

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重庆市北部新区高新
园金山大道 1 号恒大华府 71 幢裙楼 3 商业 2 房
等 259 套不动产市场价值
资产评估报告

财兴资评字（2026）第 408 号

（共一册，第一册）

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二六年六月十八日



目录

第一部分声明	1
第二部分摘要	3
第三部分资产评估报告正文	6
一、绪言	6
二、委托人（产权持有人）和其他评估报告使用人概况	6
三、评估目的	8
四、评估对象和评估范围	8
五、价值类型	36
六、评估基准日	36
七、评估依据	36
八、评估方法	40
九、评估程序实施过程和情况	42
十、评估假设	45
十一、评估结论	46
十二、特别事项说明	48
十三、资产评估报告使用限制说明	49
十四、资产评估报告日	50
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	51
第四部分附件	52

第一部分声明

我们郑重声明：

（一）本评估报告是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的。

（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。

（三）资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（六）评估对象涉及的资产清单由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）本资产评估机构及资产评估师与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）资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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必要的查验。

（九）本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（十）资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（十一）产权持有人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专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

委托人一：佛山市建设发展集团有限公司（以下简称“佛山建发集团”）。

委托人二（产权持有人）：广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”）。

评估目的：根据2026年3月16日佛山市建设发展集团有限公司党群工作部出具的《关于党委会议题审议的结果说明》和2026年4月24日广东文科绿色科技股份有限公司党委办公室出具的《关于向佛山建发集团追加抵押担保及抵押反担保物事项的审议结果说明》，佛山建发集团拟接受不动产抵押事宜，需对文科股份持有的重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产的市场价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估对象：文科股份持有的259套不动产；

评估范围：文科股份持有的重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产，账面原值合计19,347.16万元，账面净值合计14,841.93万元，总面积为21,752.74 m²（其中车位套内建筑面积合计870.38 m²，住宅、商铺、公寓等建筑面积合计20,882.36 m²），包括房屋建筑物及合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施，不含动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。（详见资产评估明细表）

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压制的情况下，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。

评估基准日：2026年2月28日。

主要评估方法：市场法、收益法。

评估结论：经过评估测算，评估基准日2026年2月28日时，文科股份持有的重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产含税市场价值为14,795.82万元（大写人民币壹亿肆仟柒佰玖拾伍万捌仟贰佰元整）。

特别事项说明：

（一）本次评估结论未考虑评估对象交易时交易双方可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，特提醒报告使用人注意。

（二）本次评估结论没有考虑或有可能的所欠工程款、相关税费等事宜对评估价值的影响，亦未考虑租赁权及目前空置状况对评估价值的影响，特提醒报告使用人注意。

（三）根据产权持有人提供产权资料，本次评估范围内的有232项不动产为文科股份指定主体持有，实际所有权及控制权为文科股份，故本次评估过程涉及相关增值税、教育附加税、地方教育附加税均以一般纳税人口径进行估算。本次评估结果未考虑评估对象转至文科股份名下时可能需支付的各种交易税费及手续费等的影响，亦未考虑可能存在确权风险、过户障碍、法律纠纷等风险的影响，特提醒报告使用人注意。

（四）本次评估范围内各项不动产相关参数资料，是由产权持有人提供的，评估专业人员对其提供相关参数与不动产权证书进行核实。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为2026年2月28日至2027年2月27日。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

评估报告日：本评估报告日为二〇二六年六月十八日，是评估结论形成的日期。

第三部分资产评估报告正文

财兴资评字（2026）第408号

一、 绪言

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：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对佛山建发集团拟接受文科股份不动产抵押事宜所涉及重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产在2026年2月28日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

二、 委托人（产权持有人）和其他评估报告使用人概况

（一）委托人一概况

企业名称：佛山市建设发展集团有限公司（以下简称“佛山建发集团”）

统一社会信用代码：91440600590064070U

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）

企业类型：其他有限责任公司（国有控股）

法定代表人：黄智斌

注册资本：132,274.8735万元

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。

成立日期：2012年02月03日

营业期限：2012年02月03日至无固定期限

（二）委托人二（产权持有人）概况

企业名称：广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”）

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）

企业类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：李从文

注册资本：60,333.1749万人民币

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。

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。（种植地点另设）。

成立日期：1996年12月05日

营业期限：1996年12月05日至无固定期限

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人一为产权持有人的控股股东，委托人二与产权持有人为同一单位。

（四）委托人以外的其他报告使用人

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

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由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

三、 评估目的

根据2026年3月16日佛山市建设发展集团有限公司党群工作部出具的《关于党委会议题审议的结果说明》和2026年4月24日广东文科绿色科技股份有限公司党委办公室出具的《关于向佛山建发集团追加抵押担保及抵押反担保物事项的审议结果说明》，佛山建发集团拟接受不动产抵押事宜，需对文科股份持有的重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产的市场价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

四、 评估对象和评估范围

（一）评估对象及评估范围

评估对象是文科股份持有的259套不动产。

评估范围是文科股份持有的重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产，账面原值合计19,347.16万元，账面净值合计14,841.93万元，总面积21,752.74 m²（其中车位套内建筑面积合计870.38 m²，住宅、商铺、公寓等建筑面积合计20,882.36 m²），包括房屋建筑物及合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施，不含动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。具体详见下表：

序号	对应明细表序号	楼盘	规划用途	套数	面积(m ²)	备注
1	189-213	安康恒大未来城	商铺	25	2,116.11	建筑面积
2	214-227	安康恒大未来城	住宅	14	1,695.34	建筑面积
3	250-251	桂林恒大广场	商铺	2	400.98	建筑面积
4	7-14	淮南恒大阳光半岛	住宅	8	886.78	建筑面积
5	57-58	开封郑东恒大文化旅游城-一期	农贸市场	2	1,494.23	建筑面积
6	48-56、59-93	开封郑东恒大文化旅游城-一期	商铺	44	3,639.84	建筑面积
7	228-248	昆明星汇园	商铺	1	66.10	建筑面积
8	249	昆明星体花园	商铺	21	4,230.51	建筑面积
9	259	廊坊国瑞生态城雅仕苑	住宅	1	112.73	建筑面积
10	252-526	荣成市缔景城	住宅（仓房）	5	43.84	建筑面积
11	527-258	荣成市金悦华府	商铺	2	218.59	建筑面积
12	15-37	汕头恒大金碧江湾	商铺	23	1,156.26	建筑面积
13	2	苏州恒大悦珑湾	住宅	1	235.04	建筑面积
14	4-6	太仓江沁苑	商铺	3	375.97	建筑面积
15	3	太仓江漪苑	商铺	1	39.49	建筑面积
16	95-102	乌鲁木齐恒大银湖城	住宅	8	833.52	建筑面积
17	94	乌鲁木齐恒大御澜湾	住宅	1	102.87	建筑面积
18	38-47	宜昌恒大绿洲	商铺	10	1,573.04	建筑面积
19	1	重庆恒大华府	商业服务	1	637.21	建筑面积
20	125-188	重庆恒大香山华府	车位	64	870.38	套内面积
21	103-113、119-124	重庆湖山半岛	商业公寓	17	792.48	建筑面积
22	114-118	重庆湖山半岛	住宅	5	231.43	建筑面积
合计				259	21,752.74	

评估对象和评估范围与经济行为批准文件确定的评估对象和评估范围一致。

（二）评估对象基本状况

评估对象分布于陕西省安康市、广西省桂林市、安徽省淮南市、河南省开封市、云南省昆明市、河北省廊坊市、山东省荣成市、广东省汕头市、江苏省苏州市和太仓市、新疆乌鲁木齐、湖北省宜昌市以及重庆市。不动产业态包括商铺、住宅、公寓等建筑面积合计20,882.36 m²和车位套内建筑面积合计870.38 m²。

1.评估对象基本信息及权益状况

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息						登记时间	面积(m²)		
					土地性质	土地用途	共用土地面积(m²)	分摊土地面积(m²)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途			共有情况	套内面积(m²)
1	文利股份	渝(2024)两江新区不动产权第000437854号	重庆市北部新区金开大道西段28号附2号-2号	50012307001G0000906F00120016	国有出让	零售商业用地	1,340.20		2047/2/14	钢筋混凝土			3	商业服务	单独所有	516.67	637.21
2	文利股份	苏(2025)苏州市不动产权第7016595号	相城区黄埭镇金建路125号悦花湾7幢104室	3205071190680000207F00010013	国有出让	城镇住宅用地		57.09	2086/12/22	钢筋混凝土	7	1		成套住宅	单独所有		235.04
3	指定主体持有	苏(2021)太仓市不动产权第1226196号	浏河镇苏州东路45号江湾苑6幢109室	3205850042050000434F00040009	国有出让	商业用地		10.08	2057/12/29	钢筋混凝土	2	1		商业	单独所有	31.92	39.49
4	指定主体持有	苏(2024)太仓市不动产权第1226194号	浏河镇富源路21号12幢商耀101室	3205850042050000432F00170001	国有出让	商业用地		61.55	2057/12/29	钢筋混凝土	3	1		商业	单独所有	134.8	194.53
5	指定主体持有	苏(2024)太仓市不动产权第1226193号	浏河镇富源路21号12幢商耀107室	3205850042050000432F00170007	国有出让	商业用地		15.38	2057/12/29	钢筋混凝土	3	1		商业	单独所有	39.9	48.62
6	指定主体持有	苏(2021)太仓市不动产权第1226190号	浏河镇富源路21号12幢商耀201室	3205850042050000432F00170023	国有出让	商业用地		42.02	2057/12/29	钢筋混凝土	3	2		商业	单独所有	82.14	132.82
7	指定主体持有	皖(2025)寿县不动产权第0003314号	寿县新桥国际产业园恒大阳光半岛37#地块6#楼2301室	340122037004000018F00060030	国有出让	城镇住宅用地	166,410.80		2082/1/23	钢筋混凝土	33	23		住宅	单独所有	101.99	132.08
8	指定主体持有	皖(2025)寿县不动产权第0003317号	寿县新桥国际产业园恒大阳光半岛37#地块1#楼1703室	340422037004000018F00140080	国有出让	城镇住宅用地	166,410.80		2082/1/23	钢筋混凝土	33	17		住宅	单独所有	81.6	107.44
9	指定主体持有	皖(2025)寿县不动产权第0003322号	寿县新桥国际产业园恒大阳光半岛37#地块1#楼1803室	340122037004000018F00140163	国有出让	城镇住宅用地	166,410.80		2082/1/23	钢筋混凝土	33	18		住宅	单独所有	81.6	107.44
10	指定主体持有	皖(2025)寿县不动产权第0011763号	寿县新桥国际产业园恒大阳光半岛37#地块1#楼2204室	340122037004000018F00140181	国有出让	城镇住宅用地	166,410.80		2082/1/23	钢筋混凝土	33	22		住宅	单独所有	81.6	108.75
11	指定主体持有	皖(2025)寿县不动产权第0011764号	寿县新桥国际产业园恒大阳光半岛37#地块1#楼2304室	340122037004000018F00140113	国有出让	城镇住宅用地	166,410.80		2082/1/23	钢筋混凝土	33	23		住宅	单独所有	81.6	108.75
12	指定主体持有	皖(2025)寿县不动产权第0003315号	寿县新桥国际产业园恒大阳光半岛37#地块1#楼2503室	340122037004000018F00140150	国有出让	城镇住宅用地	166,410.80		2082/1/23	钢筋混凝土	33	25		住宅	单独所有	81.6	107.44
13	指定主体持有	皖(2025)寿县不动产权第0003316号	寿县新桥国际产业园恒大阳光半岛37#地块1#楼2504室	340422037004000018F00140150	国有出让	城镇住宅用地	166,410.80		2082/1/23	钢筋混凝土	33	26		住宅	单独所有	81.6	107.41

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地性质	土地用途	土地信息			房屋信息							登记时间	面积(m²)
							共用土地面积(m²)	分摊土地面积(m²)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途	共有情况	套内面积(m²)	分摊建筑面积(m²)		
	体持有	产权第0003318号	阳光半岛37#地块11#楼2603室	140112140100018F000	出让	宅用地				混				所有				
14	指定主体持有	皖(2025)寿县不动产权第0003320号	寿县新桥国际产业园恒大阳光半岛37#地块11#楼2803室	34012203700140100018F000140014	国有出让	城镇住宅用地	106,410.80		2082/1/23	砖混	33	28	住宅	单独所有	81.6	25.81	2025/3/7	107.41
15	指定主体持有	粤(2025)湛江區不动产权第0006902号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩1幢109号房全套	4405120010086000022F000101169	国有出让	零售商业用地	20,048.68	20.33	2053/12/17	砖混	22	1	商业服务	单独所有	71.98	2.87	2025/3/7	74.85
16	指定主体持有	粤(2025)湛江區不动产权第0006773号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩1幢112号房全套	4405120010086000022F000101172	国有出让	零售商业用地	20,048.68	19.77	2053/12/17	砖混	22	1	商业服务	单独所有	70.02	2.79	2025/3/6	72.81
17	指定主体持有	粤(2025)湛江區不动产权第0006668号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩1幢118号房全套	4405120010086000022F000101178	国有出让	零售商业用地	20,048.68	13.38	2053/12/17	砖混	22	1	商业服务	单独所有	47.36	1.90	2025/2/28	49.26
18	指定主体持有	粤(2025)湛江區不动产权第0006550号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩2幢104号房全套	4405120010086000022F0001020172	国有出让	零售商业用地	20,048.68	9.71	2053/12/17	砖混	23	1	商业服务	单独所有	34.54	1.20	2025/2/24	35.74
19	指定主体持有	粤(2025)湛江區不动产权第0005790号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩3幢106号房全套	4405120010086000022F0001030077	国有出让	零售商业用地	20,048.68	9.95	2053/12/17	砖混	20	1	商业服务	单独所有	33.37	3.28	2025/1/26	36.65
20	指定主体持有	粤(2025)湛江區不动产权第0006240号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩3幢107号房全套	4405120010086000022F0001030077	国有出让	零售商业用地	20,048.68	11.25	2053/12/17	砖混	20	1	商业服务	单独所有	37.72	3.71	2025/2/10	41.43
21	指定主体持有	粤(2025)湛江區不动产权第0005789号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩3幢108号房全套	4405120010086000022F0001030078	国有出让	零售商业用地	20,048.68	10.44	2053/12/17	砖混	20	1	商业服务	单独所有	35	3.44	2025/1/26	38.44
22	指定主体持有	粤(2025)湛江區不动产权第0005788号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩3幢109号房全套	4405120010086000022F0001030079	国有出让	零售商业用地	20,048.68	12.88	2053/12/17	砖混	20	1	商业服务	单独所有	43.18	4.24	2025/1/26	47.42
23	指定主体持有	粤(2025)湛江區不动产权第0005742号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩3幢110号房全套	4405120010086000022F0001030080	国有出让	零售商业用地	20,048.68	10.79	2053/12/17	砖混	20	1	商业服务	单独所有	36.18	3.56	2025/1/22	39.74
24	指定主体持有	粤(2025)湛江區不动产权第0005731号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩3幢111号房全套	4405120010086000022F0001030081	国有出让	零售商业用地	20,048.68	14.95	2053/12/17	砖混	20	1	商业服务	单独所有	50.11	4.93	2025/1/22	55.04
25	文树股份	粤(2025)湛江區不动产权第0052648号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩4幢117号房全套	4405120010086000021F0001040119	国有出让	零售商业用地	35,480.46	14.93	2053/12/17	砖混	24	1	商业服务	单独所有	51.22	1.80	2025/11/12	53.02
26	文树股份	粤(2025)湛江區不动产权第0052649号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾山青轩5幢	4405120010086000021F0001040119	国有出让	零售商业用地	35,480.46	6.83	2053/12/17	砖混	24	1	商业服务	单独所有	23.13	1.14	2025/11/12	24.27

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

序号	权利人	权证编号	记载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息					登记时间	面积(m²)				
					土地性质	土地用途	共用土地面积(m²)	分摊土地面积(m²)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层			记载房屋用途	共有情况	套内面积(m²)	分摊建筑面积(m²)
			109号房全套	050128														
27	文科股份	粤(2025)湛江区不动产权第0052666号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾六秀轩5幢113号房全套	14051200100 8G800021F00 050132	国有出让	零售商业用地	35,480.46	5.96	2053/12/17	钢筋混凝土	24	1	商业服务	单独所有	20.18	0.99	2025/11/12	21.17
28	文科股份	粤(2025)湛江区不动产权第0052661号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾六秀轩5幢114号房全套	14051200100 8G800021F00 050133	国有出让	零售商业用地	35,480.46	5.95	2053/12/17	钢筋混凝土	24	1	商业服务	单独所有	20.16	0.99	2025/11/12	21.15
29	文科股份	粤(2025)湛江区不动产权第0052662号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾六秀轩5幢115号房全套	14051200100 8G800021F00 050134	国有出让	零售商业用地	35,480.46	6.10	2053/12/17	钢筋混凝土	24	1	商业服务	单独所有	20.64	1.01	2025/11/11	21.65
30	文科股份	粤(2025)湛江区不动产权第0052739号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾六秀轩6幢123号房全套	14051200100 8G800021F00 060124	国有出让	零售商业用地	35,480.46	9.95	2053/12/17	钢筋混凝土	24	1	商业服务	单独所有	33.96	1.39	2025/11/15	35.35
31	文科股份	粤(2025)湛江区不动产权第0052738号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾六秀轩6幢124号房全套	14051200100 8G800021F00 060125	国有出让	零售商业用地	35,480.46	20.32	2053/12/17	钢筋混凝土	24	1	商业服务	单独所有	69.32	2.84	2025/11/15	72.16
32	文科股份	粤(2025)湛江区不动产权第0052742号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾六秀轩6幢125号房全套	14051200100 8G800021F00 060126	国有出让	零售商业用地	35,480.46	14.74	2053/12/17	钢筋混凝土	24	1	商业服务	单独所有	50.28	2.06	2025/11/15	52.34
33	文科股份	粤(2025)湛江区不动产权第0052665号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾六秀轩18幢206号房全套	14051200100 8G800021F00 180020	国有出让	零售商业用地	35,480.46	21.30	2053/12/17	钢筋混凝土	3	2	商业服务	单独所有	45.20	30.44	2025/11/12	75.64
34	文科股份	粤(2025)湛江区不动产权第0052736号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾六秀轩18幢207号房全套	14051200100 8G800021F00 180021	国有出让	零售商业用地	35,480.46	21.66	2053/12/17	钢筋混凝土	3	2	商业服务	单独所有	45.98	30.96	2025/11/15	76.94
35	文科股份	粤(2025)湛江区不动产权第0052735号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾六秀轩18幢208号房全套	14051200100 8G800021F00 180022	国有出让	零售商业用地	35,480.46	9.95	2053/12/17	钢筋混凝土	3	2	商业服务	单独所有	21.12	14.22	2025/11/15	35.34
36	文科股份	粤(2025)湛江区不动产权第0052737号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾六秀轩18幢209号房全套	14051200100 8G800021F00 180023	国有出让	零售商业用地	35,480.46	20.32	2053/12/17	钢筋混凝土	3	2	商业服务	单独所有	43.13	29.04	2025/11/15	72.17
37	文科股份	粤(2025)湛江区不动产权第0052740号	汕头市濠江区江北路95号金碧江湾六秀轩18幢210号房全套	14051200100 8G800021F00 180024	国有出让	零售商业用地	35,480.46	29.19	2053/12/17	钢筋混凝土	3	2	商业服务	单独所有	61.96	41.72	2025/11/15	103.68
38	文科股份	鄂(2025)夷陵区不动产权第0010929号	夷陵区发展大道恒大绿洲(0054)幢000103室	42050601700 5G8000571F00 540003	国有出让	批发零售用地	100,925.28	27.44	2048/12/29	钢筋混凝土	2	1	农贸市场	单独所有	325.24	6.39	2025/9/16	331.63
39	文科股份	鄂(2025)夷陵区不动产权第0010927号	夷陵区发展大道恒大绿洲(0054)幢000105室	42050601700 5G8000571F00 540005	国有出让	批发零售用地	100,925.28	9.57	2048/12/29	钢筋混凝土	2	1	农贸市场	单独所有	113.40	2.23	2025/9/16	115.63

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息						面积(m²)				
					土地性质	土地用途	共用土地面积(m²)	分摊土地面积(m²)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途		共有情况	套内面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	登记时间
40	文升股份	鄂(2025)英校区下动产权第0010928号	英校区发展大道恒大绿洲(0054)幢000106室	4205060170050R000371F00540006	国有出让	批发零售业用地	100,925.28	6.14	2048/12/29	钢筋混凝土	2	1	农贸市场	单独所有	72.75	1.43	2025/9/16	74.18
41	文升股份	鄂(2025)英校区下动产权第0010924号	英校区发展大道恒大绿洲(0054)幢000107室	4205060170050R000371F00540007	国有出让	批发零售业用地	100,925.28	6.71	2048/12/29	钢筋混凝土	2	1	农贸市场	单独所有	79.49	1.56	2025/9/16	81.05
42	文升股份	鄂(2025)英校区下动产权第0010923号	英校区发展大道恒大绿洲(0054)幢000201室	4205060170050R000371F00540016	国有出让	批发零售业用地	100,925.28	29.02	2048/12/29	钢筋混凝土	2	2	农贸市场	单独所有	271.67	78.97	2025/9/16	350.61
43	文升股份	鄂(2025)英校区下动产权第0010933号	英校区发展大道恒大绿洲(0054)幢000202室	4205060170050R000371F00540017	国有出让	批发零售业用地	100,925.28	14.03	2048/12/29	钢筋混凝土	2	2	农贸市场	单独所有	131.36	38.18	2025/9/16	169.54
44	文升股份	鄂(2025)英校区下动产权第0010936号	英校区发展大道恒大绿洲(0054)幢000203室	4205060170050R000371F00540018	国有出让	批发零售业用地	100,925.28	1.48	2048/12/29	钢筋混凝土	2	2	农贸市场	单独所有	41.45	12.05	2025/9/16	53.50
45	文升股份	鄂(2025)英校区下动产权第0010934号	英校区发展大道恒大绿洲(0054)幢000204室	4205060170050R000371F00540019	国有出让	批发零售业用地	100,925.28	4.89	2048/12/29	钢筋混凝土	2	2	农贸市场	单独所有	45.29	13.74	2025/9/16	59.03
46	文升股份	鄂(2025)英校区下动产权第0010938号	英校区发展大道恒大绿洲(0054)幢000205室	4205060170050R000371F00540020	国有出让	批发零售业用地	100,925.28	13.65	2048/12/29	钢筋混凝土	2	2	农贸市场	单独所有	126.59	38.41	2025/9/16	165.00
47	文升股份	鄂(2025)英校区下动产权第0010937号	英校区发展大道恒大绿洲(0054)幢000206室	4205060170050R000371F00540021	国有出让	批发零售业用地	100,925.28	14.30	2048/12/29	钢筋混凝土	2	2	农贸市场	单独所有	132.6	40.24	2025/9/16	172.81
48	指定主体持有	豫(2025)开封市下动产权第0011423号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园A区9号商住楼1-2层11号	4102020080060R00010F000900015	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	53,561.50	27.61	商服: 2057-7-18;住宅: 2087-7-18	钢筋混凝土	7(地上6层,地下1层)	1-2层	商业服务	单独所有	99.38	27.57	2025/4/24	126.95
49	指定主体持有	豫(2025)开封市下动产权第0011426号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园A区9号商住楼1-2层13号	4102020080060R00010F000900017	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	53,561.50	19.92	商服: 2057-7-18;住宅: 2087-7-18	钢筋混凝土	7(地上6层,地下1层)	1-2层	商业服务	单独所有	74.38	17.21	2025/4/24	91.59
50	指定主体持有	豫(2025)开封市下动产权第0011430号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园A区9号商住楼1层15号	4102020080060R00010F000900019	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	53,561.50	9.83	商服: 2057-7-18;住宅: 2087-7-18	钢筋混凝土	7(地上6层,地下1层)	1	商业服务	单独所有	40.88	4.32	2025/4/24	45.20
51	指定主体持有	豫(2025)开封市下动产权第0011432号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园A区17号商住楼1-2层02号	4102020080060R00012F001700003	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	51,818.80	42.10	商服: 2057-7-18;住宅: 2087-7-18	钢筋混凝土	7(地上6层,地下1层)	1-2层	商业服务	单独所有	151.5	36.22	2025/4/24	187.72

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息					登记时间	面积(m²)				
					土地性质	土地用途	共用土地面积(m²)	分摊土地面积(m²)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层			证载房屋用途	共有情况	套内面积(m²)	分摊建筑面积(m²)
52	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014439号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园A区17号商住楼1-2层03号	4102020080066800012F00170004	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	54,818.80	37.81	商服:2057-7-18; 住宅:2087-7-18	钢筋混凝土	7(地上6层,地下1层)	1-2层	商业服务	单独所有	139.89	28.70	2025/4/24	168.59
53	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014441号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园A区17号商住楼1-2层10号	4102020080066800012F00170011	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	54,818.80	41.51	商服:2057-7-18; 住宅:2087-7-18	钢筋混凝土	7(地上6层,地下1层)	1-2层	商业服务	单独所有	145.97	39.10	2025/4/24	185.07
54	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014445号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园A区17号商住楼1-2层11号	4102020080066800012F00170012	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	54,818.80	27.11	商服:2057-7-18; 住宅:2087-7-18	钢筋混凝土	7(地上6层,地下1层)	1-2层	商业服务	单独所有	97.16	23.70	2025/4/24	120.86
55	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014451号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园A区17号商住楼1-2层12号	4102020080066800012F00170013	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	54,818.80	26.37	商服:2057-7-18; 住宅:2087-7-18	钢筋混凝土	7(地上6层,地下1层)	1-2层	商业服务	单独所有	94.69	22.90	2025/4/24	117.59
56	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014453号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园A区17号商住楼1层13号	4102020080066800012F00170014	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	54,818.80	8.89	商服:2057-7-18; 住宅:2087-7-18	钢筋混凝土	7(地上6层,地下1层)	1层	商业服务	单独所有	36.3	3.32	2025/4/24	39.62
57	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014542号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园B区35号商住楼2层01号	4102020080066800011F00350022	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	69,240.30	88.30	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	32	2层	农贸市场	单独所有	890.82	275.38	2025/4/24	1,166.20
58	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014545号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园B区35号商住楼3层01号	4102020080066800011F00350033	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	69,240.30	24.84	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	32	3层	农贸市场	单独所有	250.57	77.46	2025/4/24	328.03
59	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014615号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1-2层01号	4102020080066800009F00810001	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	39.37	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	1-2层	商品服务	单独所有	98.93	37.13	2025/4/24	136.06
60	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014458号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1层02号	4102020080066800009F00810002	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	34.37	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	1层	商品服务	单独所有	28.51	5.86	2025/4/24	34.37
61	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014461号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1-2层03号	4102020080066800009F00810003	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	40.87	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	1-2层	商品服务	单独所有	99.32	41.92	2025/4/24	141.21

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道 1 号恒大华府 71 幢裙楼 3 商业 2 房等 259 套不动产市场价值·资产评估报告

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息						登记时间	面积(㎡)			
					土地性质	土地用途	共用土地面积(㎡)	分摊土地面积(㎡)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途			共有情况	套内面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)
62	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014408号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1-2层04号	41020200800 66CH000009F00 810001	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	43.04	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	1-2层	商品服务	单独所有	104.27	44.45	2025/4/24	148.72
63	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014471号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1层05号	41020200800 66CH000009F00 810005	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	11.31	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	1	商品服务	单独所有	32.41	6.67	2025/4/24	39.08
64	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014473号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1-2层07号	41020200800 66CH000009F00 810007	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	43.23	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	1-2层	商品服务	单独所有	104.81	44.57	2025/4/24	149.38
65	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014471号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1-2层08号	41020200800 66CH000009F00 810008	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	41.33	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	1-2层	商品服务	单独所有	103.97	38.84	2025/4/24	142.81
66	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014475号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1-2层09号	41020200800 66CH000009F00 810009	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	36.04	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	1-2层	商品服务	单独所有	85.59	38.94	2025/4/24	121.53
67	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014476号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1层10号	41020200800 66CH000009F00 810010	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	8.96	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	1	商品服务	单独所有	25.69	5.29	2025/4/24	30.98
68	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014480号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1层11号	41020200800 66CH000009F00 810011	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	8.68	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	1	商品服务	单独所有	24.89	5.12	2025/4/24	30.01
69	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014482号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1-2层12号	41020200800 66CH000009F00 810012	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	42.29	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	1-2层	商品服务	单独所有	104.4	44.74	2025/4/24	146.11
70	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014484号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1层13号	41020200800 66CH000009F00 810013	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	19.85	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	1	商品服务	单独所有	56.91	11.70	2025/4/24	68.61
71	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014490号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼1-2层14号	41020200800 66CH000009F00 810014	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	48.76	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	1-2层	商品服务	单独所有	110.48	48.81	2025/4/24	168.49

序号	权利人	权证编号	记载地址	不动产单元号	土地信息				房屋信息						登记时间	面积(m ²)
					土地性质	土地用途	共用土地面积(m ²)	分摊土地面积(m ²)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	记载房屋用途	共有情况	套内面积(m ²)	分摊面积(m ²)
72	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0011493号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼3层01号	41020200800 66B000009F00 810037	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	23.08	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	3	商品服务	单独所有	46.13	33.64
73	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0011494号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼3层02号	41020200800 66B000009F00 810038	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	13.14	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	3	商品服务	单独所有	26.27	19.15
74	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0011496号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼3层03号	41020200800 66B000009F00 810039	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	11.28	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	3	商品服务	单独所有	22.55	16.44
75	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0011498号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼3层01号	41020200800 66B000009F00 810040	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	39.03	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	3	商品服务	单独所有	22.57	16.64
76	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0011503号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼3层05号	41020200800 66B000009F00 810041	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	13.13	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	3	商品服务	单独所有	26.25	19.13
77	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0011504号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼3层06号	41020200800 66B000009F00 810042	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	19.63	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	3	商品服务	单独所有	39.24	28.61
78	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0011506号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼3层07号	41020200800 66B000009F00 810043	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	7.56	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	3	商品服务	单独所有	15.12	11.02
79	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0011507号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼3层08号	41020200800 66B000009F00 810044	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	19.25	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	3	商品服务	单独所有	38.48	28.05
80	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0011509号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼3层09号	41020200800 66B000009F00 810045	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	19.63	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	3	商品服务	单独所有	39.14	28.61
81	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0011512号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼3层10号	41020200800 66B000009F00 810046	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	13.22	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	3	商品服务	单独所有	26.43	19.27

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

序号	权利人	权证编号	记载地址	不动产单元号	土地信息				房屋信息						登记时间	面积(m²)
					土地性质	土地用途	共用土地面积(m²)	分摊土地面积(m²)	土地终止使用期限	结构	总楼层	所在楼层	记载房屋用途	共有情况	套内面积(m²)	分摊建筑面积(m²)
82	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014514号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼3层11号	4102020080066G000009F00810047	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	28.33	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	3	商品服务	单独所有	56.61	41.28
83	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014515号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼4层01号	4102020080066G000009F00810048	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	21.10	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	4	商品服务	单独所有	46.13	27.87
84	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014517号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼4层02号	4102020080066G000009F00810049	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	12.19	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	4	商品服务	单独所有	26.27	15.87
85	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014520号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼4层03号	4102020080066G000009F00810050	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	10.47	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	4	商品服务	单独所有	22.55	13.62
86	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014521号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼4层01号	4102020080066G000009F00810051	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	10.48	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	4	商品服务	单独所有	22.57	13.64
87	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014524号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼4层05号	4102020080066G000009F00810052	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	12.18	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	4	商品服务	单独所有	26.25	15.85
88	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014528号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼4层06号	4102020080066G000009F00810053	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	18.21	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	4	商品服务	单独所有	39.24	23.70
89	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014530号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼4层07号	4102020080066G000009F00810054	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	7.02	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	4	商品服务	单独所有	15.12	9.13
90	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014532号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼4层08号	4102020080066G000009F00810055	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	17.86	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	4	商品服务	单独所有	38.48	23.24
91	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014536号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼4层09号	4102020080066G000009F00810056	国有出让	商服用地;城镇住宅用地	71,165.90	18.21	商服:2057-7-27; 住宅:2087-7-27	钢筋混凝土	4	4	商品服务	单独所有	39.24	23.70

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

土地信息																		
序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地性质	土地用途	共用土地面积(㎡)	分摊土地面积(㎡)	土地终止使用年限	结构	房屋信息					登记时间	面积(㎡)	
											总楼层	所在楼层	证载房屋用途	共有情况	套内面积(㎡)			分摊面积(㎡)
92	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014537号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼4层10号	4102020080060800009F00810057	国有出让	商服用地、城镇住宅用地	71,165.90	12.27	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	4	商品服务	单独所有	26.43	15.97	2025/4/24	42.40
93	指定主体持有	豫(2025)开封市不动产权第0014539号	河南省开封市龙亭区恒大童世界家园C区81号商住楼4层11号	1102020080060800009F00810058	国有出让	商服用地、城镇住宅用地	71,165.90	26.28	商服: 2057-7-27; 住宅: 2087-7-27	钢筋混凝土	4	4	商品服务	单独所有	56.61	34.20	2025/4/24	90.81
94	指定主体持有	新(2025)乌鲁木齐市不动产权第0061015号	乌鲁木齐市沙依巴克区仓平西街北一巷131号恒大御澜湾小区一期11#住宅楼1单元2504室	6501030230020800037F00080074	国有出让	城镇住宅用地	63,961.88		2070/5/28	钢筋混凝土	25	25	成套住宅	单独所有	75.67	27.20	2025/3/19	102.87
95	指定主体持有	新(2025)乌鲁木齐市不动产权第0066739号	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)轩盛街南巷133号恒大银湖城一期13#住宅楼1单元1303室	6501212072086801225F00100013	国有出让	城镇住宅用地	94,837.77		2068/12/12	钢筋混凝土	23	13	成套住宅	单独所有	75.69	28.50	2025/4/18	101.19
96	指定主体持有	新(2025)乌鲁木齐市不动产权第0066727号	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)轩盛街南巷133号恒大银湖城一期13#住宅楼1单元1503室	6501212072086801225F00100051	国有出让	城镇住宅用地	94,837.77		2068/12/12	钢筋混凝土	23	15	成套住宅	单独所有	75.69	28.50	2025/4/18	101.19
97	指定主体持有	新(2025)乌鲁木齐市不动产权第0066732号	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)轩盛街南巷133号恒大银湖城一期13#住宅楼1单元2103室	6501212072086801225F00100075	国有出让	城镇住宅用地	94,837.77		2068/12/12	钢筋混凝土	23	21	成套住宅	单独所有	75.69	28.50	2025/4/18	101.19
98	指定主体持有	新(2025)乌鲁木齐市不动产权第0066729号	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)轩盛街南巷133号恒大银湖城一期13#住宅楼1单元1703室	6501212072086801225F00100059	国有出让	城镇住宅用地	94,837.77		2068/12/12	钢筋混凝土	23	17	成套住宅	单独所有	75.69	28.50	2025/4/18	101.19
99	指定主体持有	新(2025)乌鲁木齐市不动产权第0066735号	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)轩盛街南巷133号恒大银湖城一期13#住宅楼1单元1003室	6501212072086801225F00100031	国有出让	城镇住宅用地	94,837.77		2068/12/12	钢筋混凝土	23	10	成套住宅	单独所有	75.69	28.50	2025/4/18	101.19
100	指定主体持有	新(2025)乌鲁木齐市不动产权第0066724号	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)轩盛街南巷133号恒大银湖城一期13#住宅楼1单元1302室	6501212072086801225F00100042	国有出让	城镇住宅用地	94,837.77		2068/12/12	钢筋混凝土	23	13	成套住宅	单独所有	75.69	28.50	2025/4/18	101.19
101	指定主体持有	新(2025)乌鲁木齐市不动产权第0066721号	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)轩盛街南巷133号恒大银湖城一期13#住宅楼1单元1702室	6501212072086801225F00100058	国有出让	城镇住宅用地	94,837.77		2068/12/12	钢筋混凝土	23	17	成套住宅	单独所有	75.69	28.50	2025/4/18	101.19

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息										
					土地性质	土地用途	共用土地面积(㎡)	分摊土地面积(㎡)	土地使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途	共有情况	套内面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	登记时间	面积(㎡)
102	指定主体持有	新(2025)乌鲁木齐市不动产权第0086725号	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)行盛街南巷133号恒大银湖城一期13#住宅楼1单元802室	650121207208C001225F00100022	国有出让	城镇住宅用地	94,837.77		2068/12/12	钢筋混凝土	23	8	成套住宅	单独所有	75.69	28.50	2025/4/18	104.19
103	指定主体持有	渝(2025)长寿区不动产字第000977495号	长寿区长寿湖镇湖滨路77号1-4-1	500115005002C000244F00220041	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		4	商业服务	单独所有	31.48	20.93	2025/11/25	52.11
104	指定主体持有	渝(2025)长寿区不动产字第000977462号	长寿区长寿湖镇湖滨路77号2-5-2	500115005002C000244F00220066	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		5	商业服务	单独所有	26.94	17.92	2025/11/25	14.86
105	指定主体持有	渝(2024)长寿区不动产字第001041042号	长寿区长寿湖镇湖滨路75号2-4-3	500115005002C000244F00210051	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		4	商业服务	单独所有	26.54	17.64	2024/11/21	44.18
106	指定主体持有	渝(2021)长寿区不动产字第001041007号	长寿区长寿湖镇湖滨路75号2-4-1	500115005002C000244F00210052	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		4	商业服务	单独所有	26.54	17.64	2024/11/21	14.18
107	指定主体持有	渝(2024)长寿区不动产字第001041308号	长寿区长寿湖镇湖滨路75号2-4-7	500115005002C000244F00210035	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		4	商业服务	单独所有	26.94	17.91	2024/11/21	44.85
108	指定主体持有	渝(2024)长寿区不动产字第001041358号	长寿区长寿湖镇湖滨路75号2-5-3	500115005002C000244F00210067	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		5	商业服务	单独所有	26.54	17.64	2024/11/21	44.18
109	指定主体持有	渝(2021)长寿区不动产字第001041320号	长寿区长寿湖镇湖滨路75号2-5-7	500115005002C000244F00210071	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		5	商业服务	单独所有	26.94	17.91	2024/11/21	14.85
110	指定主体持有	渝(2021)长寿区不动产字第001041020号	长寿区长寿湖镇湖滨路77号1-4-3	500115005002C000244F00220043	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		4	商业服务	单独所有	26.54	17.64	2024/11/21	44.18
111	指定主体持有	渝(2024)长寿区不动产字第001041378号	长寿区长寿湖镇湖滨路79号1-3-2	500115005002C000244F00230026	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		3	商业服务	单独所有	26.94	17.88	2024/11/21	44.82
112	指定主体持有	渝(2021)长寿区不动产字第001040759号	长寿区长寿湖镇湖滨路79号1-3-1	500115005002C000244F00230028	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		3	商业服务	单独所有	26.54	17.64	2024/11/21	14.15
113	指定主体持有	渝(2021)长寿区不动产字第001041462号	长寿区长寿湖镇湖滨路79号2-4-8	500115005002C000244F00230056	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		4	商业服务	单独所有	31.48	20.85	2024/11/21	52.33
114	指定主体持有	渝(2024)长寿区不动产字第001041478号	长寿区长寿湖镇龙湖大道26号1幢1-1-5	500115005002C000244F00090004	国有出让	城镇住宅用地	86,037.69		2068/6/6	钢筋混凝土		1	成套住宅	单独所有	34.93	11.46	2024/11/21	46.39

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

序号	权利人	权证编号	记载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息										
					土地性质	土地用途	共用土地面积(㎡)	分摊土地面积(㎡)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	记载房屋用途	共有情况	套内面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	登记时间	面积(㎡)
115	指定主体持有	渝(2025)长寿区不动产权第000976088号	长寿区长寿湖镇龙湖大道26号1幢1-1-6	5001150050020800244F00090005	国有出让	城镇住宅用地	86,037.69		2068/6/6	钢筋混凝土		1	成套住宅	单独所有	34.93	11.46	2025/11/24	46.39
116	指定主体持有	渝(2021)长寿区不动产权第001041496号	长寿区长寿湖镇龙湖大道26号1幢1-1-7	5001150050020800244F00090006	国有出让	城镇住宅用地	86,037.69		2068/6/6	钢筋混凝土		1	成套住宅	单独所有	34.93	11.46	2024/11/21	46.39
117	指定主体持有	渝(2025)长寿区不动产权第000978817号	长寿区长寿湖镇龙湖大道26号1幢2-2-7	5001150050020800244F00090030	国有出让	城镇住宅用地	86,037.69		2068/6/6	钢筋混凝土		2	成套住宅	单独所有	34.93	11.46	2025/11/25	46.39
118	指定主体持有	渝(2025)长寿区不动产权第000976103号	长寿区长寿湖镇龙湖大道26号3幢1-1-5	5001150050020800244F00110004	国有出让	城镇住宅用地	86,037.69		2068/6/6	钢筋混凝土		1	成套住宅	单独所有	34.93	10.94	2025/11/24	45.87
119	指定主体持有	渝(2021)长寿区不动产权第001040622号	长寿区长寿湖镇湖滨路77号1-2-3	5001150050020800244F00220015	国有出让	城镇住宅用地	86,037.69		2068/6/6	钢筋混凝土		2	成套住宅	单独所有	26.54	17.64	2024/11/21	44.18
120	指定主体持有	渝(2021)长寿区不动产权第001040588号	长寿区长寿湖镇湖滨路77号1-2-1	5001150050020800244F00220016	国有出让	城镇住宅用地	86,037.69		2068/6/6	钢筋混凝土		2	成套住宅	单独所有	26.54	17.64	2024/11/21	44.18
121	指定主体持有	渝(2024)长寿区不动产权第001040446号	长寿区长寿湖镇湖滨路75号1-1-6	5001150050020800244F00210006	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		1	商业服务	单独所有	31.86	21.18	2024/11/21	53.04
122	指定主体持有	渝(2021)长寿区不动产权第001040429号	长寿区长寿湖镇湖滨路77号1-1-2	5001150050020800244F00220002	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		1	商业服务	单独所有	26.94	17.91	2021/11/21	44.85
123	指定主体持有	渝(2024)长寿区不动产权第001040388号	长寿区长寿湖镇湖滨路79号1-2-2	5001150050020800244F00230014	国有出让	其他商服用地	86,037.69		2058/6/6	钢筋混凝土		2	商业服务	单独所有	26.94	17.88	2024/11/21	44.82
124	指定主体持有	渝(2024)长寿区不动产权第001040514号	长寿区长寿湖镇龙湖大道36号8幢10-5	5001150050020800243F00120077	国有出让	城镇住宅用地	533,744.89		2068/6/6	钢筋混凝土		10	成套住宅	单独所有	47.2	9.22	2024/11/21	56.42
125	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000471172号	九龙坡区新宏大大道75号负1号-0080	500107001005000650F00340079	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	14.82	-	2025/6/4	14.82
126	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000465748号	九龙坡区新宏大大道75号负1号-0081	500107001005000650F00340080	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	14.82	-	2025/6/3	14.82
127	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466508号	九龙坡区新宏大大道75号负1号-0082	500107001005000650F00340081	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	14.82	-	2025/6/3	14.82
128	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466508号	九龙坡区新宏大大道75号	500107001005000650F00340081	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	14.82	-	2025/6/3	14.82

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道 1 号恒大华府 71 幢裙楼 3 商业 2 房等 259 套不动产市场价值·资产评估报告

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息				房屋信息							登记时间	面积(m²)
					土地性质	土地用途	共用土地面积(m²)	分摊土地面积(m²)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途	共有情况	套内面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	
	体持有	动产权第 000466726 号	负 1 号-0083	56H00650F00 340082	出让	商业用地				砖混				所有			
129	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000470861 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0084	50010700100 56H00650F00 340083	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
130	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000467113 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0085	50010700100 56H00650F00 340084	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
131	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000467835 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0086	50010700100 56H00650F00 340085	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
132	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000466246 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0087	50010700100 56H00650F00 340086	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
133	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000465830 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0088	50010700100 56H00650F00 340087	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
134	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000467272 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0089	50010700100 56H00650F00 340088	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
135	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000466579 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0090	50010700100 56H00650F00 340089	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
136	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000465859 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0091	50010700100 56H00650F00 340090	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
137	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000465056 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0092	50010700100 56H00650F00 340091	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
138	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000465904 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0093	50010700100 56H00650F00 340092	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
139	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000466009 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0094	50010700100 56H00650F00 340093	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
140	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000466995 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0095	50010700100 56H00650F00 340094	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82
141	指定主体持有	渝 (2025) 高新区不动产权第 000470612 号	九龙坡区新宏大道 75 号 负 1 号-0096	50010700100 56H00650F00	国有 出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	砖混		-1	车库	单独所有	14.82	-	14.82

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

序号	权利人	权证编号	记载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息										
					土地性质	土地用途	共用土地面积(㎡)	分摊土地面积(㎡)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	记载房屋用途	共有情况	套内面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	登记时间	面积(㎡)
		渝(2025)高新区不动产权第000465623号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0097	340095 50010700100 5G800650F00 340096	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	14.82	-	2025/6/3	14.82
142	指定主体持有																	
143	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466286号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0098	50010700100 5G800650F00 340097	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	14.82	-	2025/6/3	14.82
144	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000471123号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0099	50010700100 5G800650F00 340098	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/4	12.72
145	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466680号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0694	50010700100 5G800650F00 340092	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
146	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000471556号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0696	50010700100 5G800650F00 340094	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/4	12.72
147	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466866号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0697	50010700100 5G800650F00 340095	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
148	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000465951号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0698	50010700100 5G800650F00 340096	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
149	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000471418号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0699	50010700100 5G800650F00 340097	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/4	12.72
150	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000465657号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0700	50010700100 5G800650F00 340098	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
151	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000465794号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0701	50010700100 5G800650F00 340099	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
152	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466993号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0702	50010700100 5G800650F00 340700	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
153	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000470985号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0703	50010700100 5G800650F00 340701	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/4	12.72
154	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000470394号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0704	50010700100 5G800650F00 340702	国有出让	其他商服用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/4	12.72

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息				房屋信息						登记时间	面积(m²)
					土地性质	土地用途	共用土地面积(m²)	分摊土地面积(m²)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途	共有情况	套内面积(m²)	分摊建筑面积(m²)
155	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000467101号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0705	500107001005G000650F00340703	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	
156	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466926号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0706	500107001005G000650F00340704	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	
157	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000467902号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0707	500107001005G000650F00340705	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	
158	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466759号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0708	500107001005G000650F00340706	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	21.6	
159	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466825号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0709	500107001005G000650F00340707	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	
160	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466159号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0710	500107001005G000650F00340708	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	
161	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第0004661001号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0711	500107001005G000650F00340709	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	
162	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000467256号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0712	500107001005G000650F00340710	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	
163	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466056号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0713	500107001005G000650F00340711	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	
164	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466557号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0714	500107001005G000650F00340712	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	
165	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000465020号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0715	500107001005G000650F00340713	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	21.6	
166	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000461019号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0716	500107001005G000650F00340714	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	13.78	
167	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000470952号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0717	500107001005G000650F00340715	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	
168	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466759号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0718	500107001005G000650F00340716	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	

重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及

重庆市北部新区同创西望山1号居民用房259套小动产权市场价值·资产评估报告																		
序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息				房屋信息						登记时间	面积(㎡)		
					土地性质	土地用途	共用土地面积(㎡)	分摊土地面积(㎡)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途	共有情况			套内面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)
	体持有	动产权第000467266号	负1号-0718	5G800650F00340716	出让	照用地					混			所有				
169	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000468087号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0719	500107001005G800650F00340717	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	9.24	-	2025/6/3	9.24
170	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000468975号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0720	500107001005G800650F00340718	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
171	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000465719号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0721	500107001005G800650F00340719	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
172	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000468788号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0722	500107001005G800650F00340720	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
173	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000467730号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0723	500107001005G800650F00340721	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
174	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000467262号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0724	500107001005G800650F00340722	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
175	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000471452号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0725	500107001005G800650F00340723	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/4	12.72
176	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000470924号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0726	500107001005G800650F00340724	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/4	12.72
177	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000467131号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0727	500107001005G800650F00340725	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
178	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000465089号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0728	500107001005G800650F00340726	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
179	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466640号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0729	500107001005G800650F00340727	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
180	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000467250号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0730	500107001005G800650F00340728	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72
181	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000468821号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0731	500107001005G800650F00340729	国有出让	其他商业用地	131.480.10		2054/1/6	混		-1	车库	单独所有	12.72	-	2025/6/3	12.72

重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息								
					土地性质	土地用途	共用土地面积(㎡)	分摊土地面积(㎡)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途	共有情况	套内面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)
		渝(2025)高新区不动产权第000467347号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0732	340729 500107001005GR000650F00340730	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	13.78	-
182	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466443号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0733	001005GB00650F00340731 500107	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-
183	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000465119号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0734	500107001005GR000650F00340732	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-
184	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000465893号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0735	500107001005GR000650F00340733	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-
185	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000466213号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0736	500107001005GR000650F00340734	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-
186	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000465569号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0737	500107001005GR000650F00340735	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-
187	指定主体持有	渝(2025)高新区不动产权第000467792号	九龙坡区新宏大道75号负1号-0738	500107001005GR000650F00340736	国有出让	其他商业用地	131,480.10		2054/1/6	钢筋混凝土		-1	车库	单独所有	12.72	-
188	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产第0028283号	安康高新区恒大米米城S5幢1单元1层102号房	610902001054GR00032F00620002	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	73.92	1.54
189	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产第0028279号	安康高新区恒大米米城S5幢1单元1层103号房	610902001054GR00032F00620003	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	73.92	1.54
190	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产第0028290号	安康高新区恒大米米城S5幢1单元1层104号房	610902001054GR00032F00620004	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	54.65	1.14
191	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产第0028289号	安康高新区恒大米米城S5幢1单元1层105号房	610902001054GR00032F00620005	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	50.4	1.05
192	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产第0028291号	安康高新区恒大米米城S5幢1单元1层107号房	610902001054GR00032F00620007	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	88.8	1.81
193	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产第0028284号	安康高新区恒大米米城S5幢1单元1层108号房	610902001054GR00032F00620008	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	55.68	1.16
194	指定主体持有															

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息										
					土地性质	土地用途	共用土地面积(㎡)	分摊土地面积(㎡)	土地使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途	共有情况	套内面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	登记时间	面积(㎡)
195	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028286号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元1层110号房	6109020010546800032F00620010	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	45.65	0.95	2024/12/31	46.60
196	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028288号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元2层219号房	6109020010546800032F00620015	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	2	商业服务	单独所有	23.46	36.45	2024/12/31	36.45
197	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028272号	安康高新区恒大未来城S5幢2单元1层123号房	6109020010546800032F00620033	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	25.2	0.47	2024/12/31	25.67
198	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028271号	安康高新区恒大未来城S5幢2单元1层125号房	6109020010546800032F00620035	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	29.32	0.55	2024/12/31	29.87
199	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028282号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元1层106号房	6109020010546800032F00620006	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	97.68	2.03	2024/12/31	99.71
200	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028285号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元1层109号房	6109020010546800032F00620009	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	75.68	1.57	2024/12/31	77.25
201	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028281号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元2层211号房	6109020010546800032F00620037	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	2	商业服务	单独所有	33.97	18.82	2024/12/31	52.79
202	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028274号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元2层213号房	6109020010546800032F00620039	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	2	商业服务	单独所有	70.34	38.96	2024/12/31	109.30
203	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028287号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元2层217号房	6109020010546800032F00620013	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	2	商业服务	单独所有	56.84	31.48	2024/12/31	88.32
204	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028280号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元1层101号房	6109020010546800032F00620001	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	1	商业服务	单独所有	98.61	2.05	2024/12/31	100.66
205	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028292号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元2层212号房	6109020010546800032F00620038	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	2	商业服务	单独所有	76.56	42.41	2024/12/31	118.97
206	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028276号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元2层214号房	6109020010546800032F00620010	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	2	商业服务	单独所有	74.85	41.46	2024/12/31	116.31
207	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028273号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元2层216号房	6109020010546800032F00620042	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	2	商业服务	单独所有	76.91	42.60	2024/12/31	119.51
208	指定主体持有	陕(2024)安康市(新)不动产以第0028275号	安康高新区恒大未来城S5幢1单元2层215号房	6109020010546800032F00620042	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	钢筋混凝土	2	2	商业服务	单独所有	68.29	37.83	2024/12/31	106.12

重庆市北部新区高新园金山大道 1 号恒大华府 71 幢裙楼 3 商业 2 房等 259 套不动产市场价值·资产评估报告

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息					登记时间	面积(㎡)			
					土地性质	土地用途	共用土地面积(㎡)	分摊土地面积(㎡)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层			证载房屋用途	共有情况	套内面积(㎡)
	体持有	新) 不动产权第 0028275 号	幢 1 单元 2 层 215 号房	620041	出让	宅用地				混			所有				
209	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0028277 号	安康高新区恒大未来城 S5 幢 1 单元 2 层 218 号房	61090200105 61090200105 620014	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		2	商业服务	单独所有	58.05	32.15	90.20
210	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0028269 号	安康高新区恒大未来城 S5 幢 2 单元 17 层 121 号房	61090200105 61090200105 620031	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		2	商业服务	单独所有	110.72	2.07	112.79
211	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0028270 号	安康高新区恒大未来城 S5 幢 2 单元 17 层 126 号房	61090200105 61090200105 620036	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		2	商业服务	单独所有	98.25	1.84	100.09
212	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0028268 号	安康高新区恒大未来城 S5 幢 2 单元 17 层 122 号房	61090200105 61090200105 620032	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		2	商业服务	单独所有	129.26	2.42	134.68
213	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0028278 号	安康高新区恒大未来城 S5 幢 2 单元 2 层 229 号房	61090200105 61090200105 620018	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		2	商业服务	单独所有	130.26	17.92	148.18
214	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0025531 号	安康高新区恒大未来城 2 幢 1 单元 13 层 1302 号房	61090200105 61090200105 020050	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		34	住宅	单独所有	107.74	27.87	135.61
215	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0025529 号	安康高新区恒大未来城 2 幢 1 单元 13 层 1303 号房	61090200105 61090200105 020051	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		34	住宅	单独所有	107.74	27.87	135.61
216	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0025522 号	安康高新区恒大未来城 2 幢 1 单元 17 层 1702 号房	61090200105 61090200105 020066	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		34	住宅	单独所有	107.74	27.87	135.61
217	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0025518 号	安康高新区恒大未来城 2 幢 1 单元 17 层 1701 号房	61090200105 61090200105 020068	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		34	住宅	单独所有	93.32	24.14	117.46
218	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0025538 号	安康高新区恒大未来城 2 幢 1 单元 22 层 2201 号房	61090200105 61090200105 020085	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		34	住宅	单独所有	90.86	23.50	114.36
219	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0025527 号	安康高新区恒大未来城 2 幢 1 单元 23 层 2301 号房	61090200105 61090200105 020080	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		34	住宅	单独所有	90.86	23.50	114.36
220	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0025525 号	安康高新区恒大未来城 2 幢 1 单元 24 层 2401 号房	61090200105 61090200105 020093	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		34	住宅	单独所有	90.86	23.50	114.36
221	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新) 不动产权第 0025526 号	安康高新区恒大未来城 2 幢 1 单元 25 层 2501 号房	61090200105 61090200105 020093	国有出让	城市住宅用地	209,950.31		2087/12/31	框混		34	住宅	单独所有	90.86	23.50	114.36

序号	权利人	权证编号	记载地址	不动产单元号	土地信息				房屋信息									
					土地性质	土地用途	共用土地面积(㎡)	分摊土地面积(㎡)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	记载房屋用途	共有情况	套内面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	登记时间	面积(㎡)
		0025526号		020097														
222	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产物权第0025516号	安康高新区恒大未来城2幢1单元25层2502号房	61090200105 4G3000032F00 020098	国有 出让	城市住宅用地	209.950.31		2087/12/31	砖混	34	25	住宅	单独所有	107.74	27.87	2024/12/12	135.61
223	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产物权第0025515号	安康高新区恒大未来城2幢1单元25层2504号房	61090200105 4G3000032F00 020100	国有 出让	城市住宅用地	209.950.31		2087/12/31	砖混	34	25	住宅	单独所有	93.32	24.14	2024/12/12	117.46
224	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产物权第0025524号	安康高新区恒大未来城2幢1单元26层2601号房	61090200105 4G3000032F00 020101	国有 出让	城市住宅用地	209.950.31		2087/12/31	砖混		26	住宅	单独所有	90.86	23.50	2024/12/12	114.36
225	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产物权第0025521号	安康高新区恒大未来城2幢1单元27层2701号房	61090200105 4G3000032F00 020105	国有 出让	城市住宅用地	209.950.31		2087/12/31	砖混	34	27	住宅	单独所有	90.86	23.50	2024/12/12	111.36
226	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产物权第0025514号	安康高新区恒大未来城2幢1单元27层2704号房	61090200105 4G3000032F00 020108	国有 出让	城市住宅用地	209.950.31		2087/12/31	砖混	34	27	住宅	单独所有	93.32	24.14	2024/12/12	117.46
227	指定主体持有	陕(2024)安康市(高新)不动产物权第0025523号	安康高新区恒大未来城2幢1单元28层2801号房	61090200105 4G3000032F00 020109	国有 出让	城市住宅用地	209.950.31		2087/12/31	砖混	34	28	住宅	单独所有	90.86	23.50	2024/12/12	114.36
228	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产物权第001195号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园3幢1-1层5号	53011100801 2G3000002F00 440024	国有 出让	商服用地		110.51	2045/7/20	砖混	4	1-1层	商业服务	单独所有	399.3	31.67	2025/2/24	430.97
229	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产物权第0040943号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园3幢1-3层6号	53011100801 2G3000002F00 440025	国有 出让	商服用地		108.56	2045/7/20	砖混	4	1-3层	商业服务	单独所有	262.8	20.85	2025/2/24	283.65
230	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产物权第0040942号	昆明市官渡区星体花园3幢1-3层7号	53011100801 2G3000002F00 440026	国有 出让	商服用地		108.56	2045/7/20	砖混	4	1-3层	商业服务	单独所有	262.8	20.85	2025/2/24	283.65
231	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产物权第0040941号	昆明市官渡区星体花园3幢1-3层8号	53011100801 2G3000002F00 440027	国有 出让	商服用地		108.56	2045/7/20	砖混	4	1-3层	商业服务	单独所有	262.8	20.85	2025/2/24	283.65
232	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产物权第0040821号	昆明市官渡区星体花园3幢1-3层9号	00801263000 02700440028 530111	国有 出让	商服用地		108.56	2045/7/20	砖混	4	1-3层	商业服务	单独所有	262.8	20.85	2025/2/24	283.65
233	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产物权第0040940号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园3幢1-2层3号	53011100801 2G3000001F00 380003	国有 出让	商服用地		161.24	2045/7/20	铜混	2	1-2层	商业服务	单独所有	300.91	5.35	2025/2/24	306.26
234	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产物权第0040940号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园3幢1-2层3号	53011100801	国有	商服用地		96.83	2045/7/20	砖混	2	1-2层	商业	单独所有	180.7	3.22	2025/2/24	183.92

重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及

序号	权利人	权证编号	记载地址	不动产单元号	土地信息			房屋信息						登记时间	面积(m²)	
					土地性质	土地用途	共用土地面积(m²)	分摊土地面积(m²)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	记载房屋用途			共有情况
	伟持有	不动产第0011009号	路以北、新昆洛路以西星体花园38幢1-2层5号	26H00001F00380004	出让	地				混		层	服务	所有		
235	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0011008号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园38幢1-2层6号	5301110080126H00001F003800005	国有出让	商服用地		151.44	2045/7/20	砖混	2	1-2层	商业服务	单独所有	282.63	5.40
236	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0041197号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园47幢1-2层6号	5301110080126H00001F00470011	国有出让	商服用地		83.45	2045/7/20	砖混	2	1-2层	商业服务	单独所有	164.01	2.95
237	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0041099号	昆明市官渡区单体花园49幢1-2层1号	5301110080126H00001F00490001	国有出让	商服用地		136.76	2045/7/20	砖混	2	1-2层	商业服务	单独所有	267.28	4.80
238	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0011008号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园50幢1-2层6号	5301110080126H00001F00500008	国有出让	商服用地		157.55	2045/7/20	砖混	2	1-2层	商业服务	单独所有	296.76	5.33
239	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0011097号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园50幢1-2层7号	5301110080126H00001F00500009	国有出让	商服用地		189.95	2045/7/20	砖混	2	1-2层	商业服务	单独所有	386.85	6.95
240	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0041095号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园50幢1-2层8号	5301110080126H00001F00500010	国有出让	商服用地		152.31	2045/7/20	砖混	2	1-2层	商业服务	单独所有	286.89	5.16
241	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0011200号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园56幢1层商辅2号	5301110080126H00001F00560242	国有出让	商服用地		3.43	2045/7/20	砖混	19	1	商业服务	单独所有	55.26	2.24
242	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0041198号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园56幢1层商辅9号	5301110080126H00001F00560246	国有出让	商服用地		3.43	2045/7/20	砖混	19	1	商业服务	单独所有	55.26	2.24
243	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0041521号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园56幢1层商辅12号	5301110080126H00001F00560248	国有出让	商服用地		3.43	2045/7/20	砖混	19	1	商业服务	单独所有	55.26	2.24
244	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0041101号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园56幢1层商辅15号	5301110080126H00001F00560249	国有出让	商服用地		3.43	2045/7/20	砖混	19	1	商业服务	单独所有	55.26	2.24
245	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0010829号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园61幢1层商辅9号	5301110080126H00001F00610211	国有出让	商服用地		4.16	2045/7/20	砖混	19	1	商业服务	单独所有	55.26	2.27
246	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产权第0041010号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园64幢1层商辅10号	5301110080126H00001F00640242	国有出让	商服用地		4.16	2045/7/20	砖混	19	1	商业服务	单独所有	55.26	2.27

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息				房屋信息					登记时间	面积(m²)		
					土地性质	土地用途	共用土地面积(m²)	分摊土地面积(m²)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途			共有情况	套内面积(m²)
247	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产字第0010823号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园61幢1层商铺12号	5301110080140000001000610214	国有出让	商服用地		1.16	2015/7/20	钢筋混凝土	19	1	商业服务	单独所有	55.26	2.27	57.53
248	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产字第0010868号	昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆洛路以西星体花园61幢1层商铺17号	5301110080120000001000610216	国有出让	商服用地		1.16	2015/7/20	钢筋混凝土	19	1	商业服务	单独所有	55.26	2.27	57.53
249	指定主体持有	云(2025)官渡区不动产字第0010869号	官渡区矣六乡星汇园D5幢1层H-40号	530111008014000000500520070	国有出让	商服用地		16.33	2015/7/20	钢筋混凝土	6	1	商业服务	单独所有	64.63	1.47	66.10
250	文协股份	桂(2021)桂林市不动产字第0103827号	桂林市叠彩区坊前路1号恒大广场25、29栋1-27号商铺	15030300200100000500290723	国有出让	其他商服用地	60,852.65		2018/9/28	钢筋混凝土	29	1	商业服务	单独所有	117.99	149.51	297.50
251	文协股份	桂(2024)桂林市不动产字第0103828号	桂林市叠彩区坊前路2号恒大广场27、28、30栋3-14号商铺	15030300200100000500300787	国有出让	其他商服用地	60,852.65		2018/9/28	钢筋混凝土	28	3	商业服务	单独所有	69.71	33.77	103.48
252	指定主体持有	鲁(2024)荣成市不动产字第0018724号	荣成市海泊城小区19号楼储藏室09	37108201301200000100070057	国有出让	城镇住宅用地	28,202.00		2083/11/14	钢筋混凝土	7	1	储藏室	单独所有	12.08	6.19	18.27
253	指定主体持有	鲁(2024)荣成市不动产字第0018706号	荣成市吕家小区7号楼储藏室17	37108201301100000800380080	国有出让	城镇住宅用地	42,091.00		2082/10/21	钢筋混凝土	6	1	储藏室	单独所有	5.07	1.02	6.09
254	指定主体持有	鲁(2024)荣成市不动产字第0018700号	荣成市吕家小区7号楼储藏室11	37108201301100000800380056	国有出让	城镇住宅用地	42,091.00		2082/10/21	钢筋混凝土	6	1	储藏室	单独所有	5.07	1.02	6.09
255	指定主体持有	鲁(2024)荣成市不动产字第0018718号	荣成市吕家小区7号楼储藏室09	37108201301100000800380088	国有出让	城镇住宅用地	42,091.00		2082/10/21	钢筋混凝土	6	1	储藏室	单独所有	6.08	1.22	7.30
256	指定主体持有	鲁(2024)荣成市不动产字第0018713号	荣成市吕家小区7号楼储藏室18	37108201301100000800380079	国有出让	城镇住宅用地	42,091.00		2082/10/21	钢筋混凝土	6	1	储藏室	单独所有	5.07	1.02	6.09
257	指定主体持有	鲁(2022)荣成市不动产字第0011609号	荣成市新庄西区50号楼商业6号	37108201300600001250060152	国有出让	批发零售用地	51,381.00		2053/6/21	钢筋混凝土	14	1-2层	商业服务	单独所有	95.68	5.16	100.81
258	指定主体持有	鲁(2022)荣成市不动产字第0011600号	荣成市新庄西区228号楼商业H15号	371082013006000012500100130	国有出让	批发零售用地	51,381.00		2053/6/21	钢筋混凝土	22	1	商业服务	单独所有	112.45	5.30	117.75
259	指定主体	蒙(2025)永清县不动产字第00100301号	永清县郭古庄镇小周庄村	13102300301	国有	城镇住宅	69,939.78		2081/11/28	钢筋混凝土	18	3	住宅	单独	112.73	-	112.73

序号	权利人	权证编号	证载地址	不动产单元号	土地信息				房屋信息					登记时间	面积(m²)
					土地性质	土地用途	共用土地面积(m²)	分摊土地面积(m²)	土地终止使用年限	结构	总楼层	所在楼层	证载房屋用途		
	伟特信	动产权证第00019559号	雅仕苑5号楼1单元305	94H000004F00050064	出让	宅用地				混			所有		

上述房地产由文科股份控制，均可正常使用，无抵押权、地役权、居住权等其他权益。截至评估基准日，部分资产已出租，大部分处于空置状况，本次评估未考虑租赁权及目前空置情况对评估价值的影响。

2.评估对象实物状况

评估对象		189-227	250-251	7-14	48-93	249	228-248
楼盘名称		安康恒大未来城	桂林恒大广场	淮南恒大阳光半岛	开封恒大文化旅游城一期	昆明星汇园	昆明星体花园
位置		陕西安康高新区创新路北侧、秦岭大道北段西侧	桂林市叠彩区站前路1-2号恒大广场	安徽省淮南市寿县安康大道78号安徽恒大阳光半岛37地块	河南省开封市龙亭区郑开大道与十八大街交叉口东北恒大童世界家园A、B、C区	昆明市官渡区矣六乡星汇园	云南省昆明市官渡区矣六乡广福路以北、新昆港路以西星体花园
土地实物状况描述	四至	东至秦岭大道，南至创新路；西至文景路，北至空地	东至恒大广场28栋写字楼，南至站前南路、西至东广场、北至站前路	东至信达华宇阳光湖樾，南至新桥大道、西至新桥大道、北至阳光大道	东至二十一大街、南至郑开大道、西至二十三大街、北至一路	东至典宸城中央、南至新亚洲体育城星汇、西至广福路、北至星耀路	东至金牌坊、南至209路、西至广普路、北至广福路
	共用地面积	209,950.31	60,852.65	166,410.80	A区：53564.5； B区：69,210.3； C区：71,165.9	/	/
	形状	较规则	较规则	较规则	较平坦	较规则	较平坦
	地形地势	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	地质土壤	地质地基承载力较强 无污染	地质地基承载力较强 无污染	地质地基承载力较强 无污染	地质地基承载力较强 无污染	地质地基承载力较强 无污染	地质地基承载力较强 无污染
建筑物的实物状况	开发程度	开发程度宗地内外已达“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气），宗地内土地已平整，地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气），宗地内土地已平整，地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气），宗地内土地已平整，地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气），宗地内土地已平整，地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），宗地内土地已平整，地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），宗地内土地已平整，地上已建有建筑物
	所在物业外观情况	较好	较好	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混
	内部装修情况	商业；毛坯住宅；精装	简装	精装	毛坯	普装	部分为毛坯，部分为简装、部分为普装
	建筑面积(m²)	2,116.11	400.98	886.78	1,494.23	66.10	4,230.51
建筑物实物状况	自身配套设施完备程度	较齐全	较齐全	较齐全	一般	较齐全	
	层高	商业：约6米；	约6米	约3米	首层约3米或6米，其余楼层约	约3.8米	首层约3米或5米，其余

评估对象		189-227	7-14	48-93	228-248
维护情况和完损状况	住宅: 约3米			3米	249
	较完好	较完好	较完好	一般	较完好
现状	空置	空置	空置	空置	16套在租, 其余空置

续上表:

评估对象		259	252-256	257-258	15-37	2	3-6
楼盘名称		廊坊国瑞生态城雅仕苑	荣成市锦景城	荣成市金悦华府	汕头市恒大金碧江湾	苏州恒大悦珑湾	太仓江湾苑、江湾苑
位置		河北省廊坊市永清县京台高速东别古庄镇小荆堡村雅仕苑	山东省荣成市成山大道荣成市锦景城小区	山东省荣成市成山大道荣成市新庄西区	广东省汕头市濠江区磊广大道金碧江湾	江苏省苏州市相城区黄埭镇金捷路125号	江苏省太仓市浏河镇富塘路21号
土地实物状况描述	四至	东至小荆堡村、南至国瑞生态城名仕苑、西至故道干渠、北至支路	东至郭泰北街、南至一中北路、西至锦祥北街、北至金悦华府	东至建业街、南至成山大道、西至明珠路、北至同益街	东至支路、南至支路、西至、濠江一桥、北至磊广大道	东至碧桂园·河湾星岸、南至春秋路、西至方桥路辅路、北至启新桥	东至恒大路、南至上海东路、西至观澜苑、岷江路
	共用地面积	69,939.78	28,202.00	51,381.00	20,048.68	/	/
	形状	较规则	较规则	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形地势	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	地质土壤	地质地基承载力较强 无污染	地质地基承载力较强 无污染	地质地基承载力较强 无污染	地质地基承载力较强 无污染	地质地基承载力较强 无污染	地质地基承载力较强 无污染
建筑物的实物状况	开发程度	开发程度宗地内外已达“五通”(通路、供水、排水、通电、通讯),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“五通”(通路、供水、排水、通电、通讯),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“五通”(通路、供水、排水、通电、通讯),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物
	所在物业外观情况	较好	较好	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	内部装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯	精装	毛坯
	建筑面积(㎡)	112.73	43.84	218.59	1,156.26	235.04	/
维护情况和完损状况	自身配套设施设备完备程度	较齐全	较不齐全	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	层高	约3米	约2.5米	约6米	约3米	约3米	约4.5米
	现状	较完好	一般	较完好	较完好	较完好	较完好
现状		空置	空置	空置	2套在租, 其余空置	在租	江湾苑: 空置 江湾苑: 在租

续上表:

评估对象		95-102	94	38-47	1	125-188	103-124
楼盘名称		乌鲁木齐恒大银湖城	乌鲁木齐恒大御澜湾	宜昌恒大绿洲	重庆恒大华府	重庆恒大香山华府	重庆湖山半岛
位置		新疆乌鲁木齐市乌鲁木齐县万盛大街与东六路交汇处恒大银湖城一期	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区锦龙山庄对面御澜湾一期	湖北省宜昌市夷陵区发展大道(恒大绿洲12-13号)宜昌恒大绿洲	重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府	重庆市九龙坡区新宏大道75号重庆恒大香山华府南区	重庆市长寿区长寿湖镇湖滨路
四至		东至金岭东三路、南至工	东至新四合院小区、南至	东至发展大道、南至中兴	东至人和大道、南至金开	东至新宏大道、南至支路、	东至支路、南至空地、西

评估对象		95-102	94	38-47	1	125-188	103-124
地 实 物 状 况 描 述		业大道、西至金岭东二路。 北至横一路	色平西街、西至菜园街。 北至仓房沟中路	路、西至锦江大道、北至 支路	大道西段、西至大坡路。 北至大坡路	西至科学大道、北至含寨 路	至湖寿西路、北至回龙村
	共用地面积	94,837.77	63,961.88	100,925.28	1,340.20	131,480.10	86,037.69
	形状	较规则	较平坦	较平坦	较规则	较规则	较规则
	地形地势	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	地质 土壤	地质地基承载力较强	地质地基承载力较强	地质地基承载力较强	地质地基承载力较强	地质地基承载力较强	地质地基承载力较强
开 发 程 度		无污染	无污染	无污染	无污染	无污染	无污染
		开发程度宗地内外已达“五通”(通路、供水、排水、通电、通讯),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“五通”(通路、供水、排水、通电、通讯),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物	开发程度宗地内外已达“五通”(通路、供水、排水、通电、通讯),宗地内土地已平整,地上已建有建筑物
	所在物业外观情况	较好	较好	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混
	内部装修情况	精装	精装	精装	精装	筒装	公寓:精装 住宅:毛坯
建 筑 物 的 实 物 状 况	建筑面积(m ²)	833.52	102.87	1,573.04	637.21	870.38	792.48
	自身配套设施设备完备程度	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	层高	约3米	约3米	约5米	约3米	约2.5米	约3米
	维护情况和完损状况	2套在租,其余空置	较完好	较完好	较完好	较完好	较完好
现状			空置	在租	空置	空置	空置

3.评估对象区位状况

评估对象	189-227	250-251	7-14	48-93	249	238-248	259
楼盘名称	安康恒大未来城	桂林恒大广场	淮南恒大阳光半岛	开封郑东恒大文化旅游城-一期	昆明星汇园	昆明星体花园	廊坊国瑞生态城雅仕苑
商业/居住 范围	商业氛围:区域内有中国西北国际天贸城、天悦奥莱国际广场、天一城市广场、商业繁华度较高 居住氛围:区域内有快建文澜公馆、高新城光府、天悦府、建辉学府新城等,入住率一般,居住氛围一般	区域内有北大街购物中心、鑫彩商贸城、桂林市中心、万鑫市农贸批发市场等,商业繁华度一般	区域内有恒大阳光半岛小区,区域内有安康小区、新侨嘉园、信达华宇阳光湖入等,入住率一般,居住氛围一般	区域内有中年县星辰商业零售商行,商业集中度较低	区域内有悦城商业国际广场、星世界商业广场、俊发新螺蛳湾国际商贸城等,商业集聚度一般	区域内有康盛商贸城、宏仁农贸市场、俊发新螺蛳湾国际商贸城等,商业集聚度一般	区域内有国瑞生态城名仕苑、国瑞生态城瑞景墅、燕阳城、永清融创城等,入住率一般,居住氛围一般
道路通达度	区域内有秦岭大道、创新路、文景路等城市主干道,路网较密集,道路通达度较高	区域内有站前路、灵川大道等城市主干道,路网一般,道路通达度一般	区域内有新桥大道、阳光大道等城市主干道,路网较密集,道路通达度较高	区域内有郑开大道、一号路等城市主干道,路网较密集,道路通达度较高	区域内有广福路、星耀路等城市主干道,路网密集,道路通达度较高	区域内有广福路、广普路等城市主干道,路网较密集,道路通达度较高	区域内有廊霸线等城市主干道,路网一般,道路通达度一般
公共交通便捷度	附近有“今东物流园”公交车站,有6路、11路、18路。	附近有“站前路”公交车站,有1路、36路。	附近有“阳光大道”、“安徽医专”公交车站。	附近有“汴河堤”公交车站,有郑开城际公交车站,有郑开城际公交车站。	附近有“普资村”公交车站,有31路、252路。	附近有“新亚洲体育城(广福路)”公交车站。	附近有“民仕苑”公交车站,有永清-韩村-别

评估对象	189-227	250-251	7-14	48-93	249	228-248	259
区域配套设施完善度	20 路、22 路、23 路等公交线路途经，公共交通较便捷	83 路、302 路等公交线路途经，公共交通一般	有 399 路、寿县 G1 路、寿县 K6 路、T218 路等公交线路途经，公共交通一般	B 线、郑州至开封城际公交、郑汴城际公交 102 路公共交通一般	C85 路、K11 路、安宁 K2 路等公交线路，公共交通较便捷	有 31 路、252 路、C85 路、K15 路、Z95 路等公交线路途经，公共交通较便捷	古庄循环 A 路和永清-韩村-荆古庄循环 A 路公交线路途经，公共交通较不便
	周边有高第八幼儿园、安康高新第十幼儿园、汉滨区建民镇韦家坡小学、安康市中医医院（高新院区）银行、农商银行等，公共配套较完善	周边金朵艺术幼儿园、彩虹幼儿园、桂林希望小学、兴桂学校、桂林市中医院（城北院区）、桂林银行、农商银行、广州银行等，公共配套较完善	区域内有广岩小太阳双语幼儿园、寿县第三实验小学、寿县广岩卫生院、寿县人民医院南区、邮储银行、农商银行等配套设施，区域规划一般，公共配套设施	周边有自贸区金明幼儿园、开封市自贸区实验小学、开封市中医（自贸院区）、广州银行等，公共配套一般	周边有东亚洲地球村幼儿园、星辰幼儿园、云南大学附中星耀学校高中部、云天附中星耀学校小学部、国康医院、民生银行、工商银行等，公共配套较完善	周边有官渡区迪恩幼儿园、贝乐教育集团布勒未来幼儿园、南大附属中学星耀学校高中部、官渡区矣六实验学校、官渡区关锁小学、农商银行、民生银行等，公共配套较完善	周边有永清县高新区中心小学和永清县李黄庄小学等，公共配套较不完善

续上表:

评价对象	259	252-526	257-258	15-37	2	3-6
楼盘名称	廊坊国瑞生态城雅仕苑	荣成市锦景城	荣成市金悦华府	汕头恒大金碧江湾	苏州恒太悦珑湾	太仓江湾苑、江沁苑
商业/居住氛围	区域内有国瑞生态城名仕苑、国瑞生态城瑞景墅、燕阳城、永清融创城等，入住率一般，居住氛围一般	区域内有吕家小区、丁家村小区、金悦嘉府、书香世家小区等，入住率一般，居住氛围一般	区域内有大润发、振华商厦、荣成购物广场、荣成步行街等，商业集聚度较高	区域内有永惠百货、金华购物中心、裕盛商场等，商业繁华度一般	区域内有碧桂园·河湾星著、建邦唯苑、冠城大通蓝湾、华宇锦绣华庭等住宅小区，入住率较高，居住氛围较好	区域内有中心菜场商业街、滨江泰邻城市广场、中宝财富广场等，商业集聚度较高
道路通达度	区域内有廊霸线等城市主干道，路网一般，道路通达度一般	区域内有一中北路、邹泰北街、楚祥街等城市主干道，路网一般，道路通达度一般	区域内有成山大道、建业街、明珠路等城市主干道，路网较密集，道路通达度较高	区域内有磊广大道、河涌大道等城市主干道，路网密集，道路通达度较高	区域内有春秋路、方桥路辅路等城市主干道，路网较密集，道路通达度较高	区域内有恒大东路、上海东路等城市主干道，路网较密集，道路通达度较高
公共交通便捷度	附近设有“民仕苑”公交车站，有永清-韩村-别古庄循环A路和永清-韩村-别古庄循环B路公交车途经，公共交通较不便捷	附近设有“锦景城”公交站，有荣成113路和荣成229路公交车线路途径，公共交通便利	附近设有“得润东区”公交站，有产业园线路4路、产业园线路6路、产业园线路7路、荣成101路、荣成107路、荣成110路等公交线路途径，公共交通便利	附近设有“三联工业区”公交车站，有16路、338路、35路、36路等公交线路途径，公共交通便利	附近设有“春秋路方桥路”“长泾社区”公交站，有822路、825路、851路、879路等公交线路途径，公共交通便利	附近设有“恒大运动中心”“河湾医院”公交站，有太仓309路、太仓313路、太仓313路高峰、太仓G201路等公交线路途径，公共交通便利
区域配套设施完善度	周边有永清县高新区中心小学和永清县李黄庄小学等，公共配套较不完善	周边有荣成博苑幼儿园、荣成市特殊教育学校、荣成市实验中学（青山中学）、荣成市第一中学、荣成市妇幼保健院、荣成市妇女儿童中心等，公共配套较完善	周边有荣成市第三实验小学、荣成市第二实验中学、荣成市实验中学、荣成市第二实验小学、荣成市人民医院、兴业银行、民生银行等，公共配套较完善	周边有恒欣实验幼儿园、江湾小学、汕头三江科技职业技术学校、濠江区珠浦医院、农商银行、邮储银行等配套设施，公共配套设施一般	周边有黄桥生田幼儿园、黄楼中学、黄楼镇长泾社区卫生服务站、农业银行等配套设施，公共配套设施一般	周边有滨江幼儿园、东方幼几园（东港路）、太仓明德第二中学、太仓明德第二小学、浏河人民医院、农商银行等，公共配套较完善

续上表:

评估对象	95-102	94	38-47	1	125-188	103-124
楼盘名称	乌鲁木齐恒大银湖城	乌鲁木齐恒大御澜湾	宜昌恒大绿洲	重庆恒大华府	重庆恒大香山华府	重庆湖山半岛
商业/居住氛围	区域内有永龙湾、白马湖住宅小区、和兴湖湾、湾商住小区等，入住率一般，居住氛围差	区域内有山水和苑、阳光康城、金房湾村住宅小区、金谷、蟠龙山庄等小区，入住率	区域内有万达广场、重庆购物广场（夷陵店）、东方大道、夷陵商会大厦、重庆星光天地、重庆金开爱琴海购物中心、荣融泰城等，商业集聚度较大，物业入住率较高	区域内有星河汇两江艺术商业中心、协信星光悦广场、重慶购物中心、黄坪村等，入住率较低	车位供需关系：所在小区车位配比充足，但区域内停车需求较大，物业入住率较高	区域内有罗家大院子、回龙村、黄坪村等，入住率低

佛山市建设发展集团有限公司拟接受不动产抵押所涉及
重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产市场价值·资产评估报告

评估对象	95-102 围一般	94 一般,居住氛围一般	38-47 厦等,商业集聚度较高	1 较高	125-188 足	103-124
道路通达度	区域内有工业大道、金岭东三路等城市主次干道,路网较密集,道路通达度较高	区域内有仓房沟中路、菜园街、仓平西街等城市主次干道,路网较密集,道路通达度较高	区域内有发展大道、中兴路等城市主次干道、路网较密集,道路通达度较高	区域内有人和大道、金开大道等城市主次干道、路网较密集,道路通达度较高	区域内有新宏大道、科学大道等城市主次干道、路网较密集,道路通达度较高	区域内有湖寿西路城市干道,道路通达度较低
公共交通便捷度	附近设有“万盛大街西”公交站,有5033路公交线路途径,公共交通较便捷	附近设有“生产队”“阳光康城”公交站,有2009路和601路公交线路途径,公共交通一般	附近设有“发展大道梅子垭路口”公交站,有12路、B38路、B616路、B68路、B81路等公交线路途径,公共交通较便捷	附近设有“川剧中心”公交站,有133路、627路、826路、842路、848路等公交线路,距离轨道交通5号线“人和站”约250米,公共交通较便捷	附近设有“含寨路”、“界牌”公交车站,有253路、277路、智行4线路、409路、409路区间1等公交线路途径,公共交通较便捷	附近设有高铁“长寿湖—恒大湖山半岛”公交站,出行主要为私家车,公共交通较不便捷
区域配套设施完善度	周边有乌鲁姆骑士幼教集团经开区望谷路幼儿园、乌鲁姆骑士第一中学教育集团(望谷校区)、九华山社区服务站等,公共配套较完善	周边有红蜻蜓德馨幼儿园、昊艺幼儿园、启航幼儿园、第六十八小学、乌鲁木齐市第五十七小学、双龙社区卫生服务站、工商银行等,公共配套一般	周边有恒大华大天童幼儿园、夷陵区直隸机关幼儿园、宜昌市夷陵区东湖初级中学、东湖小学、宜昌市家和医院、农业银行、中国银行等,公共配套较完善	周边有伊顿国际双语幼儿园(重庆恒大华府校园)、尼恩博顿幼儿园、新起点幼儿园、重庆两江新区人和小学、重庆两江新区人民医院、民生银行、重庆银行等,公共配套较完善	周边有高新区巴蜀实验幼儿园、芭比松隆幼儿园、重庆科学城含谷中学校、重庆科学城智慧谷小学校、农业银行等配套设施,公共配套设施较完善	周边有重庆远恒佳学校、长寿湖镇罗山小学、湖滨花园餐厅、长寿湖富森鱼庄农家乐等,公共配套较不完善

五、 价值类型

（一）价值的类型

价值类型是指资产评估结论的价值属性及表现形式，即价值内涵。选择和使用价值类型，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素。

本次评估选用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压制的情况下，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。

（二）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的交易条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、 评估基准日

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是2026年2月28日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1.评估基准日是委托人确定的；
- 2.本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

七、 评估依据

（一）行为依据

- 1.佛山市建设发展集团有限公司党群工作部于2026年3月16日出具的关于党委会

议题审议的结果说明》；

2.广东文科绿色科技股份有限公司党委办公室于2026年4月24日出具的《关于向佛山建发集团追加抵押担保及抵押反担保物事项的审议结果说明》。

（二）法律依据

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

2.《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，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第二次修订）；

4.《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）；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订）；

6.《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，2026年1月1日起施行）；

7.《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025年12月19日，中华人民共和国国务院令 第826号）；

8.《国有资产评估管理办法》（国务院〔1991〕91号令，2020年12月11日国务院第732号令《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

9.《国有资产管理暂行办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

10.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；

- 11.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；
- 12.《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，2005年8月25日经国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；
- 13.《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）；
- 14.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权〔2009〕941号）；
- 15.《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 16.《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）；
- 17.《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.《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日第二次修订）；
- 19.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号）；
- 20.《佛山市市属企业国有资产评估管理暂行办法》（佛国资产权〔2018〕38号）。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕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）；
- 9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.《关于指定主体持有相关物业的说明》。

（五）取价依据

- 1.《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自2026年1月1日起施行）；
- 2.《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 3.《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布 根据2011年1月8日<国务院关于废止和修改部分行政法规的决定>修订）；
- 4.《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

5.《征收教育费附加的暂行规定》（2011年1月8日<国务院关于废止和修改部分行政法规的决定>第三次修订）；

6.安居客、58同城、房天下、贝壳等网站及房地产中介；

7.《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；

8.全国银行间同业拆借中心公布的2026年2月28日LPR；

9.国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

10.评估专业人员现场勘查、核实及市场调查资料；

11.各地市住房和城乡建设局、各地市建设工程造价信息网。

（六）其他参考资料

1.《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）；

2.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，2015年12月1日起实施）；

3.《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）。

八、评估方法

（一）评估方法的介绍

根据《资产评估准则——不动产》，资产评估师执行价值评估业务，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以及假设开发法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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：

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；

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。

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算资产价值的评估方法。

（二）评估方法选择及理由

根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及评估目的等选择适当的评估方法。

通过分析，评估对象所在区域的房地产市场交易比较活跃，同一用途房地产市场信息相对丰富齐全，成交案例较多，其房地产的基础价格容易获取且有可靠性，同一用途出售的案例较多，可找到与评估对象具可比性的成交案例，故可采用市场法进行评估。

收益法通过测算租金价值，再通过合理的报酬率算出市场价值，由于评估对象经营用房，且周边租赁市场情况较活跃，未来收益可预测，故可采用收益法进行评估。

成本法适用于很少发生交易、有没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，由于评估对象经营用房，故不适用采用成本法进行评估。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，评估对象均已建设完成，故不适用假设开发法进行评估。

综上，本次采用市场法和收益法两种方法测算评估对象物业的市场价值。

（三）评估方法的计算公式

1.市场法

市场法是将评估对象与在评估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售价作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格的方法。计算公式为：

比准单价=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

评估单价=可比实例1修正后单价×权重1+可比实例2修正后单价×权重2+可比实例3修正后单价×权重3

2.收益法

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。收益法计算公式：

$$V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] + v_l$$

式中：V—房地产价值；

a—年净收益（年租金）；

r—折现率；

g—净收益逐年递增比率；

n—收益年限

v_l —建筑物残余价值折现值

九、 评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员对评估对象于2026年6月2日至2026年6月18日，对本项目涉

及的资产实施了评估。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查勘资产、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。

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员实地考察了委估对象的周边情况，并听取了委托人关于待估物业的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，委托人确定了评估基准日，双方共同确定了评估目的、评估对象与评估范围，并签署了资产评估委托合同。

（三）现场调查

资产评估专业人员于2026年6月2日至2026年6月11日对评估对象涉及的资产进行了必要的查勘核实。

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查勘的基础上，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和反映资产状态、经济技术指标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“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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了适宜的勘查方法。

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

资产评估专业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。

（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、产权持有人等相关当事方获取的资料，并对收集的资料进行了必要分析、归纳和整理，形成估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对房地产的具体情况，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。

十、 评估假设

（一）评估基本假设

1.交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结论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.假设在评估基准日后，评估对象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）关于评估对象的假设

1.除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2.除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕

疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3.评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由产权持有人提供，评估专业人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4.除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，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。

5.评估专业人员已对评估对象所涉及房地产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

6.纳入本次评估范围内的指定主体持有的不动产系由文科股份实际控制，且相关取得、运营成本均由文科股份承担，本次评估假设文科股份合法拥有其所有权。

7.除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

8.假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

本评估结论仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

十一、 评估结论

（一） 评估结论

1.运用市场法评估结论

运用市场法评估计算，评估基准日2026年2月28日时，文科股份持有的重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产的含税市场价值为14,795.82万元。

2.运用收益法评估结论

运用收益法评估计算，评估基准日2026年2月28日时，文科股份持有的重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产的含税市场价值为8,434.88万元。

3.评估结果的分析与选取

综合上述测算结果，收益法评估结果较市场法低6,360.94万元，差异率为-42.99%，差异的主要原因为：市场法的实例来源于房地产市场真实的交易案例，符合目前的评估对象所在区域房地产市场行情，价格合理公开，且与评估对象各方面状况具有较高的相似性，交易价格之间较为相近，能够很好地反映评估对象最可能的价值能客观反映物业实际价格水平。而收益法是通过合适的方法求出评估对象的市场租金，再通过测算评估对象未来收益反推市场价值，在报酬率确定过程中，具有一定的主观性，从而不可避免影响对评估值的确定，相对市场法评估精度要差。经上述分析后，我们决定以市场法的结果作为评估对象的评估结果。

因此，经过评估测算，评估基准日2026年2月28日时，文科股份持有的重庆市北部新区高新园金山大道1号恒大华府71幢裙楼3商业2房等259套不动产含税市场价值为14,795.82万元（大写人民币壹亿肆仟柒佰玖拾伍万捌仟贰佰元整）。评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论与账面值变动情况及原因分析

评估值较账面价值评估减值46.11万元，减值率0.31%，评估值与账面值基本持平。

评估对象主要于2024-2025年间通过抵债形式取得，并于2025年12月底进行了资产减值测试，与评估基准日日期相近。

评估结论的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为2026年2月28日至2027年2月27日。

十二、特别事项说明

（一）评估结论未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

（二）本次评估结论未考虑评估对象交易时交易双方可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，亦未考虑租赁权及目前空置状况对评估价值的影响，特提醒报告使用人注意。

（三）本次评估结论没有考虑或有可能的所欠工程款、相关税费等事宜对评估价值的影响，特提醒报告使用人注意。

（四）根据产权持有人提供产权资料，本次评估范围内的有232项不动产为文科股份指定主体持有，实际所有权及控制权为文科股份，故本次评估过程涉及相关增值税、教育附加税、地方教育附加税均以一般纳税人口径进行估算。本次评估结果未考虑评估对象转至文科股份名下时可能需支付的各种交易税费及手续费等的影响，亦未考虑可能存在确权风险、过户障碍、法律纠纷等风险的影响，特提醒报告使用人注意。

（五）本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力的对评估结论的影响。

(六) 本次评估范围内各项不动产相关参数资料, 是由产权持有人提供的, 评估专业人员对其提供相关参数与不动产权证书进行核实。

(七) 评估专业人员视察了被评建筑物的外貌, 在可能的情况下勘察了其内部, 并获得了估价所需的资料。然而, 未作结构测试和设施检验, 无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。本次评估不考虑自然力或不可抗力的对评估结论的影响。

(八) 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专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(九) 评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查; 已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验, 但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件, 也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人(产权持有人)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。特提请报告使用人注意。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

(二) 委托人或者其他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。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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的价格, 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) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 评估结论的使用有效期: 本评估结论自评估基准日起一年内有效, 即评估结论有效期为2026年2月28日至2027年2月27日。通常, 只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用本评估报告。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二六年六月十八日, 是评估结论形成的日期。

(本页以下无正文)

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

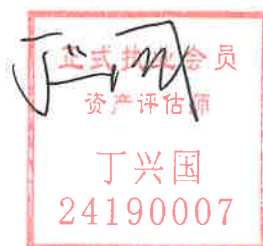
广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二六年六月十八日