

本报告依据中国资产评估准则编制

大唐电信科技股份有限公司拟转让合同权益
涉及的研发楼认购协议部分权益价值

资产评估报告

国融兴华评报字〔2026〕第 020135 号
(共一册, 第一册)

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2026 年 9 月 4 日

地址: 北京市东城区安定门外大街 189 号宝景大厦 7 层

电话: 010-51667811 传真: 010-82253743 企业邮箱: grxh@grcpv.com

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202601457
合同编号:	国融兴华（2026）020054
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2026]第020135号
报告名称:	大唐电信科技股份有限公司拟转让合同权益涉及的研发楼认购协议部分权益价值资产评估报告
评估结论:	99,352,200.00元
评估报告日:	2026年09月04日
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	张艳华（资产评估师） 正式会员 编号: 23000126 赵新（资产评估师） 正式会员 编号: 15000101
张艳华、赵新已实名认证	
	
(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09月20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告	4
一、 委托人、产权持有单位和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	6
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	13
九、 评估假设	14
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	15
十二、 资产评估报告使用限制说明	18
十三、 资产评估报告日	19
十四、 资产评估机构和资产评估师签章	20
资产评估报告附件	21

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，本资产评估机构及其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。

三、本资产评估机构及其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、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、产权持有单位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。

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。

大唐电信科技股份有限公司 拟转让合同权益涉及的 研发楼认购协议部分权益价值 资产评估报告

国融兴华评报字〔2026〕第 020135 号

摘要

特别提示：本摘要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。

大唐电信科技股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，按照必要的评估程序，对大唐电信科技股份有限公司拟转让合同权益涉及的研发楼认购协议部分权益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：大唐电信科技股份有限公司拟转让与大唐电信(天津)科技产业园有限公司签订的研发楼认购协议权益，对该认购协议的部分权益价值进行评估，为资产转让事宜提供价值参考。

评估对象：大唐电信科技股份有限公司与大唐电信(天津)科技产业园有限公司签订的《研发楼认购协议》和《补充协议》之部分权益价值。

评估范围：大唐电信科技股份有限公司购买大唐电信(天津)科技产业园有限公司研发楼的《研发楼认购协议》和《补充协议》涉及的权益和协议所约定的标的资产。利息追索权与赔偿权不在本次评估范围。

评估基准日：2026 年 2 月 28 日

价值类型：市场价值

评估方法：对《研发楼的认购协议》项下涉及的未完成转移的资产—研发楼，采用市场法、收益法评估，并据此计算合同权益价值。

评估结论：

截至评估基准日,大唐电信与大唐电信(天津)科技产业园有限公司签订的《研发楼认购协议》部分权益价值的市场价值为 9,935.22 万元(金额大写:玖仟玖佰叁拾伍万贰仟贰佰元整)。

评估结论使用有效期:本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年,即自评估基准日 2026 年 2 月 28 日至 2027 年 2 月 27 日有效。

对资产评估结论产生影响的特别事项:

1.1 号研发楼的建筑面积以建设单位天津产业园提供的天津市勘察院《建设工程规划竣工测量技术报告(建筑工程)》的测绘结果为依据,测绘成果的建筑面积为 32,627.67 平方米。不动产登记建筑面积与此测绘成果如有差异,需根据实际面积调整评估结果。

2.假定大唐电信支付认购协议约定的未付款后,建设单位能够按照认购协议约定完成续建工作,并达到竣工验收和约定的交付标准。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

大唐电信科技股份有限公司
拟转让合同权益涉及的
研发楼认购协议部分权益价值
资产评估报告

国融兴华评报字〔2026〕第 020135 号

大唐电信科技股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对大唐电信科技股份有限公司拟转让合同权益在 2026 年 2 月 28 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

本次评估的委托人与拟转让合同的权益人均为大唐电信科技股份有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：大唐电信科技股份有限公司（以下或简称：“大唐电信”）

统一社会信用代码：91110000633709976B

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：北京市海淀区永嘉北路 6 号 5 幢

法定代表人：冉会娟

注册资本：130360.3541 万人民币

成立日期：1998 年 09 月 21 日

营业期限：长期

经营范围：制造电子及通信设备、移动电话机、仪器仪表、文化办公设备；第二类基础电信业务中的网络托管业务（比照增值电信业务管理）；物业管理；制造电子计算机软硬件及外部设备；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机系统集成；销售电子及通信设备、移动电话机、仪器仪表、文化办公设备、电子计算机软硬件及外部设备、光电缆、微电子器件、机械设备、电气设备、空调设备、通信基站机房节能设备、专业作业车辆；安装机械设备、电气设备、空调设备；通信及信息系统工程设计；信息服务；技术进出口；货物进出口；代理

进出口。

（二）合同权益履行义务人概况

企业名称：大唐电信(天津)科技产业园有限公司(以下或简称：“天津产业园”)

统一社会信用代码：911201166794059512

类型：有限责任公司

住所：天津空港经济区

法定代表人：欧阳国玉

注册资本：10000 万人民币

实收资本：10000 万人民币

成立日期：2008 年 08 月 21 日

营业期限：2008-08-21 至 2058-08-20

经营范围：房地产开发与经营;通信产品的生产、研发与销售;实业投资与投资管理;产业园的开发与场地租赁经营;物业管理及生产、生活配套设施服务(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)

（三）委托人与合同权益履行义务人之间的关系

委托人大唐电信科技股份有限公司持有大唐电信(天津)科技产业园有限公司 49.9%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

二、评估目的

大唐电信科技股份有限公司拟转让与大唐电信(天津)科技产业园有限公司签订的《研发楼认购协议》权益，对该认购协议的部分权益价值进行评估，为资产转让事宜提供价值参考。

本次评估依据的经济行为文件为：

大唐电信科技股份有限公司 2023 年 6 月 30 日党委会会议纪要（2023 年第 23 期），审议《关于大唐股份提升上市公司质量暨控参股企业清理退出项目立项的请示》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是大唐电信与大唐电信(天津)科技产业园有限公司签订的《研发楼认购协议》部分权益价值。

（二）评估范围

评估范围为大唐电信科技股份有限公司购买大唐电信（天津）科技产业园有限公司研发楼的《研发楼认购协议》和《补充协议》涉及的权益和协议所约定的标的资产。因合同违约形成的未支付利息追索权及其他赔偿请求权不在本次评估范围内。

（三）评估对象概况

1、《研发楼认购协议》的主要约定如下：

大唐电信购买大唐电信(天津)科技产业园有限公司开发的位于天津市保税区空港经济区西七道与航空路交口待建研发楼，建筑面积 32,000 平方米，协议约定每平方米价格为 5,518.6 元，总价款为 17,659.52 万元。协议约定销售方需于 2011 年 12 月 15 日前交付与大唐电信。交付时的建筑面积差异在 $\pm 3\%$ 以内的，单价不变，按照实际面积调整合同总价。

2、评估对象涉及的标的物—研发楼建设情况

研发楼位于天津市空港经济区西七道与航空路交口的大唐电信科技产业园内。根据委托人及大唐电信(天津)科技产业园有限公司相关人员介绍，该楼于 2015 年停工；经现场查勘，研发楼主体建筑完工，但工程尚未竣工验收；电梯及水、电、空调等安装工程尚未全部完工。

3、认购协议的付款和未付款履行情况

截至评估基准日，大唐电信科技股份有限公司已累计预付协议约定款项为 14,661.66 万元。建设单位天津产业园提供的测绘报告建筑面积为 32,627.67 平方米，按照合同约定的实际面积与合同单价测算，尚有 3,344.24 万元未支付。

4、评估对象涉及的标的资产—研发楼占地情况

建设单位已办理了园区所占土地使用权的《不动产权证书》，但研发楼单独占地面积未分割。土地使用权证号为“津（2021）保税区不动产权第 7055801”号，证载权利人为大唐电信（天津）科技产业园有限公司，宗地用途为工业用

地，土地性质是出让取得，宗地面积为 27,778 平方米，土地终止日期为 2058 年 11 月 24 日。

5、评估对象涉及的标的资产实体状态

由于建筑物已停工近 11 年，工程实体存在不同程度的风化及破损，缺乏维护保养，存在一定的实体性损耗；同时，由于土地有剩余年限的限制，建筑物的剩余使用及收益年限终止时间是土地使用期限的终止年，至 2058 年 11 月 24 日止。

6、评估范围内的资产不存在抵押、担保等他项权利。

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

（一）本报告评估基准日是 2026 年 2 月 28 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 2023 年 6 月 30 日党委会会议纪要（2023 年第 23 期），审议《关于大唐股份提升上市公司质量暨控参股企业清理退出项目立项的请示》。

（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）；

3. 《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）；

- 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修订）；
- 5.《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）；
- 6.《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）；
- 7.《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）；
- 8.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号发布，国务院令第732号修订）；
- 9.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号发布，国务院令第709号修订）；
- 10.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
- 11.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 12.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发〔1992〕36号）；
- 13.《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）；
- 14.《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）；
- 15.《关于印发<企业国有资产交易操作规则>的通知》（国资发产权规〔2025〕17号）；
- 16.《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）；
- 17.《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）；
- 18.《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）；
- 19.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 20.《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8号）；

21.《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）；

22.《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；

23.其他与资产评估有关的法律、法规等。

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 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.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号）。

（四）权属依据

- 1.国有土地使用证；
- 2.《研发楼认购协议》和《补充协议》；
- 3.《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；
- 4.其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1.全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2.中国人民银行公布的中长期国债利率；
- 3.企业与相关单位签订的工程承发包合同；

- 4.企业提供的购买研发楼付款进度统计资料及相关付款凭证；
- 5.《天津市土地管理条例》（2022年1月1日起施行）；
- 6.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 7.企业提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
- 8.评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 9.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 10.Wind系统、iFinD系统提供的相关行业统计数据；
- 11.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 2.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 3.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4.产权持有单位提供的资产评估申报明细表；
- 5.北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

评估对象为《研发楼认购协议》和《补充协议》之权益价值，该评估对象所涉及的标的资产位于天津市空港经济区大唐电信产业园，具体标的是1号研发楼地上部分。故本次评估的研发楼认购协议之权益市场价值相当于完成交易后标的资产于评估基准日的市场价值扣除购买方的未付款项。因此，评估中的评估方法运用，主要是指对标的资产（研发楼）的评估方法运用。

房地产评估的市场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。

房地产评估的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。

房地产评估的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）评估方法选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，本次评估选择市场法、收益法进行评估。评估方法选择理由如下：

市场法：评估对象所在区域房地产市场发育较为成熟，交易较为活跃，在市场上类似房地产交易实例较多，适宜采用市场法进行评估。

收益法：评估对象属于研发办公用房地产，可以通过出租的形式作为收益性房地产经营，类似房地产租赁市场较活跃，租金情况易于调查且未来的收益和风险可以预测，故适宜采用收益法进行评估。

假设开发法：基于合同权益评估的目的，按照协议约定，购买方支付全部购房款后，应取得的是完工房产，该房产用途已经规划审批，且主体已完工，无需再假设开发，故本项目评估中不适合采用假设开发法。

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。本项目未采用成本法，具体理由如下：

①本评估报告的评估对象是“合同权益价值”，评估对象并不是在建工程。

合同权益价值=购房合同约定的大唐电信权利价值-大唐电信未付购房款

合同权益价值即完工状态下大唐电信(天津)科技产业园有限公司一号楼完工状态下的市场价值(即购房合同约定的全部权益价值)扣除大唐电信的未付款，而在建工程的重置成本并不是本项目的评估对象。

②办公类房地产市场价格主要取决于市场供求关系而非成本价格，故采用市场法和收益法确定完工状态下房地产的价格，以衡量购房合同中约定的大唐电信的全部合同权益价值。而成本法仅反映其建造成本，于产品的市场供求关系无关，因此不宜采用成本法进行评估。

③由于评估人员未充分取得评估对象所在项目的施工建设资料，无法履行成本法评估的基本程序，如：由于监理报告及施工记录的缺失，其部分分部分项工程无法确定已完工节点；工程预结算及工程图纸的缺失，也无法核实已完工程

量,重置成本无法合理量化。根据《资产评估执业准则——资产评估程序》第六条:执行资产评估业务,因法律法规规定、客观条件限制,无法或者不能完全履行资产评估基本程序,无法通过其他措施弥补程序缺失,对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度的,不得出具资产评估报告。

(三) 评估技术思路

市场法:

市场法,是将评估对象与近期同一供需圈的同类或类似房地产交易实例进行比较,对可比实例的已知价格作适当修正,进而估算出评估对象的客观合理价格或价值的方法。

采用市场法评估不动产时,应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值,分为区位状况修正、实物状况修正和权益状况修正。

市场法基本公式为:

房地产评估价值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

不动产状况修正系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

收益法:

收益法,系通过估算评估对象的未来预期收益,采用适当的折现率折算成现值并累加求和,得出评估对象价值或价格的方法。

收益法基本公式为:

收益法评估价值=收益期内净收益折现值+期末土地或建筑物剩余价值

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^i} + P$$

式中:

V——房地产评估价值;

A_i ——第*i*年的租金净收益;

(年租金净收益=年有效毛收入—年客观运营费用)

R——折现率；

t——未来可获收益的年限；

P——收益期结束后土地或建筑物剩余价值。

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，本次评估主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托、评估准备

接受委托后，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、义务等达成一致，订立资产评估委托合同；编制资产评估计划，拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（二）现场调查、收集评估资料

此次评估业务按照评估程序准则和其他相关规定的要求，对评估对象涉及的资产和负债进行了清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了尽职调查。

1.指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，并准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2.根据资产评估业务的情况，对购买协议涉及的标的物（研发楼）选择询问、访谈、现场勘查、市场调查等适当的方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3.根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

（三）评定估算形成评估结论

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况对收集的评估资料进行了分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集等情况，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；对各类资产的测算结果进行分析汇总，形成了合理评估结论。

（四）编制和提交评估报告

在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。完成内部审核程序后，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同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通情况进行合理调整后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.公开市场假设，即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做出理智的判断；

2.交易假设，即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；

3.持续使用假设，即假设待评估资产按其现行用途和正常使用方式，在经济寿命年限内持续使用下去，无重大外部因素影响其持续使用。

（二）一般假设

1.假设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；

2.假设评估基准日后有关利率、汇率、赋税基准及税率、以及政策性征收费用等不发生重大变化；

3.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1.假设委托人及产权持有单位所提供的企业经营基础资料、财务资料、产权资料及其他相关材料均真实、有效；

2.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

3.购买协议涉及的标的物（研发楼）属于在建工程，其《建筑工程施工许可证》等当时的审批文件已失效，根据对建设单位（大唐电信(天津)科技产业园有

限公司)的访谈了解,该类工程的相关许可文件在达到再次开工条件时可以更新,评估中未考虑可能存在的建设主管部门给予的处罚,未考虑不予办理新的工程许可文件而导致的后果;

4.假设评估范围内的资产真实、完整,不存在产权瑕疵,不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜,不存在其他限制交易事项。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,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将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

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序,对大唐电信拟转让合同权益涉及的研发楼认购协议权益的市场价值进行了评估。本次评估对认购协议涉及的标的物采用了市场法、收益法评估,评估结论根据以上评估工作得出,评估结果如下:

截至评估基准日,大唐电信与大唐电信(天津)科技产业园有限公司签订的《研发楼认购协议》部分权益价值的市场价值为9,935.22万元(金额大写:玖仟玖佰叁拾伍万贰仟贰佰元整)。

本评估结论不含因合同违约形成的未支付利息追索权及其他赔偿请求权的价值,未考虑买卖双方交易过程中的其他税费对评估价值的影响。

评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年,即自评估基准日 2026 年 2 月 28 日至 2027 年 2 月 27 日有效。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一) 利用或引用外部报告情况

本资产评估报告引用了天津市勘察院《建设工程规划竣工测量技术报告(建筑工程)》的测绘结果为依据,该报告对 1 号终端制造楼地上部分的测绘结果为 32,627.67 平方米。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、1 号研发楼的建筑面积以建设单位天津产业园提供的天津市勘察院《建设工程规划竣工测量技术报告(建筑工程)》的测绘结果为依据,测绘成果的建筑

面积为 32,627.67 平方米。不动产登记的建筑面积与此测绘成果如有差异，需根据实际面积调整评估结果。

2、购买协议的权利与义务履行情况

购买协议约定的总价款为 17,659.52 万元，对应的建筑面积为 32,000 平方米，协议约定交付时的建筑面积差异在 $\pm 3\%$ 以内的，单价不变，按照实际面积调整合同总价。截至评估基准日，大唐电信已累计付款为 14,661.66 万元，按照原合同约定的建筑面积测算，大唐电信尚未支付金额合计 2,997.86 万元。

依据天津产业园提供的天津市勘察院《建设工程规划竣工测量技术报告》，建筑面积为 32,627.67 平方米，按照协议约定每平方米价格为 5,518.6 元计算，合同总价应为 18,005.90 万元，未付款金额应为 3,344.24 万元。

合同约定建筑 面积（平米）	测绘成果 （平方米）	测绘面积与 合同面积差 异（平米）	合同约定单价 （元/平米）	变动后合同 总价（万 元）	已付合同 价款（万 元）	未付合同 价款 （万元）
32,000.00	32,627.67	627.67	5,518.60	18,005.90	14,661.66	3,344.24

3、购买协议涉及的标的资产—1 号研发楼建设进度

建设单位（大唐电信(天津)科技产业园有限公司）未提供竣工时点的工程监理报告以及施工进度报告，评估人员现场查勘，研发楼建设仅主体完工，但未进行竣工验收。

4、假定大唐电信支付认购协议约定的未付款后，建设单位（大唐电信(天津)科技产业园有限公司）能够按照认购协议约定完成续建工作，并达到竣工验收和约定的交付标准。

由于委托人和建设单位均未提供完工状态下的建设标准，认购协议也没有明确约定建成后的建设标准，本次评估以毛坯标准交付，公共区域为简装标准实施为假设前提。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

1、研发楼的工程预（结）算资料，建设单位（大唐电信(天津)科技产业园有限公司）无法提供，考虑该工程的用途为办公，采用的评估方法为市场法和收益法，根据现场查勘和访谈，评估人员认为不会对评估结论有明显影响。

2、研发楼主体虽然已完工，但尚未进行竣工验收，未对该工程的质量以及相关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。

3、未能取得工程监理资料，工程的完工进度，由于水、电、消防、通风等工程管网的特殊性，评估人员通过现场查勘、访谈结果判断，各分项工程的主管线已施工、敷设，穿线及末端点位均未施工。

4、土地使用权证载面积 27,778.00 平方米，是 5 幢楼的总占地面积，研发楼的单独占地面积尚未分割，评估过程中利用的研发楼占地面积数量是根据图纸中研发楼建筑面积与总建筑面积的比值，计算研发楼的占地面积。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

大唐电信(天津)科技产业园有限公司未提供相关资料。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

根据建设单位提供的信息，截至本次评估基准日，在建工程不存在抵押、担保等情况。

（七）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

委托人及合同义务履行人未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（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

本次资产评估对应的经济行为中，评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1、本评估报告假设大唐电信《研发楼认购协议》（合同编号：DTTP2011054）中涉及的研发楼能够在合理的工期内正常交付使用。

2、根据产权人的意见及评估合同约定，本次转让合同权益，大唐电信保留对违约金和利息补偿的追索权益，该项追索权不随主合同权益一起转移。故本次评估未考虑该项合同条款对合同权益的价值影响。

3、根据《研发楼认购协议》（编号：DTTP2011054）约定，大唐电信有权要求大唐电信（天津）科技产业园有限公司（甲方）按《研发楼认购协议》（合同编号：DTTP2011054）第二条的价格、财务成本及适当利润之和回购研发楼，其中财务成本及适当利润按年 15% 计算。

根据评估委托合同约定，本报告仅评估该协议正常履行项下的主权益价值，不包括因违约产生的违约金、利息及其他追索赔偿类权益。

4、截止评估报告出具日，本报告中的大唐电信(天津)科技产业园有限公司已更名为天津华达盛业产业园运营管理有限公司。

（十）本次评估以委托人及产权持有单位提供的与评估相关的资料真实、合法、完整为前提；委托人及产权持有单位对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。

（十一）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，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对资产评估对象的法律权属提供保证。

（十二）资产评估人员建（构）筑物等实物资产的现场勘察，按常规仅限于观察，了解使用状况与保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难以接触到的部位。我们不具备专业鉴定能力，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，本次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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十三）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(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;

(五) 本资产评估报告由承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用; 资产评估报告如需按照国家现行规定提交相关部门进行核准或备案, 则在取得批复后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

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 9 月 4 日。

十四、资产评估机构和资产评估师签章

法定代表人: 

资产评估师: 赵新



资产评估师: 张艳华



北京国融兴华资产评估有限责任公司

