

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

中林评字【2019】237号

(共二册, 第一册)



北京中林资产评估有限公司

BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

二〇一九年十一月十六日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111050001201900233

资产评估报告名称: 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

资产评估报告文号: 中林评字【2019】237号

资产评估机构名称: 北京中林资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 熊立伟(资产评估师)、郭珺楠(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
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.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告的使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	19
评估报告附件.....	21

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和使用评估结论，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、提醒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。

六、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。

七、其他需要声明的内容。

评估报告摘要

中林评字【2019】237号

北京中林资产评估有限公司接受北京凯文德信教育科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、坚持独立、客观、公正的原则，对北京文凯兴教育投资有限责任公司拟以非公开协议方式转让其持有的不动产的经济行为，履行适当的资产评估程序，对上述涉及的不动产在2019年10月31日的市场价值作出公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《北京凯文德信教育科技有限公司一第四届董事会第二十八次会议决议》和《北京凯文德信教育科技有限公司2019年第三次临时股东大会决议》，北京文凯兴教育投资有限责任公司拟以非公开协议方式转让其持有的不动产，需要对其持有的不动产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京文凯兴教育投资有限责任公司持有的不动产。

三、评估范围：北京文凯兴教育投资有限责任公司持有的位于朝阳区宝泉三街46号院1号楼不动产（不动产证号为京（2018）朝不动产权第0095999号）。

（注：根据上述权证显示，地上建筑物建筑面积21,811.42平米；建筑物总层数8层，建筑物地下部分不包含此次转让行为范围内；建筑物与其它建筑物共有宗地38090平米，该栋建筑物占地面积9,522.50平米，该栋建筑物占地面积数据是由委托方和产权持有人提供的）

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。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019年10月31日。

六、评估方法：收益法、市场法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用收益法和市场法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论，评估结论为北京文凯兴教育投资有限责任公司持有的位于朝阳区宝泉三街46号院1号楼不动产于评估基准日的市场价值（注：房地合一价值）为53,032.46万元人民币（大写：人民币伍亿叁仟零叁拾贰

万肆仟陆佰元)。

报告使用者在使用本报告的评估结论时, 请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响; 并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论, 但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项, 提醒报告使用者特别关注以下几项:

1. 产权持有人持有的位于北京市朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼不动产(不动产证号为京(2018)朝不动产权第 0095999 号), 根据上述权证显示, 地上建筑物建筑面积 21,811.42 平米; 建筑物总层数 8 层, 建筑物地下部分不包含此次转让行为范围内; 建筑物与其它建筑物共有宗地 38090 平米, 该栋建筑物占地面积 9,522.50 平米, 该栋建筑物占地面积数据是由委托方和产权持有人提供的。故本次委估房产所对应的土地面积按委托人与产权持有人提供的数据作为评估计算的依据。在此提醒报告使用者关注此事项可能对目前评估结果会产生的影响;

2. 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”且截至评估基准日, 产权持有人尚未取得可以出售委估不动产的相关批复。本次评估是在假设上述事项不会对此次经济行为和本次评估采用的评估方法产生重大冲突、影响等基础上进行的。在此提醒报告使用者关注此事项可能对目前评估结果会产生的影响。

我们特别强调: 本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据, 而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的, 而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定, 本评估报告使用的有效期限为 1 年, 自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起, 至 2020 年 10 月 30 日止。

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和使用评估结论, 应当阅读资产评估报告正文, 并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的假设前提和报告使用限制。

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

中林评字【2019】237 号

北京凯文德信教育科技有限公司：

北京中林资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，对北京文凯兴教育投资有限责任公司拟以非公开协议方式转让其持有的不动产进行了评估，履行了适当的评估程序，对上述涉及的不动产在 2019 年 10 月 31 日的市场价值作出了公允反映。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评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：北京凯文德信教育科技有限公司

注册代码（统一社会信用代码）：913200007140853767

注册地址：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：49,856.6987 万

企业类型：其他股份有限公司（上市）

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

企业名称：北京文凯兴教育投资有限责任公司

注册代码（统一社会信用代码）：91110105795145958K

注册地址：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：4,946.1952 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：2006-10-13

营业期限：2006-10-13 至 2026-10-12

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；出租商业用房；出租办公用房。（“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。）

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和产权持有人的关系

本次评估产权持有人为委托人下属全资子公司—北京文华学信教育投资有限公司的全资子公司。

二、评估目的

根据《北京凯文德信教育科技股份有限公司—第四届董事会第二十八次会议决议》和《北京凯文德信教育科技股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会决议》，北京文凯兴教育投资有限责任公司拟以非公开协议方式转让其持有的不动产，需要对上述涉及的不动产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京文凯兴教育投资有限责任公司持有的不动产。

（二）评估范围

评估范围为北京文凯兴教育投资有限责任公司持有的位于朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼不动产（不动产证号为京（2018）朝不动产权第 0095999 号）。

（注：根据上述权证显示，地上建筑物建筑面积 21,811.42 平米；建筑物总层数 8 层，建筑物地下部分不包含此次转让行为范围内；建筑物与其它建筑物共有宗地 38090 平米，该栋建筑物占地面积 9,522.50 平米，该栋建筑物占地面积数据是由委托方和产权持有人提供的）。

截至本次评估基准日，上述不动产基本情况和财务账面核算情况如下：

不动产建造成本—投资性房地产科目核算：账面原值 138,308,844.01 元，账面净值 133,381,591.44 元。位于北京市朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼，证载用途为教育综合楼。证载建筑面积为 21,811.42 平方米，2017 年建成，结构为钢混结构，双大堂设计，可实现企业专属大堂；户型方正，全明大开间，柱距 8.4 米；典雅外立面、180 度全景飘窗；超高电梯配比，瑞士迅达高速电梯 5 部，装修状况：公共部分已装修，瓷砖地面，木质吊顶，各房间为玻璃制室门、内部装修为：毛坯。现场勘查日，上述不动产处于闲置状态。

不动产土地使用权—无形资产科目核算：账面原值 65,063,135.24 元，账面净值 61,122,699.66 元。本次委估建筑物与其它建筑物共有宗地 38090 平米，位于朝阳区金盏乡北马房村。委估建筑物占地面积 9,522.50 平米，委估建筑物占地面积数据是由委托方和产权持有人提供的。根据《国有建设用地使用权出让合同》及相关补充协议，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。土地期限为 2016 年 7 月 29 至 2066 年 7 月 28 日。

委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）引用其他机构出具的报告情况：无

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最

终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日选取理由：确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末等因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

综上，委托人最终确定评估基准日是 2019 年 10 月 31 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《北京凯文德信教育科技股份有限公司一第四届董事会第二十八次会议决议》；
2. 《北京凯文德信教育科技股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会决议》。

（二）法律法规依据

3. 《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）；
4. 《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）；
5. 《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）；

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 14 号令，2001 年）；
9. 《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）
10. 《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）
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2003 年）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号，2014 年）；
18. 《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）；
19. 《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）；

20. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
 21. 《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）；
 22. 《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）；
 23. 《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）；
 24. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令256号，1998年）；
 25. 《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55号，1990年）；
 26. 《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）；
 27. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令21号，2003年）；
 28. 其他相关法律法规、条例、细则。
- （三）评估准则依据
29. 《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43号）；
 30. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
 31. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
 32. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
 33. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
 34. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
 35. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

36. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
37. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
38. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
39. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
40. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
41. 《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014)；
42. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

（四）资产权属依据

43. 不动产权证；
44. 国有土地使用权出让合同；
45. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

46. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
47. 评估基准日银行存贷款基准利率；
48. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
49. 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；
50. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

不动产评估的基本方法有市场法、收益法、成本法。

市场法是根据市场替代原理，将待估不动产与具有替代性的，且在近期市场

上交易的类似不动产进行比较，并对类似不动产的成交价格作适当修正，以此估算不动产客观合理价格的方法。

收益法是将待估不动产未来正常年纯收益，以一定的资本化率还原，以此估算不动产价格的方法。

成本法是以假设重新建造待估不动产所需的成本为依据评估不动产价值的一种方法。即以重置或重建可以产生同等效用的不动产所需投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应纳税金来确定待估不动产价值。

（二）评估方法的选择

成本法与其他评估方法相比具有特殊用途。一般适用于不动产市场发育不成熟，无法利用市场法、收益法进行评估的情况。不动产价值大部分取决于它的效用，并非仅仅是它所花费的成本，根据本次委估不动产的特点，本次评估选取收益法或市场法进行评估，然后对两种方法评估结论进行对比分析，合理确定评估值。

（三）具体评估方法介绍

1. 收益法

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

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不动产未来可获取净收益的时间，即自评估基准日起至待估不动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不动产未来收益期。

2) 预测净收益

根据评估对象用途等情况，选择出租型不动产的方式求取净收益。计算公式为：净收益=潜在毛收入-空置损失+其他收入-运营费用（注：本次评估结果为含税价格，故在扣除运营费用时不包含增值税项目）

=有效毛收入-运营费用（注：本次评估结果为含税价格，故在扣除运营费用时不包含增值税项目）

①潜在毛收入：潜在毛收入是指待估不动产在充分利用、没有空置情况下所能获得的归属于待估不动产的总收入。

根据对待估不动产类似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，即租金价不含室内装修价值，租赁面积为建筑面积。承租方负责：水电费、燃气费、网费等。出租方负责：租赁税费、管理费、维修费、保险费等。本次评估根据待估不动产的实际情况，通过网络询价等方式对该地区类似的楼盘租售价格进行了调查和询价，从而确定待估不动产的含税租金价格。

②空置损失

空置损失是指因不动产空置造成的收入损失。根据待估不动产的用途及所处区域，经市场调查与分析，确定类似区域类似不动产的出租空置率，以此计算空置损失。

③其他收入

其他收入主要为押金利息收入。根据实际走访所知，临近楼盘租金支付方式为押三付三，利率取最近中国人民银行公布的一年定期存款利率为1.5%。押金利息收入为三个月的租金收益的1.5%。

④运营费用

运营费用是指维持待估不动产正常使用或营业的必要支出。出租型不动产的运营费用主要包括房产税、增值税、增值税附加、印花税、后期运营销售费（注：本次评估中“后期运营销售费”是指为保证不动产正常出租所发生的费用）、管理费用、土地使用税、保险费等。（注：本次评估结果为含税价格，故在扣除运营费用时不包含增值税项目）

⑤预测净收益

将上述各项带入公式计算得到待估不动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，出租型不动产的租金会随着不动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，可以预测未来不动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。即在未来收益期内不动产净收益持续每年增长，主要通过预测租金的增长率反映不动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：

$$\text{报酬率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$$

本次评估，安全利率选用中国人民银行公布的长期到期国债年利率确定。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。考虑目前待估不动产所在区域不动产租赁市场的平均收益状况、不动产的地理位置、用途等因素，结合对所在区域社会经济环境状况、不动产市场状况的调查了解，以及当前不动产政策变动较快、不动产投资存在一定的风险等因素，经综合分析确定待估不动产的风险调整值。

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，求取待估不动产于评估基准日的收益价格为评估值。

2. 市场法

市场法也称为比较法。是在评估基准日的近期不动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不动产交易实例，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、市场状况调整和不动产状况调整等，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：

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

八、评估程序实施过程 and 情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京中林资产评估有限公司评估人员对委估不动产履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

(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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有人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、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象进行了必要的清查核实，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) 评定估算和 编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产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

(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，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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 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，其评估结果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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 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。

5. 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；

6. 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。

7. 本次评估假设产权持有者对委估资产的处置方式不会与特殊事项说明中披露的相关限制发生冲突，或者该行为能够顺利得到相关部门批复或认可的基础上进行的。

8. 产权持有人持有的位于朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼不动产（不动产证号为京（2018）朝不动产权第 0095999 号）。根据上述权证显示，地上建筑物建筑面积 21,811.42 平米；建筑物总层数 8 层，建筑物地下部分不包含此次转让行为范围内；建筑物与其它建筑物共有宗地 38090 平米，该栋建筑物占地面积 9,522.50 平米，该栋建筑物占地面积数据是由委托方和产权持有人提供的。本次评估是假设上述由委托方和产权持有人提供的建筑物占地面积数据准确的基础上进行的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）收益法评估结论

经收益法评估，北京文凯兴教育投资有限责任公司持有的位于北京市朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼不动产于评估基准日的市场价值（注：房地合一价值）为 53,032.46 万元人民币。（大写：人民币伍亿叁仟零叁拾贰万肆仟陆佰元）。

（二）市场法评估结果

经市场法评估，北京文凯兴教育投资有限责任公司持有的位于北京市朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼不动产于评估基准日的市场价值（注：房地合一价值）为 53,416.17 万元人民币（大写：人民币伍亿叁仟肆佰壹拾陆万壹仟柒佰元）。

（三）评估结论的最终确定

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。由于委估不动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。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

（三）在评估基准日后，至 2020 年 10 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

根据产权持有人提供的资料，尚未发现产权持有人评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

（六）重大期后事项；

自评估基准日至评估报告出具日，不存在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事项。

（七）评估程序受限的情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

本次评估中，资产评估师未对不动产的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，不动产评估结论是在假定产权持有人提供的有关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，

经过调查了解，本事项对评估结论影响不大。

（八）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：无

（九）其他需要披露事项

产权持有人持有的位于北京市朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼不动产（不动产证号为京（2018）朝不动产权第 0095999 号），根据上述权证显示，地上建筑物建筑面积 21,811.42 平米；建筑物总层数 8 层，建筑物地下部分不包含此次转让行为范围内；建筑物与其它建筑物共有宗地 38090 平米，该栋建筑物占地面积 9,522.50 平米，该栋建筑物占地面积数据是由委托方和产权持有人提供的。故本次委估房产所对应的土地面积按委托人与产权持有人提供的数据作为评估计算的依据。在此提醒报告使用者关注此事项可能对目前评估结果会产生的影响；

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”且截至评估基准日，产权持有人尚未取得可以出售委估不动产的相关批复。本次评估是在假设上述事项不会对此次经济行为和本次评估采用的评估方法产生重大冲突、影响等基础上进行的。在此提醒报告使用者关注此事项可能对目前评估结果会产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机

构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2019 年 11 月 16 日。评估报告日通常为评估结论形成的日期。

(本页为签字盖章页, 本页无正文)

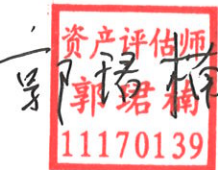
资产评估机构: 北京中林资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年十一月十六日