

本报告依据中国资产评估准则编制

上海交大教育(集团)有限公司拟股权转让所涉及的
上海旭华教育发展有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中广信沪评报字[2021]第 001 号

广东中广信资产评估有限公司

二〇二一年八月二十六日

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： 4444020057202100221

资产评估报告名称： 上海交大教育(集团)有限公司拟股权转让所涉及
的上海旭华教育发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

资产评估报告文号： 中广信沪评报字[2021]第001号

资产评估机构名称： 广东中广信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 冯占松(资产评估师)、邢晓燕(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

资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	29
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	33
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
十四、资产评估师签字盖章页	35
资产评估报告备查文件目录	36

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或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。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的

利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、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。本资产评估机构及资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属的真实性做任何形式的保证。

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

资产评估报告摘要

重要提示

以下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和合理理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

委托人：上海交大教育(集团)有限公司(以下简称“交大教育”)

被评估单位：上海旭华教育发展有限公司(以下简称“旭华教育”)

评估目的：上海交大教育(集团)有限公司拟转让上海旭华教育发展有限公司的股权，需对上海旭华教育发展有限公司股东全部权益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。

评估范围与对象：本次评估对象为上海旭华教育发展有限公司股东全部权益；本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日上海旭华教育发展有限公司经审计后账面记录的全部资产 40,583,967.82 元及负债 44,694,481.86 元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

评估方法：资产基础法

评估结论：经分析，本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

截至评估基准日，上海旭华教育发展有限公司账面所有者权益 -411.05 万元，资产基础法评估值 6,708.46 万元，评估增值 7,119.51 万元，增值率为 1,732.03%。

评估结论使用有效期：本评估结论需经相关国资监管部门核准或备案后，方可正式使用。本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内有效，即自 2021年6月30日起至2022年6月29日。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中广信沪评报字[2021]第 001 号

资产评估报告正文

上海交大教育(集团)有限公司:

广东中广信资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对贵公司拟股权转让涉及的上海旭华教育发展有限公司的股东全部权益于评估基准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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人

名称: 上海交大教育(集团)有限公司

统一社会信用代码: 91310000631557390W

住所: 上海市番禺路 667 号三楼 A 座

法定代表人: 吴竹平

注册资本: 人民币 15000.0000 万元整

营业期限: 1999 年 08 月 04 日 至 不约定期限

企业类型: 其他有限责任公司

经营范围: 教学辅助的配套服务;高等职业、成人教育的研究与开发;教育产业的投资;教育及教育产业专业领域内的八技服务;文教用品的销售;图书、报纸、期刊、电子出版物批发、零售。【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）被评估单位

1、企业基本情况

名称：上海旭华教育发展有限公司

统一社会信用代码：91310116631589018D

住所：上海市金山区亭林镇松隐亭枫公路 1915 号

法定代表人：康滢

注册资本：人民币 2920.0000 万元整

营业期限：1999 年 08 月 30 日 至 2049 年 08 月 29 日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：教育辅助的配套服务，高等职业、成人教育的研究开发，文教用品，化工化纤产品（除危险品），纺织品，电子产品，机电设备及配件，五金交电，金属材料，建筑装潢材料，汽配，百货，木材，涂料，工艺品（除金银），计算机产品，电脑软件，陶瓷制品销售。【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、企业的历史沿革

上海旭华教育发展有限公司成立于 1999 年 8 月，后经股权和注册资本变更，截止至评估基准日，股权情况如下：

投资者名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	投资比例%
上海交大教育(集团)有限公司	1,580.00	1,580.00	54.1096
陈雪华	1,290.00	1,290.00	44.1780
陈雪明	20.00	20.00	0.6849
夏志刚	10.00	10.00	0.3425
沈永林	10.00	10.00	0.3425

龚宝寿	10.00	10.00	0.3425
合计	2,920.00	2,920.00	100.00%

以上股权情况已经被评估单位章程及验资报告验证。

3、公司经营情况

上海旭华教育发展有限公司位于上海市金山区，在公司发展壮大的 21 年间，主要经营教育辅助的配套服务等。旭华教育全额出资举办了上海市民办交大南洋中学，具体情况如下：

名称：上海市民办交大南洋中学

统一社会信用代码：523101164257016973

地址：上海市金山区亭林镇松隐大街 100 号

类型：民办非企业单位

开办资金：贰佰万元

法定代表人：张光玉

业务主管单位：上海市金山区教育局

业务范围：初中、高中学历教育（涉及行政许可的，凭许可证开展业务）

上海市民办交大南洋中学取得办学许可证，编号为教民 131011630000018 号，有效期为自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，学校类型：普通初中、普通高中，办学内容：初中、高中学历教育。

截止至评估基准日，出资情况如下：

投资者名称	开办资金（万元）	出资比例
上海旭华教育发展有限公司	200.00	100.00%
合计	200.00	100.00%

以上出资情况已经章程验证。

4、主要税项税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	增值税税率为 3%，征收率为 5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%
地方教育发展费	应纳流转税额	2%
企业所得税	应税收入	25%

税收优惠及批文

被评估单位房屋由独资开办的上海市民办交大南洋中学使用，免征房产税和土地使用税。

5、历史财务状况

根据上海旭华教育发展有限公司经审计的年度会计报表，企业近年来的资产状况及经营状况见下表：

表一：

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
资产总额	40,607,575.76	40,583,967.82
负债总额	43,997,279.50	44,694,481.86
股东权益	-3,389,703.74	-4,110,514.04

表二：

金额单位：人民币元

项 目	2020 年	2021 年 1-6 月
一、营业收入	932,144.78	447,290.27
减：营业成本	934,205.33	429,598.97
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	198,272.70	63,216.50
财务费用	1,350,397.32	675,285.10
资产减值损失	-60,172.70	

二、营业利润	-1,490,557.87	-720,810.30
加：营业外收入		
减：营业外支出	708,491.35	
三、利润总额	-2,199,049.22	-720,810.30
减：所得税费用		
四、净利润	-2,199,049.22	-720,810.30

注：上述数据来源于经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审定的审计报告（众环审字[2021]2300059号），审计结果为无保留意见。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位股东。

（四）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用人。除此之外，资产评估委托合同无约定其他评估报告使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能成为本评估报告使用人。

二、评估目的

上海交大教育(集团)有限公司拟转让上海旭华教育发展有限公司股权，需对上海旭华教育发展有限公司股东全部权益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

本次评估对象为上海旭华教育发展有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日上海旭华教育发展有限公司专项审计后的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	7,318,980.99
货币资金	167,120.54
其他应收款净额	7,151,860.45
二、非流动资产合计	33,264,986.83
固定资产净额	31,264,986.83
其他非流动资产	2,000,000.00
三、资产总计	40,583,967.82
四、流动负债合计	44,694,481.86
应付账款	20,566.00
应交税费	212,805.89
其他应付款	44,461,109.97
五、非流动负债合计	0.00
六、负债合计	44,694,481.86
七、所有者权益	-4,110,514.04

上述评估基准日财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字[2021]2300059号审计报告。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

（三）对被评估单位产生重要影响的主要资产概况

1、房屋建筑物及构筑物情况：

房屋建筑物账面原值为 38,812,650.45 元，账面净值为 27,208,354.47 元，具体情况如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)

沪房地金字(2014)第013808号	1号教学楼	钢混	2003年	5,840.30	8,895,400.00	5,895,488.17
沪房地金字(2014)第013808号	2号教学楼	钢混	2003年	5,702.00	5,328,116.00	3,531,245.92
	教师办公楼	钢混	2003年		1,707,359.00	1,131,564.05
沪房地金字(2014)第013808号	2号宿舍楼	钢混	2003年	4,835.50	4,510,704.00	2,989,500.44
沪房地金字(2014)第013808号	3号宿舍楼	钢混	2003年	4,835.50	4,510,704.00	2,989,500.44
无证	南门卫	混合	2003年	48.00	209,757.00	139,017.92
沪房地金字(2014)第013808号	学校食堂	混合	2014年	2,120.12	6,542,903.00	5,610,539.30
沪房地金字(2014)第013808号	配电房	混合	2014年	85.49	1,586,009.00	1,360,002.72

其中有一项土地使用权如下:

土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
沪房地金字(2014)第013808号	松隐大街100号	国有划拨	教育	七通	46,989.00	5,521,698.45	3,561,495.51

构筑物账面原值为6,193,222.93元,账面净值为4,031,366.63

元,具体情况如下:

权证编号	建筑物名称	建成年月	长度(m)	建筑面积(m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
无证	围墙	2003年	865.00		510,600.00	338,403.69
无证	主席台及看台	2003年		863.00	581,071.00	385,108.82
无证	足球场及跑道	2003年		11,803.00	1,990,796.00	1,284,063.44
无证	篮球场	2003年		3,500.00	587,681.00	379,054.24
无证	排球及网球场	2004年		2,800.00	212,357.00	142,279.18

无证	道路及场地	2003 年		4,800.00	1,269,176.00	818,618.54
无证	南门广场	2003 年		823.00	138,969.00	92,102.69
无证	南门人工湖	2003 年		400.00	363,264.00	234,305.28
无证	绿地	2003 年		22,000.00	539,308.93	357,430.75

2、其他非流动资产情况：

被投资单位	投资比例	投资成本（元）	账面价值（元）
上海市民办交大南洋中学	100.00%	2,000,000.00	2,000,000.00

上海市民办交大南洋中学为被评估单位全额出资举办的民办非企业单位，是一所全日制、寄宿制的初中及高中学历教育学校。学校拥有现代化的教学设备，优良的师资配备，完善的安全管理和医疗保健系统。学校依托上海交通大学百年名校，锐意进取，日新月异。办学以来，先后赢得中国民办教育百强学校、中国民办教育特色学校、上海市安全文明校园、上海市十佳优秀民间组织、上海市价格诚信自律单位、金山区行为规范四星级示范校等光荣称号。学校艺术教育基本形成，开设美术、摄影、文艺编导、表演专业等选修课程。学校已经和全国 16 所本、专科高校签订生源定向培养协议，率先实践高中与大学专业培养有效衔接的升学模式，对学生三年高中学业进行全程跟踪指导。

上海市民办交大南洋中学近年来的资产负债表状况及业务活动表状况见下表：

表一：

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
资产总额	10,432,750.21	14,286,156.89
负债总额	5,281,353.29	10,148,812.17
净资产（出资人权益）	5,151,396.92	4,137,344.72

表二：

金额单位：人民币元

项 目	2020 年	2021 年 1-6 月
一、收入	19,119,138.00	9,427,325.00
其中：提供服务收入	17,126,250.00	7,634,400.00
政府补助收入	1,606,500.00	1,687,000.00
其他收入	386,388.00	105,925.00
二、费用	17,234,617.95	10,441,377.20
（一）业务活动成本	15,315,605.23	9,573,663.01
（二）管理费用	1,675,021.67	666,604.70
（三）筹资费用	-167,970.52	-66,660.51
（四）其他费用	411,961.57	267,770.00
三、结余总额（亏损总额以“-”号填列）	1,884,520.05	-1,014,052.20
加：期初未弥补亏损（亏损总额以“-”号填列）		
减：所得税		
四、净结余（净亏损以“-”号填列）	1,884,520.05	-1,014,052.20

上述财务数据已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具众环审字[2021]2300060号审计报告，审计结果为无保留意见。

评估基准日产生重要影响的主要资产概况：

长期待摊费用账面原值为 11,178,095.05 元，账面净值为 3,392,570.18 元，主要为校区内宿舍教学楼等的工程款摊余额。

账面记录的其他主要实物资产如下：

项目	账面金额（元）	分布地点	现状、特点
现金	6,929.21	财务部	账实相符，正常流转
存货-库存商品	46,275.70	仓库	账实相符，正常流转
固定资产-电子设备	1,991,046.90	校区	账实相符，正常使用

3、账面记录的其他主要实物资产如下：

项目	账面金额（元）	分布地点	现状、特点
固定资产-车辆	12,434.23	厂区	账实相符，正常使用
固定资产-电子设备	12,831.50	厂区	账实相符，正常使用

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

截止至评估基准日,被评估单位无账面记录或者未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产

截止至评估基准日,被评估单位无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债。

(六) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估报告中基准日的各项资产及负债账面值是中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

(一) 价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式,即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

(二) 本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况,本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下,对在评估基准日进行正常公平交易中,某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一)根据委托人要求,本次评估的基准日为 2021 年 6 月 30 日。

(二)评估基准日的确定,是委托人及被评估单位根据以下具体情况协商择定的:

1、该评估基准日与会计报表的时间一致,为利用会计信息提供方便。

2、评估基准日与评估日期较接近,减少实物量的调整工作,增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近,有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三)本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等,均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规,以及在评估中参考的文件资料主要有:

(一)法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第 15 号)

3. 《中华人民共和国公司登记管理条例》(2016 年 2 月 6 日国务院令 第 666 号)
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令 第五号)
5. 《国有资产评估管理办法》(1991 年中华人民共和国国务院 第 91 号令)
6. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号)
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年中华人民共和国国务院国资委 第 12 号令)
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019 年 3 月 2 日国务院令 第 709 号)
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第 32 号)
11. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》(沪国资委评估〔2020〕100 号)
12. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估〔2019〕366 号)
13. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估〔2018〕353 号)
14. 《中华人民共和国企业法人登记管理条例施行细则》(2019

年 8 月 8 日国家市场监督管理总局令第 14 号)

15. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年中华人民共和国主席令第 32 号)
16. 《中华人民共和国土地管理法实施细则》(2011 年中华人民共和国国务院令第 588 号)
17. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年中华人民共和国国务院第 55 号令) 及上海市制定的实施办法
18. 《中华人民共和国契税法》(2020 年 8 月 11 日中华人民共和国主席令第 52 号)
19. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年中华人民共和国主席令第 32 号)
20. 《城市房地产转让管理规定》(2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 96 号) 及上海市制定的实施细则
21. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号)
22. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日中华人民共和国主席令第 51 号)
23. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 23 号)
24. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令第 714 号)

25. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 29 日国务院令 第 691 号)
26. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 第 65 号)
27. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)
28. 《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)
29. 《关于简并增值税税率有关政策的通知》(财税〔2017〕37 号)
30. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年中华人民共和国主席令 第 19 号)
31. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令 第 37 号)
32. 《中华人民共和国会计法》(2017 年中华人民共和国主席令 第 81 号)
33. 《企业会计准则——基本准则》(2014 年 7 月 23 日财政部令 第 76 号)
34. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月中华人民共和国主席令 第 45 号)
35. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019 年财政部令 第 97 号)

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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）
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）

16. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
17. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
18. 《房屋建筑与装饰工程工程量计量规范》(GB50854-2013)
19. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB0500-2013)
20. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》
(中评协[2018]44号)

(三) 产权依据

- 1、委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 2、公司章程及验资报告复印件；
- 3、上海市民办交大南洋中学民办非企业单位登记证书及办学许可证复印件；
- 3、房地产权证、土地证复印件；
- 4、车辆行驶证复印件；
- 5、评估基准日审计报告复印件；
- 6、重要资产购置合同或发票、工程合同；
- 7、被评估单位财务报表；
- 8、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

(四) 取价依据

- 1、审计报告、资产负债表、资产清查明细表等其他文件资料；
- 2、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 3、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手

册》;

- 4、评估基准日市场其他有关价格信息资料;
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表;
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单;
- 8、上海地区目前执行的《建筑安装工程费率表》;
- 9、上海地区典型工程造价指标;
- 10、上海地区建筑材料价格信息资料;
- 11、上海地区城镇基准地价和宗地地价;
- 12、当地公开招拍挂市场信息;
- 13、评估基准日市场有关价格信息资料;
- 14、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

(五) 参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社);
- 2、《机械工业淘汰产品目录》;
- 3、现场勘查、核实资料;
- 4、委托评估资产的相关建筑安装图纸资料;
- 5、其他与委托评估资产有关的证明资料;
- 6、其他有关资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

企业价值评估包括：企业整体价值评估、股东全部权益价值评估及股东部分权益价值评估。

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

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及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。

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。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。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预测，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行

比较，确定评估对象价值的评估方法。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。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。

（二）评估方法的选择

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位历年持续亏损，预期收益无法量化、预期收益年限无法预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险亦无法预测，因此本次评估不适用收益法。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，形成合理评估结论。

（三）采用资产基础法评估企业账面列示各项资产负债之市场价值

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、货币资金

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款和其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，人民币按账面值确定评估值。

2、其他应收款

对于其他应收款项，评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，在进行业务内容和账龄分析的基础上，对于预计能够全额收回的款项，按清查核实后账面值确定评估值；对于有确凿证据证明不能收回的款项，评估为零；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，结合账龄分析分别确定一定比例的风险损失，具体评估为：评估值=账面值 $\times$ (1-风险损失率)，已计提的坏账准备评估为零。

3、其他非流动资产

为对上海市民办交大南洋中学的投资，由于是民办非企业单位，本次按审计审定的账面值确认评估值。

4、房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物采用重置成本法评估。重置成本法是指通过相关资料计算出房屋现时建安造价，加上专业费用、管理费用、资金成本及开发利润确定房屋建筑物的重置成本，通过建筑物综合成新率来

计算被评估房屋建筑物的价值。

计算公式：评估价值＝评估原值×成新率

5、土地使用权

土地使用权采用基准地价法进行评估。

基准地价修正法，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域和个别因素，与宗地地价修正系数中的区域因素和个别因素指标条件相比较，从而确定这些因素对地价的影响程度，然后对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。最后再根据基准地价评估期日、使用年限、容积率分别对估价对象进行评估期日、使用年限、容积率修正，进而求得待估对象在估价期日的价格。其基本公式：

$$P=P_0 \times R_y \times R_d \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \times R_p$$

其中：P……待估宗地的价值

P_0 ……待估宗地所在级别区域基准地价

R_y ……年期修正系数

R_d ……期日修正系数

R_a ……区域修正系数

R_e ……个别修正系数

R_p ……容积率修正系数

6、设备类固定资产

电子设备和车辆的评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

成新率是指反映评估对象的现行评估价值（评估值）与其全新状态重置全价的比率。

7、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估专业人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数

量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4、资产按现有用途使用假设：资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

5、资产原地使用假设：原地使用假设是指假设资产将保持在所在地或者原安装地持续使用。

（二）宏观经济环境假设

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

（三）评估对象于评估基准日状态假设

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

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

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

环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（五）限制性假设

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

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结果

上海旭华教育发展有限公司之股东全部权益在持续经营下于评估基准日的市场价值评估结果如下：

1、资产基础法

截至评估基准日，上海旭华教育发展有限公司资产账面值为 4,058.40 万元，评估值为 11,177.91 万元，增值额为 7,119.51 万元，增值率为 175.43%；负债账面值为 4,469.45 万元，评估值为 4,469.45 万元，无增减值；股东全部权益账面值为 -411.05 万元，评估值为 6,708.46 万元，评估增值为 7,119.51 万元，增值率为 1,732.03%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年6月30日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	$D = C/A \times 100\%$
流动资产	731.90	731.90		
非流动资产	3,326.50	10,446.01	7,119.51	214.02
其中：其他非流动资产	200.00	200.00		
固定资产净额	3,126.50	10,246.01	7,119.51	227.72
资产总计	4,058.40	11,177.91	7,119.51	175.43
流动负债	4,469.45	4,469.45		
非流动负债				
负债合计	4,469.45	4,469.45		
所有者权益（或股东权益）	-411.05	6,708.46	7,119.51	1,732.03

资产基础法评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

1、固定资产账面值为3,126.50万元，评估值为10,246.01万元，增值7,119.51万元，增值率为227.72%。增值的主要原因是土地增值所致。

（三）最终评估结论

根据以上分析及评估所得，在前述评估假设及限定条件下，本评估报告的评估结论为：评估基准日上海旭华教育发展有限公司之股东全部权益价值为人民币6,708.46万元（大写：人民币陆仟柒佰零捌万肆仟陆佰元整）。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2021年6月30日起至2022年6月29日止。

十一、特别事项说明

(一) 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(二) 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(三) 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 本次评估未考虑流通性因素对评估结论的影响。

(五) 本次评估未考虑控股权溢价对评估结论的影响。

(六) 由于被评估单位是增值税小规模纳税人，故本次固定资产设备类的评估值是含增值税的。

(七) 本次评估结果中除往来款外对评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、本报告仅适用于本评估目的及本项目股权转让双方，对其他第三方不适用。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论需经相关国资监管部门核准或备案后，方可正式使用。

本评估结论仅对上海交大教育(集团)有限公司拟股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内(即2021年6月30日至2022年6月29日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化,致使原评估结论失效时,评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为:2021年8月26日

十四、资产评估师签字盖章页

资产评估师:邢晓燕



[Handwritten signature of Xing Xiaoyan]

资产评估师:冯占松



[Handwritten signature of Feng Zhansong]

广东中广信资产评估有限公司



[Handwritten signature of the firm representative]