

八大处控股集团有限公司拟转让所持有
北京文凯兴教育投资有限责任公司 20.22%股权项目

资产评估报告

京经评报字（2016）第100号

（第一册，共一册）

北京经纬东元资产评估有限公司

2016年9月20日

资产评估报告目录

注册资产评估师声明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、评估价值及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设及限制条件	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告的使用限制说明	25
十三、评估报告日	25
十四、评估机构及注册资产评估师（签字盖章）	26
资产评估报告附件	27
一、《关于同意转让北京文凯兴教育投资有限公司股权项目立项的批复》海国资发 （2016）130 号	
二、被评估单位基准日审计报告及近三年审计报告或财务报表复印件	



- 三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字注册资产评估师资格证书
- 十、评估业务约定书复印件



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



八大处控股集团有限公司拟转让所持有 北京文凯兴教育投资有限责任公司 20.22%股权项目

资产评估报告摘要

京经评报字（2016）第 100 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京经纬东元资产评估有限公司接受八大处控股集团有限公司委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对八大处控股集团有限公司拟转让所持有北京文凯兴教育投资有限责任公司 20.22%股权而涉及的北京文凯兴教育投资有限责任公司股东全部权益进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证；对北京文凯兴教育投资有限责任公司的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解；对北京文凯兴教育投资有限责任公司所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日 2016 年 8 月 31 日的市场价值做出了公允评估。现将资产评估结果报告如下：

一、评估目的：股权转让

二、评估对象：八大处控股集团有限公司拟转让所持有北京文凯兴教育投资有限责任公司 20.22% 股权而涉及的北京文凯兴教育投资有限责任公司股东全部权益的市场价值。

三、评估范围：北京文凯兴教育投资有限责任公司经审计后的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债

四、价值类型：市场价值

五、评估基准日：2016 年 8 月 31 日

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论：



北京文凯兴教育投资有限责任公司总资产账面价值 93,928.32 万元，评估价值 129,592.90 万元，增值额 35,664.58 万元，增值率 37.97%；总负债账面价值 5,606.37 万元，评估价值 5,606.37 万元，无增减值；净资产账面价值 88,321.95 万元，净资产评估价值为 123,986.53 万元，增值额为 35,664.58 万元，增值率为 40.38%。

评估结论详细情况见下表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年8月31日

被评估单位名称：北京文凯兴教育投资有限责任公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)÷A×100%
流动资产	1	16,320.65	16,320.65	0.00	0.00
非流动资产	2	77,607.67	113,272.25	35,664.58	45.95
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	12.75	10.33	-2.42	-18.96
在建工程	9	33,575.69	113,258.33	79,682.64	237.32
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	3.56	3.59	0.03	0.84
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19	44,015.67	0.00	-44,015.67	-100.00
资产总计	20	93,928.32	129,592.90	35,664.58	37.97
流动负债	21	5,606.37	5,606.37	0.00	0.00
非流动负债	22	0.00	0.00	0.00	
负债总计	23	5,606.37	5,606.37	0.00	0.00
净资产	24	88,321.95	123,986.53	35,664.58	40.38

根据前述，北京文凯兴教育投资有限责任公司股东全部权益价值的评估结果，在 2016 年 8 月 31 日所表现的市场价值为 123,986.53 万元。因此，八大处控股集团有限公司所持有的文凯兴公司 20.22% 股权，评估基准日对应股权价值为 25,070.08 万元。

以上评估结果未考虑控股权形成的溢价和少数股权造成的折价，也未考虑股权流动性对股权价值的影响。

八、特别事项说明

本评估报告所揭示的评估结论仅对八大处控股集团有限公司拟转让所持有北京文凯兴教育投资有限责任公司 20.22% 股权项目有效。

依据国家国有资产评估管理的有关法规规定，本资产评估报告结论有效期为一年，自评估基准日 2016 年 8 月 31 日起计算，至 2017 年 8 月 30 日止。

本评估结论是在本报告所列的各项前提假设及限制条件下成立，提请报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



八大处控股集团有限公司拟转让所持有 北京文凯兴教育投资有限责任公司 20.22%股权项目 资产评估报告

京经评报字（2016）第 100 号

八大处控股集团有限公司：

北京经纬东元资产评估有限公司（以下简称“经纬东元评估公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对八大处控股集团有限公司拟转让所持有北京文凯兴教育投资有限责任公司 20.22%股权而涉及的北京文凯兴教育投资有限责任公司股东全部权益，在 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

委托方全称：八大处控股集团有限公司

注册地址：北京市海淀区杏石口路 65 号院 1 号楼 2 层 201 室

注册资本：30000 万元

统一社会信用代码：9111010833024522XY

法定代表人：王晓伟

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：投资管理；资产管理。（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向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。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。）

成立日期：2015 年 1 月 21 日

营业期限：2015 年 1 月 21 日至 2035 年 1 月 20 日

（二）被评估单位概况

（1）基本情况

被评估单位名称：北京文凯兴教育投资有限责任公司



公司住所：北京市朝阳区姚家园路 105 号 3 号楼 1501 室

法定代表人：徐广宇

注册资本：4946.1952 万元

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91110105795145958K

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；劳务服务；会议服务。（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。）

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

（2）历史沿革

北京文凯兴教育投资有限责任公司（以下简称：“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，设立时注册资本为 1000 万元，各股东均以货币资金出资。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%。

2006 年 9 月 30 日，北京明鉴同证会计师事务所有限公司对上述出资进行了审验，并出具了（2006）京鉴验字第 3-459 号《验资报告》。

2006 年 10 月 13 日，北京市工商行政管理局东城分局向文凯兴公司核发了注册号为 1101012996368 的《企业法人营业执照》。文凯兴公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宗立平	500.00	50.00%
2	许喆	490.00	49.00%
3	康杰	10.00	1.00%
合计		1000.00	100.00%

2012 年 5 月 14 日，文凯兴公司召开股东会，决议同意股东宗立平将其持有的文凯兴公司 50.00%股权（对应出资额 500 万元）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公司 49.00%股权（对应出资额 490 万元）转让给北京利地房地产开发有限公司（以下简称“北京利地”）；股东康杰将其持有的文凯兴公司 1.00%股权（对应出资额 10 万元）转让给北京利地。



同日，转让双方签订股权转让协议。上述股权转让已办理了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，文凯兴公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	和平天诚	500.00	50.00%
2	北京利地	500.00	50.00%
合计		1000.00	100.00%

2013 年 8 月 7 日，文凯兴公司召开股东会，决议同意北京利地将其持有的文凯兴公司 50.00%股权（对应出资额 500 万元）转让给北京八大处房地产开发有限公司（后更名为“八大处房地产开发集团有限公司”，以下简称“八大处房地产”）。2013 年 8 月 8 日，转让双方签订股权转让协议。上述股权转让已办理了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，文凯兴公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	和平天诚	500.00	50.00%
2	八大处房地产	500.00	50.00%
合计		1000.00	100.00%

2013 年 10 月 8 日，文凯兴公司召开股东会，决议同意和平天诚将其持有的文凯兴公司 50.00%股权（对应出资额 500 万元）转让给八大处房地产。转让双方签订了股权转让协议。上述股权转让已办理了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，文凯兴公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	八大处房地产	1000.00	100.00%
合计		1000.00	100.00%

2015 年 2 月 3 日，文凯兴公司召开股东会，决议同意八大处房地产将其持有的文凯兴公司 100.00%股权（对应出资额 1000 万元）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）。转让双方签订了出资转让协议书。上述股权转让已办理了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，文凯兴公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	八大处控股有限公司	1000.00	100.00%
合计		1000.00	100.00%

2015 年 10 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本 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。北京文华学信教育投资有限公司增资总额为人民币 2.90 亿元，



其中实收资本 12,858,275.00 元，资本公积 277,141,725.00 元，上述增资已办理工商变更登记手续。本次增资后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	八大处控股集团有限公司	1000.00	43.75%
2	北京文华学信教育投资有限公司	1285.8275	56.25%
合计		2285.8275	100.00%

2016 年 8 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本 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。北京文华学信教育投资有限公司增资总额为人民币 6.00 亿元，其中实收资本 26,603,677.00 元，资本公积 573,396,323.00 元，上述增资已办理工商变更登记手续。本次增资后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	八大处控股集团有限公司	1000.00	20.22%
2	北京文华学信教育投资有限公司	3,946.1952	79.78%
合计		4,946.1952	100.00%

（3）近三年来企业资产、财务、经营状况

文凯兴公司近三年有关资产、负债及经营情况如下：

资产状况表

金额单位：人民币元

科目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总额	939,283,212.49	310,832,797.58	286,971,598.62	192,439,296.67
流动资产	163,206,521.03	18,972,288.64	735,762.97	1,184,599.02
非流动资产	776,076,691.46	291,860,508.94	286,235,835.65	191,254,697.65
其中：固定资产	127,450.59	108,359.90		
在建工程	335,756,918.59	291,752,149.04	286,235,835.65	191,254,697.65
无形资产	35,598.28			
其他非流动资产	440,156,724.00			
负债总额	56,063,721.77	24,432,294.46	289,158,381.82	183,174,400.00
流动负债	56,063,721.77	24,432,294.46	289,158,381.82	183,174,400.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	883,219,490.72	286,400,503.12	-2,186,783.20	9,264,896.67

经营情况表

金额单位：人民币元



科目	2016年1-8月	2015年度	2014年度	2013年度
主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00
主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-3,181,012.40	-1,412,713.68	6,474,226.20	-219,503.37
净利润	-3,181,012.40	-1,412,713.68	4,936,347.13	-219,503.37

以上数据来源于文凯兴公司财务报表，2013 年度、2014 年度财务报表未经审计；2015 年度财务报表经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会审字（2016）0599 号无保留意见审计报告。评估基准日（2016 年 8 月 31 日）财务报表经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会审字（2016）4616 号无保留意见审计报告。

（4）执行的主要会计政策

文凯兴公司执行《企业会计准则》规定。主要涉及的税种和税率为：增值税 6%、企业所得税 25%、城建税 7%、教育费附加 5%。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为八大处控股集团有限公司，被评估单位为文凯兴公司，委托方为被评估单位股东，持有被评估单位 20.22%股权。

（四）其他评估报告使用者

其他报告使用者为与本次经济行为相关的当事方、国有资产监管部门、政府审批部门及法律规定的其他单位等。

二、评估目的

根据北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会海国资发（2016）130号《关于同意转让北京文凯兴教育投资有限公司股权项目立项的批复》文件，八大处控股集团有限公司拟转让所持有北京文凯兴教育投资有限责任公司20.22%股权，为此八大处控股集团有限公司特委托北京经纬东元资产评估有限公司对文凯兴公司在评估基准日股东全部权益的市场价值进行评估，为上述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：八大处控股集团有限公司拟转让所持有北京文凯兴教育投资有限责任公司20.22%股权，而涉及的文凯兴公司股东全部权益的市场价值。

（二）评估范围



评估范围包括：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	163,206,521.03
其中：货币资金	161,835,980.33
其他应收款	1,131,247.16
其他流动资产	239,293.54
非流动资产合计	776,076,691.46
其中：固定资产	127,450.59
在建工程	335,756,918.59
无形资产	35,598.28
其他非流动资产	440,156,724.00
资产总计	939,283,212.49
流动负债合计	56,063,721.77
其中：应付账款	92,000.00
应付职工薪酬	775,561.73
应交税费	25,051.71
应付利息	1,088,708.33
其他应付款	54,082,400.00
非流动负债合计	0.00
负债合计	56,063,721.77
净资产	883,219,490.72

以上纳入评估范围的资产和负债，为文凯兴公司所有，与经济行为涉及的评估范围一致。

四、评估价值及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，此次评估采用的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估基准日是 2016 年 8 月 31 日，一切取价标准均为基准日有效的价格标准。

此基准日由委托方根据经济行为的需要确定。

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、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如



下:

(一)行为依据

- 1、《关于同意转让北京文凯兴教育投资有限公司股权项目立项的批复》海国资发(2016)130号;
- 2、经纬东元评估公司与八大处控股集团有限公司签订的资产评估业务约定书。

(二)主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》2013年12月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订;
- 2、中华人民共和国国务院令(第378号)《企业国有资产监督管理暂行条例》;
- 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、国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》;
- 5、中华人民共和国财政部第14号《国有资产管理若干规定的通知》;
- 6、国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 7、国家国有资产管理局国资办发(1992)36号《国有资产评估管理办法施行细则》;
- 8、国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- 9、国办发[2001]102号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》;
- 10、《企业会计准则-基本准则》(财政部第33号令);
- 11、财政部财会[2006]3号文《关于印发〈企业会计准则第1号-存货〉等38项具体准则的通知》及财会[2006]18号文《关于印发〈企业会计准则-应用指南〉的通知》;
- 12、《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);
- 13、《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);



14、国资委国资发产权〔2013〕64号《关于印发企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》;

15 国土资源部“关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知”(国土资发[2000]105号);

16、国土资源部“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”(国土资发[2001]44号);

17、有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1、中国注册会计师协会会协[2003]18号文《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

2、财政部财企[2004]20号《关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知》;

3、中评协[2007]189号“关于印发《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》和《资产评估价值类型指导意见》等资产评估准则的通知”;

4、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);

5、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

6、《资产评估执业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);

7、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

8、《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);

(四)产权依据

1、资产购置批文、合同或凭证;

2、其他权属证明文件等。

(五)主要取价依据

1、中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构贷款利率;

2、国家土地管理局《城镇土地估价规程(试行)》(GB/T18508-2014);

3、关于实施《北京市征地补偿费最低保护标准》(朝阳区部分)的通知;

4、《北京市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)；

4、市场询价资料；

5、评估人员收集的其他价格资料。

(六)参考资料及其他

1、文凯兴公司近三年财务报表及基准日审计报告；

2、从文凯兴公司取得有关的会计凭证、会计报表及其他会计资料；

3、委托评估的《资产评估申报明细表》；

4、《资产评估常用数据与参数手册》；

5、被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；

6、评估人员进行的市场调查资料；

7、评估人员现场勘察及询证的相关资料；

8、资产评估人员通过调查了解的其他资料。

七、评估方法

★评估方法的选择与确定

进行企业价值评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。由于市场上相类似的参考企业交易情况并不多见，且资料不够公开，很难取得与文凯兴公司资产规模、经营状况近似的交易案例，也很难在市场上找到类似公司交易案例，采用市场比较法有一定的难度，因此本次资产评估不宜采用市场法。

收益法是指将被评估企业的预期未来收益依照一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。文凯兴公司成立于 2006 年 10 月，唯一项目----清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）尚处于筹建期，未开始正常经营，无法准确预测被评估单位未来的经营状况和盈利水平。该公司属于教育投资服务公司，目前也没有后续项目储备，故本次评估不具备采用收益法评估的前提条件。



鉴于以上原因，本次评估人员采用资产基础法进行评估。

● 资产基础法

资产基础法评估是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。对纳入评估范围的各类资产及负债的评估方法如下：

（一）流动资产的评估

纳入评估范围的流动资产主要有货币资金及其他应收款，评估人员根据资产的不同特点，分别采取相应的资产评估方法。

对评估范围内的流动资产，我们根据文凯兴公司提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，遵照《国有资产评估管理办法》的规定，采取适用的评估方法。

1、货币资金

对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位库存现金进行盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以清查后的账面值确认评估值；对银行存款在核实账面数、银行对账单余额、银行余额调节表和对未达账项进行分析的基础上，以核实后的数额为评估值。

2、其他应收款

根据文凯兴公司提供的资产评估申报明细表，评估人员核实账面数值并对款项的发生时间、性质、收回的可能性等进行了调查。评估值的认定采用个别认定和账龄分析结合的方式。

个别认定是对于符合有关规定应核销或者有确凿证据表明无法收回的，如债务人死亡、破产、工商注销以及余款催讨无经济意义的，及有充分理由相信全部不能收回的款项评估为零。

对其余往来应收款项，有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，其他应收款账龄 1 年以内（含 1 年）为 5%，1-2 年（含 2 年）为 10%，2-3 年（含 3 年）为 20%，3-4 年（含 4 年）为 40%，4-5 年（含 5 年）为 80%，5 年以上为 100%。按照有关评估规范，将计提的坏账准备评估为零。

3、其他流动资产

对其他流动资产，我们根据会计记录和有关文件规定，对其情况进行了核实，本



次评估按核实数额确认评估值。

（二）非流动资产的评估

企业非流动资产，主要为固定资产及在建工程等，现分别介绍如下：

1、固定资产-设备类固定资产

纳入本次评估范围的固定资产为设备类固定资产均为电子设备。

根据委估资产的特点和评估的特定目的，对于设备主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，然后估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。我们设定所有被评估的固定资产按照现行用途继续使用，不考虑改变用途对资产价值所产生的影响。

评估值=重置全价×成新率

（1）电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装调试，则其重置全价=不含税购置价。即

重置全价=不含税购置价

（2）办公用电子设备成新率的确定

对更新换代快、价格变化大、功能性贬值大的电子设备，其功能性贬值已在购置价中体现，其成新率主要以经济使用年限来计算并现场勘察情况进行修正。

成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

（3）评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

2、在建工程（土地使用权）评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估结合收集到的资料和对评估对象实地勘察的情况及周边市场调查，评估人员对评估对象进行分析：估价对象地处北京市朝阳区金盏乡北马房村，用途



为研发设计用地，取得方式为协议出让取得。根据北京市规划委员会出具《建设项目规划条件》（2015 规条授字 0007 号）规划要求，该土地使用权供地方式为项目专项授权供地，不得对外销售转让，不适宜采用市场比较法、基准地价法等评估方法，因此本次采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法的基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获得等量收益的投资原理，加上“基本成本”作为投资所应产生的利润和利息，并同时根据国家对土地所有权获得经济补偿的需要，即土地的增值收益，积算形成宗地的土地使用权价格。

地价=（土地取得费+基础设施配套费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×（1+综合修正系数）×年期修正系数

3、在建工程(建筑工程前期费用)的评估

在建工程(建筑工程前期费用)，系文凯兴公司为开发清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）的建筑工程前期设计费、咨询费、建安工程费等。

根据文凯兴公司填报的在建工程资产明细清单，我们逐一进行了账表核对和现场勘察，通过查阅必要的支出凭证、工程进度记录以及对该等在建工程中土建工程、安装工程等进行的现场考察，核实在建工程进度，确定该等在建工程在评估基准日的实际状况，进行在建工程价值的评定估算。

由于本次评估范围内在建工程均未完工，本次评估以各项工程核实后的账面值，根据评估基准日中国人民银行发布的贷款利率，加上工程合理工期内资金成本后确认评估值。

4、无形资产——其他无形资产的评估

对其他无形资产，评估人员核实了有关会计凭证，了解该金和 OA 系统软件的使用现状与摊销方法、预计使用年限、尚可使用年限等，经评估人员市场询价，本次评估以不含税市场价确认评估值。

5、其他非流动资产的评估

对其他非流动资产，我们审查了该笔预付款形成的原因、发生的时间、款项的性质等，本次评估将该土地出让金并入在建工程科目涉及的土地使用权中评估。

（三）负债的评估



文凯兴公司本次申报的进入评估范围内的负债为流动负债，对负债根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额来确定作为其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托及准备阶段

评估机构接受委托，首先进行以下工作：

1、初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估基准日、评估范围和对象；

2、根据资产评估规范要求，布置评估明细表和评估所需资料清单；

3、按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，确定项目负责人并组织评估人员，选择评估方法、制定资产评估实施方案，与被评估单位商定资产评估工作计划。

（二）现场核实阶段

指导被评估单位进行清查资产、准备评估资料，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了全面核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物资产包括固定资产等，核实内容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因素。

评估项目组成员于2016年9月6日至2016年9月8日，对企业的资产进行了现场核实。核实工作结束后，各专业小组提交了现场工作底稿。资产核实过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产核实的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“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状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步核实被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，核实各类资产评估明细表，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，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报范围内的资产负债进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法，以确认资产的客观存在。



(1) 现金的核实。评估人员对纳入本次评估范围内的现金进行了现场监盘。

(2) 银行存款主要对存款账户和金额，核实了账面数、银行对账单余额、银行余额调节表及对未达账项进行分析。

(3) 对货币性项目的债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

(4) 对固定资产中的电子设备，评估人员按照申报明细，对其进行调查。

对设备类资产的核实：对设备，查阅了主要设备的购置凭证等资料和文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等，对重要的设备，在企业专业人员的配合下，进行了现场勘察。

(5) 对在建工程涉及的土地使用权，评估人员按照申报明细，对其进行现场勘察。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的土地使用权的产权进行了必要的调查核实。

(三) 评定估算

评估人员结合企业情况确定各类资产的具体评估参数和价格标准，开展资产基础法各项评定估算工作。

(四) 评估审核

1、撰写评估说明与评估报告

项目组在评估结果进行分析汇总基础上，撰写评估说明与评估报告；

2、内部审核

按我公司三级审核的规定，对资产评估报告及评估说明按程序进行审核，项目组根据审核意见进行修改、补充。

(五) 提交报告

评估报告经我公司复核后，履行会签手续，并加盖公章出具正式报告。

九、评估假设及限制条件

1、一般性假设与限制条件



(1) 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制), 我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外, 假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的; 同时也不涉及任何留置权、地役权, 没有受侵犯或无其他负担性限制的;

(2) 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料, 我公司在进行审慎分析基础上, 认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的;

(3) 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用, 假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照等);

(4) 除在评估报告中已有揭示以外, 假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规;

(5) 我公司对市场情况的变化不承担任何责任, 亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告;

(6) 假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理;

(7) 除非在此之前委托方与我公司已达成有关协议, 我公司任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯;

(8) 本报告是根据所设定的目的而出具的, 它不得应用于其他用途。本报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方;

(9) 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的;

(10) 假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的;

(11) 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途, 并不得与其他评估报告混用;

(12) 本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用, 不得被任何第三



方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

(13) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

(14) 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

(15) 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；

(16) 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

(17) 不考虑通货膨胀因素；

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设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的改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规和规定，本着独立、客观、公正和科学的原则及必要的评估程序，经纬东元评估公司对文凯兴公司的股东全部权益价值在 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，本次评估采用了资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

文凯兴公司总资产账面价值 93,928.32 万元，评估价值 129,592.90 万元，增值额 35,664.58 万元，增值率 37.97%；总负债账面价值 5,606.37 万元，评估价值 5,606.37 万元，无增减值；净资产账面价值 88,321.95 万元，净资产评估价值为 123,986.53 万元，增值额为 35,664.58 万元，增值率为 40.38%。

评估结论详细情况见下表及评估明细表。



资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年8月31日

被评估单位名称：北京文凯兴教育投资有限责任公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)÷A×100%
流动资产	1	16,320.65	16,320.65	0.00	0.00
非流动资产	2	77,607.67	113,272.25	35,664.58	45.95
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	12.75	10.33	-2.42	-18.96
在建工程	9	33,575.69	113,258.33	79,682.64	237.32
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	3.56	3.59	0.03	0.84
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19	44,015.67	0.00	-44,015.67	-100.00
资产总计	20	93,928.32	129,592.90	35,664.58	37.97
流动负债	21	5,606.37	5,606.37	0.00	0.00
非流动负债	22	0.00	0.00	0.00	
负债总计	23	5,606.37	5,606.37	0.00	0.00
净资产	24	88,321.95	123,986.53	35,664.58	40.38

根据前述，文凯兴公司股东全部权益价值的评估结果，在 2016 年 8 月 31 日所表现的市场价值为 123,986.53 万元。因此，八大处控股集团有限公司所持有的文凯兴公司 20.22% 股权，评估基准日对应股权价值为 25,070.08 万元。

以上评估结果未考虑控股权形成的溢价和少数股权造成的折价，也未考虑股权流动性对股权价值的影响。

评估结果与账面值比较变动情况及原因

文凯兴公司各项资产及负债评估结果与账面值变动情况及原因如下：

(一) 非流动资产

1、设备类固定资产

设备类固定资产账面值 12.75 万元，评估值 10.33 万元，评估减值 2.42 万元，减值率为 18.96%。减值原因如下：

由于电子设备市场竞争激烈，更新换代较快，部分电子设备价格呈快速下降趋势，加之本次评估设备类资产重置原价为不含税价格，导致电子设备评估减值。

以上原因造成本次设备类固定资产评估减值。

2、在建工程

本次评估的在建工程账面价值为 33,575.69 万元，评估值为 113,258.33 万元，评估增值 79,682.64 万元，增值率 237.32%。增值原因为：



在建工程（土地使用权）中账面价值反映的是项目投入的开发成本，而评估价值是市场公允价值，随着城市的发展，城市规模不断扩大，城市的基础配套设施更为完善，造成土地价格有了一定幅度的提高，而且土地作为不可再生资源，供应量一直很紧张，但需求量增速却较快，宗地位置以及周边环境有较大改观导致了评估增值。

本次评估在建工程（建筑工程前期费用）是在账面值的基础上，增加工程合理资金成本，导致在建工程（建筑工程前期费用）增值。

3、无形资产——其他无形资产

本次评估的其他无形资产账面值 3.56 万元，评估值 3.59 万元，评估增值 0.03 万元，增值率为 0.84%。增值原因：本次评估对其他无形资产按同类产品市场价值确认评估值，高于摊销后的账面值，造成本次评估增值。

4、其他非流动资产

纳入本次评估范围的其他非流动资产账面价值 44,015.67 万元，评估值 0.00 万元，评估减值 44,015.67 万元，减值率为 100%。减值原因：

本次评估对于其他非流动资产中的土地出让金，已包含在在建工程科目涉及的土地使用权中进行评估，造成本次评估减值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

(一)评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

(二)评估结论仅为本评估目的服务；

(三)注册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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

(四)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其



他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效；

(五)由委托方和被评估单位管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及被评估单位应对其提供资料的真实性、全面性负责；

(六)由委托方和被评估单位管理层及其有关人员提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方及被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七)根据中注协会协[2003]18 号文《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，注册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不在注册资产评估师的执业范围。

(八)截至评估基准日，文凯兴公司尚未取得国有土地使用权证，文凯兴公司承诺相关国有土地使用权证正在办理中。本评估结论未考虑未来办理权证的相关费用支出。本次评估按《国有建设用地使用权出让合同》约定的宗地情况进行价值评估。如果实际办证时所确定的土地用途、土地利用方式、土地使用权面积、土地终止日期等影响地价的因素发生变化，评定的土地价格应作相应调整或重新评估。根据《征地补偿安置协议》约定金额及文凯兴公司征地补偿款账面价值显示，文凯兴公司应支付征地补偿款 312,305,400.00 元，已支付征地补偿款 260,000,000.00 元，尚有 52,305,400.00 元征地补偿费未支付。本次评估考虑了未支付款项对评估值的影响，但未考虑此行为对征地补偿协议继续履行可能造成的影响。

(九)截止评估基准日，在建工程中涉及的清华附中凯文国际学校项目（原北京澳国际教育研发中心项目）在建中房屋建筑物尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等施工批准，文凯兴公司承诺相关手续正在办理中。本次评估未考虑这一行为对后续工程建设可能造成的影响。

(十)本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出，也未对委评资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

(十一)评估结论是经纬东元评估公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能



力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

(一)本评估报告仅限于报告中载明的评估目的和用途使用；

(二)本报告的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交有关主管部门备案使用，未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外，本报告的评估结论需经国家财产评估主管机关备案后方可使用；

(三)本评估报告所揭示的评估结论应作为一个整体使用；评估结论使用有效期为自评估基准日起一年；

(四)评估基准日后至有效期内，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。

十三、评估报告日

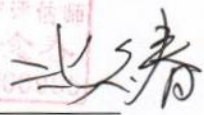
本报告提出日期为 2016 年 9 月 20 日。



(本页无正文)

十四、评估机构及注册资产评估师(签字盖章)

法定代表或被授权人: 

注册资产评估师:  

注册资产评估师:  

北京经纬东元资产评估有限公司

2016年9月20日

地址: 北京市西城区广义街5号广益大厦A座309号

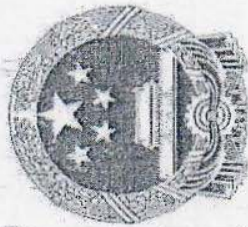
电话: (010) 63439951/9961/6121

传真: (010) 63436131

邮编: 100053

E-Mail: bjtrh@263.net





资产评估 资格证书

(副本)

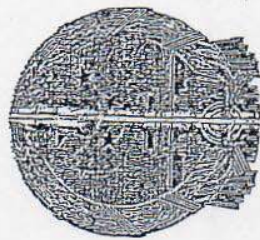
证书编号: NO.00310
批准机关: 北京市财政局
发证日期: 2011年5月11日



序列号: 00006048

中华人民共和国财政部统一印制

机构名称	北京经纬元资产评估有限公司
办公地址	北京市海淀区中关村南大街34号 3号楼21层2409室
首席合伙人 (法定代表人)	曲元东
批准文号	京财企许可[2011]0121号
资产评估范围: 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。	



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京经纬东元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]50号 证书编号：0431062001

变更文号：财办企[2011]53号

序列号：000115



发证时间：二〇一〇年四月



营业执照

(副本) (1-1)

注册号220000000004215

名称 北京经纬东元资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区中关村南大街34号3号楼21层2409室(住宅)
法定代表人 曲元东
注册资本 200万元
成立日期 2000年01月25日
营业期限 2000年01月25日至2030年01月24日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



在线扫码获取详细信息

登记机关

2014



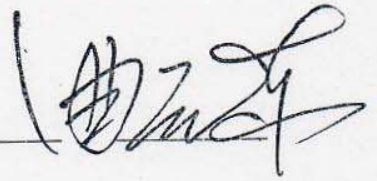
法定代表人授权委托书

本授权书声明：注册于北京市海淀区中关村南大街 34 号 3 号楼
21 层 2409 的 北京经纬东元资产评估有限公司 法定代表人 曲元东
根据中评协（2011）230 号文件精神，代表本公司授权在下面签字的
冯念春 为本公司的合法代理人，在以下

- 3、 在 资产评估报告书及相关承诺函 上代理法定代表人签字；
- 4、 在 资产评估业务约定书及有关协议 上代理法定代表人签
字。

本授权书于 2016 年 7 月 1 日起签字生效。有效期至 2017 年 6
月 30 日。 特此声明。

法定代表人印刷体姓名、签字盖章： 曲元东



代理人印刷体姓名、签字盖章： 冯念春



北京经纬东元资产评估有限公司

二〇一六年六月三十日



参加评估人员名单

冯念春-----中国注册评估师

史秀英-----中国注册评估师

王崇娟-----评估人员



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11000905

姓名: 冯念春

性别: 男

身份证号: [REDACTED]

机构名称: 北京德和资产评估有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月24日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记



年 月 日



年 月 日

检验登记



年 月 日



日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

经手人

刘西平

转入时间

2014.11.20

转入机构名称

北京经纬东元资产评估有限公司





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 史秀英

性别: 女



身份证号: [REDACTED]

机构名称: 北京同仁和资产评估有限责任公

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 11110078

发证日期: 2011年8月2日

初次注册时间: 2011年8月1日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记



年 月 日



年 月 日

检验登记



年 月 日



年



转 所 记 录

机构名称

转入时间

经手人

北京经纬东元资产评估有限公司

2014.11.20

刘西平



转 所 记 录

机构名称

转入时间

经手人

八大处控股集团有限公司拟转让所持有
北京文凯兴教育投资有限责任公司 20.22%股权项目

资产评估说明

京经评报字（2016）第100号

（第一册，共一册）

北京经纬东元资产评估有限公司

2016年9月20日

目录

第一部分关于本资产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、评估范围及资产核实情况说明	4
第四部分资产基础法的评估技术说明	10
4-1 流动资产评估说明	10
4-2 非流动资产评估说明	13
4-2-1 设备评估说明	14
4-2-2 在建工程评估说明	19
4-2-3 无形资产——其他无形资产评估说明	33
4-2-4 其他非流动资产评估说明	35
4-3 负债评估说明	36
第五部分评估结论及其分析	39



第一部分关于本资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



第二部分关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和产权持有单位共同撰写，并由委托方单位负责人和产权持有单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见本说明最后部分《关于进行资产评估有关事项的说明》。



第三部分评估对象、评估范围及资产核实情况说明



一、评估对象与评估范围说明

(1) 委托评估对象与评估范围

①委托评估对象与评估范围

本次评估对象为八大处控股集团有限公司拟转让所持有北京文凯兴教育投资有限责任公司（以下简称：文凯兴公司）20.22%股权，而涉及的文凯兴公司股东全部权益的市场价值。

纳入评估范围为文凯兴公司全部资产及负债。

②委托评估的资产类型、账面金额

金额单位：元

序号	科目名称	账面值
1	流动资产	163,206,521.03
2	非流动资产	776,076,691.46
	其中：固定资产	127,450.59
	在建工程	335,756,918.59
	无形资产	35,598.28
	其他非流动资产	440,156,724.00
3	资产总计	939,283,212.49
4	流动负债	56,063,721.77
5	负债合计	56,063,721.77
6	净资产	883,219,490.72

③委托评估的资产权属状况

委托评估的资产为文凯兴公司所有。其中在建工程及其他非流动资产中涉及土地使用权，已签订土地出让合同并已交纳土地出让金，但尚未取得国有土地使用权证，文凯兴公司承诺相关国有土地使用权证正在办理中。在建工程中涉及的清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）在建中房屋建筑物尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等施工批准，文凯兴公司承诺相关手续正在办理中。

(2) 实物资产的分布情况及特点

此次纳入评估范围的实物资产为电子设备及在建工程，电子设备放置于办公地点；在建工程主要是取得清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）土地所支付的成本，以及该项目的前期设计费、建安工程费等。该项目所



涉及土地使用权共 1 宗，面积为 141,484.15 平方米，用途为研发设计用地，坐落于北京市朝阳区金盏乡北马房村，东至规划市政道路（金盏服务区西三路），南至规划市政道路（金盏服务区四街），西至首都机场第二通道，北至规划市政道路（东坝北街）。

（3）企业申报的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为其他无形资产，为金和 OA 系统软件，评估基准日账面价值为 35,598.28 元。

企业申报的其他表外资产的类型、数量

无。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

无。

二、资产核实情况总体说明

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关法律规范和行业规范化的要求，按照资产评估业务约定书约定的事项，北京经纬东元资产评估有限公司（以下简称“经纬东元评估公司”）已实施了对委托评估资产的清查核实，基于此次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，经纬东元评估公司制订了资产清查方案，组成资产评估现场工作小组。整个清查过程从2016年9月6日至2016年9月8日。

经纬东元评估公司评估人员对文凯兴公司提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核，对资产进行了实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及经纬东元评估公司认为有必要实施的其他资产评估程序。另外，对于实物类资产，经纬东元评估公司评估人员进行了清查盘点，对于重要资产进行了必要的现场勘察。有关资产清查的具体过程及方法分述如下：

（一）资产清查核实的内容

本公司评估人员对评估范围的全部资产和负债的产权状况、形成过程及账面价值等情况进行了抽查复核，这些资产和负债的具体类型包括：流动资产、非流动资



产及流动负债等。

（二）资产清查的过程

根据国家有关资产评估的法规规定，于2016年9月6日至2016年9月8日，我们按如下清查程序对文凯兴公司评估范围内的全部资产和负债进行了清查核实：

1、评估人员指导企业进行资产清理自查和准备相关评估资料

（1）首先由本公司评估人员辅导企业财务和资产管理人员如何填写资产评估申报明细表和资产评估资料清单。

（2）然后由企业财务和资产管理人员对评估范围资产和负债按资产评估申报明细表的内容进行全面清查核实和细致准确填报，同时按评估资料清单要求准备相关的产权证明、历史成本支出明细、资产质量状况，其他财务和经济指标等相关评估资料。

2、评估人员现场清查核实资产与验证相关评估资料

（1）听取企业相关人员介绍待评估资产的历史和现状；

（2）对企业提供的资产负债表和填报的资产评估申报明细表，进行账账核对；

（3）现场检查核实资产与验证相关评估资料。

（三）资产清查核实的方法

1、电子设备的清查

（1）产权归属核查

指企业申报的设备产权是否属于申报企业。对于经营购置和建设的设备资产主要通过抽查设备购置合同及发票等核查产权。

（2）账物相符及使用情况核查

账物相符指现场勘察过程中，根据申报资料查证实物是否存在；盘盈、盘亏情况是否属实；实物规格型号与申报明细表是否一致；实际使用时间是否与申报表一致；是否正常使用等等。然后根据实际情况调整评估明细表且在备注中注明异常使用资产状况。

（3）账面值分析

账面值分析包括分析账面原值构成和折旧提取情况。

账面原值构成分析主要通过搜集查阅固定资产台账、有关的基建账、调账记录



等，具体为计算设备原始购置价、运输费、安装费、其它费占账面原值的比例。折旧提取情况核查是指了解企业各类资产折旧率。

通过现场勘察核实，企业设备资产产权清晰，在用机器设备及运营机具基本能够满足生产要求，清查核实过程中未受干扰，经过对盘亏、盘盈资产进行调整和规格型号、启用时间按实际调整后，企业资料满足了“账表相符、账实相符”的评估要求。

2、在建工程的清查核实

对于在建工程中土地成本，首先了解、核实原始入账价值，产权状况、批文和土地性质，然后到实地勘察土地状况，并调查核实地块位置、四至、地块形状、周边环境等情况。并对土地所处地块的土地使用权和市场价格水平进行调查了解。

对于在建工程中清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）前期费用，根据企业提供的合同、明细账，核实费用的准确性及真实性，并抽取了部分凭证进行核实。对于建安工程费用，根据被评估企业提供的评估明细表，检查资产评估明细表各项内容填写情况；听取企业有关人员介绍在建工程基本情况、核算方法、合同签订情况、已支付工程款和应付（未付）工程款等情况，查阅相关的立项文件、初步设计、项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复等资料。

3、流动资产、其它资产及负债的核查

（1）非实物性流动资产、其它资产及负债的核实

对企业申报评估基准日的非实物性流动资产，主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证等进行核对。

（四）资产清查调整事项

通过清查核实，本次评估没有清查调整。

（五）影响资产清查核实的事项

在建工程及其他非流动资产中涉及土地使用权，已签订土地出让合同并已交纳土地出让金，但尚未取得国有土地使用权证，文凯兴公司承诺相关国有土地使用权证正在办理中。

在建工程中涉及的清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）在建中房屋建筑物尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建



筑工程施工许可证等施工批准，文凯兴公司承诺相关手续正在办理中。

（六）资产清查结论

通过以上资产清查核实程序，企业申报各项资产负债与委托评估范围一致，企业会计核算基本符合国家有关政策、法规。

清查核实过程中未受干扰，企业申报材料满足了“账表相符、账实相符”的评估要求。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，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。



第四部分资产基础法的评估技术说明

4-1 流动资产评估说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的流动资产主要有货币资金及其他应收款，截止评估基准日流动资产账面值为 163,206,521.03 元。

单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	161,835,980.33
其他应收款	1,131,247.16
其他流动资产	239,293.54
流动资产合计	163,206,521.03

二、企业主要会计政策和事项

见“关于进行资产评估有关事项的说明”。

三、评估依据

- 1、企业的财会制度；
- 2、被评估单位提供的流动资产评估申报表和负债评估申报表；
- 3、被评估单位提供的总账、明细账及有关的会计凭证及报表；
- 4、被评估单位提供的货币资金账、银行对账单和调节表；
- 5、被评估单位提供的部分合同及其他原始单据；
- 6、华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2016]4616 号审计报告；
- 7、被评估单位提供的其他有关资料；
- 8、其他与评估有关的资料。

四、评估过程

评估人员进入现场后，进行了核对账项、核验凭证、收集评估资料和评估测算等工作，具体为：

1、账证核对

对银行存款，进行全部账户的存款余额与银行对账单、余额调节表核对。

对其他应收款与会计凭证进行核对，抽查账户登记依据，检查账户发生额与会



计凭证的一致性，付款有无依据(即付款的合同、协议，或其他有关证明)，检查经济业务的真实性程度。

2、核实评估明细表

对企业提供的各类流动资产评估明细表，与明细账、总账和资产负债表进行认真核实，验证明细表中申报数据的正确性。

3、评估计价

根据账务核查的情况，对每一类资产进行认真的分析和评估计价。

五、流动资产评估说明

1、货币资金

本次申报评估的货币资金由现金和银行存款组成。货币资金账面值为 161,835,980.33 元。

①库存现金账面值 17,700.50 元，为存放在企业财务部门的人民币。评估人员在公司出纳员的陪同下，对库存现金进行了监盘，并采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同基准日的现金日记账和总账现金账户余额核对的方法确认评估值。

②银行存款账面值 161,818,279.83 元，全部为人民币存款，文凯兴公司分别在中信银行北京观湖国际支行及招商银行北苑路支行等 2 家金融机构共开立了 2 个银行存款人民币账户。我们根据银行询证函、银行对账单和余额调节表对上述银行账户进行核对计算，并对存在的未达账项就其原因、发生时间等进行调查。经查银行存款会计记录真实，账账、账实相符，全部存款平衡相符，未发现长期未达账项，本次评估均按核实后的账面值 161,818,279.83 元确认评估值。

经以上评估，货币资金评估值为 161,835,980.33 元。

2、其他应收款

评估范围内的其他应收款为文凯兴公司因非购销活动而形成的债权，账面价值 1,190,786.48 元，坏账准备 59,539.32 元，其他应收账款净额 1,131,247.16 元。主要为代垫电费、社保金、备用金、租房押金等，共 4 项，账龄均为 1 年以内。根据文凯兴公司提供的资产评估申报明细表，评估人员核对了文凯兴公司账面数值并对款项的发生时间、性质、收回的可能性等进行了调查。评估值的认定采用个别认定和账龄分析结合的方式。

个别认定是对于符合有关规定应核销或者有确凿证据表明无法收回的，如债务



人死亡、破产、工商注销以及余款催讨无经济意义的，及有充分理由相信全部不能收回的款项评估为零。

对其余往来应收款项，有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，其他应收款账龄 1 年以内（含 1 年）为 5%，1-2 年（含 2 年）为 10%，2-3 年（含 3 年）为 20%，3-4 年（含 4 年）为 40%，4-5 年（含 5 年）为 80%，5 年以上为 100%。按照有关评估规范，将计提的坏账准备评估为零。同时，根据账龄计提相应的评估风险损失。

经以上评估工作，其他应收款评估值为 1,131,247.16 元。

3、其他流动资产

评估范围内的其他流动资产为文凯兴公司因增值税抵扣所形成的留抵进项税，账面价值 239,293.54 元。我们根据会计记录和有关文件规定，对其情况进行了核实，本次评估按核实后账面值 239,293.54 元确认评估值。

七、流动资产评估结果分析

单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值
货币资金	161,835,980.33	161,835,980.33
其他应收款	1,131,247.16	1,131,247.16
其他流动资产	239,293.54	239,293.54
流动资产合计	163,206,521.03	163,206,521.03

本次评估流动资产账面值 163,206,521.03 元，评估值 163,206,521.03 元，评估无增减值。



4-2 非流动资产评估说明



4-2-1 设备评估说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的经审计后的设备类固定资产为电子设备等。账面原值 162,973.00 元，账面净值 127,450.59 元。经核查进入本次评估范围的设备类固定资产会计账簿及相关资料，账面原值的构成要素主要包括购置价、税费等，采用平均年限法计提折旧。基本情况见下表：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	台/（套）	账面价值	
			原值	净值
1	固定资产—电子设备	25	162,973.00	127,450.59
	固定资产合计	25	162,973.00	127,450.59

二、资产概况

设备包括电子设备、办公家具，具体情况分述如下：

电子设备主要有台式电脑、打印机和办公家具等，设备均购置于2015年10月至2016年1月期间，技术状况良好，分布在文凯兴公司办公场所内。

三、评估依据

- 1、企业提供的电子设备清查评估明细表；
- 2、企业方提供的设备台账等有关资料；
- 3、企业方提供的设备购置发票；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》2009年1月1日起施行；
- 5、评估人员市场询价；
- 6、评估人员在实勘中了解的情况和获得的数据；
- 7、企业提供的各单位生产操作手册、设备台账、维修记录、设备技术说明书等有关档案资料；
- 8、评估机构掌握的其他有关资料。

四、评估过程



1、核对原始资料

根据被评估单位提供的资产评估申报表，进行核对，根据企业设备资产的构成特点，指导企业根据实际情况填写资产清查评估表。对申报表填写不符合评估要求之处予以更正，以此作为评估的基础。

2、清查核实

根据评估需要，设备评估人员向企业设备管理人员了解设备使用情况、查阅技术档案，了解设备运行状况，大修及设备维护检修情况，向设备管理人员了解日常管理情况及管理制度落实情况，对金额较小、数量较多的一般设备，主要核对财务明细账、对实物进行清查核实。

3、现场勘察

按照要求，遵循公正、客观、科学的原则，根据现场实地勘察结果，进一步完善评估表，要求做到“表”、“实”相符。现场勘察原则：对设备进行分类，对价值比较大的设备确定为重点，了解设备的运行情况，填写设备勘察记录，做现场拍照。对于一般设备，进行疑点勘察。对核对与实物不符的部分进行修正。结合现场了解情况，并做好记录，作为评估的依据。

五、评估方法

根据委估资产的特点和评估的特定目的，对于设备主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，然后估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。我们设定所有被评估的固定资产按照现行用途继续使用，不考虑改变用途对资产价值所产生的影响。

评估值=重置全价×成新率

1、电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装调试，则其重置全价=不含税购置价。即

重置全价=不含税购置价

2、办公用电子设备成新率的确定



对更新换代快、价格变化大、功能性贬值大的电子设备，其功能性贬值已在购置价中体现，其成新率主要以经济使用年限来计算并现场勘察情况进行修正。

成新率=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

3、评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

六、评估案例

案例一：苹果笔记本电脑（电子设备评估明细表序号 12）

产权持有单位：文凯兴公司

设备名称：苹果笔记本电脑

规格型号：MacBook Pro（MF841CH/A）

生产厂家：苹果公司

购置日期：2016 年 1 月

启用日期：2016 年 1 月

账面原值：12,898.00 元

账面净值：10,515.45 元

该设备主要技术参数：

1、主体

系列：MacBook Pro

颜色：银色

平台：Intel

2、处理器

CPU 类型：酷睿双核 i5 处理器

CPU 速度：2.9GHz

三级缓存：3MB 共享

3、内存

内存容量：8GB

内存类型：DDR3

最大支持容量：16G

4、硬盘



硬盘容量：512GB

5、显卡

类型：集成显卡

显示芯片：Intel Iris Graphics 6100

显存容量：与主存共享 384MB DDR3 SDRAM 显存

6、显示器

屏幕尺寸：13.3 英寸

屏幕规格：13.3 英寸

显示比例：宽屏 16：10

物理分辨率：2560×1600

类型：LED 背光光面宽显示屏

屏幕类型：LED 背光

7、电源

电池：74.9 瓦时内置锂聚合物电池

续航时间：长达 10 小时的电池使用时间

电源适配器：60 瓦 MagSafe 2 电源适配器 (带线缆管理系统)；MagSafe 2 电源适配器端口

8、机器规格

净重：1.58 千克

1、重置全价的确定

重置全价=不含税设备购置费

经查《IT168》、《中关村在线》、《太平洋电脑网》及相关电子产品价格信息，该配置电脑含税价为 12,898.00 元，不含税价为 $12,898.00/1.17=11,024.00$ 元（取整）。

2、成新率的确定

年限法成新率的确定

成新率=（设备经济使用年限-设备已使用年限）/设备经济使用年限

电子类设备经济寿命一般为 5 年（60 月），该电脑购置并启用于 2016 年 1 月 21 日，已使用 7 个月，尚可使用 53 个月。



成新率=（设备经济使用年限-设备已使用年限）/设备经济使用年限

$$= (60-7) / 60 \times 100\%$$

$$= 88\%$$

3、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$= 11,024.00 \text{ 元} \times 88\%$$

$$= 9,701.12 \text{ 元}$$

七、评估结果

经上述评估，设备类固定资产账面值为 127,450.59 元，评估值为 103,288.74 元，有一定幅度减值，减值 24,161.85 元，减值率为 18.96%。减值原因如下：

由于电子设备市场竞争激烈，更新换代较快，部分电子设备价格呈快速下降趋势，加之本次评估设备类资产重置原价为不含税价格，导致电子设备评估减值。

以上原因造成本次设备类固定资产评估减值。



4-2-2在建工程评估说明

一、评估范围

本次评估范围内的非流动资产为在建工程，账面值为 335,756,918.59 元，其中土地使用权支出成本为 272,960,540.00 元，建筑工程前期费用、建安工程费用等为 62,796,378.59 元。

二、在建工程（土地使用权）评估说明

1、评估对象概况

（1）土地来源及土地权利状况

本次评估涉及的土地共有 1 宗，被评估单位在在建工程科目内核算，账面价值为 272,960,540.00 元，主要是自 2011 年 6 月至 2015 年 1 月期间支付的征地补偿费及相关税费等。根据文凯兴公司提供的资料：

2011 年 8 月，北京市人民政府出具《关于朝阳区二〇一一年度城市批次建设用地实施方案的批复》（京政地字[2011]121 号），同意征收金盏乡北马房村土地 17.3503 公顷（含代征地 3.20 公顷），并同意文凯兴公司使用该地块进行清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）建设。

2015 年 6 月，北京市规划委员会出具《建设项目规划条件》（2015 规条授字 0007 号），同意文凯兴公司办理该项目建设计划、土地供应、规划设计等前期工作。

2016 年 1 月，北京市发展和改革委员会出具《关于清华附中凯文国际学校（原“北京澳际国际教育研发中心”）项目重新核准的批复》【京发改（核）[2016]19 号】，同意文凯兴公司继续建设清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）。

2013 年 11 月，文凯兴公司取得北京市国土资源局出具的《国家建设征收土地结案表》（京国土朝征结字[2013]10 号）、《建设用地批准书》（京国土[建]字第（2013）206 号）。

2015 年 7 月，北京市国土资源局出具《建设项目用地预审意见》（京国土朝预[2015]0042 号），同意清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）通过用地预审。



2016 年 7 月，北京市国土资源局与文凯兴公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，合同签订后文凯兴公司已于 2016 年 8 月如约足额缴纳土地出让金。合同项下宗地国有土地使用权情况如下：宗地坐落于朝阳区金盏乡马房村清华附中凯文国际学校；宗地编号为 110105036001GB00223、110105036001GB00226、110105036001GB00241；宗地面积 141,484.15 平方米，代征道路用地 20,191.39 平方米，代征绿化用地 11,827.31 平方米；宗地用途为研发设计；宗地出让方式为协议出让；宗地平面界址为东至规划市政道路（金盏服务区西三路），南至规划市政道路（金盏服务区四街），西至首都机场第二通道，北至规划市政道路（东坝北街）；规划建筑总面积 212,226.00 平方米；规划容积率不高于 1.5。

截至评估基准日，文凯兴公司尚未取得国有土地使用权证，文凯兴公司承诺相关国有土地使用权证正在办理中。本次评估按《国有建设用地使用权出让合同》约定的宗地情况进行价值评估。

（2）建筑物和地上附着物状况

委评宗地已完成拆迁平整，通平条件达到七通一平。项目建筑物于 2016 年 1 月开工建设，现处于在建状态。

2、地价影响因素分析

（1）一般因素

①自然地理

北京位于东经 115.7° - 117.4° ，北纬 39.4° - 41.6° ，中心位于北纬 $39^{\circ} 54' 20''$ ，东经 $116^{\circ} 25' 29''$ ，总面积 16410.54 平方公里。位于华北平原北部，毗邻渤海湾，上靠辽东半岛，下临山东半岛。北京与天津相邻，并与天津一起被河北省环绕。

西部是太行山脉余脉的西山，北部是燕山山脉的军都山，两山在南口关沟相交，形成一个向东南展开的半圆形大山弯，人们称之为“北京弯”，它所围绕的小平原即为北京小平原。北京市平均海拔 43.5 米。北京平原的海拔高度在 20~60 米，山地一般海拔 1000~1500 米。

北京的地形西北高，东南低。西部为西山属太行山脉；北部和东北部为军都山属燕山山脉。最高的山峰为京西门头沟区的东灵山。最低的地面为通州区东南边界。



北京的气候为典型的北温带半湿润大陆性季风气候，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥，春、秋短促。全年无霜期 180~200 天，西部山区较短。2007 年平均降雨量 483.9 毫米，为华北地区降雨最多的地区之一。降水季节分配很不均匀，全年降水的 80%集中在夏季 6、7、8 三个月，7、8 月有大雨。

北京天然河道自西向东贯穿五大水系：拒马河水系、永定河水系、北运河水系、潮白河水系、蓟运河水系。多由西北部山地发源，穿过崇山峻岭，向东南蜿蜒流经平原地区，最后分别汇入渤海。

北京没有天然湖泊。北京市有水库 85 座，其中大型水库有密云水库、官厅水库、怀柔水库、海子水库。

②行政区划

北京，中华人民共和国的首都，是中国的政治、文化、国际交往和科技创新中心。北京城市总面积约为 16410 平方公里，行政区划为 14 区 2 县。

2015 年北京市常住人口 2170.5 万人，比 2014 年末增加 18.9 万人。其中，常住外来人口 822.6 万人，占常住人口的比重为 37.9%。常住人口中，城镇人口 1877.7 万人，占常住人口的比重为 86.5%。常住人口出生率 7.96%，死亡率 4.95%，自然增长率 3.01%。常住人口密度为每平方公里 1323 人，比 2014 年末增加 12 人。2015 年末北京市户籍人口 1345.2 万人，比 2014 年末增加 11.8 万人。

③经济环境

2015 年北京实现地区生产总值 22968.6 亿元，比 2014 年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 140.2 亿元，下降 9.6%；第二产业增加值 4526.4 亿元，增长 3.3%；第三产业增加值 18302 亿元，增长 8.1%。按常住人口计算，北京市人均地区生产总值达到 106284 元（按年平均汇率折合 17064 美元）。

2015 年北京市文化创意产业实现增加值 3072.3 亿元，比 2014 年增长 8.7%；占地区生产总值的比重为 13.4%，比 2014 年提高 0.2 个百分点。高技术产业实现增加值 5180.8 亿元，增长 9.3%；占地区生产总值的比重为 22.6%，比 2014 年提高 0.4 个百分点。信息产业实现增加值 3508 亿元，增长 10.6%；占地区生产总值的比重为 15.3%，比 2014 年提高 0.4 个百分点。生产性服务业实现增加值 12160.3 亿元，增长 8.6%；占地区生产总值的比重为 52.9%，比 2014 年提高 0.4 个百分点。

2015 年北京市实现市场消费总额 1.86 万亿元，同比增长 8.7%。其中，实现社会



消费品零售总额 10338 亿元，增长 7.3%，增速比 2014 年回落 1.3 个百分点；实现服务性消费 8308 亿元，增长 10.5%，比上年提高 1 个百分点。商品性消费中，限额以上批发零售业企业实现网上零售额 2016.9 亿元，同比增长 40.2%，占全市社会消费品零售总额的比重达到 19.5%，拉动全市零售额增长 6 个百分点，是零售额增长的主要带动力。

2015 年北京市完成一般公共预算收入 4723.9 亿元，比上年同口径增长 12.3%。其中，增值税 716.1 亿元，增长 10.7%；营业税 1186.1 亿元，增长 11.0%；企业所得税和个人所得税分别为 1024.7 亿元和 478.1 亿元，分别增长 11.9%和 24.7%。一般公共预算支出 5751.4 亿元，增长 27.1%。其中，用于城乡社区、节能环保、交通运输、社会保障和就业的支出分别增长 77.9%、42.1%、37.8%和 37.6%。

（2）区域因素

朝阳区位于北京市的东部，西与东城区、崇文区、丰台区、海淀区相毗邻，北连昌平区、顺义区，东与通州区接壤，南与大兴区相邻，全区面积 470.8 平方公里，平均海拔 34 米。有 23 个街道办事处，20 个乡。

朝阳区工业发达，是北京市重要的工业基地。区内集中有纺织、电子、化工、机械制造、汽车制造等工业基地。朝阳区对外交往活动频繁，是北京市重要的外事活动区。

目前，朝阳区域经济总量位居北京市前列。随着商贸、服务业特别是网络等新经济的迅速发展，朝阳区已经形成了以商贸、房地产、高新技术、金融、信息、商务办公、文化等第三产业为龙头、门类齐全的产业结构；区域内集中了大量商务办公和酒店、公寓等设施，并具有完善、便捷的交通、通信等现代化的基础设施和良好的发展环境，吸引了众多国内外投资商纷纷云集到这里投资或设立办事机构，国际商务氛围十分浓厚。雄厚的驻区资源、巨大的市场潜力、完善的基础设施和大量的投资服务机构使朝阳区具有建设中央商务区(CBD)的综合优势。面向新世纪，首都北京将形成西有中关村、东有中央商务区。科技与商务互动的发展格局。

影响科教用地的区域因素主要有产业集聚程度、基础设施完备状况、公共服务设施状况等。

①产业聚集度

估价对象所在区域位于北京市朝阳区金盏乡，周边科教产业聚集度较优。



②基础设施条件

估价对象所在区域基础设施达到“七通一平”标准，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地场地平整，保证度较高。

③环境条件

A、大气污染、噪声污染和水污染状况

估价对象所在区域有轻微污染。

B、地质条件

估价对象区域地质条件一般。

(3) 个别因素

委估宗地位于北京市朝阳区金盏乡，自然和人文环境状况较好，产业集聚效益较好，交通便捷程度较好，基础设施状况已达“七通一平”，地势较为平坦，形状规则呈矩形，对建设布局较为有利。

3、评估范围和地价定义

列入评估范围的在建工程-土地使用权账面价值为 272,960,540.00 元，本次评估将计入其他非流动资产科目的已缴纳土地出让金 440,156,724.00 元并入在建工程-土地使用权中一并评估。

根据相关法律法规和项目的具体要求，此次评估的价格是指评估对象在 2016 年 8 月 31 日，设定土地剩余使用年限、评估设定土地用途、评估设定土地开发程度的土地使用权价格。

宗地使用年期、用途、土地开发程度表

宗地编号	规划用途	设定用途	设定剩余使用年期(年)	开发程度	评估设定开发程度
宗地 1	研发设计用地	研发设计用地	50.00	红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热)，宗地内场地平整	红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热)，宗地内场地平整

4、评估原则

1、最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益不同，且



土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用能最有效发挥为前提的。在评估中就应充分考虑用地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的土地价格。

2、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

3、需求与供给原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下落，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。

4、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

5、多种评估方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法



可能使评估结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

5、评估依据

国务院、国土资源部及相关部委颁布的法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 3、《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 55 号令）；
- 4、国家土地管理局、国家经济体制改革委员会关于印发《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》的通知（[1994]国土[法]字第 153 号）；
- 5、国土资源部“关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知”（国土资发[1999]433 号）；
- 6、国土资源部“关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知”（国土资发[2000]105 号）；
- 7、国土资源部“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”（国土资发[2001]44 号）；
- 8、国家土地管理局《城镇土地估价规程（试行）》（GB / T18508-2014）；
- 9、财企[2004]20号文件关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知。
- 10、关于实施《北京市征地补偿费最低保护标准》（朝阳区部分）的通知；
- 11、北京市国土资源局行政收费信息；
- 12、《国有建设用地使用权出让合同》；
- 13、评估人员现场勘查、调查、收集评估资料

6、评估方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原



法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估结合收集到的资料和对评估对象实地勘察的情况及周边市场调查，评估人员对评估对象进行分析：估价对象地处北京市朝阳区金盏乡北马房村，用途为研发设计用地，取得方式为协议出让取得。该土地使用权供地方式为项目专项授权供地，不得对外销售转让，因此本次采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法的基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获得等量收益的投资原理，加上“基本成本”作为投资所应产生的利润和利息，并同时根据国家对土地所有权获得经济补偿的需要，即土地的增值收益，计算形成宗地的土地使用权价格。

地价=（土地取得费+基础设施配套费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×（1+综合修正系数）×年期修正系数

7、评估案例

案例宗地 1（在建工程清查评估明细表第 1-6 项）

（1）基本概况

宗地 1 面积 141,484.15 平方米，根据《国有建设用地使用权出让合同》及现场勘查，合同项下宗地国有土地使用权情况如下：宗地坐落于朝阳区金盏乡马房村清华附中凯文国际学校；宗地编号为 110105036001GB00223、110105036001GB00226、110105036001GB00241；宗地面积 141,484.15 平方米，代征道路用地 20,191.39 平方米，代征绿化用地 11,827.31 平方米；宗地用途为研发设计；宗地出让方式为协议出让；宗地平面界址为东至规划市政道路（金盏服务区西三路），南至规划市政道路（金盏服务区四街），西至首都机场第二通道，北至规划市政道路（东坝北街）；规划建筑总面积 212,226.00 平方米；规划容积率不高于 1.5。

宗地使用年期、用途、土地开发程度表

宗地编号	规划用途	设定用途	设定剩余使用年期（年）	开发程度	评估设定开发程度
宗地	研发	研发	50.00	红线外“七通”（通路、	红线外“七通”（通路、



1	设计用地	设计用地		通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地内场地平整	通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地内场地平整
---	------	------	--	-------------------------------	-------------------------------

委评宗地已完成拆迁平整，已达“七通一平”。

(2) 估价过程

根据项目的实际情况，运用成本逼近法测算其地价，其各项费用如下：

1) 土地取得费

委估对象位于北京市朝阳区，土地取得费主要是指征地补偿费。根据文凯兴公司提供的文凯兴公司在北京市朝阳区金盏乡人民政府见证下与北京市朝阳区金盏乡北马坊村村民委员会于 2010 年 10 月签订的征地补偿安置协议显示，委估宗地征地补偿费共计 312,305,400.00 元。由于地价的构成因素包括：土地征用费、拆迁安置费、土地开发费和获取土地使用权支付的费用等，实践中征地补偿费是地价的重要构成因素。因此本次评估参考北京市 2010 年第四季度至评估基准日综合用地地价增长率来估算土地取得费的增长率，则：

$$\begin{aligned}
 \text{土地取得费增长率} &= 1 \times (1 + 2010 \text{ 年第四季度地价增长率}) \times (1 + 2011 \text{ 年度地价增长率}) \times (1 + 2012 \text{ 年度地价增长率}) \times (1 + 2013 \text{ 年度地价增长率}) \times (1 + 2014 \text{ 年度地价增长率}) \times (1 + 2015 \text{ 年度地价增长率}) \times (1 + 2016 \text{ 年 1 季度地价增长率}) \times (1 + 2016 \text{ 年 2 季度地价增长率}) \\
 &= 1 \times (1 + 5.72\%) \times (1 + 2.17\%) \times (1 + 1.05\%) \times (1 + 7.61\%) \times (1 + 6.53\%) \times (1 + 4.64\%) \times (1 + 4.09\%) \times (1 + 3.85\%) \\
 &= 1.4153
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{土地取得费} &= 312,305,400.00 \text{ 元} \times 1.4153 \div 141,484.15 \text{ 平方米} \\
 &= 3,124.11 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

② 土地开发费

该地区基础设施配套程度在达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）及宗地红线内场地平整的情况下，根据北京市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）显示的费用标准，确定该宗地开发费用地面单价为 300.00 元 / 平方米。



③投资利息

根据待估宗地的规模及项目占地的特点，确定该项目土地开发周期为 1 年，投资利息率按 2015 年 10 月 24 日调整利率后中国人民银行公布的 1 年贷款利息率 4.35% 计算，土地取得费在项目开始时一次性投入，土地开发费在土地开发周期内均匀投入，则投资利息为：

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= (3,124.11 \times 1 + 300.00 \times 1 \div 2) \times 4.35\% \\ &= 142.42 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

④投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入运营并发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，研发设计用地的土地开发投资应获得相应的投资回报，考虑委托方投资项目实际情况，本次土地评估取 20% 作为的投资利润率，则：

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (3,124.11 + 300.00) \times 20\% = 684.82 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

⑤土地成本费用 = (1) + (2) + (3) + (4)

$$\begin{aligned}&= 3,124.11 + 300.00 + 142.42 + 684.82 \\ &= 4,251.35 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

⑥土地增值收益

土地增值收益是指政府出让土地除收回成本外，同时要使国家土地所有权在经济上得到实现，即获取一定的增值收益。根据委估宗地《国有建设用地使用权出让合同》约定，楼面土地收益为 2,074.00 元/平方米，规划容积率为 1.5。则：

$$\begin{aligned}\text{土地增值收益} &= \text{楼面土地收益} \times \text{容积率} \\ &= 2,074.00 \times 1.5 \\ &= 3,111.00 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

⑦年期修正系数

委估宗地尚未取得国有土地所有权证，但已于 2016 年 7 月 29 日签订《国有建设用地使用权出让合同》，剩余土地使用年限为 50 年，因此年期修正系数为 1。

⑧综合修正系数



参照《基准地价修正体系》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，详见下表。

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中 k_i ：第 i 种因素的修正系数。

修正因素	待估宗地因素情况说明	参照修正系数 (%)	修正系数 (K_i)
科教产业集聚程度	较好	-3.10~3.10	2.80
交通便捷度	较好	-3.87~3.87	3.10
区域土地利用方向	一般	-1.03~1.03	0.00
临街宽度和深度	较好	-0.52~0.52	0.40
临街道路状况	较好	-0.65~0.65	0.40
宗地形状及可利用程度	较好	-0.65~0.65	0.40
公共服务设施状况	一般	-0.77~0.77	0.00
基础设施完备状况	七通一平	-1.55~1.55	0.00
自然和人文环境状况	较好	-0.77~0.77	0.50
合计	$\sum K_i$		7.60

经测算委估宗地综合修正系数为 7.60%。

⑨土地价格的确定

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × (1 + 综合修正系数) × 年期修正系数

$$= (3,124.11 + 300.00 + 142.42 + 684.82 + 3,111.00) \times (1 + 7.60\%) \times 1$$

$$= 7,922.00 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

根据委托方提供的《征地补偿安置协议》及文凯兴公司征地补偿款账面价值：征地补偿费总额为 312,305,400.00 元，被评估单位已支付 260,000,000.00 元，尚有 52,305,400.00 元未支付，则：

$$\text{委估土地评估值} = 7,922.00 \times 141,484.15 - 52,305,400.00$$

$$= 1,068,532,036.30 \text{ 元}$$

8、评估结果

经上述评估，在建工程涉及土地使用权账面价值 272,960,540.00 元，评估值为 1,068,532,036.30 元，评估增值 795,571,496.30 元，增值率 291.46%。

9、特殊事项说明

(1) 截至评估基准日，文凯兴公司尚未取得国有土地使用权证，文凯兴公司承诺相关国有土地使用权证正在办理中。本次评估按《国有建设用地使用权出让合同》约定的宗地情况进行价值评估。如果实际办证时所确定的土地用途、土地利用



方式、土地使用权面积、土地终止日期等影响地价的因素发生变化，评定的土地价格应作相应调整或重新评估。

(2) 截止评估基准日，根据《征地补偿安置协议》约定金额及文凯兴公司征地补偿款账面价值显示，文凯兴公司应支付征地补偿款 312,305,400.00 元，已支付征地补偿款 260,000,000.00 元，尚有 52,305,400.00 元征地补偿费未支付。本次评估考虑了未支付款项对评估值的影响，但未考虑此行为对征地补偿协议继续履行可能造成的影响。

(3) 本次评估结果的有效性，以如下条件为前提：

- A、规划利用方式不变；
- B、评估目的不变；
- C、土地使用者未享受特殊政策。

三、在建工程（建筑工程前期费用）评估技术说明

1、评估对象概况及权属说明

在建工程（建筑工程前期费用）账面值为 62,796,378.59 元，共 104 项，系文凯兴公司为开发清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）的建筑工程前期设计费、咨询费、建安工程费等。

2、评估依据

- (1) 企业提供的在建工程资产清查评估明细表；
- (2) 工程项目施工合同、工程项目概算、付款凭证、在建工程的批文等资料；
- (3) 其他相关资料。

3、评估过程及评估方法

(1) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对评估范围内的在建工程情况进行初步了解，提交在建工程评估准备资料清单和评估申报明细表规范格式，按照评估规范的要求，指导文凯兴公司填写相关评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段



由文凯兴公司有关人员介绍在建工程基本情况和核算方法等情况。

根据文凯兴公司提供的在建工程清查申报表，建立在建工程评估数据库。此外，对在建工程进行现场考察，了解工程进展情况。

第三阶段：综合处理阶段

根据实际情况，针对不同资产选取适当的评估方法，进行作价处理；

(2) 评估方法

根据文凯兴公司填报的在建工程资产明细清单，我们逐一进行了账表核对和现场勘察，通过查阅必要的支出凭证、工程进度记录以及对该等在建工程中土建工程、安装工程等进行的现场考察，核实在建工程进度，确定该等在建工程在评估基准日的实际状况，进行在建工程价值的评定估算。

由于本次评估范围内在建工程均未完工，本次评估以各项工程核实后的账面值，根据评估基准日中国人民银行发布的贷款利率，加上工程合理工期内资金成本后确认评估值。

4、案例

案例一：咨询费（在建工程—土建工程评估明细表第 13 项）

文凯兴公司本次申报评估的咨询费，为支付帕金斯公司的项目咨询费，账面价值 700,000.00 元。该项费用发生于 2013 年 12 月，截止评估基准日，该项费用已发生 32 个月，所涉及项目尚未完工。本次评估以该项费用核实后的账面值，根据评估基准日中国人民银行发布的贷款利率，加上工程合理工期内资金成本后确认评估值。具体计算方法如下：

1、资金成本

该项目费用的已发生时间为 32 个月，资金均匀投入，年利率按基准日银行同期贷款利率 1~3 年，按 4.75% 计算。

则：

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= \text{项目工程账面价值} \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \div 12 \div 2 \\ &= 700,000.00 \times 32 \times 4.75\% \div 12 \div 2 \\ &= 44,333.33 \text{（元）}\end{aligned}$$

2、评估值的确定

在建工程评估值 = 项目费用账面价值 + 资金成本



$$=700,000.00+44,333.33$$

$$=744,333.33 \text{ (元)}$$

5、评估结果

本次评估在建工程（建筑工程前期费用）账面值 62,796,378.59 元，评估值为 64,051,281.85 元，增值 1,254,903.26 元，增值率为 2.00%。增值原因：本次评估在账面值的基础上，增加工程合理资金成本，导致在建工程增值。

6、特殊事项说明

在建工程中涉及的清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）在建中房屋建筑物尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等施工批准，文凯兴公司承诺相关手续正在办理中。

四、在建工程评估结果

经以上评估工作，本次评估的在建工程账面价值为 335,756,918.59 元，评估值为 1,132,583,318.15 元，评估增值 796,826,399.56 元，增值率 237.32%。增值原因为：

在建工程（土地使用权）中账面价值反映的是项目投入的开发成本，而评估价值是市场公允价值，随着城市的发展，城市规模不断扩大，城市的基础配套设施更为完善，造成土地价格有了一定幅度的提高，而且土地作为不可再生资源，供应量一直很紧张，但需求量增速却较快，宗地位置以及周边环境有较大改观导致了评估增值。

本次评估在建工程（建筑工程前期费用）是在账面值的基础上，增加工程合理资金成本，导致在建工程（建筑工程前期费用）增值。



4-2-3 无形资产——其他无形资产评估说明

一、评估范围

本次纳入评估范围内的其他无形资产原始入账价值 35,897.43 元，账面值 35,598.28 元，为金和 OA 系统软件。

二、评估依据

- 1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局(1992)36 号《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 3、财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；
- 4、国务院办公厅国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 5、《资产评估准则—无形资产》（中评协〔2008〕217 号）；
- 6、华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2016]4616 号审计报告；
- 7、文凯兴公司填报的《资产评估申报明细表》；
- 8、文凯兴公司提供的有关会计凭证、会计报表及其他财务资料；
- 9、资产评估人员通过市场调查获得的有关资料。

三、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的无形资产-其他无形资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照北京经纬东元资产评估有限公司评估规范化的要求，指导文凯兴公司填写无形资产-其他无形资产申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

由文凯兴公司财务有关人员介绍其形成原因、记账原则等情况；

文凯兴公司承诺，委托评估的无形资产系文凯兴公司实际拥有，按时缴纳年费；对委托评估的无形资产未进行任何形式的抵押、质押、担保，也无任何法律纠纷，并未将该无形资产向第三方进行任何形式的转让、许可使用等。同时，文凯兴



公司郑重承诺对所提供资料的真实性、合法性负责。

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实企业的申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对无形资产-其他无形资产，针对性地采用评估方法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交无形资产-其他无形资产的评估说明。

四、评估方法及过程

金和OA系统软件，于2016年8月购置，原始入账价值35,897.43元，评估基准日账面价值35,598.28元，摊销年限10年，至评估基准日已摊销1个月，评估人员核实了有关会计凭证，了解该金和OA系统软件的使用现状与摊销方法、预计使用年限、尚可使用年限等，经评估人员市场询价，该软件目前市场不含税价格为35,897.43元，故本次评估以不含税市场价35,897.43元确认评估值。

五、评估结论

本次评估的无形资产——其他无形资产账面值 35,598.28 元，评估值 35,897.43 元，评估增值 299.15 元，增值率为 0.84%。增值原因为：本次评估对其他无形资产按同类产品市场价值确认评估值，高于摊销后的账面值，造成本次评估增值。



4-2-4 其他非流动资产评估说明

一、评估范围

文凯兴公司本次申报评估的其他非流动资产为预付北京市国土资源局的土地出让金，账面价值 440,156,724.00 元。

二、评估依据

- 1、文凯兴公司填报的《资产评估申报明细表》；
- 2、文凯兴公司提供的有关会计凭证、会计报表及其他财务资料；
- 3、华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2016]4616 号审计报告；
- 4、资产评估人员通过市场调查获得的有关资料。

三、评估过程及方法

评估范围内的其他非流动资产为 2016 年 7 月发生的预付北京市国土资源局的土地出让金，原始发生额为 440,156,724.00 元。我们审查了该笔预付款形成的原因、发生的时间、款项的性质等，本次评估将该土地出让金并入在建工程科目涉及的土地使用权中评估。

经过以上评估过程，本次其他非流动资产的评估值为 0.00 元。

四、评估结果

纳入本次评估范围的其他非流动资产账面价值 440,156,724.00 元，评估值 0.00 元，评估减值 440,156,724.00 元，减值率为 100%。减值原因：本次评估对于其他非流动资产中的土地出让金，已包含在在建工程科目涉及的土地使用权中进行评估，造成本次评估减值。



4-3 负债评估说明

（一）评估范围

本次评估的负债均为流动负债，具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款。

有关负债清查情况如下表所示：

金额单位：元

序号	科目名称	账面值
1	应付账款	92,000.00
2	应付职工薪酬	775,561.73
3	应交税费	25,051.71
4	应付利息	1,088,708.33
5	其他应付款	54,082,400.00
6	流动负债合计	56,063,721.77
7	非流动负债合计	0.00
8	负债合计	56,063,721.77

（二）评估依据

1、财企[2004]20号文件关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知；

2、华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2016]4616 号审计报告；

3、文凯兴公司提供的有关会计凭证、会计报表及其他会计资料；

4、文凯兴公司填报的负债评估申报明细表。

（三）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照经纬东元评估公司评估规范化的要求，指导文凯兴公司填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

由文凯兴公司财务有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；



第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实企业的负债申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对各类负债，有针对性地采用不同的评估方法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- 3、提交负债的评估说明。

（四）评估方法

1、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面值为 92,000.00 元，为应付的咨询费。评估人员核实了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，收集相关凭证，经查该类负债属实，故以清查核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 92,000.00 元，评估无增减值。

2、应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值 775,561.73 元，为应付职工工资及社保费，评估人员对相关职工薪酬的计提及支出情况进行了调查，并抽查了原始凭证。故以核查后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 775,561.73 元，评估无增减值。

3、应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值为 25,051.71 元，主要内容为个人所得税。经查阅应交税费明细账，抽查企业的完税凭证，税金计算正确，以核对后的账面值作为评估值。

应交税费评估值为 25,051.71 元，评估无增减值。

4、应付利息

纳入评估范围的应付利息账面值为 1,088,708.33 元，主要内容为应付八大处控股集团有限公司借款利息。评估人员核对了明细账、总账和会计报表的一致性；核查了相关的借款合同，金额、时间、利率，评估人员通过对相关会计记录和原始凭证进行核对，认为账表相符，负债具体，计量确切，故以经核实后的账面值确认为评估值。

应付利息评估值为 1,088,708.33 元，评估无增减值。

5、其他应付款



纳入评估范围的其他应付款账面值为 54,082,400.00 元，主要为应付八大处控股集团有限公司借款、北京八大处房地产开发集团有限公司往来款及应付未付咨询费。评估人员查阅了相关的原始凭证，具体了解了款项的发生时间及原因，对大额的款项进行了函证，经核查，各款项均为评估目的实现后企业仍继续承担偿还的债务，故以账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 54,082,400.00 元，评估无增减值。

（四）评估结果

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值
应付账款	92,000.00	92,000.00
应付职工薪酬	775,561.73	775,561.73
应交税费	25,051.71	25,051.71
应付利息	1,088,708.33	1,088,708.33
其他应付款	54,082,400.00	54,082,400.00
流动负债合计	56,063,721.77	56,063,721.77
非流动负债合计	0.00	0.00
负债合计	56,063,721.77	56,063,721.77

本次评估的负债账面值 56,063,721.77 元，评估值 56,063,721.77 元，评估无增减值。



第五部分评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规和规定，本着独立、客观、公正和科学的原则及必要的评估程序，经纬东元评估公司对文凯兴公司的股东全部权益价值在 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，本次评估采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

文凯兴公司总资产账面价值 93,928.32 万元，评估价值 129,592.90 万元，增值额 35,664.58 万元，增值率 37.97%；总负债账面价值 5,606.37 万元，评估价值 5,606.37 万元，无增减值；净资产账面价值 88,321.95 万元，净资产评估价值为 123,986.53 万元，增值额为 35,664.58 万元，增值率为 40.38%。

评估结论详细情况见下表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年8月31日

被评估单位名称：北京文凯兴教育投资有限责任公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)÷A×100%
流动资产	1	16,320.65	16,320.65	0.00	0.00
非流动资产	2	77,607.67	113,272.25	35,664.58	45.95
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	12.75	10.33	-2.42	-18.96
在建工程	9	33,575.69	113,258.33	79,682.64	237.32
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	3.56	3.59	0.03	0.84
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19	44,015.67	0.00	-44,015.67	-100.00
资产总计	20	93,928.32	129,592.90	35,664.58	37.97
流动负债	21	5,606.37	5,606.37	0.00	0.00
非流动负债	22	0.00	0.00	0.00	
负债总计	23	5,606.37	5,606.37	0.00	0.00
净资产	24	88,321.95	123,986.53	35,664.58	40.38

根据前述，文凯兴公司股东全部权益价值的评估结果，在 2016 年 8 月 31 日所表现的市场价值为 123,986.53 万元。因此，八大处控股集团有限公司所持有的文凯兴公司 20.22%股权，评估基准日对应股权价值为 25,070.08 万元。

以上评估结果未考虑控股权形成的溢价和少数股权造成的折价，也未考虑股权流动性对股权价值的影响。

二、评估结果与账面值比较变动情况及原因



文凯兴公司各项资产及负债评估结果与账面值变动情况及原因如下：

（一）非流动资产

1、设备类固定资产

设备类固定资产账面值 12.75 万元，评估值 10.33 万元，评估减值 2.42 万元，减值率为 18.96%。减值原因如下：

由于电子设备市场竞争激烈，更新换代较快，部分电子设备价格呈快速下降趋势，加之本次评估设备类资产重置原价为不含税价格，导致电子设备评估减值。

以上原因造成本次设备类固定资产评估减值。

2、在建工程

本次评估的在建工程账面价值为 33,575.69 万元，评估值为 113,258.33 万元，评估增值 79,682.64 万元，增值率 237.32%。增值原因如下：

在建工程（土地使用权）中账面价值反映的是项目投入的开发成本，而评估价值是市场公允价值，随着城市的发展，城市规模不断扩大，城市的基础配套设施更为完善，造成土地价格有了一定幅度的提高，而且土地作为不可再生资源，供应量一直很紧张，但需求量增速却较快，宗地位置以及周边环境有较大改观导致了评估增值。

本次评估在建工程（建筑工程前期费用）是在账面值的基础上，增加工程合理资金成本，导致在建工程（建筑工程前期费用）增值。

3、无形资产——其他无形资产

本次评估的其他无形资产账面值 3.56 万元，评估值 3.59 万元，评估增值 0.03 万元，增值率为 0.84%。增值原因如下：本次评估对其他无形资产按同类产品市场价值确认评估值，高于摊销后的账面值，造成本次评估增值。

4、其他非流动资产

纳入本次评估范围的其他非流动资产账面价值 44,015.67 万元，评估值 0.00 万元，评估减值 44,015.67 万元，减值率为 100%。减值原因如下：

本次评估对于其他非流动资产中的土地出让金，已包含在在建工程科目涉及的土地使用权中进行评估，造成本次评估减值。

三、评估结论成立条件

1、本评估结论是对评估基准日纳入本次评估范围内的全部资产和负债的公允价



值反映,是根据本评估报告(包括评估说明)所列明的原则、依据、前提、方法、程序得出的,评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

2、本评估结论仅为本评估报告所列明的评估目的服务,不得用于评估目的之外的其他行为。

3、本次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现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响;亦未考虑该等资产所欠付的税项,以及如果该等资产出售,则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制;我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、评估结论是经纬东元评估公司出具的,受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

四、评估结论的瑕疵事项

1、文凯兴公司应当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。评估师对文凯兴公司提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验,并对查验情况予以披露,但不应超越执业范围承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

2、截至评估基准日,文凯兴公司尚未取得国有土地使用权证,文凯兴公司承诺相关国有土地使用权证正在办理中。本评估结论未考虑未来办理权证的相关费用支出。本次评估按《国有建设用地使用权出让合同》约定的宗地情况进行价值评估。如果实际办证时所确定的土地用途、土地利用方式、土地使用权面积、土地终止日期等影响地价的因素发生变化,评定的土地价格应作相应调整或重新评估。根据《征地补偿安置协议》约定金额及文凯兴公司征地补偿款账面价值显示,文凯兴公司应支付征地补偿款 312,305,400.00 元,已支付征地补偿款 260,000,000.00 元,尚有 52,305,400.00 元征地补偿费未支付。本次评估考虑了未支付款项对评估值的影响,但未考虑此行为对征地补偿协议继续履行可能造成的影响。

3、截止评估基准日,在建工程中涉及的清华附中凯文国际学校项目(原北京澳际国际教育研发中心项目)在建中房屋建筑物尚未取得建设用地规划许可证、建设



工程规划许可证、建筑工程施工许可证等施工批准，文凯兴公司承诺相关手续正在办理中。本次评估未考虑这一行为对后续工程建设可能造成的影响。

4、本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出，也未对委评资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

5、在本次评估中，我们仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债的影响。

6、对被评估单位存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时和评估现场未作特别说明而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

五、评估基准日的期后事项说明

在评估基准日至评估报告提出日期之间，评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

六、评估结论的效力、使用范围与有效期

1、本评估结论系本机构评估人员依据国家有关规定，对被评估资产在报告所述前提和假设条件下的公允价值发表的独立、公正的估值意见和结论，具有法律规定的效力。

2、本评估结论仅供资产评估委托方和被评估单位为评估目的使用，及送交国家财产评估主管机关备案审查使用。本结论的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估结论不得向其他人提供或公开。本结论需经国家财产评估主管机关备案后方可使用。

3、依据国家国有资产评估管理的有关法规规定，本资产评估报告结论有效期为一年，自评估基准日2016年8月31日起计算，至2017年8月30日止。



关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

（一）委托方概况

委托方全称：八大处控股集团有限公司

注册地址：北京市海淀区杏石口路 65 号院 1 号楼 2 层 201 室

注册资本：30000 万元

统一社会信用代码：9111010833024522XY

法定代表人：王晓伟

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：投资管理；资产管理。（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向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。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。）

成立日期：2015 年 1 月 21 日

营业期限：2015 年 1 月 21 日至 2035 年 1 月 20 日

（二）被评估单位概况

（1）基本情况

被评估单位名称：北京文凯兴教育投资有限责任公司

公司住所：北京市朝阳区姚家园路 105 号 3 号楼 1501 室

法定代表人：徐广宇

注册资本：4946.1952 万元

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91110105795145958K

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；劳务服务；会议服务。（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。）

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

(2) 历史沿革

北京文凯兴教育投资有限责任公司（以下简称：“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，设立时注册资本为 1000 万元，各股东均以货币资金出资。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%。

2006 年 9 月 30 日，北京明鉴同证会计师事务所有限公司对上述出资进行了审验，并出具了（2006）京鉴验字第 3-459 号《验资报告》。

2006 年 10 月 13 日，北京市工商行政管理局东城分局向文凯兴公司核发了注册号为 1101012996368 的《企业法人营业执照》。文凯兴公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宗立平	500.00	50.00%
2	许喆	490.00	49.00%
3	康杰	10.00	1.00%
合计		1000.00	100.00%

2012 年 5 月 14 日，文凯兴公司召开股东会，决议同意股东宗立平将其持有的文凯兴公司 50.00% 股权（对应出资额 500 万元）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公司 49.00% 股权（对应出资额 490 万元）转让给北京利地房地产开发有限公司（以下简称“北京利地”）；股东康杰将其持有的文凯兴公司 1.00% 股权（对应出资额 10 万元）转让给北京利地。同日，转让双方签订股权转让协议。上述股权转让已办理了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，文凯兴公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	和平天诚	500.00	50.00%
2	北京利地	500.00	50.00%
合计		1000.00	100.00%

2013 年 8 月 7 日，文凯兴公司召开股东会，决议同意北京利地将其持有的文凯兴公司 50.00% 股权（对应出资额 500 万元）转让给北京八大处房地产开发有限公司（后更名为“八大处房地产开发集团有限公司”，以下简称“八大处房地产”）。2013 年 8 月 8 日，转让双方签订股权转让协议。上述股权转让已办理了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，文凯兴公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	和平天诚	500.00	50.00%
2	八大处房地产	500.00	50.00%
合计		1000.00	100.00%

2013年10月8日，文凯兴公司召开股东会，决议同意和平天诚将其持有的文凯兴公司50.00%股权（对应出资额500万元）转让给八大处房地产。转让双方签订了股权转让协议。上述股权转让已办理了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，文凯兴公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	八大处房地产	1000.00	100.00%
合计		1000.00	100.00%

2015年2月3日，文凯兴公司召开股东会，决议同意八大处房地产将其持有的文凯兴公司100.00%股权（对应出资额1000万元）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）。转让双方签订了出资转让协议书。上述股权转让已办理了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，文凯兴公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	八大处控股有限公司	1000.00	100.00%
合计		1000.00	100.00%

2015年10月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本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。北京文华学信教育投资有限公司增资总额为人民币2.90亿元，其中实收资本12,858,275.00元，资本公积277,141,725.00元，上述增资已办理工商变更登记手续。本次增资后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	八大处控股集团有限公司	1000.00	43.75%
2	北京文华学信教育投资有限公司	1285.8275	56.25%
合计		2285.8275	100.00%

2016年8月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本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。北京文华学信教育投资有限公司增资总额为人民币6.00亿元，其中实收资本26,603,677.00元，资本公积573,396,323.00元，上述增资已办理工商变更登记手续。本次增资后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	八大处控股集团有限公司	1000.00	20.22%
2	北京文华学信教育投资有限公司	3,946.1952	79.78%
合计		4,946.1952	100.00%

(3) 近三年来企业资产、财务、经营状况

文凯兴公司近三年有关资产、负债及经营情况如下：

资产状况表

金额单位：人民币元

科目	2016年8月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额	939,283,212.49	310,832,797.58	286,971,598.62	192,439,296.67
流动资产	163,206,521.03	18,972,288.64	735,762.97	1,184,599.02
非流动资产	776,076,691.46	291,860,508.94	286,235,835.65	191,254,697.65
其中：固定资产	127,450.59	108,359.90		
在建工程	335,756,918.59	291,752,149.04	286,235,835.65	191,254,697.65
无形资产	35,598.28			
其他非流动资产	440,156,724.00			
负债总额	56,063,721.77	24,432,294.46	289,158,381.82	183,174,400.00
流动负债	56,063,721.77	24,432,294.46	289,158,381.82	183,174,400.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	883,219,490.72	286,400,503.12	-2,186,783.20	9,264,896.67

经营情况表

金额单位：人民币元

科目	2016年1-8月	2015年度	2014年度	2013年度
主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00
主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-3,181,012.40	-1,412,713.68	6,474,226.20	-219,503.37
净利润	-3,181,012.40	-1,412,713.68	4,936,347.13	-219,503.37

以上数据来源于文凯兴公司财务报表，2013 年度、2014 年度财务报表未经审计；2015 年度财务报表经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会审字（2016）0599 号无保留意见审计报告。评估基准日（2016 年 8 月 31 日）财务报表经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会审字（2016）4616 号无保留意见审计报告。

(4) 执行的主要会计政策

文凯兴公司执行《企业会计准则》规定。主要涉及的税种和税率为：增值税

6%、企业所得税 25%、城建税 7%、教育费附加 5%。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为八大处控股集团有限公司，被评估单位为文凯兴公司，委托方为被评估单位股东，持有被评估单位 20.22%股权。

二、关于经济行为的说明

根据北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会海国资发（2016）130号《关于同意转让北京文凯兴教育投资有限公司股权项目立项的批复》文件，八大处控股集团有限公司拟转让所持有北京文凯兴教育投资有限责任公司20.22%股权，为此八大处控股集团有限公司特委托北京经纬东元资产评估有限公司对文凯兴公司在评估基准日股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为八大处控股集团有限公司拟转让所持有北京文凯兴教育投资有限责任公司20.22%股权，而涉及的文凯兴公司股东全部权益的市场价值。

资产评估范围为文凯兴公司经审计后的全部资产及相关负债，详细情况如下：

资产类型为流动资产和非流动资产。截止到评估基准日纳入评估范围的资产总计 939,283,212.49 元。

流动资产具体包括货币资金、其他应收款和其他流动资产，截止到评估基准日流动资产账面值为163,206,521.03元，其中货币资金161,835,980.33元；其他应收款净额1,131,247.16元；其他流动资产239,293.54元。

非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产，截止到评估基准日非流动资产账面值为776,076,691.46元。其中：

固定资产为用于日常办公的电子设备25台（套）评估基准日账面原值162,973.00元，固定资产净值127,450.59元。

在建工程为清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）的征地补偿费、建筑工程前期设计费、咨询费、建安工程费等，评估基准日账面价值335,756,918.59元。

无形资产为其他无形资产，为金和OA系统软件，评估基准日账面价值为35,598.28元。

其他非流动资产为预付北京市国土资源局的土地出让金，账面价值

440,156,724.00元。

负债为流动负债，评估基准日账面价值56,063,721.77元。

流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款，截止到评估基准日流动负债的账面价值为56,063,721.77元。其中应付账款92,000.00元；应付职工薪酬775,561.73元；应交税费25,051.71元；应付利息1,088,708.33元；其他应付款54,082,400.00元。

以上纳入评估范围的资产和负债，为文凯兴公司所有，与经济行为涉及的评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

资产评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，一切取价标准均为基准日有效的价格标准。

此基准日由委托方根据经济行为的需要确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

截止评估基准日，在建工程及其他非流动资产中涉及土地使用权，已签订土地出让合同并已交纳土地出让金，但尚未取得国有土地使用权证，文凯兴公司承诺相关国有土地使用权证正在办理中。

在建工程中涉及的清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）在建中房屋建筑物尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等施工批准，文凯兴公司承诺相关手续正在办理中。

根据《征地补偿安置协议》约定金额及文凯兴公司征地补偿款账面价值显示，文凯兴公司应支付征地补偿款312,305,400.00元，已支付征地补偿款260,000,000.00元，尚有52,305,400.00元征地补偿费未支付。

除上述披露事项，文凯兴公司承诺不存在抵押、担保及其他可能影响评估工作的重大事项，也无其他影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、或有资产及其他或有负债情况。

六、资产负债清查情况的说明

（一）资产及负债清查情况说明

为配合评估机构顺利开展评估工作，我们按照有关规定和程序要求，由文凯兴公司领导牵头，组织了公司负责资产、财务、综合等相关人员，对列入此次评估范围的资产进行了清查。

1. 列入本次资产评估清查范围的资产及负债主要有：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	163,206,521.03
其中：货币资金	161,835,980.33
其他应收款	1,131,247.16
其他流动资产	239,293.54
非流动资产合计	776,076,691.46
其中：固定资产	127,450.59
在建工程	335,756,918.59
无形资产	35,598.28
其他非流动资产	440,156,724.00
资产总计	939,283,212.49
流动负债合计	56,063,721.77
其中：应付账款	92,000.00
应付职工薪酬	775,561.73
应交税费	25,051.71
应付利息	1,088,708.33
其他应付款	54,082,400.00
非流动负债合计	0.00
负债合计	56,063,721.77
净资产	883,219,490.72

2. 实物资产分布地点及特点

此次纳入评估范围的实物资产为电子设备及在建工程，电子设备放置于办公地点；在建工程主要是取得清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）土地所支付的成本，以及该项目的前期设计费、建安工程费等。该项目所涉及土地使用权共 1 宗，面积为 141,484.15 平方米，用途为研发设计用地，坐落于北京市朝阳区金盏乡北马房村，东至规划市政道路（金盏服务区西三路），南至规划市政道路（金盏服务区四街），西至首都机场第二通道，北至规划市政道路（东坝北街）。

3. 清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查开始于 2016 年 9 月 6 日，文凯兴公司为此成立了相关领导参加，组成资产清查领导小组；参加的人员有财务及有关人员。在各方人员的密切配合下，进行资产清查，于 2016 年 9 月 8 日完成，并据此填报资产申报表。清查范围与账面资产范围的资产负债保持一致。

(二) 未来经营和收益状况预测的说明

文凯兴公司成立于 2006 年 10 月，唯一项目清华附中凯文国际学校项目（原北京澳际国际教育研发中心项目）尚处于筹建期，未开始正常经营，无法准确预测被评估单位未来的经营状况和盈利水平。

七、文凯兴公司已向评估机构提供以下资料

- （1）资产评估清查申报明细表；
- （2）会计报表、审计报告；
- （3）相关经济行为的协议；
- （4）重大合同、协议等复印件；
- （5）其他有关资料。

(本页无正文!)

八、委托方签字盖章

委托方: (盖章)



法定代表人(或公司负责人): (签名)



日期: 年 月 日

(本页无正文!)

被评估单位签字盖章



被评估单位: _____ (盖章)



法定代表人(或公司负责人): _____ (签名)

日期: 年 月 日
