

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京学大信息技术集团有限公司拟收购举办者权益事宜涉及的  
岳阳现代服务职业学院举办者全部权益市场价值

# 资产评估报告

中同华（粤）评报字（2024）第 029 号



中同华（广州）资产评估有限公司  
**China Alliance (Guangzhou)  
Appraisal Co., Ltd.**



报告日期：二〇二四年八月一日

地址：广东省广州市越秀区小北 187 号鹏源发展大厦 903 室  
邮编：510045 电话：020-83543892

## 目录

声明	1
摘要	3
正文	5
一、 委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
(一) 委托人概况	5
(二) 被评估单位概况	6
(三) 委托人与被评估单位的关系	6
(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	9
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	18
(一) 明确评估业务基本事项	18
(二) 签订资产评估委托合同	18
(三) 编制资产评估计划	18
(四) 评估现场调查	18
(五) 收集整理评估资料	20
(六) 评定估算形成结论	21
(七) 编制出具评估报告	21
(八) 整理归集评估档案	21
九、 评估假设	21
(一) 基本假设	21
(二) 一般假设	22
(三) 特殊假设	22
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	25
十二、 资产评估报告使用限制说明	26
十三、 资产评估报告日	27
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	27
附件	29

## 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，资产评估机构及其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、本资产评估机构及其资产评估专业人员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、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。

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、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。

八、本资产评估机构及其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。

十、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。



# 北京学大信息技术集团有限公司拟收购举办者权益事宜涉 及的岳阳现代服务职业学院举办者全部权益市场价值 资产评估报告

中同华（粤）评报字（2024）第 029 号

## 摘要

学大职教（北京）科技有限公司：

中同华（广州）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，采用资产基础法和收益法按照必要的评估程序，对北京学大信息技术集团有限公司拟实施收购举办者权益行为涉及的岳阳现代服务职业学院举办者全部权益在 2024 年 4 月 30 日市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

### 一、评估目的：

北京学大信息技术集团有限公司拟收购举办者权益，需对岳阳现代服务职业学院的举办者全部权益市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

### 二、评估对象与评估范围：

本次评估对象为收购举办者权益之目的所涉及的岳阳现代服务职业学院的举办者全部权益市场价值。本次评估范围为收购举办者权益之目的所涉及、经过北京华舸会计师事务所审计的岳阳现代服务职业学院申报的全部资产及负债。截止评估基准日 2024 年 4 月 30 日，岳阳现代服务职业学院纳入评估范围内总资产为 6,989.48 万元，负债总额为 3,158.74 万元，净资产账面价值为 3,830.74 万元。

### 三、价值类型：市场价值。

### 四、评估基准日：2024 年 4 月 30 日。

### 五、评估方法：资产基础法和收益法。

### 六、评估结论及其使用有效期：

本资产评估报告选用（收益法）评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

岳阳现代服务职业学院评估基准日总资产账面价值为 6,989.48 万元；总负债账面价值为 3,158.74 万元；净资产账面价值为 3,830.74 万元，举办者全部权

益评估值为 13,158.05 万元，增值额 9,327.32 万元，增值率 243.49%。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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**重大特别事项说明：**

**（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形**

无。

**（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素**

无。

**（三）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况**

本次评估涉及到土地使用权在岳阳育盛教育投资有限公司名下，本次评估未考虑相关费用，特请报告使用者关注。

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

# 北京学大信息技术集团有限公司拟收购举办者权益事宜涉 及的岳阳现代服务职业学院举办者全部权益市场价值 资产评估报告

中同华（粤）评报字（2024）第 029 号

## 正文

学大职教（北京）科技有限公司：

中同华（广州）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，采用资产基础法和收益法按照必要的评估程序，对北京学大信息技术集团有限公司拟实施收购举办者权益行为涉及的岳阳现代服务职业学院举办者全部权益在 2024 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人概况

公司名称：学大职教（北京）科技有限公司

统一社会信用代码：91110117MABXW3D7XK

住所（或经营场所）：北京市平谷区林荫北街 13 号信息大厦 802 室-22086

（集群注册）

注册资本：2000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：金鑫

成立日期：2022 年 09 月 23 日

经营期限：2022 年 09 月 23 日至长期

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；网络与信息安全软件开发；信息技术咨询服务；组织文化艺术交流活动；体验式拓展活动策划；人工智能应用软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能基础



软件开发；信息系统集成服务；运行效能评估服务；软件开发；数据处理和存储支持服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：职业中介活动；职业卫生技术服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）被评估单位概况

### 1、注册情况

公司名称：岳阳现代服务职业学院

统一信用代码：52430600MJJ965973B

住所（或经营场所）：湖南省岳阳市湖南工程机械配套产业园学院路1号

注册资本：伍仟万元整

法定代表人：邓莫伦

业务主管单位：岳阳市教育体育局

业务范围：专科教育

有效期限：自2023年7月6日至2027年7月31日

### 2、学校情况

学校秉承“技能报国、德行天下”办学理念和“笃学敏行、致用至善”校训，融入湖南“三高四新”战略和岳阳“省域副中心城市”建设，对接湖南“4x4”现代化产业体系，立足产业园区，聚焦现代制造和现代服务两大产业，着力打造区域现代制造和现代服务高素质技术技能人才培养高地，培养面向智能制造、信息技术、健康管理、智慧财经和新媒体营销等产业领域，具有人文品质、工匠精神、精湛技艺、创新能力和国际视野的高素质技术技能人才。

学校现有智能工程学院、信息工程学院、健康管理学院、数字经济管理学院、航空工程学院、培训学院六个二级学院，开设专业17个。

### 3、师资队伍

岳阳现代服务职业学院已经具备一支高素质的老、中、青与专、兼职相结合的教师队伍。目前教职工总数152人，其中具有研究生学历教师35人，占教职工总数的23%。具有副高及以上职称的教师31人，占教职工总数的20%，国家“双



高建设”学校校长 1 人，全国职业教育杰出校长 2 人，湖南省教学名师 1 人，教育部教育类教指委委员 2 人。

#### 4、竞争优势及劣势

##### 优势一：优秀的师资队伍

学院拥有一支深耕职业教育领域的专家团队和名师领衔的教学团队。

##### 优势二：就业优势

例如智能制造装备技术专业是学校为了主动对接湖南“三高四新”和岳阳“三园一区”战略，服务长沙-岳阳一体化发展行动，重点打造的专业之一，是深化校企合作、产教融合的特色专业。智能制造装备技术是我国中高端智能装备制造业的核心，是世界智能制造装备的前沿和装备制造业的重要技术基础。

针对专业方向，学校与深圳市响视荣达科技有限公司、温州博恒电子设备等 11 家知名企业签约，为学校提供实习和就业机会。学校与金蝶国际软件集团有限公司以及国家高新技术企业、湖南省互联网企业 50 强的云畅科技等多家国内知名计算机公司合作，建立校外实习和就业基地，为学生提供实习和就业服务等。

##### 优势三：管理模式

全日制学习，管理严格，教学规范，学校对学生实行准军事化，全封闭式管理模式，校内设有 24 小时监控设备，在校期间有班主任值班，24 小时跟班管理。使学生在安全宁静的环境中安心学习、健康成长。不但学会专业知识和技能，而且还要学会做人做事，学会感恩、回报社会。

##### 优势四：教学模式

学校采取实战教学，结合社会需求的工作技能要求和教学大纲合理安排教学计划，使学生掌握实际工作技能和相关理论文化知识，重点强化技能训练，使学生进到企事业单位就能立即上岗、融入集体之中。

##### 优势五：学历+技能

我校毕业生既能获得学历毕业证书，又能获得相应的职业资格上岗证书。各专业均与大专院校合作办学，学生可大专、中专同读，同时获得大、中专文凭，成绩优秀学生，可攻读本科。

##### 优势六：校企联合

学校采用校企联合，强强联手定向培养合格人才。学校与多加知名企业形成

长期战略合作，定向培训。

优势七：学校建立完善的奖助学体系，对品学兼优的学生设有多种奖学金；国家奖金 8000 元/年，国家励志奖学金 5000 元/年，家庭经济困难的学生设有多种助学形式：国家助学金 2200-4400 元/年、并可申请国家生源地助学贷款（最高 1.2 万元/年），通过奖、勤、助、补、贷等多种途径，确保学生都能顺利完成学业并就业。

劣势：岳阳现代服务职业学院作为一所新办院校，既缺少底蕴，缺少品牌专业和品牌教师，更缺少知名度。生源质量较低，录取学生中，高考成绩平均分约 200-260 分区间占比较高。招生策略可能导致部分原有生源流失，同时新策略的实施效果存在不确定性，需承担一定的机会成本。生源结构调整和管理优化将带来一定的管理成本增加，如招生系统升级维护、招生政策研究咨询、学生管理等费用，需预留相应预算。

## 5、建校历史

学校于2023年7月5日登记成立取得岳阳市民政局核发的民办非企业单位登记书。举办者为湖南天鑫教育科技有限公司，办学地址为汨罗市汨罗市弼时镇湖南工程机械配套产业园学院路1号。2024年3月15日，举办者变更为岳阳育盛教育投资有限公司，办学地址变更为岳阳市临港高新区松杨湖路111号。

截至 2024 年 4 月 30 日，举办者及出资比例如下：

序号	举办者名称	出资额(万元)	出资比例 (%)
1	岳阳育盛教育投资有限公司	5000	100
	合 计	5000	100

## 6、近年单位财务状况和经营业绩

### 历史年度财务状况统计表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	历史年度	
		2023 年度	2024 年 4 月 30 日
1	流动资产	6,064.13	6,568.68
2	非流动资产	281.82	420.79
3	资产总计	6,345.95	6,989.48
4	流动负债	2,156.01	3,158.74
5	非流动负债	0.00	0.00



6	负债总计	2,156.01	3,158.74
7	净资产	4,189.94	3,830.74

历史年度经营业绩统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	历史数据	
		2023年度	2024年1-4月
1	主营业务收入	792.58	824.13
2	营业利润	-810.06	-359.21
3	利润总额	-810.06	-359.21
4	净利润	-810.06	-359.21

以上数据均已经审计并出具了无保留意见的审计报告，2023年度、评估基准日2024年4月30日，均经北京华舸会计师事务所审计，审计后报表反映2024年4月30日岳阳现代服务职业学院总资产为6,989.48万元，负债总额为3,158.74万元，净资产账面价值为3,830.74万元，销售收入824.13万元、净利润-359.21万元。

#### 7、执行的会计政策

学校执行《民间非营利组织会计制度》，会计年度为公历1月1日至12月31日，以人民币为记账本位币，以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。

主要应纳税税种及法定税率列示如下：

税项	税率	计税基础
增值税	6%、1%	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
城市维护建设税	7%	实缴增值税、消费税、营业税
教育费附加	3%	实缴增值税、消费税、营业税
地方教育附加	2%	实缴增值税、消费税、营业税
企业所得税	25%	应纳税所得额

#### (三) 委托人与被评估单位的关系

学大职教（北京）科技有限公司的母公司北京学大信息技术集团有限公司拟收购岳阳现代服务职业学院的举办者全部权益。

#### (四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告使用人包括委托人、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。

## 二、评估目的

北京学大信息技术集团有限公司拟收购举办者权益，需对岳阳现代服务职业学院的举办者全部权益市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次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，且经过北京华舸会计师事务所审计。

### （一）评估对象

本次评估对象为收购举办者权益之目的所涉及的岳阳现代服务职业学院的举办者全部权益市场价值。

### （二）评估范围

本次评估范围为收购举办者权益之目的所涉及、经过北京华舸会计师事务所审计的岳阳现代服务职业学院申报的全部资产及负债。截止评估基准日 2024 年 4 月 30 日，岳阳现代服务职业学院纳入评估范围内总资产为 6,989.48 万元，负债总额为 3,158.74 万元，净资产账面价值为 3,830.74 万元。

评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产项目	账面价值
流动资产	6,568.68
非流动资产	420.80
其中：固定资产	260.14
在建工程	160.66
资产总计	6,989.48
流动负债	3,158.74
非流动负债	-
负债合计	3,158.74
净资产	3,830.74

注：上表数据已经由北京华舸会计师事务所审计，并出具了无保留意见审计报告。

### （三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

本次评估对学校价值影响较大的资产为车辆和电子设备，其中车辆 3 项，电子设备 42 项。

#### （四）企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

未申报无记录的无形资产。

#### （五）企业申报表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产。

#### （六）引用其他机构报告

本次评估依据了北京华舸会计师事务所出具的审计报告。

### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

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

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 4 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

### 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、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）行为依据

关于本次评估的会议纪要。

#### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表



大会第三次会议通过)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改)；

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第二次修正)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008 年国务院令第 512 号)；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令第 691 号)；

8. 《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)；

9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

11. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；

12. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)。

### (四) 权属依据

车辆行驶证。

### (五) 取价依据

1、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；

2、市场询价资料；

3、国家宏观、行业统计分析资料；

4、被评估单位提供的盈利预测及相关资料；



- 5、可比上市公司的相关资料；
- 6、评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
- 7、其他与评估有关的资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2、委托人与中同华（广州）资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》；
- 3、被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）资产评估的基本方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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，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。

#### （二）评估方法的选取

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：（收益法、资产基础法）。并在分析不同评估方法初步价值的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。评估方法选择理由如下：

不选用市场法评估的理由：被评估企业主要从事教育业务，在资本市场和产权交易市场难以找到足够的与评估对象相同或相似的上市公司或可比企业交易案例，故不适合市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：岳阳现代服务职业学院评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

### （三）收益法

本次采用收益法对岳阳现代服务职业学院进行评估，即以未来若干年度内的举办者自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值、减去非经营性负债、加上长期投资等再减去有息债务得出举办者全部权益价值。

1、评估模型：本次收益法评估模型选用举办者自由现金流量。

2、计算公式

举办者自由现金流量=净利润+折旧及摊销+新借付息债务-资本性支出-净营运资金增加-债务偿还本金

举办者全部权益价值=营业性资产+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债

非经营性资产价值的确定：非经营性资产指企业持有目的为非经营所需，同企业预测年度主营业务收入无关的资产，包括长期投资、在建工程及一些闲置资产等。对于非经营性资产需要单独对其价值进行评估并记入股东全部权益价值。

所谓非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。对于非经营性负债需要单独对其价值进行评估并记入股东全部权益价值。

溢余资产的确定：溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要指超常持有的现金和等价证券、长期闲置资产、递延所得税资产等。

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

其中：营业性资产价值按以下公式确定

举办者自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$



式中：P：营业性资产价值；

R<sub>i</sub>：未来第 i 年的股权自由现金流量；

R<sub>n+1</sub>：未来第 n+1 年的股权自由现金流量；

r：折现率。

### 3、折现率的确定

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。本次评估的折现率我们采用资本资产定价模型 (Capital Asset Pricing Model 简称 CAPM)，作为评估对象的全部资本的股权自由现金净流量的折现率。

资本资产定价模型 (CAPM) 的估算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + RC$$

R<sub>e</sub>：权益资本成本

R<sub>f</sub>：无风险收益率；

β：企业风险系数；

MRP：市场风险溢价；

RC：企业特有风险超额收益率。

### (四) 资产基础法

本次评估我们采用资产基础法对岳阳现代服务职业学院的企业举办者全部权益价值进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总并扣除公司应当承担的负债，得出企业全部权益价值的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下。

1、货币资金。对评估基准日银行存款的账面金额进行核实，在核实的基础上，以账面值或以账面金额扣除影响净资产的未达账项金额确定评估值。

2、债权性资产。主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可以收回金额作为评估值。

### 3、机器设备

根据评估目的，本次机器设备的评估选用重置成本法与市场法。

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### (1) 重置全价的确定



### 1) 设备购置价的确定:

一般通用设备: 主要参照国内市场同类型设备的现时市价(不含增值税)。

专用设备: 向生产厂家询问现时价格(不含增值税)或采用类比的方法确定。

非标设备: 依据《全国统一安装工程预算定额》对非标设备进行估算, 并根据考虑非标设计费率等最终确定其购置价格。

取价标准均为基准日有效的价格标准。

### 2) 运杂费

设备国内运杂费, 一般包括了设备从生产地或发货地到被评估单位所发生的装卸、运输、采购、保管及其他有关费用, 并包括本地区距铁路货场或码头等50公里以内的短途运输费, 通常根据运输距离的远近和货物的重量、大小具体确定, 根据《机械工业建设项目概算指标及编制办法》确定设备运杂费率。

### 3) 安装、调试费率(含基础费率)

A、通用设备参考《资产评估常用参数手册》;

B、专用设备参考设备安装决算书及有关资料确定。

### 4) 其他费用

其他费率是指企业建设期发生的建设单位管理费、勘查设计费等, 根据企业的固定资产规模确定相应费率。

### 5) 资金成本

资金成本即建设期财务费用, 对于需要预先定货、制造时间较长的设备或生产线考虑资金成本。合理工期应按同类设备建设安装的社会平均水平计, 一般取项目可研或工程设计书上规定工期, 通常假定均匀投入。

### 6) 重置全价的计算

#### A. 电子设备

重置全价=设备购置价(不含增值税)+运杂费(需安装调试的设备考虑安装调试费)

#### B. 车辆

重置全价=设备购置价(不含增值税)+购置附加税+牌照、检测、移动证工本费

上式中: 购置附加税=设备购置价 $\div$ 1.13 $\times$ 10%; 牌照、检测、移动证工本

费按当地规定确定。

## (2) 成新率的评定

采用现场勘查成新率与年限法成新率相结合的综合成新率进行评定,综合考虑各种实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘查成新率} \times 60\%$$

### 1) 电子设备的成新率确定

对于电子设备等设备,主要通过对设备使用状况的现场勘察,并根据各类设备的经济寿命年限,综合确定其成新率。

### 2) 车辆成新率的确定

对于车辆,以车辆使用年限法成新率,然后结合现场勘察情况加以修正,确定其综合成新率。

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏,发动机是否正常,电路是否通畅,制动性能是否可靠等,根据勘察结果,确定综合成新率。

## (3) 车辆市场法

根据评估目的,本次车辆的评估选用市场法。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内,具有较强相关性、替代性的汽车交易实例,根据估价对象和可比实例的状况,对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正,评估出估价对象的市场价格。计算公式如下:

比准价格 = 可比实例价格 × 车辆行驶里程修正系数 × 车辆经济耐用年限修正系数 × 车辆状况修正系数 × 车辆交易日期修正系数 × 车辆交易情况修正系数

$$\text{平均比准价格} = (\text{案例 A} + \text{案例 B} + \text{案例 C}) \div 3$$

$$\text{车辆市场法评估值} = \text{平均比准价格}$$

## 4、在建工程。

在建工程距基准日时间不长,账面价值主要包括支付的设备购置款等,相关费用均为正常支出,经账实核对后,以账面值作为评估值。

## 5、负债

主要包括应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。评估人员主要对企业的负债进行审查核实,在核实的基



础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。评估人员于2024年7月5日（即接受委托日期）至2024年8月1日（即评估报告日）对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

1. 拟定评估方案
2. 组建评估项目组
3. 实施项目培训

#### （1）指导被评估单位人员填表、准备资料

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了资料清单，对被评估单位相关人员进行填表指导，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

#### （2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### （四）评估现场调查

评估人员于2024年7月22日至2024年7月26日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的生产经营管理状况等进行了必要的现场调查。现场调查工作结束后，各专业小组提交了现场工作底稿。资产调查核



实过程如下：

1. 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产核实的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2. 审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人員通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，核实各类资产评估明细表，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，检查资产评估明细表有无漏项等。并在现场实地勘察后，根据勘察结果与被评估单位相关人員充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

3. 查证评估对象的事真实性和合法性

根据委托人及被评估单位提供的验资报告、公司章程以及民办非企业单位等级证书等资料，对评估对象的真实性、合法性进行核查。

4. 查证评估范围内资产的真实性和合法性

评估人員首先依据被评估企业提供的法律权属证明材料，结合评估申报明细表，对委估资产的权属状况进行查阅审核，并收集相关权属资料。

其次，根据被评估企业提供的资产、负债申报明细，评估人員针对实物资产和债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实性。

对货币资金，我们通过查阅账表、审核银行对账单等方式进行调查；

对债权和债务，评估人員采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式进行核查。

对非流动资产，采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备、车辆等资产。评估人員，查阅了相关设备购置合同、发票、车辆行驶证等，从而确定资产的真实性和完整性。并收集反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

5. 调查资产的利用状况

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查关键设备和单位价值大的设备。主要通过查阅设备的使用记录，在被评估单位设备管理人員的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。

## 6. 调查资产账面价值的构成情况

根据被评估企业的资产特点，调查其资产账面价值构成的合理性和合规性。

重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。

查阅了有关会计凭证、会计账簿以及相关合同、发票等资料。

## 7. 调查企业的生产经营情况

(1) 根据企业提供的历史经营情况资料，在了解企业营业收入、成本费用的相应组成明细内容后，分项目进行调查了解，分析判断各项营业收入、成本费用的变动趋势的合理性。

(2) 考察企业生产现场，就企业的发展前景及其市场潜力、今后发展中的主要收入、成本、费用指标进行了座谈调查，索取并分析企业提供的未来年份财务预测数据，分析判断财务预测资料的可靠性、完整性；

(3) 对被评估企业的表外有形资产和无形资产（包括商誉）、表外负债和或有负债进行了调查分析判断，以便评估出完整的企业价值。

(4) 调查核实非经营性资产、负债和溢余资产配置和使用状况，并对实物类非经营性资产和溢余资产数量和分布进行实地勘察成新状况和利用现状。

(5) 调查收集了被评估企业采取的固定资产折旧政策、存货核算方法、坏账准备金计提等方面会计核算方法，以使各项可比财务指标取得口径一致。

(6) 详细调查记录了被评估企业关联交易的时间、地点、交易种类、交易内容、交易性质、交易价格和关联方等情况，掌握不公平交易对企业价值评估的影响程度。

(7) 调查了解被评估企业非正常和偶然性项目的收入和支出、非经营性资产、负债和溢余资产的相关收入和支出，对被评估企业的资本性支出、递延的维修费用、营运资金等未来资金需求信息进行了调查分析判断，为准确预测未来现金流奠定基础。

### (五) 收集整理评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；并对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。



## （六）评定估算形成结论

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 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，形成初步评估结论；
3. 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

## （七）编制出具评估报告

1. 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，并对资产评估报告书进行内部三级审核；
2. 在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人提交资产评估报告书。

## （八）整理归集评估档案

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

# 九、评估假设

## （一）基本假设

### 1. 交易假设

即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 2. 公开市场假设

公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

### 3. 持续经营假设



即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

#### 4. 持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

### （二）一般假设

1. 假设被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 针对评估基准日资产的实际状况，假设被评估单位持续经营；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
6. 假设国家对该行业的政策环境不会发生剧烈变动。

### （三）特殊假设

1. 假设岳阳现代服务职业学院 2024 年 4 月 30 日以后在现有可控资源状态和现有资源条件情况下持续经营，并在经营范围、经营规模、方式上与现时方向保持一致，不进行产业或业务上的重大调整并由此追加投资；
2. 假设岳阳现代服务职业学院的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并能稳定推进公司的发展计划；
3. 假设岳阳现代服务职业学院各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；
4. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致，企业在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；
5. 假设评估基准日后被评估单位的服务保持目前的市场竞争态势，教学质量和教学技术先进性保持目前的水平；

6. 岳阳现代服务职业学院未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

7. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发；

8. 假设岳阳现代服务职业学院提供的历年财务资料所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；

9. 假设相关单位提供的财务、经营及行业前景资料真实、完整；

10. 假设不出现由重大经济行为干扰导致的经营上的重大影响；

11. 假设各预测期的现金流在每个预测期间的期中产生；

12. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

13. 假设勘察日期与评估基准日的实物资产评估明细与实物状况等是一致的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，分别采用资产基础法及收益法，对北京学大信息技术集团有限公司拟收购举办者权益之目的所涉及的岳阳现代服务职业学院的举办者全部权益价值在2024年4月30日所表现的市场价值进行了评估。

### （一）资产基础法评估结论

经评估，截至2024年4月30日止，采用资产基础法评估岳阳现代服务职业学院纳入评估范围的总资产账面价值为6,989.48万元，评估值6,978.29万元，减值11.19万元，减值率为0.16%；负债账面价值为3,158.74万元，评估值3,158.74万元，评估无增减值；净资产账面值为3,830.74万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为3,819.55万元，减值11.19万元，减值率为0.29%。



## （二）收益法评估结论

通过上述收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，岳阳现代服务职业学院举办者全部权益的账面值3,830.73万元，评估值为13,158.05万元，增值额9,327.32万元，增值率243.49%。

## （三）评估结果的分析选取

岳阳现代服务职业学院的举办者全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估值3,819.55万元，采用收益法评估值为13,158.05万元，两种评估方法确定的评估值差异为9,338.50万元，差异率70.97%。

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法评估值比成本法评估值增值9,338.50万元，增值率70.97%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，主要是考虑了学院未来产生的收益，作为投资者，不是关注投资的多少，而是关注企业未来能带来的收益。因此，考虑到本次评估目的为举办者权益转让，采用收益法的结果，更能反映出岳阳现代服务职业学院的真实企业市场价值，所以，本次评估以收益法评估结果作为本次评估结论，即岳阳现代服务职业学院的举办者全部权益评估值为13,158.05万元。

综上所述，在保持现有用途持续经营前提下，截至评估基准日2024年4月30日，岳阳现代服务职业学院举办者全部权益的账面值3,830.73万元，评估值为13,158.05万元，增值额9,327.32万元，增值率243.49%。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

## （四）资产基础法评估结果增减值因素分析

本次评估净资产账面值为3,830.74万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为3,819.55万元，减值11.19万元，减值率为0.29%。

影响本次评估增减值项目为：固定资产。



详细金额及原因分析如下：

(1) 车辆原值评估减值 50,693.52 元，减值率 17.49%；净值减值 49,938.40 元，减值率 17.29%，主要原因是车辆价格下降造成的。

(2) 电子设备原值减值 113,902.15 元，减值率为 4.66%，净值减值 61,888.62 元，减值率 2.68%，主要原因是近年来电子设备降价幅度较大所致。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

## 十一、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

(一) 资产评估报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(二) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(三) 评估结论中评估师未能对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察作出的判断。

(四) 对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

(五) 本次评估结论依赖于委托人及评估对象管理层对未来经营规划及落实情况，如企业的实际经营情况与经营规划发生偏差，且委托人及评估对象管理层未采取相应补救措施弥补偏差，或企业未来管理层应对措施未达到管理层预期要求，企业的未来业务规划可能无法如期实现，本次评估结论成立的前提失效，特此提醒报告使用人对此予以高度关注。

(六) 岳阳现代服务职业学院评估基准日财务报表经北京华舸会计师事务所

所审计，并出具了无保留意见审计报告，本次评估依据经审计的财务报表。

（七）评估报告中的价格如无特殊说明，均为不含税价。

（八）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。

（九）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形  
无。

（十）未决事项、法律纠纷等不确定因素  
无。

（十一）重要的利用专家工作及相关报告情况  
本次评估未利用专家工作及相关报告。

（十二）重大期后事项  
本次评估暂无重大期后事项。

（十三）评估程序受到限制的情形  
本次评估暂无评估程序受到限制的情形。

（十四）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

本次评估暂无担保、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。

（十五）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

本次评估涉及到土地使用权在岳阳育盛教育投资有限公司名下，本次评估未考虑相关费用，特请报告使用者关注。

（十六）本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

（十七）本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

（十八）其他需要说明的事项。

无。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；



(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估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) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(六) 本评估报告必须完整使用方为有效, 对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失, 本公司不承担责任;

(七) 本评估结论的使用有效期为一年, 自评估基准日 2024 年 4 月 30 日起至 2025 年 4 月 29 日止。

在评估基准日后、有效期以内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

1. 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;
3. 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

(八) 本评估结论是依据上述评估假设得出的结论, 如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 8 月 1 日。

### 十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师签名:



资产评估师签名:



中同华（广州）资产评估有限公司

二〇二四年八月一日