



北 京 亚 超 资 产 评 估 有 限 公 司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估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
涉及的贵阳恒大都会广场 7 套房产价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2025）第 A176 号

（共 2 册，第 1 册）

二零二五年七月十五日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：（010）51716863

邮编：100036

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020052202500154		
合同编号:	北京亚超评委字(2025)第A122号		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	北京亚超评报字(2025)第A176号		
报告名称:	广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组涉及的贵阳恒大都会广场7套房产价值资产评估报告		
评估结论:	5,297,200.00元		
评估报告日:	2025年07月15日		
评估机构名称:	北京亚超资产评估有限公司		
签名人员:	罗忠鎏 (资产评估师)	正式会员	编号: 53190040
	唐话秋 (资产评估师)	正式会员	编号: 53210076
罗忠鎏、唐话秋已实名认证			
			
(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: 2025年07月15日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 绪言.....	6
二、 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概况..	6
三、 评估目的.....	9
四、 评估对象和评估范围.....	9
五、 价值类型.....	12
六、 评估基准日.....	12
七、 评估依据.....	13
八、 评估方法.....	17
九、 评估程序实施过程 and 情况.....	20
十、 评估假设.....	22
十一、 评估结论.....	24
十二、 特别事项说明.....	25
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	28
十四、 资产评估报告日.....	29
资产评估报告附件	31

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受广东文科绿色科技股份有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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。

五、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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组 涉及的贵阳恒大都会广场7套房产价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受广东文科绿色科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组事宜涉及的贵阳恒大都会广场7套房产在2025年6月25日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

委托人拟将公司部分应收账款进行债权重组，评估目的是为广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组事宜涉及的贵阳恒大都会广场7套房产提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是贵阳恒大都会广场7套房产价值（2套现房及5套假建设完成并达到交付验收标准的房地产价值，商业交付标准为毛坯、住宅交付标准为精装修），评估对象的财产范围包含房屋及其占用范围内的土地，以及房屋不可分割的装饰装修、水电、消防等设施设备。

评估范围是贵阳恒大都会广场7套房产，包括4套商业（共276.65平方），3套住宅（共373.68平方）。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025年6月25日。

五、评估方法：市场法、收益法。

六、评估结论

广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组涉及的贵阳恒大都会广场7套房产评估价值为**529.72**万元（大写：伍佰贰拾玖万柒仟贰佰元整）。

七、评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自2025年6月25日起一年内有效。

八、特别事项说明

（一）贵阳恒大都会广场D地块项目已取得《不动产权证》、《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》、《预售许可证》等资料齐全，尚未办理初始登记、不动产权证等手续。权属仍在开发商名下。开发商为：贵阳中渝云上房地产开发有限公司。本次评估委托方承诺不存在产权纠纷，且不存在抵押、质押、冻结的情形，房产面积以委托人申报为准。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的资产评估师无关。

本次评估以委托人申报的面积为基础进行评估，如房地产后续取得不动产权证面积与本次评估面积不一致的，应以不动产权证书面积

为准，并相应调整评估结论。

（二）纳入本次评估范围的3套商业：D地块期-D9栋-负2-2、D地块期-D9栋-负2-4、D地块期-D9栋-负2-7尚未竣工，预计建成交付时间为2025年12月，截止评估基准日资产状态为：在建中，尚未竣工，竣工交付状态为毛坯。纳入本次评估范围的2套住宅：D地块期-D7栋-2-2403、D地块期-D5栋-2-2803尚未竣工，预计建成交付时间为2025年12月，截止评估基准日资产状态为：在建中，尚未竣工，竣工交付状态为精装修。

本次评估假设纳入评估范围的尚未竣工的3套商业和2套住宅，未来正常施工，并于计划时间建设完成达到可交付状态。

（三）委估资产应按照抵债双方约定的“装修交楼标准”移交抵债，故评估对象为假设达到交付条件后资产于评估基准日的价值。未考虑基准日至竣工验收期间房价变动对评估结论的影响。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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。

广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组 涉及的贵阳恒大都会广场7套房产价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2025）第 A176 号

一、绪言

广东文科绿色科技股份有限公司：

北京亚超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事宜涉及的贵阳恒大都会广场7套房产在2025年6月25日的市场价值进行了评估。委托人对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，对委托人提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、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概况

（一）委托人概况



企业名称：广东文科绿色科技股份有限公司；

统一社会信用代码：91440300279296274G；

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；

注册资本：61276.7053 万元；

成立日期：1996 年 12 月 5 日；

营业期限：1996 年 12 月 5 日至长期；

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；水环境污染防治服务；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）。

(二) 产权持有单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：贵阳中渝云上房地产开发有限公司

统一社会信用代码： 91520112059075752E；

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；

住所：贵州省贵阳市乌当区双创社区新添寨双创路1楼；

法定代表人：徐其建；

注册资本：31000.00万人民币；

成立日期： 2012年12月13日；

营业期限：2012年12月13日至无固定期限；

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。(房地产开发、经营,房地产中介;室内装修,物业管理,土地整理,酒店管理,旅游景区配套设施建设。)。

(三) 委托人与产权持有单位的关系

本次评估委托人为广东文科绿色科技股份有限公司，产权持有单位为贵阳中渝云上房地产开发有限公司；本次资产评估的委托人与产权持有单位存在债权债务关系。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人为实现评估目的使用，除委托人外，其他评估报告使用者为：委托人及其上级主管部门、国有资产管理部

门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因广东文科绿色科技股份有限公司拟将公司部分应收账款进行债权重组事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及的贵阳恒大都会广场7套房产进行评估；评估目的是为广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组事宜涉及的贵阳恒大都会广场7套房产提供价值参考依据。

该经济行为是依据2025年6月10日广东文科绿色科技股份有限公司第六届董事会第四次会议纪要《关于公司应收账款进行债权重组有关事项的议案》实施的。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是贵阳恒大都会广场7套房产价值（2套现房及5套假设建设完成并达到交付验收标准的房地产价值，商业交付标准为毛坯、住宅交付标准为精装修），评估对象的财产范围包含房屋及其占用范围内的土地，以及房屋不可分割的装饰装修、水电、消防等设施设备。

(二) 评估范围

评估范围是贵阳恒大都会广场7套房产，包括4套商业（共276.65

平方)，3套住宅（共373.68平方）。

本次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。

（三）评估范围中主要资产状况及特点

纳入本次评估范围资产主要为贵阳恒大都会广场7套房产，包括4套商业（共276.65平方），3套住宅（共373.68平方），位于贵阳市乌当区新庄村云上寨和龙塘寨恒大都会广场D地块上。

◆实物状况

贵阳恒大都会广场D区是恒大集团在乌当区的核心项目之一，位于新添大道旁，邻近振华广场。该区域发展成熟，周边配套设施完善，涵盖了多种商业、教育、医疗设施。D区占地面积约4.1万m²，建筑面积约20.5万m²，主要由9栋精装高层组成。绿化方面，D区的绿化率超过35%；车位配比为1:1.35。

纳入本次评估范围的7套房产，共650.33平方，钢混结构，分别为4套商业，3套住宅。交房标准：商业为毛坯、住宅为精装修。其中有3套商业尚未竣工，D地块期-D9栋-负2-2、D地块期-D9栋-负2-4、D地块期-D9栋-负2-7，预计建成交付时间为2025年12月，截止评估基准日资产状态为：在建中，尚未竣工（主体已完工），竣工交付状态为毛坯。纳入本次评估范围的2套住宅尚未竣工：D地块期-D7栋-2-2403、D地块期-D5栋-2-2803，预计建成交付时间为2025年12月，截止评估基准日资产状态为：在建中，尚未竣工（内部精装修完工部分，剩收尾工程），竣工交付状态为精装修。

具体如下表所示：

序号	建筑物名称	物业类型	装修情况（交房标准）	结构	总层数	所在层数	建成年月	计量单位	建筑面积m ²	资产现状
1	贵阳恒大都会广场-D地块期-D9栋-负2-2	商业	毛坯	钢混	36	负2	2025年12月	m ²	32.86	建设中

序号	建筑物名称	物业类型	装修情况(交房标准)	结构	总层数	所在层数	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	资产现状
2	贵阳恒大都会广场-D地块期-D9栋-负2-4	商业	毛坯	钢混	36	负2	2025年12月	m ²	70.41	建设中
3	贵阳恒大都会广场-D地块期-D9栋-负2-7	商业	毛坯	钢混	36	负2	2025年12月	m ²	70.36	建设中
4	贵阳恒大都会广场-D地块期-D6栋-负1-8	商业	毛坯	钢混	37	负1	2023年6月	m ²	103.02	现房
5	贵阳恒大都会广场-D地块期-D7栋-2-2403	住宅	精装	钢混	33	24	2025年12月	m ²	132.13	建设中
6	贵阳恒大都会广场-D地块期-D5栋-2-2803	住宅	精装	钢混	33	28	2025年12月	m ²	124.28	建设中
7	贵阳恒大都会广场-D地块期-D1栋-2402	住宅	精装	钢混	33	24	2023年6月	m ²	117.27	现房

◆ 权属状况

贵阳恒大都会广场D地块项目已取得《不动产权证》、《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》、《预售许可证》等资料齐全,尚未办理初始登记、不动产权证等手续。权属仍在开发商名下,开发商名为:贵阳中渝云上房地产开发有限公司。D地块权属资料信息如下:

序号	权属证书类型	权证编号	座落	用地性质	土地用途	取得日期	土地面积 m ²	证载权利人/施工单位
1	不动产权证	黔(2024)乌当区不动产权第0003708号	乌当区新庄村云上寨和龙塘寨	出让	住宅用地、商服用地	2014年2月11日	41098.9	贵阳中渝云上房地产开发有限公司
2	建设工程施工许可证	5201121911050001-SX-001	乌当区新庄村云上寨和龙塘寨	出让	住宅用地、商服用地	2019年11月	-	中建四局第五建筑工程有限公司
3	建设用地规划许可证	地字第520000201219180号	乌当区新庄村云上寨和龙塘寨	出让	住宅用地、商服用地	2013年4月	-	-
4	建设工程规划许可证	建字第520000201812547号	乌当区新庄村云上寨和龙塘寨	出让	住宅用地、商服用地	2018年5月	-	-
5	商品房预售许可证	筑房预字(2020)第014号/041号/039号/040号/筑房预字(2018)第079号	乌当区新庄村云上寨和龙塘寨	出让	住宅用地、商服用地	2022年11月24日	-	-

◆ 区位状况

贵阳恒大都会广场位于中国贵州省贵阳市乌当区,具体位置在振华广场旁。该区域属于乌当新添寨,具有以下特点:

(1) 交通便利:项目附近有多条公交线路(如76路、103路、111路等)以及BRT快速公交系统,距离地铁3号线高新路口站约1.1公里。



(2) 教育资源：周边有新天学校、二十七中分校、乌当二中、民族职业中学、乌当中学等教育机构。

(3) 医疗资源：附近有贵医乌当分院、振华医院、乌当区人民医院等医疗机构。

(4) 商业配套：项目内部设有约 6.2 万平方米的商业综合体，以及外部的仁恒步行街等商业设施。

综上，贵阳恒大都会广场交通便利，配套设施齐全，是一个集居住、商业、教育、医疗于一体的综合性社区。

◆他项权利状况

根据资产评估专业人员现场勘查及企业相关人员提供资料，截至本次评估基准日，未发现有他项权利状况。

五、价值类型

根据本次评估目的、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资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

六、评估基准日

评估基准日为 2025 年 6 月 25 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。经与委托人协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

2025年6月10日广东文科绿色科技股份有限公司第六届董事会第四次会议纪要《关于公司应收账款进行债权重组有关事项的议案》。

(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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019年01月02日）；

3. 《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7次会议修订）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大3次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；

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12次会议第3次修正）；

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12次会议第3次修正)；

8. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

9. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号，1992年07月18日）；

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日）；

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001年12月31日）；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第709号，2011年1月8日修订）；

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号，2013年5月10日）；

15. 《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，2006年12月12日）；

16. 《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，2009年9月11日）；

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（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2次修订)；

18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号, 2016年3月23日)；

19. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署联合公告 2019年第39号, 2019年3月20日)；

20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令 第645号, 2013年12月7日第3次修订)；

21. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号, 2017年10月1日)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号, 2017年10月1日)；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号, 2019年1月1日)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号, 2019年12月4日)；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号, 2017年10月1日)；

6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号, 2019年1月1日)；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37

号，2019年1月1日）；

8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日）；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号，2017年10月1日）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；

13. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号，2020年11月25日）；

（四）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 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、商品房预售许可证；
3. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的资料

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号，2015年12月1日）；

（2）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部）；

(3) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014, 国土资源部(2015)12号, 2015年12月1日);

2. 资产评估机构收集的资料

(1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);

(2) IFIND 资讯;

(3) 资产评估专业人员现场勘查记录资料;

(4) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;

(5) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与广东文科绿色科技股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2025)第A122号”;

2. 委托人提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条, “确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况, 分析上述三种基本方法的适用性, 依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条, “资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时, 应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评

估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

(二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

2. 收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

(三) 评估方法的选择

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法

进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

1. 评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，具备采用市场法评估的条件；

2. 评估对象周边房地产租赁市场活跃，可以找到类似可比的租赁案例，具备采用收益法评估的条件；

3. 成本法是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。成本法往往是估算房地产或单一建筑物(上地)成本的一种比较直观的方法。对已建成的物业，由于其忽略了市场供需关系、竞争状况以及资产的实际使用价值和潜在收益能力。在快速变化的市场环境中，成本法较难准确反映其市场价值。

综上所述，根据评估目的，本次评估采用市场法和收益法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

■ 市场法

市场法是依据替代原则，通过对评估对象类似的房地产的交易价格的修正调整得到评估价值。市场法基本公式如下：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—评估价值

P' —可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数；

E—权益因素修正系数。

■ 收益法

预计评估对象未来的正常收益,选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法基本公式如下:

$$V = \frac{A}{(R+g)} \times [1 - (\frac{1+g}{1+R})^t]$$

上述公式中:

V—收益价值

A—增长期起始年净收益

R—增长期报酬率

g—净收益增长率

t—收益年限

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定,本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下:

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告

使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、书面审查、实地调查、查询、复

核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，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；
3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；
2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是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。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。本次假设纳入评估范围内资产为原地使用状态。

(二) 一般假设

1. 委托人所处的社会经济环境无重大变化，国家及委托人所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 无其它不可抗力及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 委托人所申报的资产不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

2. 资产的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律



法规。

3. 未来的贷款利率、增值税和附加税率等不发重大变化。

4. 假设纳入评估范围的未竣工房产未来正常开工建设，并于计划时间建设完成达到可交付状态。

5. 本次评估现场勘察日和评估基准日不一致，假设勘察日和基准日的资产状况一致；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的资产进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查。在此基础上采用市场法、收益法对贵阳恒大都会广场7套房产进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

各物业评估测算结果如下：

建筑物名称	物业类型	装修情况 (交房标准)	结构	计量单位	建筑面积 m ²	市场法评估价值(元)	收益法评估价值(元)
贵阳恒大都会广场-D 地块期-D9 栋-负 2-2	商业	毛坯	钢混	m ²	32.86	285,900.00	204,300.00
贵阳恒大都会广场-D 地块期-D9 栋-负 2-4	商业	毛坯	钢混	m ²	70.41	612,600.00	437,800.00
贵阳恒大都会广场-D 地块期-D9 栋-负 2-7	商业	毛坯	钢混	m ²	70.36	612,100.00	437,500.00
贵阳恒大都会广场-D 地块期-D6 栋-负 1-8	商业	毛坯	钢混	m ²	103.02	1,009,600.00	719,800.00



贵阳恒大都会广场-D地块期-D7栋-2-2403	住宅	精装	钢混	m ²	132.13	977,800.00	428,400.00
贵阳恒大都会广场-D地块期-D5栋-2-2803	住宅	精装	钢混	m ²	124.28	919,700.00	403,000.00
贵阳恒大都会广场-D地块期-D1栋-2402	住宅	精装	钢混	m ²	117.27	879,500.00	380,500.00
合计:						5,297,200.00	3,011,300.00

(一) 市场法评估结果

广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组涉及的贵阳恒大都会广场7套房产评估价值为 529.72 万元。

(二) 收益法评估结果

广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组涉及的贵阳恒大都会广场7套房产评估价值为 301.13 万元。

(三) 评估结论分析

两种方法评估结果相差：228.59 万元，差异率为 43.15%。主要原因为两种方法分别从租、售的角度客观反映了评估对象的市场公允价值，但由于目前房地产市场的租售比例失衡，收益法评估结果不足以反映真实的市场价值。本次最终以市场法作为评估结果。

(四) 最终评估结论

广东文科绿色科技股份有限公司拟债权重组涉及的贵阳恒大都会广场7套房产评估价值为 **529.72 万元**（大写：伍佰贰拾玖万柒仟贰佰元整）。

十二、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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）贵阳恒大都会广场 D 地块项目已取得《不动产权证》、

《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》、《预售许可证》等资料齐全，尚未办理初始登记、不动产权证等手续。权属仍在开发商名下。开发商为：贵阳中渝云上房地产开发有限公司。本次评估委托方承诺不存在产权纠纷，且不存在抵押、质押、冻结的情形，房产面积以委托人申报为准。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的资产评估师无关。

本次评估以委托人申报的面积为基础进行评估，如房地产后续取得不动产权证面积与本次评估面积不一致的，应以不动产权证书面积为准，并相应调整评估结论。

（二）纳入本次评估范围的3套商业：D地块期-D9栋-负2-2、D地块期-D9栋-负2-4、D地块期-D9栋-负2-7尚未竣工，预计建成交付时间为2025年12月，截止评估基准日资产状态为：在建中，尚未竣工，竣工交付状态为毛坯。纳入本次评估范围的2套住宅：D地块期-D7栋-2-2403、D地块期-D5栋-2-2803尚未竣工，预计建成交付时间为2025年12月，截止评估基准日资产状态为：在建中，尚未竣工，竣工交付状态为精装修。

本次评估假设纳入评估范围的尚未竣工的3套商业和2套住宅，未来正常施工，并于计划时间建设完成达到可交付状态。

（三）委估资产应按照抵债双方约定的“装修交楼标准”移交抵

债，故评估对象为假设达到交付条件后资产于评估基准日的价值。未考虑基准日至竣工验收期间房价变动对评估结论的影响。

（四）期房价格考虑了预计从期房达到现房期间现房出租的净收益的折现值及风险补偿因素。

（五）评估明细表中第1-4项，商铺均为住宅底商，资产名称为负1、负2，实际都在地面之上，并不在地下室。负1与可比案例的1层类似，负2层地势相对负1低些，本次按现场勘察时评估对象的实际状况及价格行情进行评估。

（六）本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建筑物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，在假定委托人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（七）报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（八）纳入本次评估范围的房地产评估结论为房地合一价值，含增值税。

（九）资产评估师执行资产评估业务的目的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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属

作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的资产评估师无关。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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；

2. 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；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从2025年6月25日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

(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) 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为评估对

象可实现价格的保证。

(四) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2025 年 7 月 15 日。



(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



中国·北京

二零二五年七月十五日