

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以财务报告为目的涉及
武汉学知修远教育科技有限公司持有的
投资性房地产公允价值评估项目
资产评估报告

宇威评报字【2026】第 032 号

（共一册，第一册）

同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司

2026 年 03 月 31 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:	4747190001202600092
合同编号:	2025-096
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	宇威评报字【2026】第032号
报告名称:	广东文科绿色科技股份有限公司以财务报告为目的涉及 武汉学知修远教育科技有限公司持有的 投资性房地产公允价值评估项目 资产评估报告
评估结论:	311,322,300.00元
评估报告日:	2026年03月31日
评估机构名称:	同致诚宇威国际资产评估(深圳)有限公司
签名人员:	夏薇 (资产评估师) 正式会员 编号: 43080003 叶玉娟 (资产评估师) 正式会员 编号: 52200021
夏薇、叶玉娟已实名认可	
 (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。

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	21
十三、 评估报告日	22
十四、 签名盖章	23
资产评估报告附件	24

声明

一、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。

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。

五、评估对象涉及的资产由委托人、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。

六、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。

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。

八、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以财务报告为目的涉及
武汉学知修远教育科技有限公司持有的
投资性房地产公允价值评估项目
资产评估报告摘要

宇威评报字【2026】第 032 号

广东文科绿色科技股份有限公司：

同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对贵公司以财务报告为目的涉及武汉学知修远教育科技有限公司持有的投资性房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因广东文科绿色科技股份有限公司编制财务报告的需要，对投资性房地产于评估基准日的公允价值进行评估，为编制财务报告之目的提供价值参考。

评估对象：评估对象为武汉学知修远教育科技有限公司持有的投资性房地产。

评估范围：评估范围为武汉学知修远教育科技有限公司持有的投资性房地产一批。包含一宗 27,429.64 平方米工业用地，地上 A、B、C、D、E、F、G、H、J、K、L 号厂房（建筑面积合计为 50,067.72 平方米），地下 1-3 层（尚未办理不动产权证，建筑面积参照《建设工程规划条件核实测量成果汇总表》，建筑面积合计 41,996.48 平方米）。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：公允价值。

评估方法：市场法。

评估结论：武汉学知修远教育科技有限公司评估基准日申报的 9 处房地产账面价值 31,311.83 万元，评估价值为 31,132.23 万元，增值额为-179.60 万元，增值率为-0.57%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
投资性房地产-房屋	1	31,311.83	31,132.23	-179.60	-0.57
投资性房地产-土地	2	0	0	-	-
合计	3	31,311.83	31,132.23	-179.60	-0.57

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 本次评估价值包含房屋和土地价值。

2. 本次评估结果仅为广东文科绿色科技股份有限公司编制财务报告的需要对武汉学知修远教育科技有限公司于持有的资产：东湖新技术开发区九龙湖街 17 号文科生态技术与景观设计研发中心一宗工业用地，地上 A、B、C、D、E、F、G、H、J、K、L 号厂房，地下 1-3 层投资性房地产提供价值参考，不能作为其他目的使用。

3. 本次纳入评估的部分房地产已设立抵押权并办理登记，存在他项权利限制，截至评估基准日均未注销抵押登记。具体情况如下：

序号	不动产权证书号	不动产坐落	抵押权人	抵押登记日期	被担保主债权数额/最高债权额
1	鄂(2025)武汉市东开不动产权第 0017651 号	东湖新技术开发区九龙湖街 17 号文科生态技术与景观设计研发中心 (全部自用)K、L 厂房栋/单元 1-5 层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元
2	鄂(2025)武汉市东开不动产权第 0017653 号	东湖新技术开发区九龙湖街 17 号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)J 厂房栋/单元 1-5 层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元
3	鄂(2025)武汉市东开不动产权第 0017654 号	东湖新技术开发区九龙湖街 17 号文科生态技术与景观设计研发中心 (全部自用)A、B 厂房栋/单元 1-13 层(1)号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元
4	鄂(2025)武汉市东开不动产权第 0017655 号	东湖新技术开发区九龙湖街 17 号文科生态技术与景观设计研发中心 (全部自用)A、B 厂房栋/单元屋面层(1)消防水箱间号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元

5	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017657号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)A、B厂房栋/单元1层(2)消防控制室兼安防控制室号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元
6	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017658号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)F、G、H厂房栋/单元1-5层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元
7	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017659号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)C、D、E厂房栋/单元1-5层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元

我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

4. 本报告仅就评估对象的市场价值作出评估，供广东文科绿色科技股份有限公司内部使用，不对其他用途负责。市场价值不考虑房屋抵押、查封等因素的影响。

5. 其他特别事项详见资产评估报告正文。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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以财务报告为目的涉及 武汉学知修远教育科技有限公司持有的 投资性房地产公允价值评估项目

资产评估报告正文

宇威评报字【2026】第 032 号

广东文科绿色科技股份有限公司：

同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用市场法对广东文科绿色科技股份有限公司编制财务报告的需要对武汉学知修远教育科技有限公司于持有的资产：东湖新技术开发区九龙湖街 17 号文科生态技术与景观设计研发中心一宗工业用地，地上 A、B、C、D、E、F、G、H、J、K、L 号厂房，地下 1-3 层投资性房地产提供价值参考，在评估基准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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为广东文科绿色科技股份有限公司，产权持有人为武汉学知修远教育科技有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人及产权持有人概况

（1）委托人：

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

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

企业类型：其他股份有限公司（上市）

营业期限：1996 年 12 月 5 日至无固定期限

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；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）。

（2）产权持有人：

企业名称：武汉学知修远教育科技有限公司

统一社会信用代码：91420100303515538H

注册地址：武汉东湖新技术开发区高新大道 999 号

法定代表人：陈雪岚

企业类型：其他有限责任公司

营业期限：2014 年 9 月 4 日至无固定期限

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，新材料技术研发，工程和技术研究和试验发展，生态恢复及生态保护服务，园林绿化工程施工，土壤污染治理与修复服务，土壤环境污染防治服务，水污染治理，水环境污染防治服务，生物基材料技术研发，旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务，游览景区管理，休闲观光活动，游乐园服务，餐饮管理，酒店管理，物业管理，初级农产品收购，工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外），组织文化艺术交流活动，其他文化艺术经纪代理，体育竞赛组织，体育赛事策划，组织体育表演活动，体验式拓展活动及策划，户外用品销售，会议及展览服务，娱乐性展览，广告设计、代理，广告发布，广告制作，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），露营地服务，自然科学研究和试验发展，非物质文化遗产保护，名胜风景区管理，园区管理服务，城市公园管理，职

工疗休养策划服务，礼仪服务，公园、景区小型设施娱乐活动，旅游开发项目策划咨询，企业形象策划，太阳能热利用产品销售，计算机软硬件及辅助设备零售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工，住宅室内装饰装修。（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）

（二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人广东文科绿色科技股份有限公司为产权持有人武汉学知修远教育科技有限公司的控股母公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用。

二、评估目的

同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司接受广东文科绿色科技股份有限公司的委托，因广东文科绿色科技股份有限公司编制财务报告的需要，对投资性房地产于评估基准日的公允价值进行评估，为编制财务报告之目的提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为武汉学知修远教育科技有限公司持有的资产：东湖新技术开发区九龙湖街 17 号文科生态技术与景观设计研发中心一宗工业用地，地上 A、B、C、D、E、F、G、H、J、K、L 号厂房及地下 1-3 层。

（二）评估范围

评估范围为武汉学知修远教育科技有限公司持有部分资产。包含一宗 27, 429.64 平方米工业用地，地上 A、B、C、D、E、F、G、H、J、K、L 号厂房（建筑面积合计为 50,067.72 平方米），地下 1-3 层（尚未办理不动产权证，建筑面积参照《建设工程规划条件核实测量成果汇总表》，建筑面积合计 41,996.48 平方米），具体评估范围详见评估明细表：

广东文科绿色科技股份有限公司以财务报告为目的涉及武汉学知修远教育科技有限公司持有的
投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称/坐落	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/土地面积	账面价值(元)
1	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017651号	(武汉绿谷大楼)东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)K、L厂房栋/单元1-5层/号	钢混	2023年12月	m ²	3,118.64	11,351,800.00
2	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017653号	(武汉绿谷大楼)东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)J厂房栋/单元1-5层/号	钢混	2023年12月	m ²	1,558.27	5,672,100.00
3	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017658号	(武汉绿谷大楼)东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)F、G、H厂房栋/单元1-5层/号	钢混	2023年12月	m ²	7,736.15	28,159,600.00
4	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017659号	(武汉绿谷大楼)东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)C、D、E厂房栋/单元1-5层/号	钢混	2023年12月	m ²	7,735.49	28,154,000.00
5	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017655号	(武汉绿谷大楼)东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)A、B厂房栋/单元屋面层(1)消防水箱间号	钢混	2023年12月	m ²	86.60	0
6	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017657号	(武汉绿谷大楼)东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)A、B厂房栋/单元1层(2)消防控制室兼安防控制室号	钢混	2023年12月	m ²	71.10	0
7	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017654号	(武汉绿谷大楼)东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)A、B厂房栋/单元1-13层(1)号	钢混	2023年12月	m ²	29,761.47	108,331,800.00
8	未办证	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)地下1-3层	钢混	2023年12月	m ²	41,996.48	131,449,000.00
9	武新国用(2015)第103号	卸甲路以北、藤子树路以西	土地	/	m ²	27,429.64	0
合 计			/	/	/	119493.84	313,118,300

					.00
--	--	--	--	--	-----

（三）资产权利状况

评估范围内地下 1—3 层建筑物尚未取得不动产权证书，委托方已提供产权声明，确认其对该部分不动产权属清晰、无争议。其余列入评估范围的资产，根据委托方提供的不动产权证、国有土地使用证，均属于武汉学知修远教育科技有限公司合法持有，无产权争议。

估价对象部分房地产已设立抵押权并办理登记，存在他项权利限制，截至评估基准日均未注销抵押登记。具体情况如下：

序号	不动产权证号	不动产坐落	抵押权人	抵押登记日期	被担保主债权数额/最高债权额
1	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017651号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)K、L厂房栋/单元1-5层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元
2	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017653号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)J厂房栋/单元1-5层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元
3	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017654号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)A、B厂房栋/单元1-13层(1)号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元
4	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017655号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)A、B厂房栋/单元屋面层(1)消防水箱间号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元
5	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017657号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)A、B厂房栋/单元1层(2)消防控制室兼安防控制室号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元
6	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017658号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)F、G、H厂房栋/单元1-5层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元

7	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017659号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)C、D、E厂房栋/单元1-5层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000 万元
---	---------------------------	--	---------------	------------	-----------

我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

(四) 实物资产状况

(武汉绿谷大楼) 东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用) K、L厂房栋/单元1-5层/号等4栋、(武汉绿谷大楼) 东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用) A、B厂房栋/单元1-13层(1)号、东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用) 地下1-3层技术与景观设计研发中心地下三层。

物业名称/坐落		(武汉绿谷大楼) 东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用) K、L厂房栋/单元1-5层/号等4栋	(武汉绿谷大楼) 东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用) A、B厂房栋/单元1-13层(1)号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用) 地下1-3层技术与景观设计研发中心地下三层
建筑物实物状况描述	规模(m ²)	7736.15平方米	29761.47平方米	41996.48平方米
	房屋用途	工业	工业	工业
	层数及所在楼层	整栋	整栋	整层
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	建筑外观	一般	一般	一般
	户型/布局	平面	平面	平面
	竣工时间	——	——	——
	设施及设备	水、电、有线电视、宽带、燃气、消防等设施完善。	水、电、有线电视、宽带、燃气、消防等设施完善。	水、电、消防等设施完善。
	维护状况	整体维护保养较好	整体维护保养较好	整体维护保养较好
	外墙	墙砖、玻璃	涂料、玻璃	涂料、玻璃
	室内装修状况	毛坯	毛坯	毛坯
	完损状况	结构主体完整, 墙面、地面、门窗等无明显破损情况, 能满足正常使用, 属完好房	结构主体完整, 墙面、地面、门窗等无明显破损情况, 能满足正常使用, 属完好房	结构主体完整, 墙面、地面、门窗等无明显破损情况, 能满足正常使用, 属完好房
	现状	空置	空置	空置

四、 价值类型

经资产评估师与委托人充分沟通后, 根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身

条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为公允价值。

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

广东文科绿色科技股份有限公司编制财务报告的需要所涉及的 1 宗土地、7 处房地产及地下三层工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

六、评估依据

（一）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，中华人民共和国主席令第四十六号,中华人民共和国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. 《中华人民共和国会计法》（根据 2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改<中华人民共和国会计法>等十一部法律的决定》第二次修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号，2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
7. 《中华人民共和国城乡规划法》（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第二次修正）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
9. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；

10. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的决定(2011年10月28日, 中华人民共和国财政部令第65号, 财政部、国家税务总局审议通过);
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第691号令, 2017);
13. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号);
14. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告〔2019〕39号);
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
8. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45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. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》
(中评协〔2019〕39号);
14. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
15. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号);
16. 《企业会计准则第8号—资产减值》;
17. 《企业会计准则第39号—公允价值计量》;
18. 其他与资产评估相关的准则依据等。

（三）权属依据

1. 不动产权证；
2. 国有土地使用证；
3. 土地出让合同；
4. 《建设工程规划条件核实测量成果汇总表》；
5. 产权声明；
6. 其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 国家宏观、行业统计分析资料；
2. 房天下、安居客等中介网站；
3. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 市场询价资料。

（五）其他参考依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报明细表》；
2. 同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司数据库资料；
3. 委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；
5. 《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）；
6. 产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

按照《房地产估价规范》，房屋建筑物的评估方法一般包括市场法、收益法、成本法、假设开发法等四种，各种方法的定义、适用范围及评估方法的选用情况详见下表。

	市场法	收益法	成本法	假设开发法
评估方法定义	选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处	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换为价值得到评估对	测算评估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评估对象价值或价格的方法	求得评估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

	市场法	收益法	成本法	假设开发法
评估方法定义	理后得到评估对象价值或价格的方法	象价值或价格的方法		去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法
适用范围	适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产	适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产	新开发的房地产、在建工程或可以重新开发的房地产、独立开发的整栋房地产，对交易很少不适用比较法、没有收益或收益不明确的房地产	适用于具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产
是否选用	选用	不选用	不选用	不选用
理由	评估对象中工业房地产，类似房地产市场可比实例较多。	评估对象目前处于空置状态，预计后期租赁时间不确定，不宜采用收益法。	评估对象为成熟的工业房地产，不适用成本法。	评估对象为建成的房屋建筑物，此次评估价值为市场价值后续计量，假设开发法不符合评估和会计准则要求。

通过分析，本次评估采用市场法对本次待估对象进行评估。

市场法是指将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格（含税/不含税）作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- 1) 搜集交易实例；
- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立比较基准；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易日期修正；
- 6) 进行区位因素修正；
- 7) 进行实物因素修正；
- 8) 进行权属因素修正；
- 9) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区位因素调整系数×实物因素调整系数×权属因素调整系数

评估单价=Σ比准单价/N，其中 N 为案例个数

八、 评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员对评估对象实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情

况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

针对不动产的性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，评估人员通过走访中介、实地拍照对房地产进行清查核实；对当地房地产情况进行了解。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2.尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解评估对象房地产市场行情，搜集周边相似楼盘当前销价及历史成交情况，并分析比较评估对象与周边楼盘优劣因素。

(四)资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

资产评估专业人员针对委估资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设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.企业持续经营假设：假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去；

4.假设评估基准日后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；

5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有人的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

2.假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

3.假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

4.假设产权持有人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；

6.委托人及产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7.假设评估基准日后产权持有人的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

8.假设产权持有人所持尚未办理产权证的房地产均符合办证条件；

9.资产评估专业人员未对各种房屋建筑物在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘

察作出的判断；

10.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结果

本次资产评估采用市场法对广东文科绿色科技股份有限公司委托对下属公司武汉学知修远教育科技有限公司持有的投资性房地产进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：账面价值 31,311.83 万元，评估价值为 31,132.23 万元，增值额为-179.60 万元，增值率为-0.57%。

具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
投资性房地产-房屋	1	31,311.83	31,132.23	-179.60	-0.57
投资性房地产-土地	2	0	0	-	-
合计	3	31,311.83	31,132.23	-179.60	-0.57

以上评估价值包含房屋和土地价值，该评估价值为不含增值税的价值。详见资产评估明细表。

（二）评估结论及增减值原因分析

广东文科绿色科技股份有限公司为编制财务报告之目的，对武汉学知修远教育科技有限公司持有所涉及的一宗土地、地上 7 处及地下三层于评估基准日的投资性房地产账面值为 31,311.83 万元，评估价值为 31,132.23 万元，增值额为-179.60 万元，增值率为-0.57 %。本次评估减值主要原因：房产市场低迷，房产市场需求量走低导致房产价格下跌，从而形成了减值。

（三）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 12 月

31日起至2026年12月30日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。
国家法律、法规另有规定的除外。

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能力所能
评定估算的有关事项：

（一）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

截至评估基准日，广东文科绿色科技股份有限公司涉及的湖北省武汉市东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心（全部自用）地下1-3层技术与景观设计研发中心地下三层房地产尚未取得相关产权证，根据《中华人民共和国人民防空法》，地下人防车位产权归国家所有，由人防部门管理。日常使用权归企业，委托方提供了产权声明、《建设工程规划条件核实测量成果汇总表》等资料文件，证明其权属无误。本次评估建筑面积参照《建设工程规划条件核实测量成果汇总表》、《评估申报表》以及《关于评估有关事项说明》记载的数据为评估基础，若与最终产权证载面积不符，则评估结论不成立，若报告日后主管部门对该部分有新的核准指标，应以新的核准指标为准，并对评估结论进行调整。在此提请报告使用者注意可能存在的风险。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（四）重大期后事项

无。

（五）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（六）其他需要说明的事项

1. 抵押事项说明

本次纳入评估的部分房地产已设立抵押权并办理登记，存在他项权利限制，截至评估基准日均未注销抵押登记。具体情况如下：

序号	不动产权证书号	不动产坐落	抵押权人	抵押登记日期	被担保主债权数额/最高债权额
1	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017651号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)K、L厂房栋/单元1-5层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000万元
2	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017653号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)J厂房栋/单元1-5层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000万元
3	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017654号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)A、B厂房栋/单元1-13层(1)号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000万元
4	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017655号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)A、B厂房栋/单元屋面层(1)消防水箱间号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000万元
5	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017657号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)A、B厂房栋/单元1层(2)消防控制室兼安防控制室号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000万元
6	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017658号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)F、G、H厂房栋/单元1-5层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000万元
7	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0017659号	东湖新技术开发区九龙湖街17号文科生态技术与景观设计研发中心(全部自用)C、D、E厂房栋/单元1-5层号	佛山市建设发展集团有限公司	2025-06-05	330000万元

2. 本次评估与前次评估采用评估方法的一致性。

本次评估对象采用的评估方法与前次评估的报告（粤安城评报字（2025）

11ZCPG(G)040 号) 采用的评估方法基本一致。

3. 本报告评估结果包括评估对象所分摊的国有土地使用权的价值。

4. 本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

5. 本资产评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑抵押、担保等事项对估值的影响，没有考虑委托人或有负债因素、快速变现等特殊的交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象房屋价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象房屋价值的影响。

6. 本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

7. 委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：广东文科绿色科技股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报

告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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师不承担责任。

（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）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 03 月 31 日。

（以下无正文）

十四、签名盖章

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：夏 薇 夏薇



资产评估师：叶玉娟 叶玉娟



同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司

