

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让房产涉  
及的上河村一区1号楼8层3单元801号、802号  
两处住宅房产市场价值评估项目  
资产评估报告

东洲评报字【2026】第1885号

(报告书)

共1册 第1册



上海东洲资产评估有限公司

2026年8月10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：                                                                                                  | 3131020001202602250                                          |
| 合同编号：                                                                                                  | 东洲评委(202607009)号                                             |
| 报告类型：                                                                                                  | 法定评估业务资产评估报告                                                 |
| 报告文号：                                                                                                  | 东洲评报字【2026】第1885号                                            |
| 报告名称：                                                                                                  | 北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让房产涉及的上河村一区1号楼8层3单元801号、802号两处住宅房产市场价值评估项目 |
| 评估结论：                                                                                                  | 35,467,000.00元                                               |
| 评估报告日：                                                                                                 | 2026年08月10日                                                  |
| 评估机构名称：                                                                                                | 上海东洲资产评估有限公司                                                 |
| 签名人员：                                                                                                  | 张冉然（资产评估师） 正式会员 编号：11200232<br>王欣（资产评估师） 正式会员 编号：31120008    |
| 张冉然、王欣已实名认可                                                                                            |                                                              |
| <div>QR CODE</div>  |                                                              |
| (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09月02日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建筑物的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

# 资产评估报告

## (目录)

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 声明 .....                                | 1  |
| 目录 .....                                | 2  |
| 摘要 .....                                | 3  |
| 正文 .....                                | 5  |
| 一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人 .....          | 5  |
| (一) 委托人及产权持有人概况 .....                   | 5  |
| (二) 委托人与产权持有人之间的关系 .....                | 6  |
| (三) 其他资产评估报告使用人 .....                   | 6  |
| 二、 评估目的 .....                           | 6  |
| 三、 评估对象和评估范围 .....                      | 6  |
| (一) 评估对象 .....                          | 6  |
| (二) 评估范围 .....                          | 6  |
| (三) 委估资产的主要情况 .....                     | 7  |
| (四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额 ..... | 7  |
| 四、 价值类型及其定义 .....                       | 7  |
| 五、 评估基准日 .....                          | 8  |
| 六、 评估依据 .....                           | 8  |
| (一) 经济行为依据 .....                        | 8  |
| (二) 法律法规依据 .....                        | 8  |
| (三) 评估准则依据 .....                        | 9  |
| (四) 资产权属依据 .....                        | 10 |
| (五) 评估取价依据 .....                        | 10 |
| (六) 其他参考资料 .....                        | 10 |
| 七、 评估方法 .....                           | 10 |
| (一) 评估方法概述 .....                        | 10 |
| (二) 评估方法的选择 .....                       | 10 |
| (三) 具体评估方法介绍 .....                      | 11 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 .....                | 12 |
| 九、 评估假设 .....                           | 13 |
| (一) 基本假设 .....                          | 13 |
| (二) 收益法评估假设 .....                       | 13 |
| 十、 评估结论 .....                           | 14 |
| (一) 相关评估结论情况 .....                      | 14 |
| (二) 最终评估结论选取分析 .....                    | 14 |
| (三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 .....          | 15 |
| (四) 评估结论有效期 .....                       | 16 |
| (五) 有关评估结论的其他说明 .....                   | 16 |
| 十一、 特别事项说明 .....                        | 16 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 .....                    | 17 |
| 十三、 评估报告日 .....                         | 18 |
| 附件 .....                                | 20 |

北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让房产涉及的上  
河村一区 1 号楼 8 层 3 单元 801 号、802 号两处住宅房产  
市场价值评估项目  
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 1885 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：北京神舟航天软件技术股份有限公司

产权持有人：北京神舟航天软件技术股份有限公司

评估目的：资产转让

经济行为：北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让房产。

评估对象：北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让的房产

评估范围：北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让的房产，具体为位于上河村一区1号楼8层3单元801号、802号两处住宅房产，资产合计账面价值1,188,491.36元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2026年5月31日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，分别采用收益法、市场法等评估方法进行评估。

评估结论：经评估，纳入评估范围的部分资产，评估值为人民币35,467,000.00元（不含增值税价格），大写：人民币叁仟伍佰肆拾陆万柒仟元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2026 年 05 月 31 日至 2027 年 05 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准

程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

截至报告出具日，纳入评估范围的 801 号房欠缴水费 255 元，欠缴电费 0.01 元，802 号房欠缴水费 385 元，无欠缴电费，北京神舟航天软件技术股份有限公司承诺会在实际交易前将欠缴费用结清，本次评估未考虑上述欠费及滞纳金情况对评估结论的影响。

其余特别事项详见评估报告正文第十一项特别事项说明。

北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让房产涉及的上  
河村一区 1 号楼 8 层 3 单元 801 号、802 号两处住宅房产市  
场价值评估项目  
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 1885 号

正文

北京神舟航天软件技术股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对北京神舟航天软件技术股份有限公司拟资产转让所涉及的上河村一区 1 号楼 8 层 3 单元 801 号、802 号两处住宅房产于 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权持有人概况

公司名称：北京神舟航天软件技术股份有限公司

统一社会信用代码：91110108802048719U

证券简称：航天软件

证券代码：688562.SH

法定代表人：彭涛

公司地址：北京市海淀区永丰路28号

注册资本：40000万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

营业期限：2000-12-12 至 无固定期限

经营范围：经营电信业务；基础软件服务、应用软件开发；软件开发；软件咨询；技术开发、技术转让、技术咨询；生产、加工计算机软硬件；销售计算机、软件及辅助设备；计算机系统服务；出租办公用房；货物进出口；代理进出口；技术进出口。（市

场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事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之间的关系

委托人即产权持有人。

## （三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让房产。本次评估目的是反映北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让的房产于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了《北京神舟航天软件技术股份有限公司第一届董事会第四十次会议决议》（神软董字[2025]23号）的批准。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让的房产，评估对象与拟实施的经济行为一致。

### （二）评估范围

评估范围为北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让的房产，具体为位于上河村一区1号楼8层3单元801号、802号两处住宅房产，资产合计账面价值1,188,491.36元。

账面值未经过审计机构的专项审计，由产权持有人负责申报。

截止日期：2026 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

| 科目名称        | 账面价值            |
|-------------|-----------------|
| 固定资产——房屋建筑物 | 1, 188, 491. 36 |

（三）委估资产的主要情况

1. 评估对象权属状况

根据产权持有人提供的京央(2025)市不动产权第 0000570 号及京央(2025)市不动产权第 0000580 号《不动产权证书》记载：评估对象房屋所有权人均为北京神舟航天软件技术股份有限公司，房屋坐落于海淀区上河村一区 1 号楼 8 层 3 单元 801 及 802，房屋用途均为普通住宅，建筑面积共计 357.17 平方米，钢混结构，房屋总层数 17 层，评估对象均位于 8 层，共有宗地面积共计 12,129.32 平方米，为出让住宅用地，土地使用权到期日为 2070 年 8 月 27 日。

2. 评估对象实体状况

评估对象均位于北京市海淀区上河村一区，项目于 2002 年竣工，建筑物总层数 17 层，楼体外墙贴灰色小瓷砖及横向装饰线条瓷砖，入户为深棕色防盗门，室内木纹地板，全屋墙面涂刷白色乳胶漆，石膏板吊顶，厨房及卫生间地面地砖，墙面部分乳胶漆部分墙砖，窗户为铝合金窗，阳台设有铁艺防护栏，截至评估基准日，建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙完好，截至评估基准日，801 号房已断水断电处于闲置中，802 号房用于员工宿舍使用。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2026 年 5 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，由资产评估师与委托人协商后确定。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### （一）经济行为依据

1. 《关于航天软件公开挂牌处置部分闲置房产的议案》；
2. 《北京神舟航天软件技术股份有限公司第一届董事会第四十次会议决议》（神软董字[2025]23 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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
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修正）；
5. 《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）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；
9. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12

号);

11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

15. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

16. 《中华人民共和国增值税法》(2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过);

17. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(中华人民共和国国务院令826号);

18. 《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);

19. 其他与评估工作相关的法律法规。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

4. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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）。

#### （四）资产权属依据

1. 《不动产权证》；
2. 《不动产登记信息查询结果告知单》；
3. 其他资产权属证明资料。

#### （五）评估取价依据

1. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
2. 专业房地产网站的挂牌价格信息；
3. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

1. 产权持有人及其管理层提供的评估基准日资产评估申报表；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 其他相关参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，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。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

#### （二）评估方法的选择

本次评估目的是为资产转让提供价值参考依据。结合纳入评估范围的资产特点，

对不同的资产分别采用相应的评估方法。

委估资产所在区域房地产市场发展相对成熟，其住宅房地产价值主要受市场影响较大，重置成本不能恰当地反映出住宅房地产的增值收益，因此不宜采用成本法进行评估。

委估资产所在区域内类似房地产市场交易活跃，交易和租赁案例较多，市场上能收集到与委估房地产功能及使用状况接近的交易案例和租赁案例，因此适宜采用市场法和收益法进行评估。

因此，本次评估选用市场法和收益法。

### （三）具体评估方法介绍

#### 1. 市场法：

市场法是将评估对象与在评估时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取评估对象价值的方法。市场法的本质是以房地产的市场交易价格为导向求取评估对象的价值。

基本公式如下：

评估对象价格＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

#### 2. 收益法：

收益法评估房地产，是运用适当的折现率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常年收益折算到评估时点上的现值，求之和得出评估对象房地产价格的一种评估方法。

所谓收益现值，是指委估房地产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的现值。

收益法的计算公式：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和}$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估结果（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来收益期的预期年收益额

## 八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2026年6月22日～6月22日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察；

（4）调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（5）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有人提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请产权持有人核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（6）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法。

### （三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

#### **（四）编制提交报告阶段**

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

### **九、评估假设**

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

#### **（一）基本假设**

##### **1. 交易假设**

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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**

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### **3. 资产按现有用途使用假设**

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

#### **（二）收益法评估假设**

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设评估对象持续使用。

4. 假设产权持有人所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

6. 本次评估没有考虑产权持有人及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产，于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

### （一）相关评估结论情况

#### 1. 收益法评估值

采用收益法对纳入评估范围的资产进行评估，得出的评估基准日的评估结论如下：

北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让房产的账面值为118.85万元，评估值为906.13万元，评估增值787.28万元，增值率662.41%。

#### 2. 市场法评估值

采用市场法对纳入评估范围的资产进行评估，得出的评估基准日的评估结论如下：

北京神舟航天软件技术股份有限公司拟转让房产的账面值为118.85万元，评估值为3,546.70万元，评估增值3,427.85万元，增值率2,884.20%。

### （二）最终评估结论选取分析

经计算，委估对象市场法评估结论为3,546.70万元，收益法评估结论为906.13万元，因评估对象位于北京市海淀区核心城区，该地区房屋销售价格高，与租赁价格所形成的租售比低，故两种评估方法测算结果存在差异，由于目前国内住宅房地产市场租

售比普遍倒挂，我们认为采用市场法测算结果作为本次评估结果更能客观反映委估对象市场价值。

通过以上分析，我们选用市场法评估结果作为本次评估结论，纳入评估范围的资产，评估值为人民币35,467,000.00元（不含增值税价格），大写：人民币叁仟伍佰肆拾陆万柒仟元整。具体情况如下表所示：

| 序号      | 权证编号                     | 建筑物名称                      | 账面原值<br>(元)  | 账面净值<br>(元)  | 评估价值<br>(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 | 1,376,298.00 | 594,761.45   | 17,748,900.00 |
| 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 | 1,373,911.00 | 593,729.91   | 17,718,100.00 |
| 房屋建筑物合计 |                          |                            | 2,750,209.00 | 1,188,491.36 | 35,467,000.00 |

评估结论根据以上评估工作得出。

### （三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

纳入评估范围的资产，评估主要增减值分析如下：

#### 评估结果汇总表

评估基准日：2026年5月31日

金额单位：万元

| 项 目   | 账面价值   | 评估价值     | 增值额      | 增值率%       |
|-------|--------|----------|----------|------------|
|       | A      | B        | C=B-A    | D=C/A×100% |
| 非流动资产 | 118.85 | 3,546.70 | 3,427.85 | 2,884.20   |
| 固定资产  | 118.85 | 3,546.70 | 3,427.85 | 2,884.20   |
| 资产总计  | 118.85 | 3,546.70 | 3,427.85 | 2,884.20   |

#### 1. 固定资产

固定资产账面净值 118.85 万元，评估净值为 3,546.70 万元，增值 3,427.85 万元，评估增值的主要原因是北京神舟航天软件技术股份有限公司取得评估对象的时间较早，成本较低，且已进行折旧，截至评估基准日，北京市房地产市场整体增幅较大导致评估增值。

#### （四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2026年05月31日至2027年05月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

#### （五）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

#### 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

##### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与产权持有人亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

##### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

##### （三）评估基准日委估资产存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

截至报告出具日，纳入评估范围的 801 号房欠缴水费 255 元，欠缴电费 0.01 元，802 号房欠缴水费 385 元，无欠缴电费，北京神舟航天软件技术股份有限公司承诺会在实际交易前将欠缴费用结清，本次评估未考虑上述欠费及滞纳金情况对评估结论的影响。

除此之外，委托人明确说明不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定事项。

**（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：**

无。

**（五）委估资产的重大期后事项：**

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与产权持有人已明确告知不存在重大期后事项。

**（六）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说明：**

无。

**（七）委估资产对外担保、抵押、租赁（带租约）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：**

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

**（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：**

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

**（九）其他需要说明的事项：**

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，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。

2. 本次在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑部分资产的评估增值额对于所得税的影响。

3. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

**十二、评估报告使用限制说明**

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 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本报告的使用人。

(四) 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。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部門均无权解释；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2026年8月10日。

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

徐峰

签字资产评估师

张冉然

王欣



评估报告日

2026 年 8 月 10 日