

证券代码：688562

证券简称：航天软件

公告编号：2025-052

北京神舟航天软件技术有限公司

关于公开挂牌出售闲置房产的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示：

- 北京神舟航天软件技术有限公司（以下简称“航天软件”或“公司”）拟将位于北京市海淀区上河村一区1号楼的两处闲置房产通过公开挂牌方式出售。首次挂牌价格不低于上述房产的市场价值（含增值税）合计3,989.59万元，最终转让价格以产权交易所挂牌成交价格为准。
- 本次交易将通过公开挂牌的方式转让，交易对方存在不确定性，尚不确定是否构成关联交易。
- 本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 本次交易事项已经公司第一届董事会第四十次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。
- 风险提示：本次交易将通过公开挂牌的方式转让，交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性。公司将密切关注本次交易的进展情况，严格按照《上海证券交易所科创板股票上市规则》等法律法规的规定，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

(一) 本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为盘活资产，提高资产运营效率，提高资产的流动性，公司拟通过公开挂牌方式出售以下两处闲置房产。首次挂牌价格不低于其估值结果，最终转让价格以产权交易所挂牌成交价格为准。

出售方	房产位置	估值（万元）
航天软件	海淀区上河村一区1号楼8层3单元801	1996.53
航天软件	海淀区上河村一区1号楼8层3单元802	1993.06

本次交易将通过公开挂牌的方式转让，交易对方和最终交易价格存在不确定性，最终转让能否成功尚存在不确定性，公司将根据交易进展情况及时履行信息披露义务。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2、本次交易的交易要素

交易事项	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	海淀区上河村一区1号楼8层3单元801；海淀区上河村一区1号楼8层3单元802
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☐ 已确定，具体金额（万元）：_____ ☒ 尚未确定
账面成本	124.41 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	尚未确定
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

(二) 公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

公司于2025年10月23日召开了第一届董事会第四十次会议，以8票同意、

0 票反对、0 票弃权，审议通过了《关于航天软件公开挂牌出售部分闲置房产的议案》，同意公司以公开挂牌方式转让上述房产，首次挂牌价格不低于估值结果，董事会授权公司相关经营班子根据挂牌后的实际情况及相关规定，确定具体受让方以及最终交易价格，并办理本次挂牌转让手续等相关事宜。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

该交易事项无需提交公司股东大会审议。

二、 交易对方情况介绍

（一）交易买方简要情况

本次交易采取公开挂牌方式进行，交易对方尚不确定。公司将根据产权交易所挂牌进展情况，及时披露交易对方及相关后续进展情况。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次交易属于出售资产的交易类别。交易标的的基本情况如下：

标的序号	权证编号	位置	建筑面积（m²）	目前状态	估值价格（万元）
1	京央（2025）市不动产权第 0000570 号	海淀区上河村一区 1 号楼 8 层 3 单元 801	178.74	空置	1996.53
2	京央（2025）市不动产权第 0000580 号	海淀区上河村一区 1 号楼 8 层 3 单元 802	178.43	空置	1993.06

2、交易标的的权属情况

标的资产已取得房屋所有权证及土地使用权证，上述房产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、相关资产的运营情况

海淀区上河村一区 1 号楼 3 单元 801/802 是公司于 2002 年 11 月 28 日签署商品房买卖合同并登记取得，付款方式为全款（801:1,376,298 元；802:1,373,911 元），当前房屋为空置状态。截至 2025 年 7 月 31 日，已计提折旧 150.61 万元，账面净值为 124.41 万元。

（二）交易标的主要财务信息

1、标的资产

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	海淀区上河村一区 1 号楼 8 层 3 单元 801、802	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	√房产及土地 □机器设备 □债权 □资产组 □其他，具体为：	
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
账面原值	275.02	275.02
已计提的折旧、摊销	146.72	150.61
减值准备	/	/
账面净值	128.30	124.41
以上数据是否经审计	☐ 是 ☒ 否	

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果

北京天健兴业资产评估有限公司对位于海淀区上河村一区 1 号楼 8 层 3 单元 801、802 的 2 套房产进行了估值，并出具了《资产估值报告》[(天兴咨字[2025]第 0405 号)]。本次估值采用市场法进行估值。经实施清查核实、市场调查和市场调查及估值测算等程序，上述两套房产最终采用市场法形成的估值结果，于估值基准日 2025 年 7 月 31 日，账面价值为 124.41 万元，房地合一的市场价值(含增值税)合计为 3,989.59 万元，增值额为 3,865.18 万元，增值率为 3,106.89%。

2、标的资产的具体评估、定价情况

(1) 标的资产

标的资产名称	海淀区上河村一区 1 号楼 8 层 3 单元 801、802
定价方法	☐ 协商定价 ☐ 以评估或估值结果为依据定价 ☒ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☐ 已确定，具体金额（万元）：_____ ☒ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/07/31
采用评估/估值结果	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☒ 市场法 ☐ 其他
最终评估/估值结论	评估/估值价值：3,989.59（万元） 评估/估值增值率：3,106.89%
评估/估值机构名称	北京天健兴业资产评估有限公司

3、估值方法的选择

委估的不动产所在地房地产市场发达，有可供比较的案例，可以采用市场法进行估值；目前估值对象处于长期闲置，未产生稳定收益，同时当前住宅房地产市场租售比低，收益法无法体现委估不动产的市场价值，不宜采用收益法进行估值；委估不动产为外购商品住宅，没有具备可利用的历史资料，无法复原重置成本的计算、成新率的计算等，则不宜采用成本法进行估值。

综上所述故本次估值采用市场法进行估值。

4、具体估值方法描述

对外购商品房，当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行估值。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定估值。计算公式为：

委估不动产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×委估

不动产区域因素值/参照物房地产区域因素值×委估不动产个别因素值/参照物
房地产个别因素值×委估不动产估值基准日价格指数/参照物房地产交易日价格
指数。

5、估值依据

产权持有单位提供的估值明细表；

产权持有单位提供的不动产证；

《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；

《资产评估常用数据与参数手册》；

《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

评估人员现场收集的其他资料。

6、估值结论

经市场法估值，北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让的位于北京市海
淀区上河村一区 1 号楼 2 套不动产，账面价值为 124.41 万元，房地合一的市场
价值（含增值税）合计为 3,989.59 万元，增值额为 3,865.18 万元，增值率为
3,106.89%。具体明细如下：

市场价值估值结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	市场价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	上河村 801	62.26	1,996.53	1,934.27	3,106.90
2	上河村 802	62.15	1,993.06	1,930.91	3,106.88
	资产总计	124.41	3,989.59	3,865.18	3,106.89

（二）定价合理性分析

本次以北京天健兴业资产评估有限公司出具的评估结果 1,996.53 万元及
1,993.06 万元为依据分别确定两套房产挂牌价格，最终转让价格以产权交易所
挂牌成交价格为准。本次定价公允，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益
的情形。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

本次交易拟通过产权交易所公开挂牌的方式出售标的资产，最终出售资产协议的主要条款和履约安排将在确定具体受让方后确定。

六、购买、出售资产对上市公司的影响

本次交易可以有效盘活闲置资产，提高资产运营效率，符合公司经营发展需要，如果本次标的资产能够出售，对公司财务状况和经营成果具有一定的积极影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

七、本次交易的风险提示

本次交易将通过公开挂牌的方式转让，交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性。公司将密切关注本次交易的进展情况，严格按照《上海证券交易所科创板股票上市规则》等法律法规的规定，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

北京神舟航天软件技术股份有限公司董事会

2025 年 10 月 24 日