

证券代码：002775

证券简称：文科股份

公告编号：2025-119

债券代码：128127

债券简称：文科转债

广东文科绿色科技股份有限公司 关于置换部分债权重组资产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、概述

公司于2024年12月10日、2024年12月26日分别召开第五届董事会第三十七次会议及2024年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司部分应收款项进行债权重组的议案》，同意公司与宜昌梅子垭市场建设开发有限公司等债权重组对方进行债权重组，公司以对其持有的应收账款、应收票据以及其未付工程款共计21,508.32万元，抵入债权重组对方及其关联方已建成商品房（含住宅、车位、商铺等）37,351.95万元，公司另行支付16,108.94万元。

为加快处置进度，提升资产效率，经与前述债权重组对方协商，公司拟将前述已审议的议案中价值2,911.70万元的宜昌恒大名都综合楼会所更换为1套住宅以及4套临街商铺（均为现房），其中宜昌恒大名都两套商铺已带有租约。

公司聘请了具有执行证券期货相关业务资格的深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司，对资产置换涉及的资产进行了评估，并出具了深亿通评报字（2025）第1230号资产评估报告。

公司于2025年12月10日召开第六届董事会第十一次会议审议通过了《关于置换部分债权重组资产的议案》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的规定，本次置换部分债权重组已抵入资产的事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次置换资产的事项尚需提交股东会审议。

二、置换资产对方的基本情况

（一）宜昌梅子垭市场建设开发有限公司

- 注册地址：宜昌市夷陵区小溪塔梅子垭村4组
- 注册资本：20000万人民币

3. 法定代表人：赵琳
4. 成立日期：2004 年 3 月 25 日
5. 企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91420506795939272G
7. 经营范围：房地产开发、经营；室内装饰；制冷空调设备安装服务；园林绿化工程服务；酒店项目投资与管理；物业管理。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

8. 股东情况：恒大地产集团武汉有限公司持有 100% 股权。

- （二）宜昌恒科房地产开发有限公司
1. 注册地址：中国（湖北）自贸区宜昌片区发展大道 56 号
 2. 注册资本：150000 万人民币
 3. 法定代表人：赵琳
 4. 成立日期：2017 年 11 月 1 日
 5. 企业类型：其他有限责任公司
 6. 统一社会信用代码：91420500MA491RWQ8G
 7. 经营范围：房地产开发；商品房销售；物业管理；房屋租赁；建筑装饰工程施工（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）
 8. 股东情况：恒大地产集团武汉有限公司持有 70% 股权，宜昌三大科技园房地产开发有限公司持有 30% 股权。

- （三）宜昌楚天恒大房地产开发有限公司
1. 注册地址：宜昌市伍家岗区花溪路 68 号（宜昌恒大山水城综合楼）
 2. 注册资本：15000 万人民币
 3. 法定代表人：孔德恒
 4. 成立日期：2013 年 9 月 10 日
 5. 企业类型：其他有限责任公司
 6. 统一社会信用代码：91420500077044327Y
 7. 经营范围：房地产开发、商品房销售、室内装饰、制冷空调设备安装、园艺工程、房屋租赁；物业管理（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）
 8. 股东情况：恒大地产集团武汉有限公司持有 60% 股权，湖北楚天房地产

开发有限责任公司持有 40% 股权。

(四) 宜昌楚天翠林房地产有限公司

1. 注册地址：宜昌市夷陵区东城试验区发展大道 111 号（夷陵商会）
2. 注册资本：67000 万人民币
3. 法定代表人：赵琳
4. 成立日期：2017 年 8 月 2 日
5. 企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91420506MA490TLK97
7. 经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑装饰工程施工。

(经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营)

8. 股东情况：恒大地产集团武汉有限公司持有 100% 股权。

(五) 宜昌恒创房地产开发有限公司

1. 注册地址：宜昌市伍家岗区沿江大道 188 号外滩领馆写字楼 1502 室
2. 注册资本：71850 万人民币
3. 法定代表人：赵琳
4. 成立日期：2017 年 7 月 18 日
5. 企业类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91420500MA490MAH55
7. 经营范围：房地产开发；自有房屋租赁；装饰材料、家具销售；建筑装饰工程施工；物业管理（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）
8. 股东情况：恒大地产集团武汉有限公司持有 54.28% 股权。深圳坤行七号投资合伙企业（有限合伙）持有 45.72% 股权。

(六) 宜昌东方金亚房地产有限公司

1. 注册地址：宜昌市夷陵区发展大道 111 号（夷陵国际）
2. 注册资本：3,333.3333 万人民币
3. 法定代表人：赵琳
4. 成立日期：2015 年 8 月 29 日
5. 企业类型：其他有限责任公司

6. 统一社会信用代码: 91420506352355032U

7. 经营范围: 房地产开发经营; 房地产营销策划及中介服务; 物业管理; 房屋租赁; 建筑装饰工程施工。(经营范围涉及许可的按许可证或批准文件核定内容经营; 未取得相关有效许可或批准文件的, 不得经营)

8. 股东情况: 恒大地产集团武汉有限公司持有 70%股权, 宜昌金亚房地产有限公司持有 30%股权。

本次置换资产对方是公司前次已抵入资产的债权重组对方, 不是公司的关联方, 与公司及公司董事、高级管理人员、持股 5%以上股东及其关联方不存在关联关系, 本次债权重组不构成关联交易, 亦不存在向任何关联方输送利益或导致关联方非经营性占用公司资金的情形, 也不存在损害中小股东利益的情形。

三、本次置换资产具体情况

前次已抵入资产中宜昌恒大名都综合楼会所属于大宗资产, 总价值为 2,911.70 万元, 对应债权 1,455.85 万元, 支付现金 1,455.85 万元。考虑到上述资产总价高且为内铺资产, 若通过抵顶项目供应商或出售都存在一定周期性或不确定性, 不利于公司盘活存量资产。为此公司积极与债权重组对方协商, 拟将该综合楼置换为小面积临街商铺和住宅, 缩短去化周期。具体如下:

单位: 万元

资产项目	资产类型	抵债资产价值	化债金额	现金支付	2025 年 10 月 31 日评估价值
一、换出资产					
宜昌恒大名都	会所/综合楼	2,911.70	1,455.85	1,455.85	2,931.49
二、换入资产					
宜昌恒大绿洲	商铺	647.43			535.66
宜昌恒大名都	商铺(带租约)	2,178.98	1,455.85	1,455.85	2,258.64
	住宅	85.29			75.56
合计		2,911.70	1,455.85	1,455.85	2,869.86

四、协议的主要内容

公司与债务方、资产抵偿方等协商沟通, 针对本次资产置换方案及前期已签订的《资产购买协议书》签订相关补充协议。

五、抵债资产置换的目的和对公司的影响

公司将债权重组已抵入的资产会所综合楼更换为 1 套住宅以及 4 套临街商铺, 更便于后续出让变现, 缩短去化周期, 有利于公司盘活存量资产。本次资产置换, 原资产增值未对公司账务产生影响, 置换资产因评估减值预计将减少净利润 103.28 万元。

六、备查文件

(一) 第六届董事会第十一次会议决议

(二) 评估报告

特此公告。

广东文科绿色科技股份有限公司董事会

2025年12月11日