

宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）  
和中教未来国际教育科技（北京）有限公司拟现金收购  
布朗时代（北京）教育投资有限公司股权所涉及的  
布朗时代（北京）教育投资有限公司股东全部权益价值  
**评估报告**

银信评报字[2016]沪第 1250 号

银信资产评估有限公司

2017 年 4 月 28 日

# 目 录

评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	4
一、委托方、被评估单位概况 .....	4
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	18
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	21
十一、特别事项说明 .....	23
十二、评估报告使用限制说明 .....	25
十三、评估报告日 .....	26
附 件 .....	27



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

## 评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营及盈利预测情况由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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；我们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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的市场价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）  
和中教未来国际教育科技（北京）有限公司拟现金收购  
布朗时代（北京）教育投资有限公司股权所涉及的  
布朗时代（北京）教育投资有限公司股东全部权益价值  
评估报告

银信评报字[2016]沪第 1250 号

摘 要

一、项目名称：宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）和中教未来国际教育科技（北京）有限公司拟现金收购布朗时代（北京）教育投资有限公司股权所涉及的布朗时代（北京）教育投资有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）和中教未来国际教育科技（北京）有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位股东以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方

四、被评估单位：布朗时代（北京）教育投资有限公司

五、评估目的：宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）和中教未来国际教育科技（北京）有限公司拟现金收购布朗时代（北京）教育投资有限公司股权

六、经济行为：宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）和中教未来国际教育科技（北京）有限公司拟现金收购布朗时代（北京）教育投资有限公司股权所涉及的布朗时代（北京）教育投资有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据

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所拥有的审计后全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2016年12月31日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

在评估基准日2016年12月31日，在本报告所列假设和限定条件下，布朗时代（北京）教育投资有限公司经审计后净资产（备考合并口径）账面值-291.08万元，收益法评估值为15,360.00万元，增值额15,651.08万元。

### 十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）和中教未来国际教育科技有限公司拟现金收购布朗时代（北京）教育投资有限公司股权之经济行为有效，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2016年12月31日至2017年12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

本项目涉及披露的特别事项，详见本评估报告正文。

以上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解释评估结论，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  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）  
和中教未来国际教育科技（北京）有限公司拟现金收购  
布朗时代（北京）教育投资有限公司股权所涉及的  
布朗时代（北京）教育投资有限公司股东全部权益价值  
评估报告

银信评报字[2016]沪第 1250 号

正 文

宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）  
和中教未来国际教育科技（北京）有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）和中教未来国际教育科技（北京）有限公司拟现金收购布朗时代（北京）教育投资有限公司股权之经济行为所涉及的布朗时代（北京）教育投资有限公司股东全部权益价值在 2016 年 12 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、委托方、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方概况

委托方一名称：宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）

企业统一信用代码证：91330201MA28363Q2K

主要经营场所：宁波高新区星海北路 35 号 009 幢 16-1-41

执行事务合伙人：方旺福

类 型：有限合伙企业

经营范围：股权投资；项目投资；资产管理；投资管理；投资咨询（未经金融等



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。（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）

成立日期：2016年12月06日

经营期限：2016年12月06日至长期

**委托方二名称：**中教未来国际教育科技（北京）有限公司

企业统一信用代码证：9111010878864672X6

住所：北京市海淀区交大东路66号院2号楼305室

法定代表人：吴井军

类 型：其他有限责任公司

注册资本：1000万元

经营范围：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术培训；计算机系统服务；教育咨询；声乐培训；舞蹈培训；翻译服务；企业管理咨询；经济贸易咨询；企业策划、设计；公共关系服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期：2006年04月17日

经营期限：2006年04月17日至2026年04月16日

## 2、其他评估报告使用者

被评估单位股东以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

### （二）被评估单位

被评估单位名称：布朗时代（北京）教育投资有限公司

企业统一信用代码证：91110108742617640B

注册住所：北京市海淀区中关村北大街123号华腾科技大厦461室

法定代表人：马驰

注册资本：2000万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：投资管理；投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

失或者承诺投资本金不收损失或承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

成立日期：2002年09月18日

经营期限：2002年09月18日至2052年09月17日

### 委托方和被评估单位之间的关系

宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）和中教未来国际教育科技（北京）有限公司与布朗时代（北京）教育投资有限公司为收购和被收购关系。

## 2、被评估单位股权结构及历史沿革

布朗时代（北京）教育投资有限公司（原公司名称为北京博雅时代教育投资有限公司），系由北京裕林兴业科技投资有限公司、北京北大资源科技有限公司、王伟、马驰、常青、肖祖刚共同出资组建的有限责任公司，成立于2002年9月18日，设立时注册资本为人民币2,000万元，其中北京裕林兴业科技投资有限公司认缴人民币1,440万元，占注册资本的72%，北京北大资源科技有限公司认缴人民币520万元，占注册资本的26%，王伟认缴人民币10万元，占注册资本的0.5%，马驰认缴人民币10万元，占注册资本的0.5%，常青认缴人民币10万元，占注册资本的0.5%，肖祖刚认缴人民币10万元，占注册资本的0.5%。成立时股东及持股比例情况如下：

金额单位：人民币万元

名称	认缴额	认缴比例（%）
北京裕林兴业科技投资有限公司	1,440.00	72%
北京北大资源科技有限公司	520.00	26%
王伟	10.00	0.5%
马驰	10.00	0.5%
常青	10.00	0.5%
肖祖刚	10.00	0.5%
合计	2,000.00	100.00%

本次出资业经中龙会计师事务所有限责任公司验证，并出具“中龙验字(2002)第037号”《验资报告》。

被评估单位成立到评估基准日，经历了多次股权转让。截止评估基准日被评估单位股东及持股比例情况如下：





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

金额单位：人民币万元

名称	认缴额	认缴额比例
宁波高新区育维德科技发展有限公司	2,000.00	100.00%
合计	2,000.00	100.00%

布朗时代（北京）教育投资有限公司于2017年1月25日变更公司名称，原名为北京博雅时代教育投资有限公司。

### 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位评估基准日资产负债（母公司口径）情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2016年12月31日
总资产	52,934,625.56
负债	29,365,814.65
所有者权益	23,568,810.91

被评估单位评估基准日经营状况（母公司口径）见下表：

金额单位：人民币元

项目	2016年
一、营业收入	11,796,116.49
减：营业成本	-
营业税金及附加	43,799.21
销售费用	
管理费用	1,814,066.89
财务费用	-14,418.54
资产减值损失	-26,920.88
加：投资收益	
二、营业利润	9,979,589.81
加：营业外收入	145.63
减：营业外支出	51,376.21
三、利润总额	9,928,359.23
减：所得税费用	2,570,504.53
四、净利润	7,357,854.70

被评估单位评估基准日备考资产负债表（合并口径）情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2016年12月31日
----	-------------



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

项目	2016年12月31日
总资产	50,566,590.18
负债	53,477,430.15
所有者权益	-2,910,839.97
其中：少数股东权益	0.00
归属于母公司所有者权益	-2,910,839.97

被评估单位评估基准日备考利润表（合并口径）情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2016年
一、营业收入	85,612,757.38
减：营业成本	43,552,169.23
营业税金及附加	46,180.71
销售费用	
管理费用	35,062,279.38
财务费用	-168,612.16
资产减值损失	43,072.38
加：投资收益	
二、营业利润	7,077,667.84
加：营业外收入	1,129,778.28
减：营业外支出	536,914.37
三、利润总额	7,670,531.75
减：所得税费用	3,502,550.08
四、净利润	4,167,981.67

上表 2016 年财务数据均摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所，审计报告文号为“瑞华浙专审字[2017]33100001号”。

审计纳入合并范围的公司包括子公司以及被委托代管的园区，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面价值
1	广州市增城区新康小学	100%	4,054,598.40	4,054,598.40
2	广州市增城区布朗幼儿园	100%	1,544,400.00	1,544,400.00
3	北京市大兴区布朗幼儿园	100%	800,000.00	800,000.00
4	北京市海淀区布朗幼儿园	100%	2,000,000.00	2,000,000.00
5	海口市布朗幼儿园	100%	200,000.00	200,000.00
6	海南成育教育管理有限责任公司	100%	2,000,000.00	2,000,000.00



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

7	重庆南岸布朗幼儿园	100%	300,000.00	300,000.00
8	天津市武清区布朗幼儿园	100%	1,500,000.00	1,500,000.00
合计			12,398,998.40	12,398,998.40

序号	被委托代管园区	委托方
1	北京市丰台区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
2	大同市城区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
3	大同市城区布朗幼儿园泰昌园	优优龙（北京）国际教育科技有限公司
4	大同市城区布朗幼儿园魏都 D 园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
5	南京市浦口区北江豪庭布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
6	石家庄市长安区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
7	天津市开发区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司

基准日被委托代管园区产权归布朗乐童（北京）教育咨询有限公司、优优龙（北京）国际教育科技有限公司等公司所有，基准日日后被委托代管园区的产权将转为布朗时代（北京）教育投资有限公司。截止评估报告日，已有大同市城区布朗幼儿园、大同市城区布朗幼儿园泰昌园、天津开发区布朗幼儿园的产权转到布朗时代（北京）教育投资有限公司名下。

备考合并资产负债表中未并表的园区为北京丰台区布朗幼儿园金泰国际园和北京市布朗幼儿园蓝调国际园，备考合并利润表中的收入含对北京丰台区布朗幼儿园金泰国际园和北京市布朗幼儿园蓝调国际园收取的 10,097,087.37 元管理费。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，主要税种和税率情况如下：

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	按应纳税营业收入计缴	3
营业税	按应税营业额计缴营业税	3
城市维护建设税	按应缴纳的流转税计缴	7
教育费附加	按应缴纳的流转税计缴	3
地方教育附加	按应缴纳的流转税计缴	2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25、20

被评估单位从事的托儿所、幼儿园育养服务的收入，原先计缴营业税。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）相关规定，被评估单位从事托儿所、幼儿园育养服务的收入，自 2016 年 5 月 1 日起改为征收增值税。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

税[2016]36号)相关规定,从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。被评估单位下属幼儿园及小学享受上述税收优惠政策。

根据小型微利企业所得税优惠政策,符合条件的小微企业减按 20%的税率缴纳企业所得税。自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日,对年应纳税所得额低于 20 万元(含 20 万元)的小微企业,其所得减按 50%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。自 2015 年 10 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日,对年应纳税所得额在 20 万元到 30 万元(含 30 万元)之间的小微企业,其所得减按 50%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。天津市开发区布朗幼儿园享受上述优惠政策。

## 二、评估目的

宁波翰材教育产业股权投资中心(有限合伙)和中教未来国际教育科技(北京)有限公司拟现金收购布朗时代(北京)教育投资有限公司股权,需对所涉及的布朗时代(北京)教育投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估,并提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。母公司财务数据具体为:

流动资产账面金额:	40,382,277.16 元
长期股权投资账面金额:	12,398,998.40 元
固定资产账面金额:	153,350.00 元
资产合计账面金额:	52,934,625.56 元
流动负债账面金额:	29,365,814.65 元
负债合计账面金额:	29,365,814.65 元
净 资 产 账 面 金 额:	23,568,810.91 元

上述资产、负债已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所进行审计并出具了“瑞华浙专审字[2017]33100001号”《审计报告》。

(一)长期股权投资概况如下:

金额单位:人民币元



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面价值
1	广州市增城区新康小学	100%	4,054,598.40	4,054,598.40
2	广州市增城区布朗幼儿园	100%	1,544,400.00	1,544,400.00
3	北京市大兴区布朗幼儿园	100%	800,000.00	800,000.00
4	北京市海淀区布朗幼儿园	100%	2,000,000.00	2,000,000.00
5	海口市布朗幼儿园	100%	200,000.00	200,000.00
6	海南成育教育管理有限责任公司	100%	2,000,000.00	2,000,000.00
7	重庆南岸布朗幼儿园	100%	300,000.00	300,000.00
8	天津市武清区布朗幼儿园	100%	1,500,000.00	1,500,000.00
	合计		12,398,998.40	12,398,998.40

(二) 被委托代管的园区概况如下：

序号	被委托代管园区	委托方
1	北京市丰台区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
2	大同市城区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
3	大同市城区布朗幼儿园泰昌园	优优龙（北京）国际教育科技有限公司
4	大同市城区布朗幼儿园魏都D园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
5	南京市浦口区北江豪庭布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
6	石家庄市长安区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
7	天津市开发区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司

基准日被委托代管园区产权归布朗乐童（北京）教育咨询有限公司、优优龙（北京）国际教育科技有限公司等公司所有，基准日日后被委托代管园区的产权将转为布朗时代（北京）教育投资有限公司。截止评估报告日，已有大同市城区布朗幼儿园、大同市城区布朗幼儿园泰昌园、天津开发区布朗幼儿园的产权转到布朗时代（北京）教育投资有限公司名下。

(三) 其他实物资产概况如下：

项目	账面金额（元）	数量	现状、特点
运输设备	150,000.00	1项	账实相符，正常使用
电子设备	3,350.00	1项	账实相符，正常使用
合计	153,350.00	1项	账实相符，正常使用

被评估单位目前主要办公场所位于北京市海淀区中关村北大街123号华腾科技大厦461室，系租赁房产，截止评估基准日房租已结清，不在本次评估范围内。

除上述情况外，被评估单位无其他账外有形及无形资产，无其他抵押担保情况。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

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。



#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

评估基准日 2016 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方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。

2、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）经济行为文件

1、宁波翰材教育产业股权投资中心（有限合伙）《合伙人会议决议》以及中教未来国际教育科技(北京)有限公司《第一届董事会第六次会议决议》。

##### （二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号，2013 年修订）；

2、《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；

3、《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 108 号）；

4、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；

6、《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）；

7、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；

8、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016 年第 46 号）；



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

- 9、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发(1992)36号)；
- 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年国务院国资委第12号令)；
- 11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274号)；
- 12、《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令2008年第5号)；
- 13、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令)；
- 14、《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)

15、其他有关的法律、法规和规章制度。

#### (二) 评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估准则—利用专家工作；
- 3、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 4、职业道德准则—独立性；
- 5、资产评估准则—评估报告；
- 6、资产评估准则—机器设备；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、资产评估准则—无形资产；
- 9、资产评估准则—评估程序；
- 10、资产评估准则—工作底稿；
- 11、资产评估准则—业务约定书；
- 12、资产评估准则—企业价值；
- 13、评估机构业务质量控制指南；
- 14、资产评估价值类型指导意见；
- 15、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 16、资产评估专家指引；
- 17、企业国有资产评估指南。

#### (四) 产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照；
- 2、北京伯仲行会计师事务所有限公司验资并出具的“京仲开验字[2010]0813J-K



号”《验资报告》复印件；

- 3、长期投资单位法人营业执照、公司章程以及托管协议等；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日贷款利率；
- 3、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所出具“瑞华浙专审字[2017]33100001号”《审计报告》；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、机械工业部机电产品价格信息中心2016年版《机电产品报价手册》；
- 6、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 7、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；
- 8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 9、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、被评估单位提供的可行性研究报告；
- 11、被评估单位提供的盈利预测表；
- 12、Ifind 资讯数据资料；
- 13、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。

资产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，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。

**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。

**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。





## （一）评估方法的选择

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。

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，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

被评估单位属于幼儿和少儿教育服务行业，在国内证券市场缺乏一定数量规模的相似上市公司，无法通过相关比率乘数的修正测算被评估单位的价值，不具备采用市场法评估的条件。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

## （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、预付账款、其他应收款的评估

预付账款、其他应收款的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、其他流动资产的评估

其他流动资产采用替代审核程序确认账面明细余额的真实性和准确性，在此基础上确定评估值。

### 4、长期股权投资的评估

长期股权投资评估值=评估基准日长期投资单位账面（评估）净资产×经核实的股权投资比例

对被评估单位持股比例 50%及以上的控股二级子公司采用资产基础法进行评估。

### 5、固定资产的评估

#### 5.1、房屋建筑物的评估



对于具有权证齐全、可比交易案例的房屋建筑物采用市场法进行评估，故本次房屋建筑物采用市场法进行评估。

## 5.2、机器设备的评估

对固定资产采用重置成本法评估，重置成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。成本法的数学表达式是：

评估值=重置全价×成新率

### (1) 重置全价的确定

纳入评估范围的设备主要为车辆、电子设备两大类，结合各类设备的合同签订方式、价格变化情况及价值构成情况，分别确定车辆及电子设备重置全价，具体如下：

#### 车辆重置全价的确定：

重置全价=设备购置价+车辆购置附加税-可抵扣增值税+其他费用

车辆购置附加税为不含税购置价的 10%；

可抵扣增值税为不含税购置价的 17%；

其他费用主要包括：验车费、固封费、拓钢印、车船税等，验车费、固封费、拓钢印、车船税一般为 500.00 元。

#### 电子设备重置全价的确定：

重置全价=设备购置价+运杂及安装调试费+其他费用（资金成本）

#### □设备购置价格的确定

设备购置价格的确定主要通过以下途径：

A、进行市场询价；

B、查询有关机器设备报价手册；

C、参考被评估单位近期同类设备的最新市场成交价格。

#### □运杂及安装调试费

运杂费根据资产占有单位所在地至设备购置地距离分析确定；安装调试费根据资产占有单位所在地人工工资水平分析确定。

#### □其他费用（资金成本）

根据委估各项设备资金占用时间结合银行贷款利率测算确定。

#### □增值税抵扣额的确定

根据“财税〔2008〕170号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税



并进行抵扣。被评估单位为小规模纳税人，增值税进项不能抵扣，故本次评估增值税进项不予抵扣。

#### □每项设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价

##### (2) 成新率的确定

对于电子办公设备的成新率一般采用使用年限法确定，计算公式为：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对车辆成新率的确定，严格按照发展改革委、公安部、环境保护部关于《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日起生效）的通知的新标准。根据《机动车强制报废标准规定》文件的规定，小、微型非营运载客汽车和大型非营运轿车行驶60万千米；评估采用的经济年限为10年，取里程成新率和年限成新率两者最小者为理论成新率，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

里程成新率=（规定行驶公里-已行驶公里）÷规定行驶公里×100%

年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）÷规定使用年限×100%

理论成新率=MIN(里程成新率，年限成新率)

综合成新率=技术测定成新率×60%+理论成新率×40%

##### (3) 评估值的确定

车辆评估值=重置全价×成新率

电子设备评估值=重置全价×成新率

#### 5、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

##### (三) 收益法介绍

收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业价值

D：评估对象的付息债务价值



$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的长期投资、非经营性资产及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ ：被评估单位未来第  $i$  年的预期收益（自由现金流量）

$r$ ：折现率

$n$ ：评估对象的未来预测期。

## 八、评估程序实施过程和情况

被评估单位接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、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）签订业务约定书

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，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后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，包括对实物资产进行必要



的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对非实物性资产进行必要的现场调查。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，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。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，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。

#### （六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

#### （七）经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

#### （八）盈利预测的复核

根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

#### （九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，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，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。



## 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：假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

### （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、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占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）预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营；

3、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

- 4、被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；
- 5、收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；
- 6、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；

7、本次评估中，北京丰台布朗幼儿园园区租赁合同一年一续签、海口市布朗幼儿园园区租赁合同于2018年8月31日到期、天津开发区布朗幼儿园园区租赁合同于2019年8月31日到期、北京市海淀区布朗幼儿园园区租赁合同于2019年12月31日到期、北京市丰台区布朗幼儿园金泰国际园租赁合同于2020年7月31日到期。评估预测基于未来年度园区租赁合同能够正常续签，不影响幼儿园的正常经营为前提。

#### （五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、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。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经采用资产基础法评估，在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，布朗时代（北京）教育投资有限公司经审计后（母公司口径）总资产 5,293.46 万元，总负债 2,936.58 万元，净资产 2,356.88 万元。采用资产基础法评估后（母公司口径）的总资产价值 5,418.68 万元，总负债 2,936.58 万元，净资产为 2,482.10 万元，净资产增值 125.22 万元，增值率为 5.31 %。

### 资产基础法评估结果汇总表

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	4,038.23	4,038.23	-	-
2 非流动资产	1,255.23	1,380.45	125.22	9.98
3 其中：长期股权投资	1,239.90	1,365.07	125.17	10.10



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
4 固定资产	15.34	15.39	0.05	0.33
5 资产总计	5,293.46	5,418.68	125.22	2.37
6 流动负债	2,936.58	2,936.58	-	-
7 负债合计	2,936.58	2,936.58	-	-
8 净资产（所有者权益）	2,356.88	2,482.10	125.22	5.31

评估结论详细情况见资产评估明细表。

## （二）收益法评估结论

布朗时代（北京）教育投资有限公司经审计后净资产（备考合并口径）账面值-291.08万元，收益法评估值为15,360.00万元，增值额15,651.08万元。

## （三）评估结论的选取

收益法评估结果为15,360.00万元，资产基础法评估结果为2,482.10万元，收益法评估结果高于资产基础法评估结果12,877.90万元。

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值。评估师经过对布朗时代（北京）教育投资有限公司财务状况的调查及历史经营业绩分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映布朗时代（北京）教育投资有限公司的所有者权益价值，因此选定以收益法评估结果作为最终评估结论。

布朗时代（北京）教育投资有限公司股东全部权益价值确定为15,360.00万元（大写：壹亿伍仟叁佰陆拾万元整）。

## （四）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、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、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、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) 被评估单位所列入评估范围的资产和负债业经审计并取得审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的。被评估单位承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

(二) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托方或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

(三) 企业存在的可能影响股权价值评估的瑕疵事项，在委托方及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) 被评估单位对被评估单位的股东权益只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响，也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，布朗时代（北京）教育投资有限公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(五) 布朗时代（北京）教育投资有限公司于 2017 年 1 月 25 日变更公司名称，原名为北京博雅时代教育投资有限公司。

2017 年 3 月 21 日，经大同市城区教育局审核同意，大同市城区布朗幼儿园的举办者由布朗乐童（北京）教育咨询有限公司变更为布朗时代（北京）教育投资有限公司。

2017 年 3 月 21 日，经大同市城区教育局审核同意，大同市城区布朗幼儿园泰昌园的举办者由优优龙（北京）国际教育科技有限公司变更为布朗时代（北京）教育投资有限公司。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

2017年3月16日，经天津经济技术开发区（南港工业区）管理委员会审核同意，天津开发区布朗幼儿园的举办者由北京中育时代教育管理咨询有限公司变更为布朗时代（北京）教育投资有限公司，开办资金变更为66万元。

（六）本次评估中，北京丰台布朗幼儿园园区租赁合同一年一续签、海口市布朗幼儿园园区租赁合同于2018年8月31日到期、天津开发区布朗幼儿园园区租赁合同于2019年8月31日到期、北京市海淀区布朗幼儿园园区租赁合同于2019年12月31日到期、北京金泰园园区租赁合同于2020年7月31日到期。评估预测基于未来年度园区租赁合同能够正常续签，不影响幼儿园的正常经营为前提；

（七）本次评估中，根据《委托代管协议》以及基准日后被委托代管的园区产权将转让给布朗时代（北京）教育投资有限公司，被委托代管的园区在基准日视同该公司所有。被委托的园区概况如下：

序号	被委托代管园区	委托方
1	北京市丰台区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
2	大同市城区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
3	大同市城区布朗幼儿园泰昌园	优优龙（北京）国际教育科技有限公司
4	大同市城区布朗幼儿园魏都D园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
5	南京市浦口区北江豪庭布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
6	石家庄市长安区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
7	天津市开发区布朗幼儿园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
8	北京丰台区布朗幼儿园金泰国际园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司
9	北京市布朗幼儿园蓝调国际园	布朗乐童（北京）教育咨询有限公司

（八）本评估报告评估结果未考虑基准日后被委托代管园区产权转让给布朗时代（北京）教育投资有限公司所需费用对评估值的影响。

（九）北京市布朗幼儿园蓝调国际园、北京市丰台区布朗幼儿园金泰国际园两个园区未经审计，备考的合并口径资产负债表未包含两个园区，备考的合并利润表收入包含对两个园区收取的10,097,087.37元管理费，因此本次评估资产基础法和收益法不包含这两个园区。根据委托管理协议，北京市布朗幼儿园蓝调国际园、北京市丰台区布朗幼儿园金泰国际园两个园区由布朗时代（北京）教育投资有限公司管理；同时基准日后被委托代管的两个园区产权将转让给布朗时代（北京）教育投资有限公司。本次评估估值不含两个园区不影响本次评估的交易目的。

（十）被评估单位承诺未来年度被委托园区的产权将转让到布朗时代（北京）教育投资有限公司名下，未来年度被委托园区的产权能否转让到布朗时代（北京）教育



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

投资有限公司名下以及产权纠纷问题与评估公司无关。

（十一）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任

（十二）本评估结果对与股权价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

（十三）本次评估所采用的盈利预测数据均由被评估单位提供，我们对盈利预测的可实现性不做保证，当未来实现的盈利与盈利预测数不相符时，股东全部权益价值也会发生相应变化，特提醒报告使用者关注该变化对交易价格的影响。

（十四）本评估结果未考虑控制权或者缺乏控制权对评估对象价值的影响，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

特别事项对评估结论可能产生的影响，本评估结论未考虑其影响，请报告使用者关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

### （二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得被评估单位的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

5、本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2016年12月31日至2017年12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、评估报告日

本评估报告日为2017年4月28日。

银信资产评估有限公司



中国资产评估师： 郑雷



中国资产评估师： 冯卡



2017年4月28日