

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
拟处置资产所涉及其持有的部分
固定资产、无形资产市场价值

资产评估说明

卓信大华评报字(2025)第 1096 号
(共一册 第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二五年十一月六日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
说明一 评估对象与评估范围说明	4
说明二 资产核实情况总体说明	7
说明三 评估技术说明	9
第一章 建筑物类资产评估技术说明	9
第二章 土地使用权评估技术说明	27
说明四 评估结论及分析	51

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用，除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，亦不得见诸于任何公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容应由资产评估委托人暨被评估单位撰写，并由委托人单位负责人暨被评估单位负责人签字，加盖公章并签署日期。

具体内容见“附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三部分 资产评估说明

本部分内容 by 签字资产评估师撰写，具体内容如下：

说明一 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

本次评估对象为委托人暨产权持有人指定其持有的部分固定资产、无形资产市场价值。

评估范围为大位数据科技（广东）集团股份有限公司评估基准日申报的房屋建筑物、构筑物及土地使用权。账面原值总计 2,444.60 万元、账面价值 182.97 万元，其中：房屋建筑物账面原值 2,188.00 万元、账面价值 107.04 万元；构筑物账面原值 111.00 万元、账面价值 5.55 万元；土地使用权账面原值 145.60 万元、账面价值 70.37 万元。

主要资产的经济、物理和权属状况：

(一)房屋建（构）筑物

1、房屋建筑物

本次评估申报房屋建筑物 10 项，申报房屋建筑面积 18,080.05 m²，为企业自建的车间、库房、机房、职工楼、办公楼等。主要建成日期为 1997 年 12 月，主要建筑结构为钢混结构和钢结构，现场勘查房屋建筑物结构稳定均能正常使用。

具体详见下表：

序号	房屋权证编号	建筑物名称	结构类型	建成年月	建筑面积	用途	结构层数
1	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034629 号	六层车间(第 4 幢)	钢混	1997 年 12 月	9365.5	生产	6
2	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034637 号	库房(第 8 幢)	砖木	1997 年 12 月	91.64	非生产	1
3	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034630 号	车间(第 3 幢)	钢混	1997 年 12 月	676.26	生产	2
4	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034636 号	机房(第 7 幢)	简易钢	1997 年 12 月	127.2	生产	

序号	房屋权证编号	建筑物名称	结构类型	建成年月	建筑面积	用途	结构层数
5	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034631 号	职工楼(第 5 幢)	钢混	1997 年 12 月	1052.82	非生产	3
6	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034628 号	职工楼(第 6 幢)	钢混	1997 年 12 月	507.6	非生产	3
7	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034638 号	库房(第 9 幢)	简易钢	1997 年 12 月	240	非生产	
8	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034632 号	展销门市(第 1 幢)	混合	1997 年 12 月	3293.04	非生产	3
9	未办证	大门及保卫房	钢混	1997 年 12 月	216	非生产	
10	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034639 号	办公楼	钢混	1997 年 12 月	2509.99	非生产	6

除第 9 项大门及保卫房尚未办理产权证书以外，评估范围内其他房屋建筑物均已办理产权证书，证载权利人为大位数据科技（广东）集团股份有限公司。对于未办理权属证书的资产，产权持有人已出具资产权属声明文件，表明上述资产所有权权属归大位数据科技（广东）集团股份有限公司所有，权属清晰无争议。

2、构筑物

申报构筑物 2 项，为道路、水沟、副厅和围墙设施，主要材料为水泥、混凝土、钢材，构建于 1997 年。现场勘察日其主体结构稳定，可正常使用。

(二)土地使用权

本次评估委托人申报土地使用权共计 1 项，基本情况详见下表：

序号	土地使用权证编号	土地位置	取得日期	截止日期	宗地用途	宗地性质	准用年限	面积(M ²)
1	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034628 号-32 号 粤（2025）揭阳市不动产权第 0034636 号-39 号	市区新兴东路以北、10 号街以东	1999 年 12 月	2049 年 12 月 28 日	工业	国有	50	8,626.00

宗地红线外达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内场地平整。地上房屋建筑物为大位数据科技（广东）集团股份有限公司自行建造，主要包括：车间、库房、机房、职工楼、展销门市、保卫房和办公楼等，

本次评估申报土地地上附着物为本次评估范围内的全部房屋建（构）筑物。

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产主要包括房屋建筑物类。

本次评估申报房屋建筑物分布在揭阳市市区榕华大道以东、环市南路以南。包括房屋和构筑物。房屋建筑物主要包括：车间、库房、机房、职工楼、展销门市、保卫房和办公楼等，总建筑面积 18,080.05 平方米。构筑物主要包括：道路、水沟、副厅和围墙。建筑物建于 1997 年 12 月。建筑物结构主要为钢混结构和混合结构。门窗：房间采用钢窗，木门。通风、电气、照明及消防设施齐全。目前均可正常使用。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权 1 项，位于揭阳市榕城区新兴东路以北东湖路以东，宗地用途：工业；证载土地使用权人为大位数据科技（广东）集团股份有限公司，土地出让金已缴纳；权属性质：国有出让，详见“评估对象与评估范围”。

四、企业申报的表外资产的类型、数量

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

五、利用或引用其他机构出具报告情况

本次评估不涉及利用或引用其他机构出具的报告。

说明二 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

我们在对评估项目进行了整体了解后，以被评估单位提供的资产评估明细表为基础，按资产类型分别对委估资产进行全面勘查核实。

勘查核实工作由大位数据科技（广东）集团股份有限公司的财务部牵头，资产评估专业人员会同有关部门人员共同完成。按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，于 2025 年 10 月 24 日组织人员，分组落实具体工作内容，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、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，于 2025 年 10 月 27 日—10 月 28 日对评估范围内的全部资产勘查核实。

在勘查核实过程中，我们采取调查、收集、核实、询问、勘查、监盘、检查等方式进行必要的勘查，索取历史期评估资料，了解主要资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，确定资产的存在性、真实性、完整性，核实申报的评估资料与提供的会计资料是否相符，并对资产法律权属状况给予必要的关注。结合查验该等资产抵押、质押受限条件，确定该等资产的真实性和完整性。

（一）具体核实方法

1、对土地使用权及地上建筑物的面积逐项核实，并结合法律权属证明与现场勘查结果逐一核对。对土地及建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积、建筑结构、装修状况、周边环境、地理位置、基础设施、开发程度等关键、重要项目详细调查。

2、对实物资产的使用状况、保养状态、进行实地勘查，对日常管理制度和执行情况进行调查、了解。

3、对资产账面记录通过查阅会计账簿、原始凭证，审验各项合同等方法进

行核实。结合查验该等资产抵押、质押受限条件，确定该等资产的真实性、完整性。

二、影响资产核实的事项及处理方法

根据企业提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，在本次资产勘查核实过程中，我们注意到：

(一)纳入本次评估范围的部分房屋建（构）筑物等的图纸及工程预（结）算资料产权持有人无法提供。对于上述事项评估人员结合现场勘察通过参考类似工程的相关资料进行评估测算。

(二)纳入评估范围的大门及保卫房尚未办理产权证书，资产权属资料不完备。产权持有人出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的确权证明、施工图纸等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

三、核实结论

通过对被评估单位全部资产的核实，评估范围的全部资产与账面价值相符，与本次拟实施的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

前述影响资产核实的事项外，主要资产权属资料完备，资产均处于正常使用状态。

说明三 评估技术说明

第一章 建筑物类资产评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币万元

类别	建筑面积	项数	账面原值	账面净值
房屋建筑物	18,080.05	10	2,188.00	107.04
构筑物及其他辅助设施		2	111.00	5.55
合计	18,080.05	12	2,299.00	112.59

企业对固定资产按实际成本计价，折旧及摊销按照预计使用年限采用直线法，并按预计使用年限和残值确定折旧率，不计提减值准备。

（一）基本情况

本次评估申报房屋建筑物分布在揭阳市市区榕华大道以东、环市南路以南。包括房屋和构筑物。房屋建筑物主要包括：车间、库房、机房、职工楼、展销门市、保卫房和办公楼等，总建筑面积 18,080.05 平方米。构筑物主要包括：道路、水沟、副厅和围墙。建筑物建于 1997 年 12 月。

（二）建筑物主要概况

本次纳入评估范围的房屋建筑物结构主要为钢混结构和混合结构，特点如下：

钢混结构：

建筑物一般为钢筋混凝土独立桩基础，配合混凝土带基、基础梁；上部为现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架；承重墙采用 Mu15 蒸压灰砂砖，非承重墙采用加气混凝土砌块；生产用房为砼水泥地面，钢制防火大门、塑钢窗，

办公用房一般为地砖地面或水磨石地面，装饰木门，塑钢或铝合金窗；屋面做法一般为珍珠岩保温层，三毡四油一砂或刚性屋面防水层。生产用房内墙面多为混合砂浆抹面，刷大白，外墙面多为水泥砂浆抹灰外；办公用房内墙面多为混合砂浆抹面，乳胶漆、仿瓷涂料，外墙面为抹灰刷涂料；供电、照明、给排水、消防、等配套设施齐全。

混合结构：

基础：建筑物的基础主要是条形砖基础；

主体：建筑物的主体结构为砖混结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙体与结构框架共同构成建筑物的主体。

砌体：建筑物以填充墙体承重，内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；水泥砂浆地面；

门窗：房间采用钢窗，木门。

通风、电气、照明及消防设施齐全。

（三）建筑物权属状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物权属状况，具体见下表：

序号	房屋权证编号	建筑物名称	结构类型	建成年月	建筑面积 (平方米)
1	粤（2025）揭阳市不动产权第0034629号	六层车间(第4幢)	钢混	1997年12月	9,365.50
2	粤（2025）揭阳市不动产权第0034637号	库房(第8幢)	砖木	1997年12月	91.64
3	粤（2025）揭阳市不动产权第0034630号	车间(第3幢)	钢混	1997年12月	676.26
4	粤（2025）揭阳市不动产权第0034636号	机房(第7幢)	钢结构	1997年12月	127.20
5	粤（2025）揭阳市不动产权第0034631号	职工楼(第5幢)	钢混	1997年12月	1,052.82
6	粤（2025）揭阳市不动产权第0034628号	职工楼(第6幢)	钢混	1997年12月	507.60

序号	房屋权证编号	建筑物名称	结构类型	建成年月	建筑面积 (平方米)
7	粤（2025）揭阳市不动产权第0034638号	库房(第9幢)	钢结构	1997年12月	240.00
8	粤（2025）揭阳市不动产权第0034632号	展销门市(第1幢)	混合	1997年12月	3,293.04
9	未办证	大门及保卫房	钢混	1997年12月	216.00
10	粤（2025）揭阳市不动产权第0034639号	办公楼	钢混	1997年12月	2,509.99

二、评估过程

（一）前期准备

对建筑物分布情况进行了解，指导企业填写评估申报明细表及相关资料。根据被评估单位提供的申报表及现场勘查资料，审核索取资料是否真实、完整、有效。审验账面价值构成，有无进行过资产评估并根据评估价值进行了会计处理；企业折旧、减值准备政策的执行情况；索取房屋购建合同及其权证，结合查验原始凭证，验证资产权属是否清晰，房屋所占用土地的情况及权属状况，有无抵押、质押、担保、诉讼事项。

（二）现场勘查

对建筑物名称、座落地点、结构形式、建成时间、建筑面积、装修状况等关键、重要项目详细调查；重点查看房屋建筑物的周边环境、外型、层数、高度、基础设施、室内设施、各构件现状、基础状况以及日常维修使用情况，填写现场评估勘查表。

（三）市场调查

调查收集资产所在地的有关工程概（预）算和各项取费标准，了解同类建筑物的当地建筑特征和建安工程造价，现行市场主要建筑材料价格以及建筑物所在

地影响建安工程造价的各种因素。

(四)评定估算

查阅建筑物的相关施工图纸及预（决）算资料，根据建筑物结构、标准工程量，选取适宜的现行市场定额及相关取费标准，类似工程决算价格等资料，按照建筑物的设计、施工质量、使用环境、使用年限及实际维护、保养情况、现场勘查结果，综合分析计算评估价值。

(五)评估结果汇总

在上述工作基础上，汇总确定评估结果；整理归档评估底稿；按建筑物的类型，选取具有代表性的建筑结构、建筑风格的主要建筑物，作为评估实例，撰写建筑物评估技术说明。

三、评估方法

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据本次委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

成本法，是指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。

评估价值=重置成本×综合成新率

(一)重置成本的确定

重置成本=（建安工程造价+前期及其他费用+资金成本）-可抵扣增值税

1、建安工程造价

对大型、价值高、重要的建(构)筑物，重置成本的计算主要采用“重编预算

法”、“决算调整法”或“类比法”、单方造价指标法。“重编预算法”、“决算调整法”是根据图纸及实地的测量计算或原竣工资料确定各分部分项工程量，以工程量为依据按当地现行定额计算定额直接费，然后计算各项取费，材料差价，确定工程造价。“类比法”是通过调整典型工程案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类房屋建筑物的建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用“类比法”或“单方造价法”确定委估建筑的建安工程造价。

2、前期及其它费用

建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。以建安工程造价为计算基础，本次评估计取标准如下：

前期及其他费用表

A、按建安工程造价计算的项目：

序号	项目名称	费率 (含税)	费率 (不含税)	依据
1	环境影响评价费	0.08%	0.08%	发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]125号
2	项目建议书费及可行性研究报告费	0.30%	0.28%	发改价格[2015]299号，参考计价格[1999]1283号
3	勘察设计费	2.81%	2.65%	发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]10号
4	招投标代理费	0.10%	0.09%	发改价格[2015]299号，参照计价格(2011)534号
5	建设单位管理费	1.07%	1.07%	财政部 财建〔2016〕504号
6	工程监理费	2.00%	1.89%	发改价格[2015]299号，参考发改价格[2007]670号
合计		6.36%	6.06%	

前期及其他费用(含税)=建安工程含税造价×含税费率

前期及其他费用(不含税)=建安工程含税造价×不含税费率

3、资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

本次评估基准日为2025年9月30日，以2025年9月20日全国银行间同

业拆借中心公布贷款市场报价利率为基础计算贷款利率。

参考项目设计建设合理工期为 1 年，则本次评估采用 1 年期 LPR 利率为 3.00%，假设工程建设资金在建设期内均匀投入。

资金成本=[建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税)]×贷款利率×合理建设工期×1/2

4、可抵扣增值税

根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。

(二)成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和勘查法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

1、年限法成新率的确定

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

2、勘查法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

勘查法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定。

3、综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

四、评估操作实例

【实例一】“六层车间”房屋建筑物评估明细表第 1 项

(一)房屋概况

建筑主体结构为六层钢混结构，建筑面积为 9,365.50 平方米，层高 3.8 米、跨度 12 米、4 米柱距，1997 年 12 月建成并投入使用。该建筑物的基础为钢筋混凝土独立桩基础；主体结构为钢筋混凝土结构；以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙体与结构框架共同构成建筑物的主体；内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；屋面采用冷贴三元乙丙橡胶卷材满铺、聚氨酯涂膜防水，干铺泡沫板屋面保温，2%找坡有组织排水；房间采用塑钢窗，钢制防火门；水泥砂浆地面；建筑物外墙抹灰刷涂料，内墙为抹灰刷涂料；抹灰天棚面。水、电、通风等设施齐全并配有消防系统。

(二)重置成本的确定

1、建筑安装工程造价

由于建筑物的工程竣工决算资料不齐全，根据委估方提供的相关资料，结合现场实地勘察的该建筑物实物工程量，采用重编预算法，套用《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018）、《广东省通用安装工程综合定额》（2018），并利用《揭阳市 2025 年 9 月建筑材料信息价》（广材助手 2025 年第 9 期），进行材料差价调整，计算得出建筑安装工程造价。

具体计算过程见下表：

单位工程预算汇总表

单位：人民币元

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金 额
1	分部分项工程费	定额分部分项工程费+利润		9,239,096.18
1.1	定额分部分项工程费	人工费+材料费+机具费+管理费		8,725,101.41
1.1.1	人工费	分部分项人工费		2,432,773.33
1.1.2	材料费	分部分项材料费+分部分项主材费+分部分项设备费		5,683,607.67
1.1.3	机具费	分部分项机具费		137,200.54

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金 额
1.1.4	管理费	分部分项管理费		471,519.87
1.3	利润	人工费+机具费	20	513,994.77
2	措施项目费	绿色施工安全防护措施费+其他措施项目费		488,295.04
2.1	绿色施工安全防护措施费	绿色施工安全防护措施费		488,295.04
2.2	其他措施项目费	其他措施费		
3	其他项目费	其他项目合计		
3.1	暂列金额	暂列金额		
3.2	暂估价	专业工程暂估价		
3.3	计日工	计日工		
3.4	总承包服务费	总承包服务费		
3.5	预算包干费	预算包干费		
3.6	工程优质费	工程优质费		
3.7	概算幅度差	概算幅度差		
3.8	索赔费用	索赔		
3.9	现场签证费用	现场签证		
3.10	其他费用	其他费用		
4	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费		9,727,391.22
5	增值税销项税额	税前工程造价	9	875,465.21
6	工程造价	税前工程造价+增值税销项税额		10,602,856.43

经计算：六层车间含税工程造价为 10,602,856.43 元。

2、工程建设前期及其他费用

前期及其他费用=建安综合造价×前期费率

$$=10,602,856.43 \times 6.36\%$$

$$=674,341.67 \text{（元）}$$

3、资金成本

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理的建设工期÷2

×同期贷款利率 LPR

$$=（10,602,856.43+674,341.67）\times 1\div 2\times 3.00\%$$

$$=169,157.97 \text{（元）}$$

4、可抵扣增值税

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税} &= \text{建安工程费可抵扣增值税} + \text{前期费及其他可抵扣增值税} \\ &= \text{建安综合造价} / 1.09 * 9\% + \text{前期及其他费用} / 1.06 * 6\% \\ &= 10,602,856.43 / 1.09 * 9\% + 560,891.11 / 1.06 * 6\% \\ &= 907,213.76 \text{（元）}\end{aligned}$$

5、整体重置成本

$$\begin{aligned}\text{整体重置成本} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 10,602,856.43 + 674,341.67 + 169,157.97 - 907,213.76 \\ &= 10,539,200.00 \text{（元）百位取整}\end{aligned}$$

(三)综合成新率的确定

根据建筑物的经济寿命年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率。对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数确定建筑物的现场勘查成新率。年限法成新率和勘查法成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

1、年限法成新率

该房屋建筑物建成于 1997 年 12 月，截至评估基准日已使用 27.85 年，经济寿命年限设定为 50 年。则：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (50 - 27.85) \div 50 \times 100\% \\ &= 44\%\end{aligned}$$

2、勘查法成新率

通过对建筑物结构、装饰、设备三部分进行勘查，了解委估资产的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，对结构部分、装饰部分和设备工程分别进行打分，并依据建筑物成本构成，各部分的使用年限，确定三部分权重，确定其勘查法成新率。如下表：

房屋建筑物评估现场勘查成新率鉴定表

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计	修正系数
结构部分	基础	25	承转能力不足，有明显不均匀下沉或明显滑动、压碎、折断、冻酥、腐蚀等损坏	9	40	75%
	承重构件	25	梁板柱等有明显下垂变形、裂缝，露筋严重，墙体有严重裂缝、倾斜、风化、腐蚀	9		
	非承重墙	15	裂缝、弓凸、倾斜、风化、腐蚀、局部有损坏，勒脚有部分侵蚀剥落	7		
	屋面	20	局部漏雨，隔热层、保温层有较大损坏，排水设施锈蚀、断裂	9		
	楼地面	15	整体面层部分裂缝、空鼓、严重起砂	6		
装修部分	门窗	28	门、窗部分翘裂，榫头松动，木质腐朽，开关不灵，钢门、窗部分铁胀变形、锈蚀，玻璃、五金残缺，油漆老化脱皮	10	38	12%
	外装饰	24	部分空鼓、裂缝、风化、剥落、勾缝砂浆部分酥松脱落	8		
	内装饰	24	部分空鼓、裂缝、面层脱落	10		
	顶棚	24	有明显变形、下垂，抹灰层局部有裂缝、面层部有脱钉、翘角、松动，部分压角脱落	10		
设备部分	给水	25	下水道严重堵塞、锈蚀、漏水，卫生器具零件严重损坏、残缺	8	37	13%
	排水	25	下水道严重堵塞、锈蚀、漏水，卫生器具零件严重损坏、残缺	8		
	动力	31	设备陈旧，电线普遍老化、零乱，照明装置残缺不全，绝缘不符合安全要求	12		
	照明	19	设备陈旧，电线部分老化，绝缘较差，少量照明装置损坏、残缺	9		
合计				39		

3、综合成新率

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times \text{权重} + \text{勘察法成新率} \times \text{权重} \\
 &= 44\% \times 40\% + 39\% \times 60\% \\
 &= 41\% \text{取整}
 \end{aligned}$$

(四)评估价值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\
 &= 10,539,200.00 \times 41\% \\
 &= 4,321,072.00 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

【实例二】“办公楼”房屋建筑物评估明细表第 10 项

(一)房屋概况

建筑主体结构为六层钢混结构，建筑面积为 2,509.99 平方米，层高 3.6 米、进深 10.4 米、3.5 米柱距，1997 年 12 月建成并投入使用。该建筑物的基础为钢筋混凝土独立基础，配合混凝土带基、基础梁；上部为现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架；承重墙采用 Mu15 蒸压灰砂砖，非承重墙采用加气混凝土砌块；内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；屋面采用冷贴三元乙丙橡胶卷材满铺、聚氨酯涂膜防水，干铺泡沫板屋面保温，2%找坡有组织排水；房间采用塑钢窗，实木门；600*600 地板砖；建筑物外墙抹灰刷涂料，内墙为抹灰刷涂料；天棚面抹灰部分石膏板吊顶。水、电、卫等设施齐全并配有消防系统。

(二)重置成本的确定

1、建筑安装工程造价

由于建筑物的工程竣工决算资料不齐全，根据委估方提供的相关资料，结合现场实地勘察的该建筑物实物工程量，采用重编预算法，套用《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018）、《广东省通用安装工程综合定额》（2018），并利用《揭阳市 2025 年 9 月建筑材料信息价》（广材助手 2025 年第 9 期），进行材料差价调整，计算得出建筑安装工程造价。

具体计算过程见下表：

单位工程预算汇总表

单位：人民币元

序号	费用名称	计算基础	费率 (%)	金 额
1	分部分项工程费	定额分部分项工程费+利润		3,031,054.67
1.1	定额分部分项工程费	人工费+材料费+机具费+管理费		2,815,609.31
1.1.1	人工费	分部分项人工费		940,370.02
1.1.2	材料费	分部分项材料费+分部分项主材		1,531,094.73

序号	费用名称	计算基础	费率 (%)	金 额
		费+分部分项设备费		
1.1.3	机具费	分部分项机具费		136,856.76
1.1.4	管理费	分部分项管理费		207,287.80
1.3	利润	人工费+机具费	20	215,445.36
2	措施项目费	绿色施工安全防护措施费+其他措施项目费		204,673.09
2.1	绿色施工安全防护措施费	绿色施工安全防护措施费		204,673.09
2.2	其他措施项目费	其他措施费		
3	其他项目费	其他项目合计		
3.1	暂列金额	暂列金额		
3.2	暂估价	专业工程暂估价		
3.3	计日工	计日工		
3.4	总承包服务费	总承包服务费		
3.5	预算包干费	预算包干费		
3.6	工程优质费	工程优质费		
3.7	概算幅度差	概算幅度差		
3.8	索赔费用	索赔		
3.9	现场签证费用	现场签证		
3.10	其他费用	其他费用		
4	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费		3,235,727.76
5	增值税销项税额	税前工程造价	9	291,215.50
6	工程造价	税前工程造价+增值税销项税额		3,526,943.26

经计算：办公楼含税工程造价为 3,526,943.26 元。

2、工程建设前期及其他费用

前期及其他费用=建安综合造价×前期费率

$$=3,526,943.26 \times 6.36\%$$

$$=224,313.59 \text{（元）}$$

3、资金成本

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理的建设工期÷2

×同期贷款利率 LPR

$$= (3,526,943.26 + 224,313.59) \times 1 \div 2 \times 3.00\%$$

$$=56,268.85 \text{（元）}$$

4、可抵扣增值税

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税} &= \text{建安工程费可抵扣增值税} + \text{前期费及其他可抵扣增值税} \\ &= \text{建安综合造价} / 1.09 * 9\% + \text{前期及其他费用} / 1.06 * 6\% \\ &= 3,526,943.26 / 1.09 * 9\% + 186,575.30 / 1.06 * 6\% \\ &= 301,776.36 \text{（元）}\end{aligned}$$

5、整体重置成本

$$\begin{aligned}\text{整体重置成本} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 3,526,943.26 + 224,313.59 + 56,268.85 - 301,776.36 \\ &= 3,505,700.00 \text{（元）百位取整}\end{aligned}$$

（三）综合成新率的确定

根据建筑物的经济寿命年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率。对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数确定建筑物的现场勘查成新率。年限法成新率和勘查法成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

1、年限法成新率

该房屋建筑物建成于 1997 年 12 月，截至评估基准日已使用 27.85 年，经济寿命年限设定为 60 年。则：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (60 - 27.85) \div 60 \times 100\% \\ &= 54\%\end{aligned}$$

2、勘查法成新率

通过对建筑物结构、装饰、设备三部分进行勘查，了解委估资产的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，对结构部分、装饰部分和设备工程分别进行打分，并依据建筑物成本构成，各部分的使用年限，确定三部分权重，确定其勘查法成新率。如下表：

房屋建筑物评估现场勘查成新率鉴定表

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计	修正系数
结构部分	基础	25	有超过允许范围的不均匀下沉，对上部构件已产生一定影响（变形、裂缝）	11	50	75%
	承重构件	25	局部变形、裂缝、露筋锈蚀，混凝土剥落面积占全部面积的10%以内	11		
	非承重墙	15	稍有风化、裂缝、勒脚有侵蚀	11		
	屋面	20	局部漏雨，隔热层、保温层有较大损坏，排水设施锈蚀、断裂	10		
	楼地面	15	整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂、剥落	7		
装修部分	门窗	28	少量变形，开关不灵，玻璃、五金个别残缺，油漆稍有起皮、剥落	14	50	12%
	外装饰	24	稍有空鼓、裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆少量酥松脱落	12		
	内装饰	24	稍有空鼓、裂缝、剥落	12		
	顶棚	24	无明显变形、下垂，抹灰层稍有裂缝，面层稍有脱钉、翘角、松动，压条有脱落	12		
设备部分	给水	25	上、下水不够通畅、管道有较多锈蚀，个别滴、漏、冒，卫生器具零件部分损坏、残缺	11	50	13%
	排水	25	上、下水不够通畅、管道有较多锈蚀，个别滴、漏、冒，卫生器具零件部分损坏、残缺	11		
	动力	31	基本完好，个别部件损坏，基本能正常使用	15		
	照明	19	电器设备、线路、照明装置基本完好，个别零件损坏	13		
合计					50	

3、综合成新率

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times \text{权重} + \text{完好分值法成新率} \times \text{权重} \\
 &= 54\% \times 40\% + 50\% \times 60\% \\
 &= 52\% \text{取整}
 \end{aligned}$$

(四) 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

=3,505,700.00 ×52%

=1,822,964.00（元）

【实例三】“围墙”构筑物评估明细表第 2 项

(一)构筑物概况

围墙工程，长 439.1 米，高 2.5 米，总面积 1,097.75 平方米，条形砖基础，抹灰砌砖墙面，砖柱，1997 年 12 月建成。

(二)重置成本的确定

1、建筑安装工程造价

由于建筑物的工程竣工决算资料不齐全，根据委估方提供的相关资料，结合现场实地勘察的该建筑物实物工程量，采用重编预算法，套用《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018）、《广东省通用安装工程综合定额》（2018），并利用《揭阳市 2025 年 9 月建筑材料信息价》（广材助手 2025 年第 9 期），进行材料差价调整，计算得出建筑安装工程造价。

具体计算过程见下表：

单位工程费用汇总表

单位：人民币元

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金 额
1	分部分项工程费	定额分部分项工程费+利润		462,791.28
1.1	定额分部分项工程费	人工费+材料费+机具费+管理费		418,194.61
1.1.1	人工费	分部分项人工费		221,120.12
1.1.2	材料费	分部分项材料费+分部分项主材费+分部分项设备费		159,891.53
1.1.3	机具费	分部分项机具费		1,863.25
1.1.4	管理费	分部分项管理费		35,319.71
1.3	利润	人工费+机具费	20	44,596.67
2	措施项目费	绿色施工安全防护措施费+其他措施项目费		42,366.84
2.1	绿色施工安全防护措施费	绿色施工安全防护措施费		42,366.84
2.2	其他措施项目费	其他措施费		
3	其他项目费	其他项目合计		

序号	费用名称	计算基础	费率(%)	金 额
3.1	暂列金额	暂列金额		
3.2	暂估价	专业工程暂估价		
3.3	计日工	计日工		
3.4	总承包服务费	总承包服务费		
3.5	预算包干费	预算包干费		
3.6	工程优质费	工程优质费		
3.7	概算幅度差	概算幅度差		
3.8	索赔费用	索赔		
3.9	现场签证费用	现场签证		
3.10	其他费用	其他费用		
4	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费		505,158.12
5	增值税销项税额	税前工程造价	9	45,464.23
6	工程造价	税前工程造价+增值税销项税额		550,622.35

经计算：围墙工程含税工程造价为 550,622.35 元。

2、工程建设前期及其他费用

前期及其他费用=建安综合造价×前期费率

$$=550,622.35 \times 6.36\%$$

$$=35,019.58 \text{（元）}$$

3、资金成本

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理的建设工期÷2

×同期贷款利率 LPR

$$=（550,622.35+35,019.58）\times 1\div 2\times 3.00\%$$

$$=8,784.63 \text{（元）}$$

4、可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安工程费可抵扣增值税+前期费及其他可抵扣增值税

$$= \text{建安综合造价}/1.09\times 9\%+ \text{前期及其他费用}/1.06\times 6\%$$

$$= 550,622.35 /1.09\times 9\%+ 29,127.92 /1.06\times 6\%$$

$$= 47,112.98 \text{（元）}$$

5、整体重置成本

$$\begin{aligned}\text{整体重置成本} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 550,622.35 + 35,019.58 + 8,784.63 - 47,112.98 \\ &= 547,300.00 \text{（元）百位取整}\end{aligned}$$

(三)综合成新率的确定

根据建筑物的经济寿命年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率。对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，并依据权重系数确定建筑物的现场勘查成新率。年限法成新率和完好分值法成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

1、年限法成新率

该构筑物建成于 1997 年 12 月，截至评估基准日已使用 27.85 年，经济寿命年限设定为 30 年。由于该围墙目前仍在正常使用，本次年限成新率按 30%估算。

2、勘查法成新率

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。如下表：

建筑物评估现场勘查成新率鉴定表

项 目		现场勘察概况	标准分数	勘察分数
结构部分（G）	1.基础	正常使用、维护较差	25	6
	2.墙身	正常使用、维护较差	25	6
	3.压顶	正常使用、维护较差	15	5
	4.饰面	正常使用、维护较差	20	6
	5.附属设施	正常使用、维护较差	15	8
	31			

(3) 综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times \text{权重} + \text{完好分值法成新率} \times \text{权重} \\ &= 30\% \times 40\% + 31\% \times 60\% \\ &= 31\%\end{aligned}$$

(四)评估价值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 547,300.00 \times 31\% \\ &= 169,663.00 \text{（元）}\end{aligned}$$

五、评估结果

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结果：

经评估，“大位数据科技（广东）集团股份有限公司”固定资产-房地产账面原值 2,299.00 万元，账面净值 112.59 万元；评估价值 976.42 万元，评估增值 863.83 万元，增值率 767.22%。

第二章 土地使用权评估技术说明

一、评估范围

纳入本次无形资产—土地使用权是大位数据科技（广东）集团股份有限公司拥有的，位于揭东试验区 12 号地块的工业用地，宗地面积为 8,626.00 平方米。

(一)土地登记状况

截止评估基准日，土地使用权人已经取得了评估对象的《中华人民共和国国有土地使用权证》，登记情况详见下表：

土地登记状况一览表一

项目	内容
土地证号	粤(2025)揭阳市不动产权第 0034628 号-32 号, 粤(2025)揭阳市不动产权第 0034636 号-39 号
土地使用者	大位数据科技（广东）集团股份有限公司
坐落	揭阳市榕城区新兴东路以北东湖路以东
用途	工业
使用权类型	国有出让
终止日期	2049 年 12 月 28 日
使用权面积	8,626.00 平方米

(二)土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，土地使用权为土地使用者以出让方式取得。

待估宗地的土地使用者、权属证书、他项权利等土地权利状况详见下表：

编号	土地使用证证号	用途	土地使用 权终止日 期	土地剩余使 用年期(年)	土地使用 权性质	土地面积 (m2)	他项权 利状况
1	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034628 号-32 号，粤（2025）揭阳市不动产权第 0034636 号-39 号	工业	2049.12.28	24.26	出让	8,626.00	无

（三）土地利用状况

根据被评估单位提供的权属资料及现场勘查情况，至评估基准日时评估对象分别为大位数据科技（广东）集团股份有限公司的工业用地，宗地红线外达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内场地平整。地上房屋建筑物为“大位数据科技（广东）集团股份有限公司”自行建造，主要包括：车间、库房、机房、职工楼、展销门市、保卫房和办公楼等，主要建筑结构为钢混结构、混合结构和简易钢结构（详见《房屋建筑物评估明细表》）。

二、评估过程及方法

（一）评估过程

- 1、评估人员首先对该企业的土地使用权的入账价值进行清查，填列出原始入账价值和评估基准日的账面价值。
- 2、对照申报表，收集土地权属证明。
- 3、收集整理土地价格资料。
- 4、实地勘察，调查影响宗地地价的因素。
- 5、确定因素修正系数。
- 6、根据实际情况，选取适当的评估方法进行评定估算，确定评估值。
- 7、编制土地清查评估明细表，撰写土地评估说明。

（二）评估方法

根据《中国资产评估准则—不动产》，目前通行的地价评估方法有基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法。

根据《中国资产评估准则—不动产》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。待估宗地为已开发工业用地，不宜采用剩余法；因工业用地收益难以单

独估算，无法确定土地的客观纯收益，无法采用收益法；由于无法取得待估宗地所在区域相关土地的补偿标准及取得土地时需要缴纳相应基础配套费等开发费需要一定的成本，因此不宜采用成本逼近法；由于待估宗地周边有相关的工业用地的交易案例，能够取得相关工业用地的交易案例，因此可采用市场比较法进行评估；由于待估宗地所在区域有完整的基准地价修正体系，且待估宗地在基准地价覆盖范围之内，因此可采用基准地价系数修正法进行评估；综上所述，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

三、评估原则

根据地价评估的技术规程及评估对象的具体情况，在本报告评估过程中，我们遵循的主要原则有：

（一）合法性原则

土地评估应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

（二）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（三）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地评估时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（四）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地评估时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（五）最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地使用人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益。现实中这种期望是以土地使用的合法、合规为前提的。所以，宗地是在使用合法、合规前提下，发挥最有效使用。

（六）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地评估时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（七）多种方法相结合的原则

随着我国土地评估业的发展，目前比较实用的宗地评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的评估方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据评估对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

四、评估依据

- 1、《揭阳市区土地定级与基准地价评估技术报告》（2020 年）；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；
- 6、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》；
- 7、评估基准日资产评估明细表；
- 8、《中华人民共和国房地产不动产权证》；
- 9、《中国土地市场交易网》资料；
- 10、《中国城市土地动态监测系统》；
- 11、评估机构掌握的相关地价评估资料。

五、地价定义

（一）地价内涵

本次所评地价是指在评估基准日 2025 年 9 月 30 日、现状利用条件下、登

记的开发程度与用途的出让土地使用权市场价值。

（二）本次评估设定的用途、开发程度及使用年期

1、设定的用途、使用年期及依据

评估对象土地登记用途为工业用地，土地使用权类型为出让，土地使用权获得方式为出让，至评估基准日剩余土地使用年限为 **24.26** 年（具体见上述土地权利登记表）。

2、设定的开发程度

评估对象的实际土地开发程度为宗地红线外达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及红线内场地平整；结合土地利用现状并根据此次评估目的，考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，本次评估设定的土地开发程度指宗地红线外达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及红线内场地平整。

（三）现状利用条件

根据被评估单位提供的权属资料及现场勘查情况，至评估基准日时评估对象分别为“大位数据科技（广东）集团股份有限公司”的工业用地，宗地红线外达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内场地平整。地上房屋建筑物为大位数据科技（广东）集团股份有限公司自行建造，主要包括：车间、库房、机房、职工楼、展销门市、保卫房和办公楼等，主要建筑结构为钢混结构、混合结构和简易钢结构（详见《房屋建筑物评估明细表》）。

六、地价影响因素分析

（一）一般因素

1、概况

揭阳市，广东省辖地级市，别称“岭南水城”，位于广东省东部，地跨东经

115°36′至 116°37′39"，北纬 22°53′至 23°46′27"；地势自西向东倾斜，属亚热带季风气候；截至 2021 年底，揭阳市下辖 2 个市辖区、2 个县，代管 1 个县级市。全市陆地总面积 5240 平方千米，海域面积 9300 平方千米；年底常住人口 561.68 万人。

2、行政区划

截至 2024 年 6 月，揭阳市辖榕城区、揭东区、揭西县、惠来县，代管普宁市。揭阳市人民政府驻地榕城区临江北路 39 号。

3、地理环境

（1）位置境域

揭阳市位于广东省东部，地跨东经 115°36′至 116°37′39"，北纬 22°53′至 23°46′27"。北靠梅州，南濒南海，东邻汕头、潮州，西接汕尾；陆地面积 5240 平方千米；大陆海岸线长 136.9 千米，沿海岛屿 30 多个。

（2）地形地貌

揭阳市地势自西向东倾斜，低山高丘与谷地平原交错相间，分布不均，西北部和西南部多为丘陵、山地，中部、南部和东南部都是广阔肥沃的榕江冲积平原和滨海沉积平原；全市主要山系有大北山山系、大南山山系、莲花山山系、小北山山系；全市约有大小山峰 2000 多座，最高峰是揭西的李望嶂，海拔 1222 米。

揭阳市地处莲花山脉的东南侧，莲花山支脉大北山和大南山自北东往南西斜贯全市，揭西县、揭东县北部为北东向大北山支脉，普宁市南部和惠来县北部为北东向大南山支脉，大南山、大北山之间为榕江流域冲积平原和谷地，大南山南侧为海滨平原和龙江流域小型冲积平原、谷地，惠来县沿海为低平海滨平原，地形自北往南呈现“M”字形特征，山地丘陵和谷地平原相继出现。

（3）气候

揭阳市境属亚热带季风气候，日照充足雨量充沛，终年无雪少霜，年平均气温 21.4℃，年太阳辐射总量为每平方厘米 115 千~156 千卡，年平均降水量在 1720~2100 毫米之间（1703.0 毫米，2015 年），是中国光、热、水资源最为

丰富的地区之一。夏秋间常受强热带风暴袭击，有时因季风活动反常或寒潮侵袭，会出现冬春干旱或早春低温阴雨天气。

（4）水文

揭阳市境内河流由榕江、练江、龙江三大水系和沿海水系组成，其中以榕江流域面积最大，是市内的主要河流。三大水系中练江和龙江发源于市境内，榕江是过境河流，发源于陆河县凤凰山。全市境内集水面积在 100 平方千米以上的干、支流 20 条，流域面积超过 1000 平方千米的干流有榕江、练江、龙江 3 条。河流流向大体都是从西北向东南注入南海。境内只有惠来县濒临南海，海岸线长 109.5 千米。

4、自然资源

（1）水资源

揭阳市属多水带，局部属丰水带，按人均水资源量分析，显得缺乏。全市多年平均水资源总量 64.21 亿立方米，其中，多年平均境内河川径流量为 61.95 亿立方米，占水资源总量比例为 96.5%，浅层地下水多年平均贮量为 16.11 亿立方米（重复水量 13.85 亿立方米），占水资源总量比例为 3.5%。

（2）矿产资源

揭阳市矿产资源不多，在省内属矿产资源较贫乏的地级市之一，发现矿产 36 种，经地质工作评价的 29 种。包括金属矿产金、银、铜、铁、锡、钨、铋、钼、铅、锌、钴、铍、铌、钽、铬镍、钇、镧、独居石及稀土矿；其他矿产有水晶、黄铁矿、钾长石、毒砂、磷灰土、瓷土、沙、石及地热等。开采历史较早的有钨、锡、铍、铋、锌、铅，民间零星开采的有钴、铌、瓷土、钾长石、水晶等。多数金属矿产由于矿床小、品位不高，只有民间少量开采。

（3）生物资源

揭阳市境内有两栖动物 2 目 14 种、爬行动物 3 目 27 种、鸟类 13 目 101 种、哺乳动物 6 目 30 种及淡水鱼类 14 种。据不完全调查，全市境内有蕨类植物门 19 科 51 种，裸子植物亚门 3 科 5 种，被子植物亚门 144 科 840 种。野生

动物被列入国家Ⅰ级重点保护陆生野生动物有蟒蛇、蝾螈等；国家Ⅱ级保护陆生野生动物和省重点保护陆生野生动物有穿山甲、水獭、大灵猫、小灵猫、豺、云豹、虎纹蛙、白鹇等；国家“三有”（国家保护的有益的、有重要经济、有科学研究价值的陆生野生动物）保护动物有野猪、蛇、龟等；有较高观赏、科研价值的有蝾螈、大灵猫、小灵猫、候鸟、海鸟。森林植被主要是南亚热带常绿混交林，海拔 800 米以上的植被多为耐干旱的黄毛草、鹧鸪草、岗松及小灌木，中下部以次生阔叶林和人工林，以及芒萁、桃金娘等为主，主要栽培树种有马尾松、大头茶、黎蒴、木荷、杉、红椎、湿地松、桉、竹、茶、荔枝、橄榄等，沿海人工林主要是木麻黄、台湾相思、湿地松等。属于国家Ⅰ级保护的有桫欏，属于国家Ⅱ级保护的有罗汉松、福建柏、华南五针松（广东松）、白桂木；列入《濒危野生动植物种国际贸易公约》的植物 4 种，其中兰科植物 3 种、紫草科乔木 1 种。

5、经济

2024 年，揭阳市实现地区生产总值 2529.70 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.9%。其中，第一产业增加值 243.79 亿元，同比增长 2.7%；第二产业增加值 980.57 亿元，同比增长 8.1%；第三产业增加值 1305.34 亿元，同比增长 1.2%。

（二）区域因素

1、概况

榕城区隶属于广东省揭阳市，位于广东省揭阳市中心城区，地处潮汕平原中部、榕江流域中段，是揭阳市的政治、文化中心，截至 2025 年 9 月，下辖 205 个村（社区），总面积 347 平方公里，户籍人口约 101 万人，常住人口约 112 万。政府驻揭阳市榕城区新兴街道望江北路 16 号附近。

2、行政区划

截至 2025 年，榕城区辖仙桥街道、梅云街道、榕华街道、新兴街道、进贤门街道、榕东街道、东升街道、东阳街道、东兴街道、渔湖街道、溪南街道、凤

美街道、京冈街道 13 个街道及炮台镇、地都镇、登岗镇 3 个镇。区人民政府驻新兴街道临江北路 39 号。

3、地理环境

（1）位置境域

榕城区位于揭阳市东北部，地处潮汕平原中部，榕江流域中段，背倚黄岐山，周环榕江，中心位置位于北纬 $23^{\circ} 34' 6.64''$ ，东经 $116^{\circ} 24' 26.65''$ ；辖区总面积 347 平方公里。

（2）地形地势

榕城区地形略似倒三角，北宽南狭，地势西南高，东北低。中心地面为珠江基标高 2.356 米。西南部的紫峰山石峰，海拔 329.2 米，为区境最高峰。地貌基本分为丘陵、平原二大类型，丘陵占全区总面积的 23%，平原占全区总面积的 77%。本区位于广东省东南部，滨临南海，河网纵横，水域广阔。

（3）水文

榕城区地处榕江流域中游，河网密布，沟渠纵横。主要河流有榕江干流南河和主要支流北河。

（4）气候

榕城区属亚热带季风性湿润气候，日照充足，雨量充沛，终年无雪少霜。年平均气温 21.4°C ，平均降水量 1723 毫米。夏秋间常受强热带风暴袭击，有时因季风活动反常或寒潮侵袭，会出现冬春干旱或早春低温阴雨天气。

4、自然资源

（1）生物资源

榕城区盛产稻谷、果蔬等，水果有荔枝、香蕉、生柑、龙眼、橄榄等岭南佳果。东南部沿海海岸线长 82 千米，水域辽阔，宜于发展海洋捕捞及水产养殖。主要有罗非鱼、对虾、青蟹、甲鱼、鲍鱼、淡水白鲢等 20 个养殖品种。

（2）水资源

榕城区属多水地带，局部属丰水带，境内集中分布着凤内、南陇、莲叶等三

座水库，榕江南北河流经境内全境。

（3）矿产资源

榕城区主要有铅、锌、锡、钨、锂等矿，以及稀土、高岭土、花岗石、绿柱石、独居石。

5、经济

2024 年，榕城区实现地区生产总值 558.89 亿元，按不变价格计算，同比增长 1.0%。

（三）个别因素

周围道路状况：待估宗地临通路，道路宽度 30m，现浇混凝土路面，路面质量较好；

供电状况：由外网电源进线引至工厂配电室，进线电压 10kv，供电状况稳定；

通讯条件：待估宗地属移动通信服务区；电话交换方式采用程控交换方式，电讯条件良好；

供水状况：接入市政供水系统，供水状况良好；

排水状况：待估宗地内排水体制为雨污分流制，主排水管径为 300mm，排水状况良好；

地面平整状况：平坦。

七、评估过程

（一）采用市场比较法测算评估对象市场价值

待估宗地计算过程如下：

市场比较法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时

日地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$\text{公式：} V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

V—估价宗地价格；

VB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

采用市场比较法进行评估的步骤如下：

比较案例的选择遵循以下几点原则（与待估宗地比较）

A、用途相同

B、交易类型相同

C、属于正常交易

D、区域及个别条件相近

E、交易期日接近

本次评估，选择了与估价对象条件类似的三个交易案例作为比较案例

1、可比实例的选择

在广泛调查并结合已掌握资料的基础上，按照在同一供求范围内、条件相似、用途相近等原则，选择近期内已发生交易的具有替代性的三宗交易案例作为可比实例，其基本情况如下：

案例 A

供地结果信息			
行政区：	广东省揭阳市榕城区	电子监管号：	4452022025B000097
项目名称：	RC2025007		

项目位置:	揭阳市榕城区揭惠高速连接线以东、堤下路以西									
土地面积(m²):	5985.25									
土地用途:	二类工业用地					供地方式:		挂牌出让		
土地使用年限:	50					行业分类:		其它		
土地级别:	八级					成交价格(万元):		494		
分期支付约定:	支付期号				约定支付日期			约定支付金额		
	1				2025-9-10			494		
土地使用权人:	揭阳市雅伽达鞋业有限公司									
约定容积率:	下限:	2	上限:	4	约定交地时间:				2025-11-26	
约定开工时间:	2026-5-26					约定竣工时间:				2028-5-26
实际开工时间:	--					实际竣工时间:				--
批准单位:	揭阳市人民政府					合同签订日期:				2025-8-26

案例 B

供地结果信息						
行政区：	广东省揭阳市榕城区			电子监管号：	4452022025B000100	
项目名称：	RC2025009					
项目位置：	揭阳市榕城区揭惠高速连接线以东、堤下路以西					
土地面积(m²)：	6665.05					
土地用途：	二类工业用地			供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	50			行业分类：	其它	
土地级别：	八级			成交价格(万元)：	550	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额	
	1		2025-9-10		550	
土地使用权人：	揭阳市胜嘉塑料有限公司					
约定容积率：	下限：	2	上限：	4	约定交地时间：	2025-11-26
约定开工时间：	2026-5-26				约定竣工时间：	2028-5-26
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	揭阳市人民政府				合同签订日期：	2025-8-26

案例 C

供地结果信息			
行政区:	广东省揭阳市榕城区		电子监管号:
			4452022025B000077
项目名称:	RC2025006		
项目位置:	揭阳市榕城区揭惠高速连接线以东、堤下路以西		
土地面积(m ²):	7339.32		
土地用途:	二类工业用地		供地方式:
			挂牌出让
土地使用年限:	50		行业分类:
			其它
土地级别:	八级		成交价格(万元):
			606

分期支付约定:	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		
	1			2025-9-10		606		
土地使用权人:	揭阳市鼎泽电器科技有限公司							
约定容积率:	下限:	2	上限:	4	约定交地时间:		2025-11-26	
约定开工时间:	2026-5-26				约定竣工时间:		2028-5-26	
实际开工时间:	--				实际竣工时间:		--	
批准单位:	揭阳市人民政府				合同签订日期:		2025-8-26	

2、比较因素的选择

根据影响地价的主要因素，结合评估对象和比较实例的差异情况，选择比较因素

- (1) 交易时间：确定地价指数，进行交易期日修正；
- (2) 交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；
- (3) 土地使用年限：指土地使用有效年限；
- (4) 区域因素：产业集聚程度、道路通达度、距火车站距离、临路状况、基础设施状况、环境状况；
- (5) 个别因素：主要有宗地形状、地形状况、规划限制及宗地面积。

3、编制比较因素条件说明表

交易案例与评估地块各因素的条件比较具体见下表。

比较因素条件说明表

比较因素		待估宗地：揭阳市榕城区新兴东路地块	实例 A：揭阳市榕城区揭惠高速地块	实例 B：揭阳市榕城区揭惠高速地块	实例 C：揭阳市榕城区揭惠高速地块
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易期日		2025 年 9 月	2025 年 8 月	2025 年 8 月	2025 年 8 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
地价（元/m ² 土地）		待估	825.36	825.20	825.69
交易方式		正常交易	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
区域因素	产业集聚程度	较高	较高	较高	较高
	道路通达度	邻主干道	邻主干道	邻主干道	邻主干道
	距火车站距离	较远	较远	较远	较远
	临路状况	二面临路	二面临路	二面临路	二面临路
	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	环境状况	污染较重	污染较小	污染较小	污染较小

比较因素		待估宗地：揭阳市榕城区新兴东路地块	实例 A：揭阳市榕城区揭惠高速地块	实例 B：揭阳市榕城区揭惠高速地块	实例 C：揭阳市榕城区揭惠高速地块
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形状况	平坦	平坦	平坦	平坦
	规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	宗地面积	过小	过小	过小	过小
	行业性质	制造业	制造业	制造业	制造业
	土地剩余使用年限	24.26	50	50	50

4、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

（1）交易期日修正

由于待估宗地评估测算日期与三个可比案例交易日期较近，故本次评估无需进行交易期日修正。

（2）交易情况修正

房地产市场的不完全性往往造成其交易价格容易受当时的一些特殊情况所影响，所以比较时应对交易情况加以修正。由于所选比较实例为土地市场上的挂牌成交价，故不作交易情况修正。

（3）使用年期修正

$$k=1-1/(1+r)^n$$

其中：k—年期修正系数

r—土地还原利率（本次评估根据《揭阳市区土地定级与基准地价评估技术报告》（2020 年）规定工业用地土地还原率取 5.24%）

n—比较案例的使用年期

（4）区域及个别因素修正系数

①区域因素

A、产业集聚度：分为低、较低、一般、较高、高五个等级，以待估宗地为 100，每增加一个等级，地价相应往上修正 3%；

B、道路通达度：由于道路的通达程度对工业企业的运输成本、企业对外联系影响较大，分为邻街巷、邻支路、邻次干道、邻主干道四个等级，以待估宗地的等级为 100，每相差一个等级修正 3%；

C、距火车站距离：以待估宗地为 100，有铁路专用线相应增加 3%，距火车货运站每增加 5 公里，相应减少 1%；

D、临路状况：分为多面临路、二面临路、一面临路、不临路四个等级，每增加或减少一个等级，地价相应往上或往下修正 2%；

E、基础设施状况：以待估宗地为 100，每增加一项，相应增加 2%；

F、环境优劣度：分为无污染、污染小、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级，以待估宗地为 100，每上升一个等级，地价往下修正 1%。

②个别因素

A、宗地形状：分为不规则、较规则、规则三等级，以待估宗地为 100，每上升一个等级，地价往上修正 2%；

B、地形：分为平坦、较平坦、山坡地，以待估宗地地形指数为 100，较平坦与平坦相比地价往下修正 2%；

C、规划限制：分为无限制、略有限制、有一定限制、有较大限制四个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%；

D、宗地面积：分为适中（对土地利用有利（面积为 30000—80000 平方米）、一般（面积为 10000—30000 平方米）、过大（80000 平方米以上）或过小（10000 平方米以下）对土地利用不利三个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 1%。

比较因素修正指数表

比较项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素				
土地用途	100	100	100	100
交易期日	741	741	741	741
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
区域因素	产业集聚程度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	距火车站距离	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境状况	100	102	102	102
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	地形状况	100	102	102	102
	规划限制	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	行业性质	100	100	100	100
	使用年期	100	130	130	130

5、因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，列表表示如下：

比较因素修正系数表

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
比较因素				
实例价格（元/平方米）		825.36	825.20	825.69
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		741/741	741/741	741/741
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
区域因素	产业集聚程度	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	距火车站距离	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/102	100/102	100/102
个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	地形状况	100/102	100/102	100/102
	规划限制	100/100	100/100	100/100

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
比较因素				
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	行业性质	100/100	100/100	100/100
	使用年期	100/130	100/130	100/130
区域及个别因素修正系数		0.7394	0.7394	0.7394
修正后土地价格（元/平方米）		610.27	610.15	610.52
平均土地价格（元/平方米）		610.31		
待估宗地面积（平方米）		8,626.00		
评估值（元）		5,264,500.00		

经过上述比较分析，三个比准价格比较接近，考虑到本次评估的目的和估价对象区域土地平均市场价格，本次评估采用以上测算价格的算术平均数作为市场比较法评估的最终结果。即市场比较法估价结果为：

待估宗地评估单价=610.31 元/平方米

待估宗地评估值=5,264,500.00 元

（二）采用基准地价系数修正法测算评估对象市场价值

计算过程如下：

基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=基准地价×期日修正系数×（1+因素修正系数）×容积率修正系数×使用年限修正系数+土地开发程度费用差异

1、基准地价的内涵

工业用地级别价：土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），估价

期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的地面地价。

2、确定待估宗地土地级别及基准地价

待估宗地土地登记用途为工业，设定用途为工业用地。待估宗地处揭阳市榕城区 I 级工业用地，级别基准地价为 850.00 元/平方米。揭阳市区城镇土地定级与基准地价成果如下表。

揭阳市区城镇土地定级与基准地价成果一览表（2020 年 1 月 1 日）

单位：元/平方米

用地类型	用地级别	榕城区	曲溪街道	锡场镇	砲台镇	登岗镇	云路镇	霖磐镇	新亨镇	月城镇	埔田镇	玉窖镇	地都镇	白塔镇	龙尾镇	玉湖镇	桂岭镇
工业用地	I	850	680	600	520	510	480	410	450	435	460	425	415	395	370	370	320
	II	635	560	475	420	420	380	365	375	345	360	335	335	330	320	320	—
	III	480	—	380	375	375	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅用地	I	1050	880	600	645	485	380	380	385	370	370	365	360	360	350	350	345
	II	880	630	385	380	380	290	290	295	290	285	285	280	280	275	275	270
	III	630	460	300	340	340	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	IV	460	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	V	325	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—



3、确定土地使用权期日修正系数

揭阳市基准地价基准日为 2020 年 1 月 1 日，而本次评估的估价基准日为 2025 年 9 月 30 日，由于二者基准日有一定距离，因此需进行期日修正。

期日修正系数 $K1 = \text{宗地评估基准日地价指数} / \text{基准地价基准日地价指数}$

$= 741 / 669$

$= 1.1076。$

具体见下表：

揭阳市地价水平情况一览表

年度	季度	商服	住宅	工业
2025	3	1963	1888	741
2024	4	1941	1864	737
2024	3	1957	1872	735
2024	2	1973	1880	732
2024	1	1989	1888	730
2023	4	2005	1896	729
2023	2	2021	1904	721
2023	1	2037	1912	713
2022	4	2053	1920	705
2022	3	2068	1927	697
2022	2	2084	1935	689
2022	1	2100	1943	682
2021	4	2086	1924	678

2021	3	2072	1905	674
2021	2	2058	1886	670
2021	1	2044	1867	666
2020	1	2077	1914	669

4、确定影响地价区域因素及个别因素修正系数

按照待估宗地的其他个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。待估宗地确定的区域因素及个别因素的修正系数为 5.54%。工业用地地价影响因素指标说明表、工业用地地价修正系数表如下：

揭阳市工业用地基准地价修正系数和因素指标说明表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0096	-0.0192
	距高速路口距离(米)	因素说明	≤1000	1000-1600	1600-2200	2200-2800	>2800
		修正值	0.018	0.009	0	-0.0072	-0.0144
	距港口码(货运) 距离(米)	因素说明	≤1000	1000-1600	1600-2200	2200-2800	>2800
		修正值	0.0165	0.0083	0	-0.0066	-0.0132
基本设施状况	供水设施	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0135	0.0068	0	-0.0054	-0.0108
	排水设施	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0048	-0.0096
	供电设施	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0135	0.0068	0	-0.0054	-0.0108
产业集	产业集聚影	因素说明	工业园区，且规模较	工业园区，但规模较	有小规模工业企业	有零星工业企业分	基本无工业企业分

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
聚影响度效益	响度		大	小	分布,集聚度一般	布,集聚度较差	布,集聚度差
		修正值	0.0225	0.0113	0	-0.009	-0.018
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划、近期有建设迹象	有道路规划,近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.015	0.0075	0	-0.006	-0.012
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差
		修正值	0.015	0.0075	0	-0.006	-0.012

委估土地区域及个别因素修正计算表

因素	因子	待估宗地条件	优劣程度	修正系数
交通条件	道路通达度	周边路网较密集,道路等级较高	较优	0.012
	距高速路口距离(米)	>2800	-0.0144	-0.0144
	距港口码(货运)距离(米)	1600-2200	一般	0
基础设施完善度	供水条件	水压很稳定,没有断水现象	优	0.0135
	排水条件	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水畅通	优	0.012
	供电设施	电压很稳定,没有断电现象	优	0.0135
产业集聚效应	产业集聚影响度	工业园区,但规模较小	较优	0.0113
规划条件	道路规划	有道路规划,近期无建设迹象	一般	0
	用地规划	区域规划为较适合用途,规划前景较好	较优	0.0075
合计				0.0554

5、确定土地使用权年期修正系数

各宗地土地使用权取得日期及终止日期一致,所以年期修正公式为

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right] = 0.7703, \text{ 计算如下表:}$$

年限修正系数计算表		
终止日期	2049-12-28	按实填写
评估基准日:	2025-9-30	
法定可使用年限:	50	m
委估对象尚可使用:	24.26	n

土地还原率：	5.24%	r
修正系数：	0.7703	k

6、确定容积率修正系数

由于工业用地的容积率影响因素较小，因此无需进行容积率修正。

7、土地开发程度修正

待估宗地的土地开发程度与基准地价所对应的的土地开发程度一致，因此无需进行土地开发程度修正。

8、基准地价系数修正法计算过程详见下表：

待估宗地基准地价系数修正法计算表

序号	项目名称	影响因素	修正说明	修正系数
1	基准地价	榕城区工业	工业 I 级	850.00
2	期日修正系数			1.1076
3	区域因素及个别因素修正合计			5.54%
4	容积率修正			100.00%
5	使用年限修正系数	修正系数计算过程另附表格		0.7703
6	待估宗地土地开发程度费用差异（元/平方米）		五通一平	0.00
7	待估宗地单价（元/平方米）			765.34
8	待估宗地面积（平方米）			8,626.00
9	评估值（元）	宗地单价×土地面积		6,601,800.00

八、土地使用权评估结果的确定

本次委估工业用地土地使用权采用市场比较法的评估值为 5,264,500.00 元，采用基准地价系数修正法的评估值为 6,601,800.00 元，两种方法评估结果差异率为 25.40%。

本次评估结果的选取方法采用加权平均，由于市场比较法较能体现该地区客观市场公允价值，因此确定权重为 0.7，结合评估对象的实际情况，基准地价系数修正法仅做为参考，因此确定权重为 0.3，即宗地的最终评估值为 5,665,700.00 元。

待估宗地评估结果汇总表

金额单位：元

序号	宗地权证编号	面积(m2)	市场比较法	基准地价系数修正	单位面积地价（元/平方米）	待估宗地评估值（元）
			权重			
			0.7	0.3		
1	粤（2025）揭阳市不动产权第 0034628 号-32 号，粤（2025）揭阳市不动产权第 0034636 号-39 号	8,626.00	427.22	229.60	656.82	5,665,700.00

说明四 评估结论及分析

一、评估结论

在实施上述评估方法和程序后，对委托人应用于拟处置资产之目的所涉及大位数据科技（广东）集团股份有限公司持有的部分固定资产在 2025 年 6 月 30 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

在评估假设及限定条件成立的前提下，大位数据科技（广东）集团股份有限公司纳入评估范围的房屋建筑物、构筑物及土地使用权在评估基准日的账面价值合计182.97万元、评估价值1,542.99万元（不含税）、评估增值1,360.02万元、增值率为743.32%。

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	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	-	-	-	-
非流动资产	182.97	1,542.99	1,360.02	743.32
其中： 债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	112.59	976.42	863.83	767.22
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	70.37	566.57	496.20	705.09
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	182.97	1,542.99	1,360.02	743.32

评估结果详细情况见评估明细表。

大位数据科技（广东）集团股份有限公司拟以处置资产涉及其持有的部分固定资产、无形资产评估价值为 1,542.99 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。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

（一）评估结果比较变动因素分析

1、固定资产—房屋建筑物评估增值：企业采用的折旧年限与评估采用的经济寿命年限存在差异，一般评估采用的经济寿命年限长于折旧年限，且评估中根据该房屋的现场勘查使用情况确定评估价值，因而造成部分房屋建筑物评估净值增值。

2、无形资产土地使用权资产评估增值的主要原因：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。