

本资产评估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  
所涉及的昆山新南洋教育发展有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告

银信评报字（2020）沪第 1694 号

银信资产评估有限公司

2021 年 2 月 26 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： 3131020026202100311

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  
及的昆山新南洋教育发展有限公司股东全部权益  
价值评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2020）沪第1694号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张萍(资产评估师)、朱悦(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

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	19
附 件 .....	20



## 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、行政法规规定及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、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。

九、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。



上海交大教育（集团）有限公司拟股权转让  
所涉及的昆山新南洋教育发展有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告

银信评报字（2020）沪第 1694 号

摘 要

- 一、项目名称：上海交大教育（集团）有限公司拟股权转让所涉及的昆山新南洋教育发展有限公司股东全部权益价值评估项目
- 二、委托人：上海交大教育（集团）有限公司
- 三、其他资产评估报告使用人：
- （1）被评估单位的股东会、董事会；
  - （2）工商行政管理机关
  - （3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人
- 四、被评估单位：昆山新南洋教育发展有限公司
- 五、评估目的：股权转让
- 六、经济行为：上海交大教育（集团）有限公司拟转让其持有的昆山新南洋教育发展有限公司的股权
- 七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值
- 八、评估范围：被评估单位截至评估基准日经审计审定的账面全部资产 57,698,685.38 元和负债 851,496.17 元，以及账外无形资产合同权益
- 九、价值类型：市场价值
- 十、评估基准日：2020 年 10 月 31 日
- 十一、评估方法：资产基础法
- 十二、评估结论：经采用资产基础法评估，在评估基准日 2020 年 10 月 31 日，在被评估单位持续经营及本报告所列假设和限定条件下，股东全部权益价值评估值为



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

9,867.66 万元（人民币大写：玖仟捌佰陆拾柒万陆仟陆佰元整），相比报表股东全部权益价值 5,684.72 万元增值 4,182.94 万元，增值率 73.58%。

### 十三、评估结论使用有效期：

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 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 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。

### 十四、特别事项说明：

1、纳入评估范围内的房屋建筑物，建筑物的建筑面积根据产权证确定，无产权证建筑物的建筑面积由被评估单位根据测量后提供，部分构筑物的工程量，由被评估单位根据测量后提供。

2、被评估单位原名昆山上海交大教育发展有限公司，2015 年 12 月更名为昆山新南洋教育发展有限公司；截止至评估基准日，其房屋所有权证上的所有人及国有土地使用证上的土地权利人名称仍为昆山上海交大教育发展有限公司，未做公司名称变更。

3、根据上海交大教育（集团）有限公司和昆山新南洋教育发展有限公司签订的《昆山上交南洋学校举办者变更协议》以及上海交大教育（集团）有限公司 2020 年 8 月 24 日股东会决议，由昆山新南洋教育发展有限公司接替上海交大教育（集团）有限公司举办昆山上交南洋学校，于评估基准日，相关转让款项已支付完成，昆山新南洋教育发展有限公司账面列示其他非流动资产-对昆山上交南洋学校出资款人民币 200.00 万元。截止至本评估报告出具日，上述变更事项正在相关部门办理中。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

上海交大教育（集团）有限公司拟股权转让  
所涉及的昆山新南洋教育发展有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告

银信评报字（2020）沪第 1694 号

正文

上海交大教育（集团）有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，对上海交大教育（集团）有限公司拟股权转让行为涉及的昆山新南洋教育发展有限公司股东全部权益在 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

1、委托人名称：上海交大教育（集团）有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91310000631557390W	名称	上海交大教育（集团）有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	吴竹平
注册资本	人民币 15000.0000 万元整	成立日期	1999 年 08 月 04 日
住所	上海市番禺路 667 号三楼 A 座		
营业期限自	1999 年 08 月 04 日	营业期限至	不约定期限
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】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位的股东会、董事会；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

### (三) 被评估单位

#### 1、被评估单位概况

被评估单位名称：昆山新南洋教育发展有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91320583733330445J	名称	昆山新南洋教育发展有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)	法定代表人	陈笠
注册资本	6000 万元整	成立日期	2001 年 12 月 10 日
住所	陆家镇新开河路名湖花园 28 号		
营业期限自	2001 年 12 月 10 日	营业期限至	2021 年 10 月 31 日
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；应用软件的研究与开发；教育产业投资；教育及教育产业领域内的技术服务；文教用品及教学设备的销售。(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)		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

#### 2、被评估单位股权结构及历史沿革

昆山新南洋教育发展有限公司成立于 2001 年 12 月，原名昆山上海交大教育发展有限公司，2015 年 12 月更名为昆山新南洋教育发展有限公司；截至评估基准日，股东及股权结构如下：

投资者名称	币种	认缴资本(万元)	实缴资本(万元)	投资比例
上海交大教育(集团)有限公司	人民币	6,000.00	6,000.00	100.00%
合计		6,000.00	6,000.00	100.00

#### 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2019.12.31	2020.10.31
资产合计	58,878,283.01	57,698,685.38
负债合计	821,222.61	851,496.17
所有者权益合计	58,057,060.40	56,847,189.21

被评估单位近年经营状况见下表：

单位：元

项目\年份	2019 年	2020 年 1-10 月
一、营业总收入	1,168,571.33	1,173,190.20
二、营业总成本	1,207,473.20	1,003,566.94
其中：营业成本	1,203,628.47	1,006,022.28
营业税金及附加	1,500.93	500.31
销售费用		
管理费用	3,796.00	





银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

研发费用		
财务费用	-1,452.20	-2,955.65
加：公允价值变动收益		
投资收益(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
其他收益		
信用减值损失(损失以“-”号填列)		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-181.42	-1,359,302.65
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润	-39,083.29	-1,189,679.39
加：营业外收入		
减：营业外支出		20,191.80
四、利润总额	-39,083.29	-1,209,871.19
减：所得税费用		
五、净利润	-39,083.29	-1,209,871.19

上述数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（众环审字（2020）230080号）。

被评估单位执行《企业会计准则》；被评估单位为小规模纳税人，增值税适用3%的征收率；企业所得税率25%。

#### 4、被评估单位经营管理状况概述

昆山新南洋教育发展有限公司注册资本6000万，下属校区昆山上交南洋学校是一所初、高中一贯制的全日制、寄宿制民办学校。学校占地86亩，建筑面积31000余平方米；有可供1200名学生住宿的宿舍楼、餐厅。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位的控股股东。

## 二、评估目的

上海交大教育（集团）有限公司拟转让其持有的昆山新南洋教育发展有限公司股权，需对所涉及的昆山新南洋教育发展有限公司股东全部权益价值进行评估，提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是昆山新南洋教育发展有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

评估范围是昆山新南洋教育发展有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	15,958,085.97 元
非流动资产账面金额：	41,740,599.41 元
其中：固定资产账面净额：	34,665,937.13 元
无形资产账面净额：	5,074,662.28 元
其他非流动资产账面金额：	2,000,000.00 元
资产合计账面金额：	57,698,685.38 元
流动负债账面金额：	851,496.17 元
非流动负债账面金额：	0.00 元
负债合计账面金额：	851,496.17 元
所有者权益账面金额：	56,847,189.21 元

上述资产、负债摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（众环审字（2020）230080号）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

1、主要房屋建筑物情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	无	变电房	混合	2000年6月	150.52	11,361,326.76	6,374,027.29
2	昆房权证陆家字第121010285	食堂	钢混	2000年6月	6,270.92		
3	昆房权证陆家字第121010285	办公楼	混合	2000年2月	12,543.94	24,325,222.61	13,662,554.18
4	昆房权证陆家字第121010281	综合教学楼	钢混	2000年2月	9,416.06	12,668,108.83	7,626,373.79
5	昆房权证陆家字第121010281	教师公寓	混合	2000年2月	2,525.20	3,762,564.48	2,265,114.88
6	无	门卫	混合	2003年6月	90.00		
7		综合教学楼（补充）		2003.1.30		1,292,425.42	778,057.80
8		教师公寓（补充）		2003.1.30		357,310.78	215,105.38
9		学校二期建筑工程（补充）		2005.12.05		605,387.00	432,710.75
10		办公室维护保养		2010.12.31		2,020,000.00	1,523,416.77



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	合计	30,996.64	56,392,345.88	32,877,360.84
--	----	-----------	---------------	---------------

上述房屋所有权证上的所有人名称为昆山上海交大教育发展有限公司，未做公司名称变更。

## 2、主要构筑物情况如下：

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	面积、体积 (m2、m3)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	运动场	塑胶	2000/5/31	297.00		9,077.00	2,298,451.85	1,289,497.23
2	绿化		2000/5/31	50.00		14,351.92	249,449.00	139,947.72
3	污水处理(已做报废处理)		2000/5/31	220.00			416,761.20	233,815.23
	合计						2,964,662.05	1,663,260.18

纳入评估范围内的房屋建筑物，建筑物的建筑面积根据产权证确定，无产权证建筑物的建筑面积由被评估单位根据测量后提供，部分构筑物的工程量，由被评估单位根据测量后提供。

## 3、主要土地使用权情况如下：

序号	土地权证	坐落位置	土地面积 m <sup>2</sup>	使用期限至	账面价值(元)
1	昆国用(2002)字第 12001110073	昆山陆家镇 312 国道西侧 新开河北侧	39,791.90	2050/6/2	4,938,146.14
2	昆国用(2006)字第 12006110029	昆山陆家镇新开河路 2 号	13,000.00	2050/6/2	1,230,320.04
3	昆集用(2004)字第 22004110006	昆山陆家镇联谊路边	3,086.90	2051/4/8	205,170.75
	无形资产减值准备				1,298,974.65
	合计			55,878.80	5,074,662.28

上述国有土地使用证上的土地权利人名称为昆山上海交大教育发展有限公司，未做公司名称变更。

## 4、主要其他非流动资产情况如下：

内容或者名称	账面金额(元)	经营情况
对昆山上交南洋学校的出资	2,000,000.00	正常经营
合计	2,000,000.00	

另外，截止至评估基准日，被评估单位有账面未记录的无形资产一项，为合同权益，本次将其纳入评估范围。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，无其他表外资产及抵押、担保、诉讼等其他项权利。

## 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2020 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）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、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第二十三号）
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，2017 年 11 月 29 日修订）
- 5、《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 65 号，2011 年 10 月 28 日修订）
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）
- 7、《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）
- 8、《企业会计准则》（财政部令 33 号）
- 9、其他有关的法律、法规和规章制度。



## （二）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——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）
- 9、《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）
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38号）
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 12、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 16、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- 17、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
- 18、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

## （三）产权依据

- 1、委托人、被评估单位营业执照复印件
- 2、被评估单位公司章程、更名资料复印件
- 3、被评估单位房屋所有权证复印件（昆房权证陆家字第 121010281 号、昆房权证陆家字第 121010285 号）
- 4、被评估单位土地使用权证复印件（昆国用（2002）字第 12001110073 号、昆国用（2006）字第 12006110029 号、昆集用（2004）字第 22004110006 号）
- 5、被评估单位下属学校民办非企业单位登记证书、民办学校办学许可证、验资报告复印件
- 6、其他相关权证



#### （四） 取价依据

- 1、中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(众环审字(2020)230080号)
- 2、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社
- 3、建设部《关于发布〈全国统一建筑工程基础定额〉〈土建工程〉和〈全国统一建筑工程预算工程量计算规则〉的通知》(建标[1995]736号)
- 4、江苏省昆山地区目前执行的《建筑工程基础定额和建筑工程补充预算定额》
- 5、江苏省昆山地区目前执行的《建筑安装工程费率表》
- 6、江苏省昆山地区典型工程造价指标
- 7、江苏省昆山地区建筑材料价格信息资料
- 8、江苏省昆山地区基准地价及调整体系
- 9、江苏省昆山地区公开招拍挂市场信息
- 10、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》
- 11、评估基准日市场其他有关价格信息资料
- 12、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
- 13、委托评估的各类资产和负债评估明细表
- 14、经实地盘点核实后填写的委估资产清单
- 15、评估基准日市场有关价格信息资料
- 16、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料

#### 七、评估方法

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，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。



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。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，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，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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，计算适当的价值比率，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，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

#### （一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，被评估单位主要收入来源为其他业务收入，且近几年均处于亏损状态，不具备采用收益法评估的条件。

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。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行。

#### （二）资产基础法介绍

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到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

##### （1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，银行存款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，确定评估值。

(2) 其他应收款的评估

其他应收款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

(3) 固定资产的评估

房屋建（构）筑物和设备按重置成本法进行评估。

(4) 无形资产的评估

无形资产-土地使用权按市场法进行评估。无形资产-合同权益按收益法进行评估。

(5) 其他非流动资产的评估

其他非流动资产为拨付给昆山上交南洋学校的开办资金，由于昆山上交南洋学校是民办非企业单位，故其他非流动资产按账面值列示。

(6) 流动负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，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）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。

#### （七）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）基础性假设

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。

### （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。

#### （四）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）评估结论

在评估基准日 2020 年 10 月 31 日，昆山新南洋教育发展有限公司经审计后的总资产价值 5,769.87 万元，总负债 85.15 万元，所有者权益价值 5,684.72 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 9,952.32 万元，总负债 84.65 万元，股东全部权益价值 9,867.66 万元(人民币大写：玖仟捌佰陆拾柒万陆仟陆佰元整)，评估增值 4,182.94 万元，增值率 73.58%。

### 资产评估结果汇总表



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

评估基准日：2020年10月31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%
流动资产	1,595.81	1,602.06	6.25	0.39
非流动资产	4,174.06	8,350.26	4,176.20	100.05
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	3,466.59	4,553.76	1,087.17	31.36
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	507.47	3,596.50	3,089.03	608.71
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产	200.00	200.00		
资产总计	5,769.87	9,952.32	4,182.45	72.49
流动负债	85.15	84.65	-0.50	-0.59
非流动负债				
负债总计	85.15	84.65	-0.50	-0.59
所有者权益（或股东权益）	5,684.72	9,867.66	4,182.94	73.58

评估结论的详细情况见评估明细表。

## （二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。



## 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，未考虑控股权对评估结论的影响。

(五) 纳入评估范围内的房屋建筑物，建筑物的建筑面积根据产权证确定，无产权证建筑物的建筑面积由被评估单位根据测量后提供，部分构筑物的工程量，由被评估单位根据测量后提供。

(六) 被评估单位原名昆山上海交大教育发展有限公司，2015年12月更名为昆山新南洋教育发展有限公司；截止至评估基准日，其房屋所有权证上的所有人及国有土地使用证上的土地权利人名称仍为昆山上海交大教育发展有限公司，未做公司名称变更。

(七) 根据上海交大教育（集团）有限公司和昆山新南洋教育发展有限公司签订的《昆山上交南洋学校举办者变更协议》以及上海交大教育（集团）有限公司2020年8月24日股东会决议，由昆山新南洋教育发展有限公司接替上海交大教育（集团）有限公司举办昆山上交南洋学校，于评估基准日，相关转让款项已支付完成，昆山新南洋教育发展有限公司账面列示其他非流动资产-对昆山上交南洋学校出资款人民币200.00万元。截止至本评估报告出具日，上述变更事项正在相关部门办理中。

(八) 本次对相关资产的评估值皆为含税价值。

(九) 本次评估结果对评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期



后重大事项对评估结论以及本次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、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。

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对其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2020年10月31日至2021年10月30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

本资产评估报告日为2021年2月26日。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



银信资产评估有限公司

资产评估师：张萍



资产评估师：朱悦



2021年2月26日



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## 附件

- 1、 委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 2、 被评估单位公司章程、更名资料复印件；
- 3、 被评估单位审计报告复印件（众环审字（2020）230080号）；
- 4、 被评估单位房屋所有权证复印件（昆房权证陆家字第121010281号、昆房权证陆家字第121010285号）；
- 5、 被评估单位土地使用权证复印件（昆国用（2002）字第12001110073号、昆国用（2006）字第12006110029号、昆集用（2004）字第22004110006号）；
- 6、 被评估单位下属学校民办非企业单位登记证书、民办学校办学许可证、验资报告复印件；
- 7、 委托人承诺函原件；
- 8、 被评估单位承诺函原件；
- 9、 资产评估师的承诺函原件；
- 10、 资产评估机构资格证书复印件；
- 11、 评估人员资质证书复印件；
- 12、 资产评估机构企业法人营业执照复印件。