

本报告依据中国资产评估准则编制

中国软件与技术服务股份有限公司
拟处置房地产项目涉及的秦皇岛市富堡商城D-307号、D-308
号办公用途房地产市场价值

资产评估报告

沃克森评报字(2025)第2215号

(共一册 第一册)

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二五年十一月十五日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	6
一、 委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	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	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 资产评估报告使用限制说明	23
十三、 资产评估报告日	23
资产评估报告·附件	25

资产评估报告·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、本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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人及产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存

或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

中国软件与技术服务股份有限公司
拟处置房地产项目涉及的秦皇岛市富堡商城D-307号、D-308
号办公用途房地产市场价值
资产评估报告·摘要

沃克森评报字(2025)第 2215 号

中国软件与技术服务股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对中国软件与技术服务股份有限公司拟处置秦皇岛市富堡商城 D-307 号、D-308 号办公用途房地产在 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、 评估目的

根据《中国软件与技术服务股份有限公司 2025 年第 8 次总经理办公会议纪要》（会议纪要（2025）8 号），中国软件与技术服务股份有限公司拟处置秦皇岛市富堡商城 D-307 号、D-308 号办公用途房地产，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及的房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供参考依据。

二、 评估对象与评估范围

本次资产评估对象为中国软件与技术服务股份有限公司持有的位于秦皇岛市富堡商城 D-307 号、D-308 号办公用途房地产市场价值。

评估范围为中国软件与技术服务股份有限公司持有的坐落于秦皇岛市富堡商城 D-307 号、D-308 号办公用途房地产，包括房屋建筑面积为 248.54 平方米和分摊的国有土地使用权 191.70 平方米。

截至评估基准日 2025 年 5 月 31 日，中国软件与技术服务股份有限公司纳入

评估范围的资产账面价值为 3.32 万元，评估范围见下表：

资产申报表

金额单位：人民币万元

项 目	资产数量 (套)	账面原值	账面净值	资产状态
固定资产-房屋建筑物	2	69.91	3.32	出租
资产总计	2	69.91	3.32	

三、 价值类型

市场价值。

四、 评估基准日

2025 年 5 月 31 日。

五、 评估方法

市场法、收益法。

六、 评估结论及其使用有效期

评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2025 年 5 月 31 日，中国软件与技术服务股份有限公司纳入评估范围内的资产账面值为 3.32 万元，本次评估以市场法评估结果作为最终评估结论，在保持现有用途前提下资产的评估值为 74.81 万元，评估增值 71.49 万元，增值率 2,149.97%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 5 月 31 日起至 2026 年 5 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如房地产市场未发生较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、 对评估结论产生影响的特别事项

1. 本次评估结果税费内涵为房地产交易过程产生的税费由买卖双方各自承担，并含增值税的价值。

2. 根据评估对象《房屋所有权证》后附平面图，评估对象 D-307、D308 格局为两套各自独立的开间式用房，经评估人员现场勘察，评估对象两套房屋已打通。根据产权持有人提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，评估对象两套房屋为整体处置，故本次评估两套房屋按整体评估，并以此为评估前提。若上述假设不成立，则评估结果需要调整。

3. 根据产权持有人提供的《房屋租赁合同》，评估对象存在租赁权，具体租赁权情况见下表，本次评估考虑了租赁权对评估值的影响。

序号	承租户名称	出租面积 (m ²)	租赁期限		年租金(元)			租金支付
1	河北天润电子有限公司	248.54	2024/9/1	2029/9/30	2024/9/1	2024/9/30	免租	年付
					2024/10/1	2025/9/30	10,000.00	
					2025/10/1	2026/9/30	11,000.00	
					2026/10/1	2027/9/30	12,000.00	
					2027/10/1	2028/9/30	13,000.00	
					2028/10/1	2029/9/30	14,000.00	

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中国软件与技术服务股份有限公司
拟处置房地产项目涉及的秦皇岛市富堡商城D-307号、D-308号办公
用途房地产市场价值
资产评估报告·正文

沃克森评报字(2025)第 2215 号

中国软件与技术服务股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对中国软件与技术服务股份有限公司拟处置秦皇岛市富堡商城 D-307 号、D-308 号办公用途房地产在 2025 年 5 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、 委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：中国软件与技术服务股份有限公司；

统一社会信用代码：91110000102043722T；

类 型：其他股份有限公司（上市）；

法定代表人：谌志华；

成立日期：1994-03-01；

营业期限：2000-08-28 至无固定期限；

住 所：北京市昌平区昌盛路 18 号；

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机系统服务；信息系统集成服务；数据处理服务；计

算机及办公设备维修；计算机软硬件及外围设备制造；仪器仪表制造；仪器仪表销售；仪器仪表修理；非居住房地产租赁；企业管理；机械设备租赁；货物进出口；技术进出口；进出口代理；网络与信息安全软件开发；商用密码产品生产；电子产品销售；商用密码产品销售；通讯设备销售；通信设备销售；通信设备制造；专业设计服务；工程管理服务；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；信息技术咨询服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；虚拟现实设备制造；安全咨询服务；教学用模型及教具制造；教学用模型及教具销售；教学专用仪器制造；教学专用仪器销售；数字内容制作服务（不含出版发行）；科技中介服务；铁路运输基础设备销售；高铁设备、配件制造；高铁设备、配件销售；铁路运输辅助活动；通信传输设备专业修理；通信交换设备专业修理；通讯设备修理；移动通信设备制造；移动通信设备销售；雷达及配套设备制造；雷达、无线电导航设备专业修理；数字视频监控系统制造；数字视频监控系统销售；云计算设备制造；云计算装备技术服务；云计算设备销售；数据处理和存储支持服务；信息系统运行维护服务；轨道交通运营管理系统开发；互联网数据服务；大数据服务；数字技术服务；工业控制计算机及系统制造；工业控制计算机及系统销售；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；电子元器件与机电组件设备制造；电子元器件与机电组件设备销售；软件外包服务；网络技术服务；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：计算机信息系统安全专用产品销售；建筑智能化系统设计；建设工程施工；铁路运输基础设备制造；互联网信息服务；互联网新闻信息服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托人与产权持有人的关系

委托人暨产权持有人。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定委托人为资产评估报告使用人。除委托人外，无其他资产评估报告使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、 评估目的

根据《中国软件与技术服务股份有限公司 2025 年第 8 次总经理办公会议纪要》（会议纪要（2025）8 号），中国软件与技术服务股份有限公拟处置秦皇岛市富堡商城 D-307 号、D-308 号办公用途房地产，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及的房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为中国软件与技术服务股份有限公司持有的位于秦皇岛市富堡商城 D-307 号、D-308 号办公用途房地产市场价值。

（二）评估范围

评估范围为中国软件与技术服务股份有限公司持有的坐落于秦皇岛市富堡商城 D-307 号、D-308 号办公用途房地产，包括房屋建筑面积为 248.54 平方米和分摊的国有土地使用权 191.70 平方米。

截至评估基准日 2025 年 5 月 31 日，中国软件与技术服务股份有限公司纳入评估范围的资产账面价值为 3.32 万元，评估范围见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面原值	账面价值
固定资产	69.91	3.32
资产总计	69.91	3.32

（三）评估对象概况

1、权益状况

(1) 土地权益状况

根据产权持有人提供的《国有土地使用证》，纳入评估范围房地产土地权益状况如下表：

房屋名称	国有土地使用证号	土地使用权人	坐落位置	地号	图号	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)
富堡商城 D-307	秦籍国用 (2009) 第秦开商第 43 号	中国软件与技术服务股份有限公司	富堡商城 D-307 号	-	-	商业	出让	2044/3/9	96.30
富堡商城 D-308	秦籍国用 (2009) 第秦开商第 44 号	中国软件与技术服务股份有限公司	富堡商城 D-308 号	-	-	商业	出让	2044/3/9	95.40
合 计									191.70

(2) 房屋权益状况

根据产权持有人提供的《房屋所有权证》，纳入评估范围房地产的房屋权益状况详见下表：

序号	名称	房屋所有权证号	权利人	坐落位置	规划用途	所在楼层/楼层数	建筑面积 (m ²)	备注
1	富堡商城 D-307	秦皇岛市房权证秦房字第 20011111 号	中国软件与技术服务股份有限公司	富堡商城 D-307 号	办公	3/3	124.85	
2	富堡商城 D-308	秦皇岛市房权证秦房字第 20011110 号	中国软件与技术服务股份有限公司	富堡商城 D-308 号	办公	3/3	123.69	
合 计							248.54	

(3) 他项权利

①抵押权：根据产权持有人提供的产权资料，在评估基准日，评估人员未发现评估对象有抵押、担保等他项权利记载。

②租赁权：根据产权持有人提供的《房屋租赁合同》，评估对象存在租赁权，具体租赁权情况见下表：

序号	承租户名称	出租面积 (m ²)	租赁期限		年租金(元)			租金支付
1	河北天润电子有限公司	248.54	2024/9/1	2029/9/30	2024/9/1	2024/9/30	免租	年付
					2024/10/1	2025/9/30	10,000.00	
					2025/10/1	2026/9/30	11,000.00	
					2026/10/1	2027/9/30	12,000.00	
					2027/10/1	2028/9/30	13,000.00	
					2028/10/1	2029/9/30	14,000.00	

2、实物状况

(1) 土地实物状况

- ①评估对象所在宗地坐落与四至：评估对象坐落于秦皇岛市富堡商城 D-307 号、D-308 号，评估对象东临秦皇岛海关，北临珠江道，西临河道，南临铁路线。
- ②土地面积：评估对象分摊的土地使用权面积 191.70 平方米。
- ③土地形状：土地形状为封闭多边形，形状较规则。
- ④地形：地形为平地。
- ⑤地势：地势与相邻土地一致，自然排水状况较好。
- ⑥土壤：土壤条件较好，无污染。
- ⑦地质：地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。
- ⑧土地开发程度：土地开发程度为“七通一平”，即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气和宗地内土地平整。

(2) 建筑物实物状况

- ①房屋名称及建筑规模：房屋所在项目名称为富堡商城 D 座。评估对象总建筑面积 248.54 平方米。
- ②层数和高度：评估对象所在建筑总楼层为 3，评估对象所在楼层为第 3 层。
- ③外观：外墙部分涂料，外观一般。
- ④建筑结构：钢混结构。
- ⑤设施设备：评估对象给水、排水、通风等设施设备的配置齐全，但无电梯、无暖气、无中央空调等设施。
- ⑥装饰装修：评估对象外墙面为涂料，内部装修为：内墙刷白，木地板地面，涂料屋顶，窗户为塑钢窗，外门为玻璃门。经现场勘察，评估对象现状为承租户自行装修，D-307 号与 D-308 号已打通使用。
- ⑦层高：标准层层高约为 3 米。
- ⑧空间布局：大开间。
- ⑨年龄及新旧程度：评估对象建成于 1996 年，距评估基准日已使用约 29 年，房屋新旧程度一般。
- ⑩维修养护情况：评估对象基础承载力较高，无不匀沉降。地面基本完好，

外墙局部有脱落、门窗维护情况一般，开关基本可正常使用。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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 2025 年 5 月 31 日。此评估基准日由委托人确定。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一） 经济行为文件

1. 《中国软件与技术服务股份有限公司 2025 年第 8 次总经理办公会议纪要》（会议纪要（2025）8 号）。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代

表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订);

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016 年 3 月 23 日《财税〔2016〕36 号》);

8. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布 根据 2020 年国务院令第 732 号修改);

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号);

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号, 2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过);

11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部令第 14 号);

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号);

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019 年 3 月 2 日修正版);

14. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日国资委、财政部令第 3 号);

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(2013 年 5 月 10 日国资发产权【2013】64 号);

16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号);

17. 关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》的意见(京国资发[2017]10 号);

18. 《中央企业资产评估项目核准工作指引》(2010 年 5 月 25 日国资发产权【2010】71 号);

19. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）；

20. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》；

21. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三） 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，财资【2017】43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37 号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42 号）；

9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）；

13. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》。

（四） 权属依据

1. 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》；

2. 其他与资产取得有关的合同、会计凭证等资料。

（五） 取价依据

1. 企业提供的资料

企业提供的资产清单和资产评估申报表。

2. 资产评估机构收集的资料

（1） 资产评估专业人员现场勘查记录资料；

（2） 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(3) 与本次评估相关的其他资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

1.评估方法选择的依据

(1)《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”

2.评估方法的选择

(1) 市场法适用性分析：

选取市场法理由：

评估对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，故选用市场法。

(2) 收益法适用性分析：

选取收益法理由：

评估对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

(3) 成本法适用性分析：

未选取成本法理由：

由于评估对象为收益性房地产，其价格是由供求关系和收益能力决定而非成本，市场法和收益法评估结查相对于成本法更能客观地反映评估对象的市场价值，故未选取成本法。

(4) 假设开发法适用性分析:

未选取假设开发法理由:

评估对象为已建成房地产, 无重新开发建设必要性和可行性, 故不选用假设开发法。

(二) 评估方法具体操作思路

1. 市场法

定义: 市场法是选取一定数量的可比实例, 将它们与评估对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

公式: 评估对象市场价值 = 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日调整 × 区位状况调整 × 权益状况调整 × 实物状况调整

操作步骤:

- (1) 搜集交易实例;
- (2) 选取可比实例;
- (3) 建立比较基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行市场状况调整;
- (6) 进行房地产状况调整;
- (7) 计算比较价值。

2. 收益法

定义: 收益法是预测评估对象的未来收益, 利用折现率将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

计算公式:

$$V = \frac{A}{r - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

式中: V——收益价格 (元, 元 / 平方米)

A——一年净收益 (元, 元 / 平方米)

r——房地产报酬率 (%)

g ——净收益增长率（%）

n ——未来可获收益的年限（年）

式中 $g \neq r$

本次评估选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式，测算步骤如下：

- ①测算未来年净收益；
- ②确定收益期；
- ③确定报酬率；
- ④计算收益价值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

资产评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、查询、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 资产评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据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；
3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
4. 资产评估机构及其资产评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一） 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续原地使用假设

资产持续原地使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二） 一般假设

1. 假设评估基准日后，产权持有人所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生重大变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响产权持有人资产价值的法律、法规外，假设未来与产权持有人资产价值相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后产权持有人所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其资产价值产生重大影响；

4. 假设评估基准日后不发生影响产权持有人资产价值的不可抗拒、不可预

见事件；

5. 假设未来产权持有人所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
6. 假设未来产权持有人经营符合国家各项法律、法规，不违法；
7. 假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

（三）特殊假设

- 1、根据评估对象《房屋所有权证》后附平面图，评估对象 D-307、D308 格局为两套各自独立的开间式用房，经评估人员现场勘察，评估对象两套房屋已打通。根据产权持有人提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，评估对象两套房屋为整体处置，故本次评估两套房屋按整体评估，并以此为评估前提。
- 2、纳入本次评估范围的评估对象存在租赁权，本次评估以评估对象继续履行下述租约为假设前提，租赁明细表如下：

序号	承租户名称	出租面积 (m ²)	租赁期限		年租金(元)			租金支付
1	河北天润电子有限公司	248.54	2024/9/1	2029/9/30	2024/9/1	2024/9/30	免租	年付
					2024/10/1	2025/9/30	10,000.00	
					2025/10/1	2026/9/30	11,000.00	
					2026/10/1	2027/9/30	12,000.00	
					2027/10/1	2028/9/30	13,000.00	
					2028/10/1	2029/9/30	14,000.00	

- 3、在评估对象采用收益法测算过程中，由于产权持有人未能提供评估对象所在宗地的出让合同，本次评估按《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》（2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）第四十条办理：“土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理注销登记。”因此未考虑收益期外的房屋建筑物的剩余价值。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当资产

评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

（一） 评估结论

1、本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施资产评估法定程序，得出价值结论如下：

于评估基准日 2025 年 5 月 31 日，中国软件与技术服务股份有限公司纳入评估范围内的资产账面值为 3.32 万元，本次评估以市场法评估结果作为最终评估结论，在保持现有用途前提下资产的评估值为 74.81 万元，评估增值 71.49 万元，增值率 2,149.97%。

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=C/A×100%
1 固定资产	3.32	74.81	71.49	2,149.97
资产合计	3.32	74.81	71.49	2,149.97

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

2、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

评估价值与账面原值相比增值 4.90 万元，增值率 7.00%，增值原因为：评估对象取得年代较早，近几年秦皇岛市房地产市场发生显著变化导致评估原值增值。

评估价值与账面净值相比增值 71.49 万元，增值率 2,149.97%。增值原因为：会计折旧大于房屋建筑物实际折旧，导致评估净值增值。

（二） 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 5 月 31 日起至 2026 年 5 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如房地产市场未发生较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本次评估结果税费内涵为房地产交易过程产生的税费由买卖双方各自承担，并含增值税的价值。

2、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市场价值，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。

3、权属资料不全面或存在瑕疵的情形。

（1）根据评估对象《房屋所有权证》后附平面图，评估对象 D-307、D308 格局为两套各自独立的开间式用房，经评估人员现场勘察，评估对象两套房屋已打通。根据产权持有人提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，评估对象两套房屋为整体处置，故本次评估两套房屋按整体评估，并以此为评估前提。若上述假设不成立，则评估结果需要调整。

4、评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响

的情况

资产评估专业人员未对各种建、构筑物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，在假定产权持有人提供的有关工程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，通过实地勘察做出的判断。

5、评估资料不完整的情形。

本评估报告是在委托人及产权持有人所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

6、评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

本次评估不存在法律、经济等未决事项。

7、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。

①抵押权：根据产权持有人提供的产权资料，在评估基准日，评估人员未发现评估对象有抵押、担保等他项权利记载。

②租赁权：根据产权持有人提供的《房屋租赁合同》，评估对象存在租赁权，具体租赁权情况见下表，本次评估考虑了租赁权对评估值的影响。

序号	承租户名称	出租面积 (m ²)	租赁期限		年租金(元)			租金支付
1	河北天润电子有限公司	248.54	2024/9/1	2029/9/30	2024/9/1	2024/9/30	免租	年付
					2024/10/1	2025/9/30	10,000.00	
					2025/10/1	2026/9/30	11,000.00	
					2026/10/1	2027/9/30	12,000.00	
					2027/10/1	2028/9/30	13,000.00	
					2028/10/1	2029/9/30	14,000.00	

8、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

评估基准日至资产评估报告日期间，未发生对评估结论产生影响的期后事项。

9、在评估对象采用收益法测算过程中，由于产权持有人未能提供评估对象所在宗地的出让合同，本次评估按《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》（2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决

定》修订）第四十条办理：“土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理注销登记。”因此未考虑收益期外的房屋建筑物的剩余价值。

10、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

11、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有人依赖的经济环境发生重大变化，资产评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2. 委托人或者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师不承担责任。

3. 除委托人、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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 11 月 15 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名 1:



评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司



资产评估师签名 2:



二〇二五年十一月十五日