

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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
资产评估报告

中天和[2019]评字第 130005 号
(共 1 册 第一部分)



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

第一部分（声明、摘要、正文及附件）

声 明	2
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	22
十四、签名盖章	22
资产评估报告附件	23

第二部分（评估说明）



声 明

1、本资产评估报告是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的。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

3、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。

4、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。

委托人、产权持有单位和相关当事人管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象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且资产评估专业人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

5、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。

6、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。资产评估专业人员不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象的法律权属



真实性做任何形式的保证。

7、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。



北京凯文德信教育科技股份有限公司 拟进行资产转让所涉及的北京文凯兴教育投资有限责任 公司房地产价值资产评估项目 资产评估报告摘要

中天和[2019]评字第130005号

北京中天和资产评估有限公司接受北京凯文德信教育科技股份有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对北京凯文德信教育科技股份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在评估基准日2019年6月30日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

评估目的是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，委托乙方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。

二、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。

三、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。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2019年6月30日。

六、评估基本方法



投资性房地产采用收益法和市场法评估。

七、评估结论及其使用有效期

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%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2019年6月30日起至2020年6月29日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

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投资性房地产的相关批复。

重要事项说明：

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。



北京凯文德信教育科技股份有限公司
拟进行资产转让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
资产评估报告

中天和[2019]评字第 130005 号

北京凯文德信教育科技股份有限公司：

北京中天和资产评估有限公司(以下简称“中天和评估公司”)接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用收益法和市场法,按照必要的评估程序,对北京凯文德信教育科技股份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在评估基准日 2019 年 6 月 30 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估
报告使用人概况

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,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的资产评估报告使用人。

(一) 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。）

（二）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。



（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其
他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的资产评估报告使用人。

（四）委托人和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、 评估目的

评估目的是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，委托乙方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、 评估对象和评估范围

（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。

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。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。

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、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件等因素,以及与评估假设的相关性,选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

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。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则



依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

《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。

（二）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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
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. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第36号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部14号令，2001年）；
7. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财政部财企业[2001]801号）；（如核准）
8. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企业[2001]802号）；（如备案）
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令，2005年）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941号）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资发产权（2013）64号）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令，2016年）；
15. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号，2014年）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2008年）；



17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36号);
18. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
19. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令86号,2017年;2019年财政部令97号修订);
20. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
21. 《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);
22. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 第256号,1998年);
23. 《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);
24. 《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资源部国土资发[2001]44号);
25. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号,2003年)。
26. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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—不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

(四) 权属依据



1. 不动产权证；
2. 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报明细表》；
2. 产权持有人提供的缴税证明等；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 委托人及产权持有人提供的其他资料；
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

(六) 其他参考依据

1. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
2. 《有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定》（建综[1992]349 号）；
3. 关于进行资产评估有关事项的说明；
4. 其他参考资料等。

七、 评估方法

(一) 评估方法的简介及选择

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。

投资性房地产的结果为房地合一价，已经包含了对应的土地使用权的价值，因此，无形资产-土地使用权价值评估为零。

(二) 具体评估方法介绍

1、投资性房地产

(1) 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

V¹—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，从而确定待估投资性房地产的租金价格。

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率和收租损失比率，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。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、增值税金及附加等，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。

(2) 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)。

2、无形资产-土地使用权

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。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

(一) 接受委托阶段



1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项。
2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。
3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。
4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导产权持有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. 初步审查产权持有单位提供的评估明细表

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. 现场调查阶段

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、监盘、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和完整性。

（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、对评估结论的影响程度等因素，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、查询和函证、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员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

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据产权持有单位的业务特点，通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

4. 收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三) 评定估算阶段

1. 资产评估专业人员在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。
2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。
3. 根据所采用的评估方法，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) 评估汇总、提交评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成最终评估结论。
2. 撰写评估说明及资产评估报告。
3. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。
4. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

5. 按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告



和其他材料一起形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一） 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产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. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

（二） 特殊假设

1. 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；

2. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

6. 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；

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

8. 本次评估假设委托人、产权持有人提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人产权持有人提供的评估申



报表为准；

9. 本次评估假设纳入评估范围的资产无租约限制；

10. 评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规及资产评估执业准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对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价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

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%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 日止。

十一、 特别事项说明

由凯文德信公司、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，文凯兴公司应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对文凯兴公司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，而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及资产评估专业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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

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。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估相关准则规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值



进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并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。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估专业人员对文凯兴公司纳入本次评估范围内的产权进行了适当的关注。

截止本资产评估报告出具日，尚未发现产权持有单位权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

3. 评估程序受到限制的情形

截止本资产评估报告出具日，无评估程序受限制情形。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据产权持有单位提供资料，尚未发现产权持有单位评估基准日存在法律、经济等未决事项。

6. 担保、租赁及其或有负债等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据产权持有人提供资料，尚未发现产权持有人存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑委托人及产权持有人委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。但资产评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

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

本次资产评估对应的经济行为中，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



得可以出售委估投资性房产的相关批复。

本次评估不考虑该事项对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2、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。

3、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国家法律、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。

4、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评估对象可实现价格的保证。

5、未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产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。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年7月12日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、 签名盖章

资 产 评 估 机 构：北京中天和资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：



资产评估报告附件

- 一、委托人及产权持有单位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复印件
- 三、委托人及产权持有单位承诺函
- 四、资产评估师承诺函
- 五、北京中天和资产评估有限公司资产评估资格证书及备案公告复印件
- 六、北京中天和资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 七、签字资产评估师资格证书（登记卡）复印件
- 八、委托人与北京中天和资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件
- 九、评估明细表