

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让  
所涉及部分国有土地使用权市场价值  
资产评估报告**  
鲁正信评报字(2018)第 3008 号  
(本报告共一册)

**山东正源和信资产评估有限公司**  
**二〇一八年十一月十六日**

# 目 录

<b>声 明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告摘要</b> .....	<b>2</b>
<b>资产评估报告</b> .....	<b>5</b>
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人.....	5
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.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	16
十、评估结论及使用有效期.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	19
<b>附件目录</b> .....	<b>21</b>

# 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。

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。

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、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) 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。

**世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让  
所涉及部分国有土地使用权市场价值  
资产评估报告摘要**  
**鲁正信评报字(2018)第 3008 号**

山东正源和信资产评估有限公司接受世纪天鸿教育科技股份有限公司的委托，根据有关法律、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，采用基准地价修正法、市场比较法，按照必要的评估程序，对世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让所涉及的部分国有土地使用权在2018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) 评估目的

本次评估目的是对世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让所涉及部分国有土地使用权在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让所涉及部分国有土地使用权市场价值，评估范围是世纪天鸿教育科技股份有限公司拟转让的国有土地使用权。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是2018年10月31日。

(五) 评估方法

本次评估采用基准地价修正法、市场比较法对待估宗地进行评估，经分析两种方法测算结果，确定最终评估结论。

(六) 评估结论及使用有效期

1. 地价定义

本次国有土地使用权价格定义为：基准日2018年10月31日，土地用途为工业用地，土地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯）和宗地红线内“场地平整”，土地使用年期38.48年，正常市场状况和现状使用条件下的出让国有建设用地使用权价格。

## 2. 评估结论

本项目对评估对象分别采用了基准地价修正法和市场比较法进行测算，测算的结果分别为 562.71 元/平方米和 559.60 元/平方米。因为淄博市城区有完整的基准地价修正体系，评估对象位于城区基准地价范围内，且此次评估基准日与基准地价定义的基准日时间上距离较近，采用基准地价法计算出来的结果能比较客观的反映评估对象地价水平；又因市场比较法根据替代原则，选取与估价对象用途接近、交易类型相同、估价期日接近的已经发生了交易的类似土地案例，根据估价对象的情况据实进行了区域和个别因素修正，采用市场比较法计算出来的结果能比较客观的反映估价对象地价水平。因此确定以两种测算结果的算数平均值 561.16 元/平方米作为评估对象的最终评估价格，取整为 561 元/平方米。本次评估土地面积为 7,114.76 平方米，总地价为 3,991,380.00 元，大写：叁佰玖拾玖万壹仟叁佰捌拾元。

土地评估结果一览表

评估基准日的土地使用者	国有土地使用证编号	宗地位置	评估基准日的实际用途	评估设定的用途	评估基准日实际土地开发程度	评估设定的土地开发程度	土地使用年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(元)	备注
世纪天鸿教育科技股份有限公司	不动产权证书号：鲁(2018)淄博高新区不动产权第 0009616 号	淄博高新区金晶大道与高速交叉路口东南角	工业	工业	七通一平	七通一平	38.48	7114.76	561	3,991,380.00	

## 3. 评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、当地土地使用权市场未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，自资产评估基准日 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日有效。但当宏观经济、行业环境、当地土地市场未发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

### (七) 特别事项说明

1. 不动产登记证、企业营业执照等资料由委托人(产权持有单位)提供，委托人(产权持有单位)负责其真实性。评估对象区域位置图、评估对象照片、市场比较案例、基准地价等由现场评估人员现场踏勘取得。

2. 报告中有关评估对象的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门(或房地产

管理部门)核发的《不动产权证书》为准。

3. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费,在评估目的实现时,应由税务机关根据国家税法的规定据实征收,并由税法规定的纳税人承担,具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时,所有税费应以主管税务部门核定数字为准,主管税务部门核定金额与账面记载不符时,应据之调整评估结论。

4. 本次评估过程中未考虑不可预见、不可抗力等因素对国有土地使用权价格的影响。

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,并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让  
所涉及部分国有土地使用权市场价值  
资产评估报告**

**鲁正信评报字(2018)第 3008 号**

**世纪天鸿教育科技股份有限公司：**

山东正源和信资产评估有限公司接受世纪天鸿教育科技股份有限公司的委托，根据有关法律、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，采用采用基准地价修正法、市场比较法，按照必要的评估程序，对世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让所涉及的部分国有土地使用权在2018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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人**

**(一)委托人和产权持有单位简介**

本次评估的委托人和产权持有单位均为世纪天鸿教育科技股份有限公司(以下通称委托人)。

**1. 委托人工商登记信息**

名称：世纪天鸿教育科技股份有限公司

统一社会信用代码： 913703007618736234

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：淄博市高新区天鸿路9号

法定代表人：任志鸿

注册资本：壹亿肆仟零贰万伍仟元整

成立时间：2004年4月27日

营业期限：2004年4月27日至无固定期限

**2. 经营业务范围：**

经营范围：教育产品研发、销售；图书、报纸、期刊及电子出版物批发零售，网络发行；房屋租赁；电脑图文设计、制作；书刊项目设计、策划；版面设计；翻译服务；教育咨询服务；著作权代理；文化用品、办公用品的销售；纸制品销售；计算机软硬件及外部设备；计算机系统服务；基础软件服务；数据处理的研究、销售；电化教学设备、教学软件、电子产品的销售；教育信息咨询；设备租赁；计算机信息系统集成；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务和信息服务业务；互联网信息服务业务（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)。

## (二) 委托人与产权持有单位的关系

本项目委托人与产权持有单位均为世纪天鸿教育科技股份有限公司。

## (三) 评估报告使用人

1. 委托人：世纪天鸿教育科技股份有限公司。

2. 其他评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，资产评估委托合同没有约定其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

本次评估目的是对世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让所涉及部分国有土地使用权在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让的经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围概况

评估对象为世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让所涉及的部分国有土地使用权市场价值。

评估范围是世纪天鸿教育科技股份有限公司拟转让的国有土地使用权 7,114.76 平方米。具体如下：

本次评估对象为世纪天鸿教育科技股份有限公司取得的国有土地使用权，不动产权证书号：鲁(2018)淄博高新区不动产权第 0009616 号，证载土地使用权面积 7,114.76 平方米。位于淄博高新区金晶大道与高速交叉路口东南角，终止日期：2057 年 4 月 25 日，使用权类型为出让，土地用途为工业用地。土地四至：东至山东世纪天鸿文教科技股份有限公司，南至民祥北路，北至淄博华鸿物流有限公司，西至淄博华鸿物流有限公司。

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。

### (二) 土地取得情况介绍

委估土地使用权系世纪天鸿教育科技股份有限公司 2013 年 1 月通过合同协议从淄博华鸿物流有限公司受让取得，受让面积 60,272.20 平方米，协议受让地价为 32,294,400 元。纳入本次评估范围的土地使用权为其中的 7,114.76 平方米。

### (三) 土地登记状况

评估对象为世纪天鸿教育科技股份有限公司拟转让的国有土地使用权 7,114.76 平方米，根据委托人提供的《不动产权证书》，土地登记情况如下：



- (1)证号：鲁(2018)淄博高新区不动产权第 0009616 号；
- (2)权利人：世纪天鸿教育科技股份有限公司；
- (3)土地座落：淄博高新区金晶大道与高速交叉路口东南角；
- (4)宗地四至：根据《宗地图》，东至山东世纪天鸿文教科技股份有限公司，南至民祥北路，北至淄博华鸿物流有限公司，西至淄博华鸿物流有限公司。

(5)土地用途：工业用地；

(6)使用权类型：出让；

(7)使用权面积：7,114.76 平方米；

(8)不动产单元号：370303008001GB000620000000；

(9)图号：4080.50-506.75；

(10)土地级别：位于淄博市张店区工业三级覆盖范围内。

#### (四)土地权利状况

(1)评估对象土地所有权：国家所有；

(2)建设用地使用权：出让国有建设用地；

(3)土地使用年限：终止日期 2057 年 4 月 25 日；

(4)他项权利限制：至评估基准日评估对象为无他项权利限制。

#### (五)土地利用状况

根据评估人员现场勘查，评估基准日纳入本次评估范围的国有土地使用权上未有幢建筑物。宗地形状较为规则，宗地内坡度小，地质条件较好，宗地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通上水、通讯、通下水、供暖和供气），红线内“五通一平”（通路、通电、通上水、通讯、通下水）。

#### (六)企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估对象为部分国有土地使用权，其他的资产均不在本次评估范围。

#### (七)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估没有引用其它机构的报告。

#### (八)其他特别事项

##### 1. 被评估资产价值重估情况

本次评估范围的国有土地使用权为实际取得成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。

##### 2. 纳入评估范围的资产与(产权持有单位)委托人申报评估的资产范围一致，与经济

行为所涉及的资产范围一致。

#### 四、价值类型

##### (一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

##### (二) 价值类型的选取理由

本次评估为世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让所涉及的部分国有土地使用权这一经济行为提供价值参考依据。资产报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。

市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要，故本次评估选用市场价值类型。

#### 五、评估基准日

##### (一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是2018年10月31日；

##### (二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托人及相关当事人根据本次经济行为及评估目的确定的并在《资产评估委托合同》进行了约定；
2. 与评估目的的实现日接近；
3. 为会计核算月末, 便于财务核算。

##### (三) 取价标准

评估中的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) 评估行为依据：

委托人与山东正源和信资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

##### (二) 法律法规：

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》(2013年12月28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)；

3. 《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通过)；

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月9日国务院第54次常务会议修订)；

6. 《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年5月19日)；

7. 国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知(国土资厅发[2015]12号, 2015年3月18日)；

8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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〔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——不动产》(中评协[2017]38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. 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》(国土资厅发〔2018〕4号)。

(四) 权属依据：

1. 委托人(产权持有单位)提供的不动产权证书；

2. 委托人(产权持有单位)提供的土地转让合同复印件；

3. 委托人(产权持有单位)提供的委估资产清单、土地使用权获取费用的支付凭证等相关资料；

4. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据:

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 产权持有单位历史经营状况与财务记录;
3. 评估机构及评估人员积累资料;
4. 评估人员现场勘察与市场调查资料;
5. 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发[2006]307号);
6. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号);
7. 《关于实施工业用地出让最低价标准的通知》(鲁国土资发[2007]11号);
8. 山东省国土资源厅《关于调整工业用地出让地价政策有关问题的通知》(鲁国土资发[2009]103号);
9. 《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(1999年8月22日经山东省第九届人民代表大会常务委员会第10次会议审议通过);
10. 淄博国土资源局《关于调整耕地开垦费征收标准的通知》;
11. 《淄博市人民政府关于调整城镇基准地价的通知》(淄政发[2017]7号);
12. 《2016年度淄博市城区及建制镇基准地价使用手册》;
13. 中国城市地价动态监测网(<http://www.landvalue.com.cn/>)查询信息;
14. 评估人员现场勘察及市场调查情况。

(六) 其他参考依据

1. 委托人(产权持有单位)有关人员对委估资产情况的介绍、说明;
2. 委托人(产权持有单位)撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;
3. 其它相关资料。

## 七、评估方法

(一) 评估原则

本次评估过程中,遵循的主要原则有:

1. 合法原则

应以评估对象的合法使用、合法处分为前提评估。

根据委托人(产权持有单位)提供的《不动产权证书》,宗地规划用途为工业用地,该

用途与区域规划发展方向一致，评估设定用途为工业用地，遵循合法原则。

## 2. 公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

以上土地评估原则并不是孤立的，相互之间都有直接或间接的联系，土地评估时，除应充分了解各项原则外，还应掌握彼此之间的关系，综合运用，才能正确把握土地价格。

土地评估应以多种方法评估同一评估对象，相互比较，取得客观评估结果。

## 3. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

## 4. 最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

## 5. 预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

## 6. 供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

## 7. 贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

# (二) 评估方法和步骤

## 1. 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》有关规定，执行不动产评估业务，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，选择评估方法。

待估宗地位于淄博高新区金晶大道与高速交叉路口东南角，土地用途为工业，待估宗地位于淄博市城区工业基准地价覆盖范围内，且淄博市基准地价在施行有效期内，可通过淄博市已有基准地价修正体系对评估对象各项用地条件进行分析，因此可选用基准地价修正法测算评估对象地价。

通过调查土地交易市场信息能够获得较为详尽的与评估对象用途相同或相近的土地

成交案例，通过修正能够获得客观的土地价格，因此可以选用市场比较法进行评估。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估，收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，待估宗地规划用途为工业用地，市场上无类似用地的租赁案例，企业生产经营收益的核算比较复杂，归属于土地产生的收益不易确定，故不宜采用假设开发法和收益法进行评估。成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。该方法仅从供地人的角度考虑土地的投入成本，没有考虑市场需求状况，故待估宗地不适宜采用成本逼近法评估。

根据以上分析，本项目采用基准地价修正法和市场比较法对待估宗地进行评估。

## 2. 评估方法的基本原理

### (1) 基准地价修正法基本原理：

基准地价代表的是不同土地级别内土地的平均地价，区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价修正法求得宗地的价格。其基本公式为：

待估宗地地价 =  $P'$  × (1 +  $\sum k_i$ ) × 使用年限修正 × 评估期日修正 × 容积率修正 + 开发程度修正

其中： $\sum k_i$  为综合修正系数

$P'$  为宗地所处区域的基准地价

基准地价的内涵：是政府对城镇各级土地或均质地域及其商业、住宅、工业等土地利用类型、各等级开发程度、标准容积率下分别评估的土地使用权平均价格，是分用途的土地使用权区域平均价格，对应的使用年期为各用途的法定最高出让年期，是评估基准日的区域性地价。其价格构成：包括征地费或拆迁费、土地开发费（含市政设施配套费）、各项税费、利息、利润、政府出让土地收益等。

### (2) 市场比较法基本原理：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V---评估宗地价格

VB --比较实例价格

A---待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B---待估宗地评估期日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C---待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D---待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

### (三) 评估结论的确定方法

对两种方法估算结果进行分析，采用算术平均作为最终评估结论

## 八、评估程序实施过程和情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

### (一) 明确业务基本事项：

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人，并了解评估报告使用人及其与委托人的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用范围及限制，并取得委托人的理解；
7. 与委托人协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托人、产权持有单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### (二) 订立业务委托合同

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，与委托人签订资产评估委托合同，明确双方的责任与义务。

### (三) 编制资产评估计划

接受委托后，项目负责人编制资产评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与

规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

#### (四)现场调查

##### 1. 现场调查人员组织、实施时间

(1) 2018年11月12日，组织评估人员检查国有土地使用权的账务情况，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2) 2018年11月12日，组织评估人员对国有土地使用权进行现场清查，收集土地出让合同、国有土地使用证等资料，调查当地土地使用权交易、租赁市场等价格信息；

(3) 2018年11月13日，完善资产评估申报表，收集整理有关文件资料及产权证明资料，并对清查结果予以说明。

##### 2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定，指导产权持有单位清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

##### (1) 指导产权持有单位资产申报工作

评估人员进驻产权持有单位，指导产权持有单位在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产逐一登记填报；同时敦促产权持有单位按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

##### (2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态及形成过程等信息资料的基础上，对产权持有单位提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整。

##### (3) 现场勘察

###### ① 现场清查

主要对其产权证明文件进行了必要的核对，对权证登记事项进行了解，主要核对了其使用面积、使用年限、用地性质等事项，并收集了有关的基准地价、有关政府文件等资料。

###### ② 市场调查

在现场实地察看的基础上，对评估对象当地房地产状况进行广泛调查，为下一步的评定估算打下基础。

##### (4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的国有土地使用权权利状况的核实，并根据清查核实结



果，确认产权持有单位申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

#### (5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

#### (6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人、产权持有单位交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

#### (五) 收集整理评估资料

通过与委托人、产权持有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，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委估资产及现状，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。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由产权持有单位直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由产权持有单位提供资产购建的原始成本资料 and 由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

#### (六) 评定估算形成结论

##### 1. 评估专业人员评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用各类资产适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成评估对象估算结果。

##### 2. 综合分析确定初步评估结论

项目负责人对评估专业人员形成的估算结果进行综合分析，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估意见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人就评估报告有关内容进行必要沟通，形成初步评估结论。

#### (七) 编制出具评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制初步资产评估报告，经内部审核后，按资产评估委托合同的要求向委托人提交资产评估报告。

#### (八) 整理归集评估档案

在执行上述评估程序过程中及完成后，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，及时归档。

## 九、评估假设

(一)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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(二)针对评估基准日资产的实际状况，假设资产继续原地原用途使用。

(三)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。

(四)无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

(五)不考虑抵押、担保诉讼等或有事项对评估对象价值的影响。

(六)假设委托人、产权持有单位提供的资料真实、合法、完整。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论及使用有效期

### (一) 地价定义

本次国有土地使用权价格定义为：基准日 2018 年 10 月 31 日，土地用途为工业用地，土地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯）和宗地红线内“场地平整”，土地使用年期为 38.48 年，正常市场状况和现状使用条件下的出让国有建设用地使用权价格。

### (二) 评估结论

本项目对评估对象分别采用了基准地价修正法和市场比较法进行测算，测算的结果分别为 562.71 元/平方米和 559.60 元/平方米。因为淄博市城区有完整的基准地价修正体系，评估对象位于城区基准地价范围内，且此次评估基准日与基准地价定义的基准日时间上距离较近，采用基准地价法计算出来的结果能比较客观的反映评估对象地价水平；又因市场比较法根据替代原则，选取与估价对象用途接近、交易类型相同、估价期日接近的已经发生了交易的类似土地案例，根据估价对象的情况据实进行了区域和个别因素修正，采用市场比较法计算出来的结果能比较客观的反映估价对象地价水平。因此确定以两种测算结果的算数平均值 561.16 元/平方米作为评估对象的最终评评估价格，取整为 561 元/平方米。本次评估土地面积为 7,114.76 平方米，总地价为 3,991,380.00 元，大写：叁佰玖拾玖万壹仟叁佰捌拾元。

土地评估结果一览表

评估基准日的土地使用者	国有土地使用证编号	宗地位置	评估基准日的实际用途	评估设定的用途	评估基准日实际土地开发程度	评估设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(元)	备注
世纪天鸿教育科技股份有限公司	不动产权证书号: 鲁(2018)淄博高新区不动产权第 0009616 号	淄博高新区金晶大道与高速交叉路口东南角	工业	工业	七通一平	七通一平	38.48	7114.76	561	3,991,380.00	

### (三) 评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、当地土地使用权市场未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，自资产评估基准日 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日有效。但当宏观经济、行业环境、当地土地市场未发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值

## 十一、特别事项说明

### (一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

评估对象权属清晰，不存在权属资料不全面或者存在瑕疵而对评估对象产生重大影响的情形。

### (三) 评估程序受到限制的情形

本项目履行了完整的评估程序，未受到评估当事方及现实条件的限制。

### (四) 评估资料不完整的情形

本次评估收集的资料较为完整，不存在对评估对象产生重大影响的情形。

### (五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估目的为资产转让，在此提醒委托人(产权持有者)在实质转让之前确保拟转让资产无他项权利，并提醒报告使用人关注此事项。本次评估仅对申报评估的资产于评估基准日的市场价值发表意见，未考虑上述房地产存在的抵押、担保、诉讼等行为对其评估结论的影响。

### (六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

世纪天鸿教育科技股份有限公司不存在影响资产状况、从而影响资产评估值的重大合同、重大诉讼事项。

#### (七)抵押、担保、租赁等或有事项

评估对象不存在抵押、担保、租赁等对评估对象产生重大影响的或有事项。

#### (八)期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人(产权持有单位)提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现世纪天鸿教育科技股份有限公司有影响评估对象价值的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托人在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托人承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

#### (九)对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本报告必须完整使用，对仅使用本资产评估报告中的部分内容所导致的有关损失，受托评估机构不承担责任。

2. 本报告及评估结果仅为世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让所涉及的部分国有地使用权作价价格提供依据。当用于其它目的，本报告评估结果无效。

3. 本评估结果反映了在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价格。评估报告及其结果只适用于在本报告所描述的地价定义、假设限制条件及评估目的下的价格类型。

4. 本报告评估结果是在满足地价定义条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、评估基准日、土地开发状况、规划条件、土地使用年限等影响地价的因素发生变化，该评估结论应作相应调整。

5. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

6. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人、产权持有单位和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人、产权持有单位和相关当事方负责。

7. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估资产继续使用的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一) 评估报告使用范围

本报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人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评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 本报告评估结果仅在委托人的假设条件下成立，本报告仅对委托人有效，任何其他单位和个人不因得到本报告或本报告复印件而成为报告使用人。

## 十三、评估报告日

本评估项目的资产评估报告日为二〇一八年十一月十六日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

世纪天鸿教育科技股份有限公司申报的部分资产在评估基准日2018年10月31日市场价值为3,991,380.00元，大写：叁佰玖拾玖万壹仟叁佰捌拾元。

**资产评估师签名：**

**资产评估师签名：**

**山东正源和信资产评估有限公司**

**二〇一八年十一月十六日**

## 附件目录

- (一) 委托人法人营业执照复印件；
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (三) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (四) 签名资产评估师及评估专业人员的承诺函；
- (五) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (六) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (七) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (八) 资产评估委托合同；
- (九) 资产评估明细表。

## 资产评估师承诺函

世纪天鸿教育科技股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对世纪天鸿教育科技股份有限公司拟资产转让行为所涉及的部分国有土地使用权市场价值，以2018年10月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

二〇一八年十一月十六日