

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佛山市建设发展集团有限公司
拟接受不动产抵押所涉及位于深圳市中电信息
大厦东座 26 楼和儋州市中国海南海花岛 3#岛首
四期第 18 幢 02 房不动产市场价值
专项资产评估报告

联信（证）评报字[2026]第 Z0318 号

资产评估报告编码：4444020005202600437

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二六年六月十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020005202600437
合同编号:	广东联信评估[2026]第260286号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	联信(证)评报字[2026]第Z0318号
报告名称:	佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及位于深圳市中电信息大厦东座26楼和儋州市中国海南海花岛3#岛首四期第18幢02房不动产市场价值专项资产评估报告
评估结论:	15,857,300.00元
评估报告日:	2026年06月12日
评估机构名称:	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	高雪飞 (资产评估师) 正式会员 编号: 44120009 蔡可边 (资产评估师) 正式会员 编号: 44140031

高雪飞、蔡可边已实名认证



(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: 2026年06月18日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

第一部分 声明.....	1
第二部分 摘要.....	3
第三部分 正文.....	6
一、 委托人（产权持有单位）和其他评估报告使用人概况	6
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程 and 情况	19
九、 评估假设	20
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	22
十二、 资产评估报告使用限制说明	24
十三、 资产评估报告日	25

第四部分 附件

- 一、房地产评估明细表
- 二、佛山市建设发展集团有限公司《关于党委会议题审议的结果说明》（复印件）
- 三、文科股份《关于向佛山建发集团追加抵押担保及抵押反担保物事项的审议结果说明》（复印件）
- 四、委托人营业执照（复印件）
- 五、产权持有单位营业执照（复印件）
- 六、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 七、评估对象照片及位置图（影印件）
- 八、资产评估委托人承诺函（复印件）
- 九、产权持有单位承诺函（复印件）
- 十、资产评估师承诺函（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照副本（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十三、中国资产评估协会单位会员证书（复印件）
- 十四、中国资产评估协会正式执业会员证书（复印件）

第一部分 声明

我们郑重声明：

（一） 本评估报告是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的。

（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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三） 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。

（四） 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） 本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（六） 评估对象涉及的资产清单由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。

（七） 本资产评估机构及资产评估师与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。

(八) 资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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必要的查验。

(九) 本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

(十) 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(十一) 产权持有单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

委托人一：佛山市建设发展集团有限公司（以下简称“佛山建发集团”）

委托人二（产权持有单位）：广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”）

评估目的：根据佛山建发集团《关于党委会议题审议的结果说明》和文科股份《关于向佛山建发集团追加抵押担保及抵押反担保物事项的审议结果说明》，佛山建发集团拟接受不动产抵押事宜，需对所涉及位于深圳市中电信息大厦东座 26 楼、儋州市中国海南海花岛 3#岛首四期第 18 幢 02 房不动产的市场价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估对象和评估范围：本次评估对象是文科股份持有的不动产市场价值，评估范围是位于深圳市中电信息大厦东座 26 楼和儋州市中国海南海花岛 3#岛首四期第 18 幢 02 房不动产，总建筑面积 790.25 m²，包括房屋建筑物及合理分摊的土地使用权、附属房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施，不含动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。（详见房地产评估明细表）

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压制的情况下，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。

评估基准日：2026 年 2 月 28 日

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：市场法、收益法

评估结论：经过评估测算，评估基准日 2026 年 2 月 28 日时，文科股份持有的位于深圳市中电信息大厦东座 26 楼和儋州市中国海南海花岛 3#岛首四期第 18 幢 02 房不动产含增值税市场价值为 15,857,300.00 元(大写人民币壹仟伍佰捌拾伍万柒仟叁佰元整)。

特别事项说明：

(一) 本次评估结论未考虑评估对象交易时交易双方可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，特提醒报告使用人注意。

(二) 本次评估结论没有考虑或有可能的所欠工程款、相关税费等事宜对评估价值的影响，特提醒报告使用人注意。

(三) 根据文科股份提供的《关于指定主体持有相关物业的说明》，评估范围内的以下几项不动产，存在由文科股份指定的特定主体持有的情况，所有权实际归文科股份持有，不涉及确权风险、过户障碍、法律纠纷等风险。本次评估未考虑评估对象办理至文科股份名下时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，特提醒报告使用人注意。

序号	权证编号	详细地址	证载权属人	用途	所在楼层	总楼层	建筑面积 (m ²)
10	琼(2023)儋州市不动产权第0114346号	海南省儋州市滨海新区第四组团控制性详细规划 3-03-4 地块中国海南海花岛 3#岛首四期 18 幢 02 房	文科股份指定的特定主体持有	住宅	1-3	3	282.24

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其

对评估结论的影响。

评估结论的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2026 年 2 月 28 日至 2027 年 2 月 27 日。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，才可以使用本评估报告。

评估报告日：本评估报告日为二〇二六年六月十二日，是评估结论形成的日期。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2026]第 Z0318 号

佛山市建设发展集团有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟接受不动产抵押事宜所涉及位于深圳市中电信息大厦东座 26 楼和儋州市中国海南海花岛 3#岛首四期第 18 幢 02 房不动产在 2026 年 2 月 28 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）和其他评估报告使用人概况

（一）委托人一概况

名称：佛山市建设发展集团有限公司（以下简称“佛山建发集团”）

统一社会信用代码：91440600590064070U

住所：佛山市禅城区石湾镇街道影荫路 6 号汇通大厦三楼（住所申报）

类型：其他有限责任公司（国有控股）

法定代表人：黄智斌

注册资本：132,274.8735 万元

业务范围：一般项目：企业管理；企业总部管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；财务咨询；融资咨

询服务；园区管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；市场营销策划；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；土地整治服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；金属结构制造；有色金属合金制造；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；网络与信息安全软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；数据处理服务；互联网数据服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；物联网技术研发；物联网技术服务。（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）

成立日期：2012 年 02 月 03 日

营业期限：至无固定期限

（二）委托人二（产权持有单位）概况

名称：广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”）

统一社会信用代码：91440300279296274G

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）

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：李从文

注册资本：陆亿零叁佰叁拾叁万壹仟柒佰肆拾玖元人民币

业务范围：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；住房租赁；非居住房地产租赁；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）。

成立日期：1996 年 12 月 05 日

营业期限：至无固定期限

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人一为产权持有单位的控股股东，委托人二与产权持有单位为同一单位。

（四）委托人以外的其他报告使用人

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

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人。

二、 评估目的

根据佛山建发集团《关于党委会议题审议的结果说明》和文科股份《关于向佛山建发集团追加抵押担保及抵押反担保物事项的审议结果说明》，佛山建发集团拟接受不动产抵押事宜，需对所涉及位于深圳市中电信息大厦东座 26 楼和儋州市中国海南海花

岛 3#岛首四期第 18 幢 02 房不动产的市场价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象及评估范围

本次评估对象是文科股份持有的不动产市场价值，评估范围是位于深圳市中电信息大厦东座 26 楼和儋州市中国海南海花岛 3#岛首四期第 18 幢 02 房不动产，总建筑面积 790.25 m²，包括房屋建筑物及合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施，不含动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

评估对象和评估范围与经济行为批准文件确定的评估对象和评估范围一致。

（二）评估对象概况

1、产权状况

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	证载权属人	不动产单元号	来源	用途	占用土地情况				所在楼层	总楼层	建筑面积 (m ²)
								面积 (m ²)	性质	用途	使用年限			
1	粤（2025）深圳市不动产权第 0334607 号	中电信信息大厦	深圳市福田区新闻路中电信信息大厦东座 2623	广东文科绿色科技股份有限公司	440304003001GB00007F00010340	购买	单身公寓	4,000.00	出让	商业、办公、单身公寓	70 年,从 2002 年 8 月 6 日至 2072 年 8 月 5 日止	26	33	53.79
2	粤（2025）深圳市不动产权第 0334616 号		深圳市福田区新闻路中电信信息大厦东座 2622		440304003001GB00007F00010339	购买	单身公寓					26		47.01
3	粤（2025）深圳市不动产权第 0334626 号		深圳市福田区新闻路中电信信息大厦东座 2621		440304003001GB00007F00010338	购买	单身公寓					26		46.57

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	证载权属人	不动产单元号	来源	用途	占用土地情况				所在楼层	总楼层	建筑面积 (m²)
								面积 (m²)	性质	用途	使用年限			
4	粤(2025)深圳市不动产权第0334630号		深圳市福田区新闻路中电信息大厦东座2620		440304003001GB00007F00010337	购买	单身公寓					26		47.53
5	粤(2025)深圳市不动产权第0334636号		深圳市福田区新闻路中电信息大厦东座2619		440304003001GB00007F00010336	购买	单身公寓					26		52.94
6	粤(2025)深圳市不动产权第0334646号		深圳市福田区新闻路中电信息大厦东座2618		440304003001GB00007F00010335	购买	单身公寓					26		78.75
7	粤(2025)深圳市不动产权第0334621号		深圳市福田区新闻路中电信息大厦东座2603		440304003001GB00007F00010323	购买	单身公寓					26		51.41
8	粤(2025)深圳市不动产权第0334629号		深圳市福田区新闻路中电信息大厦东座2602		440304003001GB00007F00010322	购买	单身公寓					26		51.95
9	粤(2025)深圳市不动产权第0334633号		深圳市福田区新闻路中电信息大厦东座2601		440304003001GB00007F00010321	购买	单身公寓					26		78.06
10	琼(2023)儋州市不动产权第0114346号	海花岛	海南省儋州市滨海新区第四组团控制性详细规划3-03-4地块中国南海花岛3#岛首四期18幢02房	文科股份指定的特定主体持有	469003114002GB10551F00050002	购买	住宅	134.05	出让	城镇住宅	2017年6月2日起至2085年12月20日止	1-3	3	282.24
合 计														790.25

以上评估范围内的房地产均属文科股份合法持有，无产权争议，未设定担保、抵押、被查封等他项权利。

2、实物状况

(1) 中电信息大厦是一栋集商业、办公功能于一体的甲级写字楼，本次评估的不动产均位于 26 楼，装修情况为：地面铺地砖、墙面扫漆、天花吊顶、铝合金门窗、水电消防网络齐备，目前物业状态良好，处于空置的状态。

(2) 本次评估的海花岛物业位于三号岛，物业主要为双联排别墅，装修情况为：外部按开发商的交楼装修标准，内部毛坯状态，目前物业状态良好，处于空置的状态。

(三) 区域因素

1、中电信息大厦地处福田 CBD 西区，临近 2 号线莲花西站、3 号线福田站、1 号线香蜜湖站及 9 号线香梅站，周边公交站点密集，紧邻城市主干道深南大道驾车出行便利，周边餐饮、银行、酒店等商业设施成熟完善，大厦内部配有空中花园、商务中心、会所以及便利商店等，满足日常办公需求。

2、海花岛位于海南省儋州市滨海新区，是一座由三个独立离岸式人工岛组成的大型文旅综合体。海花岛由三个独立岛屿组成，各自功能定位明确：一号岛主要功能为旅游度假、商业会展、酒店会议、娱乐休闲、餐饮、海洋运动，物业类型为酒店、商业、文旅场馆；二号岛主要功能为居住区，物业类型为高层住宅、公寓、民宿；三号岛主要功能为居住区，物业类型为别墅。区域交通网络正在完善中，目前以自驾和高铁为主要进出方式，岛内接驳较为便利。周边配套有风情饮食街、风情商业街、茗茶酒吧街、国际购物中心（规划中国最大规模免税购物中心）、生活超市众多、酒店林立。

四、 价值类型

（一）价值的类型

价值类型是指资产评估结论的价值属性及表现形式，即价值内涵。选择和使用价值类型，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素。

本次评估选用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压制的情况下，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。

（二）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的交易条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、 评估基准日

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2026 年 2 月 28 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日是委托人确定的；
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、 评估依据

（一）行为依据

1、佛山建发集团《关于党委会议题审议的结果说明》；

2、文科股份《关于向佛山建发集团追加抵押担保及抵押反担保物事项的审议结果说明》；

（二）法律依据

1、《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）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国建筑法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

5、《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修订）；

6、《中华人民共和国城市土地管理法》（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修订）；

7、《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会议第十三次会议通过，2026年1月1日起施行）；

8、《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025年12月19日，中华人民共和国国务院令 第826号）；

- 9、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91 号令，2020 年 12 月 11 日国务院第 732 号令《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；
- 10、《国有资产管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
- 11、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
- 12、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；
- 13、《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，2005 年 8 月 25 日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）；
- 14、《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）；
- 15、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权[2009]941 号）；
- 16、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64 号）；
- 17、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 2、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 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——资产评估方法》（中评协[2019]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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 13、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

（四）权属依据

- 1、不动产权证。
- 2、《关于指定主体持有相关物业的说明》。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资产申报明细表及相关资产购建资料；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险

系数资料；

- 3、全国银行间同业拆借中心公布的 2026 年 2 月 24 日 LPR；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

- 6、《基本建设财务规则》（财政部令第 81 号）；
- 7、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格[2015]299 号 2015 年 2 月 11 日印发）；
- 8、关于印发《工程勘察服务成本要素信息（2022 版）》的公告（中设协字[2022]52 号）；
- 9、评估专业人员现场勘查、核实及市场调查资料。

七、评估方法

（一）评估方法适用性分析

1、比较法的适用性分析

比较法也称市场法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取评估对象市场价值的方法。

比较法计算公式为：

评估对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

市场比较法适用的评估对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

2、收益法的适用性分析

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日，将其累加后得出评估对象的公开市场价值。

收益法计算公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中： V—— 房地产评估价值

A_i—— 第 i 年客观收益额

Y—— 报酬率

i—— 序列年期

n—— 收益年限

收益法适用的评估对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

3、假设开发法的适用性分析

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算评估对象的公开市场价值。

假设开发法具体计算公式为： $V = P - C - M - SC - I - TS - PR - TP$

其中： V——待估房地产价值；

P——待估房地产开发完成后的价值；

C——待估房地产后续开发成本；

M——待估房地产后续开发管理费用；

SC——待估房地产后续销售费用；

I——待估房地产后续投资利息；

TS——待估房地产后续销售税费；

PR——待估房地产后续开发利润；

TP——取得待估房地产税费。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场比较法、收益等方法求取的房地产。

4、成本法的适用性分析

成本法是以开发或建造评估对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出评估对象房地产重置价格，扣除折旧，以此估算评估对象的公开市场价值。

评估对象房地产重置价格包括下列内容：土地取得费用，开发成本，管理费用，销售费用，投资利息，销售税费，开发利润。

应扣除的折旧额通过估算建筑物成新率(q_B)来确定。建筑物成新率(q_B)根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等综合确定。

成本法计算公式为： $V = V_L + C_B \times q_B$

其中：V——待估房地产价值；

V_L ——待估房地产土地使用权价值；

C_B ——待估房地产建筑物重置价格；

q_B ——待估房地产建筑物成新率。

成本法适用于很少发生交易、有没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。

（二）评估方法选择及理由

根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及评估目的等选择适当的评估方法。

通过分析，本次评估对象为经营性用房，该地区房地产市场较成熟，评估对象所处区域内同类房地产租售市场较活跃，租售案例多，可找到与评估对象具可比性的成交案

例，故可采用市场法进行评估。

收益法通过测算租金价值，再通过合理的报酬率算出市场价值，由于评估对象经营用房，且周边租赁市场情况较活跃，未来收益可预测，故可采用收益法进行评估。

假设开发法适用于待开发或再开发的土地/项目，本次评估对象均已建成多年，不具备在开发潜力，故未采用假设开发法进行评估。

成本法适用于很少发生交易、有没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，由于评估对象经营用房，故未采用成本法进行评估。

（三）评估结论的确定

本次采用市场法的评估结论。

八、 评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员实地考察了委估对象的周边情况，并听取了委托人关于待估物业的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，委托人确定了评估基准日，双方共同确定了评估目的、评估对象与评估范围，并签署了资产评估委托合同。

（二）资产清查

签署了评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。为配合做好评估工作，佛山建发集团专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估专业人员指导下，按要求

填写了评估申报明细表。同时评估专业人员在有关人员的陪同下，对房地产进行现场勘察并收集产权文件和市场资料。

评估专业人员对委托评估的房地产进行清查核实。第一步：查清委估房地产分布状况，根据委托人提供的房地产类清单核实房屋坐落位置、产权证号、房屋使用性质等，做到表实相符，同时关注了房屋产权。第二步：核查表实是否一致，在有关人员的陪同下，根据资产评估明细表中所注明内容，如房地产的位置，使用功能、施工年月、实际用途、建筑结构、装饰、面积、使用完好状况等，进行现场调查核实，并作出勘察记录。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估专业人员对资产的具体状况，包括结构、装修、剩余使用年限、用途变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估专业人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估专业人员进行评估结论的汇总。经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、 评估假设

（一）评估基本假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结论是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场

上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估基准日后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式，在原址持续使用。

（二）关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由产权持有单位提供，评估专业人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5、评估专业人员已对评估对象所涉及房地产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

6、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

本评估结论仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

十、 评估结论

（一） 运用市场法评估结论

运用市场法评估计算，评估基准日 2026 年 2 月 28 日时，文科股份持有的位于深圳市中电信息大厦东座 26 楼和儋州市中国海南海花岛 3#岛首四期第 18 幢 02 房不动产的含增值税市场价值为 15,857,300.00 元。

（二） 运用收益法评估结论

运用收益法评估计算，评估基准日 2026 年 2 月 28 日时，文科股份持有的位于深圳市中电信息大厦东座 26 楼和儋州市中国海南海花岛 3#岛首四期第 18 幢 02 房不动产的含增值税市场价值为 10,002,000.00 元。

（三） 评估结果的分析与选取

综合上述测算结果，两种方法评估结果差额为 5,855,300.00 元，差异率为 58.54%，通过分析，市场比较法和收益法测算结果存在较大差异，市场比较法所选取的市场案例为目前公开市场上正常交易，价格合理公开，符合目前的市场行情；由于近年来该地区房地产租金和售价比非常低，采用收益法不能合理反映委估物业的实际市场价值状况，分析后，我们决定以市场比较法的结果作为评估对象的评估结果。

因此，经过评估测算，评估基准日 2026 年 2 月 28 日时，文科股份持有的位于深圳市中电信息大厦东座 26 楼和儋州市中国海南海花岛 3#岛首四期第 18 幢 02 房不动产含

增值税市场价值为 15,857,300.00 元（大写人民币壹仟伍佰捌拾伍万柒仟叁佰元整），评估增值 2,097,900.00 元。

十一、特别事项说明

（一）评估结论未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

（二）本次评估结论未考虑评估对象交易时交易双方可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，特提醒报告使用人注意。

（三）本次评估结论没有考虑或有可能的所欠工程款、相关税费等事宜对评估价值的影响，特提醒报告使用人注意。

（四）根据文科股份提供的《关于指定主体持有相关物业的说明》，评估范围内的以下几项不动产，存在由文科股份指定的特定主体持有的情况，所有权实际归文科股份持有，不涉及确权风险、过户障碍、法律纠纷等风险。本次评估未考虑评估对象办理至文科股份名下时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，特提醒报告使用人注意。

序号	权证编号	详细地址	证载权属人	用途	所在楼层	总楼层	建筑面积 (m ²)
10	琼(2023)儋州市不动产权第0114346号	海南省儋州市滨海新区第四组团控制性详细规划 3-03-4 地块中国南海花岛 3#岛首四期 18 幢 02 房	文科股份指定的特定主体持有	住宅	1-3	3	282.24

（五）本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力对评估结论的影响。

（六）评估专业人员视察了被评建筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料。然而，未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。本次评估不考虑自然力或不可抗力的对评估结论的影响。

（七）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（八）评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人（产权持有单位）应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

（二）委托人或者其他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）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）评估结论的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2026 年 2 月 28 日至 2027 年 2 月 27 日。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，才可以使用本评估报告。

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二六年六月十二日，是评估结论形成的日期。

(本页无正文，为联信（证）评报字[2026]第 Z0318 号评估报告签字盖章页)



广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·广州

资产评估师：高雪飞



资产评估师：蔡可边

