

北京凯文德信教育科技有限公司
拟进行资产转让所涉及的北京文凯兴教育投资有限
责任公司投资性房地产价值资产评估项目
评估说明

中天和[2019]评字第 130005 号
(共 1 册 第二部分)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一九年七月十二日



目 录

目录.....	1
第一部分、关于《评估说明》使用范围的声明.....	2
第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分、资产评估说明.....	4
第一章：评估对象与评估范围说明.....	4
第二章：资产核实情况总体说明.....	6
第三章：评估技术说明.....	10
第四章：评估结论及分析.....	23
附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	24



第一部分、关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明

见附件。



第三部分、资产评估说明

第一章：评估对象与评估范围说明

一、评估对象

评估对象是评估基准日北京凯文德信教育科技股份有限公司委托评估的投资性房地产的市场价值。

二、评估范围

评估范围是评估基准日北京凯文德信教育科技股份有限公司委托评估的位于朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼投资性房地产（不动产证号为京（2018）朝不动产权第 0095999 号）。评估范围以经产权持有人盖章确认的资产评估申报表列示的内容为准。

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。

（一）委估主要资产情况

纳入本次评估范围中的资产为投资性房地产。委估的投资性房地产在企业账面核算中不含土地使用权价值，其账面价值为 13,447.65 万元。

委估的不动产位于北京市朝阳区宝泉三街46号院1号楼，用途为教育综合楼。证载建筑面积为21,811.42平方米，2017年建成，结构为钢混结构，装修状况：公共部分已装修，各房间为毛坯。目前为闲置状态。

委估的投资性房地产所占宗地面积9,522.50平方米，位于朝阳区金盏乡北马房村，土地证号京（2016）朝阳区不动产权第0000004号，土地用途为科教用地，土地期限为2016年7月29至2066年7月28日，原始入账价值6,506.31万元，账面价值6,155.93万元。

此次待估房地产评估的价值为房地合一价。

文凯兴公司承诺以上资产产权归公司所有，无产权纠纷。

文凯兴公司提供的资料表明以上投资性房地产于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

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）企业申报的表外资产情况

本次评估企业无申报的表外资产。



(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评
估值

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

第二章：资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，北京中天和资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据被评估单位提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2019年7月2日对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，资产评估专业人员对纳入评估范围内的资产进行了清查核实。

（一）资产核实主要步骤

1. 指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估单位填报的评估申报表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场实地勘察和数据核实

根据评估业务具体情况对评估对象进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。在现场调查阶段，资产评估专业人员采用询问、访谈、核对、勘查等手段对各项资产进行查证。

（1）评估对象真实性的查证

根据企业提供的资产申报明细，资产评估专业人员按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行查证，以确认资产的真实准确。资产评估专业人员查阅了相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性的。

（2）对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

资产评估专业人员对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证



明和资料进行核查和验证，按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询、分析、计算、复核等核查验证的方式。

（3）资产实际状态的调查

资产实际状态的调查采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理人員的配合下现场实地观察资产状态等方式进行。在调查的基础上完善重要资产调查表。

（4）资产价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据被评估单位的业务特点，通过调查了解和访谈等形式进行调查。

4. 补充、修改和完善评估申报表

资产评估专业人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善“评估申报表”，以做到账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，资产评估专业人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。对纳入评估范围内的资产通过询问、访谈、核对、勘察等手段进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注；对收集获取的评估资料采取观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询、分析、计算、复核等适当的形式或实质核查验证的方式进行核查验证。

根据企业提供的评估申报表，资产评估专业人员在被评估单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房地产进行了勘察。

对于委估房地产的坐落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅有关不动产权证，对产权权属存在瑕疵的，给予高度关注，进一步通过适当的形式和实质核查验证的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”；核对不动产权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容及实物状况一致。

二、影响资产核实的事项及处理方法



资产清查过程中，资产评估专业人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

1、权属资料不全面或者存在瑕疵

本次清查未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

2、评估程序受到限制

本次清查不存在评估程序受到限制的情形。

3、其他主要评估资料不完整

本次清查未发现其他主要评估资料不完整的情形。

4、评估基准日存在的法律、经济、抵押、担保、租赁及其或有负债等事项

本次清查未发现截止评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

5、盈亏报废情况

本次清查未发现存在资产的盈亏报废等事项。

6、评估基准日时正在进行的大修理、改扩建情况

本次清查未发现评估基准日时正在进行的大修理、改扩建情况。

7、权属等资料的核查验证事项

资产评估专业人员对资产核实过程中涉及的资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询、分析、计算、复核等核查验证的方式。

8、本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次清查中发现，产权持有人提供的京（2018）朝不动产权第 0095999 号不动产权证中附记显示：该项目仅为单位自用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。截至评估基准日，产权持有人尚未取得可以出售委估房产的相关批复。

除上述事项外，本次清查未发现其他在本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

三、核实结论

资产评估专业人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对纳入评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定



估算。

（一）资产核实结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

（二）资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

经清查，未发现与账面记录存在差异的情况。

（三）权属资料不完善等权属不清晰的资产

本次清查未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（四）企业申报的账外资产的核实结论

本次评估企业无申报的表外资产。

（五）账务清查结论

本次评估未发现需要调整的事项。



第三章：评估技术说明

一、投资性房地产评估技术说明

投资性房地产账面价值134,476,536.46元,包括持有并准备增值后转让的建筑物。该建筑物所占宗地在无形资产—土地使用权核算。

投资性房地产一般采用收益法或市场法进行评估,本次评估根据投资性房地产使用状况、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件,选择收益法和市场法对纳入评估范围的投资性房地产进行评估。

(一) 收益法

收益法是预测待估房地产的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到待估房地产价值的方法。本次评估采用收益法中的报酬资本化法。首先根据建筑物剩余经济寿命和土地使用权剩余期限合理估计房地产未来收益期,然后选择出租型房地产的方式,假设将待估房地产置于市场中出租,通过与市场上类似房地产实际出租情况比较,合理预测待估房地产客观收益水平,考虑空置和收租损失,扣除相关运营费用,取得归属于待估房地产的净收益,再通过适当的方法求取报酬率,最后将未来各年净收益转换到价值时点,求取评估对象的收益价格为评估值。计算公式为:

$$V=A/(r-g) \times [1-(1+g)^n/(1+r)^n]+V^1$$

其中: V—房地产评估值

A—年净收益

r—报酬率

g—租金增长率

n—收益年期

V^1 —收益期后的房地产价值

1、估计未来收益期

收益期,为预计在正常市场和运营状况下待估房地产未来可获取净收益的时间,即自评估基准日起至待估房地产未来不能获取净收益时止的时间,应根据建筑物剩余经济寿命和土地使用权剩余期限合理估计房地产未来收益期。

2、预测净收益

根据评估对象用途等情况，选择出租型房地产的方式求取净收益。计算公式为：

净收益=潜在毛收入-空置和收租损失+其他收入-运营费用

=有效毛收入-运营费用

(1) 潜在毛收入

潜在毛收入是指待估房地产在充分利用、没有空置和收租损失情况下所能获得的归属于待估房地产的总收入。

根据对待估房地产类似房屋出租时对租金含义约定情况的调查，租金价格涵义基本符合真正租金的涵义，即包括地租、房屋折旧费、运营费用、投资利息、租赁税费和利润等项目的租金。另外还符合下列条件：按照建筑面积计算租金价格；租金为无租约限制的客观租金；租金支付方式为押三付三；物业管理费、水电费等由承租人承担。

本次评估根据待估房地产的实际情况，实地走访附近的楼盘租售处及中介公司，了解附近物业的市场价格，并通过网络对该地区类似的楼盘租售价格进行了调查和询价，从而确定待估房地产的租金价格。

附近物业租金价格为含税价，计算时换算为不含税价。

(2) 空置率和收租损失

空置率和收租损失是指因房地产空置或承租人拖欠租金造成的收入损失。根据待估房地产的用途及所处区域，经市场调查与分析，确定类似区域类似房地产的出租空置和收租损失比率，以此计算空置和收租损失。

(3) 其他收入

其他收入主要为押金、保证金利息收入。租金支付方式为押三付三。

(4) 运营费用

运营费用是指维持待估房地产正常使用或营业的必要支出。出租型房地产的运营费用主要包括房产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、水电费、土地使用税、税金及附加等，根据现行相关政策及房屋所在地实际情况确定，其中物业管理费、水电费等由承租人承担，不包括在营业费用中。

(5) 预测净收益

将上述各项带入公式计算得到待估房地产于评估基准日的净收益。

3、确定净收益类型

求取净收益时，应根据净收益过去、现在、未来的变动情况确定未来净收益流量，



并判断未来净收益流量类型。经分析，出租型房地产的租金会随着房地产市场及经济形势的变化而产生波动，前一时期，房价与房租呈现一致性持续上涨态势，随着国家加强房价调控的宏观统筹及强化房价的调控措施，并且采取了调控楼市政策等市场手段，目前房价过快上涨态势得到有效遏制。

因此，在现时条件下，可以预测未来房地产市场变化趋势将会呈现稳中缓步上升趋势，故净收益流量类型本次评估选择的是持续每年增长的流量类型。即在未来收益期内房地产净收益持续每年增长，主要通过预测租金的年增长率反映房地产净收益的持续每年增长状况。

4、求取报酬率

报酬率是指将待估房地产未来各年的净收益通过折现的方式转换为价值的比率。本次评估采用累加法求取报酬率，即以安全利率加风险调整值作为报酬率。计算公式为：

报酬率 = 安全利率 + 风险调整值

本次评估，安全利率选用同一时期中国人民银行公布的一年期定期存款年利率确定。风险调整值包括投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率以及投资带来的优惠率。考虑目前待估房地产所在区域房地产租赁市场的平均收益状况、房地产的地理位置、用途等因素，结合对所在区域社会经济环境状况、房地产市场状况的调查了解，以及当前房地产政策变动较快、房地产投资存在一定的风险等因素，经综合分析确定待估房地产的风险调整值。

5、求取收益价格

将预测的未来各年净收益结合求取的报酬率转换到评估基准日，求取得待估房地产于评估基准日的收益价格为评估值。

6、收益期后的房地产价值

按照房屋的重置价值乘土地到期时点房屋的成新率，确定收益期后的房地产价值。

（二）市场法

市场法也称为比较法。是在评估基准日的近期房地产市场中搜集多个与被评估资产在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期、用途等具有可比性的类似房地产交易实例，从中选取不少于3个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可以修正为正常价格的交易实例为可比实例，建立比较基础，然后采用直接比较调整的方式、按百分比调整的方法，进行交易情况修正、市场状况



调整和房地产状况调整等，最后求取被评估资产于评估基准日的比较价值。计算公式为：

房地产评估价值=可比实例成交价格×(正常交易情况指数/可比实例交易情况指数)×(基准日市场价格指数/可比实例交易日市场价格指数)×(被评估资产区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数)×(被评估资产实物因素条件指数/可比实例实物因素条件指数)×(被评估资产权益状况指数/可比实例权益状况指数)。

(三) 评估结果的确定

由于市场法所选取的比较案例距离待估房地产所在位置较远，土地规划性质亦不相同，所以此次评估选择收益法结果。

(四) 评估结论

经评估，投资性房地产评估价值为 592,178,900.00 元（取整）（含税），比账面价值增值 457,702,363.54 元，增值率 340.36%。

二、案例：朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼

面积：21,811.42 平米

建成年月：2017 年

建筑结构：钢混

账面原值：13,830.88 万元

账面价值：13,447.65 万元

1. 概况：

朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼建成于 2017 年 12 月，建筑面积为 21,811.42 平方米，结构类型为钢混结构，房产证号为京（2018）朝不动产权第 0095999 号。

待估对象为钢混结构，装修状况：公共部分已装修，各房间为毛坯。目前为闲置状态。

2. 评估方法及过程

本次投资性房地产评估采用收益法、市场法进行评估。

(1) 收益法

①主要估算数据的确定

对未来财务数据预测是以被评估资产的实际生产经营状况为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策，分析了委估房地产所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，经过综合分析编制的，其中主要数据预测说明如下：

(A) 估计未来收益期

收益期，为预计在正常市场和运营状况下评估对象未来可获取净收益的时间，即自评估基准日起至评估对象未来不能获取净收益时止的时间，应根据评估对象建筑物剩余经济寿命和土地使用权剩余期限合理估计房地产未来收益期。

剩余使用年期限确定

委估的投资性房地产所占宗地属于出让用地，终止日期为 2066 年 7 月 28 日，剩余使用年限为 47.11 年，因此，房地产剩余使用年期按照 47.11 年计算。委估投资性房地产经济耐用年限为 60 年，根据孰短原则，取土地剩余年限为收益年限。

(B) 预测净收益

根据评估对象用途等情况，选择出租型房地产的方式求取净收益。计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{净收益} &= \text{潜在毛收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用}\end{aligned}$$

①潜在毛收入

潜在毛收入是指估价对象在充分利用、没有空置和收租损失情况下所能获得的归因于评估对象的总收入。

根据对评估对象类似办公用房出租时对租金含义约定情况的调查，租金价格涵义基本符合真正租金的涵义，即包括地租、房屋折旧费、运营费用、投资利息、租赁税费和利润等项目的租金。另外还符合下列条件：按照建筑面积计算租金价格；租金为无租约限制的客观租金；租金支付方式为季付，押三付三；物业管理费、水电费等由承租人承担。

本次评估根据评估对象的实际情况，我们实地走访了附近的楼盘租售处及中介公司，了解邻近物业的市场价格，并通过网络对该地区类似的楼盘租售价格进行了调查和询价，待估房地产共八层，1 层和 8 层租金市场价格为 5 元/m²/天（含税），2-7 层租金市场价格为 4.5 元/m²/天（含税）。

②空置率和收租损失

空置率和收租损失是指因房地产空置或承租人拖欠租金造成的收入损失。估价对象为车位，根据市场调查与分析，类似区域类似办公房地产的出租空置和收租损失等造成的年收入损失率为 7%，以此计算空置率和收租损失。

③其他收入

其他收入主要为押金、保证金利息收入。根据实际走访所知，临近楼盘租金支付



方式为押三付三，利率取中国人民银行 2019 年一年定期存款利率为 1.5%。押金、保证金利息收入为 11.62 万元。

④运营费用

运营费用是指维持评估对象正常使用或营业的必要支出。出租型房地产的运营费用主要包括房产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费、土地使用税、税金及附加等。根据现行相关政策及实际情况确定。具体如下：

年管理费和维修费按照年租金收入的 0.5% 计算；

年房产税按照房屋租金收入的 12% 征收；

年保险费按照房屋重置价值的 0.15% 计算，评估人员参照当地建筑市场价格指数，以账面价乘以价格指数确定该建筑物重置价格 14,245.81 万元；

土地使用税按照 3 元/平米估算；

税金及附加为应交城建税、教育费附加和地方教育费附加以及印花税，税率分别为 7%、3%、2%、0.03%。

其他费用不考虑。

⑤预测净收益

将上述各项带入公式计算得到评估对象于评估基准日的净收益。

(C) 确定净收益类型

求取净收益时，应根据净收益过去、现在、未来的变动情况确定未来净收益流量，并判断未来净收益流量类型。经分析，出租型房地产的租金会随着房地产市场及经济形势的变化而产生波动，前一时期，房价与房租呈现一致性持续上涨态势，随着国家加强房价调控的宏观统筹及强化房价的调控措施，并且采取了调控楼市政策等市场手段，目前房价过快上涨态势得到有效遏制。

因此，在现时条件下，可以预测未来房地产市场变化趋势将会呈现稳中缓步上升趋势，故净收益流量类型本次评估选择的是逐段每年增长的流量类型。即在评估对象未来收益期内房地产净收益逐段每年增长，主要通过预测租金的年增长率反映房地产净收益的逐段每年增长状况。

根据评估人员收集调查的资料，年增长率按照 3.5% 估算。

(D) 求取报酬率

报酬率是指将评估对象未来各年的净收益转换为评估对象价值或价格的折现率。本次评估采用累加法求取报酬率，即以安全利率加风险调整值作为报酬率。计算公式



为：

报酬率=安全利率+风险调整值

在确定报酬率过程中已充分考虑了相关税费的影响。

根据本次房地产的特点，本次折现率的确定采用安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年期贷款年利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

报酬率=安全利率+风险调整值

a、安全利率

无风险报酬率以一年期定期存款利率 1.5% 计算。

b、风险调整值

风险调整值=经营风险利率+财务风险利率+行业风险利率

其中：

经营风险利率主要指企业在经营过程中，市场需求，要素供给，以及同类企业间的竞争给企业收益带来的不确定性影响。

财务风险利率主要指企业在经营过程中，资金周转、资金调度以及资金融通中可能出现的不确定性因素而影响企业的预期收益。

行业风险利率主要是指企业所在和行业的行业性市场特点、投资开发特点以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给企业预期收益带来的影响。

综合考虑以上因素，风险调整值取 6.5%，因此综合资本化率取 8.0%。

(E) 求取收益价值

将预测的未来各年净收益结合求取的报酬率转换到评估基准日，求取评估对象于评估基准日的收益价值为评估价值。

(F) 收益期后的房地产价值

按照房屋的重置价值乘土地到期时点房屋的成新率，确定收益期后的房地产价值。

房屋重置价为 14,245.81 万元；土地到期时点房屋尚可使用年限约为 11.31 年，房屋总经济寿命为 60 年，经计算成新率为 19%。

通过以上评估程序，收益法估价对象评估值为 54,328.34 万元(不含税)。计算详见下表：

投资性房地产价值测算表



序号	项目名称	单位	计算公式	租约外
1	建筑面积	平方米		21,811.42
2	年租金	元/平方米*年		1,548.74
3	出租率			93%
4	年有效租金收益	万元	建筑面积*年租金*出租率	3,141.56
5	保证金利息收入	万元	押三付三	11.62
6	年总收益	万元	[3]+[4]	3,153.18
7	年管理费	万元	年总收益*0.5%	15.77
8	年保险费	万元	重置价*0.15%	21.37
9	年维修费	万元	年总收益*0.5%	15.77
10	年房产税	万元	租金收入的12%	376.99
11	年土地使用税	万元	3元/平米	2.86
12	税金及附加	万元	年收益*1.11	34.87
13	年纯收入 a	万元	3-(4+5+6+7+8+9)	2,685.56
14	收益递增率			3.50%
15	还原利率			8.00%
16	剩余收益期			47.11
17	年期系数			19.2297
18	评估值	万元		51,642.45
19	回收残值率	万元		2,685.89
20	评估值合计	万元		54,328.34
20	评估单价	万元		2.49

委估投资性房地产收益法评估值(含税)=54,328.34 万元×1.09

= 59,217.89 万元

(2) 市场法

①选取可比实例

根据委估房地产可交易的特点，选取三个与之类似的房地产作为可比案例。

序号	房地产名称	房地产位置	建筑面积 (平方米)	用途	土地取得方式	成交价	成交单价
						(万元)	
1	待估房地产	朝阳区宝泉三街46号院 1号楼	21,811.42	办公	出让		
2	龙湖长楹天街	朝阳北路管庄路口	590.00	办公	出让	1,593.00	27,000.00
3	非中心中弘国际	常营乡朝阳北路	2,398.00	办公	出让	6,499.00	27,102.00
4	北京领科时代	京顺东街6号	2,800.00	办公	出让	7,560.00	27,000.00

②比较因素选择与确定比较因素指标。



根据待估房地产与可比实例的实际情况，选定影响价值的比较因素，主要包括：交易情况、市场状况和房地产状况等，其中房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况等。将可比实例与待估房地产进行比较，从交易情况、市场状况和房地产状况等方面进行对比分析，确定比较因素指标。

待估房地产与交易案例因素比较表

因 素			待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称			朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼	龙湖长楹天街	非中心中弘国际	北京领科时代
交易价格（万元）				1,593.00	6,499.00	7,560.00
面积（m ² ）			21811.42	590	2398	2800
交易单价（元/m ² ）				27,000.00	27,102.00	27,000.00
交易时间			2019 年 5 月	2019 年 5 月	2019 年 5 月	2019 年 5 月
交易情况			正常	正常	正常	正常
房地产用途			办公	办公	办公	办公
土地取得方式			出让	出让	出让	出让
区位状况	基础设施	电力、供水、排水、煤气、通讯系统及保证率	基本保证	基本保证	基本保证	基本保证
	公共配套设施	商场、综合市场、写字楼医院、学校、娱乐等	周围有写字楼、学校等	周围有超市、学校、写字楼、医院、娱乐设施等	周围有超市、学校、写字楼、医院、娱乐设施等	周围有超市、学校、写字楼、医院、娱乐设施等
	交通便捷程度	交通主（次）干道数量、级别	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道
		与主（次）干道通达程度	紧邻	紧邻	紧邻	紧邻
		离火车站、机场距离	相同	相同	相同	相同
	商业繁华程度		一般	成熟	成熟	成熟
	环境质量	污染程度	无污染	无污染	无污染	无污染
		绿化程度	一般	一般	一般	一般
	宗地条件	临街状况	二面临街	二面临街	二面临街	二面临街
		道路类型、级别	双向两车道	双向两车道	双向两车道	双向两车道
实物状况	房屋状况	楼层	整层	整层	整层	整层
		朝向	南北通透	南北通透	南北通透	南北通透
		临街状况	临街	临街	临街	临街
		设施、设备	齐全	齐全	齐全	齐全
		装修	毛坯	简装	精装	精装
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混



因 素			待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
		临街状况	100	100	100	100
		设施、设备	100	100	100	100
		装修	100	101	102	102
		建筑结构	100	100	100	100
		面积	100	102	101	101
权益状 况	土地使用权类型		100	100	100	100
	规划条件		100	101	101	101
	用益物权设立情况		100	100	100	100
	担保物权设立情况		100	100	100	100
	租赁或占有情况		100	100	100	100
	拖欠税款情况		100	100	100	100
	查封情况		100	100	100	100
	权属清晰情况		100	100	100	100

因素指标计算表

因 素			待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
交易单价（元/m ² ）				27,000.00	27,102.00	27,000.00
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
房地产用途			1.00	1.00	1.00	1.00
土地取得方式			1.00	1.00	1.00	1.00
区位状 况	基础设 施	电力、供水、 排水、煤气、 通讯系统及 保证率	1.00	1.00	1.00	1.00
		商场、综合市 场、写字楼医 院、学校、娱 乐等	1.00	0.99	0.99	0.99
	交通便 捷程度	交通主（次） 干道数量、级 别	1.00	1.00	1.00	1.00
		与主（次）干 道通达程度	1.00	1.00	1.00	1.00
		离火车站、机 场距离	1.00	1.00	1.00	1.00
	商业繁华程度		1.00	0.99	0.99	0.99
	环境质 量	污 染 程 度	1.00	1.00	1.00	1.00
		绿 化 程 度	1.00	1.00	1.00	1.00
	宗地条 件	临街状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路类型、级 别	1.00	1.00	1.00	1.00
	实物状 况	房屋状 况				
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		朝向	1.00	1.00	1.00	1.00
		临街状况	1.00	1.00	1.00	1.00



因 素			待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
		设施、设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装修	1.00	0.99	0.98	0.98
		建筑结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		面积	1.00	0.98	0.99	0.99
权 益 状 况	土地使用权类型		1.00	1.00	1.00	1.00
	规划条件		1.00	0.99	0.99	0.99
	用益物权设立情况		1.00	1.00	1.00	1.00
	担保物权设立情况		1.00	1.00	1.00	1.00
	租赁或占有情况		1.00	1.00	1.00	1.00
	拖欠税款情况		1.00	1.00	1.00	1.00
	查封情况		1.00	1.00	1.00	1.00
	权属清晰情况		1.00	1.00	1.00	1.00
比准价格的确定＝（案例 A 比准价 +案例 B 比准价+案例 C 比准价）/3 （元/平方米）			25,400.00	25,400.00	25,500.00	25,400.00

④市场比较法求评估对象价值

比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估结果，即：

评估单价=(25,400.00+25,500.00+25,400.00)÷3

=25,400.00元/平米

委估房地产评估值(不含税)=评估单价×建筑面积

=25,400.00×21,811.42

= 554,010,100.00 元(取整)

委估房地产评估值(含税)= 554,010,100.00×1.09

=603,871,009.00 元



二、无形资产-地使用权产评估技术说明

（一）土地使用权概况

根据文凯兴公司提供的资料显示，宗地位于朝阳区金盏乡北马房村，土地证号京（2016）朝阳区不动产权第0000004号，土地用途为科教用地，土地性质为出让，土地面积为38,090.00平方米，土地使用期限为2016年7月29日至2066年7月28日，证载产权持有人为文凯兴公司。

根据文凯兴公司填报的评估明细表，委估的投资性房地产所占土地使用权面积为9,522.50平方米，开发程度七通一平，土地使用权原始入账金额为65,063,135.24元，账面价值61,559,296.11元。

（二）评估方法

本次委估的投资性房地产的评估结果为房地合一价，已包含所占用的土地使用权价值，因此无形资产-土地使用权评估值为零。



第四章：评估结论及分析

一、评估结论

经评估，纳入评估范围不动产的账面价值 19,603.58 万元，评估价值 59,217.89 万元（含税）（大写：伍亿玖仟贰佰壹拾柒万捌仟玖佰元），增值额 39,614.31 万元，增值率 202.08%。

二、评估结论分析

投资性房地产评估价值为房地合一价，由于采用了收益法结果，而近年来房地产市场价格上涨，并且评估值为含税价值，从而引起评估净值的增值。



附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、产权持有人概况

本项目委托人为北京凯文德信教育科技股份有限公司，产权持有人为北京文凯兴教育投资有限责任公司。

(一) 委托人及产权持有人概况

1、委托人概况：

企业名称及简称：北京凯文德信教育科技股份有限公司（以下简称“凯文德信公司”）

注册代码（统一社会信用代码）：913200007140853767

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：北京市海淀区西杉创意园四区2号楼西段一层109

法定代表人：徐广宇

注册资本：49856.698700万人民币

成立日期：1999年03月26日

营业期限：1999年03月26日至长期

经营范围：技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；教育信息咨询；技术进出口。（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。）

2、产权持有人概况：

(1) 基本情况

企业名称及简称：北京文凯兴教育投资有限责任公司（以下简称“文凯兴公司”）

注册代码（统一社会信用代码）：91110105795145958K

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：北京市朝阳区宝泉三街46号院4号楼1至8层101室八层810

法定代表人：徐广宇



注册资本：4946.195200 万人民币

成立日期：2006 年 10 月 13 日

营业期限：2006 年 10 月 13 日至 2026 年 10 月 12 日

经营范围：教育投资管理；投资咨询；企业形象策划；技术推广服务；会议服务。

（“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失或者承诺最低收益”；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。）

（2）公司设立及历史沿革

文凯兴公司成立于 2006 年 10 月 13 日，系由自然人宗立平、许喆、康杰 3 人共同出资设立的，经北京市工商行政管理局东城分局注册成立，注册资本 1,000 万元，其中宗立平出资 500.00 万元，占注册资本的 50.00%；许喆出资 490.00 万元，占注册资本的 49.00%；康杰出资 10.00 万元，占注册资本的 1.00%。

2012 年 5 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司同意股东宗立平将其持有公司 50.00%的股权转让给和平天诚企业策划（北京）有限公司（以下简称“和平天诚”），股东许喆将其持有的文凯兴 49.00%以及股东康杰将其持有的文凯兴 1.00%股权均转让给北京利地房地产开发有限公司（以下简称“北京利地”），并办理了工商变更登记手续。

2013 年 8 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司同意北京利地将其持有的文凯兴 50.00%股权转让给北京八大处房地产开发有限公司（后更名为“北京八大处房地产开发集团有限公司”，以下简称“八大处房地产”）；并办理了工商变更登记手续。

2013 年 10 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司同意和平天诚将其持有的文凯兴 50.00%股权转让给八大处房地产；并办理了工商变更登记手续。

2015 年 2 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司同意八大处房地产将其持有的文凯兴 100.00%股权转让给八大处控股有限公司（后更名为八大处控股集团有限公司，以下简称“八大处控股”）；并办理了工商变更登记手续。

2015 年 10 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，文凯兴申请增加注册



资本 1,285.8275 万元，由北京文华学信教育投资有限公司认缴出资，变更后的注册资本为 2,285.8275 万元。

2016 年 8 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，文凯兴申请增加注册资本 2,660.3677 万元，由北京文华学信教育投资有限公司认缴出资，变更后的注册资本为 4,946.1952 万元。本次增资后公司股权结构如下：

出资者姓名或名称	注册资本（元）	实收资本（元）	出资比例（%）
八大处控股集团有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	20.22
北京文华学信教育投资有限公司	39,461,952.00	39,461,952.00	79.78
合计	49,461,952.00	49,461,952.00	100.00

2017 年 12 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，八大处控股集团有限公司将其持有的 1,000 万元股权转让给北京文华学信教育投资有限公司，变更后北京文华学信教育投资有限公司持有文凯兴公司 100.00% 股权。股权结构如下：

出资者姓名或名称	注册资本（元）	实收资本（元）	出资比例（%）
北京文华学信教育投资有限公司	49,461,952.00	49,461,952.00	100

截至评估基准日，北京文华学信教育投资有限公司持有文凯兴公司 100% 股权，文凯兴公司实收资本 49,461,952.00 元。

（二） 委托人、产权持有人之间的关系

产权持有人文凯兴公司为北京文华学信教育投资有限公司全资子公司；北京文华学信教育投资有限公司为委托人凯文德信公司全资子公司；产权持有人文凯兴公司为委托人凯文德信公司全资子公司的全资子公司。

二、 关于经济行为的说明

根据委托人凯文德信公司提供的《海淀区国资委关于同意海国投购置所属凯文教育所持有的写字楼的立项批复》（海国资发【2019】86 号）文件，北京凯文德信教育科技股份有限公司因拟进行资产转让所涉及的北京文凯兴教育投资有限责任公司投资性房地产价值，对涉及本评估目的之投资性房地产价值进行资产评估工作，从而为北京凯文德信教育科技股份有限公司提供价值参考。

三、 关于评估对象与评估范围的说明

本次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。



（一）评估对象

评估对象是评估基准日凯文德信公司委托评估的位于北京市朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼投资性房地产的市场价值。

（二）评估范围

评估范围是评估基准日凯文德信公司委托评估的凯文德信公司拟进行资产转让所涉及的文凯兴公司投资性房地产，不动产证号为京（2018）朝不动产权第 0095999 号。评估范围以经产权持有人盖章确认的资产评估申报表列示的内容为准，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。

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。

1、委估主要资产情况

纳入本次评估范围中的资产为投资性房地产，账面价值 13,447.65 万元。

委估的不动产位于北京市朝阳区宝泉三街46号院1号楼，用途为教育综合楼。证载建筑面积为21,811.42平方米，2017年建成，结构为钢混结构，装修状况：公共部分已装修，各房间为毛坯。目前为闲置状态。

委估的投资性房地产所占宗地面积9,522.50平方米，位于朝阳区金盏乡北马房村，土地证号京（2016）朝阳区不动产权第0000004号，土地用途为科教用地，土地期限为2016年7月29至2066年7月28日，原始入账价值6,506.31万元，账面价值6,155.93万元。

文凯兴公司承诺以上资产产权归公司所有，无产权纠纷。

文凯兴公司提供的资料表明以上投资性房地产于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

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。

2、企业申报的表外资产情况

本次评估企业无申报的表外资产。

3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

四、 关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2019 年 6 月 30 日。

评估基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目



的，评估基准日对评估结论没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况和调账情况

本次评估企业无曾经进行过清产核资或者资产评估的情况和调账情况。

（二）影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

本次评估企业未发现截止评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

（三）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况

本次评估企业未发现存在抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

（四）账面未记录的资产负债的类型

本次评估企业无账面未记录的资产负债。

六、资产负债清查情况说明

1、资产清查工作和清查对象概况

为尽快做好本次资产评估工作，实现本次评估目的，根据评估工作的要求、填报资产清查评估明细申报表的需要，并经与评估机构的沟通协商，文凯兴公司组织了包括行政、财务、资产管理部门等有关部门负责人或业务骨干组成的评估工作协调小组，领导和配合本次资产评估工作，并对评估基准日时点上的委估资产的情况进行了全面清查盘点核实和填表申报工作。

本次清查核实内容为凯文德信公司委托评估的位于北京市朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼房地产，（不动产权证号为京（2018）朝不动产权第 0095999 号）。

2、实物资产分布地点及特点

文凯兴公司投资性房地产位于北京市朝阳区宝泉三街46号院1号楼房地产。用途为教育综合楼。证载建筑面积为21,811.42平方米，2017年建成，结构为钢混结构，装修状况：公共部分已装修，各房间为毛坯。目前为闲置状态。

委估的投资性房地产所占宗地面积9,522.50平方米，位于朝阳区金盏乡北马房村，土地证号京（2016）朝阳区不动产权第0000004号，土地用途为科教用地，土地期限为2016年7月29至2066年7月28日。

文凯兴公司承诺以上资产产权归公司所有，无产权纠纷。



3、资产清查过程和方法

文凯兴公司的资产清查组，对纳入评估范围资产的数量（金额）、质量和产权状况进行了全面清查盘点和填表申报工作。资产清查组在清查盘点过程中具体实施并完成了对评估基准日时点上的资产的名称、购用或发生年月、实有数量、金额、使用状况和产权状况的全面清查盘点、检测鉴定、取证核对、情况说明、资料收集、账务调整、填表申报等工作。

4、清产过程中发现的产权瑕疵、待报废和盘亏资产及账外资产情况

本次清查中发现，产权持有人提供的京（2018）朝不动产权第 0095999 号不动产证中附记显示：该项目仅为单位自用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。截至评估基准日，产权持有人尚未取得可以出售委估房产的相关批复。

除上述事项外，截至报告出具日，尚未发现存在其他权属资料不全面或者瑕疵的情形。

5、核实结论

文凯兴公司的资产清查组，依据客观、独立、公正、科学的原则，对纳入评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

（1）资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

（2）资产产权的清查结论

经清查，产权持有人提供的京（2018）朝不动产权第 0095999 号不动产证中附记显示：该项目仅为单位自用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。截至评估基准日，产权持有人尚未取得可以出售委估房产的相关批复。除上述事项外，不存在其他瑕疵事项。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。

七、 资料清单

1. 资产评估申报表
2. 资产权属证明文件



3. 其他资料

本说明是文凯兴公司为配合北京中天和资产评估有限公司对文凯兴公司进行单项资产评估而提供的，上述提供资料中的复印件已与评估基准日真实、有效的原件核对无误，文凯兴公司对各自所提供的上述与本次评估相关的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。



（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字页）

委托人：

法定代表人（或授权人）：

年 月 日



（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字页）

产权持有人：

法定代表人（或授权人）：

年 月 日