

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

资产评估说明

中林评字【2019】237号
(共二册, 第二册)



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

目 录	
第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分 评估对象与评估范围说明	4
一、 评估对象	4
二、 评估范围及基本情况	4
第四部分 资产核实情况总体说明	6
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、 影响资产核实的事项及处理方法	7
三、 核实结论	8
第五部分 评估技术说明	9
一、 评估方法简介	9
二、 评估方法的选择	9
三、 具体评估方法过程	9
第六部分 评估结论	21
一、 收益法评估结论	21
二、 市场法评估结果	21
三、 评估结论的最终确定	21
附件：关于进行资产评估有关事项的说明	23

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅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 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有人编写并盖章，内容见附件一。

委托人：北京凯文德信教育科技有限公司

产权持有人：北京文凯兴教育投资有限责任公司

第三部分 评估对象与评估范围说明

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、评估范围及基本情况

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。

第四部分 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，北京中林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。根据产权持有人提供的评估申报表，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11月15日，对纳入评估范围的不动产进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对待估不动产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的待估不动产进行了清查核实：主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

（一）资产核实主要步骤

1. 指导产权持有人相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产状况进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明等文件。

2. 初步审查产权持有人填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，进行了现场清查核实，并针对资产性质及特点，进行了现场勘察并核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估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“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及复合客观和企业实际情况。

5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的不动产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对资产的形态、特点及实际情况，采取了以下清查核实方法：

根据企业提供的评估申报表，评估人员在产权持有人有关人员的配合下对纳入评估范围的不动产进行了勘察。

对于不动产的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅有关不动产权权证，主要核对房屋所有权证中所载“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一致。

二、影响资产核实的事项及处理方法

通过资产清查，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

（一）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。

（二）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。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在

本公司考虑的范围之内。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的不动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。

（二）资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

（三）账务清查结论

本次评估未发现需要调整的事项。

第五部分 评估技术说明

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、具体评估方法过程

（一）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—一年净收益；r—报酬率；g—租金增长率；n—收益年期

具体程序如下：

（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。

剩余使用年限期确定

委估的不动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 47.08 年,因此，不动产剩余使用年期按照 47.08 年计算。委估不动产经济耐用年限为 60 年，根据孰短原则，取土地剩余年限为收益年限。

（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、没有空置损失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。出租房负责：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。

注：依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26号），基准地价土地用途划分为商业、办公、居住、工业四类，其中，办公类包括商务金融用地、其他商服用地、机场航站楼用地、科教用地、机关团体用地、新闻出版用地、医卫慈善用地、文体娱乐用地、产业用地。本次评估所涉及的不动产占地性质为研发设计，研发设计用地属于科教用地，科教用地隶属于办公类用地。故对于市场上可比案例选取以办公类为标准。

通过对评估对象周边办公的市场出租情况的调查，我们选择了与评估对象条件类似的3个比较案例。在对可比案例进行修正前，我们对于每个可比案例依据楼层等差异选取相似的出租房屋进行修正，得出该栋不动产的平均出租价，然后在进行修正。

以达美中心广场为例，我们先寻找位于该不动产的三个可比案例，编制比较因素条件说明表，然后依据差异进行修正：

编制比较因素条件说明表

			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称			达美中心广场	达美中心广场	达美中心广场
单价(元/㎡·日)(含税)			4.50	5.00	5.70
交易日期			2019年10月	2019年10月	2019年10月
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易
差异	因素	所在层区	高区	中区	低区
		装修状况	一般精装修	中档精装修	高档精装修

编制比较因素条件指数表

因素			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单价(元/㎡·日)（含税）			4.50	5.00	5.70
交易日期			2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 10 月
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易
不动产状况	权益状况	所在层区	高区	中区	低区
		装修状况	100	105	110
修正结果系数			1.0000	0.9524	0.9091
修正后评估单价(元/㎡)			4.50	4.76	5.18
评估单价(元/㎡)			4.81		

经过比较分析，以三个比准价格的算术平均值作为结果，即：

$$\text{评估单价}=(4.50+4.76+5.18)\div 3$$

$$=4.81 \text{ (元/平米)}$$

同理，可以得出龙湖长楹天街和新华科技大厦的整体出租均价，即

项目	租金水平(元/月/平方米) (含税)
龙湖长楹天街	4.40
新华科技大厦	4.64

根据修正后的可比案例，我们分析编制比较因素条件说明表，然后依据差异进行修正：

编制比较因素条件说明表

因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称		朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼	达美中心广场	龙湖长楹天街	新华科技大厦
日租金(元/m ²) (含税)		——	4.81	4.41	4.64
交易日期		2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 10 月
租金内涵		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，出租房负责：租赁税费、管理费、维修费、保险费等	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，出租房负责：租赁税费、管理费、维修费、保险费等	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，出租房负责：租赁税费、管理费、维修费、保险费等	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，出租房负责：租赁税费、管理费、维修费、保险费等
不动产状况	实物状况	配套设施完备程度	完善	完善	完善
		建筑物成新率	九五成新	八成新	八五成新
		内部装修情况	公共区域一般精装修，室内毛坯	一般精装修	一般精装修
		道路通达度	较通达	较通达	较通达
	区位状况	公共交通便捷度	较便捷	便捷	较便捷
		区域公共配套完善程度	较完善	较完善	较完善
		区域写字楼集聚度	一般	好	好
		区域环境质量	较好	较好	一般
		楼层	均价	均价	均价

编制比较因素条件指数表

因素			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
日租金(元/m²) （含税）			——	4. 81	4. 40	4. 64
交易日期			100	100	100	100
租金内涵			100	100	100	100
不动 产状 况	实物状 况	配套设施完备程度	100	100	100	100
		建筑物成新率	100	100	100	100
		内部装修情况	100	105	105	105
	区位状 况	道路通达度	100	100	100	100
		公共交通便利度	100	105	100	100
		区域公共配套完善程度	100	100	100	100
		区域写字楼集聚度	100	109	107	110
		区域环境质量	100	100	100	95
		楼层	100	100	100	100
修正结果系数			0. 8321	0. 8901	0. 9114	
修正后评估单价(元/m²)			4. 00	3. 92	4. 23	
日租金单价(元/m²)			4. 05			

经过比较分析，以三个比准价格的算术平均值作为结果，即：

$$\text{评估单价} = (4.00 + 3.92 + 4.23) \div 3$$

$$= 4.05 \text{ (元/平方米) (含税)}$$

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。

2019年第三季度，北京甲级写字楼市场迎来一个新项目入市，全市甲级写字楼存量增至1,148.6万平方米（含自用）。持续的新增供应推动全市空置率环比上升0.5个百分点至9.2%，同比也上升了2.4个百分点。虽然市场活跃度较前两季度有所反弹，但是整体来看，大部分企业在做出租赁决策时仍然保持谨慎，导致部分写字楼去化速度有所减缓。由于新增供应影响，核心商务区CBD的空置率环比上升3.2个百分点，达到11.1%的高位。另两个核心商务区金融街及中关村的空置率仍位于1.6%及1.7%的相对低位。其他非核心商务区，如燕莎、东二环等区域，其空置率也在经历着不同程度的上浮。与之相对的是，望京商务区于本季度实现了良好的去化，空置率因而环比下降2.6个百分点至10.6%（即出租率达到89.40%）。待估不动产从地位及地理位置距离望京商务区均存在一定差距，我们按照待估不动产与望京商务区进行修正，如下：

影响因素修正系数	权重	修正幅度	修正结果
办公集聚程度	24%	-10%	-2.40%
交通便捷度	30%	-5%	-1.50%
区域土地利用方向	8%	0%	0.00%
临街宽度和深度	4%	0%	0.00%
临街道路状况	5%	-5%	-0.25%
宗地形状及可利用程度	5%	0%	0.00%
公共服务设施状况	6%	-5%	-0.30%
基础设施完备状况	12%	0%	0.00%
自然和人文环境状况	6%	5%	0.30%
			-4.15%

经过计算分析我们认为待估不动产未来出租率达到 85% (89.40%-4.15%) (取整) 处于饱和状态, 即空置率为 15%。

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、维修管理费、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)

本次评估中, 评估专业人员根据企业实际情况结合相关行业判断相关运营费用: 其中:

房产税的确定: 不含增值税年租金收益 $\times$ 12%

增值税的确定：年租金收益 $\div(1+9\%) \times 9\%$

增值税附加的确定：增值税 $\times 12\%$

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）的确定：年租金收益 $\times 1\%$ ；

管理费的确定：年租金收益 $\times 1\%$ ；维修管理费的确定：年租金收益 $\times 1\%$ ；保险费的确定：年租金收益 $\times 1\%$

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。

评估人员收集了相关行业资料，根据中国写字楼研究中心（CORC）的统计数据，截止 2017 年 12 月，北京写字楼市场平均租金较 2016 年同比上涨 5.5%，评估人员了解到近年来增幅水平存在小幅降低，最终确定年增长率按照 4%估算。

（4）求取报酬率

报酬率是指将待估不动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，安全利率选用中国人民银行公布的长期到期国债平均年利率，即

4.14%。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为3.5%。

(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。

经实施以上分析并根据分析数据，收益预测如下表所示：

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. 增值税附加	增值税×12%	0.79	22.94	28.97	30.13	31.33
	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	1,951.54	2,466.24	2,565.15	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	0.9521036	0.8845258	0.8217445	
9	评估现值（万元）		61.81	1,858.07	2,181.45	2,107.90	46,823.23
10	评估现值合计（万元）		53,032.46				

根据以上评估工作，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530,324,600.00元人民币（含税）。

（二）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：

不动产评估价值=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）

具体过程如下：

（1）选取可比实例

根据待估不动产的特点，选取三个与之类似的不动产作为可比案例：

注：依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26号），基准地价土地用途划分为商业、办公、居住、工业四类，其中，办公类包括商务金融用地、其他商服用地、机场航站楼用地、科教用地、机关团体用地、新闻出版用地、医卫慈善用地、文体娱乐用地、产业用地。本次评估所涉及的不动产占地性质为研发设计，研发设计用地属于科教用地，

科教用地隶属于办公类用地。故对于市场上可比案例选取以办公类为标准。通过对评估对象周边办公的市场出售情况的调查,我们选择了与评估对象条件类似的3个比较案例。在对可比案例进行修正前,我们对于每个可比案例依据楼层等差异选取相似的出售房屋进行修正,得出该栋不动产的平均出售价,然后在进行修正。

以财满街财经中心为例,我们先寻找位于该不动产的三个可比案例,编制比较因素条件说明表,然后依据差异进行修正:

编制比较因素条件说明表

			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称			财满街财经中心	财满街财经中心	财满街财经中心
单价(元/㎡·日) (含税)			27,000.00	26,000.00	23,000.00
交易日期			2019年10月	2019年10月	2019年10月
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易
差异	因素	所在层区	高区	中区	低区
		装修状况	一般精装修	一般精装修	简装

编制比较因素条件指数表

因素			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单价(元/㎡·日) （含税）			27,000.00	26,000.00	23,000.00
交易日期			2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 10 月
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易
不动产 状况	权益状况	所在层区	低区	中区	低区
		装修状况	90	105	110
修正结果系数			1.0000	1.0000	1.1111
修正后评估单价(元/㎡)			27,000.00	26,000.00	25,555.56
评估单价(元/㎡)			26,200.00		

经过比较分析,以三个比准价格的算术平均值作为结果,即:

$$\text{评估单价} = (27,000.00 + 26,000.00 + 25,555.56) \div 3$$

$$= 26,200.00 \text{ (元/平方米) (取整) (含税)}$$

同理,可以得出龙湖长楹天街和新华科技大厦的整体出售均价,即:

	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼	财满街财经中心	龙湖长楹天街	新华联丽港写字楼
成交单价(元/㎡) (含税)	——	25,000	27,300	30,800
交易日期	2019年10月	2019年10月	2019年10月	2019年10月
使用用途	科教 (暂定办公)	办公	办公	办公

(2) 比较因素选择与确定比较因素指标

根据待估不动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、市场状况和不动产状况等，其中不动产状况包括区位状况、实物状况、权益状况等。将可比实例与待估不动产进行比较，从交易情况、市场状况和不动产状况等方面进行对比分析，确定比较因素指标

待估不动产与交易案例因素比较表

因素			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称			朝阳区宝泉三街 46 号院 1 号楼	财满街财经中心	龙湖长楹天街	新华联丽港写字楼
单价(元/m ²) (含税)			——	26,200	27,300	30,800
交易日期			2019 年 10 月 31 日	2019 年 10 月 31 日	2019 年 10 月 31 日	2019 年 10 月 31 日
交易情况			正常(交易方式、税费负担方式、是否被迫出售等)	正常(交易方式、税费负担方式、是否被迫出售等)	正常(交易方式、税费负担方式、是否被迫出售等)	正常(交易方式、税费负担方式、是否被迫出售等)
不动产状况	实物状况	所在物业外观形象	造型一般，外墙为玻璃幕墙及石材	造型一般，外墙为玻璃幕墙及石材	造型一般，外墙为玻璃幕墙及石材	造型一般，外墙为玻璃幕墙及石材
		自身配套设施完备程度	配备有电梯、自动喷淋、烟感报警、网络接线等设施	配备有电梯、自动喷淋、烟感报警、网络接线等设施	配备有电梯、自动喷淋、烟感报警、网络接线等设施	配备有电梯、自动喷淋、烟感报警、网络接线等设施
		内部装修情况	公共区域一般精装修，室内毛坯	一般精装修	一般精装修	一般精装修
		空间布局	平面户型规整无不良影响	平面户型规整无不良影响	平面户型规整无不良影响	平面户型规整无不良影响
		维护情况和完损状况	维护状况良好	维护状况一般	维护状况良好	维护状况一般
		成新率	九五成新	七成新	八五成新	八成新
	区位状况	道路通达度	较通达	较通达	较通达	通达
		公共交通便利度	较便捷	较便捷	较便捷	通达
		区域公共配套完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
		区域办公集聚度	一般	较好	较好	较好
		区域环境质量	一般	一般	一般	一般
		楼层	均价	均价	均价	均价
		景观	视野开阔	视野开阔	视野开阔	视野开阔
		区域规划	一般	一般	一般	一般
	权益状况	剩余使用年限	46.75	34.17	42.17	36.17
		使用用途	科教	办公	办公	办公
		买卖受限	自用	自由交易	自由交易	自由交易

(3) 确定比较修正调整系数及比较价值

根据确定的比较修正调整系数，对可比实例价格进行综合修正调整，确定比准价格。

影响因素修正系数比较表

因素			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单价(元/㎡) （含税）			——	26, 200	27, 300	30, 800
交易日期			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
市场状况			100	100	100	100
不动 产 状 况	实 物 状 况	所在物业外观形象	100	100	100	100
		自身配套设施完备程度	100	100	100	100
		内部装修情况	100	102	105	102
		空间布局	100	100	100	100
		维护情况和完损状况	100	95	100	95
		成新率	100	95	100	100
	区 位 状 况	道路通达度	100	100	100	105
		公共交通便利度	100	100	100	105
		区域公共配套完善程度	100	100	100	100
		区域办公集聚度	100	105	105	105
		区域环境质量	100	100	100	100
		楼层	100	100	100	100
		景观	100	100	100	100
		区域规划	100	100	100	100
	权 益 状 况	剩余使用年限	100	90. 84	97. 32	92. 72
使用用途		100	110	110	110	
买卖受限		100	105	105	105	
修正结果系数			0. 9861	0. 8069	0. 8324	
修正后评估单价(元/㎡)			25, 800. 00	22, 030. 00	25, 640. 00	
评估单价(元/㎡)			24, 490. 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：

$$\text{评估单价} = (25,000.00 + 22,030.00 + 25,640.00) \div 3$$

$$= 24,490.00 \text{ (元/平方米) (含税)}$$

委估不动产评估值 = 评估单价 × 建筑面积

$$= 24,490.00 \times 21,811.42$$

$$= 534,161,700.00 \text{ 元 (取整) (含税)}$$

第六部分 评估结论

北京中林资产评估有限公司受北京凯文德信教育科技股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、业务实施了实地勘察、市场调查，采用收益法和市场法两种评估方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。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

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。

(本页以下空白)

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

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）业务约定书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）委托人和被评估单位的关系

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、关于评估目的说明

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、关于评估范围和评估对象的说明

（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。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2019 年 10 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

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。

根据京（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，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。

七、资料清单

1. 经济行为文件；
2. 企业法人营业执照、公司章程复印件；
3. 《资产评估申报明细表》；
4. 委托人及被评估单位承诺函；
5. 有关财务资料等资料；

（本页以下无正文）

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人：北京凯文德信教育科技有限公司

负责人：



日期：2019 年 11 月 16 日

(本页无正文，系企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

产权持有人：北京文凯兴教育投资有限责任公司

负责人：



日期：2019 年 11 月 16 日