

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
拟进行债权重组涉及的 259 项房地产市场价格

资产评估报告书

粤深融资评字 正(2025)SZ0第020078号

第一册 (共二册)



深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

2025 年 2 月 28 日

中国深圳红荔路四川大厦十五层
15/F, SiChuan Bldg, Hongli Road Shenzhen China

电话 (Tel) : 8367 3301

直线 (Dir) : 8367 3269

传真 (Fax) : 8367 3073

邮政编码 (Postcode) : 518028

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	9
一、绪言	9
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的概况 .	9
三、评估目的	10
四、评估对象和评估范围	10
五、价值类型及其定义	11
六、评估基准日	15
七、评估依据	15
八、评估方法	18
九、评估程序实施过程和情况	21
十、评估假设	22
十一、评估结论	22
十二、特别事项说明	24
十三、资产评估报告使用限制说明	25
十四、资产评估报告日	26
十五、附件：资产评估报告书的备查文件	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师不承担责任。

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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

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
拟进行债权重组涉及的 259 项房地产市场价值
资产评估报告

摘 要

粤深融资评字 正(2025)SZ0第020078号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意

本摘要内容来自资产评估报告正文，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。

一、委托人、买受人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

1. 委托人：广东文科绿色科技股份有限公司

统一社会信用代码：91440300279296274G

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：61,276.7053 万(元)

注册地址：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：1996-12-05

营业期限：1996-12-05 至无固定期限

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）。

2. 买受人：与委托人为同一单位

本评估报告的使用人为委托人及经济行为相关的当事方以及相关监管机构。

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

委托人拟将公司部分应收款项进行债权重组，为此需要对该经济行为涉及的位于河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园共 259 项房地产于评估基准日的市场价值进行评估，为广东文科绿色科技股份有限公司拟进行债权重组的经济行为提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本报告评估对象是河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园共 259 项房地产；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，不包括动产、债权债务、特许经营权等其它资产和权益。

（二）评估范围

本报告评估范围是河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园共 259 项房地产，包括 68 项公寓、68 项住宅、122 项商铺及 350 个车位，建筑面积合计 31,138.39 平方米。

（三）评估对象实物描述

本报告评估范围与评估对象一致，具体评估内容及面积、用途等相关数据以广东文科绿色科技股份有限公司提供的《资产评估申报表》为依据。

1、实物状况

评估对象河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园共 259 项房地产分布于河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园 A 区、B 区、C 区、E 区及 69 号地块上，包括 68 项公寓、68 项住宅、122 项商铺及 350 个车位，建筑面积合计 31,138.39 平方米。其中：

68 项公寓（序号第 191-258）及 15 项商铺（序号 1-15）为在建工程，经现场勘查，主体已封顶，外墙未完工，内部安装工程尚未开始，完工程度约 60%。

其余 176 项房地产为现房，现房中第 25-27 项为精装修，其余均为毛坯房。

上述房产均为空置状态，商铺宽深比适中，临区间道路，整体空置率较高。

各楼栋分用途建筑面积详见下表：

楼栋名称	车位 (m ²)	商铺 (m ²)	公寓 (m ²)	住宅 (m ²)	总计 (m ²)
地下车位	4557.76				4557.76
69 地块 (吉源) - 平层公寓区-1 栋			762.98		762.98
69 地块 (吉源) - 平层公寓区-2 栋			2947.53		2947.53
A 区 (盛邦) - 高层区-3 栋				394.29	394.29
A 区 (盛邦) - 商铺区-17 栋		817.9			817.9
A 区 (盛邦) - 商铺区-2S 栋		1352.13			1352.13
A 区 (盛邦) - 商铺区-9 栋		263.13			263.13
B 区 (博联) - 商铺区-35 栋		2148.56			2148.56
C 区 (博联) - 商铺区-81 栋		2595.14			2595.14
E 区 (凯泽) - 高层区-15 栋 2 单元				96	96
E 区 (凯泽) - 高层区-1 栋 2 单元				4593.71	4593.71
E 区 (凯泽) - 高层区-2 栋 1 单元				1436.49	1436.49
E 区 (凯泽) - 高层区-2 栋 2 单元				1697.67	1697.67
E 区 (凯泽) - 高层区-6 栋 2 单元				246.38	246.38
E 区 (凯泽) - 高层区-7 栋 1 单元				261.5	261.5
E 区 (凯泽) - 商铺区-16 栋		3332.35			3332.35
E 区 (凯泽) - 商铺区-1 栋		1948.13			1948.13
E 区 (凯泽) - 商铺区-2 栋		1686.74			1686.74
总计	4557.76	14144.08	3710.51	8726.04	31138.39

2、权益状况

评估对象所在地块《土地使用权出让合同书》、《国有土地使用证》、《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》及竣工验收备案（现房）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。各地块权属资料信息如下：

A 区产权信息：

不动产权证号	豫 2017 开封市不动产权第 2000028 号
权利人/共有情况	开封盛邦旅游开发有限公司/单独所有
坐落	河南省开封市龙亭区运粮河片区东京大道以南、七号路以西 2 号地块
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地/住宅用地

面积	54818.80 m ²
使用期限	2017 年 7 月 18 日起 2057 年 7 月 18 日止/2017 年 7 月 18 日起 2087 年 7 月 18 日止
建设用地规划许可证	汴地字第 2017036 号
建设工程规划许可证	建字第 2017-578 号
建筑工程施工许可证	编号 410204201801120101
预售许可证	汴住建预(销)售证字(2020)第 4 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 028 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 029 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 043 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 061 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 062 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 063 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 064 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 072 号

B 区产权信息:

不动产权证号	豫 2017 开封市不动产权第 2000025 号
权利人/共有情况	开封博联旅游开发有限公司/单独所有
坐落	河南省开封市龙亭区运粮河片区二十二大街以东、规划三路南 1 号地块
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地/住宅用地
面积	69240.30 m ²
使用期限	2017 年 7 月 27 日起 2057 年 7 月 27 日止/2017 年 7 月 27 日起 2087 年 7 月 27 日止
建设用地规划许可证	汴地字第 2017039 号
建设工程规划许可证	建字第 2017-573 号
建筑工程施工许可证	编号 41020420171229101
预售许可证	汴住建预(销)售证字(2019)第 05 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 044 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 047 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 053 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 065 号

C 区产权信息:

不动产权证号	豫 2017 开封市不动产权第 2000026 号
权利人/共有情况	开封博联旅游开发有限公司/单独所有
坐落	河南省开封市龙亭区运粮河片区二十二大街以东、规划三路北地块
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地/住宅用地
面积	71165.90 m ²
使用期限	2017 年 7 月 27 日起 2057 年 7 月 27 日止/2017 年 7 月 27 日起 2087 年 7 月 27 日止
建设用地规划许可证	汴地字第 2017038 号
建设工程规划许可证	建字第 2017-568 号
建筑工程施工许可证	编号 41020420171206101
预售许可证	汴住建预(销)售证字(2021)第 15 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 049 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 050 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 158 号

E/F 区产权信息:

不动产权证号	豫 2017 开封市不动产权第 3001786 号/豫 2017 开封市不动产权第 3001788 号
权利人/共有情况	开封凯泽旅游开发有限公司/单独所有
坐落	河南省开封市运粮河片区二十三大街东侧、规划三路南侧 1#地块/河南省开封市运

	粮河片区二十三大街与规划四路交叉口东北角 2#地块
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地、城镇住宅用地
面积	75674.10 m ² /62776.1 m ²
使用期限	2017 年 11 月 9 日起 2057 年 11 月 9 日止/2017 年 11 月 9 日起 2087 年 11 月 9 日止 /2017 年 11 月 28 日起 2057 年 11 月 28 日止/2017 年 11 月 28 日起 2087 年 11 月 28 日止
建设用地规划许可证	汴地字第 2017061 号/汴地字第 2017062 号
建设工程规划许可证	建字第 2018-007 号
建筑工程施工许可证	编号 410204201804100101
预售许可证	汴住建预(销)售证字(2020)第 9 号/汴住建预(销)售证字(2020)第 18 号 汴住建预(销)售证字(2019)第 24 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 067 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 068 号

69 号地块产权信息：

不动产权证号	豫 2019 开封市不动产权第 0015394 号
权利人/共有情况	开封吉源旅游开发有限公司/单独所有
坐落	河南省开封市龙亭区二十三大街东侧，十六号路北侧地块
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商业服务
面积	58322.70 m ²
使用期限	2019 年 4 月 9 日起 2059 年 4 月 9 日止
建设用地规划许可证	汴地字第 2018062 号
建设工程规划许可证	建字第 2019-057 号
建筑工程施工许可证	编号 4102001909250101-SX-001
预售许可证	汴住建预(销)售证字(2019)第 144 号/汴住建预(销)售证字(2021)第 002 号

根据委托人提供的资料，上述地块已办理不动产权证书，产权清晰，本次评估对象未拖欠工程款、税费、利息等款项，未设立他项权利。

3、区位状况

交通便捷度：距开封运粮河站距离约 6 公里；1 公里范围内有“郑开大道二十二大街”公交站台，有 23 路公交车途经，公交较便捷。

公共配套设施完备度：区域 5 公里范围有开封市中医院、开封市汴河小学、等，公共配套设施一般。

商业集聚度：恒大童世界家园周边小区较少，楼盘底商以服务本小区居民为主，空置率较高。

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。

五、评估基准日

2025 年 2 月 14 日。

六、评估方法

比较法和收益法（现房）、剩余法和成本法（在建工程）

七、评估结论及其使用有效期

采用上述评估程序和评估方法，确定河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园共 259 项房地产于评估基准日的市场价值为¥152,286,185 元（大写金额人民币壹亿伍仟贰佰贰拾捌万陆仟壹佰捌拾伍元整），详见《资产评估明细表》。

报告使用人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。

评估报告日：2025 年 2 月 28 日。

根据《资产评估执业准则—评估报告》之规定，本报告有效期自评估基准日起一年内有效。

广东文科绿色科技股份有限公司
拟进行债权重组涉及的 259 项房地产市场价值
资产评估报告

正文

粤深融资评字 正(2025)SZ0 第 020078 号

一、绪言

广东文科绿色科技股份有限公司：

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司接受广东文科绿色科技股份有限公司的委托，以国家有关法律、法规、制度和资产评估准则以及委托人提供的有关资料为依据，本着独立、客观、公正、科学的原则，以2025年2月14日为评估基准日，对广东文科绿色科技股份有限公司拟进行债权重组涉及的位于河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园共259项房地产的市场价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对项目所涉及资产实施了核实，对委估的评估对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现把评估有关情况和结果报告如下：

二、委托人、买受人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

(一) 委托人

委托人：广东文科绿色科技股份有限公司

统一社会信用代码：91440300279296274G

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：61,276.7053 万(元)

注册地址：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：1996-12-05

营业期限：1996-12-05 至无固定期限

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）买受人

与委托人为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人及经济行为相关的当事方以及相关监管机构。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。

三、评估目的

委托人拟将公司部分应收款项进行债权重组，为此需要对该经济行为涉及的位于河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园共 259 项房地产于评估基准日的市场价值进行评估，为广东文科绿色科技股份有限公司拟进行债权重组的经济行为提供参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本报告评估对象是河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园共 259 项房地产；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，不包括动产、债权债务、特许经营权等其它资产和权益。

（二）评估范围

本报告评估范围是河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园共 259 项房地产,包括 68 项公寓、68 项住宅、122 项商铺及 350 个车位,建筑面积合计 31,138.39 平方米。

（三）评估对象的概况

1、实物状况

评估对象河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园共 259 项房地产分布于河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园 A 区、B 区、C 区、E 区及 69 号地块上,包括 68 项公寓、68 项住宅、122 项商铺及 350 个车位,建筑面积合计 31,138.39 平方米。其中:

68 项公寓(序号第 191-258)及 15 项商铺(序号 1-15)为在建工程,经现场勘查,主体已封顶,外墙未完工,内部安装工程尚未开始,完工程度约 60%。

其余 176 项房地产为现房,现房中第 25-27 项为精装修,其余均为毛坯房。

上述房产均为空置状态,商铺宽深比适中,临区间道路,整体空置率较高。

各楼栋分用途建筑面积详见下表:

各楼栋分用途建筑面积详见下表:

楼栋名称	车位 (m ²)	商铺 (m ²)	公寓 (m ²)	住宅 (m ²)	总计 (m ²)
地下车位	4557.76				4557.76
69 地块(吉源)-平层公寓区-1 栋			762.98		762.98
69 地块(吉源)-平层公寓区-2 栋			2947.53		2947.53
A 区(盛邦)-高层区-3 栋				394.29	394.29
A 区(盛邦)-商铺区-17 栋		817.9			817.9
A 区(盛邦)-商铺区-2S 栋		1352.13			1352.13
A 区(盛邦)-商铺区-9 栋		263.13			263.13
B 区(博联)-商铺区-35 栋		2148.56			2148.56
C 区(博联)-商铺区-81 栋		2595.14			2595.14
E 区(凯泽)-高层区-15 栋 2 单元				96	96
E 区(凯泽)-高层区-1 栋 2 单元				4593.71	4593.71
E 区(凯泽)-高层区-2 栋 1 单元				1436.49	1436.49
E 区(凯泽)-高层区-2 栋 2 单元				1697.67	1697.67
E 区(凯泽)-高层区-6 栋 2 单元				246.38	246.38
E 区(凯泽)-高层区-7 栋 1 单元				261.5	261.5
E 区(凯泽)-商铺区-16 栋		3332.35			3332.35
E 区(凯泽)-商铺区-1 栋		1948.13			1948.13
E 区(凯泽)-商铺区-2 栋		1686.74			1686.74
总计	4557.76	14144.08	3710.51	8726.04	31138.39

3、权益状况

评估对象所在地块《土地使用权出让合同书》、《国有土地使用证》、《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》及竣工验收备案（现房）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。各地块权属资料信息如下：

A 区产权信息：

不动产权证号	豫 2017 开封市不动产权第 2000028 号
权利人/共有情况	开封盛邦旅游开发有限公司/单独所有
坐落	河南省开封市龙亭区运粮河片区东京大道以南、七号路以西 2 号地块
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地/住宅用地
面积	54818.80 m ²
使用期限	2017 年 7 月 18 日起 2057 年 7 月 18 日止/2017 年 7 月 18 日起 2087 年 7 月 18 日止
建设用地规划许可证	汴地字第 2017036 号
建设工程规划许可证	建字第 2017-578 号
建筑工程施工许可证	编号 410204201801120101
预售许可证	汴住建预(销)售证字(2020)第 4 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 028 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 029 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 043 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 061 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 062 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 063 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 064 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 072 号

B 区产权信息：

不动产权证号	豫 2017 开封市不动产权第 2000025 号
权利人/共有情况	开封博联旅游开发有限公司/单独所有
坐落	河南省开封市龙亭区运粮河片区二十二大街以东、规划三路南 1 号地块
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地/住宅用地
面积	69240.30 m ²
使用期限	2017 年 7 月 27 日起 2057 年 7 月 27 日止/2017 年 7 月 27 日起 2087 年 7 月 27 日止
建设用地规划许可证	汴地字第 2017039 号
建设工程规划许可证	建字第 2017-573 号
建筑工程施工许可证	编号 41020420171229101
预售许可证	汴住建预(销)售证字(2019)第 05 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 044 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 047 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 053 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 065 号

C 区产权信息：

不动产权证号	豫 2017 开封市不动产权第 2000026 号
权利人/共有情况	开封博联旅游开发有限公司/单独所有
坐落	河南省开封市龙亭区运粮河片区二十二大街以东、规划三路北地块

权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地/住宅用地
面积	71165.90 m ²
使用期限	2017 年 7 月 27 日起 2057 年 7 月 27 日止/2017 年 7 月 27 日起 2087 年 7 月 27 日止
建设用地规划许可证	汴地字第 2017038 号
建设工程规划许可证	建字第 2017-568 号
建筑工程施工许可证	编号 41020420171206101
预售许可证	汴住建预(销)售证字(2021)第 15 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 049 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 050 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 158 号

E/F 区产权信息:

不动产权证号	豫 2017 开封市不动产权第 3001786 号/豫 2017 开封市不动产权第 3001788 号
权利人/共有情况	开封凯泽旅游开发有限公司/单独所有
坐落	河南省开封市运粮河片区二十三大街东侧、规划三路南侧 1#地块/河南省开封市运粮河片区二十三大街与规划四路交叉口东北角 2#地块
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地、城镇住宅用地
面积	75674.10 m ² /62776.1 m ²
使用期限	2017 年 11 月 9 日起 2057 年 11 月 9 日止/2017 年 11 月 9 日起 2087 年 11 月 9 日止 /2017 年 11 月 28 日起 2057 年 11 月 28 日止/2017 年 11 月 28 日起 2087 年 11 月 28 日止
建设用地规划许可证	汴地字第 2017061 号/汴地字第 2017062 号
建设工程规划许可证	建字第 2018-007 号
建筑工程施工许可证	编号 410204201804100101
预售许可证	汴住建预(销)售证字(2020)第 9 号/汴住建预(销)售证字(2020)第 18 号 汴住建预(销)售证字(2019)第 24 号/汴住建预(销)售证字(2018)第 067 号 汴住建预(销)售证字(2018)第 068 号

69 号地块产权信息:

不动产权证号	豫 2019 开封市不动产权第 0015394 号
权利人/共有情况	开封吉源旅游开发有限公司/单独所有
坐落	河南省开封市龙亭区二十三大街东侧,十六号路北侧地块
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商业服务
面积	58322.70 m ²
使用期限	2019 年 4 月 9 日起 2059 年 4 月 9 日止
建设用地规划许可证	汴地字第 2018062 号
建设工程规划许可证	建字第 2019-057 号
建筑工程施工许可证	编号 4102001909250101-SX-001
预售许可证	汴住建预(销)售证字(2019)第 144 号/汴住建预(销)售证字(2021)第 002 号

根据委托人提供的资料,上述地块已办理不动产权证书,产权清晰,本次评估对象未拖欠工程款、税费、利息等款项,未设立他项权利。

3、区位状况

交通便捷度：距开封运粮河站距离约 6 公里；1 公里范围内有“郑开大道二十二大街”公交站台，有 23 路公交车途经，公交较便捷。

公共配套设施完备度：区域 5 公里范围有开封市中医院、开封市汴河小学、等，公共配套设施一般。

商业集聚度：恒大童世界家园周边小区较少，楼盘底商以服务本小区居民为主，空置率较高。

五、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3. 选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为委托人拟进行债权重组的经济行为提供价值参考依据。是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看：一般评估目的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

（一）本次评估的评估基准日

本次评估的评估基准日是 2025 年 2 月 14 日。该评估基准日与本次评估的申报资料载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

委托人在与评估机构及资产评估专业人员进行充分沟通的基础上，确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，由委托人确定评估基准日，并在《委托评估协议》进行约定，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

本评估报告的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

（一）法律法规

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（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，现予公布，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；

6. 《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）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，主席令 8 届第 29 号；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第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

9. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，主席令 6 届第 41 号；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第三次修正，主席令 13 届第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；

10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号发布，1999 年 1 月 1 日施行，国务院令第 743 号第三次修订，2021 年 9 月 1 日起施行）；

11. 《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 号公布 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）；

12. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；

13. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第 3 号）；

14. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规[2022]39 号）；

15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号）；

16. 《关于规范国有金融机构资产转让有关事项的通知》（财金[2021]102 号）；

17. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；

18. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801 号）；

19. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；

20. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 2001 年第 14 号）；
21. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委令 2016 年第 32 号）；
22. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 2005 年第 12 号）；
23. 《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）；
24. 《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）；
25. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
26. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95 号）；
27. 其他与评估工作相关的法律法规和规章制度等。

（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——不动产》中评协〔2017〕38 号；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 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. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
14. 其他与评估工作相关的准则依据等。

（三）经济行为依据

《广东文科绿色科技股份有限公司关于召开公司第五届董事会第四十次会议的通知》。

（四）权属依据

1. 《资产评估申报表》；
2. 与评估对象所对应评估范围有关的《不动产权证书》、《建筑工程规划许可证》等相关证明资料。

(五) 取价依据

1. 统计部门资料；
2. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
5. 评估对象所在地房地产交易价格信息；
6. 评估专业人员现场勘查、核实、市场调查等资料。

八、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用市场法和收益法进行评估。

1. 评估方法适用性分析

根据《资产评估执业准则》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

房地产评估的主要方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。评估人员根据评估目的，遵循评估执业准则，采用必要的评估程序，广泛开展调查研究和深入现场仔细查勘，从而确定采用合适的评估方法。

① 市场法

市场法是选取一定数量的比较实例，将它们与评估对象进行比较，根据期间的差异对比较实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。评估对象（现房）区域类似物业市场成交较活跃，交易实例较易收集，故适合采用市场法进行评估。

② 收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到评估对象价值或价格的方法。收益法测算价格通常能客观反映物业的收益性高低。评估对象（现房）可出租，具有获取收益的能力，故适

合采用收益法进行评估。

③ 成本法

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（土地）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。而对于在建工程，市场法和收益法均不适用，而在建工程所在区域同类房地产建筑工程造价及建造过程中投入的其他费用、利息、利润等较易获取，因此适宜采用成本法进行评估。

④ 假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。评估对象（在建工程）建设完成后的房地产预期开发价值能够通过比较法确定，后续建造成本费用水平也较易获取，故本次适用假设开发法估价。

综上所述，本次现房采用比较法和收益法进行评估，在建工程采用成本法和假设开发法进行评估。

2、评估方法的技术思路

① 市场法

市场法是选取一定数量的比较实例，将它们与评估对象进行比较，根据期间的差异对比较实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

计算公式如下：

$$P=PI \times A \times B \times C \quad \text{式中：}$$

P --- 被评估房地产市场价值

PI --- 可比交易案例价格

A --- 交易情况修正系数

B --- 市场状况调整系数

C --- 房地产状况调整系数（包括区位状况、实物状况、权益状况）

② 收益法

收益法是运用适当的资本化率（报酬率），将预期的评估对象房地产的未来各期（通常为年）的正常净收益折算到评估基准日上的价值，求其之和得出评估对象的客观、合理价值的方法。

根据估价对象特点，本次选用全剩余寿命模式测算收益价值。计算公式如下：

$$V = \frac{A}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] \quad \text{式中：}$$

V-房地产收益价值

A-房地产第一年净收益

r-报酬率

g-净收益增长率

t-收益期

③ 成本法

成本法是测算估价对象在价值时点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估价对象价值或价格的方法。

成本法有两种路径：根据《房地产估价规范》，对包含土地和建筑物的估价对象，应选择具体估价路径，并应符合下列规定：一是应根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地合估路径或房地分估路径，并应优先选择房地合估路径；二是当选择房地合估路径时，应把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本或重建成本；三是当选择房地分估路径时，应把土地和建筑物当作各自独立的物，分别测算土地重置成本、建筑物重置成本或重建成本。本次根据估价对象的特点，采用房地合估路径。

成本法计算公式：

$$\begin{aligned} \text{在建工程价值} = & \text{土地成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} \\ & + \text{销售税费} + \text{开发利润} - \text{建筑物折旧} \end{aligned}$$

成本法步骤：

- 1) 选择具体估价路径
- 2) 测算重置成本或重建成本
- 3) 测算折旧
- 4) 测算成本价值

④ 假设开发法

假设开发法是求得估价对象开发的必要支出及折现率或开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法计算公式：

$$\begin{aligned} \text{在建工程价值} &= \text{开发完成后的价值} - \text{续建的必要支出及应得利润} \\ &= \text{开发完成后的价值} - \text{续建成本} - \text{管理费用} - \text{销售费用} - \text{投资利息} \\ &\quad - \text{销售税费} - \text{开发利润} \end{aligned}$$

假设开发法步骤：

- 1) 选择具体估价方法；
- 2) 选择估价前提；
- 3) 选择最佳开发经营方式；
- 4) 测算建设期；
- 5) 测算续建的必要支出；
- 6) 测算开发完成后的价值；
- 7) 确定折现率或测算开发的应得利润；
- 8) 计算在建工程价值。

九、评估程序实施过程和情况

（一）评估工作的起始时间

本次评估工作的开始时间为项目接受委托起，至出具评估报告日结束。

（二）已执行的主要评估程序

1. 接受委托，与委托人进行初步沟通协商，了解评估范围、确定评估基准日、制订评估方案及工作计划；
2. 评估人员到达现场进行查验核实、并作好现场勘查记录；
3. 收集相关的法律性文件等资料，进行市场询价及市场价格的调查与比较。在此基础上，对资产价值进行初步估算；
4. 在初步估算的基础上，进一步对初步估算核实修正得出评估结果，编制资产评估结果报告。经本公司内部三级审核后出具评估报告。

十、评估假设

1. 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；
2. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；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；
3. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；
4. 对于本评估报告中评估结论所依据的由委托人提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证；
5. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；
6. 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产权持有单位之间充分揭示的前提下做出的；
7. 评估人员对评估对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容，对建筑物安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测情况下，假定评估对象无基础、结构方面的重大质量问题，能正常使用。
8. 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；若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

（一）评估结论

在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准日和评估假设条件下，对河南省开封市运粮河片区恒大童世界家园共 259 项房地产于评估基准日 2025 年 2

月 14 日的市场价值进行了评估，两种方法的评估结果如下：

评估方法结果汇总表

评估对象	在建工程共 83 项房地产价值	现房共 176 项房地产价值
市场法结果	-	135,437,982
收益法结果	-	88,958,417
假设开发法结果	16,848,203	-
成本法结果	13,433,290	-

本次评估现房采用了市场法和收益法，在建工程采用假设开发法和成本法进行了测算，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。

假设开发法以建成后房地产价值为基础，减去尚未投入的续建成本、费用及利润倒算得出在建工程的价值。

成本法是从重置或重建成本的角度来估算房地产价值，其忽略了市场供求关系，具有一定的局限性。

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，我们认为市场法及假设开发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，而收益法与成本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，无法从收益价值及成本角度来客观体现评估对象市场价值。综上所述，本次评估最终以市场法（现房）和假设开发法（在建工程）结果作为评估结果。

评估方法结果表

评估对象	评估结果（元）
------	---------

评估对象	评估结果（元）
176 项现房	135,437,982
83 项在建工程	16,848,203
合计	152,286,185

广东文科绿色科技股份有限公司于评估基准日 2025 年 2 月 14 日拟债权重组所涉及的 259 项房地产的含税市场价值合计为 152,286,185 元（大写金额人民币壹亿伍仟贰佰贰拾捌万陆仟壹佰捌拾伍元整）。评估结论详见《资产评估明细表》

（三）评估结论有关事项说明

报告使用人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。

十二、特别事项说明

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的事项：

1. 评估结论是评估机构出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。资产评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

2. 对存在的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。

3. 由委托人提供的及其他有关资料是编制本报告的基础。根据中评协《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对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责任。

4. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

5. 我们未考虑本次申报评估的不动产交易时应承担的费用和税项等可能影

响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

6. 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。

7. 本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性依法由委托人负责。

8. 在评估基准日后，评估结论有效期内，若作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

(1) 资产数量发生变化时，应根据原评估方法对评估价值进行调整；

(2) 作价标准发生变化时，并对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十三、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途；

2. 本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用；

3. 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；

4. 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；

5. 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；

6. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审批相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

7. 评估报告的使用有效期：

根据《资产评估执业准则—评估报告》之规定，本报告有效期自评估基准日起一年内有效。

十四、资产评估报告日

资产评估报告结论形成日期为 2025 年 2 月 28 日。

评估机构：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

(中国广东省深圳市福田区四川大厦 1513)



法人代表：



资产评估师：

(评估项目负责人)

文斌



资产评估师：

(评估报告复核人)

刘勇



十五、附件：资产评估报告书的备查文件

1. 资产评估明细表；
2. 现场勘查照片
3. 评估对象主要权属证明等相关资料复印件；
4. 资产评估合同
5. 营业执照复印件；
6. 委托人承诺函复印件、经济行为文件；
7. 资产评估师承诺函；
8. 参加本评估项目的资产评估师资格证书复印件；
9. 资产评估机构之资产评估资格证书复印件；
10. 资产评估机构之企业法人营业执照复印件。

（本报告所附若干备查文件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）