



HG ZH

上海众华资产评估有限公司

Shanghai Zhonghua Assets Appraisal Co., Ltd

东莞勤上光电股份有限公司拟股权收购所涉及的
上海澳展投资咨询有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

沪众评报字〔2021〕第0036号

上海众

上海众华资产评估有限公司

二〇二一年二月八日

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： 3131020020202100065

资产评估报告名称： 东莞勤上光电股份有限公司拟股权收购所涉及的
上海澳展投资咨询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： 沪众评报字〔2021〕第0036号

资产评估机构名称： 上海众华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李国忠(资产评估师)、汪勤(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。

评估报告目录

声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	5
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程和情况.....	17
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明.....	21
十二、 评估报告使用限制说明.....	22
十三、 评估报告日.....	22
评估报告附件.....	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，本资产评估机构及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。

(三) 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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(四) 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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) 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。

(六) 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。

(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。

东莞勤上光电股份有限公司拟股权收购所涉及的 上海澳展投资咨询有限公司股东全部权益价值 评估报告摘要

沪众评报字〔2021〕第 0036 号

一、委托人：东莞勤上光电股份有限公司。

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海澳展投资咨询有限公司。

四、评估目的：为委托方拟股权收购所涉及的上海澳展投资咨询有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

五、评估基准日：2020 年 10 月 31 日。

六、评估对象和评估范围：评估对象为上海澳展投资咨询有限公司的股东全部权益价值。评估范围为上海澳展投资咨询有限公司申报的全部资产及负债。具体包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等）和负债。

七、价值类型：市场价值。

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估，评估结论依据资产基础法。

九、评估结论：经采用资产基础法评估，上海澳展投资咨询有限公司在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的资产总额账面价值 628,764,144.89 元，评估值 840,764,563.50 元，评估增值 212,000,418.61 元，增值率 33.72%；负债总额账面价值 650,866,059.97 元，评估值 650,866,059.97 元，评估增值 0.00 元，无增减值；净资产账面价值 -22,101,915.08 元，评估值 189,898,503.53 元，评估增值 212,000,418.61 元，增值率 959.19%，评估值大写：壹亿捌仟玖佰捌拾玖万捌仟伍佰零叁元伍角叁分。

十、评估结论使用有效期：自 2020 年 10 月 31 日起至 2021 年 10 月 30 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：详见报告正文第十一项特别事项说明。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估

假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

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，应当认真阅读资产评估报告正文。

东莞勤上光电股份有限公司拟股权收购所涉及的 上海澳展投资咨询有限公司股东全部权益价值 评估报告正文

沪众评报字〔2021〕第 0036 号

东莞勤上光电股份有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对东莞勤上光电股份有限公司拟股权收购涉及的上海澳展投资咨询有限公司股东全部权益价值在 2020 年 10 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、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

名称：东莞勤上光电股份有限公司

注册地址：广东省东莞市常平镇横江厦工业四路 3 号

统一社会信用代码：91441900618360497D

法定代表人：梁金成

注册资本：人民币壹拾伍亿壹仟捌佰陆拾捌万伍仟伍佰柒拾肆元

经济性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：生产和销售 LED 照明产品、LED 背光源及 LED 显示屏、LED 驱动电源及控制系统、LED 庭院用品、LED 休闲用品、家用小电器、半导体照明通信、可见光通信、工艺品（圣诞礼品、灯饰等）及五金制品（储物架等）、工艺家私、电线及其铜材等原辅材料、电缆、PVC 塑胶材料、奇彩灯、光电子元器件、电器配件；LED 芯片封装及销售，LED 技术开发与服务，合同能源管理；照明工程、城市亮化、景观工程的设计、安装、维护；节能服务；货物进出口、技术进出口；社会公共安全设备及器材制造；教育咨询服务；教育交流活动策划、文化艺术活动策划；信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；商务信息咨询服务；软件的开发。

【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）被评估单位概况

1、注册登记情况

企业名称：上海澳展投资咨询有限公司

注册地址：上海市奉贤区奉城镇唐城街3号272室

统一社会信用代码：91310120574185753T

法定代表人：Donald Tang（唐堂）

注册资本：人民币200.0000万元整

经济性质：一人有限责任公司（自然人独资）

经营范围：投资信息咨询（除经济），实业投资，企业管理咨询，商务信息咨询，文化艺术交流策划，酒店管理（不含食品生产经营），计算机科技领域的技术咨询、技术转让、技术开发、技术服务，计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）的批发、零售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展就经营活动】

2、历史沿革

（1）上海澳展投资咨询有限公司设立

2011年5月，上海澳展投资咨询有限公司设立，注册资本200万人民币，由自然人刘玲和自然人刘莉萍出资组建。

成立时出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	刘玲	98.00	98.00	货币	49.00
2	刘莉萍	102.00	102.00	货币	51.00
合计		200.00	200.00		100.00

本次出资业经上海君开会计师事务所有限公司2011年4月出具的《验资报告》（沪君会验（2011）YNF4-168号）验证。

（2）第一次股权转让

2013年8月，根据股权转让协议，上海澳展投资咨询有限公司原股东刘玲将其持有的49%股权转让给孙肖鲁；刘莉萍将其持有的51%股权转让给孙肖鲁。本次股权转让后，股权情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	孙肖鲁	200.00	200.00	货币	100.00
合计		200.00	200.00		100.00

截至评估基准日，上海澳展投资咨询有限公司股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	出资比例
1	孙肖鲁	200.00	200.00	货币	100.00
	合计	200.00	200.00		100.00

3、近两年及评估基准日资产负债、经营状况

近两年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：元

项目	2020年10月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总额	628,764,144.89	610,436,885.18	464,404,598.77
负债总额	650,866,059.97	629,427,796.59	480,488,675.17
所有者权益	-22,101,915.08	-18,990,991.41	-16,084,076.40

近两年及评估基准日经营情况为：

单位：元

项目	2020年1-10月	2019年度	2018年度
营业收入	/	/	/
利润总额	-3,111,003.67	-2,906,835.01	-2,833,186.59
净利润	-3,111,003.67	-2,906,835.01	-2,833,186.59

上述2018年及2019年财务数据摘自被评估单位未经审计的财务报表。

上述2020年1-10月的财务数据，经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告（大华审专字（2021）第001521号）。

4、执行的会计政策及相关税率

（1）被评估单位执行的主要会计政策：上海澳展投资咨询有限公司执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司基准日的增值税3%；企业所得税税率为25%；城市维护建设税1%；教育费附加及地方教育费附加5%。公司为小规模纳税人。

（2）重要税收优惠及批文

无

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方以及法律法规规定的其他评估报告使

用人。

二、评估目的

为委托方拟股权收购所涉及的上海澳展投资咨询有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海澳展投资咨询有限公司股东全部权益价值，评估范围为评估对象涉及的上海澳展投资咨询有限公司的全部资产及负债，包括上海澳展投资咨询有限公司截止 2020 年 10 月 31 日资产负债表反映的流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等）和负债，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下：

项 目	账面价值（元）
流动资产	17,359,748.97
非流动资产	611,404,395.92
其中：长期股权投资	500,000.00
固定资产	15,068.42
在建工程	507,742,020.21
无形资产	103,044,511.60
其他非流动资产	102,795.69
资产合计	628,764,144.89
流动负债	650,866,059.97
非流动负债	0.00
负债合计	650,866,059.97
净资产（所有者权益）	-22,101,915.08

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。上述资产和负债，经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告（大华审专字（2021）第 001521 号）

（一）企业申报的主要资产情况及特点

列入本次清查范围的主要资产包括长期股权投资、固定资产、在建工程和无形资产。具体分布地点及特点如下：

1、长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资为上海奉贤区爱迪思培训学校等 1 家公司，具体投资情况如下表：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值
1	上海奉贤区爱迪思培训学校	100.00	500,000.00
	合计		500,000.00

(1) 被投资单位概况

名称：上海奉贤区爱迪思培训学校

统一社会信用代码：52310120MJ532234X8

住所：上海市奉贤区南奉公路 7777 号南方国际大厦 813、815、816、817

法定代表人：罗朝华

开办资金：伍拾万元

业务主管单位：上海市奉贤区教育局

业务范围：中小学生语言培训（涉及行政许可的，凭许可证开展业务）

2、设备类资产

企业的设备类资产主要包括电子设备和车辆。车辆为 1 辆别克 GL8 办公用商务车，经评估人员现场勘查，目前车辆可正常使用，电子设备共 5 台（套），主要为电脑等办公设备。经现场勘查，设备平时使用强度一般，维护保养情况尚可，目前正常使用。

3、在建工程——土建工程

列入清查范围的在建工程——土建工程，账面价值为 507,742,020.21 元，主要包括上海澳展投资咨询有限公司投资建设的上海奉贤爱迪学校工程项目，经评估人员现场勘察，在建工程主体建筑已完工，目前安装工程尚未发包。

4、无形资产

列入清查范围的无形资产为土地使用权。坐落于上海市奉贤区洪庙镇 11 街坊 23/13 丘，四至：东至瓦洪公路、西至洪运路、南至上海绕城高速 G1503、北至兰博路。周边公交站点较少且较远，交通便捷度一般；周边主干道有上海绕城高速等主干道，通达度较好；周边基础配套设施完备度一般；地处奉贤区洪庙镇，周边有工业企业和上海电子信息职业技术学院等，产业聚集度一般。委估土地目前为企业自用，土地使用权未设定抵押。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为外购的无形资产，具体清单见评估明细表。

（三）企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

（四）引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供经审计的“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

四、价值类型

本次评估是为股权转让双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为2020年10月31日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、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格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（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》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第六次会议第四次修正）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员第十五次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过修订）；

5、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

6、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；

7、《中华人民共和国公司登记管理条例》（国务院第156号令）；

8、《公司注册资本登记管理规定》（2014年2月20日国家工商行政管理总局令第64号）；

9、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号）；

10、其他法律法规。

（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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号 36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）；

13、《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）经济行为依据

1、《资产评估委托合同》；

（四）权属依据

- 1、车辆行驶证；
- 2、有关资产购置协议、合同及与评估有关的其他资料；
- 3、其它有关产权证明文件。

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估基准日银行贷款利率；
- 3、企业提供的审计报告；
- 4、被评估单位提供的其它评估相关资料；
- 5、评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 6、其他与本次资产评估有关的资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评

估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。通过与企业管理层交流后，评估人员了解到企业近年来并无实际运营，且无法在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，也无法将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以本次企业价值评估不适宜采用市场法。

2、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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

评估人员通过与企业管理层沟通了解到公司近年来无相关营业收入，无法对今后年度的数据进行预测经分析，评估人员认为本次评估不适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，本次采用资产基础法进行评估，最后确定评估结论的方法为资产基础法。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：净资产评估值 = (各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和) × 股权比例

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程：

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位的现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠

款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

(2) 关于长期股权投资的评估

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定评估方法和评估程序。

结合本次评估目的，本次评估采用资产基础法对上述长期股权投资进行评估。

长期投资的评估价值=被投资单位评估基准日的评估净资产评估值×所占股权比例

(3) 关于固定资产的评估

设备资产评估的基本方法包括市场法、收益法及成本法。依据资产评估准则的相关规定，要根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性并恰当选择资产评估的方法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额，是以资产的整体获利能力为基础还原资产价格的一种评估方法。此方法基于以下原则：投资者在投资某项资产时所支付的价格不会超过该资产（或与该资产相当且具有同等风险程度的同类资产）未来预期收益折算成的现值；能够对资产未来收益进行合理预测；能够对与资产未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

由于被评估单位没有对本次评估的设备的收益单独计量，因此无法采用收益法评估。

市场法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估思路。

本次评估对部分在市场上可以了解到同类设备二手价的我们直接采用市价法评估；对市场上二手设备的成交案例信息不够充分，无法采用市场法评估的设备，我们只能采用成本法评估。

成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后确定委估对象价值的方法。经现场勘察，委估的在用设备基准日时能够正常工作，

运行良好，基准日时尚不存在超额运营成本。委估设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原用途持续正常使用，故评估中也未考虑经济性贬值。

考虑了上述因素后，评估值的计算公式简化为：

$$\begin{aligned} \text{设备评估值} &= \text{设备重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{设备重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率}) \times (1 - \text{功能性贬值率}) \times (1 - \text{经济性贬值率}) \\ &= \text{设备重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率}) \\ &= \text{设备重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

1) 重置成本的确定

① 电子设备

电子设备的重置成本由购置价（扣除增值税）、运杂费、安装调试费等组成。对不需安装销售商直接送货上门的电子设备，以扣除增值税后的购置价作为重置成本。

根据财税[2008]170号，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣，因此本次委估资产重置成本中不含增值税。

② 车辆

主要通过汽车之家网站询价取价，以其现行购置价格，考虑车辆购置税、其他费用等确定重置成本。

2) 综合成新率的确定

① 电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率，通过已使用年限和尚可使用年限计算年限成新率。

成新率的计算公式如下：

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

②车辆

根据《资产评估常用数据与参数手册》和国家商务部、发改委、公安部、环境保护部四部委出台的《机动车强制报废标准规定》（2012年），结合其实际行驶里程和工作年限，计算出年限成新率和里程成新率，取其二者中较低者；再结合现场勘察确定综合成新率，现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min（年限成新率，里程成新率）×40%+勘察成新率×60%

通过现场勘察设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造情况等，再参考其历史状况和经济使用年限，按年限法确定成新率。

3) 设备评估值的确定

设备评估值=重置成本×综合成新率

（4）关于在建工程的评估

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，并且对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况。

经核实，我们认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，但考虑到委估在建工程因各种原因造成其实际工期较正常工期更长，故按核实后的实际支付金额并考虑相应资金成本计算评估值。即公式如下：

在建工程—土建工程的评估值=核实后的实际支付金额+资金成本

其中对资金成本，评估人员按合理工期对应的评估基准日贷款利率进行了重新计算。

（5）关于无形资产-土地使用权的评估

土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

委评宗地位于奉贤区洪庙镇 11 街，评估人员在对委评宗地进行实地勘察和类似用

地调查后，在同一供需圈内相邻地区或类似区域内能搜集到不少与委评宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易案例，故可采用市场比较法对其进行评估。市场比较法，是根据替代原则，将委评土地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出委评土地评估基准日地价的方法。其评估公式为：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中，PD—委评宗地价格；

PB—比较案例宗地交易价格；

A—交易情况修正系数，为委评宗地交易情况指数与比较案例交易情况指数之比；

B—交易日期修正系数，为委评宗地评估基准日地价指数与比较案例交易日期地价指数之比；

D—区域因素修正系数，为委评宗地区域因素条件指数与比较案例区域因素条件指数之比；

E—个别因素修正系数，为委评宗地区域个别条件指数与比较案例个别因素条件指数之比

(6) 关于其他非流动资产的评估

对于其他非流动资产，评估人员查阅了相关的合同、发票及凭证等资料，按核实后的值作为评估值。

(7) 关于负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

在委托方启动本评估项目并正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估

机构后，我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估基准日、评估收费、评估范围和评估对象等具体事宜。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目资产分布、经营现状、是否有长期投资等特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2021年2月4日至2021年2月8日。

1、资产清查过程如下：

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

（2）评估人员审查各类资产评估清查明细表，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，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

（3）依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

（4）收集委估资产的产权归属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，并对评估范围内的重大资产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（5）请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款等进行函证。

2、现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- (1) 了解企业的资本结构、人员规模和结构、年销售额；
- (2) 了解企业市场地位，企业在行业中的地位，主要客户、企业所占市场份额等；
- (3) 了解企业债权、债务及回收情况；
- (4) 了解企业的产品构成情况；
- (5) 了解企业的税收及其他优惠政策。

(四) 评定估算、汇总阶段

2021年2月6日至2021年2月8日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

(五) 内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

(一) 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

(二) 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；

(三) 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

(四) 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；

(五) 假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法

持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

(六) 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

(七) 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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对资产价格的影响；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，上海澳展投资咨询有限公司在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的资产总额账面价值 628,764,144.89 元，评估值 840,764,563.50 元，评估增值 212,000,418.61 元，增值率 33.72%；负债总额账面价值 650,866,059.97 元，评估值 650,866,059.97 元，评估增值 0.00 元，无增减值；净资产账面价值-22,101,915.08 元，评估值 189,898,503.53 元，评估增值 212,000,418.61 元，增值率 959.19%，评估值大写：壹亿捌仟玖佰捌拾玖万捌仟伍佰零叁元伍角叁分。具体评估结果如下表所示（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	1,735.97	1,735.97	-	-
非流动资产	61,140.44	82,340.48	21,200.04	34.67
其中：长期股权投资	50.00	-1,081.77	-1,131.77	-2,263.54
固定资产	1.51	15.03	13.52	895.36
在建工程	50,774.20	51,568.64	794.44	1.56
无形资产	10,304.45	31,828.30	21,523.85	208.88
其他非流动资产	10.28	10.28	-	-
资产合计	62,876.41	84,076.46	21,200.05	33.72
流动负债	65,086.61	65,086.61	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	65,086.61	65,086.61	-	-
净资产（所有者权益）	-2,210.19	18,989.85	21,200.04	959.20

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

2、评估结果与账面值比较增减原因分析：

- ①评估中长期股权投资因采用资产基础法评估而形成的评估减值；
- ②评估中设备经济使用年限比公司现行的资产折旧年限长形成的评估增值；
- ③评估中在建工程因计算资金成本而形成的评估增值；

④评估中无形资产因土地价格上涨而形成的评估增值。

十一、特别事项说明

(一) 在评估过程中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估算的有关事项：

1、大华会计师事务所（特殊普通合伙）以 2020 年 10 月 31 日为审计截止日对上海澳展投资咨询有限公司进行了审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（大华审专字（2021）第 001521 号），上海澳展投资咨询有限公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据。

2、至评估基准日，上海澳展投资咨询有限公司在建工程尚在建设中，被评估单位尚未申请和取得办学许可资质。

3、至评估基准日，上海澳展投资咨询有限公司教育用地（证号为：沪房地奉字（2013）第 009609 号）未按土地出让合同及其补充协议约定期限竣工，存在被有权机关给予警告、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚的风险。经测算，截止评估基准日土地违约金为 174,310,589.90 元，评估人员与项目所在地政府部门的相关领导访谈后未得到明确回复，同时企业未收到相关罚款通知书。经过现场考察后，评估人员认为上海澳展投资咨询有限公司被收取违约金的可能性较低，因此将上海澳展投资咨询有限公司教育用地（证号为：沪房地奉字（2013）第 009609 号）的所涉及到的违约金罚款从其市场价值影响因素中予以剔除。

(二) 本次仅对股东全部权益价值发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(三) 被评估单位在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(五) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

(六) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

(四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估结论使用有效期为一年，自 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 当政策调整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、评估报告日

本评估报告日为 2021 年 2 月 8 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年二月八日

上海众华资产评估有限公司
Shanghai Zhonghua Assets Appraisal Co., Ltd

评估报告附件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 1、被评估单位基准日审计报告;
- 2、委托人和被评估单位法人营业执照;
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 4、委托人和被评估单位的承诺函;
- 5、上海众华资产评估有限公司在上海市财政局备案公告;
- 6、上海众华资产评估有限公司营业执照;
- 7、本项目评估人员资质证书。