

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

关于石家庄市鹿泉区显现国际学校破产清算项目

资产评估报告

冀荣达评报字（2022）第 A0404 号

（共一册，第一册）

河北荣达资产评估有限公司

2022 年 04 月 28 日

目录

声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用人概况	6
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
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 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项:	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
评估报告附件	18

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。

（三）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。

（六）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。

（七）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。

（八）本资产评估机构及资产评估专业人员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）资产评估专业人员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，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，列入评估范围的资产由委托方确定，评估机构及评估人员对列入评估范围的资产存在权属争议不承担责任。

关于石家庄市鹿泉区显现国际学校 资产评估报告摘要

冀荣达评报字（2022）第 A0404 号

石家庄市鹿泉区显现国际学校管理人：

河北荣达资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对石家庄市鹿泉区显现国际学校破产清算项目涉及的石家庄市鹿泉区显现国际学校的资产在 2022 年 03 月 31 日的清算价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据（2021）冀 0110 破申 3 号《河北省石家庄市鹿泉区人民法院民事裁定书》，石家庄市鹿泉区显现国际学校实施破产清算行为。

二、评估目的：因石家庄市鹿泉区人民法院受理了石家庄市鹿泉区显现国际学校破产清算，对石家庄市鹿泉区显现国际学校的资产进行价值评估，从而确定破产财产的价值，为处置破产财产提供价值参考。

三、评估对象：评估对象为石家庄市鹿泉区显现国际学校资产（不含负债）。

四、评估范围：评估范围为石家庄市鹿泉区显现国际学校破产财产，包括流动资产、非流动资产等。

五、价值类型：清算价值。

六、评估基准日：2022 年 03 月 31 日。

七、评估方法：以企业清算，资产被迫出售、快速变现等为前提，采用成本法进行了评定估算。

八、评估结论：

1. 截止评估基准日 2022 年 03 月 31 日，石家庄市鹿泉区显现国际学校的资产的评估结果如下：

总资产账面价值为 1610.14 万元，评估值 1378.36 万元，减值 231.78 万元，减值率 14.40%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年3月26日

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1,012.56	957.07	-55.49	-5.48

非流动资产	597.58	421.29	-176.29	-29.50
固定资产	408.34	407.95	-0.39	-0.10
无形资产	189.24	13.34	-175.90	
资产总计	1,610.14	1,378.36	-231.78	-14.40

评估结论详细情况详见评估明细表。

2. 在评估过程中，评估人员已查明因盘点盈亏造成资产价值变化，评估结果中已作相应增减值处理，委估单位应按现行财税法规的规定程序，经申报审批后进行处理。

九、特别事项

由委托方、石家庄市鹿泉区显现国际学校和相关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，石家庄市鹿泉区显现国际学校应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为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（包括但不限于）：

（一）、引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估的账面值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）河北分所进行审计，并出具了中兴财光华（冀）审专字（2021）第 01008 号审计报告，中兴财光华会计师事务所（特色普通合伙）河北分所 2022 年 4 月 24 日出具的《石家庄市鹿泉区显现学校财务状况专项审计报告期后事项调整说明》。

本次对房屋建筑物-学校实验楼评估引用天恒审字【2021】第 0518 号工程造价鉴定报告。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

2021 年 3 月 26 日，石家庄市鹿泉区人民法院受理了石家庄市鹿泉区显现国际学校的破产清算申请，纳入评估范围的资产系委托方确认属于债务人资产范围的资产。

（三）重大期后事项

在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 勘察情况

评估人员未对评估对象进行技术检测，评估结论是在假定产权持有单位提供的有关技术资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2022 年 03 月 31 日起至 2023 年 03 月 30 日的期限内有效。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2022 年 04 月 28 日。

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。

关于石家庄市鹿泉区显现国际学校 资产评估报告正文

冀荣达评报字（2022）第 A0404 号

关于石家庄市鹿泉区显现国际学校管理人：

河北荣达资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对石家庄市鹿泉区显现国际学校破产清算项目涉及的石家庄市鹿泉区显现国际学校的资产在 2022 年 03 月 31 日的清算价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用人概况

1、委托人：关于石家庄市鹿泉区显现国际学校管理人

河北省石家庄市鹿泉区人民法院于 2021 年 3 月 26 日出具了《河北省石家庄市鹿泉区人民法院（2021）冀 0110 破申 3 号民事裁定书》，受理申请人石家庄市鹿泉区显现国际学校的破产清算申请。2021 年 4 月 10 日，河北省石家庄市鹿泉区人民法院指定北京大成（石家庄）律师事务所担任石家庄市鹿泉区显现国际学校管理人。

2、产权持有单位：石家庄市鹿泉区显现国际学校

统一社会信用代码：52130110087290898J

住所：河北省石家庄市鹿泉区山前大道 508 号

法定代表人：黄育苗

注册资本：拾万元整

成立日期：2013 年 6 月 24 日

公司类型：民办非企业单位

经营范围：小学类全日制学历。

河北省石家庄市鹿泉区人民法院于 2021 年 3 月 26 日出具了《河北省石家庄市鹿泉区人民法院（2021）冀 0110 破申 3 号民事裁定书》，受理申请人石家庄市鹿泉区显现国际学校的破产清算申请。

3、其他评估报告使用人

其他评估报告使用人为本次经济行为涉及的管理机构。

二、评估目的

因石家庄市鹿泉区人民法院受理了石家庄市鹿泉区显现国际学校破产清算，对石家庄市鹿泉区显现国际学校申报的资产进行价值评估，从而确定破产财产的价值，为处置破产财产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为石家庄市鹿泉区显现国际学校的全部资产，包括流动资产、非流动资产(包括固定资产、无形资产)。

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

实物资产的类型及特点如下：

1.固定资产—设备类

纳入评估范围的设备类资产分布于被评估单位院内。设备类资产基本概况如下：

(1)机器设备主要包括：办公用设备、教学设备等。

(2)车辆为分别为郑州宇通客车股份有限公司生产的宇通牌 ZK6739DX52，购置于 2017 年 4 月 20 日，东风汽车公司生产的东风牌 EQ6640CLBEV，购置于 2017 年 4 月 20 日。

(3)电子设备主要包括各种办公电脑等。

2.无形资产—土地使用权

2018 年 8 月 17 日，夏水冲与刘现君签订《协议书》由刘现君代拍石家庄市鹿泉区显现幼儿园租赁韩庄村民委员会的农用地 6666.67 m²，最终拍得该土地使用权利，2018 年 8 月 22 日，债务人与夏水冲签订《土地代拍代持协议》，债务人委托夏水冲代持该土地使用权。该土地系石家庄市鹿泉区显现幼儿园于 2013 年 11 月 1 日租赁韩庄村民委员会的农用地 6666.67 m²，土地租赁合同共三份，期限分别为 20 年、20 年、10 年，共 50 年。

3.固定资产—房屋建筑物

实验楼建于石家庄市鹿泉区显现幼儿园拥有土地使用权的土地上，该实验楼经石家庄市人民法院（2021）冀 01 民终 12808 号《民事判决书》认定产权人为石家庄市鹿泉区显现国际学校。该实验楼于 2021 年 4 月停工，尚未竣工和进行竣工验收。

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本项目的评估目的和评估对象的特点，考虑本资产评估业务评估对象面临被迫出售、快速变现等情况，本次评估选择清算价值作为评估结论的价值类型。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

由于资产清偿变现的原因不同，变现时限不同，资产变现的自身条件也不同，从而使清算价格又有了强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格三种不同的形式。根据法院的《民事裁定书》和石家庄市显现国际学校管理人的资产评估合同及委估资产的自身条件，本次评估是以强制清算价格为假设前提。

强制清算价格是指资产所有者在短期内就会推动对资产的控制和支配权，按快速迫售变现的办法清偿债务，这种强制既有来自法律和合同的强制约束力要求变现清偿的压力，又有快速变现的时间压力，在快速变现条件下，资产公平市场是不存在的，因而，强制清算价格与

现行市价有很大的数量差距。

续用清算价格是指整体资产完整保存下来，作为生产盈利能力出售的清算价格。这是由于整体资产本身具有继续使用的价值，清算出售的原因并不是整体资产不具有适当的盈利潜力，而是由于其他原因引起的，如因推动融资支持和暂时经济困难而破产，因管理不力造成经营失败等。在这种情况下，企业虽然进行清算，但仍可继续易主经营，在清偿期限一致的情况下续用清算价格会优于有序清算价格和强制清算价格。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为 2022 年 03 月 31 日。

（二）评估基准日根据评估目的由委托方确定。

六、评估依据

（一）行为依据

关于石家庄市鹿泉区显现国际学校管理人与本公司签订的资产评估委托合同。

（二）主要法律法规依据

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会第六次会议通过修正);

3.《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);

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过);

5.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议通过);

6.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改);

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号发布，国务院令第 588 号修订);

8.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号);

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号);

10.《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);

11.《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);

12.《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64 号);

13.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第 76 号);

14.《关于印发〈河北省省属企业国有资产评估管理工作规范意见〉的通知》(冀国资[2007]4 号);

15.其他法律法规依据。

(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〔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——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号;
- 7.《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38 号;
- 8.《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号;
- 9.《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号;
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 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.《资产评估准则术语 2020》中评协〔2020〕31 号;
- 15.《企业并购投资价值评估指导意见》中评协〔2020〕30 号;
16. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》。

(四) 权属依据

1. 产权持有单位营业执照复印件;
2. 土地使用权证书;
3. 采购合同;
4. 车辆行驶证、车辆登记证书;
5. 土地租赁协议;
6. 其它产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299 号);
2. 《基本建设财务规则》(财政部令第 81 号);
3. 《财政部关于印发〈基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法〉的通知》(财建[2016]503 号);

4. 《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定〉的通知》(财建[2016]504号)；
5. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(2012)；
6. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》(2012)；
7. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》(2012)；
8. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》(2012)；
9. 《河北省住房和城乡建设厅关于印发〈建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法〉的通知》(冀建市[2016]10号)；
10. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)；
11. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)；
12. 《机电产品报价手册》(2020年，机械工业出版社)；
13. 《资产评估常用数据与参数手册》；
14. 评估基准日银行存贷款基准利率；
15. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
16. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 委托人提供的资产明细表；
2. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
3. 委托人提供的其他有关资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

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。

成本法，是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为成本法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：本次评估的被评估单位是教育机构，在市场中与评估对象相同或相似的可比企业较少；且本次评估的目的和范围所限及产权交易市场不发达，没有足够

的可比交易案例，故不宜采用市场法进行评估。

未选用收益法评估的理由：被评估单位为高端学校，且处于初期，适用收益法的收益不易确定。本次评估的目的和范围所限本次评估不宜采用收益法。

选取成本法评估的理由：被评估单位评估基准日各项可被识别的资产可以用适当的方法单独进行评估，综合本次评估的评估目的、评估对象和范围、价值类型、资料收集情况等相关条件故本次评估选用了成本法。

(一)流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款。

1.货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单等，以核实后的价值确定评估值。

2.各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法和个别认定，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(二)机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

纳入本次评估范围的设备安装工艺简单或者无需安装且不需要专门的设备基础，因此，设备重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费

①设备购置价

对于其中的大型进口设备，主要是通过向生产厂家在国内的分支机构或代理商咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于国产大型、关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息，确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费依据《资产评估常用数据与参数手册》的运杂费参考费率，同时考虑被评估单位以往有关费用支出情况综

合确定运杂费率后计算得出。具体计算公式如下：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

对于设备报价中已包含运杂费的，评估时不再重复计取。

③安装调试费

安装调试费包括设备到达施工现场后，经过组合、定位、联接固定、检测试验、试运转等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用。

安装调试费主要依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的安装调试费参考费率，同时考虑设备安装的难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况综合确定安装调试费率后计算得出，若卖方报价中含安装调试费用，则不再计取。安装调试费计算公式如下：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

对车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理的费用(如牌照费)来确定其重置成本，计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照及手续费}$$

$$\text{车辆购置税} = \text{车辆购置价} / (1 + 13\%) \times 10\%$$

(2)综合成新率的确定

①对于通用设备，主要通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{可使用年限} \times 100\%$$

②对于电子设备主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{可使用年限} \times 100\%$$

③对于车辆，根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)中规定，以车辆使用年限确定成新率，对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法确定成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{强制报废年限} - \text{已使用年限}) / \text{强制报废年限} \times 100\%$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(三)无形资产

纳入本次评估范围的其他无形资产为租赁土地使用权。

租赁土地使用权价格评估根据土地片区价格并结合租赁期限、剩余使用年限确定租赁土地使用权价格。

(四)房屋建筑物

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建经营用房屋建筑物主要采用成本法进行评估。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

对于大型、非标和有特殊功能的房屋建筑物，即根据房屋建筑物决算中的工程造价，核查工程决算项目，确定初始工程造价；根据评估基准日与工程造价时点，确定工程造价调整系数，最终确定在评估基准日，该工程的重置成本。

对于价值量小、结构简单、有通用重置成本的房屋建筑物，采用类比造价法确定其重置成本。

(2)综合成新率的确定

①对于大型、非标和有特殊功能的房屋建筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于价值量小、结构简单的房屋建筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2022 年 04 月 15 日开始，至 2022 年 04 月 28 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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；接受委托，签订资产评估委托合同，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，

了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 资产持续使用假设：假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是假定所拥有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估是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。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

十、评估结论

1. 截止评估基准日 2022 年 03 月 31 日，石家庄市鹿泉区显现国际学校破产管理人本次委托评估的资产的评估结果如下：

总资产账面价值为 1610.14 万元，评估值 1378.36 万元，减值 231.78 万元，减值率 14.40%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年3月26日

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1,012.56	957.07	-55.49	-5.48
非流动资产	597.58	421.29	-176.29	-29.50
固定资产	408.34	407.95	-0.39	-0.10
无形资产	189.24	13.34	-175.90	
资产总计	1,610.14	1,378.36	-231.78	-14.40

评估结论详细情况详见评估明细表。

2. 在评估过程中，评估人员已查明因盘点盈亏造成资产价值变化，评估结果中已作相应增减值处理，委估单位应按现行财税法规的规定程序，经申报审批后进行处理。

十一、特别事项

由石家庄市鹿泉区显现国际学校和相关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，石家庄市鹿泉区显现国际学校应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为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（包括但不限于）：

（一）、引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估的账面值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）河北分所进行审计，并出具了中兴财光华（冀）审专字（2021）第 01008 号审计报告，中兴财光华会计师事务所（特色普通合伙）河北分所 2022 年 4 月 24 日出具的《石家庄市鹿泉区显现学校财务状况专项审计报告后事项调整说明》。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

2021年3月26日,石家庄市鹿泉区人民法院受理了石家庄市鹿泉区显现国际学校的破产清算申请,纳入评估范围的资产系委托方确认属于债务人资产范围的资产。

(三) 重大期后事项

在评估基准日后,评估报告有效期内资产数量如发生变化,应根据该类资产原评估方法进行计价,并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因,资产价格标准发生变化,对资产估价产生明显影响时,委托方应提出要求,由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

(四) 其他需要说明的重要事项

1. 勘察情况

评估人员未对评估对象进行技术检测,评估结论是在假定产权持有单位提供的有关技术资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本次评估结果是本次评估目的,根据公开市场原则和假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

4. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的,遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系,评估人员在整个评估过程中,始终恪守职业道德规范。

5. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供,对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任,资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围,因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

6. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

7. 如对评估报告结果有异议,评估报告使用人请于收到评估报告之日起五日内以书面形式向评估机构提出。

8. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

评估报告使用人应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用,且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用人应按有关法律、法规以及资产评估委托合同的要求正确、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,将由报告使用人自行承担责任。

（二）未征得本公司同意，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方另有约定的除外。

（三）本评估结论是在以 2022 年 03 月 31 日为评估基准日，对评估对象的市场价值的客观公允反映。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。

（四）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2022 年 03 月 31 日起至 2023 年 03 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2022 年 04 月 28 日。

资产评估师：

资产评估师：

河北荣达资产评估有限公司

2022 年 04 月 28 日

评估报告附件

1. 资产评估委托合同；
2. 天恒审字【2021】第 0518 号工程造价鉴定报告；
3. 委托方承诺函；
4. 资产评估师承诺函；
5. 评估机构资格证书复印件；
6. 评估机构营业执照复印件；
7. 签字资产评估师资格证书复印件；
8. 评估明细表。