

宿迁市教育局
拟对中心城区教育信息化建设采取 PPP 模式涉及的
教育信息化设备
资产评估报告

苏天元资评报字（2018）第 0075 号

江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司

2018 年 05 月 10 日

宿迁市教育局
拟对中心城区教育信息化建设采取 PPP 模式涉及的
教育信息化设备
资产评估报告

苏天元资评报字（2018）第 0075 号

目录

声明.....	2
摘要.....	3
正文.....	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、评估报告日.....	13
十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字.....	13
附件.....	14

资产评估师

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清单由委托方、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、我们与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、我们对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，是实现的评估参考意见。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用。

七、我们及所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用其他评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

**宿迁市教育局
拟对中心城区教育信息化建设采取 PPP 模式涉及的
教育信息化设备
资产评估报告**

苏天元资评报字（2018）第 0075 号

摘要

江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司接受宿迁市教育局委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对其拟对中心城区教育信息化建设采取 PPP 模式涉及的教育信息化设备资产进行评估，资产评估情况摘要如下：

评估目的：因宿迁市教育局教育信息化建设采取 PPP 模式的需要，对其申报的教育信息化设备进行评估，并提供价值参考。

评估对象：宿迁市教育局下属 222 所公办学校拥有的教育信息化资产。

评估范围：委托方申报的 222 所公办学校拥有的交换机、触控一体机、投影仪等信息化设备资产。（详见明细表）

价值类型：采用市场价值作为选定的评估价值类型。

评估基准日：2017 年 08 月 31 日。

评估方法：成本法。

评估结论：在实施了资产评估程序和方法后，宿迁市教育局教育信息化建设采取 PPP 模式的需要涉及的 222 所公办学校拥有的交换机、触控一体机、投影仪等信息化设备资产在**评估基准日 2017 年 08 月 31 日**的评估结果为：**人民币 5,604.9665 万元**，大写人民币**伍仟陆佰零肆万玖仟陆佰陆拾伍元整**。

详见资产评估明细表。

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为 1 年，自评估基准日起计算。

对评估结论产生影响的特别事项:

1. 评估人员没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

2. 本报告提出的评估结果在较大程度上依赖委托方及被评估单位提供的资料,对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项,在委托方及被评估单位进行资产评估委托时未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下,评估机构不承担责任。

3. 本报告提出的评估结果是建立在报告中描述的有关评估假设和限制条件的基础上的。

4. 本报告仅供委托方为本次评估目的所用,不得用于其他目的,如因使用不当而产生的后果,与本评估机构无关。

5. 评估结论不应该被认为是评估对象的价值在市场上可实现价格的保证。

6. 本报告若因打印等原因发生误差时,请委托方及时通知本评估机构予以更正,否则,误差部分无效。报告中的数据全部采用电算化连续计算得出,由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此,可能出现个别等式不完全相等的情况,但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

在使用本报告时,应注意评估报告特别事项说明和使用限制。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

**宿迁市教育局
拟对中心城区教育信息化建设采取 PPP 模式涉及的
教育信息化设备
资产评估报告**

苏天元资评报字（2018）第 0075 号

正文

宿迁市教育局：

江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司接受贵方委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对宿迁市教育局拟对中心城区教育信息化建设采取 PPP 模式涉及的教育信息化设备在 2017 年 08 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托方

机构名称：宿迁市教育局

机构性质：机关

机构地址：宿城区太湖路 261 号

负责人：汤成军

统一社会信用代码：11321300014319629F

（二）被评估单位

宿迁中学、马陵中学、宿豫区实验高中等 222 所学校。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方是被评估单位的主管部门。

（四）其他评估报告使用者

资产评估委托合同中约定的报告使用者。

二、评估目的

(一)本项目评估目的是因宿迁市教育局教育信息化建设采取 PPP 模式的需要,对其申报涉及的 222 所公办学校拥有的交换机、触控一体机、投影仪等信息化设备资产进行评估,并提供价值参考。

(二)评估目的不但决定着资产评估结论的具体用途,而且会直接或间接地在宏观层面上影响着资产评估的过程及其运作条件,包括对评估对象的利用方式和使用状态的宏观约束,以及对资产评估市场条件的宏观限定。相同的资产在不同的评估目的下,可能会有不同的评估结论。

(三)同一个评估报告只能用于唯一的评估目的,其评估结论是服务于该评估目的的。

三、评估对象和评估范围

(一) 本次评估对象及基本情况

本次评估对象为(详见明细表)。根据委托方现场指认,经本公司评估人员的现场调查确认,本次评估范围内的机器设备均为教育信息化设备,目前位于宿迁市教育局下属的 222 所公办学校内,目前使用状况较一般。其产权归属宿迁市教育局下属的 222 所公办学校(详见明细表)。

(二)评估对象及范围详见:资产评估明细表。

(三)委托评估对象与涉及的评估对象和评估范围一致。

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。

市场价值可以理解为资产在评估基准日公开市场最佳使用(正常使用)条件下,资产可能实现的交换价值的估计值,它反映了各市场主体组成的市场整体对

被评估资产效用和价值的综合判断，不同于特定市场主体的判断。

五、评估基准日

本次资产评估基准日为 2017 年 08 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

- 1.有利于保证评估结果有效地服务于评估目的；
- 2.本项目资产评估基准日是宿迁市教育局与评估机构协商一致确定的，目的是尽可能接近评估目的实现日。

六、评估依据

（一）行为依据

委托方与江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司签订的资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
- 3、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令[2001]第 14 号）；
- 6、《中华人民共和国单位国有资产管理法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 第 378 号令）；
- 8、《企业国有产权转让管理暂行规定》（国务院国资委第 3 号令）；
- 9、国务院办公厅《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意见的通知》（国办发〔2001〕102 号）；
- 10、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）

11、其他相关法律法规。

(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——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

(四) 产权依据

委托方提供的教育信息化 PPP 项目校级调研问卷。

(五) 取价依据及其他参考资料

- 1、《资产评估常用资料与参数手册》(第二版)北京科学技术出版社;
- 2、评估人员现场查看记录;
- 3、评估人员收集的有关技术标准资料、市场询价资料等;
- 4、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

资产评估基本方法有市场法、收益法和成本法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估技术方法。运用市场法的前提条件是:要有一个充分发育的、活跃公平的交易市场,要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物;参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可搜集到的。

收益法是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。其基本思路是,通过估算被评估资产未来的预期收益,并采用适当的折现率折算成现值,然后累加求和,计算出评估对象的价值。收益法适用的前

提条件包括：（1）被评估资产的未来期望收益可以正确预测并能用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并能用货币衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

由于国内流通市场缺乏类似资产整体交易的活跃市场，评估人员无法取得足够的、与类似资产的参照交易案例资料，因此本次评估不具备市场法评估的条件。

由于被评估资产，其运行产生的收益无法独立估算。因此也难以运用收益法对申报资产进行评估。

针对本次评估目的，结合评估对象的自身条件、具体资产的市场条件和价值影响因素、评估的价值类型及收集掌握的资料情况，确定本次资产评估采用成本法（重置成本法）进行评估。具体评估方法如下：

本次评估对象为申报的实物资产，主要采用重置成本法进行评估。

适用公式为：评估值=重置全价×成新率

重置成本为现时条件下重新获得与被评估资产具有相同或相似功能的全新资产的现行价格。重置成本的确定以公开市场价值为基础，评估人员在分析委估资产重置成本费用项目构成的基础上，通过市场询价或参阅有关价格资料并考虑相关费用经过分析计算确定。

成新率为被评估资产全新状态的重置价值剔除各种影响价值因素的贬值额后与全新状态重置价值的比率。

评估人员在现场勘查后依据资产的已使用年限、经济寿命年限确定评估对象的成新率。

成新率的计算公式如下：

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

八、评估程序实施过程和情况

根据资产评估的有关规定，我们对评估对象进行了评估，具体评估过程主要分以下几个阶段进行。

（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，明确委托方和被评估企业、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

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、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、助理人员配备等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现场调查和查看。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方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，采取必要措施确信资料来源的可靠性，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

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。

（七）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，听取委托方对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论。

（八）工作底稿归档

提交资产评估报告后，将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的有保存价值的各种文字、图标、声像等资料及时归档，并按照国家有关规定进行保存、使用和销毁。

九、评估假设

本评估报告中的分析、判断和评估结论仅在本评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

- 1、假设委托评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；
- 2、假设委托评估资产的市场是一个竞争性的公开市场；
- 3、假设被评估资产现有用途不变并原地持续经营使用；
- 4、假设被评估方在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 5、假设国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；
- 6、假设委托方及被评估方提供的资料真实可靠；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

当上述假定条件以及评估中所遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在实施了资产评估程序和方法后，宿迁市教育局拟对中心城区教育信息化建设采取 PPP 模式涉及的教育信息化设备资产在**评估基准日 2017 年 08 月 31 日**的评估结果为：**人民币 5,604.9665 万元**，大写人民币**伍仟陆佰零肆万玖仟陆佰陆拾伍元整**。详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

1、对存在的可能影响评估对象价值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构和评估人员不承担相关责任。

2、在本次评估结果有效期内，“委估资产”的状况发生变化，包括但不限于权益状况、市场状况、实体状况，均会对评估价值产生影响，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑。如果因“委估资产”状况变化而对评估价值产生明显影响时，应对本评估结果进行必要的调整或者重新评估。

3、评估范围及评估对象是由委托方申报，资产的规格、型号及数量等信息由委托方提供并负责，报告结果对委托方申报资产仅价格咨询，供委托方参考，不具备其他用途。

敬请评估报告使用者使用时充分关注上述事项可能对评估结果的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- (二) 本评估报告书只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需征得出具评估报告的评估机构同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定

的除外。

（四）本评估报告的有效使用期为一年，即自 2017 年 08 月 31 日至 2018 年 08 月 30 日止。

十三、评估报告日提出时间

本评估报告提出日期为 2018 年 05 月 10 日。

十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

2018 年 05 月 10 日

附件

- 1、评估明细表；
- 2、委托方统一社会信用代码证书复印件；
- 3、评估机构资格证书复印件；
- 4、评估机构法人营业执照复印件；
- 5、签字资产评估师资格证书复印件。