

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

税友软件集团股份有限公司拟进行  
资产转让涉及的单项资产价值评估项目  
资产评估报告

坤元评报〔2026〕697号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二六年六月二十六日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202600732
合同编号:	H-HZ26-000849
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2026〕697号
报告名称:	税友软件集团股份有限公司拟进行资产转让涉及的单项资产价值评估项目资产评估报告
评估结论:	113,800,000.00元
评估报告日:	2026年06月26日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	吕跃明 (资产评估师) 正式会员 编号: 33000335 李继宏 (资产评估师) 正式会员 编号: 33130009
吕跃明、李继宏已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年07月03日

ICP备案号京ICP备2020034749号

# 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托人（产权持有人）及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明 .....	15
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	16
十三、资产评估报告日 .....	17
<b>资产评估报告·备查文件</b>	
一、委托人（产权持有人）营业执照 .....	18
二、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	19
三、委托人（产权持有人）的承诺函 .....	21
四、签名资产评估师承诺函 .....	22
五、资产评估机构营业执照 .....	23
六、资产评估机构备案公告和单位会员证书 .....	24
七、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》 .....	26
八、签名资产评估师执业会员证书 .....	27
<b>单项资产评估明细表 .....</b>	<b>29</b>

## 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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托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。

五、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。

六、资产评估专业人员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。

七、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关注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。

# 税友软件集团股份有限公司拟进行 资产转让涉及的单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2026〕697号

## 摘 要

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

### 一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人与产权持有人均为税友软件集团股份有限公司（以下简称税友股份）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

### 二、评估目的

税友股份拟进行资产转让，为此需要对该经济行为涉及的税友股份持有的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估单项资产市场价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的税友股份持有的单项资产。

评估范围为涉及上述经济行为的税友股份持有的建筑物类固定资产及对应的土地使用权，具体为位于杭州市滨江区浦沿街道南环路 3738 号的税友大厦，其证载建筑面积 20,210.00 平方米，土地使用权面积 6,854.00 平方米，配套车位共 86 个。截至评估基准日，上述资产账面价值为 22,603,204.84 元。

### 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

评估基准日为 2026 年 5 月 31 日。

## 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用成本法和收益法进行评估。

## 七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估测算结果作为委估单项资产的评估值，基准日委估单项资产的评估值为 113,800,000 元，与账面价值 22,603,204.84 元相比，评估增值 91,196,795.16 元，增值率 403.47%。本评估结论包含 9% 增值税。

## 八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对税友股份资产转让之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2026 年 5 月 31 日起至 2027 年 5 月 30 日止。

## 九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 委托评估的房屋实际按办公用途设计建造并使用，对应的国有土地使用证中登记用途为工业，本次评估以委托评估的房屋按照实际用途为评估假设。

2. 本次评估结果包含增值税，但未包括资产交易过程中涉及的其他相关税费，该部分税费由交易双方自行协商处理。

资产评估报告的其他特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 税友软件集团股份有限公司拟进行 资产转让涉及的单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2026〕697号

税友软件集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行资产转让涉及的单项资产在2026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）及其他资产评估报告使用人

### （一）委托人（产权持有人）概况

1. 名称：税友软件集团股份有限公司（以下简称税友股份）
2. 住所：浙江省杭州市滨江区浦沿街道西浦路1015号
3. 法定代表人：张镇潮
4. 注册资本：40,634.50万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330100719597557Y
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：增值电信业务（凭证经营）；服务：计算机软件研究、开发、技术服务，计算机系统集成，成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批的项目除外），经济信息咨询（除商品中介），财务信息咨询，企业管理咨询，代理纳税申报，代理记账；批发、零售：计算机软硬件、办公用品；劳务派遣；其他无需报经审核的一切合法项目。（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）

上述1-8项内容摘自税友股份截至评估基准日的营业执照。

### （二）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

税友股份拟进行资产转让，为此需要对该经济行为涉及的税友股份持有的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估单项资产市场价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象及评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的税友股份持有的单项资产。

评估范围为涉及上述经济行为的税友股份持有的建筑物类固定资产及对应的土地使用权，具体为位于杭州市滨江区浦沿街道南环路 3738 号的税友大厦，其证载建筑面积 20,210.00 平方米，土地使用权面积 6,854.00 平方米，配套车位共 86 个。截至评估基准日，上述资产账面价值为 22,603,204.84 元。具体情况如下表：

项 目	账面原值	账面净值
一、建筑物类固定资产	47,822,280.91	20,662,369.40
二、无形资产——土地使用权	3,078,412.50	1,940,835.44
<b>委估资产合计</b>	<b>50,900,693.41</b>	<b>22,603,204.84</b>

### (一) 建筑类固定资产

列入评估范围的建筑物 1 项，为杭州市滨江区浦沿街道南环路 3738 号的税友大厦，税友大厦建成于 2009 年，钢混结构，地上共 12 层，地下为 1 层，证载建筑面积为 20,210.00 平方米，地下面积为 3,510.90 平方米，主体南北朝向，外墙为石材加玻璃幕墙，内墙涂料，内部中档办公装修，电梯、水卫电等各项配套设施齐全，整体维护情况较好。车位包括 18 个地上车位和 68 个地下车位。委估房屋实际按办公用途设计建造并使用。截至评估基准日，上述资产处于空置状态。

### (二) 土地使用权

列入评估范围的土地使用权 1 项，位于杭州市滨江区浦沿街道南环路 3738 号，土地使用权面积 6,854.00 平方米，性质为工业出让，终止日期为 2056 年 8 月，开发程度均为“五通一平”，上述宗地系税友股份以出让方式取得，相关款项已付清。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为2026年5月31日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

#### 六、评估依据

##### （一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》；
3. 其他有关法律、法规、通知文件等。

##### （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

### （三）权属依据

1. 委托人（产权持有人）提供的《营业执照》等；
2. 与资产取得及使用有关的会计资料；
3. 房屋所有权证、国有土地使用证等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

### （四）取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 委估房地产所在区域同类型物业交易、租赁市场信息；
3. 产权持有人提供的工程图纸、合同、发票等原始资料；
4. 杭州市 2026 年 5 月建材市场价格信息；
5. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价格[2015]299 号《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
6. 国家财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号《财政部关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》；
7. 国家发展计划委员会、建设部 2002 年 1 月 7 日颁布的计价格[2002]10 号《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》；
8. 国家发展改革委、建设部 2007 年 3 月 30 日颁发的发改价格[2007]670 号《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；
9. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
10. 杭州市土地市场价格的调查资料；
11. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；
12. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
13. 中国资产评估协会公布的评估基准日中国国债收益率数据；
14. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款市场报价利率（LPR）；
15. 评估专业人员对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资料；

16. 其他资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，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。

由于待估单项资产为工业用地上开发的办公及附属建筑，难以找到类似交易案例，故本次评估不适用市场法；委估房地产为工业用地及地上的钢混结构房屋建筑物，当地类似实际用途的工业用地使用权的取得成本及同类建筑物的造价构成较易取得，故本次评估可以选用成本法；由于待估房地产所在区域租赁市场较为活跃，故适宜采用收益法评估。

结合本次评估对象、评估目的和评估专业人员所收集的资料，确定采用成本法和收益法对委托评估的单项资产价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种评估测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和评估测算结果的合理性后，确定其中一个评估测算结果作为评估结论。

### (二) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

#### 1. 成本法

本次采取房屋建筑物和土地使用权分开评估，然后加总的评估方式。其中：房屋建筑物采用成本法测算其市场价值；土地使用权采用市场法测算其市场价值。

委估不动产价值=房屋建筑物重置成本×成新率+土地使用权市场价值

#### (1) 房屋建筑物的评估过程

##### 1) 重置成本的确定

重置成本由建安工程费用、前期费用、建筑规费、应计利息和开发利润等组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

##### A. 建安工程费用

由于产权持有人能够提供待估建筑物完整的发票和预决算资料，本次评估采用定额系数调整法确定其建筑安装工程费用，即以待估建筑物的预决算建筑安装工程量为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似

建筑物相关数据，确定综合调整系数，最终确定待估建筑物基准日建安工程费用。

#### B. 前期费用

前期费用主要包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费等。结合基本建设的有关规定和产权持有人费用的实际发生情况，按建安工程费用计取。

#### C. 建筑规费

建筑规费主要为城市市政基础设施配套费，视实际情况分析确定是否计取。

#### D. 应计利息

应计利息指筹资成本，以建安工程费用、前期费用及建筑规费等为基数，按正常建设工期确定计息周期，利率取调整后的中国人民银行发布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR），资金主要视为在建设期内均匀投入。

#### E. 开发利润

开发利润即投资者对符合规划审批条件的建（构）筑物投资的回报，是开发费用在合理的投资回报率（利润率）下应得的经济报酬，利润率参照当地类似资产开发平均利润率来确定。

### 2) 成新率的确定

对于建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。计算公式为：

$$\text{综合成新率} K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中  $A_1$ 、 $A_2$  分别为加权系数， $K_1$  为年限法成新率， $K_2$  为完损等级评定成新率。

#### A. 年限法

依据待估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} (K_1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

#### B. 完损等级打分法

即将建（构）筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建（构）筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

$$\text{完损等级打分法成新率} (K_2) = (\text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分}$$

比重×装饰部分完损系数+设备部分比重×设备部分完损系数)×100%

打分标准参照原城乡建设环境保护部1985年1月1日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

## (2) 土地使用权的评估过程

由于评估对象为位于杭州市滨江区的工业用地，土地市场较为活跃，因此本次评估采用市场法进行评估。

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易日期、使用年期、不动产状况差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$\text{评估地价 } V = V_1 \times A \times B \times C \times D$$

式中： $V_1$ —比较案例价格

$A$ —待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

$B$ —待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

$C$ —待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

$D$ —待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

A. 市场交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易日期修正：采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算日期对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

### C. 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

D. 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为被评估对象状况下的价格，具体分为区域状况修正、实物状况修正和权益状况修正。区域状况修正考虑的因素

主要有地区的公共交通便利程度、聚集效益、与市场配合度、道路通行条件、区域人文景观环境、公共配套服务因素、基础设施保障程度、其他特殊情况等；实物状况修正考虑的因素主要有宗地开发程度、容积率、地质状况与地基承载力、宗地自然条件、宗地自然灾害危害程度、宗地临路条件、宗地面积、宗地形状、规划土地用途、宗地周边配套、其他特殊情况。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权类型、城市规划限制条件、其他权利设立、其他特殊情况等。

## 2. 收益法

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估采用有限收益期来计算评估对象的价值，计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{E_n}{(1+r)^n}$$

其中，P—评估值；

$R_t$  —未来第 t 个收益期的预期净现金流；

r —折现率；

$E_n$  —期末待估建筑物的净值；

n—为收益期的最末期。

### (1) 房地产纯收益的确定

房地产净收益为年租金总收入减年总费用。

#### 1) 租金收入的确定

评估专业人员根据待估房地产实际状况及当地的租赁市场租金水平并考虑可能存在的空置和收租损失予以确定各年租金收入。

#### 2) 运营费用的确定

运营费用主要包括行政管理费、维修保养费、房屋保险费和相关税费（土地使用税、房产税和附加税等）。

##### A. 行政管理费

根据委估房地产所在区域同类型物业的行政管理费用平均水平予以确定。

##### B. 维修保养费

根据委估房地产所在区域同类型物业的维修保养费用平均水平予以确定。

### C. 房屋保险费

根据委估房地产所在区域同类型物业的平均保险费水平予以确定。

### D. 相关税费

根据委估房地产所在区域及国家税务部门规定的税率和计税方式予以确定。

#### (2) 折现率的确定

通过对无风险报酬率与风险报酬率（主要通过对投资风险的补偿、对管理负担的补偿、对缺乏流动性的补偿、个别因素的补偿及易于获得融资的好处等影响因素）的分析综合确定。

#### (3) 收益期的确定

本次评估按房地产的经济耐用年限与土地使用年限孰短原则确定收益期。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

### (一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### (二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证等证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### (三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订委估资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

#### **(四) 编制资产评估报告和内部审核阶段**

1. 分析资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步评估报告；
4. 对初步评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

#### **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具评估报告。

### **九、评估假设**

#### **1. 基本假设**

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(4) 本次评估以列入评估范围的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用为前提，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

#### **2. 特殊假设**

(1) 本次评估设定全部物业向符合原始土地出让要求及所在区域招商引资正常水平的潜在购买方一次性整体转让为假设前提；

(2) 本次评估以待估资产按实际用途持续利用为假设前提。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，

当以上评估假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对列入评估范围的资产实施了实地勘察、询价和评估计算，分别采用成本法和收益法进行了评估，得出委估的单项资产在评估基准日 2026 年 5 月 31 日的评估结论如下：

### 1. 成本法评估测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，税友股份拟进行资产转让涉及的单项资产采用成本法的评估测算结果为 72,200,000 元，与账面价值 22,603,204.84 元相比，评估增值 49,596,795.16 元，增值率 219.42%，具体见下表：

金额单位：人民币元

项 目	权证编号	建筑面积/ 土地面积 (平方米)	账面原值	账面价值	评估价值			评估价值 (含税)	增减值	增值率 %
					房屋(土地) 重置价值	房屋 成新率	房屋(土地) 评估价值			
税友大厦	杭房权证高新更 字第 09100078 号	20,210.00	47,822,280.91	20,662,369.40	82,525,500	70%	57,767,900	72,200,000	49,596,795.16	219.42
杭州市滨江区浦 沿街道南环路 3738 号土地使 用权	杭滨国用(2013) 第 200056 号	6,854.00	3,078,412.50	1,940,835.44	8,490,000		8,490,000			
<b>合 计</b>			<b>50,900,693.41</b>	<b>22,603,204.84</b>	<b>91,015,500</b>		<b>66,257,900</b>	<b>72,200,000</b>	<b>49,596,795.16</b>	<b>219.42</b>

### 2. 收益法评估测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，税友股份拟进行资产转让涉及的单项资产采用收益法的评估测算结果为 113,800,000 元，与账面价值 22,603,204.84 元相比，评估增值 91,196,795.16 元，增值率 403.47%。

### 3. 两种方法评估测算结果的比较分析和评估价值的确定

税友股份拟进行资产转让涉及的其持有的单项资产采用成本法的评估测算结果为 72,200,000 元，采用收益法的评估测算结果为 113,800,000 元，两者相差 41,600,000 元，差异率为 36.56%。

经分析，评估专业人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。从最高最佳利用角度来看，委估资产用于出租可以产生较为可观的收入与收益，而由于成本法固有的特性，未能对房产实际用途溢价等作评估修正，其评估结果未能体现委估房屋的全部价值，由此导致成本法与收益法两种方法下的评估结果产生差

异。因此本次评估最终采用收益法测算结果 113,800,000 元作为委估资产的评估价值。本评估结论包含 9%增值税。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

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

1. 在本次单项资产价值评估中，评估专业人员对税友股份提供的评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在明显的瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是税友股份的责任，评估专业人员的责任是对税友股份提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估价值和评估结论会受到影响。

2. 委托评估的房屋实际按办公用途设计建造并使用，对应的国有土地使用证中登记用途为工业，本次评估以委托评估的房屋按照实际用途为评估假设。

3. 税友股份承诺，列入本次评估范围的资产不存在资产抵押、对外担保、未决诉讼、未来义务及重大财务承诺等或有事项。

4. 本次评估结果包含增值税，但未包括资产交易过程中涉及的其他相关税费，该部分税费由交易双方自行协商处理。

5. 本次评估中，评估专业人员未对建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，评估专业人员在假定委托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，通过实地勘察作出的判断。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估单项资产的市场价值，未考虑宏观经济环境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。同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

7. 本次委估单项资产的市场价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不

承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人提供的营业执照、相关权证资料、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对委托人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

**资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。


7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 6 月 26 日。



资产评估师: 



资产评估师: 