

证券代码：002659

证券简称：凯文教育

公告编号：2019-068

北京凯文德信教育科技有限公司

关于出售资产事项涉及的评估结果及交易定价的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、出售资产事项概述

北京凯文德信教育科技有限公司（以下简称“公司”）分别于 2019 年 10 月 18 日、11 月 4 日召开第四届董事会第二十八次会议和 2019 年第三次临时股东大会审议并通过《关于出售资产暨关联交易的议案》。公司子公司北京文凯兴教育投资有限责任公司（以下简称“文凯兴”）拟以非公开协议转让方式将其所持有的北京市朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼（以下简称“标的资产”）出售给北京海贷金融信息服务有限公司(以下简称“海贷金融”)或北京市海淀区国有资本经营管理中心下属的其他全资或控股子公司。最终交易价格仍以北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“海淀区国资委”）批复为准。

二、海淀区国资委评估核准及最终批复

近日，公司收到海淀区国资委出具的《关于对海国投拟收购文凯兴教育持有房产资产评估结果予以核准的批复》（海国资发[2019]133 号）及《关于同意北京市海淀区国有资产投资经营有限公司收购北京凯文德信教育科技有限公司所属房产的批复》（海国资发[2019]132 号）。海淀区国资委同意海贷金融以经评估核准的标的资产评估值 53,032.46 万元协议受让公司子公司文凯兴所持有的北京市朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼。

基于前次评估基准日与报告送审日间隔时间相对较长，考虑到前次报告基准日后标的资产所在地周边同类不动产出租市场变动趋势情况，在评估复核过程中，为更准确地反映标的资产当前的市场公允价值，公司对于评估基准日进行了调整，由原来的 2019 年 6 月 30 日调整为 2019 年 10 月 31 日。公司聘请经国资备案且具有从事证券、期货相关评估业务资格的北京中林资产评估有限公司以 2019 年 10 月 31 日为基准日对标的资产进行评估，最终标的资产评估值为 53,032.46 万元人民币。

公司将按照本次经海淀区国资委评估核准的标的资产评估值 53,032.46 万元与海贷金融签署交易协议。

三、标的资产评估情况

北京中林资产评估有限公司分别采用收益法和市场法两种方法对标的资产进行评估，最终采用收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，标的资产评估基准日的市场价值为 53,032.46 万元；经市场法评估，标的资产评估基准日的市场价值为 53,416.17 万元。

收益法是预测待估不动产的未来收益，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不动产价值的方法。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不动产未来收益期，然后选择出租型不动产的方式，假设将待估不动产置于市场中出租，通过与市场上类似不动产实际出租情况比较，合理预测待估不动产客观收益水平，考虑空置损失，扣除相关运营费用，取得归属于待估不动产的净收益，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：

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

其中：V—不动产评估值；A—年净收益；r—报酬率；g—租金增长率；n—收益年期

序号	项目内容	出租	2019年 11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年至 以后
		出租单价：月/平米(元)(含税)	121.50	126.36	131.41	136.67	142.14
		年平均出租率：	15.00%	70.00%	85.00%	85.00%	85.00%
		年净收益递增率(g)	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
1	月租金总收益	月租金总收益(万元)	39.75	192.93	243.64	253.38	263.52
2	年租金总收益	月租金收益*对应月份(万元)	79.50	2,315.12	2,923.66	3,040.61	3,162.23
3	扣减项目	A+C+D+E+F+G+H(注：不包含增值税扣除项)	19.10	372.26	468.39	486.86	506.08
	A.房产税	不含增值税年租金收益×12%	8.52	248.05	313.25	325.78	338.81
	B.增值税	年租金收益/(1+9%)×9%	6.56	191.16	241.40	251.06	261.10
	C.增值税附	增值税×12%	0.79	22.94	28.97	30.13	31.33

	加						
	D.印花税	不含增值税年租金收入 ×0.1%	0.07	2.12	2.68	2.79	2.90
	E.后期运营 销售费	年租金收益×1%	0.80	23.15	29.24	30.41	31.62
	F.管理费	年租金收益×1%	0.80	23.15	29.24	30.41	31.62
	G.维修管理 费	年租金收益×1%	0.80	23.15	29.24	30.41	31.62
	H.土地使用 税	按标准征收	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
	I.保险费	年租金收益×1%	0.80	23.15	29.24	30.41	31.62
4	押金年收益	押金×年利率	1.79	8.68	10.96	11.40	11.86
5	年租金纯收 益	年租金收益-扣减项目+押 金年收益	62.19	1,951.5 4	2,466.2 4	2,565.1 5	2,668.01
6	折现率	长期到期国债平均利率 4.14%；个别风险适中取 3.5%。	7.64%	7.64%	7.64%	7.64%	7.64%
7	折现期	按平均取得计算	0.0833	0.6667	1.6667	2.6667	—
8	折现系数		0.9938836	0.95210 36	0.88452 58	0.82174 45	
9	评估现值（万元）		61.81	1,858.0 7	2,181.4 5	2,107.9 0	46,823.23
10	评估现值合计（万元）		53,032.46				

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。由于标的资产的用途为教育综合楼，土地性质为研发设计，根据现行土地性质划分分类，研发设计用地属于科教用地，科教用地隶属于办公类用地。虽然隶属于办公类用地，但与办公用途的不动产在出售方面存在一定差距，且市场上该用途性质的交易案例过少，无法较为合理准确量化和修正差距，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，故本次评估采用收益法评估结果作为最终评估结论。

详细内容请见公司于同日在巨潮资讯网披露的《北京文凯兴教育投资有限责任公司拟转让其持有的不动产项目资产评估报告》及《北京文凯兴教育投资有限责任公司拟转让其持有的不动产项目资产评估说明》。

四、独立董事意见

1、本次交易价格以经国资委核准的评估结果为依据确定，定价方式公允，不存在损害公司和股东利益特别是中小股东利益的情形。

2、本事项的审议程序符合相关法律、法规、其他规范性文件及《公司章程》的相关规定。

五、其他事项

公司后续将按照经国资核准的 53,032.46 万元人民币的交易价格与海贷金融签署标的资产的转让协议，并履行相应信息披露义务。本次交易尚需经政府相关行业主管机关对于资产转让的批准，存在一定不确定性。

本次交易预计能为公司带来税后收益约 1.3 亿元，具体数据取决于相关税费缴纳（最终财务数据以 2019 年度审计报告为准）。

特此公告。

北京凯文德信教育科技股份有限公司

董 事 会

2019 年 11 月 29 日