

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股权事宜所涉及的
岳阳育盛教育投资有限公司的股东全部权益市场价值
资产评估报告

中同华（粤）评报字（2024）第 030 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	2
摘要	4
正文	6
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	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	6
(三) 委托人与被评估单位的关系	9
(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	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	15
(一) 明确评估业务基本事项	15
(二) 签订资产评估委托合同	15
(三) 编制资产评估计划	15
(四) 评估现场调查	15
(五) 收集整理评估资料	17
(六) 评定估算形成结论	17
(七) 编制出具评估报告	17
(八) 整理归集评估档案	17
九、 评估假设	17
(一) 基本假设	17
(二) 一般假设	18
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 资产评估报告使用限制说明	21
十三、 资产评估报告日	22
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	22
附件	23

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股权事宜所涉及的
岳阳育盛教育投资有限公司的股东全部权益市场价值
资产评估报告

中同华（粤）评报字（2024）第 030 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股权行为涉及的岳阳育盛教育投资有限公司股东全部权益在 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股权，需对岳阳育盛教育投资有限公司的股东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股权之目的所涉及的岳阳育盛教育投资有限公司的股东全部权益市场价值。本次评估范围为收购股权之目的所涉及、经过北京华舸会计师事务所有限公司审计的岳阳育盛教育投资有限公司申报的全部资产及负债。截止评估基准日 2024 年 4 月 30 日，岳阳育盛教育投资有限公司纳入评估范围内总资产账面价值为 34,254.24 万元，负债账面价值为 24,448.16 万元，净资产账面价值为 9,806.08 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。

六、 评估结论及其使用有效期：

本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

经评估，截至 2024 年 4 月 30 日，采用资产基础法评估岳阳育盛教育投资有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 34,254.24 万元，评估值 36,583.38 万元，

增值2,329.14万元，增值率为6.80%；负债账面价值为24,448.16万元，评估值24,448.16万元，评估无增减值；净资产账面值为9,806.08万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为12,135.22万元，增值2,329.14万元，增值率为23.75%。具体评估结果如下：

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*100%
1	流动资产	11,361.86	11,361.86	-	-
2	非流动资产	22,892.38	25,221.52	2,329.14	10.17
3	其中：在建工程	4,318.62	4,318.62	-	-
4	无形资产	18,573.76	20,902.90	2,329.14	12.54
5	资产总计	34,254.24	36,583.38	2,329.14	6.80
6	流动负债	24,448.16	24,448.16	-	-
7	非流动负债	-	-	-	-
8	负债总计	24,448.16	24,448.16	-	-
9	净资产	9,806.08	12,135.22	2,329.14	23.75

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

无。

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股权事宜所涉及的
岳阳育盛教育投资有限公司的股东全部权益市场价值
资产评估报告

中同华（粤）评报字（2024）第 030 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股权行为涉及的岳阳育盛教育投资有限公司股东全部权益在 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：2,000 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 日至无固定期限

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；体验式拓展活动及策划；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

统一社会信用代码：91430600MAD3DLBL3N

公司名称：岳阳育盛教育投资有限公司

住所（或经营场所）：湖南省岳阳市城陵矶综合保税区 1#餐厅 J01

注册资本：壹亿元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：易亮

成立日期：2023 年 11 月 06 日

经营期限：2023 年 11 月 06 日至无固定期限

经营范围：一般项目：教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；招生辅助服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；会议及展览服务；特种作业人员安全技术培训；软件开发；安全咨询服务；企业管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；组织文化艺术交流活动；软件销售。（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）

2、经营情况

公司目前是岳阳现代服务职业学院的举办者，学院在建设中。

3、公司人员及组织结构

公司目前无员工，会计由母公司垂直管理。

4、历史沿革

岳阳育盛教育投资有限公司成立于 2023 年 11 月 06 日，注册地为湖南省岳阳市城陵矶新港区云港路 199 号（岳阳新兴产业园）3#综合楼 401，系由岳阳鸿盛建设有限公司出资组建的有限公司。注册资本为人民币 10,000 万元。

截至 2024 年 4 月 30 日，岳阳育盛教育投资有限公司股东及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例 (%)
1	岳阳鸿盛建设有限公司	10,000	100
	合计	10,000	100

5、近两年企业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	9,999.45	11,361.86
2	非流动资产	18,701.85	22,892.38
3	资产总计	28,701.30	34,254.24
4	流动负债	18,765.9	24,448.16
5	非流动负债	0.00	0.00
6	负债总计	18,765.9	24,448.16
7	净资产	9,935.40	9,806.08

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	0.00	0.00
2	营业利润	-64.60	-129.33
3	利润总额	-64.60	-129.33
4	净利润	-64.60	-129.33

以上数据均已经审计经北京华舸会计师事务所有限公司审计并出具了无保留意见的审计报告。评估基准日 2024 年 4 月 30 日，经北京华舸会计师事务所有限公司审计，审计后报表反映 2024 年 4 月 30 日岳阳育盛教育投资有限公司总资产为 34,254.24 万元，负债总额为 24,448.16 万元，净资产账面价值为 9,806.08 万元，销售收入 0.00 万元、净利润-129.33 万元。

6、公司执行的会计政策

公司执行《企业会计准则》及其补充规定，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。

公司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	1%、6%	销售收入
城市维护建设税	7%	应交流转税
教育费附加	3%	应交流转税
地方教育附加	2%	应交流转税
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拟收购岳阳育盛教育投资有限公司的股权。

（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股权，需对岳阳育盛教育投资有限公司的股东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有限公司审计。

（一）评估对象

本次评估对象为收购股权之目的所涉及的岳阳育盛教育投资有限公司的股东全部权益市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围为收购股权之目的所涉及、经过北京华舸会计师事务所有限公司审计的岳阳育盛教育投资有限公司申报的全部资产及负债。截止评估基准日2024年4月30日，岳阳育盛教育投资有限公司纳入评估范围内总资产为34,254.24万元，负债总额为24,448.16万元，净资产账面价值为9,806.08万元。

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	11,361.86
非流动资产	22,892.38
其中：在建工程	4,318.62
无形资产	18,573.76
资产总计	34,254.24
流动负债	24,448.16
非流动负债	-
负债合计	24,448.16
净资产	9,806.08

注：上表数据已经由北京华舸会计师事务所有限公司审计，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

本次评估影响较大的单项资产为无形资产——土地使用权。

（四）企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

本次评估企业账面无形资产为1宗土地。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有限公司出具的审计报告。

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国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，1991）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
8. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
10. 《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》（国务院令第55号，1990）；
11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；
12. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；
13. 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. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

- 1、土地使用权证；
- 2、有关产权转让合同；
- 3、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、企业提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 4、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发〔2000〕105号）；
- 5、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）；
- 6、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（部第39号令）和《协议出让国有土地使用权规范》（国土资发〔2006〕114号）；可比上市公司的相关资料；
- 7、《湖南城陵矶新港区土地定级与基准地价更新报告》（2022年8月）
- 8、评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
- 9、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：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：因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法评估企业价值。

不选取收益法评估的理由：被评估企业至今未进行任何实质性经营活动，未来收益期和收益额无法预测并无法用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也不可以量化，故本次评估不选用收益法。

选取资产基础法评估的理由：岳阳育盛教育投资有限公司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）资产基础法

本次评估我们采用资产基础法对岳阳育盛教育投资有限公司的企业股东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。主要是其他应收款，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、其他流动资产，进行账表核对，账账核对，核实账面值的形成原因。

4、在建工程。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，付款进度与工程进度基本一致，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以账面值作为评估值。

5、无形资产——土地使用权

根据国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，并结合该项目的具体特点(用地性质)以及估价目的、当地市场发育程度等，选择适当的估价方法。本次估价我们选用基准地价系数修正法确定。

目前比较实用的宗地估价方法有市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

本次评估的对象是一宗科教用地，由于科教用地市场成交案例较少，市场法不适宜于本次评估，而剩余法也限于工业生产的具体用途无法采用，因此，本次估价我们选用基准地价系数修正法确定。

6、负债

主要包括应付账款、其他应付款。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、评估程序实施过程和情况

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. 查证评估对象的真实性和合法性

根据委托人及被评估单位提供的投资协议、验资报告、公司章程以及企业法人营业执照等资料，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、通过审核银行对账单的方式方式进行调查；

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、核实等方式进行核查。

对非流动资产，采用重点和一般相结合的原则，重点调查在建工程、土地使用权等资产。评估人員，查阅了相关土地使用权证、工程合同、发票等，从而确定资产的真实性和合法性。并收集工程合同资料、决算资料等文件资料。

5. 调查资产的利用状况

对土地使用权，评估人員查阅并收集土地使用权证、出让合同，到现场进行实地勘察。

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。

重点核查土地使用权账面金额的真实性、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。

（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；
5. 假设国家对该行业的政策环境不会发生剧烈变动。

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，采用资产基础法，对委托人拟收购股权之目的所涉及的岳阳育盛教育投资有限公司的股东全部权益价值在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，采用资产基础法评估岳阳育盛教育投资有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为34,254.24万元，评估值36,583.38万元，增值2,329.14万元，增值率为6.80%；负债账面价值为24,448.16万元，评估值24,448.16万元，评估无增减值；净资产账面值为9,806.08万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为12,135.22万元，增值2,329.14万元，增值率为23.75%。具体评估结果如下：

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*100%
1 流动资产	11,361.86	11,361.86	-	-
2 非流动资产	22,892.38	25,221.52	2,329.14	10.17
3 其中：在建工程	4,318.62	4,318.62	-	-
4 无形资产	18,573.76	20,902.90	2,329.14	12.54
5 资产总计	34,254.24	36,583.38	2,329.14	6.80
6 流动负债	24,448.16	24,448.16	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债总计	24,448.16	24,448.16	-	-
9 净资产	9,806.08	12,135.22	2,329.14	23.75

（二）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9,806.08万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为12,135.22万元，增值2,329.14万元，增值率为23.75%。

影响本次评估增减值项目为：无形资产。

详细金额及原因分析如下：

土地使用权评估增值23,291,412.2元，增值率为12.54%，增值的主要原因是土地市场价格上涨所致。

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）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。

（四）岳阳育盛教育投资有限公司评估基准日财务报表经北京华舸会计师事务所有限公司审计，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。

（五）评估报告中的价格如无特殊说明，均为不含税价。

（六）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。

本次评估不存在引用其他机构出具报告结论的情况。

（七）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（八）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（九）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）重大期后事项

本次评估暂无重大期后事项。

（十一）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。

（十二）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。

(十三) 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

本次评估暂无对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(十四) 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。

(十五) 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

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