

本次评估报告依据中国资产评估准则编制

大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司  
拟转让大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司项目所涉及  
大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股东全部权益价值

# 资 产 评 估 报 告

中资评报字(2022)011号

中资资产评估有限公司

二〇二二年一月二十五日

## 目录

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 资产评估报告声明 .....                            | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                            | 2  |
| 资产评估报告正文 .....                            | 5  |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况..... | 5  |
| 二、评估目的.....                               | 11 |
| 三、评估对象和评估范围.....                          | 11 |
| 四、价值类型及其定义.....                           | 12 |
| 五、评估基准日.....                              | 13 |
| 六、评估依据.....                               | 13 |
| 七、评估方法.....                               | 15 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况.....                    | 19 |
| 九、评估假设.....                               | 21 |
| 十、评估结论.....                               | 22 |
| 十一、特别事项说明.....                            | 23 |
| 十二、资产评估报告的使用限制说明.....                     | 25 |
| 十三、资产评估报告日.....                           | 26 |
| 资产评估报告附件.....                             | 28 |
| 一、与评估目的相对应的经济行为文件.....                    | 28 |
| 二、被评估单位专项审计报告.....                        | 28 |
| 三、委托人和被评估单位营业执照.....                      | 28 |
| 四、评估对象涉及的主要权属证明资料.....                    | 28 |
| 五、委托人和其他相关当事人的承诺函.....                    | 28 |
| 六、签名资产评估师的承诺函.....                        | 28 |

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件.....  | 28 |
| 八、资产评估机构法人营业执照副本.....      | 28 |
| 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件..... | 28 |
| 十、资产评估委托合同.....            | 28 |

## 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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及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本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、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已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；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

# 大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司拟转让大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司项目所涉及大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

中资评报字(2022)011号

中资资产评估有限公司接受大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的:依据《大唐高鸿党委会纪要》(大唐高鸿数据网络技术股份有限公司 2022 年 1 月 6 日),大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司拟转让大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股权这一经济行为提供价值参考依据。

评估对象:大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股东全部权益价值。

评估范围:大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司的全部资产及负债,包括流动资产、非流动资产及相应负债。

价值类型:市场价值

评估基准日:2021 年 12 月 31 日

评估方法:资产基础法

## 评估结论:

大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司账面总资产为 12,998.02 万元,总负债为 130.99 万元,净资产为 12,867.03 万元,评估后的总资产价值为 13,946.80 万元,总负债为 130.99 万元,净资产评估值为 13,815.81 万元,增值额为 948.78 万元,增值率为 7.37%。见下表:

金额单位:人民币万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|------|------|-----|------|
|----|------|------|-----|------|

大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司拟转让大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司项目所涉及大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股东全部权益价值资产评估报告

| 项目                | 账面价值             | 评估价值             | 增减值           | 增值率%        |
|-------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| <b>流动资产</b>       | <b>818.92</b>    | <b>818.92</b>    | -             | -           |
| <b>非流动资产</b>      | <b>12,179.10</b> | <b>13,127.88</b> | <b>948.78</b> | <b>7.79</b> |
| 其他：债权投资           | -                | -                | -             |             |
| 其他债权投资            | -                | -                | -             |             |
| 长期应收款             | -                | -                | -             |             |
| 长期股权投资            | -                | -                | -             |             |
| 其他权益工具            | -                | -                | -             |             |
| 其他非流动金融资产         | -                | -                | -             |             |
| 投资性房地产            | 7,278.98         | 7,965.38         | 686.40        | 9.43        |
| 固定资产              | 4,892.83         | 5,155.21         | 262.38        | 5.36        |
| 在建工程              | -                | -                | -             |             |
| 生产性生物资产           | -                | -                | -             |             |
| 油气资产              | -                | -                | -             |             |
| 使用权资产             | -                | -                | -             |             |
| 无形资产              | -                | -                | -             |             |
| 开发支出              | -                | -                | -             |             |
| 商誉                | -                | -                | -             |             |
| 长期待摊费用            | 7.29             | 7.29             | -             | -           |
| 递延所得税资产           | -                | -                | -             |             |
| 其他非流动资产           | -                | -                | -             |             |
| <b>资产总计</b>       | <b>12,998.02</b> | <b>13,946.80</b> | <b>948.78</b> | <b>7.30</b> |
| 流动负债              | 130.99           | 130.99           | -             | -           |
| 非流动负债             | -                | -                | -             |             |
| <b>负债合计</b>       | <b>130.99</b>    | <b>130.99</b>    | <b>-</b>      | <b>-</b>    |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>12,867.03</b> | <b>13,815.81</b> | <b>948.78</b> | <b>7.37</b> |

评估结论详细情况详见大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司《资产评估汇总表及明细表》。

大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司经评估后股东全部权益价值于评估基准日 13,815.81 万元。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

### **重要提示**

以上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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司拟转让大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股权项目所涉及大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

中资评报字(2022)011号

大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司：

中资资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司拟股权转让所涉及大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司在 2021 年 12 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人为大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司，被评估单位为大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

### (一)委托人一概况

企业名称：大唐高鸿数据网络技术股份有限公司

统一社会信用代码：91520000214426154B

公司类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：付景林

注册资本：114003.222 万人民币

成立日期：1994 年 01 月 20 日

营业期限自：1994 年 01 月 20 日至无固定期限

登记机关：贵州省市场监督管理局

核准日期：2021 年 10 月 28 日

登记状态：存续

住所：贵州省贵安新区贵安综合保税区电商科创园 B 栋 6 楼 610-210 号

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（多业务宽带电信网络产品、通信器材、通信终端设备、仪器仪表、电子计算机软硬件及外部设备、系统集成的技术开发、转让、咨询、服务及制造、销售；通信及信息系统工程设计；信息服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。）

## (二)委托人二概况

企业名称：大唐高鸿信息技术有限公司

统一社会信用代码：91110108685103052E

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：王小冉

注册资本：30000 万人民币

成立日期：2009 年 02 月 23 日

营业期限自：2009 年 02 月 23 日至 2029 年 02 月 22 日

登记机关：北京市海淀区市场监督管理局

核准日期：2021 年 10 月 21 日

登记状态：存续

住所：北京市海淀区学院路 40 号 3 区 3 幢 2 层 201、202 房间

经营范围：技术开发、技术服务、技术转让；计算机系统集成；生产加工计算机软硬件；销售自行开发的产品、计算机、软件及辅助设备、通讯设备、机械设备、文化用品、家用电器、工艺品、箱包、针纺织品、服装、鞋帽、首饰、花卉、汽车零配件、五金交电、体育用品、建筑材料、医疗器械 I 类、仪器仪表、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、日用品；计算机维修；仪器仪表维修；办公设备维修；出租办公用房；物业管理；机动车公共停

车场服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；固定网国内数据传送业务（北京、上海）；互联网数据中心业务（机房所在地为北京、上海）；内容分发网络业务（北京、上海），国内互联网虚拟专用网业务（北京、上海）；互联网接入服务业务（北京、上海）（增值电信业务经营许可证有效期至 2025 年 07 月 31 日）；经营电信业务。（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。）

### （三）被评估单位概况

企业名称：大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司

统一社会信用代码：91370811595221653J

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘雪峰

注册资本：15000 万人民币

成立日期：2012 年 04 月 26 日

营业期限自：2012 年 04 月 26 日营业期限至：2032 年 04 月 26 日

登记机关：济宁市任城区市场监督管理局

核准日期：2021 年 02 月 01 日

登记状态：在业

住所：济宁市建设北路 129 号

经营范围：一般项目：计算机系统服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；机械设备销售；办公用品销售；仪器仪表销售；家用电器销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；箱包销售；计算机及办公设备维修（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）

#### 1、历史沿革

大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司系由济宁市任城区市场监督管理局于 2012 年 4 月 26 日批准成立的其他有限责任公司，注册资本 6000 万元，由大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司共同投资成立的其他

有限责任公司，大唐高鸿数据网络技术股份有限公司以货币出资5880万元，占出资比例98%，大唐高鸿信息技术有限公司以货币出资120万元，占出资比例的2%，大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司的母公司为大唐高鸿数据网络技术股份有限公司，大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司的实际控制人为电信科学技术研究院有限公司，股权结构如下所示：

| 序号 | 股东名称             | 出资额(万元) | 出资比例%   |
|----|------------------|---------|---------|
| 1  | 大唐高鸿数据网络技术股份有限公司 | 5880.00 | 98.00%  |
| 2  | 大唐高鸿信息技术有限公司     | 120.00  | 2.00%   |
|    | 合计               | 6000.00 | 100.00% |

2016年6月，经过向国开发展基金有限公司申请，并经集团审批同意，大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司向国开发展基金有限公司申请到9,000万元低息贷款（年利息1.2%），相关资金要以股权增资形式进入，增资后国开基金的持股比例为60%，仅享有固定收益，公司注册资本由人民币6000万元变更15000万元，公司于2017年2月3日完成工商变更，变更后的实际股权情况如下图所示：

| 序号 | 股东名称             | 出资额（万元）   | 出资比例% |
|----|------------------|-----------|-------|
| 1  | 大唐高鸿数据网络技术股份有限公司 | 5,880.00  | 39.2% |
| 2  | 大唐高鸿信息技术有限公司     | 120.00    | 0.8%  |
| 3  | 国开发展基金有限公司       | 9,000.00  | 60%   |
|    | 合 计              | 15,000.00 | 100%  |

2019年6月，高鸿股份与国开基金签订《股权转让协议》，高鸿股份支付国开基金3000万元股权回购款，高鸿股份出资由人民币5880万元变更为8880万元，国开基金出资由人民币9000万元变更为6000万元。

2021年1月，高鸿股份与国开基金签订《股权转让协议变更协议》，高鸿股份支付国开基金6000万元股权回购款，高鸿股份出资由人民币8880万元变更为14880万元，国开基金出资由人民币6000万元变更为0.00万元，变更后的实际股权情况如下图所示：

| 序号 | 股东名称             | 出资额（万元）   | 出资比例% |
|----|------------------|-----------|-------|
| 1  | 大唐高鸿数据网络技术股份有限公司 | 14,880.00 | 99.2% |
| 2  | 大唐高鸿信息技术有限公司     | 120.00    | 0.8%  |
|    | 合 计              | 15,000.00 | 100%  |

## 2、截止评估基准日股权结构如下：

### 股东名称、出资额和出资比例

| 序号 | 股东名称             | 出资额（万元）   | 出资比例% |
|----|------------------|-----------|-------|
| 1  | 大唐高鸿数据网络技术股份有限公司 | 14,880.00 | 99.2% |
| 2  | 大唐高鸿信息技术有限公司     | 120.00    | 0.8%  |
|    | 合 计              | 15,000.00 | 100%  |

## 3、评估对象以往的评估及交易情况

2021 年 5 月，因大唐高鸿数据网络技术股份有限公司回购大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司 40%股权的经济行为，大唐高鸿数据网络技术股份有限公司聘请北京国融兴华资产评估有限责任公司出具《大唐高鸿数据网络技术股份有限公司回购股权涉及的大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股东全部权益项目资产评估报告》（国融兴华评报字(2021)第 570020 号），高鸿股份支付国开基金 6000 万元股权回购款，高鸿股份出资由人民币 8880 万元变更为 14880 万元，国开基金出资由人民币 6000 万元变更为 0.00 万元。

## 4、近期经营情况

### 近几年财务状况表

金额单位：人民币元

| 项目    | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总计  | 253,097,104.48   | 168,056,270.99   | 129,980,228.01   |
| 负债合计  | 88,574,891.62    | 4,283,126.61     | 1,309,880.19     |
| 所有者权益 | 164,544,212.86   | 163,773,144.38   | 128,670,347.82   |
| 项目    | 2019 年           | 2020 年           | 2021 年           |
| 营业收入  | 84,730,778.22    | 60,086,822.95    | 3,764,139.08     |
| 利润总额  | 3,151,610.08     | -1,420,602.80    | -23,802,796.56   |
| 净利润   | 2,429,137.29     | -749,068.48      | -23,802,796.56   |

评估基准日报表数据及 2019、2020 年度的会计报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具包含审计意见的审计报告。

## 5、项目基本情况介绍

大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司位于山东省济宁市任城区建设北路与仙营路交汇处，单位建设主体名称为高鸿智汇(互联网“时代”智能写字楼)，位于济宁中心城区洸河路与建设路交汇处兴唐大厦北邻，占据济宁东西南北中轴

线中心点。项目占地 9282 平方米，土地性质为商业用地，40 年使用权，容积率 5.3，总建筑面积 6.4 万平方米，总层数 28 层，楼高 99.9 米。

总投资预计约 3.4 亿，其中地下 1-2 层为地下车库，面积约为 1.3 万平方米，地上 1-4 层为商业建筑，首层 11 席沿街商铺，建筑面积 3911.48 平方米。项目 5-26 层为写字楼，标准层面积约 1630 平方米，单层规划设计 22 户（共计 484 套房源），单间建筑面积 60~110 平方米，总建筑面积 35786.72 平方米；地下两层为 14000 平米停车场，负一层车位 135 个，负二层车位 107 个。

评估范围的大唐科技大厦综合楼房产，包括办公写字楼、商铺合计建筑面积 6398.87 平方米、地下车位 107 个，2016 年 10 月建成。房产权利人为大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司，共有情况为单独所有，坐落于山东省济宁市任城区建设北路 129 号，权利类型：国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：批发零售用地/商业服务，面积：共有宗地面积 9282 平方米，使用期限：国有建设用地使用权 2014 年 09 月 02 日起 2054 年 09 月 01 日止。权利其他状况：房屋结构为钢筋混凝土，房屋总层数：26。具体房屋情况详见评估明细表。

房屋建筑物资产建成于 2016 年 10 月，估基准日评估范围内的房产为正常使用状态。公司配有专门部门及人员负责房产的管理工作，房产的维护保养、修理制度基本落实，房产维护良好，资产可以满足正常使用的需要。评估基准日待估房产不存在抵押等他项权利情况，本次评估范围包括房产所分摊的土地使用权。

## 6、执行的主要会计政策

执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，具体详见本报告所附的审计报告会计报表附注。

### (四)委托人与被评估单位之间的关系（如产权关系、交易关系）

本次资产评估的委托人大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司，被评估单位是大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司，大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司是大唐高鸿济宁电

子信息技术有限公司的股东。

#### (五)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

依据《大唐高鸿党委会纪要》（大唐高鸿数据网络技术股份有限公司 2022 年 1 月 6 日），大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司拟转让大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股权这一经济行为，为此，需对大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股东全部权益价值。评估范围为大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司的全部资产及负债。

| 项 目       | 账面价值（万元）  |
|-----------|-----------|
| 流动资产      | 818.92    |
| 非流动资产     | 12,179.10 |
| 其他：债权投资   | -         |
| 其他债权投资    | -         |
| 长期应收款     | -         |
| 长期股权投资    | -         |
| 其他权益工具    | -         |
| 其他非流动金融资产 | -         |
| 投资性房地产    | 7,278.98  |
| 固定资产      | 4,892.83  |
| 在建工程      | -         |
| 生产性生物资产   | -         |

| 项 目               | 账面价值（万元）         |
|-------------------|------------------|
| 油气资产              | -                |
| 使用权资产             | -                |
| 无形资产              | -                |
| 开发支出              | -                |
| 商誉                | -                |
| 长期待摊费用            | 7.29             |
| 递延所得税资产           | -                |
| 其他非流动资产           | -                |
| <b>资产总计</b>       | <b>12,998.02</b> |
| 流动负债              | 130.99           |
| 非流动负债             | -                |
| <b>负债合计</b>       | <b>130.99</b>    |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>12,867.03</b> |

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。

截止评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具包含审计意见的审计报告(中审亚太审字(2022)000220 号)。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截止评估基准日，企业无账面记录或者未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(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(或者评估值)

本次评估报告中评估基准日的各项资产及负债账面值是中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

## 六、评估依据

本次评估的主要依据有：

### (一)行为依据

1、大唐高鸿党委会纪要；

### (二)法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日发布)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018 修订)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席令第五号；
- 4、《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》国资办发[1992]36 号；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》2019 年修订版；
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委、财政部令第 32 号；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委令第 12 号；
- 9、《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；

10、《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）；

11、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64号)；

12、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订)；

13、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)；

14、财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。

15、其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三)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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）

11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

16、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；

17、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；

18、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）。

(四)产权依据

- 1、委托人及被评估企业法人营业执照；
- 2、国有土地使用证、房屋所有权证；
- 3、设备购置发票等产权证明文件；
- 4、被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。
- 5、其他产权证明文件。

(五)取价依据

- 1、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；
- 2、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号；
- 3、《关于调整增值税税率的通知》财税（2018）32 号；
- 4、《财政部 税务总局 海关总署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)；

- 5、《房屋完损等级评定标准》建设部；
- 6、估价对象所在区域的区位条件调查资料；
- 7、不动产交易市场调查资料；
- 8、评估人员现场勘察房屋记录及评估机构掌握的其它资料；
- 9、企业提供的销售计划表等资料；
- 10、评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

- 1、本次资产评估委托合同；
- 2、被评估单位提供的该经济行为的审计报告、会计报表及资产评估申报表；
- 3、被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；
- 4、被评估单位提供的企业历史经营资料等；
- 5、被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

## (一)方法的选择和确定

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的收益法，是指通过将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估”。

本次评估目的是股权转让，由于无法取得与被评估企业类似的股权交易案例及参考企业，无法取得市场法所需的相关比较资料，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

通过对被评估企业的调查了解，被评估企业作为项目公司，企业仅负责房产的销售及未出售的房产租赁，出租率较低，收入极低，故此次不采用收益法进行评估。

由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值基础上，故采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## (二)资产基础法

### ➤ 流动资产

#### 1、货币资金

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

## ➤ 非流动资产

### 1、房屋建筑物和投资性房地产

根据房地产估价规范GB/T 50291-2015（20151201）的评估方法描述：

#### 4.1 估价方法选用

4.1.1 选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

4.1.2 估价方法的选用，应符合下列规定：

- 1 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- 2 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- 3 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

4 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

4.1.3 当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。

综上，且经调查了解，因受疫情影响，山东济宁市租赁市场不活跃，同类商铺和写字楼出租的情形少，且租金较低，采用收益法测算的结果往往会在较大程度上低于市场价格，收益法结果不能体现待估对象的市场价值，故不宜采用收益法。

本次的委估房产为商品房，不适宜采用成本法评估。

#### 市场法

将待估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似物业进行比较，对这些类似物业的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法，称为市场法。

#### 1. 选取可比实例

首先把待估对象按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用

途、类似结构的相似的房产交易实例，包括交易房屋的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的交易价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵(统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵和面积单位)。

## 2. 进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例交易价格偏差，将可比实例的交易价格调整为正常价格。

## 3. 进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与待估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。主要采用类似房产的价格变动率或指数进行调整。

## 4. 进行区位状况调整

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。区位状况主要包括繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度等影响房产价格的因素。

## 5. 进行实物状况调整

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。以待估房产的实物状况为基准进行调整，如使用年限、临街宽度、深度、建筑面积、楼层、朝向、建筑结构、装修标准等、新旧程度等。

## 6. 确定待估房产的价格

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果(一般取其平均值)，作为比准价格，即为待估对象的评估单价或价格。

待估对象的修正价格公式如下：

待估房产市场价格=可比实例交易价格×(正常交易情况指数/可比实例交易情况指数)×(基准日价格指数/可比实例交易日价格指数)×(待估对象区位状况条件指

数/可比实例区位状况条件指数)×(待估对象实物状况条件指数/可比实例实物状况条件指数)

地下人防车位平时用途为汽车库，战时用途为二等人员掩蔽所、物资库等，本次评估值为 0。

## 2、设备类资产

采用重置成本法，确定电子设备的评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

### (1) 电子设备重置全价的确定

电子设备主要是传真打印一体机、笔记本电脑、电脑、点钞机、平板电脑、佳能G3810打印机、HP打印机、沙发、茶几、柜子、办公桌等小型设备，一般不需安装，并由供应商负责送货，其重置全价即是不含税购置价。

电子设备重置全价=设备购置价（不含税）

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定其购置价。

### (2) 电子设备的综合成新率

主要按年限成新率确定综合成新率。

### (3) 特殊情况的处理

对于部分已经停产或超过经济寿命年限的设备采用市场法进行评估，根据评估基准日二手市场交易价直接确定设备净价。

## ➤ 流动负债

流动负债包括应付账款、应交税费、应付职工薪酬和其他应付款等；以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2022 年 1 月 8 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

### (一)前期准备阶段

1、2022年1月，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划；

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对纳入评估范围资产进行详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路。

### (二)现场评估阶段

评估人员于2022年1月8日至2022年1月13日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要为资产基础法组。

(1)听取委托人及被评估单位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，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2)对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；对发现的问题协同企业做出调整。

(3)依据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4)评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(6)根据评估范围内资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

(7)对评估范围内的主要设备，对通用设备，主要通过市场调研和查询收集价格资料；

(8)对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### (三)评定估算、汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步

评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

#### (四)提交报告阶段

- 1、在上述工作基础上，起草评估报告，撰写评估说明，汇集整理评估工作底稿；
- 2、按评估机构内部报告审核制度履行审核程序并对评估报告进行修改、校正；
- 3、与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式资产评估报告。

### 九、评估假设

#### (一)基本假设

##### 1、交易假设

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。

##### 2、公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

##### 3、持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

##### 4、持续经营假设

即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，经营者负责并有能力担当责任，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法、持续地经营下去。

## (二)评估特殊性假设

1、评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、评估基准日后被评估单位的外部经济环境不变，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、评估基准日后被评估单位所处的行业环境保持目前的发展趋势；

4、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6、被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，其管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

本评估报告之评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股东全部权益价值于评估基准日的评估结果如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目           | 账面价值             | 评估价值             | 增减值           | 增值率%        |
|--------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| <b>流动资产</b>  | <b>818.92</b>    | <b>818.92</b>    | -             | -           |
| <b>非流动资产</b> | <b>12,179.10</b> | <b>13,127.88</b> | <b>948.78</b> | <b>7.79</b> |
| 其他：债权投资      | -                | -                | -             |             |
| 其他债权投资       | -                | -                | -             |             |
| 长期应收款        | -                | -                | -             |             |
| 长期股权投资       | -                | -                | -             |             |
| 其他权益工具       | -                | -                | -             |             |
| 其他非流动金融资产    | -                | -                | -             |             |
| 投资性房地产       | 7,278.98         | 7,965.38         | 686.40        | 9.43        |

大唐高鸿数据网络技术股份有限公司和大唐高鸿信息技术有限公司拟转让大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司项目所涉及大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司股东全部权益价值资产评估报告

| 项目                | 账面价值             | 评估价值             | 增减值           | 增值率%        |
|-------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| 固定资产              | 4,892.83         | 5,155.21         | 262.38        | 5.36        |
| 在建工程              | -                | -                | -             |             |
| 生产性生物资产           | -                | -                | -             |             |
| 油气资产              | -                | -                | -             |             |
| 使用权资产             | -                | -                | -             |             |
| 无形资产              | -                | -                | -             |             |
| 开发支出              | -                | -                | -             |             |
| 商誉                | -                | -                | -             |             |
| 长期待摊费用            | 7.29             | 7.29             | -             | -           |
| 递延所得税资产           | -                | -                | -             |             |
| 其他非流动资产           | -                | -                | -             |             |
| <b>资产总计</b>       | <b>12,998.02</b> | <b>13,946.80</b> | <b>948.78</b> | <b>7.30</b> |
| 流动负债              | 130.99           | 130.99           | -             | -           |
| 非流动负债             | -                | -                | -             |             |
| <b>负债合计</b>       | <b>130.99</b>    | <b>130.99</b>    | <b>-</b>      | <b>-</b>    |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>12,867.03</b> | <b>13,815.81</b> | <b>948.78</b> | <b>7.37</b> |

评估结论详细情况详见大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司《资产评估汇总表及明细表》。

在持续经营前提下，大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司经评估后股东全部权益价值于评估基准日 2021 年 12 月 31 日为 13,815.81 万元。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

## 十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 评估程序受到限制的情形

对无法进行现场勘察的地下管网、隐蔽工程，受评估条件的限制，评估人员通过核查相关工程合同、施工图纸、技术资料并向资产管理人员咨询进行核实。通过收集产权证明文件、购置凭证以及资产状况调查表等替代材料来进行确权以及调查了解资产的状况。

(三) 重大期后事项

无。

(四) 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

截止评估基准日，大唐科技大厦综合楼 1-3 层商铺已出租，租赁面积 5700.34 平方米，年租金为 1,200,000.00 元，租期为 2018.12.15--2029.5.14，承租方主要经营销售电子产品；4 层商铺已出租，租赁面积 4793.42 平方米，年租金为 1,574,338.40 元，租期为 2018.12.15--2023.12.14，承租方主要经营餐饮、休闲娱乐业务。

截止评估基准日，大唐科技大厦综合楼 2419、2420、2421 已出租，租赁面积 275.45 平方米，年租金 160,862.8 元，租赁期限 2021 年 2 月 1 至 2024 年 1 月 31 日。

除以上事项外，大唐高鸿济宁电子信息技术有限公司未向评估机构提供委估资产其他抵押、质押、担保、租赁、或有负债等事项。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估报告中评估基准日的各项资产及负债账面值是中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

(六) 其他需要说明的事项

1、本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

2、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

4、委托人、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

5、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，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结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

6、本报告对被评资产和相关债务所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

7、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

8、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

**资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。**

## **十二、资产评估报告的使用限制说明**

(一)本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途；

(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专业人员不承担责任；

(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资产评估报告的使用人；

(四)资产评估师的责任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。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)本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六)本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

### **十三、资产评估报告日**

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为 2022 年 1 月 25 日。

谨此报告！

(此页无正文)

法人代表： 张宏新

资产评估师： 邸雪筠

资产评估师： 宋香平

中资资产评估有限公司

2021年1月25日

## 资产评估报告附件

一、与评估目的相对应的经济行为文件

二、被评估单位专项审计报告

三、委托人和被评估单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托人和其他相关当事人的承诺函

六、签名资产评估师的承诺函

七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

八、资产评估机构法人营业执照副本

九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

十、资产评估委托合同