

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大位数据科技（广东）集团股份有限公司  
拟转让资产所涉及的部分无形资产  
（地都地块）市场价值

# 资产评估报告

卓信大华评报字(2025)第 1005 号  
(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二五年一月二十二日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111030005202500077
合同编号:	2025-HT0190
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	卓信大华评报字(2025)第1005号
报告名称:	大位数据科技(广东)集团股份有限公司拟转让资产所涉及的部分无形资产(地都地块)市场价价值资产评估报告
评估结论:	103,222,900.00元
评估报告日:	2025年01月22日
评估机构名称:	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员:	黄相宽 (资产评估师) 正式会员 编号: 11220210 李法强 (资产评估师) 正式会员 编号: 11180095
黄相宽、李法强已实名认可	
	
(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: 2025年01月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

# 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、产权持有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 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	7
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 .....	12
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明 .....	15
十二、评估报告使用限制说明 .....	17
十三、评估报告日 .....	18
资产评估报告附件 .....	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。

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、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；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。

## 大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产 所涉及的部分无形资产（地都地块）市场价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受大位数据科技（广东）集团股份有限公司的委托，对大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产所涉及的部分无形资产（地都地块）市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据《大位数据科技（广东）集团股份有限公司总经理会议纪要》（【2025】012100号），大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产。本次评估目的是对大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产之事宜所涉及的部分无形资产（地都地块）在评估基准日2024年12月31日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人所指定应用于本次经济行为所涉及的部分无形资产（地都地块）市场价值；评估范围为大位数据科技（广东）集团股份有限公司申报的土地使用权。截至评估基准日，土地使用权账面原值61,475,300.00元、账面净值46,721,228.00元。纳入评估范围的资产具体内容以委托人提供的资产评估申报表为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024年12月31日。

评估方法：市场比较法、基准地价修正法。

评估结论：在评估假设及限定条件成立的前提下，大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产账面价值4,672.12万元，评估价值10,322.29万元，评估增值5,650.17万元，增值率120.93%。



评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

# 大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产 所涉及的部分无形资产（地都地块）市场价值 资产评估报告正文

卓信大华评报字(2025)第 1005 号

大位数据科技（广东）集团股份有限公司：

北京卓信大华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，采用市场比较法、基准地价修正法，按照必要的评估程序，对大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产涉及的部分无形资产（地都地块）在 2024 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及产权持有人均为大位数据科技（广东）集团股份有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

### （一）委托人暨产权持有人

企业名称：大位数据科技（广东）集团股份有限公司  
法定住所：广东省揭阳市新兴东二路 1 号  
法定代表人：张微  
注册资本：人民币 147846.989 万元  
企业性质：其他股份有限公司（上市）

大位数据科技（广东）集团股份有限公司（以下简称“大位科技”）于 1997 年 12 月 25 日成立，目前已取得揭阳市市场监督管理局核发的营业执照，统一社



会信用代码为 91445200617431652Y，初始注册资本 12,000.00 万元；营业期限：长期。2001 年 5 月 28 日，公司经中国证券监督管理委员会证监发行（2001）33 号文的核准，在上海证券交易所向社会公开发行人民币普通股股票 4,000.00 万股，每股面值 1.00 元。“大位科技”的股票于 2001 年 6 月 12 日在上海证券交易所上市交易。

经营范围：一般项目：互联网数据服务；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；储能技术服务；太阳能热利用装备销售；新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；云计算装备技术服务；云计算设备制造；信息系统集成服务；软件开发；国内贸易代理。（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）许可项目：第一类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

## （二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

## 二、评估目的

根据《大位数据科技（广东）集团股份有限公司总经理会议纪要》（【2025】012100 号），大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产。本次评估目的是对大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产之事宜涉及的部分无形资产（地都地块）在评估基准日 2024 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及的部分无形资

产（地都地块）市场价值。

本次评估范围为大位数据科技（广东）集团股份有限公司申报的土地使用权。截至评估基准日，土地使用权账面原值 61,475,300.00 元、账面净值 46,721,228.00 元。纳入评估范围的资产具体内容以委托人提供的资产评估申报表为准。

资产权属、经济物理状况：

纳入评估范围的土地使用权共计 1 项，土地用途为“仓储用地”、土地性质为“国有出让”，宗地位于广东省揭阳市空港经济区地都镇青年场，证载面积 151,120.60 平方米，土地使用权终止日期 2063 年 1 月 7 日，地上无建筑物。

土地使用权已办理相应产权证，2024 年 11 月广东榕泰实业股份有限公司更名为大位数据科技（广东）集团股份有限公司，截止评估基准日已完成相关工商登记等备案手续，并取得了揭阳市市场监督管理局换发的《营业执照》。本次评估相关的国有土地使用权证暂未完成换发，土地使用权人仍列示为广东榕泰实业股份有限公司。

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施转让资产之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估产权持有人未申报表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定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。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 12 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末等因素确定。

## 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

### （一）经济行为依据

1、《大位数据科技（广东）集团股份有限公司总经理会议纪要》（【2025】012100 号）。

### （二）主要法律、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）

3、《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，自 2020 年 3 月 1 日起施行）；

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第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5、《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第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

- 7、财政部令第 97 号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 8、财政部令第 33 号《企业会计准则—基本准则》、财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》；
- 9、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》；
- 10、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30 号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35 号《资产评估执业准则—资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35 号《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36 号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37 号《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 7、中评协【2017】33 号《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 8、中评协【2017】38 号《资产评估执业准则—不动产》；
- 9、中评协【2017】46 号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 10、中评协【2017】47 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、中评协【2017】48 号《资产评估对象法律权属指导意见》。

### （四）权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、产权持有人提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

### （五）取价依据

- 1、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 3、财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

4、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；

5、评估基准日房地产市场交易案例资料；

6、中国土地市场网相关资料；

7、评估基准日土地市场交易案例资料；

8、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### （六）其他参考依据

1、产权持有人提供的资产评估申报明细表；

2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；

3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；

4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

5、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

6、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

7、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

8、其它与评估有关的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

收益法，是指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。

市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估方法的总称。

成本法是指在评估资产时首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

## （二）评估方法适用性分析

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对土地使用权采用市场比较法、基准地价修正法进行评估。

## （三）评估过程

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法和成本逼近法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，根据产权持有人提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选用市场比较法和基准地价系数修正法评估。

### 1、市场比较法评估：

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

### 2、基准地价系数修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比

较，对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式如下：

$$P=P_{1b} \times (1+\sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地土地使用权价值；

$P_{1b}$ —土地所在城区某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

$K_j$ —评估基准日与基准地价估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

#### （四）评估结论的确定

通过上述评估思路，通过上述评估思路，本次采用市场比较法、基准地价修正法，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

### 八、评估程序实施过程和情况

（一）委托人为实现资产转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对本次经济行为涉及的土地使用权价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

（二）按照《资产评估执业准则—资产评估程序》的规定，向产权持有人提供资产评估所需申报资料，指导产权持有人清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、核对、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经

济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

（三）按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

（四）评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

### （一）一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设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。

3、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。



## （二）特殊假设

- 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、假设和产权持有人相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
- 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。
- 4、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

## 十、评估结论

在实施了上述不同评估方法和程序后，对委托人应用于拟转让资产涉及的部分无形资产（地都地块）在 2024 年 12 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

### （一）市场比较法

通过市场比较法评估，大位数据科技（广东）集团股份有限公司申报纳入评估范围的无形资产账面价值总计 4,672.12 万元，评估价值 10,322.29 万元，评估增值 5,650.17 万元，增值率 120.93%。

### （二）基准地价系数修正法

通过基准地价系数修正法评估，大位数据科技（广东）集团股份有限公司申报纳入评估范围的无形资产账面价值总计 4,672.12 万元，评估价值 6,773.53 万元，评估增值 2,101.41 万元，增值率 44.98%。

### （三）评估方法结果的分析选取

本次“揭府国用（2014）第 008 号”仓储用地土地使用权采用市场比较法的评估值为 10,322.29 万元，采用基准地价系数修正法的评估值为 6,773.53 万元，两种方法评估结果差异率为 52.39%。

考虑到市场比较法和基准地价系数修正法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，考虑市场比较法较能体现该地区客观市场公允价值，因此本次评估以市场比较法评估结果作为最终评估结论。

大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产涉及的部分无形资产（地都地块）评估价值为 10,322.29 万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

## 十一、特别事项说明

### （一）利用或引用外部报告情况

本次评估未利用或引用外部报告情况。

### （二）权属瑕疵事项

2024 年 11 月广东榕泰实业股份有限公司更名为大位数据科技（广东）集团股份有限公司，截止评估基准日已完成相关工商登记等备案手续，并取得了揭阳市市场监督管理局换发的《营业执照》。本次评估相关的国有土地使用权证暂未完成换发，土地使用权人仍列示为广东榕泰实业股份有限公司。

（三）评估程序受到限制情况说明

本次评估中评估程序的执行未受到限制。

（四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项说明

本次评估的土地使用权不存在抵押、担保事项，也不涉及或有负债（或有资产）事项。

（五）期后重大事项

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有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。

（六）对委托人和产权持有人可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有人未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（七）本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（八）本次评估结论是对大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产之事宜所涉及的部分无形资产（地都地块）市场价值的公允反映，具体经济行为的实现应考虑相关法律法规的限制。

（九）本评估结论不包含增值税且未考虑评估对象评估增减值所引起的税

收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（十）在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

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、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

（二）资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

（三）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。

（四）资产评估报告如需按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。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（六）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 1 月 22 日。

资产评估师：**黄相宽**（黄相宽）



资产评估师：**李法强**（李法强）



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二五年一月二十二日



（本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效）

## 资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人暨产权持有人法人营业执照复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人暨产权持有人的承诺函；
- 附件五、签字资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京卓信大华资产评估有限公司单位会员证书复印件；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格文件复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司评估师执业会员证书复印件；
- 附件十、资产评估委托合同；
- 附件十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

# 附件

北京卓信大华资产评估有限公司

# 大位数据科技（广东）集团股份有限公司

## 总经理会议纪要

[2025]012100 号

一、会议召开的日期：2025 年 1 月 21 日

会议召开的地点：公司会议室

主 持 人：张 微

二、出席会议的人员：肖健、张微、夏春媛、周 纯、李 晶

2025 年 1 月 21 日上午，大位数据科技（广东）集团股份有限公司（以下简称“公司”）召开总经理工作会议，会议纪要如下：

因公司拟将位于揭阳空港经济区地都镇青年场的中华人民共和国境内【粤（2024）揭阳市不动产权第 0098245 号】的土地使用权出售，为确定相关资产价值，公司聘请北京卓信大华资产评估有限公司以 2024 年 12 月 31 日为基准日对以上事项进行评估并出具评估报告。

上述经济行为的实现最终按照《公司章程》规定的制度执行，本次评估为上述经济行为提供决策依据。

大位数据科技（广东）集团股份有限公司

2025 年 1 月 21 日







# 营业执照

统一社会信用代码  
91445200617431652Y



扫描二维码及“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

(副本)(1-1)



名称 大位数据科技(广东)集团股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 张微

经营范围

一般项目：互联网数据服务；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；储能技术服务；太阳能热利用装备销售；新兴能源技术研发；技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；云计算装备技术服务；云计算设备制造；信息系统集成服务；软件开发；国内贸易代理。（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）许可项目：第一类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 人民币壹拾肆亿柒仟捌佰肆拾陆万玖仟捌佰玖拾元

成立日期 1997年12月25日

住所 广东省揭阳市新兴东二路1号



登记机关

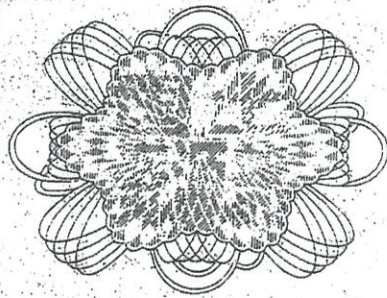
2024

年11月22日

揭府 国用 (2014 ) 第008 号

土地使用权人	广东榕泰实业股份有限公司		
座 落	揭阳空港经济区地都镇青年场		
地 号	14008	图 号	
地类 (用途)	仓储用地	取得价格	元
使用权类型	出让用地	终止日期	2063-1-7
使用权面积	151120.6 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	151120.6 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记 事

因有土地...  
使用证...  
国有土地...  
使用证...  
国有土地...  
使用证...

登记机关

证书监制机关



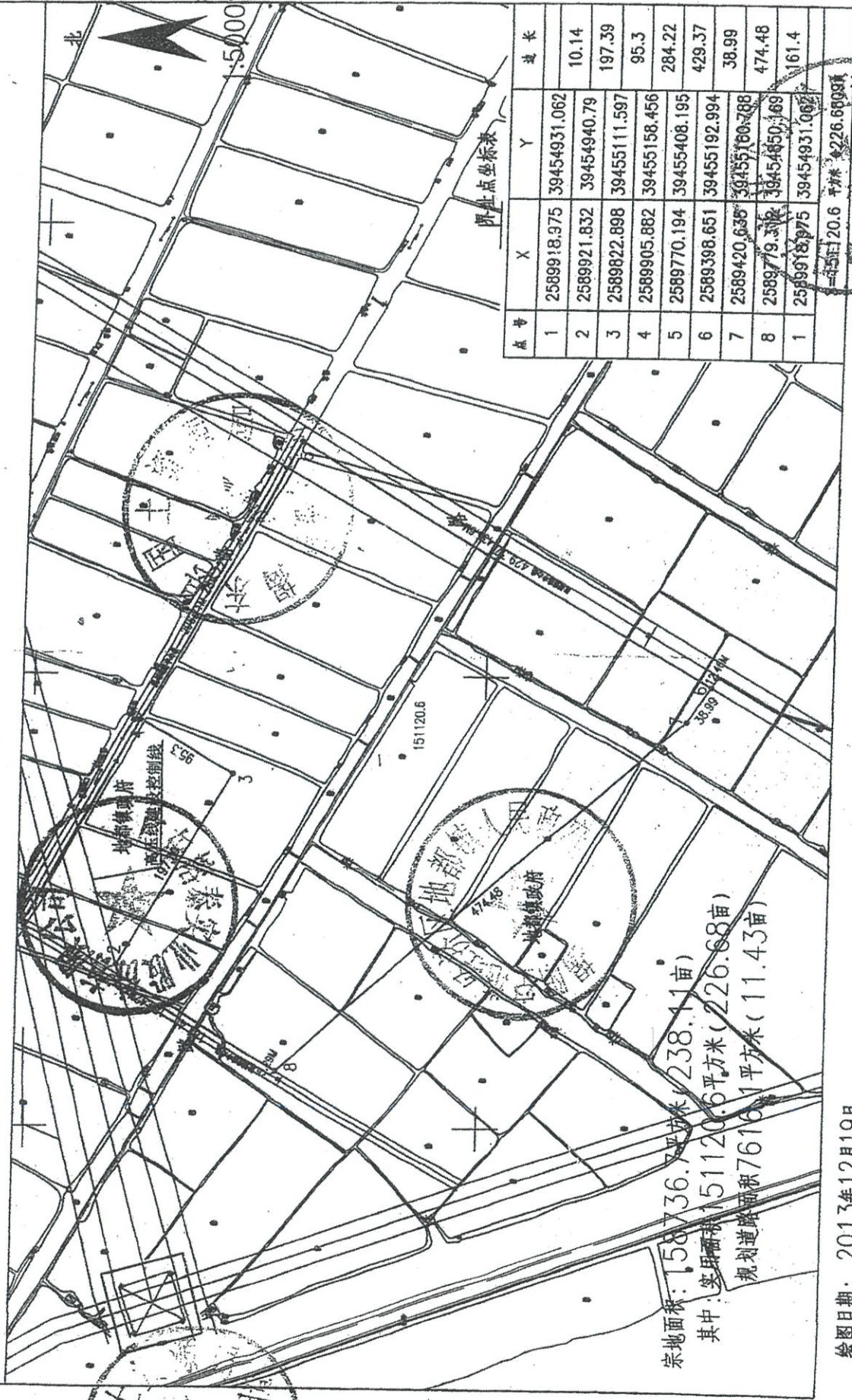
No. 015220935

# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

权利人: 广东海泰实业股份有限公司

地籍图号: 2588.80-39454.00



宗地面积: 158736.7平方米(238.11亩)  
 其中: 实际面积 151120.6平方米(226.68亩)  
 规划道路面积 7616.1平方米(11.43亩)

绘图日期: 2013年12月19日

审核日期: 2013年12月19日

图页: 441200035  
 审核员: 441200033



# 宗地图

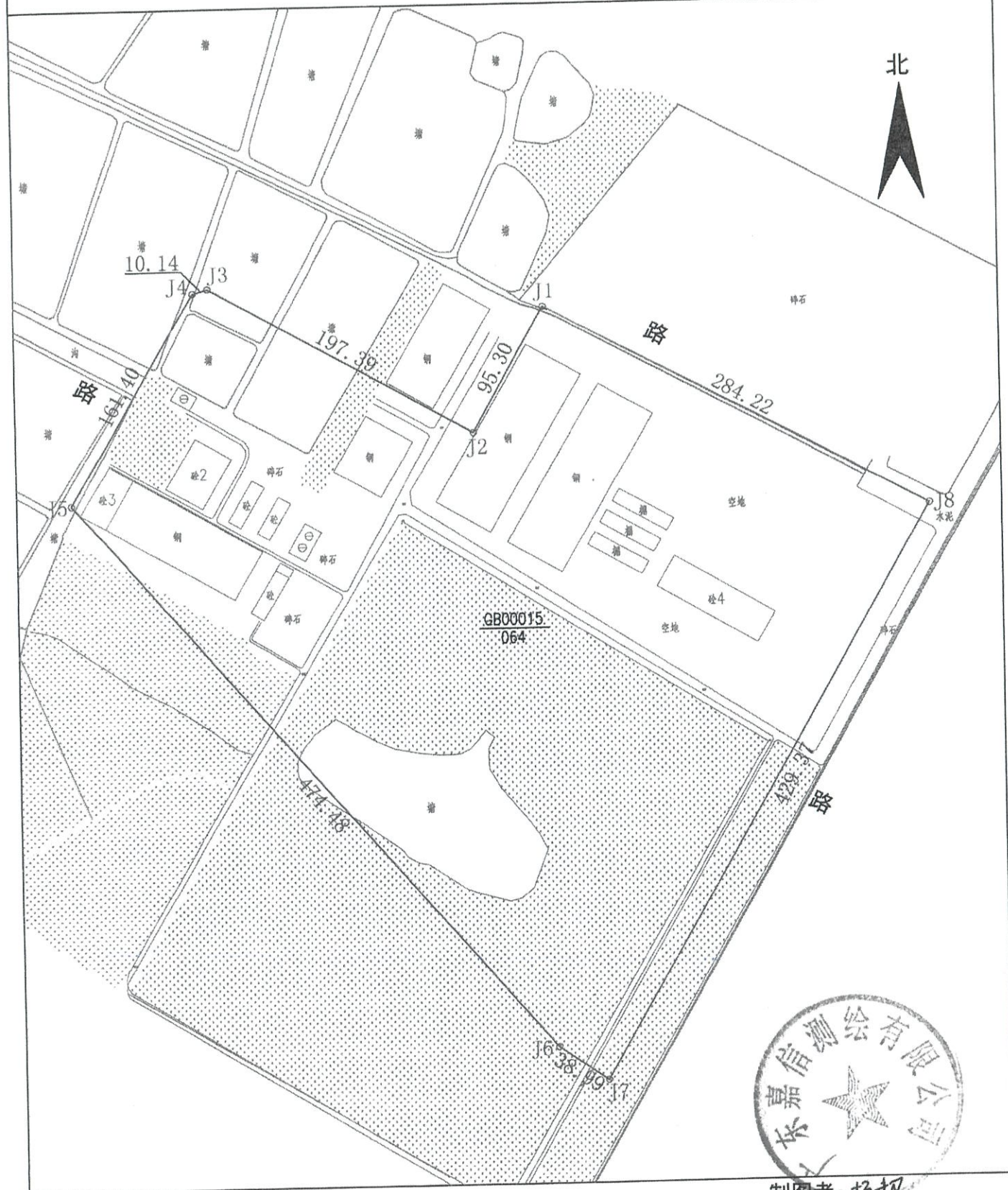
单位: m<sup>2</sup>

宗地代码: 445202018024GB00015

土地权利人: 广东榕泰实业股份有限公司

所在图幅号: 2589.50-455.00

宗地面积: 151120.60



2018年03月解析法测绘界址点  
制图日期: 2018年03月22日  
审图日期: 2018年03月22日

1: 3500

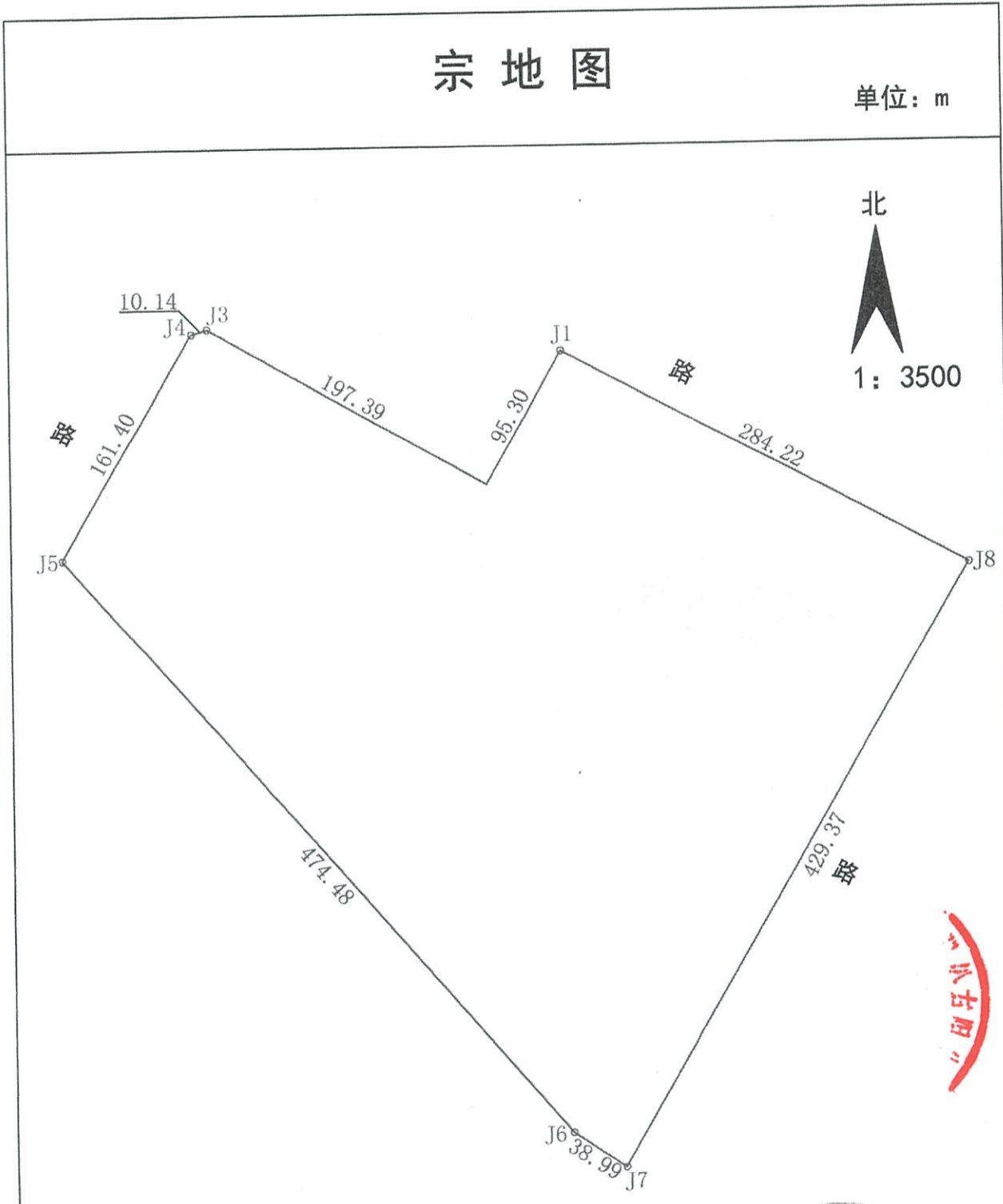


制图者: 杨超

审核者: [Signature]

# 宗地图

单位：m



注：本宗地用地总面积151120.60m<sup>2</sup>（折226.68亩）。

制图者	杨超	审核者		制图日期（盖章）	2018年03月22日
-----	----	-----	--	----------	-------------

注：本宗地界址点、界址线、界址点号用红色表示。

## 委托人暨产权持有人 承诺函

北京卓信大华资产评估有限公司：

因我公司拟转让资产事宜委托你公司对该经济行为涉及的部分无形资产（地都地块）市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、根据本次评估的特定目的，合理使用资产评估报告书，对于因未正确使用报告而产生的任何负面影响自行承担责任；
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关事项说明揭示充分；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 5、不干预评估工作。

委托人暨产权持有人（盖章）：大位数据科技（广东）集团股份有限公司



负责人（签字）：



2025 年 / 月 22 日

## 资产评估师承诺函

大位数据科技（广东）集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施资产转让行为所涉及的部分无形资产（地都地块）市场价值，以2024年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：  （黄相宽）

资产评估师：  （李法强）

2025年1月22日





# 单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 11030005

设立备案机关: 北京市财政局

设立公函编号: 京财协[2002]2249号

设立公函日期: 2002年11月15日



扫码查看详细信息

机构名称: 北京卓信大华资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91110108746100470L

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 林梅

注册资本: 500.00 万元

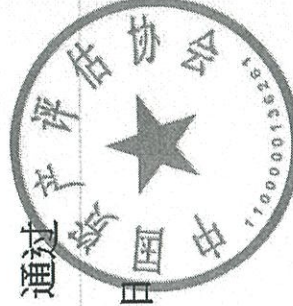
办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

成立日期: 2003年01月02日

资产评估师数: 50人

年检信息: 通过

有效期: 2025年04月30日





首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm5600001/2021-00305243	分类	审计与评估机构;监管对象
发布机构	证监会	发布日期	2020年11月03日
名称	从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)		
文号		主题词	

### 从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)



【打印】

【关闭窗口】

链接: 中国政府网

行业相关网站

政府网站年度报表

主办单位: 中国证券监督管理委员会 版权所有: 中国证券监督管理委员会

网站标识码: bm5600001 京ICP备 05035542号 京公网安备 11040102700080号

联系我们 | 法律声明 |



### 从事证券服务业务资产评估机构名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA001W1Y48	2020-11-03
22	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020-11-03
24	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03



# 营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91110108746100470L



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 北京卓信大华资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 林梅

注册资本 500万元  
成立日期 2003年01月02日  
住所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼10层1001室

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。)



登记机关

2024年01月30日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

## 评估人员名单

项目负责人：黄相宽

资产评估师

项目负责人：李法强

资产评估师

其他评估人员：王子健



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11220210

会员姓名：黄相宽

证件号码：130425\*\*\*\*\*2

所在机构：北京卓信大华资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-27）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

黄相宽



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11180095

会员姓名：李法强

证件号码：410721\*\*\*\*\*2

所在机构：北京卓信大华资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-27）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

李法强



(有效期至 2025-04-30 日止)

合同编号：2025-HT0190

非涉密

大位数据科技（广东）集团股份  
有限公司

和

北京卓信大华资产评估有限公司

---

资产评估委托合同



## 委托人

名称：大位数据科技（广东）集团股份有限公司

住所：广东省揭阳市新兴东二路1号

联系人：张 微

联系方式：0663-3568053

## 资产评估机构

名称：北京卓信大华资产评估有限公司

住所：北京海淀区西四环中路16号院7号楼12层

联系人：林 梅

联系方式：010-58350098

经双方协商，达成以下约定：

### 一、业务事项

1、评估目的：对大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟转让资产之事宜所涉及的部分无形资产（地都地块）在评估基准日2024年12月31日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

2、评估对象和评估范围：评估对象为委托人所指定应用于本次经济行为所涉及的部分无形资产（地都地块）市场价值；评估范围为大位数据科技（广东）集团股份有限公司申报的土地使用权，评估范围的具体内容以大位数据科技（广东）集团股份有限公司提供的资产评估申报表为准。

3、涉密情况：本项目不涉及国家秘密。

4、评估基准日：2024年12月31日。

5、评估报告出具数量：评估机构向委托人出具的评估报告书一式4份，由委托人按规定用途分发、使用。

6、评估报告提交期限和方式：完成现场勘查工作，被评估单位及委托人提供评估所需资料齐全、报告初稿经审核通过后，于15个工作日内出具评估报告书，并以特快专递方式提交。



## 二、 评估报告使用范围

1、资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、委托人或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目的、用途使用资产评估报告。

3、资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反上述约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、 委托人和资产评估机构的权利和义务

### （一） 委托人的权利和义务

1、委托人应当为资产评估机构及资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；

3、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

### （二） 资产评估机构的权利和义务

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2、委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同，并按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同，并按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

#### 四、资产评估服务收费

1、根据评估项目具体情况，经双方协商确定。

3、收取方式：委托人（付款方）应按评估机构提供的账户信息，在评估人员进场前预付上述费用的 50%；其余 50%在评估机构提交报告时五个工作日内一次付清。

4、收款账户信息：

单位名称：北京卓信大华资产评估有限公司

开户行账号：中信银行股份有限公司北京五棵松支行

8110701013902323164

银行行号：302100011831

5、评估机构在评估工作过程中，如遇到委托人存在本合同约定之外的实际情况，导致工作量增加、工作时间延长，委托人应相应增加评估费用。

6、上述费用包括评估服务费和相关差旅费用。

## 五、 评估合同有效期

- 1、 本评估合同一式肆份，委托人和评估机构各持贰份，具有同等法律效力。
- 2、 本评估合同自双方签订之日起生效，并在约定事项全部完成日之后失效。

## 六、 资产委托合同约定事项的变更、中止

1、 资产评估委托合同订立后，发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构与委托人应订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

2、 由于出现不可预见的情况，影响评估工作按时完成，或需提前出具报告，均应及时通知对方，经协商确定约定变更事项，并签订补充协议。

3、 如本项目因委托人原因中途停止，预收的评估费用不予退还。

4、 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，评估机构可以中止履行资产评估委托合同；当相关限制无法排除时，评估机构可以解除合同。解除合同后的评估服务费，按原合同金额与实际工作量的比例计算后，协商确定。

## 七、 违约责任和争议解决

1、 委托人和评估机构因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

2、 合同签订双方发生争议事项，应由双方协商解决，经协商不能解决时，可向资产评估机构所在地人民法院提起诉讼。

3、 双方任何一方出现违约事项，致使另一方蒙受损失时，应由违约方承担赔偿责任及其他责任。

（本页以下无正文）

(本页为签字页)

委托人:

大位数据科技(广东)集团股份  
有限公司



代表: (签字)



时间: 二〇二五年 一月 日

地点: 中国广东

资产评估机构

北京卓信大华资产评估有限公司



代表: (签字)

时间: 二〇二五年 一月 日

地点: 中国北京

## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

土地使用权评估增值主要原因：

由于当地政府以招商引资为目的，待估宗地原始取得成本较低，随着经济发展较快，土地市场价格也随之上涨，因此待估宗地评估增值较大。

**大位数据科技（广东）集团股份有限公司  
资产评估汇总及明细表**

北京卓信大华资产评估有限公司

# 资产评估结果汇总表

表1-1

评估基准日：2024年12月31日

产权持有人名称：大位数据科技（广东）集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值		评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A	
流动资产					
1 非流动资产					
2 债权投资	4,672.12	10,322.29	5,650.17	120.93	
3 其他债权投资	-	-	-	-	-
4 长期应收款	-	-	-	-	-
5 长期股权投资	-	-	-	-	-
6 其他权益工具投资	-	-	-	-	-
7 其他非流动金融资产	-	-	-	-	-
8 投资性房地产	-	-	-	-	-
9 固定资产	-	-	-	-	-
10 在建工程	-	-	-	-	-
11 生产性生物资产	-	-	-	-	-
12 油气资产	-	-	-	-	-
13 使用权资产	-	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-	-
15 开发支出	4,672.12	10,322.29	5,650.17	120.93	
16 商誉	-	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-	-
20 资产总计	4,672.12	10,322.29	5,650.17	120.93	
21					



评估机构：北京卓信大学资产评估有限公司

# 资产评估结果汇总表

表1-2

评估基准日：2024年12月31日

产权持有人名称：大位数据科技（广东）集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值		评估价值	增值额	增值率%
	A	B			
流动资产	1	-	-	-	-
非流动资产	2	46,721,228.00	103,222,900.00	56,501,672.00	120.93
债权投资	3	-	-	-	-
其他债权投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
其他权益工具投资	7	-	-	-	-
其他非流动金融资产	8	-	-	-	-
投资性房地产	9	-	-	-	-
固定资产	10	-	-	-	-
在建工程	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
使用权资产	14	-	-	-	-
无形资产	15	46,721,228.00	103,222,900.00	56,501,672.00	120.93
开发支出	16	-	-	-	-
商誉	17	-	-	-	-
长期待摊费用	18	-	-	-	-
递延所得税资产	19	-	-	-	-
其他非流动资产	20	-	-	-	-
资产总计	21	46,721,228.00	103,222,900.00	56,501,672.00	120.93

评估机构：北京卓信大华资产评估有限公司





北京卓信大华资产评估有限公司

BEIJING ZHUO XIN DA HUA Appraisal Co., Ltd.

地 址： 北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层  
邮 编： 100039  
电 话： (010) 58350320  
(010) 58350477  
(010) 58350480  
传 真： (010) 58350006