

本报告依据中国资产评估准则编制

豆神教育科技（北京）股份有限公司拟接受资产抵债
涉及北京辰光融信技术有限公司持有的位于海淀区学
清路 8 号 B 座相关房地产市场价格价值评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2026]第 542 号

浙江中联资产评估有限公司

二〇二六年七月二十七日

目录

声 明1

摘 要3

一、委托人及其他资产评估报告使用人5

二、评估目的6

三、评估对象和评估范围7

四、价值类型8

五、评估基准日8

六、评估依据8

七、评估方法10

八、评估程序实施过程 and 情况11

九、评估假设13

十、评估结论14

十一、特别事项说明14

十二、评估报告使用限制说明16

十三、评估报告日17

附件19

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。

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。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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。

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。

八、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。

豆神教育科技（北京）股份有限公司拟接受资产抵债 涉及北京辰光融信技术有限公司持有的位于海淀区学 清路8号B座相关房地产市场价格价值评估项目 资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2026]第 542 号

摘要

浙江中联资产评估有限公司接受豆神教育科技（北京）股份有限公司的委托，就豆神教育科技（北京）股份有限公司拟接受资产抵债事宜，对所涉及的北京辰光融信技术有限公司持有的位于海淀区学清路8号B座相关房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及评估范围为北京辰光融信技术有限公司持有的位于海淀区学清路8号B座相关房地产，账面原值合计7,437.90万元，账面净额6,387.52万元。房屋建筑物主要为学清路8号科技财富中心办公房产及车位，共计2,447.35平方米。经现场勘查，委估的房屋建筑均可持续使用。室外配套设施较为完善，使用功能正常。

评估基准日为2026年6月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出豆神教育科技（北京）股份有限公司委估房地产的市场价值在评估基准日2026年6月30日的评估结果如下：

豆神教育科技（北京）股份有限公司拟接受资产抵债涉及北京辰光融信技术有限公司持有的房地产市场价值为6,538.55万元，该结论不

含增值税。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2026 年 6 月 30 日至 2027 年 6 月 29 日有效。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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。

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。

豆神教育科技（北京）股份有限公司拟接受资产抵债 涉及北京辰光融信技术有限公司持有的位于海淀区学 清路 8 号 B 座相关房地产市场价格价值评估项目 资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2026]第 542 号

豆神教育科技（北京）股份有限公司：

浙江中联资产评估有限公司接受豆神教育科技（北京）股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对豆神教育科技（北京）股份有限公司拟接受资产抵债涉及北京辰光融信技术有限公司持有的位于海淀区学清路 8 号 B 座相关房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为豆神教育科技（北京）股份有限公司，产权持有单位为北京辰光融信技术有限公司，委托人为产权持有单位的抵债资产接受方。

(一)委托人概况

名 称：豆神教育科技（北京）股份有限公司

股票代码：300010

营业场所：北京市门头沟区石龙南路 6 号 1 幢 6-206 室

法定代表人：窦昕

统一社会信用代码：91110000700084217T

经营范围：技术开发、技术咨询、技术服务、技术培训、技术推广、技术转让；应用软件开发；计算机系统集成；数码办公设备、软硬件销售租赁维修；教育咨询；数据处理；组织文化艺术交流活动；文旅研学、直播电商业务等。

(二)产权持有单位概况

名称：北京辰光融信技术有限公司

营业场所：北京市大兴区经济开发区科苑路9号1号楼一层S1123室

法定代表人：刘顺利

统一社会信用代码：91110106MA01GHA05Y

经营范围：技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；应用软件开发；软件开发；计算机系统集成；销售计算机软硬件及外设、电子产品、机械设备；生产计算机软硬件及外设、电子产品（限外埠生产）；经营电信业务、互联网信息服务。

(三)委托人与产权持有单位之间的关系

本次资产评估的委托人为豆神教育科技（北京）股份有限公司，产权持有单位为北京辰光融信技术有限公司，委托人为产权持有单位的抵债资产接受方。

(四)委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据豆神教育科技（北京）股份有限公司出具的《总经理办公会

纪要》，委托人豆神教育科技（北京）股份有限公司拟接受资产抵债，需对北京辰光融信技术有限公司持有的位于海淀区学清路8号B座相关房地产的市场价值进行估算，为相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)主要资产情况

评估对象及评估范围为豆神教育科技（北京）股份有限公司申报的北京辰光融信技术有限公司持有的位于海淀区学清路8号B座相关房地产，账面原值合计7,437.90万元，账面净额6,387.52万元。房屋建筑物主要为学清路8号科技财富中心办公房产及车位，共计2,447.35平方米，已取得相关不动产权证书。具体明细如下：

序号	建筑物名称	位置	结构	取得时间	房屋实际用途	实际建筑面积(m ²)	权证编号	证载权利人
1	科技财富中心	学清路8号4层B402、B403、B404、B405、B406、B408	钢混	2021/09	办公	1,529.04	京(2021)海不动产权第0051688号	北京辰光融信技术有限公司
2	科技财富中心	学清路8号-1层车位020、021、022、023	钢混	2021/09	车位	48.04	京(2021)海不动产权第0051804号	北京辰光融信技术有限公司
3	科技财富中心	学清路8号4层B407	钢混	2021/09	办公	528.58	京(2021)海不动产权第0051793号	北京辰光融信技术有限公司
4	科技财富中心	学清路8号1层B106	钢混	2021/09	办公	70.41	京(2021)海不动产权第0051771号	北京辰光融信技术有限公司
5	科技财富中心	学清路8号4层B401	钢混	2021/09	办公	271.28	京(2021)海不动产权第0051783号	北京辰光融信技术有限公司

经现场勘查，认为委估的房屋建筑均可持续使用。室外配套设施较为完善，使用功能正常。

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。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2026 年 6 月 30 日。

豆神教育科技（北京）股份有限公司为本次接受资产抵债工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的需要相符，同时与现场勘查日相近，经与各方协商，确定评估基准日为 2026 年 6 月 30 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、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）经济行为依据

1. 委托人出具的《总经理办公会议纪要》。

（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. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4.《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第二次修订）；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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订）；

6.《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修正）；

7.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)会计及评估准则依据

1.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

2.《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

3.《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

4.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

5.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

7.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

8.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

9.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

10.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

14.其他与评估工作相关的准则等。

(四)资产权属依据

1.重要资产购置合同或凭证；

2.不动产权证书等;

3.其他参考资料。

(五)取价依据

1.浙江中联资产评估有限公司价格信息资料库相关资料;

2.北京市房地产市场成交资料;

3.其他参考资料。

(六)其它参考资料

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）;

2.《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）;

3.其他参考资料。

七、评估方法

房地产价值测算通常有市场法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。市场法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价;成本法适用于无市场依据或者市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法情况下的房地产估价;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产价值,或无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法的房地产评估。本次评估对象处于活跃的交易市场,交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关,而与花费的成本之间关联性不强,故不宜采用成本法评估。

收益法适用于有收益或有潜在收益,且收益对应的风险能够度量,收益期限能够确定或合理预期的房地产评估。评估人员调查了解了当

地商业用房租赁及出售市场情况，受房地产投资属性影响和当前租赁市场影响，市场租售比指标较为失衡，收益法评估结果难以合理反映房地产的实际市场价值，故未采用收益法评估。

评估对象已建成，故不适用假设开发法进行评估。

评估对象周边房地产相似物业出售市场活跃、可取得同一地区类似物业出售案例，适用市场法评估。

市场法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产出售实例，就交易条件、价格形成的时间、区位状况、权益状况及实物状况加以比较对照，以已经发生或将要发生出售的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价值。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- a.搜集出售实例的有关资料；
- b.选取三个有效的可比市场出售实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行日期修正；
- f.进行区位状况因素修正；
- g.进行权益状况因素修正；
- h.进行实物状况因素修正；
- i.求得三个案例的比准价格。

案例比准价=案例成交价×交易日期修正系数×交易情况修正系数
× 区位状况修正系数×权益状况修正系数×个别因素修正系数

委估对象的比准价格=（案例1比准价+案例2比准价+案例3比准价）/3。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估程序包括评估准备阶段、现场评估阶段、评估汇总阶段、提交报告阶段、整理归集阶段，各阶段工作内容如下：

(一)评估准备阶段

1. 与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 配合委托人和产权持有单位进行资产核实、并出具承诺函等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助委托人进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托人及资产持有人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解资产管理制度、资产状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并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。

3、根据资产评估申报明细表，对资产进行了全面核实，并对资产进行了现场勘查，并进行周边商业房地产价格的调查工作。

4、查阅收集待估资产的产权证明文件，对企业提供的权属资料进行查验。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对评估范围内的资产，在核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行

必要的调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，撰写初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

(五)整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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.资产持续使用假设

资产持续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。

(二)特殊假设

本次评估假设国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素不发生重大变化，委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出豆神教育科技（北京）股份有限公司委估房地产的市场价值在评估基准日 2026 年 6 月 30 日的评估结果如下：

豆神教育科技（北京）股份有限公司拟接受资产抵债涉及北京辰光融信技术有限公司持有的房地产市场价值为 6,538.55 万元，该结论不含增值税。

具体评估结果详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)产权瑕疵事项

本次评估未发现委估资产存在产权瑕疵事项。

(二)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，企业不存在法律、经济等未决事项。

(三)抵押、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

截至评估基准日，企业存在下列抵押担保等事项：

抵押人	抵押权人	最高债权额 (万元)	期限	抵押物
-----	------	---------------	----	-----

北京辰光融信技术有限公司	华夏银行股份有限公司北京魏公村支行	1,000.00	2024年06月12日-2027年06月12日	学清路8号4层B402、B403、B404、B405、B406、B408（1529.04平方米）
				学清路8号4层B407（528.58平方米）
				学清路8号1层B106（70.41平方米）
				学清路8号4层B401（271.28平方米）

本次评估未考虑抵押担保事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

(四)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。未发现公司存在重大期后事项。

(五)其他需要说明的事项

- 1、本次评估结果不含增值税，提请报告使用者注意。
- 2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及资产持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及资产持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。
- 3、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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是 对评估对象可实现价格的保证。
- 4、本次评估范围及采用的由资产持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及资产持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。
- 5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由资产持有人提供，委托人及资产持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

6、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已履行评估程序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。

7、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映产权持有单位在本次评估目的下，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，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）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。

（五）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。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）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评估对象可实现价格的保证。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2026年6月30日至2027年6月29日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二六年七月二十七日。

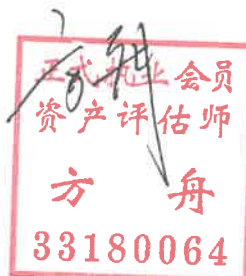
(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二六年七月二十七日