

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747180019202600698
合同编号:	20261001881
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国策评报字[2026]FS第01252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昆明建顺商业管理有限公司持有的位于云南省昆明市官渡区星天地商业广场S10幢-1至1层及2层两处商业不动产市场价值专项资产评估报告
评估结论:	241,053,800.00元
评估报告日:	2026年10月20日
评估机构名称:	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	林立洲 (资产评估师) 正式会员 编号: 47220138 刘伟祥 (资产评估师) 正式会员 编号: 47180059
林立洲、刘伟祥已实名认可	
	
(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: 2026年10月21日

ICP备案号京ICP备2020034749号



GUOCE
INSTITUTION
国策机构

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
动产抵押所涉及昆明建顺商业管理有限
公司持有的位于云南省昆明市官渡区星
天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层两处
商业不动产市场价值
资产评估报告

报告编号：国策评报字[2026]FS 第 01252 号
(共一册，第一册)



防伪编码：20261001881

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司
二〇二六年十月二日
中国·深圳



目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人和其他报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
十四、资产评估师签名及资产评估机构印章	19
资产评估报告·附件	20

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、本资产评估机构及其资产评估人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的相关资料由委托人、产权持有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。

七、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。

八、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。

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。

资产评估报告·摘要

国策评报字[2026]FS 第 01252 号

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司接受佛山市建设发展集团有限公司、广东文科绿色科技股份有限公司的共同委托，依照国家法律、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，按照必要的评估程序，采用市场法以及收益法，对佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及昆明建顺商业管理有限公司持有的位于云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层不动产在 2026 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押，需对该经济行为所涉及的昆明建顺商业管理有限公司持有的位于云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层两处商业不动产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

根据委托人提供的《资产评估委托合同》，本次评估行为已经佛山市建设发展集团有限公司、广东文科绿色科技股份有限公司审核通过。

二、评估对象：评估对象为佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押涉及的位于云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层不动产的市场价值。

三、评估范围：与评估对象相对应的评估范围为佛山市建设发展集团有限公司、广东文科绿色科技股份有限公司于评估基准日申报的云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层。建筑面积 25,191.62 m²，证载权利人为昆明建顺商业管理有限公司。

经委托人确认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。

四、评估基准日：2026 年 9 月 30 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：市场法及收益法。

七、评估结论：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，佛山市建设发展集团有限公司、广东文科绿色科技股份有限公司委托评估的云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层在评

估基准日采用市场法测算结果的市场价值为：¥241,053,800 元，人民币（大写）：贰亿肆仟壹佰零伍万叁仟捌佰元整。单价及评估结论详细情况见《资产评估结果明细表》。

八、特别事项说明摘要：

1、根据产权人提供的《不动产登记证明》（云（2026）官渡区不动产证明第 0100558 号）及委托方提供的《情况说明》评估对象在评估基准日时已设定抵押权，抵押权人为东莞银行股份有限公司佛山分行，抵押方式为最高额抵押，债务人为广东文科绿色科技股份有限公司，另根据委托方提供《关于同意办理抵押物二押的复函》广东文科绿色科技股份有限公司及昆明建顺商业管理有限公司已就评估对象进行二押通知抵押权人并得到同意。

2、本次评估结论的市场价值口径为含增值税，本报告使用人应结合企业自身情况和相关法律法规合理使用评估报告结论。

九、报告有效期说明：

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的其他评估假设、特别事项说明和使用限制说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 9 月 30 日起至 2027 年 9 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如委估资产未发生影响其价值变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘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，应当阅读资产评估报告正文。

**佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及的
昆明建顺商业管理有限公司持有的位于
云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层不
动产市场价值**

资产评估报告·正文

国策评报字[2026]FS 第 01252 号

佛山市建设发展集团有限公司、广东文科绿色科技股份有限公司：

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司接受委托，依照国家法律、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，按照必要的评估程序，采用市场法及收益法，对佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及昆明建顺商业管理有限公司持有的位于云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层不动产在评估基准日 2026 年 9 月 30 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、产权持有人和其他报告使用人

（一）委托人概况

本次评估委托人为佛山市建设发展集团有限公司及广东文科绿色科技股份有限公司，概况如下：

企业名称：佛山市建设发展集团有限公司

统一社会信用代码：91440600590064070U

法定代表人：黄智斌

注册资本：132274.873545（万元）

企业类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2012 年 2 月 3 日

登记机关：佛山市市场监督管理局

注册地址：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)

经营范围：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)

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

法定代表人: 李从文

注册资本: 60333.1749 (万元)

企业类型: 其他股份有限公司(上市)

成立日期: 1996-12-05

登记机关: 佛山市顺德区市场监督管理局

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)

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; 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)。

(二) 产权持有人概况

企业名称：昆明建顺商业管理有限公司

统一社会信用代码：91440606MAEX91H535

法定代表人：聂勇

注册资本：2000 万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2025-09-19

注册地址：云南省昆明市官渡区矣六街道广福路以北、新昆洛路以西星体花园 3 幢 1-4 层 5 号

登记机关：云南省昆明市官渡区市场监督管理局

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；广告设计、代理；日用百货销售；会议及展览服务；健身休闲活动。（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）

（三）委托人与产权持有人之间的关系

截止评估基准日，佛山市建设发展集团有限公司持有广东文科绿色科技股份有限公司 36.49%股权，广东文科绿色科技股份有限公司持有昆明建顺商业管理有限公司 100%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他报告使用人

除委托人外，国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为履行相关职责可以使用本资产评估报告。除此之外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押，需对该经济行为所涉及的位于云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层不动产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押涉及的位于云南

省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层的市场价值不动产。

（二）评估范围

与评估对象相对应的评估范围为佛山市建设发展集团有限公司、广东文科绿色科技股份有限公司于评估基准日申报的云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层。建筑面积 25,191.62 m²，证载权利人为昆明建顺商业管理有限公司。

评估对象产权登记情况

编号	估价对象	权属人	不动产权证号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	占有 房屋 份额
1	星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层	昆明建顺 商业管理 有限公司	云(2026)官渡 区不动产权第 0103686 号	商务金融用 地/商业服 务	17,515.54	单独 所有
2	星天地商业广场 S10 幢 2 层	昆明建顺 商业管理 有限公司	云(2026)官渡 区不动产权第 0103684 号	商务金融用 地/商业服 务	7,676.08	单独 所有
合计					25,191.62	

本次评估委托的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）评估对象的基本情况

1、资产的权益状况

根据委托人提供的《不动产权证书》等资料显示，证载权利人为昆明建顺商业管理有限公司，土地权利性质为国有出让，土地用途为商务金融用地，终止日期为 2047 年 4 月 5 日。

根据产权人提供的《不动产登记证明》（云(2026)官渡区不动产证明第 0100558 号）及委托方提供的《情况说明》评估对象在评估基准日时已设定抵押权，抵押权人为东莞银行股份有限公司佛山分行，抵押方式为最高额抵押，债务人为广东文科绿色科技股份有限公司，另根据委托方提供《关于同意办理抵押物二押的复函》广东文科绿色科技股份有限公司及昆明建顺商业管理有限公司已就评估对象进行二押通知抵押权人并得到同意。

2、资产实物状况

根据委托人提供的《不动产权证书》等资料显示，委估对象，建设规模为 25,191.62 平方米，其中星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层建筑面积合计为 17,515.54 平方米，星

天地商业广场 S10 幢 2 层建筑面积为 7,676.08 平方米,评估楼层为负 1 至 2 层,建成时间约为 2009 年,现大部分出租使用中。层高约为 3.5 米,外墙面为装饰面板,门为玻璃门,窗为铝合金窗,水电、消防设施设备齐全,评估对象部装修情况为:内墙为乳胶漆,天花为装饰吊顶,地面为抛光砖,带电梯。

评估对象土地基本情况

土地 实物 状况 描述	名称(座落)	云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层
	宗地号	530111008014GB00018
	共有宗地面积	-1 至 1 层分摊土地面积 4126.23 平方米,2 层分摊土地面积 1808.30 平方米
	土地使用年限	终止日期为 2047 年 4 月 5 日,剩余使用年限为 20.51 年
	四至	北临星耀路,南临广福路,东临彩云北路,西临星体南路
	用途	商务金融用地/商业服务
	土壤地基	土壤未受污染,地基承载力及稳定性较好
	形状	较规则多边形
	基础设施完备程度	宗地外“六通”,基础设施完备
	地形地势	地形平坦,地势较好
	开发程度	宗地内外“六通”,地上已开发建成星天地商业广场

评估对象建筑物基本情况

名称(座落)	建筑物实物状况描述										
	规模(m ²)	用途	所在楼层	层高	空间布局	建成时间	设施及设备	维护状况	室内装修状况	完损状况	其他
星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层	17,515.54	商务金融用地/商业服务	-1 至 1 层	约 3.5 米	平面	约 2009 年	水电、消防设施、中央空调	较好	普通装修	完好房	—
星天地商业广场 S10 幢 2 层	7,676.08	商务金融用地/商业服务	2 层	约 3.5 米	平面	约 2009 年	水电、消防设施、中央空调	较好	普通装修	完好房	—

3、资产经济状况

经查勘人员实地踏勘,评估对象以分散出租、多商户组合为主,非单一大租户包场,以社区商业+休闲娱乐混合为主,主要经营餐饮、零售、服务类型,如美容美发、

美甲、养生、中医、眼镜、摄影、休闲娱乐、配套办公、培训机构、农贸市场、药店、银行网点等，周边以星都国际总部基地、俊发新螺蛳湾国际商贸城、螺蛳湾数据产业园、昆明未来产业科技园、云南数字文旅产业园、官渡区文化创意产业园等载体为主，聚集了商贸批发、数字科创、文化旅游、企业总部、电商直播、半导体分销及纺织服装贸易等企业，属于昆明东南片商贸总部与数字经济集聚区，传统工业厂房较少，商业商务及现代服务业聚集程度高。

4、资产区位状况

评估对象位于云南省昆明市官渡区矣六街道新亚洲体育城星耀路 178 号星天地商业广场 S10 幢，该处为新亚洲体育城核心商业组团，北临星耀路，南临广福路，东临彩云北路，西临星体南路，附近有体育中心、星耀路、广福路口（星耀路）、普自村、新亚洲体育城（广福路）等公交站，有 12 路、31 路、103 路等多路公交车经过停站，且紧邻地铁 1 号线新亚洲体育城站、星耀路站，公共交通与轨道交通均较便捷。附近有云大附中星耀学校（小学部/初中部/高中部）、昆明市官渡区钟英小学、云南师范大学附属官渡小学、官渡区关锁小学、昆明市第一幼儿园、官渡区幼儿园魅力分园等教育资源，有万动汇运动公园、官渡古镇、宝象河沿线绿地等休闲场所，有昆明市第一人民医院星耀医院、云南省妇幼保健院（世纪城院区）、官渡区矣六街道社区卫生服务中心等医疗机构，有星天地商业广场、星耀广场、悦成国际商业广场、星世界商业广场、俊发新螺蛳湾国际商贸城（二/三期）、银海清溪渡购物公园等商业综合体，公共配套设施完善。

四、价值类型

根据评估目的、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，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值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。

五、评估基准日

1、本报告评估基准日是 2026 年 9 月 30 日。

2、本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，资产评估机构给予专

业建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

3、本次评估以评估基准日的有效的价格标准为取价依据。

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

1、《关于将昆明星天地 S10 栋-1-1 层及 2 层资产二次抵押给佛山建发集团事项的审议结果说明》、《关于党委会议题审议的结果说明》；

2、《资产评估委托合同》

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 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）；

2、《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，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国公司法》（2024 年 6 月 3 日第一届全国网络代表大会常务委员会第二次会议第一次审正）；

4、《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第十三次会议通过）；

5、《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）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号令，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）；

7、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令，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）；

8、《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）；

9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部令第 32 号）；

10、《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)；

11、《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)；

12、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号,2019 年 8 月 26 日第三次修订,2020 年 1 月 1 日施行)；

13、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号,2019 年 8 月 26 日第三次修订,2020 年 1 月 1 日施行)；

14、其他与资产评估相关的法律、法规和规章制度等。；

(三) 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——资产评估报告》(中评协(2018)35 号)；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协(2017)33 号)；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协(2018)36 号)；
- 6、《资产评估执业准则——不动产》(中评协(2017)38 号)；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协(2018)37 号)；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42)；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46)；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47)；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48)；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协(2019)35 号)；
- 13、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015)

(四) 权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、《不动产权证书》等。

(五) 取价依据

- 1、企业提供的资料

(1) 资产评估申报表；

(2) 《企业有关资产评估事项的说明》；

(3) 其他资料。

2、国家有关部门发布的资料

(1) 建设工程造价资料；

(2) 政府公布的文件。

3、资产评估机构收集的资料

(1) 评估人员收集核实的房地产市场租售价格调查信息；

(2) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法及其衍生方法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合产权持有人的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、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) 评估方法选择

评估对象规划用途为商业用房，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取市场法对评估对象及市场租金进行估价。

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用市场法求取评估对象的比较价值，基本公式如下：

市场价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，评估对象规划用途为商业用房，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，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的估价对象价值或价格的方法。本次估价采用前 N1 年净收益按一定比率递增，N1 年后（即：收益年限-递增年期）净收益保持不变的“全剩余寿命模式”收益法进行估价。

收益法计算公式： $V = A \div (r - g) \times [1 - (1 + g)^{N1} / (1 + r)^{N1}] + B \div r \times [1 - 1 / (1 + r)^{(N - N1)}] \div (1 + r)^{N1}$

其中：

V 表示房地产价格；

A 表示房地产第一年年纯收益；

B 表示房地产第 N1 年年纯收益；

r 表示房地产资本化率；

g 表示房地产收益年递增比率；

N 表示房地产的有效使用年限；

N1 表示收益递增年限。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2026 年 10 月开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等。详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1、接受委托人的委托后，我司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及产权持

有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确认。

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、在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由委托人作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证及填写“资产评估申报表”，以及其他需要提供的有关资料。

4、依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目为在建工程评估，评估人员为相应的专业评估人员。

5、进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）资产清查阶段

1、资产清查的组织安排和时间计划

接受委托后，评估人员在有关人员的陪同下，根据委托人提供的资产申报表等资料，对房地产进行现场勘察并收集产权文件和市场资料。

2、资产清查的实施方案

本次评估，评估人员会同有关人员，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，根据委托人提供的清单核实房地产坐落位置、证号、使用性质等，做到表实相符，同时关注了产权。

第二步：核查表实是否一致，在有关人员的陪同下，根据房地产的位置，对其使用功能、面积、使用状况，进行现场调查核实，并作出勘察记录。

（三）评定估算阶段

评估人员针对委托评估资产类型，对资产的具体状况，包括房地产坐落位置、使用性质及现状等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结论的分析和评估报告的撰写阶段

根据对委托评估资产的初步评估结论，进行整理、分析，撰写评估报告初稿，并向委托人提交。

在与委托人充分商讨和必要修改后，评估结论及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，然后提交给评估报告复核人复核，再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改，最后由项目组完成报告并装订成册，向委托人提供正式评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，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。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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资产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。

（二）一般假设

- 1、国家对资产所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 3、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 5、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

（三）特定假设

1、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。除在工作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以在市场上进行交易的；

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

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、评估结论

按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序，评估结论根据以上程序得出。

在评估基准日，采用市场法测算，佛山市建设发展集团有限公司、广东文科绿色科技股份有限公司委托评估的云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1 至 1 层及 2 层在评估基准日的市场价值为：¥241,053,800 元，人民币（大写）：贰亿肆仟壹佰零伍万叁仟捌佰元整，详细情况见《资产评估结果明细表》。

十一、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评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）引用报告事项

本次评估无此事项。

（二）产权瑕疵事项

根据委托人提供的相关资料及其承诺，纳入评估范围的资产属于产权持有人昆明建顺商业管理有限公司所拥有，无权属瑕疵情况。

（三）评估资料不完整事项

本评估对象不涉及该事项。

（四）评估程序受限制情况

本次评估不存在上述情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本评估对象不涉及该事项。

（六）抵押、担保、租赁事项

根据产权人提供的《不动产登记证明》（云(2026)官渡区不动产证明第 0100558 号）及委托方提供的《情况说明》评估对象在评估基准日时已设定抵押权，抵押权人为东莞银行股份有限公司佛山分行，抵押方式为最高额抵押，债务人为广东文科绿色科技股份有限公司，另根据委托方提供《关于同意办理抵押物二押的复函》广东文科绿色科技股份有限公司及昆明建顺商业管理有限公司已就评估对象进行二押通知抵押权人并得到同意。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估无此事项。

（八）其他需要说明的事项

1、本次评估建筑面积依据委托人提供的《不动产权证》列示数据进行设定，如与实际建成面积不符，本次评估结果需进行相应调整，提请报告使用人注意。

2、对评估对象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资产评估师已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

3、资产评估机构和资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，并不涉及到资产评估机构和资产评估师对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件及证件、有关法律文件、营业执照、资产明细及其他有关资料的真实合法为前提。委托人、产权持有人应对所提供的上述资料的真实性、合法性和完整性负责。资产评估机构和资产评估师的责任是对上述资料进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证。

4、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。

5、本资产评估结论是反映评估对象在本次评估目的下确定的市场价值。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。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及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；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

8、本资产评估报告含有若干备查文件，备查文件构成本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文同时使用方为有效。

9、本次评估结论的市场价值口径为含增值税，本报告使用人应结合企业自身情况和相关法律法规合理使用评估报告结论。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查及备案后方可正式使用，不得用于其他目的和用途；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。

(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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 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评估对象可实现价格的保证。

(四) 本评估报告的评估结论自评估基准日 2026 年 9 月 30 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 10 月 20 日。

十四、资产评估师签名及资产评估机构印章

(此页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



深圳市国策房地产土地资产评估有限公司



二〇二六年十月二十日