如下表所示：

序号	单位名称	股权比例	投资年度	投资成本
1	Mathigon	6.98%	2019 年	212.01
2	南京平衡创业投资基金中心	42.01%	2015 年	3,535.00
3	南京云起信息技术科技有限公司	6.97%	2018 年	800.00
4	北京小禾时代教育科技有限公司	4.02%	2016 年	980.00
5	蚌埠佳一教育科技有限公司	16.15%	2017 年	9.50
6	北京奇点天下信息咨询有限公司	5.00%	2017 年	50.00
7	北京腾跃智汇网络科技有限公司	1.69%	2017 年	400.00



8	萍乡市佳一教育培训学校有限公司	19.00%	2018 年	49.00
---	-----------------	--------	--------	-------

2) 房屋建筑物类资产

纳入评估范围房屋建筑物共计 40 项，账面价值为 9,870.75 万元，主要包括教学点用房和办公楼等。截止评估基准日，纳入评估范围中 1 项房产尚未取得房产证，其他 39 项均已取得房产证或相关权属登记文件，分布在江苏省内淮安市、苏州、南京市等地区，其中 Bambinos Limited 房产位于英国普利茅斯。

3) 设备类资产

①机器设备共计 5 项，账面价值为 94.12 万元，主要为直饮机、电梯等设备，为办公经营用。

②车辆共计 9 辆，为办公用车辆，账面价值 110.42 万元，为主要包括奔驰商务车、别克车等，由车辆管理部门统一分配使用。

③电子设备共计 27,177.00 台（套），账面价值 1,431.41 万元，为各类计算机、空调机、传真机、打印机、办公桌等生产、办公用设备，主要分布在各教学点和行政办公区内。

4) 其他非流动资产账面价值 1,183.98 万元，为预付购房款、无形资产和设备款等。

5) 在建工程账面价值 489.55 万元，为校区装修及消防改造款。

6) 无形资产

截止评估基准日，企业申报的无形资产主要包括办公经营用软件，账面价值为 709.87 万元。截止评估基准日，表外无形资产主要包括计算机软件著作权、域名、作品著作权和商标等，具体情况如下：

① 无形资产-办公软件

纳入本次评估范围无形资产为佳一教育及其子公司拥有的办公软件，包括软件、APP 等，具体情况如下所示：

序号	所属公司	内容	账面价值（万元）
1	扬州佳一教育软件科技有限公司	金蝶软件	-
2	嘉兴市佳一教育培训学校	金蝶站点	-
3	南京佳一教育科技有限公司	小禾时代	25.00
4	北京佳一引航教育科技有限公司	小禾时代	11.13
5	北京佳一引航教育科技有限公司	纷扬科技	-
6	南京书韵飘香文化发展有限公司	iSpring Suit 8	0.36
7	上海佳一互学软件科技有限公司	在线测试平台软件开发	198.35



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

8	上海佳一互学软件科技有限公司	Microsoft 软件	0.29
9	上海佳一互学软件科技有限公司	云数学 v3.1	49.80
10	上海佳一互学软件科技有限公司	云数学 v3.2	129.78
11	上海佳一互学软件科技有限公司	云数学等保开发	27.63
12	南京佳一软件有限公司	软件	8.08
13	南京佳一软件有限公司	爱校系统	4.47
14	南京佳一软件有限公司	爱校系统	5.73
15	南京佳一软件有限公司	中高考教学系统	30.20
16	南京佳一软件有限公司	绿盾加密软件	17.83
17	江苏佳一教育科技股份有限公司	小禾时代	189.03
18	江苏佳一教育科技股份有限公司	微软 office	1.78
19	江苏佳一教育科技股份有限公司	windows 操作系统	0.32
20	江苏佳一教育科技股份有限公司	财务软件	-
21	江苏佳一教育科技股份有限公司	adobe 软件费用	3.20
22	江苏佳一教育科技股份有限公司	方正字库使用费	0.78
23	Bambinos Limited	软件	6.09
	合计（取两位整）		709.87

② 佳一教育及其下属公司申报的表外资产为 66 项计算机软件著作权、61 项域名、42 项商标和 20000 多项作品著作权（下表中仅列示主要著作权）

计算机软件著作权明细

序号	软件名称	著作权人	权利取得方式	权利范围	登记号	证书号
1	佳一在线考试平台家长端管理软件 V1.0	上海佳一互学	原始取得	全部权利	2015SR152786	软著登字第 1039872 号
2	佳一在线考试平台教师端管理软件 V1.0	上海佳一互学	原始取得	全部权利	2015SR151812	软著登字第 1038898 号
3	佳一在线考试平台校长端管理软件 V1.0	上海佳一互学	原始取得	全部权利	2015SR152483	软著登字第 1039569 号
4	佳一在线考试平台学生端管理软件 V1.0	上海佳一互学	原始取得	全部权利	2015SR152782	软著登字第 1039868 号
5	佳一云数学 APP (Android 版) [简称：佳一云数学] V4.0	上海佳一互学	原始取得	全部权利	2019SR0961128	软著登字第 4381885 号
6	佳一云数学 APP (iOS 版) [简称：佳一云数学] V4.0	上海佳一互学	原始取得	全部权利	2019SR0961267	软著登字第 4382024 号
7	佳一云数学机构版 APP (Android 版) [简称：佳一云数学机构版] V1.0	上海佳一互学	原始取得	全部权利	2019SR0961122	软著登字第 4381879 号
8	佳一云数学机构版 APP (iOS 版) [简称：佳一云数学机构版] V1.0	上海佳一互学	原始取得	全部权利	2019SR0961136	软著登字第 4381893 号
9	佳一培训学校学情管	北京佳一	原始取得	全部权利	2011SR066125	软著登字第

北京中天和资产评估有限公司

电话：010-68008059

传真：010-68008059-8030

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 2 号楼 3 门 904 室 邮编：100044

56



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

序号	软件名称	著作权人	权利取得方式	权利范围	登记号	证书号
	理系统[简称: JY-SR-C-S]V1.0					0329799 号
10	佳一培训学校学籍管理系统[简称: JY-SR-S]V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2011SR059484	软著登字第 0323158 号
11	佳一数学正方体中的 学问动画多媒体教学 软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2016SR072602	软著登字第 1251219 号
12	佳一数学动画多媒体 教学软件-实数[简 称: 佳一数学教学软 件]V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2016SR073391	软著登字第 1252008 号
13	佳一数学观察物体动 画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2016SR072945	软著登字第 1251562 号
14	佳一数学快乐找规律 动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2016SR240821	软著登字第 1419438 号
15	佳一数学认识物体动 画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2016SR240109	软著登字第 1418726 号
16	佳一数学简单的统计 动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2016SR240106	软著登字第 1418723 号
17	佳一数学认位置动画 多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2016SR072610	软著登字第 1251227 号
18	佳一数学除数是一位 数的除法动画多媒体 教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2018SR872840	软著登字第 3201935 号
19	佳一数学有趣的页码 动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2018SR872832	软著登字第 3201927 号
20	佳一数学列方程解应 用题动画多媒体教学 软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2018SR872771	软著登字第 3201866 号
21	佳一数学位置与方向 动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2018SR872765	软著登字第 3201860 号
22	佳一数学周长和面积 动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2018SR872845	软著登字第 03201940 号
23	佳一数学时间的学问 动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2018SR872818	软著登字第 3201913 号
24	佳一数学解决问题的 策略动画多媒体教学 软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0219503	软著登字第 3640260 号



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	软件名称	著作权人	权利取得方式	权利范围	登记号	证书号
25	佳一数学小数加减法简便计算动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0219515	软著登字第3640272号
26	佳一数学字母的妙用动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0219521	软著登字第3640278号
27	佳一数学百分数的应用动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0217271	软著登字第3638028号
28	佳一数学列方程解决问题动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0217289	软著登字第3638046号
29	佳一数学工程问题动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0217505	软著登字第3638262号
30	佳一数学比例的应用动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0274115	软著登字第3694872号
31	佳一数学长方体和正方体的认识动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0274116	软著登字第3694873号
32	佳一数学探秘圆柱、圆锥的表面积和体积动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0274117	软著登字第3694874号
33	佳一数学复杂的分数应用题动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0327188	软著登字第3747945号
34	佳一数学因数、倍数与整除动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0327194	软著登字第3747961号
35	佳一数学生活中的经济问题动画多媒体教学软件 V1.0	北京佳一	原始取得	全部权利	2019SR0327518	软著登字第3748275号
36	佳一教育学生信息化系统软件[简称: 佳一学生管理]V1.0	佳一教育	原始取得	全部权利	2014SR076337	软著登字第0745581号
37	佳一教育图书智能化管理系统软件[简称: 佳一图书管理]V1.0	佳一教育	原始取得	全部权利	2014SR076715	软著登字第0745959号
38	佳一云数学校长端管理系统软件[简称: 佳一云学校校长端]V2.0	佳一教育	原始取得	全部权利	2016SR086919	软著登字第1266536号
39	佳一云数学学生端管理系统软件[简称: 佳一云数学学生端]V2.0	佳一教育	原始取得	全部权利	2016SR087244	软著登字第1265861号
40	佳一云数学教师端管理系统软件[简称: 佳	佳一教育	原始取得	全部权利	2016SR092004	软著登字第1270621号

北京中天和资产评估有限公司

电话: 010-68008059

传真: 010-68008059-8030

地址: 北京市西城区车公庄大街9号院2号楼3门904室 邮编: 100044

58



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

序号	软件名称	著作权人	权利取得方式	权利范围	登记号	证书号
	一云数学教师端]V2.0					
41	佳一教育二维码课堂管理系统软件[简称:佳一二维码课堂]V1.0	佳一教育	原始取得	全部权利	2016SR092644	软著登字第1271261号
42	佳一云数学家长端管理系统软件[简称:云数学家长端]V1.0	佳一教育	原始取得	全部权利	2016SR093151	软著登字第1271768号
43	佳一智慧教学app1.0.1	佳一教育	原始取得	全部权利	2019SR1092041	软著登字第4512798号
44	佳一教学质量远程监控系统1.0.1	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2018SR593624	软著登字第2922719号
45	佳一学生平板驱动动态感知影音播放系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1272895	软著登字第4693652号
46	佳一双师课前课后辅导人机交互系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1281378	软著登字第4702135号
47	佳一双师课堂体验仿真系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1281449	软著登字第4702206号
48	佳一学生平板远程智能管控系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1281784	软著登字第4702541号
49	佳一双师课外教学体验仿真系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1281800	软著登字第4702557号
50	佳一中高考学生端人工智能在线考试系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1282454	软著登字第4703211号
51	佳一家校服务人机交互平台V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1282507	软著登字第4703264号
52	佳一中高考web端AI技术试题库系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1283089	软著登字第4703846号
53	佳一中高考学生端习题大数据练习软件V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1283097	软著登字第4703854号
54	佳一教学学生端仿真学习系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1288946	软著登字第4709703号
55	佳一教学在线智慧直播系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1289095	软著登字第4709852号
56	佳一中高考教师端人机交互答疑系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1295097	软著登字第4715854号
57	佳一教学教研资源大数据管理系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1297265	软著登字第4718022号
58	佳一教学题库维护大数据管理系统V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1297272	软著登字第4718029号
59	佳一双师慕课模式教学AI技术应用系统	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1300293	软著登字第4721050号

北京中天和资产评估有限公司

电话: 010-68008059

传真: 010-68008059-8030

地址: 北京市西城区车公庄大街9号院2号楼3门904室 邮编: 100044

59



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

序号	软件名称	著作权人	权利取得方式	权利范围	登记号	证书号
	V1.0					
60	佳一中高考 web 端大数据成绩分析系统 V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1300722	软著登字第 4721479 号
61	佳一教学教师端大数据备课系统 V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1300730	软著登字第 4721487 号
62	佳一中高考教师端动态感知互动信息系统 V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2019SR1300782	软著登字第 4721539 号
63	佳一教学 MTPS 在线课件制作系统[简称: MTPS 课件制作系统]V1.0	南京佳一软件	原始取得	全部权利	2020SR0880686	软著登字第 5759382
64	基于 ipad 的佳一教育教师客户端 1.0.1	南京佳一教育	原始取得	全部权利	2018SR651506	软著登字第 29980601 号
65	基于 Android 平板的交易教育学生客户端 1.0.1	南京佳一教育	原始取得	全部权利	2018SR651511	软著登字第 2980606 号
66	佳一教育教师教研平台 1.0.1	南京佳一教育	原始取得	全部权利	2018SR652399	软著登字第 2981494 号

核心作品著作权明细表

序号	作品名称	著作权人	登记号	创作完成日期	首次发表日期
1	佳一数学小学秋季全国版教案-二年级阶段	北京佳一	2011-A-046510	2010.5.20	2010.6.1
2	佳一数学小学秋季全国版教案-三年级阶段	北京佳一	2011-A-046511	2010.5.20	2010.6.1
3	佳一数学小学秋季全国版教案-四年级阶段	北京佳一	2011-A-046509	2010.5.20	2010.6.1
4	佳一数学小学秋季全国版教案-五年级阶段	北京佳一	2011-A-046512	2010.5.20	2010.6.1
5	佳一数学小学秋季全国版教案-六年级阶段	北京佳一	2011-A-046513	2010.5.20	2010.6.1
6	佳一数学小学春季全国版教案-二年级阶段	北京佳一	2011-A-046514	2010.5.20	2010.6.1
7	佳一数学小学春季全国版教案-三年级阶段	北京佳一	2011-A-046515	2010.5.20	2010.6.1
8	佳一数学小学春季全国版教案-四年级阶段	北京佳一	2011-A-046516	2010.5.20	2010.6.1
9	佳一数学小学春季全国版教案-五年级阶段	北京佳一	2011-A-046517	2010.5.20	2010.6.1
10	佳一数学小学春季全国版教案-六年级阶段	北京佳一	2011-A-046518	2010.5.20	2010.6.1
11	佳一数学小学暑期版教案-一年级升二年级	北京佳一	2011-A-044856	2010.5.12	2010.6.1
12	佳一数学小学暑期版	北京佳一	2011-A-044866	2010.5.12	2010.6.1



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

序号	作品名称	著作权人	登记号	创作完成日期	首次发表日期
	教案-二年级升三年级				
13	佳一数学小学暑期版 教案-三年级升四年级	北京佳一	2011-A-044867	2010.5.12	2010.6.1
14	佳一数学小学暑期版 教案-四年级升五年级	北京佳一	2011-A-044868	2010.5.12	2010.6.1
15	佳一数学小学暑期版 教案-五年级升六年级	北京佳一	2011-A-044869	2010.5.12	2010.6.1
16	点津大语文夏芒版一 母语起步我会说	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00141931	2018.3.1	2018.6.1
17	点津大语文夏芒版二 看图写话趣味多	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00141166	2016.6.1	2018.6.1
18	点津大语文夏芒版三 句段成篇学写作	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00141945	2016.6.1	2018.6.1
19	点津大语文夏芒版四 缤纷生活在身边	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00141943	2016.6.1	2018.6.1
20	点津大语文夏芒版五 专项训练成文章	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00142399	2016.6.1	2018.7.1
21	点津大语文夏芒版六 诗情画意表真情	南京书韵	苏作登字 -2019-A-00050998	2016.6.1	2018.6.1
22	点津大语文秋露版一 母语起步我会说	南京书韵	苏作登字 -2019-A-00044398	2016.6.1	2018.7.1
23	点津大语文秋露版二 看图写话趣味多	南京书韵	苏作登字 -2019-A-00044413	2016.6.1	2018.7.1
24	点津大语文秋露版三 句段成篇学写作	南京书韵	苏作登字 -2019-A-00044427	2016.6.1	2018.7.1
25	点津大语文秋露版四 缤纷生活在身边	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00151400	2016.6.1	2018.7.1
26	点津大语文秋露版五 专项训练成文章	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00151415	2016.6.1	2018.7.1
27	点津大语文秋露版六 诗情画意表真情	南京书韵	苏作登字 -2019-A-00050997	2016.6.1	2018.7.1
28	多立大语文寒假一年 级（配套部编版）	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00202244	2017.10.10	2018.1.1
29	多立大语文寒假二年 级（通用版）	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00202245	2017.10.10	2018.1.1
30	多立大语文寒假通用 版三年级	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00202241	2017.10.10	2018.1.1
31	多立大语文寒假通用 版四年级	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00202242	2017.10.10	2018.1.1
32	多立大语文寒假通用 版五年级	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00202196	2017.10.10	2018.1.1
33	多立大语文寒假通用 版六年级	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00202243	2017.10.10	2018.1.1
34	多立大语文暑期版一 升二	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00202197	2016.5.1	2016.6.1
35	多立大语文暑期版二 升三	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00188863	2016.5.1	2016.6.1
36	多立大语文暑期版三	南京书韵	苏作登字	2016.5.1	2016.6.1



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

序号	作品名称	著作权人	登记号	创作完成日期	首次发表日期
	升四		-2018-A-00197543		
37	多立大语文暑期版四升五	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00197547	2016.5.1	2016.6.1
38	多立大语文暑期版五升六	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00197548	2016.5.1	2016.8.1
39	多立大语文一年级秋季教材（配套部编版）	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00044182	2017.12.31	2017.12.31
40	多立大语文秋季版四年级	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00279210	2015.5.1	2015.8.1
41	多立大语文秋季版五年级	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00195771	2015.5.1	2015.8.1
42	多立大语文秋季版六年级	南京书韵	苏作登字 -2018-A-00195776	2015.5.1	2015.8.1

域名基本信息统计表

序号	域名	域名持有人	网站备案号	域名有效期
1	jiayijiaoyu.net	佳一教育	苏 ICP 备 16049486 号-1	2016.3.2-2021.3.22
2	jiayijiaoyu.cn	佳一教育	苏 ICP 备 16049486 号-2	2015.5.30-2022.5.30
3	bjjysx.com	佳一教育	——	2013.7.2-2022.7.12
4	jiayi.tv	佳一教育	——	2008.6.8-2022.6.8
5	jiayibest.com	佳一教育	——	2018.7.12-2022.7.12
6	jiayiedu.net	佳一教育	——	2015.3.9-2021.3.9
7	jiayiedu.org	佳一教育	——	2015.3.18-2021.3.18
8	jiayieducation.cn	佳一教育	——	2015.3.18-2021.3.18
9	jiayieducation.com	佳一教育	——	2015.3.18-2021.3.18
10	jiayieducation.net	佳一教育	——	2015.3.18-2021.3.18
11	jiayieducation.org	佳一教育	——	2015.3.18-2021.3.18
12	jiayischool.cn	佳一教育	——	2015.3.18-2021.3.18
13	jiayi-school.com	佳一教育	——	2015.3.18-2021.3.18
14	jiayischool.net	佳一教育	——	2015.3.18-2021.3.18
15	jiayischool.org	佳一教育	——	2015.3.18-2021.3.18
16	jiayischooloa.com	佳一教育	——	2010.8.23-2022.8.23
17	jiayixuexiao.cn	佳一教育	——	2018.7.13-2022.7.13
18	jysx.tv	北京佳一	京 ICP 备 10206126 号-1	2009.3.16-2022.3.16



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

序号	域名	域名持有人	网站备案号	域名有效期
19	ijiyi.org	北京佳一	京 ICP 备 10206126 号-6	2013.1.24-2023.1.24
20	jysx.net	北京佳一	京 ICP 备 10206126 号-7	2015.3.9-2021.3.9
21	doodlemaths.cn	北京佳一	——	2016.5.12-2021.5.12
22	doodlemaths.com.cn	北京佳一	——	2016.8.2-2022.8.2
23	doodlemaths.org	北京佳一	——	2016.5.12-2021.5.12
24	duoli.org.cn	北京佳一	——	2015.3.9-2021.3.9
25	ishuxue.org	北京佳一	——	2013.1.24-2023.1.24
26	jiayiedu.vip	北京佳一	——	2018.2.27-2021.2.27
27	jiayimath.com	北京佳一	——	2016.5.12-2022.5.12
28	jiayimaths.com	北京佳一	——	2016.5.12-2022.5.12
29	jiayishuxue.cn	北京佳一	——	2015.3.13-2021.3.13
30	jiayishuxue.net	北京佳一	——	2016.3.22-2021.3.22
31	jiayishuxue.org	北京佳一	——	2015.3.13-2021.3.13
32	jiayisx.cn	北京佳一	——	2015.3.13-2021.3.13
33	jiayisx.com	北京佳一	——	2015.3.13-2021.3.13
34	jiayisx.net	北京佳一	——	2015.3.13-2021.3.13
35	jiayisx.org	北京佳一	——	2015.3.13-2021.3.13
36	jy2003.net	北京佳一	——	2017.4.26-2022.4.26
37	jyjyzx.com.cn	北京佳一	——	2005.6.11-2022.7.11
38	佳一.cn	北京佳一	——	2008.9.1-2023.9.1
39	佳一.中国	北京佳一	——	2008.9.1-2022.9.1
40	jiayihuxue.com	上海佳一互学	沪 ICP 备 14044700 号-3	2015.3.17-2026.3.17
41	jyhx.org	上海佳一互学	沪 ICP 备 14044700 号-2	2014.9.3-2024.9.3
42	yunshuxue.com	上海佳一互学	沪 ICP 备 14044700 号-4	2017.5.8-2023.5.8
43	dlyw.org	南京书韵	苏 ICP 备 15020124 号-2	2015.2.2-2022.2.2
44	duoliyuwen.com	南京书韵	苏 ICP 备 15020124 号-1	2015.2.2-2022.2.2
45	duolizw.com	南京书韵	苏 ICP 备 15020124 号-3	2015.3.17-2021.3.17
46	dlzw.net	南京书韵	——	2015.3.17-2021.3.17
47	dlzw.org	南京书韵	——	2015.3.17-2021.3.17



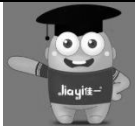
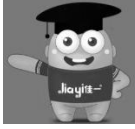
序号	域名	域名持有人	网站备案号	域名有效期
48	duolizw.cn	南京书韵	——	2015.3.17-2021.3.17
49	duolizw.net	南京书韵	——	2015.3.17-2021.3.17
50	duolizw.org	南京书韵	——	2015.3.17-2021.3.17
51	duoliedu.cn	南京书韵	——	2015.3.17-2021.3.17
52	duoliedu.net	南京书韵	——	2015.3.17-2021.3.17
53	duoliedu.org	南京书韵	——	2015.3.17-2021.3.17
54	duoliyuwen.cn	南京书韵	——	2015.2.2-2022.2.2
55	iduoli.net	南京书韵	——	2015.3.17-2021.3.17
56	iduoli.org	南京书韵	——	2015.3.17-2021.3.17
57	jiayistudy.com	南京佳一软件	苏 ICP 备 18048459 号-1	2018.7.12-2022.7.12
58	ijiayi.com	南京佳一软件	苏 ICP 备 18048459 号-1	2017.2.2-2022.2.2
59	cdtms.com	南京佳一软件	苏 ICP 备 18048459 号-1	2013.2.21-202.2.21
60	jiayischool.com	南京佳一软件	——	2015.3.18-2021.3.18
61	dianjinzw.com	南京点津科技	苏 ICP 备 19017854 号-1	2015.6.15-2021.6.15

境内注册商标基本信息明细表

序号	商标	注册号	注册人	专用期限	类别
1		30850678	佳一教育	2019.2.21-2029.2.20	41
2		6452844	佳一教育	2010.7.14-2030.7.13	41
3	三童	15156048	佳一教育	2015.9.28-2025.9.27	41
4	佳一数学	15922444	佳一教育	2017.8.21-2027.8.20	41
5	佳一教育	15922521	佳一教育	2017.9.14-2027.9.13	41
6	佳一	15922411	佳一教育	2017.8.21-2027.8.20	41
7	一佳	16384005	佳一教育	2018.1.28-2028.1.27	41
8	佳壹	16384038	佳一教育	2016.10.28-2026.10.27	41
9	Jiayi 佳一教育	17420610	佳一教育	2017.9.21-2027.9.20	41
10	佳一	18222841	佳一教育	2018.2.7-2028.2.6	16



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

序号	商标	注册号	注册人	专用期限	类别
11	佳一	18223247	佳一教育	2017.10.7-2027.10.6	43
12	佳一	18223290	佳一教育	2016.12.14-2026.12.13	38
13	佳数	18371118	佳一教育	2016.12.28-2026.12.27	41
14		18508396	佳一教育	2017.1.14-2027.1.13	41
15	佳一云数学	21195124	佳一教育	2017.11.7-2027.11.6	41
16	佳一云语文	21195138	佳一教育	2017.11.7-2027.11.6	41
17		36205478	佳一教育	2019.11.21-2029.11.20	9
18		36202484	佳一教育	2019.12.21-2029.12.20	16
19		36193505	佳一教育	2019.11.28-2029.11.27	43
20	Jiayi 佳一	29803565	佳一教育	2020.3.28-2030.3.27	41
21	Vipphys	21161180	北京佳一	2017.10.28-2027.10.27	41
22	嘟嘟麦斯	21246896	北京佳一	2017.11.7-2027.11.6	41
23	数学达人	22315416	北京佳一	2018.4.14-2028.4.13	41
24	jiayi	26801610	北京佳一	2018.12.21-2028.12.20	16
25	斑比诺斯	30460576	北京佳一	2019.2.14-2029.2.13	41
26	斑比纳斯	30462899	北京佳一	2019.2.14-2029.2.13	43
27	斑比诺斯	30472787	北京佳一	2019.2.14-2029.2.13	43
28	斑比纳斯	30460571	北京佳一	2019.5.14-2029.5.13	41
29		30479294	北京佳一	2019.4.28-2029.4.27	43
30	星兮	25435310	北京佳一	2018.7.28-2028.7.27	41



序号	商标	注册号	注册人	专用期限	类别
31		16210992	南京点津科技	2016.9.7-2026.9.6	16
32	典晶	30566418	南京点津科技	2019.5.21-2029.5.20	41
33	多立	16126825	南京书韵	2016.3.28-2026.3.27	41
34	易思答	24813005	南京佳一教育	2018.6.21-2028.6.20	15
35	易思答	24813175		2018.10.21-2028.10.20	42
36	易思答	24831577	南京佳一教育	2018.9.7 - 2028.9.6	35
37	甘如饴	30567648	南京甘如饴	2019.4.21-2029.4.20	41

境外商标基本信息明细表

序号	商标	注册号	续展期限	类别
1	BAMBINOS EDUCATION	UK00003260585	2027.10.2	41
2	BAMBINOS CHILDCARE CENTRES	UK00003260586	2027.10.2	41
3	BAMBINOS LEARNING	UK00003260592	2027.10.2	41
4	BAMBINOS	UK00003260595	2027.10.2	41
5	BAMBINOS SCHOOL	UK00003260598	2027.10.2	41

7) 商誉

商誉账面价值 15,514.00 万元，为收购南京新点津教育科技有限公司、南京甘如饴教育科技有限公司等公司形成。

2018年度，佳一教育完成对南京新点津教育科技有限公司、南京甘如饴教育科技有限公司、杭州哈沃培训学校有限公司、Bambinos Limited股权的收购，实现非同一控制下的企业合并，并根据企业会计准则相关要求，将收购对价与可辨认净资产公允价值的差额7,854.95万元、6,638.56万元、554.15万元、395.33万元分别计入商誉；2019年度，佳一教育完成对宜兴市点津教育培训中心有限公司、无锡市协同教育培训中心有限公司股权的收购，实现非同一控制下的企业合并，并根据企业会计准则相关



要求，将收购对价与可辨认净资产公允价值的差额55.00万元、16.00万元分别计入商誉。

2、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产和其他非流动资产。主要资产的类型和特点如下：

1) 存货为在库周转材料、库存商品，具体情况如下所示：

①在库周转材料主要为 700 台平板电脑，账面价值为 120.80 万元，存放于南京仙林办公区域，库存状态良好。

②库存商品主要为图书，账面价值 755.24 万元，存放在江苏省淮安市仓库内，除部分图书年款稍长外，库存状态良好。

固定资产和其他非流动资产详见主要资产介绍。

3、企业申报的表外资产情况

截至评估基准日，企业申报的表外资产除上述账面未记录的无形资产外，未申报其他表外资产。

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值
本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

5、企业申报的经营租入资产的情况

详见“十一项中 7. 抵押、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”。

四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本项目评估基准日是2020年3月31日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则由



委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

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、权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一） 经济行为依据

1. 《绿景控股股份有限公司第十一届董事会第六次会议决议公告》（2020-008）。

（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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号，2014年）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号，2011年）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
8. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年；2019年财政部令97号修订）。
11. 《关于修改〈上市公司收购管理办法〉的决定》（中国证监会令第108号，2014年）；
12. 《上市公司信息披露管理办法》（中国证监会令第40号，2016年修订）；
13. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第166号，



2020年修订);

14. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号-上市公司重大资产重组（2018年修订）》（中国证监会第36号公告，2018年）；
15. 《中华人民共和国商标法》（2013年8月30日修订）；
16. 《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）
17. 《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过中华人民共和国主席令第26号）；
18. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
19. 科技部财政部国家税务总局关于修订印发《高新技术企业认定管理工作指引》的通知（国科发火〔2016〕195号）；
20. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三） 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38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—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39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） 权属依据

1. 《中华人民共和国民办学校办学许可证》或批复文件；



2. 评估基准日股份持有证明、出资证明；
3. 长期股权投资单位出资证明等权属依据；
4. 房屋所有权证、房地产权证（或不动产权证书）；
5. 不动产买卖合同；
6. 车辆登记证书、车辆行驶证；
7. 主要设备购置合同、发票及有关协议、合同等资料；
8. 专利证、商标、域名注册证、著作权（版权）相关权属证明；
9. 有关产权转让合同；
10. 其他权属证明文件；
11. 被评估单位有关权属的承诺、声明；
12. 其他与资产的权利取得及使用有关的文件、报告、经济合同、协议及资金拨付证明（凭证）等资料。

（五） 取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测申报表》；
2. 被评估单位提供的审计报告；
3. 被评估单位提供的记账凭证、发票等；
4. 被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料；
5. 被评估单位提供的未来经营期的盈利预测资料；
6. 被评估单位提供的典型教育培训合同，主要产品、服务销售采购合同；
7. 评估基准日国债收益率；
8. 评估基准日贷款市场报价利率(LPR)及外汇汇率；
9. 使用同花顺 iFinD 采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据；
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
11. 委托人及被评估单位提供的其他资料；
12. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的相关产业政策、行业资料、参数资料、询价资料等。

（六） 其他参考依据

1. 评估人员进行的市场调查资料；
2. 被评估单位相关人员访谈记录；
3. 国民经济与社会发展统计公报（2019 年）；



4. 其他参考资料等。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

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。

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。

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，合理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。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

(二) 评估方法的选择

1. 资产基础法

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，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。被评估单位作为一家提供培训服务的教育类公司，管理能力、人力资源、品牌价值和研发能力等无形资产对企业价值影响较大，采用资产基础法评估时难以逐一合理量化。结合本次经济行为、评估目的，本次评估不宜采用资产基础法。

2. 收益法

收益法是指通过估算被评估单位未来的预期收益并折算成现值(评估基准日的现在价值量)，以确定被评估单位价值的一种方法。经过调查了解，被评估历经多年发展，盈利模式较为稳定，且未来的收益和风险能够量化，未来收益可以预测，本次评估具备采用收益法的适用条件。

3. 市场法

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。由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，所获取的可比企业经营和财务数据比较充分和可靠，其市场定价可以作为被评估单位



市场价值的参考。尽管各企业的规模、业务等因素存在着一定差异，但通过科学合理的选择相关比较参数，可以较好地量化评估对象与可比公司间的差异。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是可行的。

综上所述，本次评估采用收益法和市场法对被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

(三) 收益法具体评估方法介绍

1、收益法简介

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：

(1) 收益资本化法

是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

(2) 收益折现法

通过估算被评估单位将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值的一种计算方法。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；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。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算股东全部权益价值。

2、应用收益法评估资产必须具备的前提条件

应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

(1) 企业的资产评估范围产权明确；



- (2) 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- (4) 企业预期获利年限可以预测。

3、收益法的选择理由

在对企业历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行访谈和市场调研，对企业的生产经营情况进行全面的了解之后，取得了企业提供的盈利预测数据和相关依据，并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括：

(1) 总体情况判断

根据对被评估单位企业性质、资产规模、历史沿革、所处行业、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

- 1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
- 2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量；
- 3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量，企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

(2) 具体经济行为和评估目的判断

从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断，评估对象是对被评估单位股东全部权益价值进行评估，为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

(3) 收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟。

通过以上因素的分析，从评估理论上和实务操作上来判断，被评估单位均具备适合采用收益法的理由，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

4、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的企业财务报表为基础，采用现金流量折现法，选取的



现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是：

（1）对纳入财务报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产经营无关的资产或负债，定义为评估基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述经营性资产价值和非经营性资产（负债）价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

5、收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。计算公式为：

$$E = B - D - F$$

式中：E—股东全部权益价值

D—付息债务价值

F—少数股东权益

B—企业价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中：C₁—评估基准日存在的溢余性资产价值

C₂—评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E'—评估基准日存在的股权投资价值

P—经营性资产价值：



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

式中：R_i—未来第 i 年的预期收益(企业自由现金流量)

r—折现率

g：永续期的增长率，本次评估 g=0

n—评估对象的未来预测期

6、收益法的主要参数

(1) 收益预测

对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，要求委托人和其他相关当事人说明差异的合理性及可持续性，经核查与评估假设、价值类型一致，并对产生差异的原因及其合理性进行披露和说明。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。

本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。

本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

本次评估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：

$$\begin{aligned} \text{企业自由现金流量} = & \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率} T) \\ & - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动} \end{aligned}$$

(2) 收益期

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。应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对企业产品



或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。

为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点、行业前景及相关规定，本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为详细预测期，自2020年4月1日至2025年12月31日，在此阶段根据企业的经营情况及经营计划和发展规划，收益状况处于变化中；第二阶段2026年1月1日起为永续经营，在此阶段企业将保持稳定的盈利水平。

(3) 折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量(FCFF)，则折现率选取加权平均资本成本率(WACC)。计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：所得税税率

加权平均资本成本WACC计算公式中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中： K_e ：权益资本成本

R_f ：无风险收益率

β ：权益系统风险系数

MRP：市场风险溢价



R_c : 企业特定风险调整系数

(4) 企业的资产、财务分析和调整情况

被评估单位评估基准日财务报表经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)所审计并出具标准无保留意见审计报告。基于本次收益法评估是以经审计后的合并财务报表口径为基础进行的,可比期间已审财务报表未有变化事项。

(5) 溢余或非经营性资产(负债)价值

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(负债)是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产(负债)。被评估单位可以单独估算资产具体包括长期股权投资、其他非流动金融资产、其他应收款(借款)、其他应付款(借款)等,上述溢余及非经营性资产(负债)等可以单独估算的资产按照成本法评估结果确定。

(四) 市场法具体评估方法介绍

1、市场法定义

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。市场法根据替代原则,即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例,通过与被评估单位与参照企业或交易案例之间的对比分析,以及必要的调整,来估算企业整体价值的评估思路。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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在切实可行的情况下,评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下,应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

2、市场法适用前提条件

选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件:



- (1) 有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司、或者在资本市场上存在足够的交易案例；
- (3) 能够收集并获得可比上市公司或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- (4) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

3、市场法的选择理由

在对被评估单位进行了相关的尽职调查、管理层访谈和市场调研的基础上，经综合分析，本次评估选用了上市公司比较法，选择的主要理由如下：

由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，所获取的可比企业经营和财务数据比较充分和可靠，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。尽管各企业规模、产品等因素存在着一定的差异，但通过科学合理的选择相关比较参数，可以较好地量化评估对象与可比公司间的差异。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此具备采用市场法的基本条件。

上市公司比较法与交易案例比较法相比，在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，对比公司均是上市公司，交易价格容易取得而且对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要事项也需要披露，为评估中较全面地了解对比公司提供了保障。

相比较而言，交易案例法就没有如此条件，在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息，而对于交易案例的财务数据一般则难以取得，而交易案例的财务数据对评估至关重要，对于一些非上市公司收集其财务数据不是一件容易的事。本次评估中虽然能从上市公司重组案例收集可比交易案例信息，但是部分案例距本次基准日时间较长，可选案例较少，也无法使用。由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上分析，本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

4、估算价值模型

对上市公司比较法，首先，选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃



的上市公司作为对比公司，并通过交易股价计算对比公司的市场价值；其次，选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如EBIT、EBITDA或总资产、净资产等作为“分析参数”，并计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系-称之为比率乘数（Multiples）；最后，通过比较分析被评估单位与参考企业的异同，计算出适用于被评估单位的比率乘数，从而得到被评估对象的市场价值。

本次采用EV/EBITDA和EV/NOIATLI两种指标。具体计算公式：

股权价值=（全投资价值比率×被评估单位相应参数-少数股东权益-付息负债）
×（1-缺少流动性折扣率）+非经营性、溢余资产净值

通过计算对比公司的市场价值和分析参数，可以得到其收益类比率乘数和资产类比率乘数。但上述比率乘数在应用到被评估单位相应分析参数中前还需要进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异。

B. 具体步骤：

（1）根据总资产、净资产、净资产收益率、业务类型及营业网点等比较因素选择对比上市公司。

（2）选择对比公司的收益性、资产类参数，如EBIT、EBITDA、NOIATLI，总资产、净资产等作为分析参数。

（3）对所选择的可比上公司的业务和财务情况与被评估单位的情况进行比较、分析，并做必要的调整。从公开渠道获得的业务、财务信息进行分析、调整，以使可比交易案例的财务信息尽可能准确及客观，使其与被评估单位的财务信息具有可比性。

（4）计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称为比率乘数（Multiples），并对比率乘数进行相应修正。

（5）将对比公司比率乘数的算术平均值乘以被评估单位相应的分析参数，从而得到被评估单位的企业市场价值。

（6）其他因素调整包括非经营性资产价值、少数股东权益、货币资金等的调整。

5、控制权和流动性折扣的确定

（1）控制权：

控制权通常包括控股权和非控股权（少数股东权益），一般通过非控股权折扣率来反映缺乏控制权的资产的价值溢价程度。

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，具有或者缺乏控制权可能产生的溢价对评估对象价值影响程度的分析判断依据相对缺乏，本次评估未考虑控制权对



评估对象价值的影响。

（2）流动性折扣：

由于被评估单位并非上市公司，需要对评估结果进行流动性折扣方面的调整。流动性折扣率是企业价值评估中需要经常考虑的一项重要参数，所谓的流动性折扣率是参照上市公司的流通股交易价格而得到的价值折扣率。由于所评估的价值应该是在非上市前提条件下的价值，而如果所有其它方面都相同，则在市场上流通的一项投资的价值要高于不能在市场上流通的价值。

综合国内外关于流动性折扣率方面的多项研究，考虑被评估单位与上市公司的差异，最终确定本次评估的流动性折扣率。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”、“收益预测表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类



评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

(1) 评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性和完整性。

(2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

(3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理工作人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

(4) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

对企业各种经营资质进行核查，以确定企业是否按照所要求的经营条件进行经营；通过与企业管理人员进行访谈，了解企业总体概况、经营状况、收益能力、市场状况和发展规划等；查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告及其他法律性文件；对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合



理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，要求委托人和其他相关当事人说明差异的合理性及可持续性，经核查与评估假设、价值类型一致，并对产生差异的原因及其合理性进行披露和说明。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4. 按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（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，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 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） 特殊假设

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；

2. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4. 假设企业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；

5. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

6. 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；

7. 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；

8. 企业核心管理人员、教师人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、教学水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；

9. 企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

10. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人及被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑委托人及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；

11. 本次评估不考虑抵押、担保等其他或有事项对评估结论的影响；



12. 假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出为平均流出；
13. 假设企业拥有的办学许可证等各项经营资质可以续期，正在办理过程中的办学许可证可获审批取得；
14. 假设佳一教育合并范围内符合小微企业标准的，享有的所得税优惠政策期间截止日期为 2021 年 12 月 31 日；佳一教育全资子公司北京佳一引航教育科技有限公司拥有的高新技术企业所得税税收优惠政策可持续享有；佳一教育享受培训服务收入减免增值税的优惠政策，优惠政策截止日期为 2020 年 12 月 31 日；佳一教育图书销售免征增值税优惠政策，优惠政策截止日期为 2020 年 12 月 31 日；
15. 假设佳一教育签订的租赁协议到期后可正常续期；
16. 假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
17. 假设佳一教育可以按照发展规划如期实现未来预计经营收益，未来预计新开校区（购置校区）生产经营场所、开展业务所需的相关教学场所、办公设备、人力资源等的取得及利用方式按照佳一教育及管理层的规划方式实施，并能如期运营；
18. 假设疫情影响对佳一教育增加额外经营成本持续到 2021 年第一季度，主要包括线上教学平台使用费等。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对佳一教育的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1. 收益法评估结果

经收益法评估，佳一教育合并报表归属于母公司所有者权益的账面值 29,175.36 万元，评估值 121,720.73 万元，增值额 92,545.37 万元，增值率 317.20%。

2. 市场法评估结果

经市场法评估，佳一教育合并报表归属于母公司所有者权益的账面值 29,175.36 万元，评估值 176,181.00 万元，增值额 147,005.64 万元，增值率 503.87%。

在确定市场法评估结果中已考虑流动性对评估价值的影响。

3. 评估结果差异及分析



收益法与市场法评估结果相差 54,460.27 万元，差异率 44.74%。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的获利能力的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是将评估对象与可比上市公司进行比较，确定评估对象价值的方法，是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源。佳一教育是一家主要从事K12课外培训的公司，其拥有完善的教学点网络、成熟的教研体系、较为完备的师资力量、较好的管理能力和教学相关的资质许可，佳一教育在江苏省内乃至华东地区有一定的行业地位。收益法能较好体现被评估单位在管理水平、品牌、教研资源、资质等方面的核心竞争力，较为合理的反应企业的价值。

其次，考虑到在理性投资者眼中的股权价值是基于未来给投资者的预期现金流回报来估算的。收益法中预测的主要参数与基于评估假设推断出的情形一致，评估程序实施比较充分，对未来收益的预测有比较充分、合理的依据，对细分行业、细分市场的历史、现状及未来进行了合理分析，预测符合市场规律。因此收益法评估结果能够较好地反映企业的预期盈利能力，体现出企业的股东权益价值

市场法则需要在选择上市公司的基础上，对比分析被评估单位与上市公司的财务数据，并进行必要的调整，与收益法所采用的被评估单位自身信息相比，市场法采用的上市公司的业务信息、财务资料等相对有限，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响因素，并且对价值比率的修正主观因素较强。同时市场本身具有不确定性，可比上市公司的市场价值与企业的内在价值相比可能存在一定差异，评估结果易受资本市场价格的变化而波动，且无法考虑由于被评估单位未来培训服务能力变化所带来的对损益的影响量。

经过对被评估单位财务状况调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业股权交易提供服务，选择收益法的评估结果能更全面、真实地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

4. 最终评估结论

经上述分析，选取收益法评估结果作为最终评估结论，得出佳一教育股东全部权



益在评估基准日的评估价值为121,720.73万元（大写人民币：壹拾贰亿壹仟柒佰贰拾万柒仟叁佰元）。

5. 评估结论与账面值比较变动情况及原因

经收益法评估，佳一教育合并报表归属于母公司所有者权益的账面值29,175.36万元，评估值121,720.73万元，增值额92,545.37万元，增值率317.20%。

评估增值的原因主要是收益法采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如佳一教育完善的教学点网络、成熟的教研体系、较为完备的师资力量、较好的管理能力和教学相关的资质许可等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，充分体现了企业的整体资产的获利能力，由此形成收益法评估增值。

6. 评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2020年3月31日起至2021年3月30日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、 特别事项说明

由绿景控股、佳一教育、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，绿景控股和佳一教育应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对佳一教育存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现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有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

2. 民非学校

截至本报告书出具日，佳一教育民办非企业法人嘉兴市佳一教育培训学校现持有嘉兴市教育局核发《民办学校办学许可证》（教民133040170001211号）。

名称	嘉兴市佳一教育培训学校
----	-------------



地址	嘉兴市中山东路 778 号路源办公楼二楼
校长	王晓兵
学校类型	培训学校
办学内容	中小学文化、艺术类业余教育培训
主管部门	嘉兴市教育局
有效期限	2018 年 10 月 16 日至 2021 年 10 月 15 日

截至本报告书出具日，嘉兴培训学校已停业，本次评估在收益法预测中未对民办非企业法人校区进行预测。

3. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，资产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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对佳一教育纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

1) 房屋产权事项

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围的1项房产尚未取得房产权证。该房产账面原值15,856,590.00元，账面净值15,092,417.04元，建筑面积1,634.70平方米，购置于2018年7月，位于南京市栖霞区生命科技创新园A3楼16层。本次评估中，该处房屋建筑面积按合同等资料，以企业申报的面积为评估依据。

对上述资产，被评估单位已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

2) 尚未取得办学许可证学校

截止报告日，佳一教育新设置的盛世豪庭校区、兴安华庭校区、三童众大上海城等校区网点，目前处于前期筹备阶段，尚未取得办学证或办学批复。根据上述校区房屋租赁情况、消防验收情况，结合被评估单位未来计划和事项说明，本次评估将上述



校区作为新设校区纳入未来盈利预测范围。

除上述事项外，截至报告出具日，尚未发现其他存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。

4. 评估程序受到限制的情形

① 未进行现场调查

纳入评估范围的长期股权投资单位佳一国际教育投资集团有限公司及Bambinos Limited主要经营人员及业务均在英国，受该国新冠肺炎疫情影响，未能采取现场核查的方式，考虑该长投业务收入为占佳一教育合并收入比重为4%，占比不大，且资产和业务均较为单一。经与委托人、被评估单位管理层充分沟通，本次评估已采取电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取相关资料，开展基础核查工作。所获取的相关资料能够反映纳入评估范围的资产状况，对评估结论未产生重大影响。在此提请报告使用人对未履行现场核查程序予以特别关注。

② 未对参股公司进行现场调查

本次评估范围包含参股的长期股权投资和其他非流动金融资产，因对参股公司持有的股权比例较小或被评估单位不参与参股公司实际经营管理，根据评估对象的特点和获取资料的明细程度，本次评估主要采用报表折算或市场法对参股公司进行评估。经和委托人及被评估单位沟通，对参股公司没有采用现场核查方式，评估结果是在依据被评估单位申报的财务报表和其他相关资料为基础做出的。

除上述事项外，截止本资产评估报告出具日，无其他评估程序受限制情形。

5. 其他主要评估资料不完整的情形

根据被评估单位提供资料，截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

6. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项。

7. 抵押、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

1) 截止评估基准日主要借款事项

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	合同金额 (万元)	借款期限
----	------	------	-----	-----	--------------	------



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

1	流动资金借款合同	430270526D19042301	佳一教育	中国银行清浦支行	152.55	2019.4.26-2020.4.23
2	流动资金借款合同	430270526D19050601	佳一教育		132.78	2019.5.9-2020.5.5
3	流动资金借款合同	430270526D19070301	佳一教育		124	2019.07.05-2020.07.03
4	流动资金借款合同	430270526D19101801	佳一教育	中国银行股份有限公司淮安城中支行	159	2019.10.21-2020.10.20
5	流动资金借款合同	430270526D19110501	佳一教育		434	2019.11.05-2020.11.04
6	流动资金借款合同	430270526D19112701	佳一教育		180.3	2019.11.27-2020.11.25
7	流动资金借款合同	430270526D19120601	佳一教育		210	2019.12.06-2020.12.05
8	流动资金借款合同	430270526D20010701	佳一教育		275	2020.01.07-2021.01.06
9	流动资金借款合同	2020年清江浦借字563188719号	淮安经济技术开发区佳一教育培训中心有限公司	中国银行股份有限公司淮安清江浦支行	400	2020.03.20-2021.03.17
10	流动资金借款合同	2020年清江浦借字563183459号	淮安市淮阴区佳一教育培训有限公司	中国银行股份有限公司淮安清江浦支行	500	2020.03.24-2021.3.22
11	流动资金借款合同最高额借款合同	(城中支行)淮农商高借字[2020]第003号(注1)	佳一教育	江苏淮安农村商业银行股份有限公司	2,947	2020.3.26-2028.3.25

注1：根据该笔借款的借据，实际借款金额为2,940万元，借款期限为2020.3.27至2023.3.26。

2) 抵押担保事项

截止到评估基准日佳一教育下列34项房产处于抵押状态，账面原值6,526.29万元，账面净值6,172.02万元，以下房产抵押给中国银行股份有限公司淮安城中支行、中国银行股份有限公司淮安清江浦支行、江苏淮安农村商业银行股份有限公司。

具体明细见下表：

序号	权证号码	建筑物名称	购置年月	建筑面积 m ²	账面价值(元)	备注
----	------	-------	------	------------------------	---------	----



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

					原值	净值	
1	苏（2018）宁鼓不动产权第 0026941 号	南京市幕府东路 9 号 3 幢 301	2018/8/31	501.86	16,405,715.32	15,713,231.38	已设立抵押， 账面值包含其 他同批次房屋 价值
2	苏（2018）灌南县不动产权第 0004897 号	灌南县新东南路东侧（好生活广场 1#201）	2018/7/1	757.44	4,252,486.52	3,949,797.17	已设立抵押
3	苏（2019）宿迁市不动产权第 0058548 号	金田湖畔春天 2/C111	2019/9/30	107.63	2,274,836.93	2,235,662.99	已设立抵押
4	苏（2019）宿迁市不动产权第 0058547 号	金田湖畔春天 2/C112	2019/9/30	159.56	3,372,414.57	3,314,339.73	已设立抵押
5	苏（2019）宿迁市不动产权第 0058669 号	金田湖畔春天 1/C205	2019/9/30	301.34	2,528,856.01	2,485,307.71	已设立抵押
6	苏（2019）宿迁市不动产权第 0058667 号	金田湖畔春天 1/C206	2019/9/30	215.54	1,808,711.55	1,777,564.53	已设立抵押
7	苏（2019）宿迁市不动产权第 0073532 号	金田湖畔春天 1/C207	2019/12/12	344.24	2,888,158.26	2,863,062.99	已设立抵押
8	苏（2019）宿迁市不动产权第 0058668 号	金田湖畔春天 1/C208	2019/9/30	109.61	919,801.30	903,961.84	已设立抵押
9	苏（2019）宿迁市不动产权第 0058671 号	金田湖畔春天 1/C209	2019/9/30	56.99	478,307.46	470,070.72	已设立抵押
10	苏（2019）宿迁市不动产权第 0058670 号	金田湖畔春天 1/C210	2019/9/30	103.22	866,218.68	851,301.90	已设立抵押
11	苏（2019）宿迁市不动产权第 0058672 号	金田湖畔春天 1/C227	2019/9/30	39.95	335,246.19	329,473.05	已设立抵押
12	苏（2019）宿迁市不动产权第 0073537 号	金田湖畔春天 1/C228	2019/12/12	62.42	523,796.57	519,245.30	已设立抵押
13	苏（2019）宿迁市不动产权第 0073535 号	金田湖畔春天 1/C302	2019/12/12	62.55	524,932.51	520,371.37	已设立抵押
14	苏（2019）宿迁市不动产权第 0073533 号	金田湖畔春天 1/C303	2019/12/12	72.56	608,954.66	603,663.44	已设立抵押
15	苏（2019）宿迁市不动产权第 0073536 号	金田湖畔春天 1/C304	2019/12/12	72.56	608,954.66	603,663.44	已设立抵押
16	苏（2019）宿迁市不动产权第 0058673 号	金田湖畔春天 1/C305	2019/9/30	320.94	2,693,273.52	2,646,893.88	已设立抵押
17	苏（2020）宿迁市不动产权第 0003122 号	金田湖畔春天 1/C306	2020/3/26	212.40	1,781,166.99	1,755,643.07	已设立抵押
18	苏（2020）宿迁市不动产权第 0003123 号	宿城区金田湖畔春天 1 幢 C307 号商铺	2020-01-16	319.80	2,683,021.44	2,659,637.31	已设立抵押
19	苏（2019）宿迁市不动产权第 0073531 号	金田湖畔春天 1/C309	2019/12/12	89.44	750,471.88	743,951.02	已设立抵押
20	苏（2019）宿迁市不动产权第 0073534 号	金田湖畔春天 1/C310	2019/12/12	101.71	853,352.20	845,937.40	已设立抵押
21	苏（2019）宿迁市不动产权第 0073530 号	金田湖畔春天 1/C323	2019/12/12	94.31	791,517.45	784,639.95	已设立抵押
22	苏（2019）宿迁市不动产权第 0073527 号	金田湖畔春天 1/C325	2019/12/12	39.37	330,393.00	327,522.21	已设立抵押
23	苏（2019）宿迁市不动产权第 0073528 号	金田湖畔春天 1/C326	2019/12/12	61.76	518,298.85	513,795.34	已设立抵押
24	苏（2018）苏州市不动产权第 8007476 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 201	2018/7/31	186.92	6,981,752.01	6,658,515.39	已设立抵押
25	苏（2018）苏州市不动产权第 8007482 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 202	2018/7/31	113.46			已设立抵押
26	苏（2018）苏州市不动产权第 8007486 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 203	2018/7/31	113.06			已设立抵押
27	苏（2018）苏州市不动产权第 8007496 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 204	2018/7/31	95.17			已设立抵押
28	苏（2018）苏州市不动产权第 8007498 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 205	2018/7/31	82.28			已设立抵押
29	苏（2018）苏州市不动产权第 8007502 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 206	2018/7/31	77.26			已设立抵押

北京中天和资产评估有限公司

电话：010-68008059

传真：010-68008059-8030

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 2 号楼 3 门 904 室 邮编：100044

90



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	权证号码	建筑物名称	购置年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）		备注
					原值	净值	
30	苏（2018）苏州市不动产权第 8007505 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 207	2018/7/31	55.64			已设立抵押
31	苏（2018）苏州市不动产权第 8007509 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 208	2018/7/31	56.75			已设立抵押
32	苏（2018）苏州市不动产权第 8007512 号	苏州市街道学士街 1-13 号胥门路 2-12 号 209	2018/7/31	90.31			已设立抵押
33	淮房权证清浦字第 A201471299 号	淮安市清江浦区淮海南路 65 号 1 幢	2012/03/31	1,228.43	4,029,129.46	2,769,979.09	已设立抵押
34	苏（2017）淮安市不动产权第 0033270 号	淮安市健康东路 98 号商业综合楼 301 室	2017/4/27	680.58	5,453,138.29	4,873,017.14	已设立抵押
合计					65,262,906.28	61,720,249.36	

3) 租赁事项

截止报告日，佳一教育主要租赁物业95处，总面积69,023.26平方米，列示主要租赁房屋如下：

序号	承租方	出租方	详细座落位置	实际用途	租赁房屋面积（M ² ）	租赁期限	权属证书
1.	佳一教育	淮安乐富商业广场管理有限公司	清江浦区淮海南路 105 号 3A01-07、29-41、43-47	办学及办公	1300	2018/8/3-2026/10/17	已提供
2.	佳一教育	淮安市机关事务管理局	淮安市清江浦区市委东大院二层西一半和三、四层	办学及办公	830	2018/7/1-2021/6/30	未提供
3.	佳一教育	李东	清江浦区淮海南路兴业广场一楼 1-101、1-104	办学及办公	523	2018/10/25-2023/10/24	已提供
4.	佳一教育	淮安东泰雨田置业有限公司	淮安市北京北路紫晶花苑 5 号楼 10、11 号门面房	办学及办公	369.68	10 号房屋租赁期：2018/4/1-2022/9/14； 11 号房屋租赁期：2017/9/15-2022/9/14	已提供
5.	佳一教育	高甜、朱洁、徐建国、薛小川	清江浦区香格里拉国际花园 D 区 18 号楼 28-140 室	办学及办公	532.67	2018/3/27-2028/3/26	已提供
6.	佳一教育	刘加勇、葛洁清	清江浦区榕兴水韵天成银杏苑 2 号商业 2 段 9-10	办学及办公	177.85	2017/12/14-2022/12/13	已提供
	佳一教育	罗劲竹、蒋春霞	清江浦区榕兴水韵天成银杏苑 2 号商业 2 段 9-12	办学及办公	167.57	2017/12/14-2022/12/13	
7.	佳一教育	左江，王慧珊	清江浦区新淮中花园 2 号商业楼 1 室	办学及办公	248	2017/8/25-2022/8/24	已提供
8.	佳一教育	淮安银泰企业管理有限公司	清江浦区淮海北路 1 号 1 层	办学及办公	460	2018/12/15-2028/12/14	已提供
	佳一教育	淮安银泰企业管理有限公司	清江浦区淮海北路 1 号 2 层	办学及办公	370	2019/3/15-2029/3/14	
	佳一教育	淮安银泰企业管理有限公司	清江浦区淮海北路 1 号 1 层	办学及办公	1790	2019/1/15-2029/1/14	
9.	江苏佳一淮安市淮安区教育局	张俊	淮安市楚州区南门大街 60 号	办学及办公	653.58	2018/2/28-2024/2/27	已提供



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	承租方	出租方	详细座落位置	实际用途	租赁房屋面积 (M ²)	租赁期限	权属证书
	培训中心有限公司						
10.	佳一教育	杜国栋	淮安区楚州大道盛世豪庭商业1号楼109室、315、316、317、318室	办学及办公	1,162.05	2020/4/14-2027/4/30	未提供
11.	淮安市淮阴区佳一教育培训有限公司	宗伟、乔继艳	淮阴区迎春嘉园小区1幢11室	办学及办公	379.46	2020/2/15-2025/2/14	已提供
12.	淮安市淮阴区佳一教育培训有限公司	魏国军	淮阴区北京东路幸福城A2-301商铺	办学及办公	1,579.24	2018/12/6-2028/12/5	未提供
13.	佳一教育	姚晓莉	淮安市生态新城景会路15号留创园生态新城园区住宅楼1-2三楼局部	办学及办公	2,062	2016/12/1-2031/11/30	已提供
14.	佳一教育	曹建国	生态文旅区福地路兴安华庭6号楼商业2012室	办学及办公	1315.74	2019/12/22-2030/8/21	已提供
	佳一教育	谢雯	生态文旅区福地路兴安华庭6号楼商业3011室	办学及办公	1823.05	2019/10/22-2030/8/21	
15.	佳一教育	徐鹏程	经开区厦门路6-1号鼎立大酒店西辅三、四层	办学及办公	1,600	2018/6/1-2034/7/30	已提供
16.	佳一教育	王传强	经开区天津路金色阳光城2、3号楼2-8室	办学及办公	295.02	2018/2/15-2024/2/14	已提供
	佳一教育	杨启浪、杨涵	经开区天津路金色阳光城2、3号楼2-7	办学及办公	294.6	2018/2/15-2024/2/14	
17.	盱眙佳一课外教育培训中心有限公司	吴波、朱志霞	淮安市盱眙县都梁南路11号12幢105、106	办学及办公	280.9	2018/5/1-2028/6/30	未提供
	盱眙佳一课外教育培训中心有限公司	杨鑫、严源	淮安市盱眙县都梁南路11号12幢108号房	办学及办公	36.93	2018/5/1-2028/6/30	
18.	江苏佳一教育科技股份有限公司盱眙分公司	徐燕、陶峰、李玉军、夏初武、卜玉金、季朝阳、马建梅、张青艳、江波	盱眙县五洲国际广场二层C201-203, 205-208, 218, 221	办学及办公	315.62	2019/4/1-2024/3/31	部分已提供
	江苏佳一教育科技股份有限公司盱眙分公司	盱眙五洲国际置业有限公司	盱眙县东阳路1号盱眙五洲国际广场C栋C217、C219、C220	办学及办公	152.57	2019/4/1-2024/3/31	已提供
19.	淮安市洪泽区佳一教育培训中心有限公司	傅方琴	洪泽区人民路东侧, 健康路北侧瑞景大厦53号三层	办学及办公	1,432.90	2019/4/1-2028/3/31	未提供
20.	江苏佳一	贾荣	洪泽区中兴名都63A幢S1	办学及		2017/4/30-202	已提供



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	承租方	出租方	详细座落位置	实际用途	租赁房屋面积 (M ²)	租赁期限	权属证书
	教育科技股份有限公司洪泽分公司	杨巨武	洪泽区中兴名都 63A 幢 S2 室	办公	113.98	7/4/29	
	江苏佳一教育科技股份有限公司洪泽分公司			办学及办公	148.64	2017/4/30-2027/4/29	
21.	沭阳县佳一教育培训中心有限公司	徐敏	沭阳县金禾理想城 46-54 裙房	办学及办公	1,078.91	2018/7/1-2028/6/30	已提供
22.	涟水县佳一教育培训中心有限公司	谭亚春, 刘海霞	涟水县今世缘大道学府名苑 10A、B 幢 1 室	办学及办公	1,500	2017/11/14-2028/1/13	已提供
23.	涟水县佳一教育培训中心有限公司	刘星麟	涟水县新港清华苑 18 幢 201 室、202 室、203 室、204 室	办学及办公	182.22	2018/6/1-2022/5/31	已提供
	涟水县佳一教育培训中心有限公司	刘星麟	涟水县新港清华苑 18 幢 101 室	办学及办公	49.48	2018/4/1-2022/5/31	
24.	宿城佳一	胡建国、苏红霞	宿城区金田湖畔春天 1 幢 C211 商铺	办学及办公	166.72	2019/3/7-2025/2/28	已提供
	宿城佳一	戴少杰, 叶玲	宿城区金田湖畔春天 1 幢 C308 商铺	办学及办公	163.44	2018/12/20-2025/1/15	
25.	宿城佳一	茆丽丽	宿城区金田湖畔 1 号楼四楼北侧 413-421 室, 四楼南侧	办学及办公	500.23	2019/1/1-2024/12/31	部分已提供
	宿城佳一	王豆豆	宿城区金田湖畔 1 号楼办公楼四楼南侧	办学、办公及员工宿舍	862	2018/10/18-2023/10/17	
26.	宿城佳一	戴猛	宿城区金田湖畔春天 1 号楼 C106、C107	办学及办公	145.74	2020/1/1-2025/2/28	已提供
	宿城佳一	戴岭	宿城区金田湖畔春天 1 号楼 C110、C123-127	办学及办公	794.63	2020/1/1-2025/2/28	
27.	宿城佳一	卢相杞	宿城区宝龙商业广场 1 号楼 301-312 室	办学及办公	1,002	2019/5/15-2023/5/14	已提供
28.	宿城佳一	宿迁金鹰置业有限公司	宿城区洪泽湖路 2 号 3 层 C04-301 商铺	办学及办公	1,069.31	2019/4/1-2024/3/31	已提供
29.	宿城佳一	丁爱国	宿城区众大上海城二楼 2-N-4 号	办学及办公	173	2019/5/28-2023/5/27	已提供
	宿城佳一	李五将, 张长岭	上海城 2-A	办学及办公	147.88	2019/11/23-2024/11/22	
	宿城佳一	陆启贞	上海城 2-N-1	办学及办公	116.12	2018/11/14-2023/11/13	
	宿城佳一	闵海岗	上海城 2-N-3	办学及办公	173	2019/5/28-2023/5/27	
	宿城佳一	孙静	上海城 2-N-2	办学及办公	188.82	2019/4/11-2023/4/10	



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	承租方	出租方	详细座落位置	实际用途	租赁房屋面积 (M ²)	租赁期限	权属证书
	宿城佳一	张航、王艺璇	上海城 2-B	办学及办公	146	2019/1/20-2023/1/19	
	宿城佳一	杨东	上海城 1-Z-1	办学及办公	189.14	2019/7/3-2021/7/2	
	宿城佳一	张孝华	上海城 1-Z 加二层	办学及办公	429.14	2019/1/1-2022/12/31	
	宿城佳一	赵毅	上海城 3-A、3-B、3-C、3-D、3-E	办学及办公	474.92	2019/12/20-2021/12/19	
	宿城佳一	周清华	上海城 2-C、2-D	办学及办公	300	2018/12/1-2022/11/30	
30.	宿城佳一	宿迁世界之窗旅游文化发展有限公司	宿迁经济技术开发区青海湖路城市之家二楼	办学及办公	3,440	2019/10/1-2022/9/30	已提供
31.	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司	宿迁苏宁置业有限公司苏宁广场购物分公司	宿迁市宿城区幸福路 88 号苏宁广场二层 202 商铺	办学及办公	516	2018/4/15-2023/4/14	已提供
	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司	宿迁苏宁置业有限公司苏宁广场购物分公司	宿迁市宿城区幸福路 88 号苏宁广场 201 商铺	办学及办公	941	2018/3/1-2026/2/28	
	宿迁市宿城区佳一教育培训中心有限公司	宿迁苏宁置业有限公司苏宁广场购物分公司	宿迁市宿城区幸福路 88 号苏宁广场 201 商铺	办学及办公	204	2018/12/28-2026/12/27	
32.	宿城佳一	张杨	宿城区金港花园 2-33-10 底层商铺 (21-1)、33 号楼二、三楼	办学及办公	979.98	2018/9/2-2023/9/1	已提供
33.	宿城佳一	宿迁市华盛房地产开发有限公司	宿城区树人花园 S2#门面房	办学及办公	993.67	2019/3/25-2024/6/24	未提供
34.	宿城佳一	姜秀存	经开区西湖公寓 102、201 铺	办学及办公	887.97	2018/2/10-2023/2/10	已提供
35.	宿迁昂佳教育科技有限公司第一分公司	岳雷	洋河新区万象城市广场西区 2 号商业 301、302	办学及办公	780.59	2017/12/31-2022/11/23	未提供
36.	宿城佳一	朱启南	宿迁市宿城区府东大厦 1-2 层	办学及办公	1,745	2019/7/1-2024/6/30	未提供
37.	宿迁市宿豫区三童教育培训中心有限公司	刘淑侠	宿豫区都市晨光 6 号楼 31-35 商铺	办学及办公	469	2018/2/1-2023/2/1	已提供
38.	宿迁市宿豫区三童教育培训中心有限公司	江苏众大房地产开发有限公司	宿豫区众大上海城 3 楼 B11 幢 301、302、303、304、305 号	办学及办公	3,324.74	2019/6/20-2022/5/9/19	已提供
39.	宿城佳一	宿迁苏宁置业有限公司苏宁广场购物分公司	宿城区 88 苏宁广场三层 301 商铺	生活配套	674	2019/6/1-2024/5/31	已提供



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	承租方	出租方	详细座落位置	实际用途	租赁房屋面积 (M ²)	租赁期限	权属证书
40.	宿迁市宿豫区三童教育培训中心有限公司	于先刚	宿豫区湘江路千鸟园广场西侧步行街 3-006	办学及办公	134.73	2018/7/1-2021/6/30	已提供
	宿迁市宿豫区三童教育培训中心有限公司	姜波	宿豫区湘江路西侧 3 幢 20 号	办学及办公	325.52	2018/8/26-2021/8/25	
41.	南京点津培训	江苏弈拓建设项目管理有限公司	鼓楼区中山北路 28 号三层	办学及办公	499.72	2018/9/18-2023/11/17	已提供
42.	南京点津科技	南京华龙电子电器投资有限公司	鼓楼区中山路 55 号华龙电子城三楼	办学及办公	303.25	2018/9/25-2024/10/24	未提供
	南京佳一	南京华龙电子电器投资有限公司	鼓楼区中山路 55 号华龙电子城三楼	办学及办公	322.84	2019/5/1-2025/4/30	
43.	南京点津科技	南京友谊华联(集团)有限责任公司金盛分公司	鼓楼区江东北路 313 号、315 号、317 号、317-1 号、319 号二、三楼 TL02、03 号	办学及办公	392.71	2018/9/1-2022/8/31	未提供
44.	南京点津科技	南京常发投资有限公司	玄武区红山路 88 号常发广场 1 号楼 2B-004/006 室	办学及办公	693.46	2018/12/10-2022/12/9	已提供
45.	南京点津科技	童天富	秦淮区瑞金路 52 号一楼	办学及办公	408	2018/11/1-2023/10/31	已提供
46.	南京佳一	南京鸿祥明牌首饰有限公司	江宁区东平雅苑 5 幢第二层	办学及办公	384.8	2018/10/1-2023/9/30	未提供
	南京江宁佳壹引航教育培训中心有限公司	南京闽都珠宝有限公司	江宁区东平雅苑 5 幢第二层	办学及办公	487	2018/10/1-2023/9/30	
47.	南京佳一	南京市六合区大厂街道欣乐社区居委会	江北新区欣乐商厦五层 501 室	办学及办公	710.97	2019/10/1-2022/9/30	已提供
48.	南京佳一	南京赏悦投资顾问有限责任公司	江北新区葛关路 625 号综合楼 2 楼	办学及办公	595.03	2019/4/20-2024/5/20	已提供
49.	南京佳一教育	南京扬子公交客运有限公司	江北新区旭东路扬子公交场内原大厂工业局职工学校教学楼	办学及办公	738.24	2018/3/21-2023/6/30	未提供
50.	南京佳一	南京新国都建筑装饰有限公司	浦口区大桥北路 37 号 269-277 号	办学及办公	606.86	276 号房屋租赁期为 2019/3/1-2020/6/30, 269-275 号、277 号房屋租赁期 2019/3/1-2022/6/30	部分已提供
51.	南京佳一	南京弘阳家居有限公司	浦口区大桥北路 48 号弘阳家居 A2 区一层 1220-1221/1235-1237/1235-1/1291-1292/1292-1/1292-2 号	办学及办公	743	2020/4/10-2024/4/9	已提供



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	承租方	出租方	详细座落位置	实际用途	租赁房屋面积 (M ²)	租赁期限	权属证书
52.	南京点津科技	南京阳光新地置业有限公司	建邺区庐山路 168 号 1 室新地中心二期 3 层 E07、E09 号铺面	办学及办公	406.3	2020/4/1-2025/3/31	已提供
53.	佳一教育	江苏省第一工业设计院有限责任公司	徐州市泉山区淮海西路 241 号 1 楼局部（前台）及二、三楼整层	办学及办公	820	2019/3/16-2024/6/15	已提供
54.	连云港佳一课外培训中心有限公司	曹永柱	连云区中山路 369 号海城广场 1 号楼 201、202 室	办学及办公	289.69 17	2017/10/10-2022/10/9	已提供
55.	连云港佳一课外培训中心有限公司海州分公司	徐捷	海州区巨龙南路 59 号八佰城市走廊 1 号楼 304 室（部分）	办学及办公	955	2019/8/8-2027/7/7	已提供
56.	灌南佳一培训中心有限公司桥西分公司	孟伟涛、徐子芳	灌南县世纪尊园商业 1#楼 111、112、113 室	办学及办公	395.44	2019/9/1-2027/9/1	已提供
57.	佳一教育	江苏宏信超市连锁股份有限公司	江都区仙女镇双仙路宏信龙超市丽江店北侧二间	办学及办公	350	2018/12/1-2021/11/30	已提供
58.	宝应佳一教育培训中心有限公司	王必军	鸿盛新城商业楼 113#	办学及办公	143.34	2018/11/16-2023/11/15	已提供
	宝应佳一教育培训中心有限公司	宋成富	扬州宝应县鸿盛新城商业楼 114#	办学及办公	204.51	2017/5/10-2022/5/9	
59.	佳一教育	潘金斗	扬州高邮市通湖路 132 号 3 楼	办学及办公	320	2018/12/1-2021/11/30	已提供
60.	泰州市海陵区佳之一教育培训中心有限公司	江苏威德罗服饰有限公司	泰州市海陵区海陵南路 407 号 128-131 室商铺	办学及办公	567.52	2018/9/1-2023/10/31	已提供
61.	苏州市姑苏区佳一教育培训中心有限公司	高剑鸣	高新区玉山路 99 号 2 幢 103 室 2 层	办学及办公	750	2019/4/1-2029/3/30	已提供
62.	无锡市协同教育培训中心有限公司	张维生	锡山区东亭学士路 62 号 2 楼、3 楼	办学及办公	800	2019/1/1-2023/12/31	已提供
63.	佳一教育	无锡市新龙腾商业物业管理有限公司（出租代理方）	长江北路 208-286 号新区哥伦布广场项目内编号为 3 栋 3-210-214、216、218、220、222、224、226、244-246 号商铺	办公	231.08	2018/12/15-2026/12/14	部分已提供
	佳一教育	无锡市新龙腾商业物业管理有限公司（出租代理方）	项目内编号为 2、3 栋 2-210-224、3-201-209、241-243、247-250 号商铺	办公	942.65	2018/12/15-2026/12/14	已提供
64.	宜兴市点	陈米粮	宜兴市龙潭西路 239 号 4 楼	办学及	339.3	2020/8/15-202	已提供

北京中天和资产评估有限公司

电话：010-68008059

传真：010-68008059-8030

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 2 号楼 3 门 904 室 邮编：100044

96



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	承租方	出租方	详细座落位置	实际用途	租赁房屋面积 (M ²)	租赁期限	权属证书
	津教育培训中心有限公司			办公		3/7/14	
65.	南京点津科技	吴国强	钟楼区公园路 66-302 号	办学及办公	511	2019/3/1-2024/2/28	已提供
66.	合肥鸣章点津教育科技有限公司	安徽汉澳信息科技有限公司	蜀山区长江西路 3 号春天大厦裙楼三层 302 室	办学及办公	400	2018/12/1-2023/11/30	已提供
67.	滁州新点津教育科技有限公司	何政文	凤凰西路 404 号 1 幢二楼	办学及办公	323.95	2018/3/1-2023/3/1	已提供
68.	杭州哈沃培训学校有限公司	杭州新视野实业发展有限公司	江干区九堡街道通盛路 31 号三楼	办学及办公	1,152	2016/8/11-2025/8/10	未提供
69.	北京佳一	中国农业科学院后勤服务中心	北京市海淀区中关村南大街 12 号综合科研楼内 305 房	办公	316.24	2020/1/1-2020/12/31	未提供
70.	北京佳一	中国农业科学院后勤服务中心	北京市海淀区中关村南大街 12 号综合科研楼内 303 房	办公	197	2020/1/1-2020/12/31	未提供
71.	北京佳一	王学良	淮安市淮阴区棉花镇十里村八组	办公仓储	2400	2019/6/1-2022/5/31	未提供
72.	南京佳一软件	新华日报社	南京市中山路 55 号新华大厦 A45 楼整层	办公	1,336.26	2019/12/10-2021/6/9	未提供
73.	上海佳一互学	李建国	上海市杨浦区国宾路 36 号 806 室及 805 室一半	办公	241.27	2017/10/25-2020/10/24	已提供
74.	南京点津科技	赵安、郑芳芳	南京市浦口区柳州东路 6 号 10 幢 3 单元 1607 室	员工宿舍	107.35	2019/11/24-2020/11/23	已提供
75.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 611 室	员工宿舍	65	2019/11/8-2020/11/7	未提供
76.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 811 室	员工宿舍	65	2020/6/24-2021/6/24	未提供
77.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 1013 室	员工宿舍	45	2020/7/3-2021/7/2	未提供
78.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 1015 室	员工宿舍	45	2020/7/3-2021/7/2	未提供
79.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 1104 室	员工宿舍	45	2019/12/3-2020/12/2	未提供
80.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 1211 室	员工宿舍	65	2020/6/17-2021/6/16	未提供
81.	南京佳一软件	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	生命科技园人才公寓 1508 室	员工宿舍	65	2019/11/8-2020/11/7	未提供
82.	盱眙佳一课外教育培训中心有限公司	王艳	盱眙县东湖东路 8 号东方世纪城 11-1202 室	员工宿舍	95.93	2020/1/18-2021/1/17	已提供
83.	盱眙佳一课外教育	莫成兵、颜加荷	盱眙县五洲国际广场 B 区 2 号楼 602 室	员工宿舍	103.31	2020/7/25-2021/7/24	已提供



**绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	承租方	出租方	详细座落位置	实际用途	租赁房屋面积 (M ²)	租赁期限	权属证书
	培训中心有限公司						
84.	涟水县佳一教育培训中心有限公司	方忠义	涟水县郑梁梅大道南侧学府名苑小区 8 幢 304 室	员工宿舍	100.26	2020/7/1-2021/6/30	已提供
85.	涟水县佳一教育培训中心有限公司	林莉、杜如跃	涟水县首府国际花苑 16 幢 402 室	员工宿舍	135.07	2020/7/1-2021/6/30	已提供
86.	灌南佳一培训中心有限公司	吴长海、张文娟	灌南县人民东路华景苑 3#楼 3 单元 302	员工宿舍	115.48	2020/7/1-2021/6/30	已提供
87.	灌南佳一培训中心有限公司	陈慧玲	新东南路城市花园	员工宿舍	110	2019/9/8-2020/9/8	已提供
88.	连云港佳一课外培训中心有限公司	唐茂贵	海连东路 56 号温哥华国际花园 B13 号楼 3 单元 701 室	员工宿舍	140.75	2019/10/8-2020/10/7	未提供
89.	连云港佳一课外培训中心有限公司	孙永东	连云区中山路 323-6 号 1 单元 101 室	员工宿舍	110	2019/9/9-2020/9/8	已提供
90.	泰州市海陵区佳一教育培训中心有限公司	窦一鸣, 陈燕凤	海陵区税务桥南小街 9 号 503 室	员工宿舍	120.66	2020/4/15-2021/4/14	已提供
91.	宿城佳一	徐凯	宿城区宝龙城市广场 8 栋 1005 室	员工宿舍	90.23	2019/10/1-2020/9/30	未提供
92.	宿城佳一	郭伟	宿城区金田湖畔春天 2 幢 1802 室	员工宿舍	92.86	2019/7/5-2021/7/4	已提供
93.	宿城佳一	刘月芝	宿城区东方瑞景 15 栋 1 单元 302	员工宿舍	97.53	2020/7/14-2021/7/13	已提供
94.	宿城佳一	倪绍安	宿城区欧洲花园 D09-501	员工宿舍	129.25	2020/6/12-2021/6/11	已提供
95.	宿城佳一	余威	宿城区马陵小区北关园区 A11-103 号	员工宿舍	100.2	2020/3/10-2021/3/9	已提供

4) 瑕疵租赁

- a. 部分租赁房产出租人未提供租赁房产相关的房屋产权证书, 详细见租赁统计表;
- b. 承租的上表序号第53项位于徐州市淮海西路241号1楼局部(前台)及二、三楼整层的租赁物业实际用途与所在土地规划用途不一致情况;
- c. 承租的上表序号第48项江北新区葛关路625号综合楼2楼的租赁物业所占土地为划拨地;

截至资产评估报告出具日, 佳一教育及其控股子、孙公司虽部分租赁房产存在瑕疵, 但未对佳一教育使用该等物业造成实际影响。根据北京市君合律师事务所出具的



《关于绿景控股股份有限公司重发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之法律意见书》，根据被评估单位实际控制人王晓兵出具的承诺，在被评估单位或其控股子公司未获出租方足额补偿的情形下，王晓兵将向被评估单位或其控股子公司足额补偿前述损失。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

除上述事项外，尚未发现被评估单位存在其他抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑抵押、质押、担保等事项对评估结论的影响。

本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

8. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现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期后事项。

9. 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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

10. 其他事项

(1) 新冠肺炎疫情疫情影响

2020年1月开始，国内和国际社会陆续爆发新冠肺炎疫情，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。当前发生的新冠肺炎疫情属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力，对经济和社会发展将产生一定影响。本次评估经与委托人、被评估单位管理层充分沟通后，是基于企业的市场预期结合基准日市场状况及报告日所能够掌握且已经明确的政府相关政策进行的，已按照企业预判合理考虑了疫情对未来经营情况的影响，但未能考虑疫情继续发展有可能导致的经济环境和相关政策变化对评估结论产生的重大影响。佳一教育为应对疫情对业务的影响，主动调整业务开展方式，由传统的线下授课，改为采购Classin线上直播平台服务，开展线上授课。随着疫情缓解，学校复课，佳一教育开始恢复线下授课。佳一教育5月以来线上直播费用



大幅减少，5月下旬绝大部分校区已恢复线下教学。考虑国内目前防疫形势，结合佳一教育疫情期间情况，谨慎考虑未来数月可能的小范围疫情反复，适量预测直播平台服务费用。本次假设疫情影响对佳一教育增加额外经营成本持续到2021年第一季度，主要包括线上直播平台服务费用等。对实际疫情影响情况和企业预判可能存在的差异，提请报告使用人审慎关注。

（2）关于未来收益预测

本次评估所依据的未来收益预测资料是被评估单位在充分分析行业、企业目前及未来的市场发展，并考虑各项假设前提的基础上做出的。对被评估单位依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。本次评估计算所采用的收益预测与被评估单位提供的未来收益预测保持一致。本报告评估测算结论依赖上述收益预测资料，并不应当被认为是对收益预测数据的可实现性提供任何保证。

（3）核查验证

本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

（4）佳一教育评估基准日的会计报表经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)予以审计，并出具了“中天运[2020]审字第90678号”无保留意见的审计报告，提请本资产评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。

（5）由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，具有或者缺乏控制权可能产生的溢价对评估对象价值影响程度的分析判断依据相对缺乏，本次评估未考虑控制权对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的



使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2、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。

3、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国家法律、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。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6、本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7、本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年8月31日。

资产评估报告日为评估结论形成日。



十四、 签名盖章

资 产 评 估 机 构：北京中天和资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：



资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 二、评估基准日被评估单位专项审计报告复印件
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、评估对象及其所涉及资产的主要权属证明资料复印件
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、北京中天和资产评估有限公司资产评估资格备案公告复印件
- 八、北京中天和资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 九、北京中天和资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 十、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件



绿景控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
江苏佳一教育科技股份有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告
