

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

开元教育科技集团股份有限公司拟转让
的部分资产市场价值

资产评估报告

开元评报字[2021]021号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零二一年一月十五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020011202100038

资产评估报告名称： 开元教育科技集团股份有限公司拟转让的部分资产
市场价值

资产评估报告文号： 开元评报字[2021]021号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 姚俊松(资产评估师)、朱春琴(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、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国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应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。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制；资产评估报告使用人应当充分关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料

进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

开元教育科技集团股份有限公司拟转让
的部分资产市场价值

资产评估报告摘要

开元评报字[2021021 号

开元资产评估有限公司接受开元教育科技集团股份有限公司（简称“委托人”或“开元教育”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法和基准地价修正法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的部分资产于评估基准日2020年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

委托人拟资产转让，为此需要对该经济行为所涉及的开元教育科技集团股份有限公司部分资产在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、评估对象和评估范围

评估对象为开元教育科技集团股份有限公司拟转让的部分资产在评估基准日的市场价值。评估范围为开元教育科技集团股份有限公司申报的拟转让资产，包括房屋建筑物、机器设备及土地使用权，具体以委托人提供的资产评估申报明细表为准。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2020年12月31日。

五、评估方法

评估方法为成本法和基准地价修正法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，开元教育科技集团股份有限公司申报评估的资产账面值为 6,571.00 万元，市场价值评估值为 11,017.78 万元(大写为人民币壹亿壹仟零壹拾柒万柒仟捌佰元整)，评估增值额为 4,446.78 万元，增值率为 67.67%。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估报告基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

(一) 评估结果不含增值税。

(二) 委估机加车间、职工宿舍(培训中心)、机电车间、机加车间2、机电车间钢结构厂房、机加三车间、生产研发办公楼已办理房屋所有权证，证载权属人为长沙开元仪器股份有限公司，系开元教育科技集团股份有限公司前称，尚未更名。

(三) 委估土地使用权已办理土地使用权证，证载权属人为长沙开元仪器股份有限公司，系开元教育科技集团股份有限公司前称，尚未更名。

(四) 委估门卫室及水泵房、培训中心楼梯间加建、机加车间三层加建、机电车间二期三期、木工房（房屋建筑物清查评估明细表序号8、9、10、11、12）产权证尚未办理。本次评估房屋的面积根据委估房屋施工图纸及实地勘察确定，本次评估面积与将来办理的产权证的面积若有不一致，应相应调整本报告结论。

(五) 资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估专业人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用情况下进行评估的。

(六) 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

开元教育科技集团股份有限公司拟转让
的部分资产市场价值

资产评估报告

开元评报字[2021]021 号

开元教育科技集团股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵方（简称“委托人”或“开元教育”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法和基准地价修正法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的部分资产于评估基准日2020年12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、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托人暨产权持有单位概况

本次评估的委托人暨产权持有单位是开元教育科技集团股份有限公司。其概况如下：

名称：开元教育科技集团股份有限公司

统一社会信用代码：91430100717045484B

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)（证券代码：300338）

住所：长沙经济技术开发区开元路172号

法定代表人：江勇

注册资金：34118.449200万人民币

成立日期：2000年03月29日

经营范围：教育管理；教育咨询；以自有资产进行教育投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；各类教育的教学检测和评价活动；教育科技领域内的技术开发、技术服务、技术推广、技术培训、技术转让；人力资源培训、服务；培训活动的组织；人才培养；提供自费出国留学中介服务；出版物零售；音像制品、电子和数字出版物零售；广播电视节目制作；承办展览展示；文化艺术交流活动的组织；会议服务；企业管理咨询服务；经营增值电信业务；呼叫中心业务；人工智能应用；计算机软件销售；

计算机辅助设备销售；互联网信息服务；图书互联网销售；软件互联网销售；互联网信息技术咨询；互联网广告服务；移动互联网研发和维护；互联网科技技术开发；互联网科技技术转让；互联网科技技术咨询；互联网科技技术服务；音乐及视频产品互联网销售；电子产品互联网销售；农产品互联网销售；文化艺术品互联网销售；职业技能鉴定；住宿；餐饮服务；通用仪器仪表、机电设备销售；贸易咨询服务；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、产权持有者、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

委托人拟资产转让，为此需要对该经济行为所涉及的开元教育科技集团股份有限公司部分资产在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

（一）评估对象和评估范围

评估对象为开元教育科技集团股份有限公司拟转让的部分资产在评估基准日的市场价值。

评估范围为开元教育科技集团股份有限公司申报的拟转让资产，包括房屋建筑物、机器设备及土地使用权。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）委估主要资产概况

1. 委估主要资产明细情况

1.1 委估房屋建筑物明细情况

序号	不动产权证号	房屋建筑物名称	结构	建成年月	面积(m ²)	备注
1	长房权证星字第 710033204 号	机加车间	混合	2002 年 1 月	5,917.69	

序号	不动产权证号	房屋建筑物名称	结构	建成年月	面积(m²)	备注
2	长房权证星字第 710033193 号	职工宿舍(培训中心)	混合	2003 年 1 月	3,595.96	
3	长房权证星字第 710033199 号	机电车间	钢混	2008 年 2 月	2,984.41	
4	长房权证星字第 710033200 号	机加车间 2	钢混	2005 年 1 月	629.77	
5	长房权证星字第 713010318 号	机电车间钢结构厂房	钢	2011 年 11 月	1,013.35	
6	长房权证星字第 713010317 号	机加三车间	钢混	2011 年 11 月	8,247.14	
7	长房权证星字第 713010319 号	生产研发办公楼	钢混	2011 年 11 月	25,788.27	
8	无	门卫室及水泵房	混合	2011 年 11 月	78.80	
9	无	培训中心楼梯间加建	混合	2011 年 11 月	20.00	
10	无	机加车间三层加建	钢混	2012 年 12 月	1,400.00	
11	无	机电车间二期三期	钢	2011 年 11 月	1,790.90	
12	无	木工房	钢混	2011 年 11 月	951.00	
13	无	生产研发办公楼装修 改造工程				
合计					52,417.29	

1.2 委估土地使用权明细情况

土地使用证编号	宗地位置	开发程度	证载用途	土地取得方式	面积	终止日期	备注
湘(2019)长沙县不动产权第 0048538 号	湖南省长沙市长沙经济技术开发区开元路 172 号	五通一平	工业	出让	27,287.11	2051-11-16	

2. 委估主要资产分布情况及特点

2.1 委估房屋建筑物分布情况及特点

委估房屋建筑物及构筑物位于湖南省长沙市长沙经济技术开发区开元路172号。

其中，房屋建筑物共计13项(含装修改造工程1项)，总建筑面积为52,417.29平方米。除门卫室及水泵房、培训中心楼梯间加建、机加车间三层加建、机电车间二期三期、木工房未办理权证外，其余房屋均已办理房屋所有权证；已办理的房屋所有权证证载权属人为长沙开元仪器股份有限公司，系开元教育科技集团股份有限公司前称，尚未更名。房屋对应土地使用权证证号为“湘（2019）长沙县不动产权第0048538号”，证载权属人为长沙开元仪器股份有限公司，系开元教育科技集团股份有限公司前称，尚未更名；证载面积为27,287.11平方米，出让工业

用地，土地终止日期为2051年11月16日。截至评估基准日，委估房屋均未设置抵押权且未出租。

构筑物共计5项，为围墙等工程。

委估的房屋建筑物有13项，12栋，其中，钢混结构5栋，为研发办公楼、机加三车间等；钢结构2栋，为机电车间钢结构厂房；混合结构房屋5栋，包括机加车间2、职工宿舍(培训中心)等。各类型房屋特征概述如下：

钢混结构房屋研发办公楼、机加三车间等的基础为钢筋混凝土独立或桩基基础，钢筋混凝土梁承重，砼屋架，平屋顶，24砖墙维护。地面为瓷质地砖、复合木地板或水泥砂浆。外墙瓷砖；内墙涂料；铝塑板、石膏板吊顶或涂料天棚。卷闸门、防盗门、塑钢门、铝合金门、钢化玻璃门；铝合金窗。

钢结构房屋如机电车间钢结构厂房的基础为钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土梁或钢梁承重，砼屋架；钢屋架及屋面；24砖墙或彩钢板维护。地面为水泥砂浆抹平。外墙彩钢板，内墙涂料或彩钢板。钢制大门、卷闸门；铝合金窗。

混合结构机加车间2、职工宿舍(培训中心)的基础为砼基础，砼屋架，平屋顶，24砖墙承重、维护。地面为瓷质地砖或水泥砂浆。外墙瓷砖；内墙涂料；铝塑板、石膏板吊顶。卷闸门、防盗门、塑钢门、铝合金门、钢化玻璃门；铝合金窗。

除机加车间、机电车间、机加车间2、机电车间钢结构厂房、机加三车间（房屋清查评估明细表序号1、3、4、5、6）等5项房屋闲置未用外，其余委估房屋处于正常使用状态。经勘查，房屋基础有沉降，房屋承重构件和墙体维护较好或一般。房屋地面及水电设备维护状况较好或一般。

2.2委估机器设备分布情况及特点

委估机器设备共计25项，其中机器设备23项，为变压器、电梯、中央空调等；电子设备2项，为监控系统等；均位于开元教育科技集团股份有限公司厂区内。机器设备的使用、维护、保养状况一般，为国产设备。

2.3委估土地使用权分布情况及特点

委估土地使用权位于湖南省长沙市长沙经济技术开发区开元路172号。共计1项，土地使用权面积为27,287.11平方米，已办理土地使用权证。具体如下：

土地使用权证证号为“湘（2019）长沙县不动产权第0048538号”，证载土地使用权人为长沙开元仪器股份有限公司，尚未更名；证载面积为33,964.43平方米，尚未分割，本次评估土地使用权面积为27,287.11 平方米，系出让工业用地，土

地使用权终止日期为2051年11月16日。至评估基准日，土地使用权未设置抵押权且未出租。

（二）产权持有单位申报的表外资产的类型、数量

无。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2020年12月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

此评估基准日是委托人基于评估目的而确定的。

六、评估依据

（一）评估行为依据

《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

- 3.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
- 4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
- 5.《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);
- 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50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订);
- 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.《关于调整增值税税率的通知》(财政部 税务总局财税[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.其他与资产评估相关的法律、法规。

(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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 资产权属依据

1. 土地使用权证、房屋所有权证;
2. 其他相关权属依据。

(五) 评估取价依据

- 1.产权持有单位评估基准日的资产评估申报表；
- 2.资产评估专业人员现场勘察记录、调查收集的相关估价信息资料；
- 3.原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》；
- 4.北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5.产权持有单位提供的凭证、合同、发票等及相关明细；
- 6.长沙县及周围类似区域建设造价；
- 7.《机电产品价格信息查询系统》2020年版；
- 8.《中关村在线网》《阿里巴巴批发网》《百度爱采购》；
- 9.产权持有单位提供的历史及现行价格资料；
- 10.资产评估专业人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据；
- 11.长沙县人民政府关于公布实施长沙县城镇基准地价更新成果的通知（长县政函（2019）3号）；
- 12.长沙县城镇基准地价更新技术报告（2018年11月）；
- 13.评估基准日LPR利率；
- 14.资产评估专业人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 15.其他相关资料。

（六）其他依据

- 1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

房屋建筑物评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

1. 成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

2. 市场法是指将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

3. 收益法是指通过将被评估对象的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法的总称。

（二）评估方法选取

资产评估专业人员执行资产价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素,审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.房屋建筑物

委估房屋建筑物及构筑物,系自建工业厂房及其附属设施,不宜用市场法评估;同时由于评估对象已完成开发,不适宜转变用途,故不宜采用假设开发法评估;由于评估对象所在区域类似房屋建筑物较少租赁,租金难以掌握,故不宜采用收益法。故本次采用成本法进行评估。

2.机器设备

产权持有单位所在地难以找到足够数量的可比拟交易案例,故不宜选取市场法进行评估;

产权持有单位委估设备不能单独产生收益,故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、产权持有单位提供的资料和委托评估设备的具体情况,对待报废的设备类固定资产按其评估基准日的可变现净值确认评估值;对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估,其估算公式为:

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

3.土地使用权

根据《城镇土地估价规程》,通行的地价评估方法有市场比较法收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正法等。待估宗地地处湖南省长沙市长沙经济技术开发区。土地用途设定为出让工业用地,根据待估宗地的用途,以及待估宗地所在位置特点及此次评估的目的,结合资产评估专业人员收集的有关资料,考虑到当地地产市场发育程度,选择评估方法。

待估土地使用权地处长沙县城镇基准地价更新技术报告覆盖范围内,可采用基准地价修正法进行评估。

同时,待估土地使用权所在位置近年土地市场不活跃,挂牌成交案例较少,故未用市场比较法进行评估。此外,由于待估土地使用权土地收益难以单独计算,故不宜采用收益法;待估土地使用权为工业用途土地,已开发建设故不宜采用假设开发法进行评估。待估土地使用权位于城市规划区内,采用成本法评估不能完全体现其市场价值,不宜采用成本法进行评估。

综上,采用基准地价修正法对委估土地进行评估。

(三)评估公式和参数选取

1. 房屋建筑物

成本法估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

1.1.评估原值的估算

评估原值=综合建安费+前期费用及其它费用+资金成本+开发利润-预计可抵扣增值税额

1.1.1.综合建安费

委估房屋建筑物及构筑物无相关竣工结算资料，本次评估采用类比法确定重置建安费。即以房屋建筑物及构筑物所在地《定额与基价》及类似房屋建筑物及构筑物工程结算文件等为基础，考虑人工和材料价格变动、层高和结构及装修等调整因素，估算得到评估基准日的综合工程造价。

1.1.2.前期费用及其它费用

前期费用及其它费用取费表

序号	项目	征收标准		依据
		非工业厂房征收标准	工业厂房征收标准	
1	勘察设计费	3.03%	3.03%	计价格[2002]10号
2	建设单位管理费	1.38%	1.38%	财建[2002]394号
3	工程监理费	2.16%	2.16%	发改价格[2007]670号
4	招投标代理服务费	0.29%	0.29%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	0.09%	0.09%	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	0.27%	0.27%	计价格[1999]1283号
6	城市配套费	按建筑面积 69 元/m ²	按建筑面积 69 元/m ²	长财综[2018]3号
7	防空地下室异地建设费	按建筑面积 44.8 元/m ²		湘发改价费[2017]1187号
8	建筑企业劳动保险基金	按建筑面积 42 元/m ²	按建筑面积 42 元/m ²	长县政办发[2014]7号
	合计	调整后建安成本×7.22%+ 证载面积×155.8 元/m ²	调整后建安成本 ×7.22%+证载面积 ×111 元/m ²	

1.1.3 资金成本

资金成本，按合理工期的贷款利率计算。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。评估基准日一年以内（含一年）LPR 利率为 3.85%；一年以上五年以下 LPR 利率为 3.95%。

1.1.4 开发利润

房屋均为公司自用房屋，不考虑开发利润。

1.1.5 预计可抵扣增值税额

预计可抵扣增值税额为综合建安费及部分前期费用可抵扣税额合计，综合建安费及部分前期费用可抵扣税额根据适用税率的不同而分别计算，具体如下：

序号	项目	计税基数	税率	税额
1	综合建安费	综合建安费	9%	$(\text{计税基数} / (1+9\%)) \times 9\%$
2	前期费用	$(\text{综合建安费}) \times (\text{勘察设计费率} + \text{工程监理费率} + \text{环境影响评价费率} + \text{招投标代理费率} + \text{可行性研究费率})$	6%	$(\text{计税基数} / (1+6\%)) \times 6\%$

构筑物的工程造价则参照周边类似区建设造价、构筑物施工合同等相关资料估算，前期及其他费用取为工程造价的 7.22%。因构筑物简单，工期较短，故构筑物资金成本忽略不计。

1.2 成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、设备、装修各方面的保养情况确定其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算该房屋建筑物的成新率。

成新率的估算

成新率 = (年限法成新率 + 打分法成新率) / 2

1.2.1 年限法成新率的估算

年限法成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

1.2.2 打分法成新率的估算

首先，资产评估专业人员进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量，作出鉴定。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为 100%。

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

构筑物的成新率仅按年限成新率法估算其成新率。

2. 机器设备

成本法估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

2.1 评估原值估算

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

2.1.1 设备购置价的估算

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格。对于易于采购的通用设备，其含增值税购置价格可通过市场询价或参照机械工业信息研究院编制的 2020 年《机电产品价格信息查询系统》估算；对于部分专用设备，由于该类设备询价难度大，资产评估专业人员查阅国家统计局专用设备制造业 PPI 数据后，以专用设备系数对设备购置价进行调整后确定设备购置价。

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）”的规定：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），因产权持有单位系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应为不含增值税购置。

2.1.2 运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%-5%估算或按近期同类型设备运杂费率估算；

因产权持有单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

2.1.3 安装调试费的估算

根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—10%估算。

因产权持有单位系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费应为不含增值税安装调试费和安装工程费。

2.1.4 资金成本的估算

委估设备建设期短，不考虑资金成本。

2.1.5 其他费用的估算

其他费用主要为基础费。

根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—5%估算。

因产权持有单位系增值税一般纳税人，则设备的基础费应为不含增值税安基础费。

2.2 成新率的估算

委估设备系一般设备和价值较小的设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

3. 土地使用权

基准地价修正法是指利用乡镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

长沙县城镇基准地价内涵：

工业用地

土地使用年限：工业用地为 50 年

土地开发程度：工业用地为宗地红线内外“五通”（供水、排水、通电、通讯、通路），宗地红线内场地平整。

根据《城镇土地估价规程》与长沙县城镇基准地价，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P = (P_0 - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_v \times K_s \times K_p \times K_s$$

P_0 ——级别基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和；

K_n ——出让年期修正系数；

K_t ——估价期日修正系数；

K_v ——宗地容积率修正系数；

K_s ——宗地面积与形状修正系数；

K_p ——宗地位置偏离度修正系数；

K_f ——开发程度修正系数。

注：容积率对工业用地地价基本没有影响，故评估时对于容积率差异不予考虑。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后,即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划,并布置和协助产权持有单位进行资产清查工作;随后评估小组进驻产权持有单位,对评估对象实施现场调查,收集并分析评估所需的全部资料,选择评估方法并确定评估模型,进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下四个评估工作阶段

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后,即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等,拟定评估工作方案和制定评估计划,并与委托人签订《资产评估委托合同》。

(二) 现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是:提交《资产评估须提供资料清单》;指导产权持有单位清查资产、准备评估资料;收集并验证评估资料;尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点,提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等,要求委托人和产权持有单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导产权持有单位清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有单位相关工作人员联系,布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、产权持有单位提供的资料

对委托人和产权持有单位提供的资料进行验证、核对,对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面核实,对委估资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有单位提供的资料,与产权持有单位就与评估对象相关的事项达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析产权持有单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对产权持有单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续使用假设

持续使用假设是假定评估对象所及其包含的资产按其目前的模式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的存续状态，还设定了委估资产所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（委估资产所在）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设资产所在地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对资产的持续利用形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设产权持有单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

2. 假设委托人及产权持有单位提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

3. 假设委估资产保持目前的用途不变。

4. 资产评估专业人员对委估资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以委估资产内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设条件。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对产权持有单位的收入、成本、

费用乃至其营运产生的难以量化的影响,上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等,对评估值有较大影响。根据资产评估的要求,资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理;当未来经济环境发生较大变化时,本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时,评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日,开元教育科技集团股份有限公司申报评估的资产账面值为 6,571.00 万元,市场价值评估值为 **11,017.78 万元**(大写为人民币壹亿壹仟零壹拾柒万柒仟捌佰元整),评估增值额为 **4,446.78 万元**,增值率为 **67.67%**。

十一、特别事项说明

(一) 评估结果不含增值税。

(二) 委估机加车间、职工宿舍(培训中心)、机电车间、机加车间2、机电车间钢结构厂房、机加三车间、生产研发办公楼已办理房屋所有权证,证载权属人为长沙开元仪器股份有限公司,系开元教育科技集团股份有限公司前称,尚未更名。

(三) 委估土地使用权已办理土地使用权证,证载权属人为长沙开元仪器股份有限公司,系开元教育科技集团股份有限公司前称,尚未更名。

(四) 委估门卫室及水泵房、培训中心楼梯间加建、机加车间三层加建机电车间二期三期、木工房(房屋建筑物清查评估明细表序号8、9、10、11、12)产权证尚未办理。本次评估房屋的面积根据委估房屋施工图纸及实地勘察确定,本次评估面积与将来办理的产权证的面积若有不一致,应相应调整本报告结论。

(五) 资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录,但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况,资产评估专业人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任,也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用情况下进行评估的。

(六) 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业

经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应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。

（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从资产评估报告基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 1 月 15 日。

(此页无正文)



开元资产评估有限公司

中国·北京

资产评估专业人员: 姚俊松



资产评估专业人员: 朱春琴



资产评估报告附件

1. 委托人暨产权持有单位的法人营业执照复印件；
2. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件；
3. 委托人暨产权持有单位承诺函；
4. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件；
5. 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
6. 签名资产评估专业人员职业资格证书登记卡复印件；
7. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
8. 资产评估结果明细表。