

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444190009202500095
合同编号:	粤安城评约字(2025)11ZCPG(G)061号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	粤安城评报字(2025)11ZCPG(G)061号
报告名称:	广东文科绿色科技股份有限公司因债权重组需了解资产市场价值 涉及昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场S10幢-1-1层房地产市场价值评估项目
评估结论:	200,938,300.00元
评估报告日:	2025年05月19日
评估机构名称:	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
签名人员:	李金朋 (资产评估师) 正式会员 编号: 44170044 陈军 (资产评估师) 正式会员 编号: 50020048



(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07月15日

ICP备案号 [京ICP备2020034749号](#)

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因债权重组需了解资产市场价值涉及昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场
S10 幢-1-1 层房地产市场价值评估项目

资产评估报告

粤安城评报字（2025）11ZCPG(G)061 号

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

二〇二五年五月十九日



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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	27
五、评估基准日	27
六、评估依据	27
七、评估方法及技术思路	29
八、评估程序的实施过程 and 情况	31
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	35
资产评估报告附件	37

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专业人员不承担责任。

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专业人员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。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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、负债清单由委托人、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专业人员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、资产评估专业人员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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司接受广东文科绿色科技股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产市场价值进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

一、委托人：广东文科绿色科技股份有限公司

二、产权持有单位：昆明嘉丽泽旅游文化有限公司

三、评估目的：

广东文科绿色科技股份有限公司因债权重组需了解资产市场价值事宜涉及昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产市场价值事宜，本次资产评估结果为该经济行为计算该相关资产市场价值提供参考。

四、评估对象和评估范围：

本次评估对象为昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产市场价值；本次评估范围为昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产，总建筑面积为 17,515.54 m²。评估范围内资产具体情况详见评估申报表。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2025 年 05 月 08 日

七、评估方法：市场法、收益法

八、评估结论：

（一）评估结果

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，评估范围涉及昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产市场价值于评估基准日 2025 年 05 月 08 日市场价值合计为人民币贰亿零玖拾叁万捌仟叁佰元整（RMB: 200,938,300.00 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，评估范围涉及昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产市场价值于评估基准日 2025 年 05 月 08 日市场价值合计为人民币玖仟壹佰贰拾万零叁仟肆佰元整（RMB:91,203,400.00 元）（含税）。

3、评估结论的分析、确定和应用

市场法评估结果为 200,938,300.00 元，收益法评估结果为 91,203,400.00 元，两种评估方法得出的评估结果差异为 109,734,900.00 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。本次评估目的为债权重组需要了解商铺的市场价值，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 05 月 08 日市场价值为人民币贰亿零玖拾叁万捌仟叁佰元整（RMB: 200,938,300.00 元）（含税）。

九、特别事项说明：

根据委托人提供的《抵押协议（嵩专担保(2022)111004-03号）》可知，评估对象存在抵押情况，抵押权人为云南兰茂星城投资有限公司。本次评估不考虑抵押对评估对象的影响，如发生产权争议或法律纠纷等产权原因造成本次评估结论失实，应由广东文科绿色科技股份有限公司负责。

十、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对广东文科绿色科技股份有限公司因债权重组需了解资产市场价值事宜之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2025 年 05 月 08 日至 2026 年 05 月 07 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

资产评估报告（正文）

粤安城评报字（2025）11ZCPG(G)061号

广东文科绿色科技股份有限公司：

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘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、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产的市场价值于评估基准日进行了评估。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资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

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

产权持有单位名称：昆明嘉丽泽旅游文化有限公司

统一社会信用代码：9153012767088823X2

类型：其他有限责任公司

法定代表人：马俊全

注册资本：人民币 224,490.00 万元

成立日期：2008 年 03 月 13 日

营业期限：2008 年 03 月 13 日至无固定期限

住所：云南省昆明市嵩明县杨林镇嘉丽泽农场

经营范围：旅游项目开发；养生服务；房地产开发及经营，参与土地一级开发整理，城市基础设施及配套投资建设，不动产租赁；餐饮、住宿、茶室、垂钓服务，马术运动；技术与货物的进出口贸易；教育项目投资；建筑装饰；花卉种植；农业观光；现代农庄开发及经营；俱乐部会员服务及管理；休闲运动俱乐部运营、管理、投资；技术与货物的进出口；广告制作与发布；洗浴服务（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）

（三）委托人与产权持有单位关系

委托人为广东文科绿色科技股份有限公司，产权持有单位为昆明嘉丽泽旅游文化有限公司，委托人为产权持有单位债权人。

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

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成为本评估报告使用人。

二、评估目的

广东文科绿色科技股份有限公司因债权重组需了解资产市场价值事宜涉及昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产市场价值事宜，本次资产评估结果为该经济行为计算该相关房地产市场价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产市场价值。

(二) 评估范围

本次评估范围为昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产，总建筑面积为 17,515.54 m²。

序号	权证编号	房屋名称	坐落地址	权利人	共有情况	权利性质	用途	结构	总层数/层数	建成年月	建筑面积(m ²)	他项权利
1	昆房权证(昆明市)字第 201520552 号	星天地商业广场 S10 幢-1-1 层	星天地商业广场 S10 幢-1-1 层	昆明嘉丽泽旅游文化有限公司	单独所有	土地：出让/房屋：商品房	经营用房	钢筋混凝土	4/1/-1-1 层	2009 年	17,515.540	抵押

评估范围内资产具体情况以产权持有单位提供的评估申报表为准。

(三) 权益状况

1、根据委托人提供的《昆房权证(昆明市)字第 201520552 号》等资料可知，评估对象坐落于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层，权利人为昆明嘉丽泽旅游文化有限公司，共有情况为单独所有，评估对象存在抵押情况，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 40 年，至 2047 年 4 月 5 日止。

2、出租或者占用情况：截止至评估基准日，评估对象已分割成多个商铺，大部分商铺已出租，剩余 4 个商铺处于空置状态。

3、他项权利设立情况：根据委托人提供的《抵押协议(嵩专担保(2022)111004-03 号)》可知，评估对象存在抵押情况，抵押权人为云南兰茂星城投资有限公司。

(四) 实物状况

评估对象位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层，建筑结构为钢筋混凝土结构，总楼层为四层，评估对象位于负一层和首层，用途为商业用房，为普通装修。商铺现分割成多个商铺，出租经营或空置中。评估对象分割成多个商铺的具体情况如下：

序号	商铺号	用途	所在楼层/总楼层	商铺面积(m ²)	布局	临街类型及条件	门面宽度(m)	客流量	是否带装修	是否带租约
1	S10楼一楼中间位置	超市	4层/1层	1910.00	布局不规划	商业广场商铺	35.10	客流量较少	是	是
2	1-25-27商铺	商业	4层/1层	153.01	布局规划	商业广场商铺	10.80	客流量较少	是	是
5	S10楼负1层, S10楼1层连体	夜店	4层/负1层	9271.81	布局不规划	商业广场商铺	-	客流量较少	是	是
7	S10楼1层	酒店	4层/1层	547.12	布局不规划	商业广场商铺	23.00	客流量较少	是	是
8	1-SV2商铺、1-21商铺	商业	4层/1层	1,559.00	布局较规划	商业广场商铺	45.30	客流量较多	是	是
10	1-21a商铺	商业	4层/1层	388.00	布局规划	商业广场商铺	3.90	客流量较多	是	是
11	1-3商铺、1-5商铺、1-28商铺、1-30商铺、1-31商铺、1-N3商铺、1-N5商铺、1-N7商铺	商业	4层/1层	701.02	布局较规划	商业广场商铺	20.00	客流量较多	是	是
19	1-29A商铺	商业	4层/1层	43.62	布局规划	商业广场商铺	3.60	客流量多	是	是
20	1-29B商铺	商业	4层/1层	12.60	布局规划	商业广场商铺	3.60	客流量多	是	是
21	1-10商铺	商业	4层/1层	56.00	布局规划	商业广场商铺	3.60	客流量一般	是	是
22	1-6商铺、1-7商铺、1-8商铺	商业	4层/1层	260.61	布局规划	商业广场商铺	29.60	客流量多	是	是
25	1-22、23商铺	商业	4层/1层	101.61	布局规划	商业广场商铺	7.20	客流量多	是	是
27	1-17商铺	商业	4层/1层	51.59	布局规划	商业广场商铺	3.60	客流量一般	是	是
28	和楼	商业	4层/1层	32.00	布局规划	商业广场商铺	3.80	客流量较多	是	是
29	1-1商铺	商业	4层/1层	75.00	布局不规划	商业广场商铺	3.80	客流量少	是	是
30	1-5商铺后仓库	商业	4层/1层	11.00	布局较规划	商业广场商铺	-	-	是	是
31	1-11商铺	商业	4层/1层	51.50	布局规划	商业广场商铺	3.60	客流量少	是	否
32	1-12商铺	商业	4层/1层	51.50	布局规划	商业广场商铺	3.60	客流量少	是	否
33	1-13商铺	商业	4层/1层	51.50	布局规划	商业广场商铺	3.60	客流量少	是	否
34	1-15商铺	商业	4层/1层	51.50	布局规划	商业广场商铺	3.60	客流量少	是	否
合计:				15,383.05						

(五) 区位状况

1、位置状况:

昆明市位于云南省中部, 总面积 2.10 万平方千米。昆明是云南省的省会, 西南地区的中心城市之一, 位于中国—东盟自由贸易区、澜湄合作区域、泛珠三角经济圈的交汇点, 是中国面向南亚、东南亚乃至中东、南欧、非洲的前沿和重要门户, 具有“东连黔桂通沿海, 北经川渝进中原, 南下越老达泰柬, 西接缅甸连印巴”的独特区位优势。

评估对象均位于云南省昆明市官渡区。官渡区: 官渡区 1956 年 10 月建区, 位于昆明市东南、滇池北岸, 历史悠久, 是古滇文明的重要发祥地, 是主城区与呈贡新区的连接带。官渡区处于主城与呈贡新城、主城与滇中新区的连接带, 处于“两核”、“一极”三者之间的交汇点, 人流、物流、资金流汇集度高, 轨道交通覆盖率最高。作为全省的交通枢纽, 随着“五网”建设和沿边开放的加速推进, 官渡将拥有更加便捷的出入通行条件, 将吸引更多的人流、物流、资金流在此汇集, 在辐射带动中实现

与周边发展板块的互利共赢。

评估对象均位于云南省昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层。北临星耀路，南临广福路，东临彩云北路，西临广福路，区位状况较好。附近有海运花园、奥宸城中央、水木清华等住宅小区，居住氛围浓厚；有悦成国际商业广场、星耀购物广场等，商业繁华程度较高；有昆明市第一人民医院星耀医院、云大附一小、云南大学附属中学星耀学校高中部、昆明市官渡区子君中心学校等，市政公共配套设施完善。

2、交通状况：

评估对象附近区域内目前开通有多条公交线，有公交线路 Z95 路、12 路、103 路、213 路等，最近的公交站为体育中心站、广福立交北站，公共交通便捷度较高。

3、环境状况：

位于星体南路星天地商业广场，靠近新亚洲体育城，环境整洁干净，绿化率高、交通便利且周边设施齐全。

四、价值类型及其定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿的买方与自愿的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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2025 年 05 月 08 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。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为目的服务。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

（一）行为依据

委托人与受托人共同签订的《资产评估委托合同》；

（二）有关法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》中华人民共和国主席令（2018）第15号；
- 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）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；
- 4、《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，2021年1月1日实施）；
- 5、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）资产评估相关规范及标准

- 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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕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）；
- 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、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 14、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）产权依据

- 1、《昆房权证(昆明市)字第 201520552 号》；
- 2、其他资料复印件。

（五）取价依据

- 1、委托人提供的产权资料及资产清查明细表等其他文件资料；
- 2、58 同城等房地产交易信息平台及电话询价；
- 3、其他相关的市场价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- 2、评估人员现场勘查、核实资料；
- 3、其他有关资料。

七、评估方法及技术思路

（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）评估对象用途为商业，现状用途为商铺，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值。

（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 —— 待估房地产市场价格；

V0 ——可比实例市场价格；

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：

其中租金收益采用比较法测算：

(1) 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、评估程序的实施过程 and 情况

(一) 本公司选派资产评估人员, 组成评估项目小组, 历经评估前期准备工作、正式进驻企业, 开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书, 具体过程如下:

1、明确评估业务基本事项

承接评估业务时, 通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式, 明确委托人、产权持有单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

2、签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况, 综合分析专业胜任能力和独立性, 评价项目风险, 确定承接评估业务后, 与委托人签订资产评估委托合同。

3、编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度, 编制合理的资产评估计划, 并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

4、现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查, 指导产权持有单位清查资产、准备评估资料, 核实资产与验证资料, 包括对资产评估申报表内资产内容相关资料进行验证, 采取必要措施确信资料来源的可靠性, 对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查, 了解资产的使用状况及性能。

5、确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解, 确定适当的评估方法, 同时收集与资产评估有关的市场资料及信息, 根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

6、评定估算及内部复核

整理产权持有单位提供的资料、收集到的市场资料及信息, 根据评估基本原理和

规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

7、出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果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：假设评估对象及其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、持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其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）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有单位所占地区的社会经济环境无重大变化；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等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。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结果

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，评估范围涉及昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产市场价值于评估基准日 2025 年 05 月 08 日市场价值合计为人民币贰亿零玖拾叁万捌仟叁佰元整（RMB：200,938,300.00 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，评估范围涉及昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产市场价值于评估基准日 2025 年 05 月 08 日市场价值合计为人民币玖仟壹佰贰拾万零叁仟肆佰元整（RMB：91,203,400.00 元）（含税）。

3、评估结论的分析、确定和应用

市场法评估结果为 200,938,300.00 元，收益法评估结果为 91,203,400.00 元，两种评估方法得出的评估结果差异为 109,734,900.00 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。本次评估目的为债权重组需要了解商铺的市场价值，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 05 月 08 日市场价值为人民币贰亿零玖拾叁万捌仟叁佰元整（RMB: 200,938,300.00 元）（含税）。

（二）评估结论有关说明

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”“特别事项说明”“评估报告使用限制说明”；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）利用专业报告事项

本次评估未引起其他机构出具的报告结论。

（二）权属资料不完整及产权瑕疵事项

无。

（三）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估对象存在抵押情况。

（四）法律、经济纠纷等未决事项

产权持有单位承诺纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况无。

（六）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

被评估单位承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（七）期后重大事项

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

被评估单位承诺评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（九）根据委托人提供的《抵押协议（嵩专担保(2022)111004-03号）》可知，评估对象存在抵押情况，抵押权人为云南兰茂星城投资有限公司。本次评估不考虑抵押对评估对象的影响，如发生产权争议或法律纠纷等产权原因造成本次评估结论失实，应由广东文科绿色科技股份有限公司负责。

（十）其他需要说明的事项

1、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

2、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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人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。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由委托人及法律法规明确的其他评估报告使用者使用。对于委托人及法律法规明确的其他评估报告使用者将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

（二）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（三）本评估结论为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，并无强制执行的效力，报告使用人应正确理解评估结论，评估结论不等于评估对象可实现价格，不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（四）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

（五）按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产评估报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2025 年 05 月 08 日至 2026 年 05 月 07 日。请报告使用人在上述有效期内使用资产评估报告。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 05 月 19 日。

（接盖章页）

（本页为盖章页）

（本页无正文）

评估机构：

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司



中国资产评估师：



中国资产评估师：



评估报告日：

2025 年 05 月 19 日

资 产 评 估 报 告 附 件

- 1、房地产评估明细表
- 2、现场勘察照片
- 3、委托人及产权持有单位营业执照复印件
- 4、委估资产资料复印件
- 5、委托人及产权持有单位承诺函
- 6、签字资产评估师承诺函
- 7、评估机构营业执照复印件
- 8、关于广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司的
备案公告复印件
- 9、签字资产评估师职业资格证书复印件
- 10、资产评估委托合同

现场勘察照片



现场勘察照片 1



现场勘察照片 2



现场勘察照片 3



现场勘察照片 4



现场勘察照片 5



现场勘察照片 6



现场勘察照片 7



现场勘察照片 8

现场勘察照片



现场勘察照片 9



现场勘察照片 10



现场勘察照片 11



现场勘察照片 12



现场勘察照片 13



现场勘察照片 14

评估对象位置图

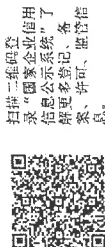




营业执照

统一社会信用代码

91440300279296274G



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称
类型
法定代表人
经营范围

广东胜时绿能科技股份有限公司

注册资本
陆亿壹仟贰佰柒拾陆万柒仟零伍拾叁元
人民币
成立日期
1996年12月05日

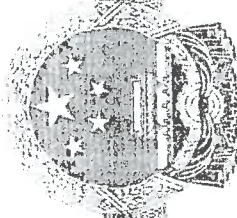
住所
广东省佛山市顺德区乐从镇东平社区佛山新城天虹路46号信保广场1号楼29楼02至04单元（住所申报，仅作办公用途）

一般项目：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；自然生态产品种植；花卉种植；人工造林；森林改培；树木种植经营；园艺产品销售；对外承包工程；环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；固体废物治理；水污染治理；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；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）。



登记机关

2023年12月28日



营业执照

统一社会信用代码

9153012767088823X2



扫描二维码或
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

副本编号: 1-1



名称 昆明嘉丽泽旅游文化有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 马俊全

经营范围 旅游项目开发; 养老服务; 房地产开发及经营, 参与土地一级开发整理, 城市基础设施及配套投资建设, 不动产租赁; 餐饮、住宿、茶室、垂钓服务, 马术运动; 技术与货物的进出口贸易; 教育项目投资; 建筑装饰; 花卉种植; 现代农业开发及经营; 俱乐部会员服务及管理; 休闲运动俱乐部运营、管理、投资; 技术与货物的进出口; 广告制作与发布; 洗浴服务 (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)

登记机关

2024 年 3 月 13 日

CHINA 中国印花税票

根据《中华人民共和国物权法》、《房

屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的

证明。

登记机构 (盖章):



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012版)

建房注册号: 530001

GRM20150231125

房屋权证 字第 号

房屋所有人 江苏立普峰能源文化有限公司			
共有情况			
房屋坐落		星天峨商业（Bopu）112	
登记时间		2015年 4月 1日	
房屋性质			
规划用途		商业用房	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	房总4层	17515.54	
			其他
土地状况		土地取得方式	土地使用情况
			至 止



附 记

填发单位（盖章）

房地产平面图

图幅号:

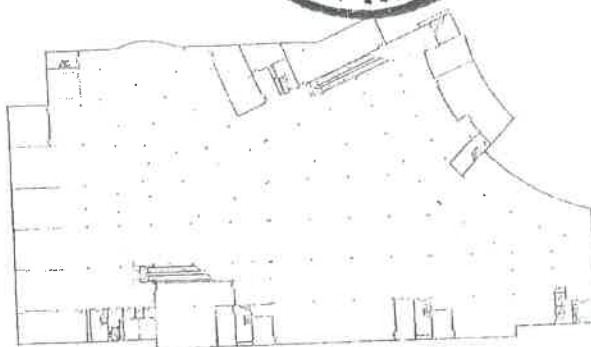
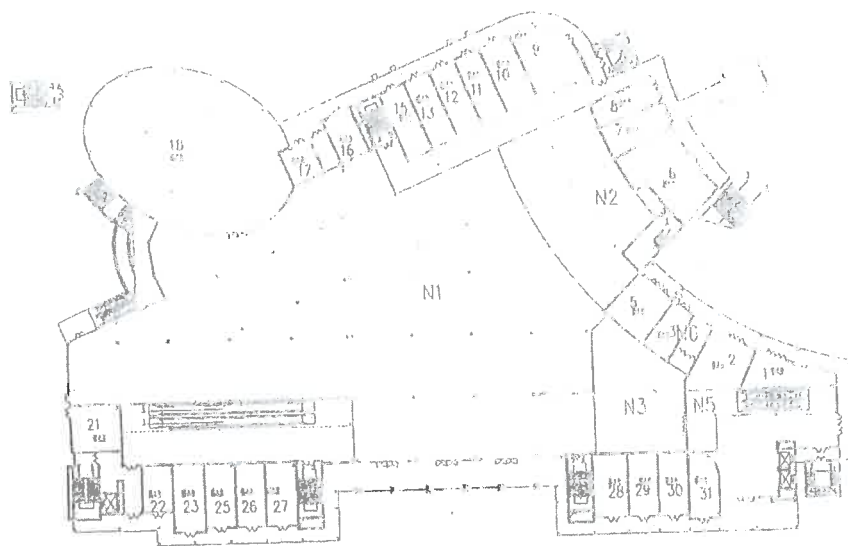
注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



比例尺 1:

编号:



委托人承诺函

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司：

我司因债权重组事宜，需了解资产价值涉及昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层，委托贵公司对昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层市场价值进行评估，评估基准日为 2025 年 05 月 08 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的权属明确；
4. 所提供的资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托人：广东文科绿色科技股份有限公司

法定代表人(或被授权人)



2025 年 05 月 08 日

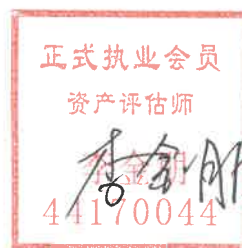
资产评估师承诺函

广东文科绿色科技股份有限公司：

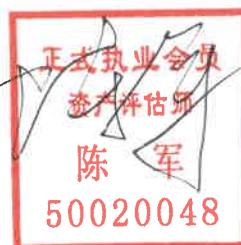
受你方委托，我们对广东文科绿色科技股份有限公司因债权重组需了解资产市场价值事宜涉及昆明嘉丽泽旅游文化有限公司所属的位于昆明市官渡区星天地商业广场 S10 幢-1-1 层房地产市场价值，以 2025 年 05 月 08 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在评估报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- (1) 我们具备相应的执业资格。
- (2) 评估对象与评估范围与评估业务约定书约定一致。
- (3) 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- (4) 根据资产评估准则和相关评估规范选取评估方法。
- (5) 充分考虑了影响评估价值的因素。
- (6) 评估结论合理。
- (7) 评估工作未受到干预并独立进行。

中国资产评估师：



中国资产评估师：



2025 年 05 月 19 日



编号: S0612020042624

统一社会信用代码

9144000070765215X3

营业执照



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监
管信息。

名称 广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 卫仲良

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

注册资本 贰佰陆拾伍万元(人民币)

成立日期 1998年01月09日

住所 广州市天河区天寿路10号231、235室



登记机关

2022年01月01日

广东省财政厅

公告

公告〔2024〕15号

广东省财政厅关于广东诺诚房地产土地评估 工程咨询经济鉴证有限公司等5家机构的 变更备案公告

广东诺诚房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司、广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司、河源市久和土地房地产评估有限公司、广东京华资产评估房地产土地估价有限公司、广东永辉资产评估与土地房地产估价有限公司等5家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

机构名称	变更项目	变更内容
广东诺诚房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司	股东	股东由梁沃宏、阮飞、罗东勤、卢明、陈安秀、刘宇等6人变更为梁沃宏、阮飞、罗东勤、卢明、陈安秀、刘宇、施嘉敏等7人。
广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	股东	股东由刘志宏、刘弋涓、李江、卫仲良、李金朋、张枚等6人变更为刘志宏、刘弋涓、李江、卫仲良、李金朋、张枚、张远奇、黄先琪等8人。
河源市久和土地房地产评估有限公司	股东	股东由陈为民、张燕、孙军同等3人变更为陈为民、张燕、孙军同、刘晓彤等4人。
广东京华资产评估房地产土地估价有限公司	股东	股东由万天鹏、黎厦、高海琨等3人变更为万天鹏、黎厦、高海琨、宋雪莲等4人。
广东永辉资产评估与土地房地产估价有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由杨立洁变更为冯跃健。 2. 股东由冯跃健、林仰宏、杨立洁等3人变更为冯跃健、林仰宏、杨江溶、刘辉芳等4人。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆，广东省资产评估协会
广东省财政厅办公室
2024年3月27日印发



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44170044

会员姓名：李金朋

证件号码：430524*****9



所在机构：广州安城信房地产土地资产评估与
规划测绘有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

李金朋



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：50020048

会员姓名：陈军

证件号码：512927*****X

所在机构：广州安城信房地产土地资产评估与
规划测绘有限公司

年检情况：2025 年新登记

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

陈军



(有效期至2026-04-30日止)