

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
拟置换部分债权重组资产所涉及的
湖北省宜昌市夷陵区六处房地产
资产评估报告**

深亿通评报字（2025）第1230号

（共壹册，第壹册）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二五年十一月十七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747200011202500261
合同编号:	深圳亿通2025-0338
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	深亿通评报字(2025)第1230号
报告名称:	广东文科绿色科技股份有限公司拟置换部分债权重组资产所涉及的湖北省宜昌市夷陵区六处房地产资产评估报告
评估结论:	58,013,500.00元
评估报告日:	2025年11月17日
评估机构名称:	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司
签名人员:	陈挚友 (资产评估师) 正式会员 编号: 44200042 吴红燕 (资产评估师) 正式会员 编号: 44200064
陈挚友、吴红燕已实名认可	
	
(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11月20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

广东文科绿色科技股份有限公司拟置换部分债权重组资产

所涉及的湖北省宜昌市夷陵区六处房地产

资产评估报告

目录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程 and 情况	22
九、 评估假设	23
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	29
十二、 资产评估报告使用限制说明	30
十三、 资产评估报告日	32
资产评估报告附件:	33



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。

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。



广东文科绿色科技股份有限公司拟置换部分债权重组资产 所涉及的湖北省宜昌市夷陵区六处房地产 资产评估报告 摘要

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司接受委托，对广东文科绿色科技股份有限公司拟置换部分债权重组资产所涉及的湖北省宜昌市夷陵区六处房地产进行了评估。

评估目的：本次目的是为委托人拟置换部分债权重组资产事宜涉及位于湖北省宜昌市夷陵区六处房地产的市场价值提供参考。

评估对象和评估范围：评估对象为广东文科绿色科技股份有限公司拟置换部分债权重组资产所涉及的湖北省宜昌市夷陵区六处房地产；评估范围为广东文科绿色科技股份有限公司拟置换部分债权重组资产所涉及的湖北省宜昌市夷陵区六处房地产，分成拟置出债权重组资产和拟置入债权重组资产，具体详见《资产评估明细表》。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025 年 10 月 31 日

评估方法：市场法、收益法

评估结论及使用有效期：

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估



**广东文科绿色科技股份有限公司拟置换部分债权重组资产所涉及
的湖北省宜昌市夷陵区六处房地产资产评估报告**

假设与限制条件下，评估范围涉及广东文科绿色科技股份有限公司申报的位于湖北省宜昌市夷陵区六处房地产于评估基准日 2025 年 10 月 31 日市场价值合计为人民币伍仟捌佰零壹万叁仟伍佰元整（RMB：58,013,500.00 元）（含税）。

评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

序号	权证 编号	房屋 名称	坐落 地址	权利人	房屋用途	建筑面 积(㎡)	市场法评估价值 (元, 含税)	市场法评估单价 (元/㎡, 含税)
1	鄂(2019)夷陵区不动 产权第0008984号	宜昌恒大名都B4- 101	夷陵区东城城乡统筹发 展试验区郭家湾村	宜昌东方金亚房地 产有限公司	商铺	700.21	10,741,200.00	15,340.00
2		宜昌恒大名都B4- 102	夷陵区东城城乡统筹发 展试验区郭家湾村	宜昌东方金亚房地 产有限公司	商铺	772.18	11,845,200.00	15,340.00
3	鄂(2021)夷陵区不动产 权第0033574号	宜昌恒大名都综合 楼9-101	夷陵区东城城乡统筹发 展试验区郭家湾村	湖北夷陵经济发展 集团有限公司	会所	2,952.16	29,314,900.00	9,930.00
4	宜市夷陵国用(2008) 第02005970号	宜昌恒大绿洲9_11 号楼商铺- 101	夷陵区小溪塔街道梅子 堰村	宜昌东方金亚房地 产有限公司	商铺	244.55	3,712,300.00	15,180.00
5		宜昌恒大绿洲9_11 号楼商铺- 103	夷陵区小溪塔街道梅子 堰村	宜昌东方金亚房地 产有限公司	商铺	111.78	1,644,300.00	14,710.00
6	不动产权证书号：鄂 (2019)夷陵区不动产 权第0011696号；	宜昌恒大名都34-1- 2803	宜昌市夷陵区东城大道 与东方大道交汇处	宜昌楚天翠林房地 产有限公司	住宅	110.96	755,600.00	6,810.00
合计						4,891.84	58,013,500.00	*

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无
效。

对评估结果产生影响的特别事项：

详见评估报告正文，第十一部分“特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【深亿通评报字（2025）第 1230 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



广东文科绿色科技股份有限公司拟置换部分债权重组资产 所涉及的湖北省宜昌市夷陵区六处房地产 资产评估报告

深亿通评报字（2025）第 1230 号

广东文科绿色科技股份有限公司：

深圳亿通资产评估房地产土地估价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、公正的原则，采用市场法和收益法，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置换部分债权重组资产涉及的位于湖北省宜昌市夷陵区六处房地产，在 2025 年 10 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

（一）委托人

委托人名称：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）

法定代表人：李从文

注册资本：61276.7053 万元人民币

成立日期：1996 年 12 月 5 日



营业期限：1996 年 12 月 5 日至无固定期限

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）

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）产权持有单位之一

产权持有单位名称：宜昌东方金亚房地产有限公司

统一社会信用代码：91420506352355032U



类型：其他有限责任公司

法定代表人：赵琳

注册资本：3333.3333 万元

成立日期：2015-08-29

营业期限：2015-08-29 至 无固定期限

住所：宜昌市夷陵区发展大道 111 号（夷陵国际）

经营范围：房地产开发经营；房地产营销策划及中介服务；物业管理；房屋租赁；建筑装饰工程施工。（经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）

（2）产权持有单位之二

产权持有单位名称：湖北夷陵经济发展集团有限公司

统一社会信用代码：91420506066117527R

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：高林红

注册资本：92300 万元

成立日期：2013-04-07

营业期限：2013-04-07 至 无固定期限

住所：宜昌市夷陵区发展大道 111 号

经营范围：政府授权范围内的土地开发及国有、集体资产的经营管理；城市基础设施、公用设施的建设运营；政府公共资源的管理；对房地产业、工业、商业、矿业、建设项目的投资。



(3) 产权持有单位之三

产权持有单位名称：宜昌楚天翠林房地产有限公司

统一社会信用代码：91420506MA490TLK97

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：赵琳

注册资本：67000 万元

成立日期：2017-08-02

营业期限：2017-08-02 至 无固定期限

住所：宜昌市夷陵区东城试验区发展大道 111 号（夷陵商会）

经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑装饰工程施工。（经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）

(三) 委托人与产权持有单位关系

产权持有单位为宜昌东方金亚房地产有限公司、湖北夷陵经济发展集团有限公司和宜昌楚天翠林房地产有限公司，委托人为广东文科绿色科技股份有限公司，委托人为产权持有单位的债权人。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅限于委托人使用，除法律、行政法规另有规定外，无其他资产评估报告使用人。其他任何单位或个人不因得到本资产评估报告而成为报告使用人，评估机构亦不对其负责。



二、评估目的

本次目的是为委托人因置换部分债权重组资产事宜涉及位于湖北省宜昌市夷陵区六处房地产的市场价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象为广东文科绿色科技股份有限公司拟置换部分债权重组资产所涉及的湖北省宜昌市夷陵区六处房地产。

(二)评估范围为广东文科绿色科技股份有限公司拟置换部分债权重组资产所涉及的湖北省宜昌市夷陵区六处房地产,分成拟置出债权重组资产和拟置入债权重组资产,具体详见《房地产评估明细表》。



序号	权证编号	房屋名称	坐落地址	权利人	共有情况	权利类型	权利性质	土地用途	房屋用途	结构	总层数/层数	终止日期	建成年份	建筑面积(㎡)	他项权利	资产分类
1	鄂(2019)夷陵区不动产第0008984号	宜昌恒大名都B4-101	夷陵区东城城乡统筹发展试验区郭家湾村	宜昌东方金亚房地产有限公司	单独所有	国有建设用地使用权	出让	批发零售用地,城镇住宅用地	商铺	框架结构	1层/1层	2057-08-15	2020年	700.21	无	拟置入
2		宜昌恒大名都B4-102	夷陵区东城城乡统筹发展试验区郭家湾村	宜昌东方金亚房地产有限公司	单独所有	国有建设用地使用权	出让	批发零售用地,城镇住宅用地	商铺	框架结构	1层/1层	2057-08-15	2020年	772.18	无	拟置入
3	鄂(2021)夷陵区不动产第0033574号	宜昌恒大名都综合楼9-101	夷陵区东城城乡统筹发展试验区郭家湾村	湖北夷陵经济发展有限公司	单独所有	国有建设用地使用权	出让	商服用地	会所	钢筋混凝土	4层/1-4层	2053-12-23	2019年	2,952.16	无	拟置出
4	宜昌夷陵国用(2008)第02005970号	宜昌恒大绿洲9_11号楼商铺101	夷陵区小溪塔街道梅子坪村	宜昌东方金亚房地产有限公司	单独所有	国有建设用地使用权	出让	批发零售用地,城镇住宅用地	商铺	钢筋混凝土	2层/1层	2048年12月29日	2012年	244.55	无	拟置入
5		宜昌恒大绿洲9_11号楼商铺103	夷陵区小溪塔街道梅子坪村	宜昌东方金亚房地产有限公司	单独所有	国有建设用地使用权	出让	批发零售用地,城镇住宅用地	商铺	钢筋混凝土	2层/1层	2048年12月29日	2012年	111.78	无	拟置入
6	鄂(2019)夷陵区不动产第0011696号;预售许可证书:鄂夷预字(2021)16号	宜昌恒大名都34-1-2602	宜昌市夷陵区东城大道与东方大道交汇处	宜昌楚天翠林房地产有限公司	单独所有	国有建设用地使用权	出让	批发零售用地,城镇住宅用地	住宅	钢筋混凝土	33层/26层	2084年1月25日	2025年	109.21	无	拟置入
合计														4,891.84		



评估范围内资产具体情况以委托人提供的评估申报表为准。

（三）评估范围内主要资产概况

本次评估范围内广东文科绿色科技股份有限公司申报评估的位于湖北省宜昌市夷陵区六处房地产。

1、权益状况

根据委托人提供的《鄂（2019）夷陵区不动产权第 0008984 号》、《宜市夷陵国用（2008）第 02005970 号》等资料可知，评估对象 1-2、4-5 坐落于夷陵区东城城乡统筹发展试验区郭家湾村，开发企业为宜昌东方金亚房地产有限公司，权利人为宜昌东方金亚房地产有限公司，共有情况为单独所有，评估对象均无抵押情况，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 40 年，评估对象 1-2 终止日期为 2057 年 08 月 15 日，评估对象 4-5 终止日期为 2048 年 12 月 29 日；

根据委托人提供的《鄂(2021)夷陵区不动产权第 0033574 号》等资料可知，评估对象 3 坐落于夷陵区东城城乡统筹发展试验区郭家湾村，开发企业为湖北夷陵经济发展集团有限公司，权利人为湖北夷陵经济发展集团有限公司，共有情况为单独所有，评估对象无抵押情况，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 40 年，终止日期为 2053 年 12 月 23 日；

根据委托人提供的不动产权证书号《鄂（2019）夷陵区不动产权第 0011696 号》、预售许可证书《鄂夷预字（2021）16 号》等资料可知，评估对象 6 坐落于宜昌市夷陵区东城大道与东方大道交汇处，开发企业为宜昌楚天翠林房地产有限公司，权利人为宜昌楚天翠林房



地产有限公司，共有情况为单独所有，评估对象无抵押情况，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，终止日期为 2084 年 01 月 25 日；

(1) 出租或者占用情况：截止至评估基准日，除评估对象宜昌恒大名都 B4-101-102 整体出租外，其余评估对象均处于空置状态，根据委托人提供的《房屋租赁合同》显示，房屋出租人为宜昌东方金亚房地产有限公司，承租人为宜昌万富工贸有限责任公司，恒大名都 B4-101-102 于坐落在湖北省宜昌市夷陵区东城试验区东方大道路，该房屋建筑面积为 1472.39 平方米；出租人将该房屋出租给承租人作“生鲜市场”用途，经营生鲜市场，合同约定租赁期限为 8 年，自 2021 年 3 月 1 日起至 2029 年 2 月 28 日止。具体租金情况：2021 年 3 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日，月租金额（含税）为 13804 元；2021 年 11 月 1 日至 2024 年 2 月 28 日，月租金额（含税）为 36810 元，2024 年 3 月 1 日至 2029 年 2 月 28 日，月租金额（含税）为 38283 元。另根据《房屋租赁合同补充协议》（合同编号：恒鄂汉租合字 21【0.20-36】002-1 号）显示，原承租人宜昌万富工贸有限责任公司将其在原合同中的所有权利和义务概括转让给湖北万富吉美臣商贸有限公司，湖北万富吉美臣商贸有限公司同意继受宜昌万富工贸有限责任公司在原合同中所有的权利和义务。评估对象宜昌恒大名都 B4-101-102 租金为正常市场租金水平，本次评估不考虑租约对评估价值的影响。

(2) 他项权利设立情况：评估对象均未设定有抵押权利等他项权利。



(3) 根据委托人提供的《告知函》得知评估对象 3 宜昌恒大名都综合楼 9-101 截止至评估基准日已网签至委托人相关方。

2、评估对象实物状况具体情况如下：

序号	房屋名称	坐落地址	房屋用途	结构	总层数/层数	建成年份	建筑面积(㎡)	层高	装修情况	商铺内外街情况/住宅居住氛围	户型格局	门面宽度(m)	进深(m)	容积率/楼户比	朝向
1	宜昌恒大名都B4-101	夷陵区东城国际综合开发试验区郭家湾村	商铺	框架结构	1层/1层	2020年	708.91	2.9米	普装	外街商铺，一面临街，客流相对较旺	户型格局方正	约14	约13	1.03	/
2	宜昌恒大名都B4-102	夷陵区东城国际综合开发试验区郭家湾村	商铺	框架结构	1层/1层	2020年	772.18					约16	约13	1.23	
3	宜昌恒大名都综合楼9-101	夷陵区东城国际综合开发试验区郭家湾村	商业(公寓)	钢筋混凝土	1层/1-11层	2019年	2 922.16	3.1米	精装	内部商铺，客货分流，2楼有露台+功能区，配置有2部电梯	户型格局方正	约3	约36	0.09	/
4	宜昌恒大名都B-11号商铺-101	夷陵区小溪湾街道梅子垭村	商铺	钢筋混凝土	2层/1层	2012	244.53	4.44米	简装	外街商铺，一面临街，客流相对较旺	户型格局方正	约12	约12	1.60	/
5	宜昌恒大名都B-11号商铺-103	夷陵区小溪湾街道梅子垭村	商铺	钢筋混凝土	2层/1层	2012	111.78	4.44米	简装	外街商铺，一面临街，客流相对较旺	户型格局方正	约6	约12	0.50	/
6	宜昌恒大名都B4-1-2803	宜昌市夷陵区东城大道与东方大道交汇处	住宅	钢筋混凝土	33层/28层	2025年	110.96	标准层高2.8米	毛坯	处于住宅区，居住氛围浓厚	户型格局方正，三房两厅一卫			1梯2户	南北通透、朝南

3、区位状况

(1) 位置状况：

宜昌市位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西武陵山脉和秦巴山脉向江汉平原的过渡地带，“上控巴蜀，下引荆襄”。地跨北纬 29°56'~31°34'、东经 110°15'~112°04'之间，东西最大横距 174.08 千米，南北最大纵距 180.6 千米。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北连神农架林区和襄阳市。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖 5 区 3 市 5 县和 1 个国家级高新区，国土面积 2.1 万平方公里。

评估对象均位于湖北省宜昌市夷陵区，估价对象 4-5 北临梅子垭路，南临中兴路，东临发展大道，西临建梅岭路，区位状况较好。附



近有等住宅小区，居住氛围浓厚；有万达广场(夷陵店)、宜昌吾悦广场（锦江大道店）等，商业繁华程度较高；有宜昌市家和医院、恒大华大天童幼儿园、东湖小学、宜昌市夷陵区东湖初级中学、欧阳修主题公园等，市政公共配套设施完善。估价对象 1-3、6 北临东方大道，南临内部路，东临小区，西临东城路，区位状况较好。附近有万科理想城、万科悦府、保利罗兰香谷、梅香溪岸、碧桂园云廷等住宅小区，居住氛围浓厚；有万达广场(夷陵店)、宜昌吾悦广场（锦江大道店）等，商业繁华程度较高；有宜昌夷陵弘仁康复医院、夷陵区直属机关幼儿园、宜昌市夷陵区东湖初级中学、夷陵区东城小学、万科理想城山体公园、梅澜公园、欧阳修主题公园等，市政公共配套设施完善。

（2）交通状况：

评估对象 1-3、6 附近区域内目前开通有多条公交线，有公交线 B616 路、23 路，最近的公交站为东方大道东城路口-公交站、东城路东方大道口-公交站、东城小学-公交站，公共交通便捷度较高。评估对象 4-5 附近区域内目前开通有多条公交线，有公交线 B616 路、B38 路、B68 路、B81 路、12 路、312 路等，最近的公交站为发展大道中兴路口-公交站、东湖初中-公交站、发展大道梅子垭路口-公交站、晨光路-公交站、春华秋实-公交站，公共交通便捷度较高。

（3）环境状况：

宜昌市区域景观总体评价较优。

（四）引用其他机构评估结论的资产概况



本次评估未引用其他机构评估结论。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

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

本项目评估基准日为 2025 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

评估基准日是由委托人根据评估目的确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1、《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）；

2、《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 年中华人民共和国主席令第 46 号公布）；

3、《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)；

4、《中华人民共和国城市房屋建筑物管理法》(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)；

5、《中华人民共和国企业国有资产法》（已由中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；

6、中国证券监督管理委员会《会计监管风险提示第 8 号》；

7、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 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、《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）；

13、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

14、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号发布根据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）；

15、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日中华人民共和国国务院第378号令公布根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

16、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号，已经国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过，自2005年9月1日起施行）；

17、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令发布，自2002年1月1日起施行）；

18、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权〔2006〕274号）；

19、《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）；

（三）权属依据

1、委托人社会信用代码证书；



2、不动产权证书等；

3、其他权属证明文件等。

（四）取价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011年）；

2、贝壳、58同城等房地产交易信息平台及电话、现场询价；

3、评估基准日市场有关价格信息资料；

4、与委托人及产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、发票及其他会计资料；

5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

6、委托人暨产权持有单位提供的其他与评估有关的资料；

7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

8、委托人撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法及评估方法的选取

根据中国评估准则、法规及国际惯例，资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估时需要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

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评估方法。市场法使用的基本前提有：（1）存在一个活跃的公开市场；（2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：（1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用重置成本法的前提条件有：（1）被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；（2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

（二）评估方法的选择

评估方法的选择要与评估目的、评估时的市场条件、被评估对象在评估过程中的条件，以及由此所决定的资产评估价值类型相适应，并受所需的数据资料及主要经济技术参数能否收集的制约。准则要求在选择和运用某一种方法进行评估时，应充分考虑该方法在具体评估项目中的适用性，并注意满足该种评估方法的



条件要求和程序要求。

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等多种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地查勘后,根据评估对象的特点及本身的实际情况,遵照国家标准《房地产估价规范》,在选取估价方法时主要有以下考虑:

1、选用的估价方法及理由:

(1) 评估对象用途分别为商业和住宅,现状用途分别为商铺和住宅,周边同类物业出售案例较多,在市场上较易找到可供参照的可比实例,故选取比较法评估对象的市场价值;

(2) 评估对象为具有收益或潜在收益的房地产,周边有类似物业整体租赁现象,可以收集到反映评估对象未来使用年限内客观租金水平的相关资料,因此,适宜采用收益法。

2、不选用的估价方法及理由:

(1) 由于评估对象所处区域房地产市场较活跃,在市场上有可供参照的交易案例,运用成本法评估,其评估结果无法完全客观真实反映评估对象的市场价值。故不选用成本法评估。

(2) 评估对象属于已开发完成的成熟物业,因此不适用假设开发法等衍生方法进行评估。

基于上述考虑,本次评估拟选用收益法及市场法测算评估对象房地产市场价格。

(三) 具体方法的测算过程



1、市场法

市场比较法是指在对评估对象计算其市场价值价格时，挑取市场上相同用途、其他条件相似的房地产市场价值价格案例（已成交的或评估过的、具备正常报价的）与待估房地产的各项条件相比较，对各个因素进行指数量化，通过准确的指数对比调整，得出评估对象房地产的市场价值的方法。

市场比较法其修正公式为：

$$V = V0 \times P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5$$

其中： V —— 待估房地产市场价值价格；

V0 —— 可比实例市场价值价格；

P1 —— 交易情况修正系数；

P2 —— 交易日期修正系数；

P3 —— 区域因素修正系数；

P4 —— 个别因素修正系数；

P5 —— 其他因素修正系数。

2、收益法，也称收益资本化法、收益还原法。是房地产评估中常用的方法之一。收益法是预计评估对象未来的正常净收益，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，预测评估对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取评估对象的价值的方法。收益法的最基本的计算公式为：



$$V=A/(Y-g)*[1-((1+g)/(1+Y))^n]$$

其中:

A-未来第 1 年净收益;

g-净收益递增比率;

Y-报酬率;

n-收益期

其中租金收益采用比较法测算:

市场比较法是指在一定市场条件下,根据同一区域情况,选择条件类似或使用价值相同的若干交易实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较,并对交易实例价格进行修正,以此来确定委估对象价值的方法。其使用的基本前提有:

- ①存在一个活跃的公开市场;
- ②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

市场比较法的适用公式为:

$$V = V0 \times P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5$$

其中: V —— 待估房地产租金价格;

V0 —— 可比实例租金价格;

P1 —— 交易情况修正系数;

P2 —— 交易日期修正系数;

P3 —— 区域因素修正系数;

P4 —— 个别因素修正系数;



P5 ——其他因素修正系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其评估人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有单位对委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

评估项目组于 2025 年 10 月 31 日进驻现场，对委托人填报的资产清查评估明细表进行现场调查，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估项目组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。



并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组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。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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。

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。

3、资产原地持续使用假设

资产原地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、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、评估外部条件假设

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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2、对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有单位或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、



相关财务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的,且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明,但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3、对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑,或市场交易行情,或市场运行状况,或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等,我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4、有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出评估人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何



保证。

5、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

6、评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准，未考虑清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

7、其他假设条件

(1) 除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的房屋建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2) 对各类资产的数量，我们进行了全面核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：我们以相



关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在本次评估基准日时成立，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

经实施评估程序，在本报告所述之评估目的、评估基准日、假设条件下，采用适当的评估方法，得出评估对象的评估结论如下：

1、市场法评估结果

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，评估范围涉及广东文科绿色科技股份有限公司申报的湖北省宜昌市夷陵区六处房地产于评估基准日2025年10月31日市场价值合计为人民币伍仟捌佰零壹万叁仟伍佰元整（RMB：58,013,500.00元）（含税）。

2、收益法评估结果

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，评估范围涉及湖北省宜昌市夷陵区六处房地产于评估基准日2025年10月31日市场价值合计为人民币贰仟肆佰伍拾玖万玖仟贰佰元整（RMB:24,599,200.00元）（含税）。

3、评估结论的分析、确定和应用

市场法评估结果为58,045,300.00元，收益法评估结果为



24,599,200.00 元，两种评估方法得出的评估结果差异为 33,414,300.00 元。市场法和收益法结论出现差异是常见且正常的现象，这主要是因为两种方法评估的是不同维度的价值，其理论基础、数据来源和适用对象存在本质区别。收益法依赖于对未来收益（租金）、运营费用、空置率及报酬率等参数的预测。在当前市场环境下，支撑这些参数（尤其是长期稳定租金预测和可靠报酬率确定）的数据基础相对薄弱，存在较大的不确定性。参数选取的微小变化可能对评估结果产生显著影响，导致收益法评估结果在当前条件下的可靠性相对较低。评估对象所在区域同类房地产市场交易活跃，近期可获取数量充足、可比性强且信息透明的成交案例。市场法直接基于真实市场交易证据，评估过程及结果能更客观、直接地反映评估基准日的市场价值水平和供需状况。本次评估目的为拟置换部分债权重组资产涉及湖北省宜昌市夷陵区六处房地产的市场价值，与收益法相比，市场法能从市场实际水平直接反映出评估对象的市场价格，更加贴合市场，更容易被市场接受，因此本次评估采用市场法评估结果作为最终评估结论。

4、最终评估结论

经上述分析，本次评估采用市场法评估结果作为本次评估结论，委估房地产于评估基准日 2025 年 10 月 31 日市场价值为人民币伍仟捌佰零壹万叁仟伍佰元整（RMB: 58,013,500.00 元）（含税）。



评估结果汇总表

评估基准日：2025年10月31日

金额单位：人民币元

序号	权证 编号	房屋 名称	坐落 地址	权利人	房屋用途	建筑面 积(㎡)	市场法评估价值 (元, 含税)	市场法评估单价 (元/㎡, 含税)
1	鄂(2019)夷陵区不动 产权第0008984号	宜昌恒大名都B4- 101	夷陵区东城城乡统筹发 展试验区郭家湾村	宜昌东方金亚房地 产有限公司	商铺	700.21	10,741,200.00	15,340.00
2		宜昌恒大名都B4- 102	夷陵区东城城乡统筹发 展试验区郭家湾村	宜昌东方金亚房地 产有限公司	商铺	772.18	11,845,200.00	15,340.00
3	鄂(2021)夷陵区不动 产权第0033574号	宜昌恒大名都综合 楼9-101	夷陵区东城城乡统筹发 展试验区郭家湾村	湖北夷陵经济发展 集团有限公司	会所	2,952.16	29,314,900.00	9,930.00
4	宜昌夷陵国用(2008) 第02005970号	宜昌恒大绿洲9_11 号楼商铺- 101	夷陵区小溪塔街道梅子 堰村	宜昌东方金亚房地 产有限公司	商铺	244.55	3,712,300.00	15,180.00
5		宜昌恒大绿洲9_11 号楼商铺- 103	夷陵区小溪塔街道梅子 堰村	宜昌东方金亚房地 产有限公司	商铺	111.78	1,644,300.00	14,710.00
6	不动产权证书号：鄂 (2019)夷陵区不动 产权第0011696号	宜昌恒大名都34-1- 2803	宜昌市夷陵区东城大道 与东方大道交汇处	宜昌楚天翠林房地 产有限公司	住宅	110.96	755,600.00	6,810.00
合计						4,891.84	58,013,500.00	*

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

十一、特别事项说明

(一) 评估结果为含税价值。

(二) 本评估结论仅为本评估目的服务。

(三) 本报告中未考虑评估增减值所引起的税负问题，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。

(四) 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产未来可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑在交易过程中所产生的税费。

(五) 委托人及产权持有单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人及产权持有单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。



(六) 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。

(七) 对评估对象可能存在的影响评估结论的有关瑕疵事项, 在委托人及产权持有单位未做特殊说明, 而评估工作人员根据执业经验已履行评估程序仍无法获悉的情况下, 评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

(八) 本次评估未考虑已出租物业租约限制因素对评估结论的影响。

(九) 本次评估未考虑假如评估对象于评估基准日进行转让可能发生的交易费用及税费对评估结论的影响。

(十) 在评估基准日以后的有效期内, 如果作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

1、当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围:



1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

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资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日 2025 年 10 月 31 日起至 2026 年 10 月 30 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当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。

（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，资产评估机构及其评估人员不承担责任。

（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为评估对象可实现价格的保证。



十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2025 年 11 月 17 日。

（以下无正文）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

地址：深圳市福田区联泰大厦 1705

电话：0755-83225773

邮编：518040

二〇二五年十一月十七日

资产评估师：

资产评估师：

