

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747180021202400035
合同编号:	深国潼联委评[2024]第122003号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国潼联评报字【2024】60041号
报告名称:	广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组 所涉及的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等 31套房地产市场价格价值资产评估报告
评估结论:	99,498,375.00元
评估报告日:	2024年12月30日
评估机构名称:	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司
签名人员:	陈磊 (资产评估师) 正式会员编号: 43170026 刘仁刚 (资产评估师) 正式会员编号: 21000251
	
(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: 2024年12月30日

ICP备案号京ICP备2020034749号



本报告依据中国资产评估准则编制

广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组
所涉及的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等
31套房地产市场价格

资产评估报告

国潼联评报字【2024】60041号

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

二〇二四年十二月三十日

目 录

声 明	1
资产评估报告（摘要）	3
资产评估报告正文	7
一、委托人及买受人概况及其他评估报告使用人	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	26
评估报告附件	27

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、行政法规规定及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、买受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。

八、资产评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组所涉及
的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等31套
房地产市场价值

资产评估报告（摘要）

国潼联评报字【2024】60041号

重 要 提 示

以下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。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

广东文科绿色科技股份有限公司：

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司接受广东文科绿色科技股份有限公司的委托，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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组所涉及的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等31套房地产在2024年12月20日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

一、委托人及买受人

委托人及买受人：广东文科绿色科技股份有限公司

二、评估目的

为减少应收账款坏账损失风险，防患因房地产市场调整产生的应收账款信用风险，广东文科绿色科技股份有限公司与昆明嘉丽泽特色

小镇置业有限公司、昆明嘉丽泽旅游文化有限公司进行债权重组，以其开发建设的已建成资产(含住宅、商铺)用以抵偿，本次需对债权重组涉及31套房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东文科绿色科技股份有限公司于评估基准日拟债权重组所涉及的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等31套房地产的市场价值，详见评估明细表。

本次评估委托人提供资料，昆明嘉丽泽健康城未提供房屋所有权证书，土地所有权权利人为昆明嘉丽泽特色小镇置业有限公司，星体花园、星汇园、新亚洲体育城权利人为昆明嘉丽泽旅游文化有限公司。本次评估房地产的相关信息由委托人提供《资产评估申报明细表》确定。

根据委托人提供的相关资料，债权重组所涉及的资产产权人为昆明嘉丽泽旅游文化有限公司、昆明嘉丽泽特色小镇置业有限公司，评估公司不具有产权界定功能，产权持有人、委托人对产权归属及产权资料的真实性负责，本报告对产权归属及其产权资料的真实性不发表意见。

委托人承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以委托人提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2024年12月20日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与广东文科绿色科技股份有限公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对委托人提供的法律性文件以及相关资料的验

证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用市场法、收益法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组所涉及的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等31套房地产市场价值进行了评估。本次评估结果如下：

资产评估结果汇总表
评估基准日：2024年12月20日

资产名称	市场法评估结果（万元）	收益法评估结果（万元）
昆明嘉丽泽健康城、星体花园、新亚洲体育城等房地产	9,949.84	6,291.18

本次评估采用了市场法和收益法进行测算。根据上述评估过程，两种评估方法均为较适宜的评估方法。

市场法评估结果是一种比准价格，评估对象区域内房地产成交案例较多，交易市场较发达，可操作性较强。市场法有其理论基础，运用市场法修正的评估结果与其实地房地产价格较为接近，代表市场对房地产的需求及其真实价值。

收益法是运用适当的资本报酬率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定评估对象房地产价格的一种评估方法。运用收益法反映了房地产在未来预期内的收益。

结合评估人员的评估经验以及该区域的房地产供需状况，以及区域房地产价格水平，同时充分考虑到本次评估所采用之评估方法的适宜性，认为市场法测算所采用的实例价格水平与目前市场价格较接近，基本符合目前的房地产价格客观水平，而收益法测算结果与市场实际房地产价格相差较大，主要是因为目前在市场上该类型物业出租年租金回报率比较低，无法从收益价值来客观的体现评估对象市场价值。综上所述，本次评估最终以市场法结果作为评估结果。

广东文科绿色科技股份有限公司于评估基准日 2024 年 12 月 20 日拟债权重组所涉及的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等 31 套房地产的含税市场价值合计为人民币 9,949.84 万元，人民币大写金额玖仟玖佰肆拾玖万捌仟肆佰元整。评估结论详见《资产评估明细表》。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日 2024 年 12 月 20 日起至 2025 年 12 月 19 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组
所涉及的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城
等31套房地产市场价值
资产评估报告正文

国潼联评报字【2024】60041号

广东文科绿色科技股份有限公司：

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司接受广东文科绿色科技股份有限公司的委托，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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组所涉及的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等31套房地产在2024年12月20日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

一、委托人及买受人概况及其他评估报告使用人

(一) 委托人及买受人

概况

1. 概况

名称：广东文科绿色科技股份有限公司

主体类型：其他股份有限公司(上市)

住所：广东省佛山市顺德区乐从镇东平社区佛山新城天虹路46号
信保广场1号楼29楼02至04单元(住所申报，仅作办公用途)

法定代表人：李从文

成立日期：1996年12月05日

统一社会信用代码：91440300279296274G

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；规划设计管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；城市公园管理；森林公园管理；生态恢复及生态保护服务；自然生态系统保护管理；林业有害生物防治服务；树木种植经营；园艺产品种植；花卉种植；人工造林；森林改培；固体废物治理；水污染治理；水污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；物业管理；光伏设备及元器件销售；太阳能热利用产品销售；储能技术服务；发电技术服务；以自有资金从事投资活动；对外承包工程；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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：建设工程设计；建设工程施工；文物保护工程施工；电气安装服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。（种植地点另设）。

2. 委托人和买受人之间的关系

委托人和买受人均为广东文科绿色科技股份有限公司。

（二）委托人以外的其他评估报告使用人

根据委托人与本公司订立的《资产评估委托合同》，除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为减少应收账款坏账损失风险，防患因房地产市场调整产生的应收账款信用风险，广东文科绿色科技股份有限公司与昆明嘉丽泽特色小镇置业有限公司、昆明嘉丽泽旅游文化有限公司进行债权重组，以其开发建设的已建成资产（含住宅、商铺）用以抵偿，本次需对债权重

组涉及31套房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组所涉及的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等31套房地产市场价值。

(二) 评估范围

本次评估对象为广东文科绿色科技股份有限公司于评估基准日拟债权重组所涉及的共星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等31套房地产的市场价值。

评估对象为昆明市星天地商业广场 S10 幢 2 层、昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园 3 幢 1-4 层 5 号、昆明市官渡区矣六乡星汇园 D5 幢 1 层 H-40 号、昆明嘉丽泽健康城 D10 地块-1 号楼-1203 等合计 31 套房地产，建筑面积合计 12,784.74 m²，其中商业房地产 23 套，建筑面积合计 11,972.69 m²，住宅房地产 8 套，建筑面积合计 812.05 m²。

昆明市星天地商业广场 S10 幢 2 层，建筑面积 7,676.08 m²，已经办理《不动产权证书》，证书编号为云(2024)官渡区不动产权第 0232869 号。该物业现经营“御品酒店”，内部已改造分割成客房使用。昭示性较好，空间布局适合酒店经营。商铺主要人流为上班族和本地居民，高峰时段为工作日晚上和周末，热闹程度中等。附近 500 米范围内有星耀体育馆、星耀购物广场、悦成国际商业广场，新亚洲体育城地铁站，显著增加人流量。物业他项权利无查封、抵押及担保。

星体花园商铺均已办理房屋所有权证书，具体证书编号详细下页表：

序号	评估对象名称	产权证号	用途	建筑面积 (m ²)
1	星体花园3幢1-4层5号	昆房权证(昆明市)字第201524831号	商业	430.97
2	星体花园3幢1-3层6号	昆房权证(昆明市)字第201524772号	商业	283.65
3	昆明市官渡区星体花园3幢1-3层7号	昆房权证(昆明市)字第201524771号	商业	283.65
4	昆明市官渡区星体花园3幢1-3层8号	昆房权证(昆明市)字第201524773号	商业	283.65
5	昆明市官渡区星体花园3幢1-3层9号	昆房权证(昆明市)字第201524770号	商业	283.65
6	星体花园38幢1-2层3号	昆房权证(昆明市)字第201524774号	商业	306.26
7	星体花园38幢1-2层5号	昆房权证(昆明市)字第201524829号	商业	183.92
8	星体花园38幢1-2层6号	昆房权证(昆明市)字第201524778号	商业	287.66
9	星体花园47幢1-2层6号	昆房权证(昆明市)字第201524830号	商业	166.96
10	昆明市官渡区星体花园49幢1-2层1号	昆房权证(昆明市)字第201524780号	商业	272.08
11	星体花园50幢1-2层6号	昆房权证(昆明市)字第201524837号	商业	302.09
12	星体花园50幢1-2层7号	昆房权证(昆明市)字第201524842号	商业	393.80
13	星体花园50幢1-2层8号	昆房权证(昆明市)字第201524779号	商业	292.05
14	星体花园56幢1层2号	昆房权证(昆明市)字第201524775号	商业	57.50
15	星体花园56幢1层9号	昆房权证(昆明市)字第201524840号	商业	57.50
16	星体花园56幢1层12号	昆房权证(昆明市)字第201524769号	商业	57.50
17	星体花园56幢1层15号	昆房权证(昆明市)字第201524768号	商业	57.50
18	星体花园64幢1层9号	昆房权证(昆明市)字第201524839号	商业	57.53
19	星体花园64幢1层10号	昆房权证(昆明市)字第201524766号	商业	57.53
20	星体花园64幢1层12号	昆房权证(昆明市)字第201524838号	商业	57.53
21	星体花园64幢1层17号	昆房权证(昆明市)字第201524767号	商业	57.53
22	昆明市官渡区矣六乡星汇园D5幢1层H-40号	昆房权证(昆明市)字第201524836号	商业	66.10

星体花园3幢、38幢、47幢、49幢、50幢为独栋商业，星体花园56幢、64幢为住宅一楼底商。星体花园3幢1-3层6号现经营“车多

管汽车养护连锁”，星体花园 3 幢 1-3 层 7 号一层经营“车多管汽车养护连锁”、二层三层经营棋牌室，星体花园 3 幢 1-3 层 8 号一层空置、二层三层为配件仓库，星体花园 3 幢 1-3 层 9 号一层经营打印店、二三层为打印店仓库，星体花园 64 幢 1 层 9 号经营“拾秋社区优选生活馆”，星体花园 64 幢 1 层 10 号经营“艺术品店”，星体花园 64 幢 1 层 12 号经营“花店”，其余星体花园社区商业在现场查勘时未经营。商铺主要人流为上班族、商户和本地居民，高峰时段为工作日白天，热闹程度一般。附近 500 米范围内有康盛商贸城、普自农贸市场、宏仁村农贸市场，能增加一定人流量。

星汇园 D5 幢 1 层 H-40 号现用作保安监控室。昭示性较差。商铺主要人流为周边居住小区，高峰时段为工作日晚上和周末，热闹程度较差等。附近 500 米范围内有水木清华住宅小区、奥宸城中央住宅小区，商业人流量一般。物业他项权利无查封、抵押及担保。

昆明嘉丽泽健康城尚未办理《不动产权证》，委托人仅提供昆明嘉丽泽健康城土地证，土地证号为云（2018）嵩明县不动产权第 0005505 号及云（2018）嵩明县不动产权第 0005502 号。具体面积见下表：

序号	评估对象名称	用途	建筑面积（m ² ）
1	昆明嘉丽泽健康城D10地块-1号楼-1203	住宅	83.07
2	昆明嘉丽泽健康城D10地块-4号楼-401	住宅	107.29
3	昆明嘉丽泽健康城D10地块-7号楼-2单元-501	住宅	121.12
4	昆明嘉丽泽健康城D10地块-9号楼-901	住宅	92.47
5	昆明嘉丽泽健康城D10地块-9号楼-1101	住宅	92.47
6	昆明嘉丽泽健康城D10地块-9号楼-1201	住宅	92.47
7	昆明嘉丽泽健康城D07地块-4号楼-1304	住宅	136.08
8	昆明嘉丽泽健康城D07地块-15号楼-302	住宅	87.08

昆明嘉丽泽健康城均为毛坯装修。不带固定车位，车位比1:2，学校以就近入学为主，学校：官渡完全小学、牛栏江镇海潮完全小学、昆明市卓衡高级中学。物业他项权利无查封、抵押及担保。

本次评估委托人提供资料，昆明嘉丽泽健康城未提供房屋所有权证书，土地所有权权利人为昆明嘉丽泽特色小镇置业有限公司，星体花园、星汇园、新亚洲体育城权利人为昆明嘉丽泽旅游文化有限公司。本次评估房地产的相关信息由委托人提供《资产评估申报明细表》确定。

根据委托人提供的相关资料，债权重组所涉及的资产产权人为昆明嘉丽泽旅游文化有限公司、昆明嘉丽泽特色小镇置业有限公司，评估公司不具有产权界定功能，产权持有人、委托人对产权归属及产权资料的真实性负责，本报告对产权归属及其产权资料的真实性不发表意见。

委托人承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以委托人提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

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。

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的资产抵债行为，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2024年12月20日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一)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，2016年12月1日起施行）。
2. 《中华人民共和国公司法》（第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2023年12月29日修订通过，自2024年7月1日起施行）。
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。
4. 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）。
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布）。
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，财政部、国家税务总局，2016年3月23日）。
8. 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）。

9. 《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)。

10. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过)。

11. 其他相关法律、法规和规范性文件。

(二) 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——资产评估程序》(中评协[2018]36 号)。
4. 《资产评估执业准则——评估方法》(中评协[2019]35 号)。
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]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——不动产》(中评协[2017]38 号)。
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)。
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)。
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)。
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)。

(三) 资产权属依据

委托人提供的与评估对象所对应评估范围有关的《不动产权证书》及权属证明资料。

(四) 取价依据

1. 与评估对象所在地区的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
2. 《资产评估常用方法与参数手册》。
3. 房产中介相关价格信息资料。

4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

5. 与本次评估有关的其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 委托人提供的相关权属资料。

2. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

根据《资产评估准则》及《不动产评估准则》，房地产评估有三种基本方法，即市场法、收益法和成本法。

1. 市场法也称比较法、市场比较法，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。

2. 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。

3. 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

对于评估方法的应用分析

1) 市场法适用性分析

市场法也称比较法、市场比较法，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。基本公式如下：

比准价格 = 实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

评估对象中在同一供求圈内类似的房地产成交案例较多，交易市场较发达，可以搜集足够的实际成交案例并选取可比实例，故可采用市场法。

2) 收益法适用性分析

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。

利用收益法评估资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

评估人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际状况，并研究了评估委托人提供的资料及评估人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知评估对象所处区域的同类房地产交易市场较为活跃且交易实例较多，且类似房地产可出租经营，未来收益和风险都能较准确预测等，本次采收益法对评估对象进行评估。

3) 成本法适用性分析

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。

成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产，且房地产的价格取决于其效用，而非花费的成本，房地产成本的增加不一定能增加其价值，评估对象房屋用途为住宅、商业，成本法结果不能反映其市场价值，因此评估对象不适宜采用成本法估价。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与广东文科绿色科技股份有限公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对委托人提供的相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受广东文科绿色科技股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及买受人相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 评估人员负责对买受人申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导委托人进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人提供的资产评估申报明细表，评估人员到房地产现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括房产证、土地证等资料，以核实其法律权属的合法性；

3. 账面价值核实

根据委托人提供资料进行核实。

4. 评估资料的收集

向委托人提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1. 评估人员在企业有关人员的配合下，到房地产现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对被评估建筑物逐一进行了现场调查，根据资产评估申报明细表，核对各建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了构筑物的层数、高度、内外装修基础状况等，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设备及维护结构、是否已竣工等。

（1）结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3) 设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 维护结构：如非承重墙、门、窗等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

2. 评估人员进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

(四) 评估汇总、提交报告阶段

对各种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，评估人员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

(一) 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

(二) 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

(三) 本次评估均以被评估资产现有用途不变为前提；

(四) 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；未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其评估价值的影响，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资产价格的影响；

(五) 委托人提供的全部资料真实、准确、完整；

(六) 假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制；

(七) 假设在评估目的的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式使用；

(八) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人之间充分揭示的前提下做出的；

本评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果会失效。

十、评估结论

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组所涉及的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等31套房地产市场价格价值进行了评估。本次评估结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年12月20日

资产名称	市场法评估结果（万元）	收益法评估结果（万元）
昆明嘉丽泽健康城、星体花园、新亚洲体育城等房地产	9,949.84	6,291.18

本次评估采用了市场法和收益法进行测算。根据上述评估过程，两种评估方法均为较适宜的评估方法。

市场法评估结果是一种比准价格，评估对象区域内房地产成交案例较多，交易市场较发达，可操作性较强。市场法有其理论基础，运用市场法修正的评估结果与其实际房地产价格较为接近，代表市场对房地产的需求及其真实价值。

收益法是运用适当的资本报酬率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定评估对象房地产价格的一种评估方法。运用收益法反映了房地产在未来预期内的收益。

结合评估人员的评估经验以及该区域的房地产供需状况，以及区域房地产价格水平，同时充分考虑到本次评估所采用之评估方法的适宜性，认为市场法测算所采用的实例价格水平与目前市场价格较接近，基本符合目前的房地产价格客观水平，而收益法测算结果与市场实际房地产价格相差较大，主要是因为目前在市场上该类
型物业出租年租金回报率比较低，无法从收益价值来客观的体现评估对象市场价值。综上所述，本次评估最终以市场法结果作为评估结果。

广东文科绿色科技股份有限公司于评估基准日2024年12月20日拟债权重组所涉及的星体花园、新亚洲体育城、嘉丽泽健康城等31套房地产

的含税市场价值合计为人民币9,949.84万元，人民币大写金额玖仟玖佰肆拾玖万捌仟肆佰元整。评估结论详见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；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；

（二）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托人及买受人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范；

（三）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；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。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；

（四）我们未考虑本次申报评估资产在评估基准日后可能发生的抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响；

（五）根据委托人提供的相关资料，债权重组所涉及的资产产权人为昆明嘉丽泽旅游文化有限公司、昆明嘉丽泽特色小镇置业有限公司，评估

公司不具有产权界定功能，产权持有人、委托人对产权归属及产权资料的真实性负责，本报告对产权归属及其产权资料的真实性不发表意见；

（六）对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知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

（七）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产作价标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。提请评估报告使用人注意；

（八）本次评估结果为含增值税价值，提请报告使用人注意；

（九）本次评估未取得所有完整的房屋所有权证书，评估对象的面积、用途等信息以委托人提供的《评估申报表》等资料为准。经现场勘察了解，昆明商铺已对外出租，本次评估未考虑租约对评估结果的影响，提醒报告使用人注意；

（十）受客观条件限制，评估人员所作的评估工作，在较大程度上依据委托人提供的相关资料及现场勘查，资料的真实性及完整性会对评估结果产生重大影响。本评估机构仅对委估资产在评估基准日的市场价值发表意见，不对评估对象的法律权属提供保证，由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司无关；

（十一）由委托人提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及买受人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。本公司对委托人及委托人提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责；

(十二) 本报告评估结论是对2024年12月20日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，我对评估基准日以后该项资产价值发生的重大变化不负任何责任；

(十三) 本次评估值包含相对应土地使用权价值，提请报告使用人注意；

(十四) 本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成，与本报告正文同时使用方为有效；

以上事项可能会对评估结论产生影响，提请报告使用人应予以特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人核准或备案后使用；

(三) 委托人或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；

(四) 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；

(五) 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评估对象可实现价格的保证；

(六) 本评估报告使用期限：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 12 月 20 日至 2025 年 12 月 19 日有效。资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于2024年12月30日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年十二月三十日

评估报告附件

- 一、委托人及买受人营业执照复印件；
- 二、主要权属证明文件；
- 三、委托人承诺函；
- 四、资产评估师承诺函；
- 五、资产评估机构营业执照复印件；
- 六、《深圳市财政委员会关于深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司登记备案公告》复印件；
- 七、中国资产评估协会职业会员证书复印件；
- 八、资产评估明细表。