

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**浙江华媒教育科技有限公司拟收购股权
涉及的浙江世文教育科技有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告**

中企华评报字(2017)第 4052 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年十月二十日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
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.....	5
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	18
九、 评估假设.....	20
十、 评估结论.....	21
十一、 特别事项说明.....	22
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、 资产评估报告日.....	24
资产评估报告附件.....	25

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、本资产评估机构及其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。

三、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师不承担责任。

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。

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。

四、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

七、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

本摘要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评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

浙江华媒教育科技有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江华媒教育科技有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对浙江世文教育科技有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为浙江华媒教育科技有限公司收购浙江世文教育科技有限公司股权提供价值参考。

评估对象：浙江世文教育科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围：浙江世文教育科技有限公司的全部资产及负债，包括非流动资产(固定资产)及流动负债。

评估基准日：2017年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：浙江世文教育科技有限公司评估基准日总资产账面价值为1,297.39万元，评估价值为9,057.97万元，增值额为7,760.58万元，增值率为598.17%；总负债账面价值为1.47万元，评估价值为1.47万元，无增减变化；股东全部权益账面价值为1,295.92万元(账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见)，股东全部权益评估价值为9,056.50万元，增值额为

浙江华媒教育科技有限公司拟收购股权涉及的浙江世文教育科技有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

7,760.58 万元，增值率为 598.85 %。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 9 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×100
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产	2	1,297.39	9,057.97	7,760.58	598.17
其中：固定资产	3	1,297.39	9,057.97	7,760.58	598.17
资产总计	4	1,297.39	9,057.97	7,760.58	598.17
流动负债	5	1.47	1.47	0.00	0.00
非流动负债	6	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	7	1.47	1.47	0.00	0.00
股东全部权益	8	1,295.92	9,056.50	7,760.58	598.85

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 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日。

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。

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。

**浙江华媒教育科技有限公司拟收购股权
涉及的浙江世文教育科技有限公司
股东全部权益价值项目**

资产评估报告正文

浙江华媒教育科技有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的浙江世文教育科技有限公司股东全部权益价值在2017年9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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为浙江华媒教育科技有限公司，被评估单位为浙江世文教育科技有限公司。

(一) 委托人简介

企业名称：浙江华媒教育科技有限公司（以下简称：“华媒教育”）

法定住所：浙江省杭州市拱墅区湖州街36-1号1025室

经营场所：浙江省杭州市拱墅区湖州街36-1号1025室

法定代表人：杨淑英

注册资本：伍仟万元整

企业性质：有限责任公司（法人独资）

主要经营范围：教育软件的技术开发、技术咨询、技术服务，教育信息咨询服务，培训服务，翻译服务，企业管理咨询，经济信息咨

询，商务信息咨询，企业营销策划，文化艺术交流活动的组织、策划，品牌策划，公关活动策划，会展服务。（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）。

公司股权结构及变更情况：浙江华媒教育科技有限公司是 2017 年 8 月 16 日由浙江华媒控股股份有限公司出资组建的有限公司，经浙江省工商行政管理局核准登记，统一社会信用代码为 91330000MA27U0FU1T。浙江华媒控股股份有限公司持有浙江华媒教育科技有限公司 100%的股权，截至评估基准日，华媒教育的股权结构未发生变化。

（二）被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：浙江世文教育科技有限公司（以下简称：“世文教育”）

法定住所：浙江省杭州经济技术开发区白杨街道 1 号大街 68 号
1 幢 2 层 A222 室

经营场所：浙江省杭州经济技术开发区白杨街道 1 号大街 68 号
1 幢 2 层 A222 室

法定代表人：何争

注册资本：壹仟万元整

企业性质：有限责任公司（法人独资）

主要经营范围：技术开发、技术服务、技术咨询：教育软件；服务：成年人的非文化教育培训，成年人的非证书劳动职业技能培训（以上涉及审批的项目除外）。（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）

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

浙江世文教育科技有限公司是2017年7月18日由杭州日报报业集团有限公司出资组建的有限公司,经杭州市市场监督管理局经济技术开发区分局核准登记,统一信用代码为91330101MA28W3QC4B。

世文教育成立时的股权结构如下:

序号	股东姓名	注册资本(万元)	出资比例
1	杭州日报报业集团有限公司	1,000.00	100.00%

截至评估基准日,世文教育的股权结构未发生变化。

3. 近年的资产、财务和经营状况

被评估单位的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2017年9月30日
流动资产合计	0.00
固定资产	1,297.39
非流动资产合计	1,297.39
资产总计	1,297.39
其他应付款	1.47
流动负债合计	1.47
非流动负债合计	0.00
负债合计	1.47
实收资本	0.00
资本公积	1,313.90
未分配利润	-17.98
所有者权益合计	1,295.92

被评估单位的经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

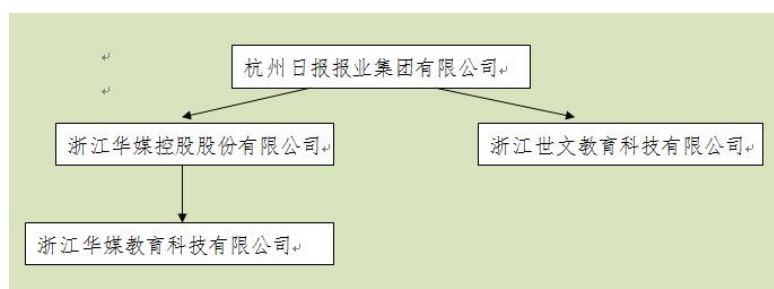
浙江华媒教育科技有限公司拟收购股权涉及的浙江世文教育科技有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

项目名称	2017 年 1-9 月
一、营业收入	0.00
其中：主营业务收入	0.00
二、营业总成本	0.00
减：营业成本	
税金及附加	0.43
管理费用	17.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-17.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17.98
减：所得税费用	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-17.98

注：2017 年 1-9 月财务数据业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位的股权，委托人与被评估单位的关系如下图所示：



(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除国家法律、法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

浙江华媒教育科技有限公司拟收购浙江世文教育科技有限公司股权，北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江华媒教育科技有限公司委托，对该经济行为涉及的浙江世文教育科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为浙江华媒教育科技有限公司收购股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是浙江世文教育科技有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产主要为固定资产，总资产账面价值为 1,297.39 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 1.47 万元；股东全部权益账面价值 1,295.92 万元（账面值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见）。

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。

根据企业申报资料，评估范围内的主要资产为固定资产中的 14 处房地产，具体明细如下：

序号	不动产权证	证载权利人	用途	详细地址	层数	面积
1	浙（2017）杭州市不动产权第 0307670 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	庆春苑 15 幢底层商场 01 室（太平门直街 46 号）	1/7	110.94

浙江华媒教育科技有限公司拟收购股权涉及的浙江世文教育科技有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	不动产权证	证载权利人	用途	详细地址	层数	面积
2	浙（2017）杭州市不动产权第 0307514 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	东园街 33 号	1/7	143.41
3	浙（2017）杭州市不动产权第 0307353 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	广景苑 1 幢 8 号商铺	1/7	63.07
	浙（2017）杭州市不动产权第 0306153 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	广景苑 1 幢 9 号商铺	1/7	62.25
4	浙（2017）杭州市不动产权第 0306150 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	候潮路 46 号	1/7	132.00
5	浙（2017）杭州市不动产权第 0306136 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	望江路 164 号	1/7	109.40
6	浙（2017）余杭区不动产权第 0154588 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	临平西大街龙王公寓东区楠快龙皇塘路 2-13 号（临平龙皇塘路 26 号）	1-2/2	86.01
	浙（2017）余杭区不动产权第 0154596 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	临平西大街龙王公寓东区楠快龙皇塘路 2-14 号（临平龙	1-2/2	86.01

浙江华媒教育科技有限公司拟收购股权涉及的浙江世文教育科技有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	不动产权证	证载权利人	用途	详细地址	层数	面积
				皇塘路 28 号)		
7	浙 (2017) 杭州市不动产权第 0306129 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	田园公寓 1 幢 5 单元 101 室 (半山路 24 号)	1/6	83.36
8	浙 (2017) 杭州市不动产权第 0306096 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	白石巷 40 号	1/6	158.17
9	浙 (2017) 余杭区不动产权第 0154575 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	留下宏丰家具城 (五幢 6-110)	1-2/15	286.76
10	浙 (2017) 临安市不动产权第 0023438 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	临安锦城星港 9 月花园 2-102	1-2/14	102.98
	浙 (2017) 临安市不动产权第 0023437 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	临安锦城星港 9 月花园 2-103	1-2/14	112.82
	浙 (2017) 临安市不动产权第 0023436 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	临安锦城星港 9 月花园 2-104	1-2/14	152.56
11	浙 (2017) 桐庐县不动产权第 0018566 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	桐庐桐君街道中杭路 342 号	1/7	122.42

浙江华媒教育科技有限公司拟收购股权涉及的浙江世文教育科技有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	不动产权证	证载权利人	用途	详细地址	层数	面积
12	浙（2017）建德市不动产权第 0015088 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	建德新安江江滨路 52 号	1/5	68.68
	浙（2017）建德市不动产权第 0015088 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	建德新安江江滨路 52 号	2/5	36.77
13	浙（2017）淳安县不动产权第 0013188 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	千岛湖镇人民路 38-9 号	1-2/6	90.16
14	浙（2017）萧山区不动产权第 0077845 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	萧山洄澜南苑 8-10 幢 1-2 层	1/2	97.12
	浙（2017）萧山区不动产权第 0077845 号	浙江世文教育科技有限公司	商业	萧山洄澜南苑 8-10 幢 1-2 层	2/2	228.24
合计						2,333.13

（三）引用其他机构出具的报告结论

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条

件等因素，最终确定评估对象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

本资产评估报告评估基准日是 2017 年 9 月 30 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况，同时考虑到与审计报告时间相衔接。本次评估基准日由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 浙江华媒教育科技有限公司评估委托函。

(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》(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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)；
4. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
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);
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年第 378 号令, 经国务院 2011 年第 588 号令修改);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会财政部令第 32 号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令);
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
12. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);
13. 《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);
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
15. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国资委国资产权发[2006]306 号);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
17. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号, 财政部令第 76 号修订);
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. 有关其他法律、行政法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

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[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34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[2017]36号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 其他准则。

（四）权属依据

1. 营业执照；
2. 验资报告；
3. 不动产权证书；
4. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
2. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
2. 《房屋完损等级评定标准（试行）》(城住字[1984]第 678 号)；
3. 被评估单位提供的资产清单和资产评估明细表；
4. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择资产基础法理由如下：

由于被评估单位成立时间较短，尚未展开实际的经营活动，企业管理层无法对未来的盈利状况进行合理预测，故本次评估不适用收益法；由于目前市场上在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估也不适用市场法。综上所述，故本次评估选择资产基础法进行评估。

具体方法如下：

1. 房屋建筑物

评估人员根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，从而恰当选择评估方法。考虑评估对象在同一供需圈内存在较多类似交易案例的房地产，本次评估采用市场法，以市场法进行评估的房地产，其价值包含所占用的土地价值。

(1) 市场法是通过类似房地产的成交价格来求取评估对象价值的方法；较具体地说，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取评估对象价值的方法。

(2) 房地产评估计算公式为：

评估对象市场价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

交易情况因素修正：是指可比实例交易情况与被评估房地产交易情况的不同所影响的被评估房地产价格的差异。

交易期日修正：是指可比实例交易时间与被评估房地产价值分析基准日相差时间所影响的被评估房地产价格的差异。

区域因素修正：是指房地产所在地区或地段条件对房地产价格的影响差异。

个别因素修正：是指可比实例的个体状况与被评估房地产个体状况的不同所影响的被评估房地产价格的差异。

2. 负债

负债为流动负债，具体为其他应付款。资产评估专业人员根据企业提供的明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日

负债的支付情况进行了调查核实，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2017 年 9 月 30 日至 2017 年 10 月 20 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) 接受委托

2017 年 9 月 30 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

北京中企华接受委托之后，快速组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的资产评估专业人员和企业相关人员进行培训。按照委托人对本项目的要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于 2017 年 9 月 30 日至 2017 年 10 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，

同时收集准备资产的产权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等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围的房地产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方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了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

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

2. 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，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原地持续使用。

4. 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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5. 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。

6. 假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

(二) 特殊假设

1. 公司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。

2. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，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。本报告以评估对象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前提。

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，签名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

按照有关法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对浙江华媒教育科技有限公司拟收购股权涉及的浙江世文教育科技有限公司股东全部权益价值在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

浙江世文教育科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,297.39 万元，评估价值为 9,057.97 万元，增值额为 7,760.58 万元，增值率为 598.17 %；总负债账面价值为 1.47 万元，评估价值为

1.47 万元，无增减变化；股东全部权益账面价值为 1,295.92 万元(账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见)，股东全部权益评估价值为 9,056.50 万元，增值额为 7,760.58 万元，增值率为 598.85%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 9 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×100
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产	2	1,297.39	9,057.97	7,760.58	598.17
其中：固定资产	3	1,297.39	9,057.97	7,760.58	598.17
资产总计	4	1,297.39	9,057.97	7,760.58	598.17
流动负债	5	1.47	1.47	0.00	0.00
非流动负债	6	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	7	1.47	1.47	0.00	0.00
股东全部权益	8	1,295.92	9,056.50	7,760.58	598.85

十一、特别事项说明

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专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

1. 本次评估利用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2017 年 10 月 10 日出具的瑞华审字[2017]33090022 号标准无保留意见审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日

的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人士的责任。

2. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论及经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：浙江华媒教育科技有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

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

(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师不承担责任。

(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评估结论,评估结论不等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)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告,在资产评估机构盖章及资产评估师签名,并在国有资产监督管理部门核准或备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2017 年 10 月 20 日。

法定代表人: 权忠光

资产评估师: 倪卫华

资产评估师: 胡奇

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年十月二十日

资产评估报告附件

附件一、评估委托函；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。