

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州珠江实业开发股份有限公司拟实施资产转让

涉及其拥有的颐德中心房地产价值

资 产 评 估 报 告 书

中联国际评字【2020】第 FIGQD0329 号

中联国际评估咨询有限公司
ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二〇年九月十八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4444020053202000466

资产评估报告名称： 广州珠江实业开发股份有限公司拟实施资产转让
涉及其拥有的颐德中心房地产价值评估

资产评估报告文号： 中联国际评字【2020】第FIGQD0329号

资产评估机构名称： 中联国际评估咨询有限公司

签字资产评估专业人员： 段记超(资产评估师)、梁瑞莹(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其
签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

资产评估报告声明	1
摘 要	2
一、 委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和范围	6
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	20
九、 评估假设	22
十、 评估结论	24
十一、 评估结论有关说明	25
十二、 特别事项说明	26
十三、 评估报告的使用限制	27
十四、 评估报告日	29
资产评估报告书附件	31

资产评估报告声明

1. 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。

2. 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专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，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。

5. 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

6. 纳入评估范围的资产清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以盖章或其他方式确认；委托人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。

7. 资产评估机构及其资产评估专业人员虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。

8. 资产评估机构及其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。

广州珠江实业开发股份有限公司拟实施资产转让

涉及其拥有的颐德中心房地产价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2020】第 FIGQD0329 号

摘 要

重要提示

本摘要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，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：广州珠江实业开发股份有限公司

产权持有单位：广州珠江实业开发股份有限公司

相关经济行为：根据广州珠江实业开发股份有限公司 2020 年 4 月 7 日的珠实股经会【2020】13 号文，委托人因公司经营需要，拟对颐德中心进行资产转让，转让方式为整体转让。

评估目的：为委托人拟实施资产转让，提供评估对象的市场价值参考依据。

评估对象：广州珠江实业开发股份有限公司拥有的颐德中心房地产价值。

评估范围：位于广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心房地产，建筑面积合计 46,407.95 平方米。

价值类型：市场价值

评估基准日：二〇二〇年四月三十日

评估方法：市场比较法、收益法。

评估结论：考虑评估方法与评估对象、评估目的之间的适用性，选用市场比较法评估结果作为评估结论。在原地持续使用条件下，委估资产在评估基准日的市场价值评估结论如下，

账面值合计为人民币玖亿贰仟伍佰零叁万壹仟柒佰元(RMB92,503.17万元)；

不含增值税评估值合计为人民币壹拾伍亿肆仟肆佰叁拾叁万玖仟陆佰元(RMB 154,433.96 万元)；

评估增值人民币陆亿壹仟玖佰叁拾万柒仟玖佰元(RMB 61,930.79 万元)，增值率 66.95%。

资产评估结论汇总表

金额单位：人民币万元

评估对象	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
颐德中心大厦	46,407.95	98,889.81	92,503.17	154,433.96	61,930.79	66.95

本评估结论评估值不含增值税，亦未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时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，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

评估结论的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二〇年四月三十日起至二〇二一年四月二十九日以内，才可以使用本评估报告。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告中所载

明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的评估项目。因此，本评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

广州珠江实业开发股份有限公司拟实施资产转让

涉及其拥有的颐德中心房地产价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2020】第 FIGQD0329 号

广州珠江实业开发股份有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则，基于特定的评估假设与限制条件下，采用市场比较法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对广州珠江实业开发股份有限公司拟实施资产转让涉及广州珠江实业开发股份有限公司拥有的颐德中心房地产价值在二〇二〇年四月三十日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者

(一) 委托人和产权持有单位

公司名称：广州珠江实业开发股份有限公司

统一社会信用代码：9144010119048157XD

法定住所及经营场所：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 楼

法定代表人：张研

注册资本：捌亿伍仟叁佰肆拾陆万零柒佰贰拾叁元（人民币）

成立日期：1992 年 12 月 23 日

营业期限：1992 年 12 月 23 日至长期

经营范围：场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房地产开发经营；物业管理；企业自有资金投资；工程技术咨询服务；酒店

管理；环保技术开发服务；工程环保设施施工；环保技术咨询、交流服务；土壤修复的技术研究、开发；土壤修复；停车场经营（仅限分支机构经营）；建筑物拆除（不含爆破作业）；护理服务（不涉及提供住宿、医疗诊断、治疗及康复服务）；健康管理咨询服务（须经审批的诊疗活动、心理咨询除外，不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

（二） 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

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者。

二、 评估目的

根据广州珠江实业开发股份有限公司 2020 年 4 月 7 日的珠实股经会【2020】13 号文，委托人因公司经营需要，拟对颐德中心进行资产转让。转让方式为整体转让。

本资产评估报告是作为广州珠江实业开发股份有限公司拟实施资产转让，提供广州珠江实业开发股份有限公司拥有的颐德中心房地产在评估基准日时市场价值的参考依据。

三、 评估对象和范围

根据委托，本次评估对象是广州珠江实业开发股份有限公司拥有的颐德中心房地产价值；评估范围：位于广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心房地产，建筑面积合计 46,407.95 平方米。

截止评估基准日二〇二〇年四月三十日，列入评估范围资产账面原值为 988,898,083.41 元，账面净值为 925,031,748.86 元。以上资产账面价值未

经审计。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1. 房地产的基本情况

待估房地产是位于广州市越秀区东风中路 362 号的颐德中心大厦（包含商铺、写字楼、车位），建成于 2017 年 12 月，钢筋混凝土结构，总层数为地上共 32 层，地下 4 层，其中 1-7 层为商业用途，9-16 层和 18-32 层为办公用途，负 1-4 层为车位，8 层和 17 层为大厦避难层。总测绘建筑面积为 58,428.42 平方米，证载面积 43,556.58 平方米，共用地面积 5,779.13 平方米。本次评估采用的建筑面积合计 46,407.95 平方米，为已办证建筑面积加地上 8 层（无证）和 17 层（无证）的测绘面积。

总测绘面积 (m ²)	证载面积 (m ²)	差异原因
58,428.42	43,556.58	负一层至负四层地下车库的公用面积（约 9800 平方米）、地上 8 层（无证，1455.53 平方米）和 17 层（无证，1395.84 平方米）和地上部分其他未计入公摊面积（约 2200 平方米）

2. 权益状况

根据权属资料，房地产权属状况如下表：

序号	房间编号	权证编号	建筑面积(m ²)	规划用途	他项权利
1	101	粤（2018）广州市不动产权第 00050258 号	684.68	商业（咖啡厅）	抵押权
2	102	粤（2018）广州市不动产权第 00050259 号	216.83	商业（咖啡厅）	抵押权
3	103	粤（2018）广州市不动产权第 00050260 号	250.08	商业（咖啡厅）	抵押权
4	104	粤（2018）广州市不动产权第 00050261 号	25.72	商业（咖啡厅）	抵押权
5	201	粤（2018）广州市不动产权第 00050255 号	27.13	商业	抵押权
6	202	粤（2018）广州市不动产权第 00050256 号	120.98	商业	抵押权
7	203	粤（2018）广州市不动产权第 00050257 号	274.83	商业（咖啡厅）	抵押权
8	301	粤（2018）广州市不动产权第 00050254 号	16.19	商业	抵押权
9	302	粤（2018）广州市不动产权第 00050252 号	65.63	商业	抵押权
10	303	粤（2018）广州市不动产权第 00050253 号	1701.11	商业（餐饮）	抵押权
11	401	粤（2018）广州市不动产权第 00050249 号	20.58	商业	抵押权
12	402	粤（2018）广州市不动产权第 00050250 号	72.59	商业	抵押权
13	403	粤（2018）广州市不动产权第 00050251 号	1379.56	商业（餐饮）	抵押权
14	501	粤（2018）广州市不动产权第 00050246 号	19.33	商业	抵押权
15	502	粤（2018）广州市不动产权第 00050248 号	68.19	商业	抵押权
16	503	粤（2018）广州市不动产权第 00050247 号	1762.6	商业（餐饮）	抵押权
17	601	粤（2018）广州市不动产权第 00050243 号	26.87	商业	抵押权
18	602	粤（2018）广州市不动产权第 00050244 号	94.71	商业	抵押权
19	603	粤（2018）广州市不动产权第 00050245 号	1204.9	商业（餐饮）	抵押权
20	701	粤（2018）广州市不动产权第 00050240 号	20.18	商业	抵押权
21	702	粤（2018）广州市不动产权第 00050241 号	70.75	商业	抵押权
22	703	粤（2018）广州市不动产权第 00050242 号	884.15	商业（茶室）	抵押权

序号	房间编号	权证编号	建筑面积(m²)	规划用途	他项权利
23	801	无证	1455.53	避难层	无
24	901	粤(2018)广州市不动产权第00050239号	1438.95	办公	抵押权
25	1001	粤(2018)广州市不动产权第00050238号	1438.95	办公	抵押权
26	1101	粤(2018)广州市不动产权第00050237号	1438.95	办公	抵押权
27	1201	粤(2018)广州市不动产权第00050236号	1438.95	办公	抵押权
28	1301	粤(2018)广州市不动产权第00050235号	1438.95	办公	抵押权
29	1401	粤(2018)广州市不动产权第00050234号	1438.95	办公	抵押权
30	1501	粤(2018)广州市不动产权第00050233号	1438.95	办公	抵押权
31	1601	粤(2018)广州市不动产权第00050232号	1438.95	办公	抵押权
32	1701	无证	1395.84	避难层	无
33	1801	粤(2018)广州市不动产权第00050231号	1439.74	办公	抵押权
34	1901	粤(2018)广州市不动产权第00050230号	1439.74	办公	抵押权
35	2001	粤(2018)广州市不动产权第00050229号	1439.74	办公	抵押权
36	2101	粤(2018)广州市不动产权第00050228号	1459.62	办公	抵押权
37	2201	粤(2018)广州市不动产权第00050227号	1426.76	办公	抵押权
38	2301	粤(2018)广州市不动产权第00050226号	1253.57	办公	抵押权
39	2401	粤(2018)广州市不动产权第00050225号	1427.32	办公	抵押权
40	2501	粤(2018)广州市不动产权第00050224号	1287.24	办公	抵押权
41	2601	粤(2018)广州市不动产权第00050223号	1605.39	办公	抵押权
42	2701	粤(2018)广州市不动产权第00050222号	1185.02	办公	抵押权
43	2801	粤(2018)广州市不动产权第00050221号	1354.77	办公	抵押权
44	2901	粤(2018)广州市不动产权第00050220号	1605.39	办公	抵押权
45	3001	粤(2018)广州市不动产权第00050219号	1185.02	办公	抵押权
46	3101	粤(2018)广州市不动产权第00050218号	1265.11	办公	抵押权
47	3201	粤(2018)广州市不动产权第00050217号	576.32	办公(空中观光大堂)	无
48	B101	粤(2018)广州市不动产权第00050263号	11.34	车位	抵押权
49	B102	粤(2018)广州市不动产权第00050264号	10.87	车位	抵押权
50	B103	粤(2018)广州市不动产权第00050262号	11.34	车位	抵押权
51	B104	粤(2018)广州市不动产权第00050265号	12.46	车位	抵押权
52	B105	粤(2018)广州市不动产权第00050266号	12.46	车位	抵押权
53	B106	粤(2018)广州市不动产权第00050267号	11.29	车位	抵押权
54	B107	粤(2018)广州市不动产权第00050280号	10.92	车位	抵押权
55	B108	粤(2018)广州市不动产权第00050279号	10.92	车位	抵押权
56	B109	粤(2018)广州市不动产权第00050278号	11.29	车位	抵押权
57	B110	粤(2018)广州市不动产权第00050277号	12.72	车位	抵押权
58	B111	粤(2018)广州市不动产权第00050276号	12.45	车位	抵押权
59	B112	粤(2018)广州市不动产权第00050275号	13.26	车位	抵押权
60	B113	粤(2018)广州市不动产权第00050274号	12.87	车位	抵押权
61	B114	粤(2018)广州市不动产权第00050273号	13.26	车位	抵押权
62	B115	粤(2018)广州市不动产权第00050272号	13.25	车位	抵押权
63	B116	粤(2018)广州市不动产权第00050271号	13.37	车位	抵押权
64	B117	粤(2018)广州市不动产权第00050270号	26.39	子母车位	抵押权
65	B118	粤(2018)广州市不动产权第00050269号	26.39	子母车位	抵押权
66	B119	粤(2018)广州市不动产权第00050268号	26.39	子母车位	抵押权
67	B201	粤(2018)广州市不动产权第00050281号	13.75	车位	抵押权
68	B202	粤(2018)广州市不动产权第00050283号	13.75	车位	抵押权
69	B203	粤(2018)广州市不动产权第00050348号	12.72	车位	抵押权
70	B204	粤(2018)广州市不动产权第00050349号	27.15	子母车位	抵押权
71	B205	粤(2018)广州市不动产权第00050347号	13.19	车位	抵押权
72	B206	粤(2018)广州市不动产权第00050282号	12.71	车位	抵押权
73	B207	粤(2018)广州市不动产权第00050346号	13.19	车位	抵押权
74	B208	粤(2018)广州市不动产权第00050345号	26.34	子母车位	抵押权
75	B209	粤(2018)广州市不动产权第00050344号	26.34	子母车位	抵押权
76	B210	粤(2018)广州市不动产权第00050343号	11.15	车位	抵押权
77	B211	粤(2018)广州市不动产权第00050284号	10.68	车位	抵押权
78	B212	粤(2018)广州市不动产权第00050338号	10.68	车位	抵押权
79	B213	粤(2018)广州市不动产权第00050337号	11.15	车位	抵押权
80	B214	粤(2018)广州市不动产权第00050336号	12.63	车位	抵押权
81	B215	粤(2018)广州市不动产权第00050335号	12.53	车位	抵押权

序号	房间编号	权证编号	建筑面积(m²)	规划用途	他项权利
82	B216	粤(2018)广州市不动产权第00050334号	12.19	车位	抵押权
83	B217	粤(2018)广州市不动产权第00050333号	13.37	车位	抵押权
84	B218	粤(2018)广州市不动产权第00050332号	12.87	车位	抵押权
85	B219	粤(2018)广州市不动产权第00050331号	13.37	车位	抵押权
86	B220	粤(2018)广州市不动产权第00050330号	13.37	车位	抵押权
87	B221	粤(2018)广州市不动产权第00050342号	12.87	车位	抵押权
88	B222	粤(2018)广州市不动产权第00050341号	13.37	车位	抵押权
89	B223	粤(2018)广州市不动产权第00050340号	26.14	子母车位	抵押权
90	B224	粤(2018)广州市不动产权第00050339号	13.37	车位	抵押权
91	B225	粤(2018)广州市不动产权第00050329号	12.87	车位	抵押权
92	B226	粤(2018)广州市不动产权第00050328号	13.37	车位	抵押权
93	B227	粤(2018)广州市不动产权第00050327号	13.37	车位	抵押权
94	B228	粤(2018)广州市不动产权第00050326号	12.65	车位	抵押权
95	B229	粤(2018)广州市不动产权第00050325号	13.26	车位	抵押权
96	B230	粤(2018)广州市不动产权第00050324号	13.37	车位	抵押权
97	B231	粤(2018)广州市不动产权第00050323号	12.87	车位	抵押权
98	B232	粤(2018)广州市不动产权第00050322号	13.37	车位	抵押权
99	B233	粤(2018)广州市不动产权第00050321号	13.37	车位	抵押权
100	B234	粤(2018)广州市不动产权第00050320号	12.87	车位	抵押权
101	B235	粤(2018)广州市不动产权第00050319号	13.37	车位	抵押权
102	B236	粤(2018)广州市不动产权第00050318号	12.19	车位	抵押权
103	B237	粤(2018)广州市不动产权第00050317号	12.82	车位	抵押权
104	B238	粤(2018)广州市不动产权第00050316号	12.77	车位	抵押权
105	B239	粤(2018)广州市不动产权第00050315号	13.37	车位	抵押权
106	B240	粤(2018)广州市不动产权第00050314号	13.81	车位	抵押权
107	B241	粤(2018)广州市不动产权第00050313号	12.19	车位	抵押权
108	B242	粤(2018)广州市不动产权第00050312号	13.21	车位	抵押权
109	B243	粤(2018)广州市不动产权第00050311号	13.21	车位	抵押权
110	B244	粤(2018)广州市不动产权第00050310号	13.37	车位	抵押权
111	B245	粤(2018)广州市不动产权第00050309号	13.37	车位	抵押权
112	B246	粤(2018)广州市不动产权第00050308号	12.19	车位	抵押权
113	B247	粤(2018)广州市不动产权第00050307号	12.56	车位	抵押权
114	B248	粤(2018)广州市不动产权第00050306号	11.24	车位	抵押权
115	B249	粤(2018)广州市不动产权第00050305号	13.37	车位	抵押权
116	B250	粤(2018)广州市不动产权第00050304号	12.87	车位	抵押权
117	B251	粤(2018)广州市不动产权第00050303号	13.37	车位	抵押权
118	B252	粤(2018)广州市不动产权第00050302号	11.45	车位	抵押权
119	B253	粤(2018)广州市不动产权第00050301号	11.45	车位	抵押权
120	B254	粤(2018)广州市不动产权第00050300号	11.24	车位	抵押权
121	B255	粤(2018)广州市不动产权第00050299号	10.87	车位	抵押权
122	B256	粤(2018)广州市不动产权第00050298号	10.87	车位	抵押权
123	B257	粤(2018)广州市不动产权第00050297号	11.24	车位	抵押权
124	B258	粤(2018)广州市不动产权第00050296号	13.31	车位	抵押权
125	B259	粤(2018)广州市不动产权第00050295号	12.87	车位	抵押权
126	B260	粤(2018)广州市不动产权第00050294号	13.31	车位	抵押权
127	B261	粤(2018)广州市不动产权第00050293号	13.75	车位	抵押权
128	B262	粤(2018)广州市不动产权第00050292号	11.94	车位	抵押权
129	B263	粤(2018)广州市不动产权第00050291号	11.83	车位	抵押权
130	B264	粤(2018)广州市不动产权第00050290号	12.24	车位	抵押权
131	B265	粤(2018)广州市不动产权第00050289号	11.94	车位	抵押权
132	B266	粤(2018)广州市不动产权第00050288号	11.83	车位	抵押权
133	B267	粤(2018)广州市不动产权第00050287号	13.37	车位	抵押权
134	B268	粤(2018)广州市不动产权第00050286号	12.87	车位	抵押权
135	B269	粤(2018)广州市不动产权第00050285号	13.37	车位	抵押权
136	B301	粤(2018)广州市不动产权第00050350号	13.75	车位	抵押权
137	B302	粤(2018)广州市不动产权第00050415号	13.75	车位	抵押权
138	B303	粤(2018)广州市不动产权第00050419号	12.88	车位	抵押权
139	B304	粤(2018)广州市不动产权第00050416号	27.10	子母车位	抵押权
140	B305	粤(2018)广州市不动产权第00050417号	13.51	车位	抵押权

序号	房间编号	权证编号	建筑面积(m²)	规划用途	他项权利
141	B306	粤(2018)广州市不动产权第00050418号	13.01	车位	抵押权
142	B307	粤(2018)广州市不动产权第00050414号	13.51	车位	抵押权
143	B308	粤(2018)广州市不动产权第00050359号	26.47	子母车位	抵押权
144	B309	粤(2018)广州市不动产权第00050358号	25.28	子母车位	抵押权
145	B310	粤(2018)广州市不动产权第00050357号	11.29	车位	抵押权
146	B311	粤(2018)广州市不动产权第00050356号	10.92	车位	抵押权
147	B312	粤(2018)广州市不动产权第00050355号	10.87	车位	抵押权
148	B313	粤(2018)广州市不动产权第00050354号	11.18	车位	抵押权
149	B314	粤(2018)广州市不动产权第00050353号	12.55	车位	抵押权
150	B315	粤(2018)广州市不动产权第00050352号	12.55	车位	抵押权
151	B316	粤(2018)广州市不动产权第00050351号	12.55	车位	抵押权
152	B317	粤(2018)广州市不动产权第00050368号	12.73	车位	抵押权
153	B318	粤(2018)广州市不动产权第00050367号	12.87	车位	抵押权
154	B319	粤(2018)广州市不动产权第00050366号	13.37	车位	抵押权
155	B320	粤(2018)广州市不动产权第00050365号	13.37	车位	抵押权
156	B321	粤(2018)广州市不动产权第00050364号	12.87	车位	抵押权
157	B322	粤(2018)广州市不动产权第00050363号	13.37	车位	抵押权
158	B323	粤(2018)广州市不动产权第00050362号	24.38	子母车位	抵押权
159	B324	粤(2018)广州市不动产权第00050361号	13.37	车位	抵押权
160	B325	粤(2018)广州市不动产权第00050360号	12.87	车位	抵押权
161	B326	粤(2018)广州市不动产权第00050406号	13.37	车位	抵押权
162	B327	粤(2018)广州市不动产权第00050405号	13.37	车位	抵押权
163	B328	粤(2018)广州市不动产权第00050404号	12.87	车位	抵押权
164	B329	粤(2018)广州市不动产权第00050403号	13.37	车位	抵押权
165	B330	粤(2018)广州市不动产权第00050402号	13.20	车位	抵押权
166	B331	粤(2018)广州市不动产权第00050401号	13.20	车位	抵押权
167	B332	粤(2018)广州市不动产权第00050400号	13.20	车位	抵押权
168	B333	粤(2018)广州市不动产权第00050399号	13.20	车位	抵押权
169	B334	粤(2018)广州市不动产权第00050391号	13.20	车位	抵押权
170	B335	粤(2018)广州市不动产权第00050413号	13.20	车位	抵押权
171	B336	粤(2018)广州市不动产权第00050412号	13.09	车位	抵押权
172	B337	粤(2018)广州市不动产权第00050411号	13.07	车位	抵押权
173	B338	粤(2018)广州市不动产权第00050410号	13.75	车位	抵押权
174	B339	粤(2018)广州市不动产权第00050409号	12.58	车位	抵押权
175	B340	粤(2018)广州市不动产权第00050408号	12.53	车位	抵押权
176	B341	粤(2018)广州市不动产权第00050390号	12.28	车位	抵押权
177	B342	粤(2018)广州市不动产权第00050389号	13.37	车位	抵押权
178	B343	粤(2018)广州市不动产权第00050388号	13.42	车位	抵押权
179	B344	粤(2018)广州市不动产权第00050387号	13.37	车位	抵押权
180	B345	粤(2018)广州市不动产权第00050386号	13.31	车位	抵押权
181	B346	粤(2018)广州市不动产权第00050385号	12.24	车位	抵押权
182	B347	粤(2018)广州市不动产权第00050384号	11.24	车位	抵押权
183	B348	粤(2018)广州市不动产权第00050407号	10.92	车位	抵押权
184	B349	粤(2018)广州市不动产权第00050383号	13.37	车位	抵押权
185	B350	粤(2018)广州市不动产权第00050398号	12.87	车位	抵押权
186	B351	粤(2018)广州市不动产权第00050397号	13.37	车位	抵押权
187	B352	粤(2018)广州市不动产权第00050396号	11.82	车位	抵押权
188	B353	粤(2018)广州市不动产权第00050395号	11.82	车位	抵押权
189	B354	粤(2018)广州市不动产权第00050394号	11.34	车位	抵押权
190	B355	粤(2018)广州市不动产权第00050393号	10.92	车位	抵押权
191	B356	粤(2018)广州市不动产权第00050392号	10.76	车位	抵押权
192	B357	粤(2018)广州市不动产权第00050382号	11.29	车位	抵押权
193	B358	粤(2018)广州市不动产权第00050381号	13.20	车位	抵押权
194	B359	粤(2018)广州市不动产权第00050380号	13.20	车位	抵押权
195	B360	粤(2018)广州市不动产权第00050379号	13.20	车位	抵押权
196	B361	粤(2018)广州市不动产权第00050378号	13.65	车位	抵押权
197	B362	粤(2018)广州市不动产权第00050377号	11.71	车位	抵押权
198	B363	粤(2018)广州市不动产权第00050376号	11.93	车位	抵押权
199	B364	粤(2018)广州市不动产权第00050375号	12.19	车位	抵押权

序号	房间编号	权证编号	建筑面积(m²)	规划用途	他项权利
200	B365	粤(2018)广州市不动产权第00050374号	26.34	子母车位	抵押权
201	B366	粤(2018)广州市不动产权第00050373号	12.87	车位	抵押权
202	B367	粤(2018)广州市不动产权第00050372号	13.37	车位	抵押权
203	B368	粤(2018)广州市不动产权第00050371号	13.37	车位	抵押权
204	B369	粤(2018)广州市不动产权第00050370号	12.87	车位	抵押权
205	B370	粤(2018)广州市不动产权第00050369号	13.37	车位	抵押权
206	B401	粤(2018)广州市不动产权第00050420号	13.75	车位	抵押权
207	B402	粤(2018)广州市不动产权第00050482号	13.75	车位	抵押权
208	B403	粤(2018)广州市不动产权第00050483号	11.24	车位	抵押权
209	B404	粤(2018)广州市不动产权第00050421号	10.92	车位	抵押权
210	B405	粤(2018)广州市不动产权第00050481号	11.29	车位	抵押权
211	B406	粤(2018)广州市不动产权第00050480号	13.37	车位	抵押权
212	B407	粤(2018)广州市不动产权第00050479号	12.87	车位	抵押权
213	B408	粤(2018)广州市不动产权第00050478号	13.37	车位	抵押权
214	B409	粤(2018)广州市不动产权第00050477号	11.24	车位	抵押权
215	B410	粤(2018)广州市不动产权第00050430号	10.87	车位	抵押权
216	B411	粤(2018)广州市不动产权第00050429号	10.81	车位	抵押权
217	B412	粤(2018)广州市不动产权第00050428号	11.45	车位	抵押权
218	B413	粤(2018)广州市不动产权第00050427号	11.66	车位	抵押权
219	B414	粤(2018)广州市不动产权第00050426号	11.66	车位	抵押权
220	B415	粤(2018)广州市不动产权第00050425号	12.83	车位	抵押权
221	B416	粤(2018)广州市不动产权第00050424号	13.37	车位	抵押权
222	B417	粤(2018)广州市不动产权第00050423号	12.87	车位	抵押权
223	B418	粤(2018)广州市不动产权第00050422号	13.37	车位	抵押权
224	B419	粤(2018)广州市不动产权第00050476号	13.37	车位	抵押权
225	B420	粤(2018)广州市不动产权第00050475号	12.87	车位	抵押权
226	B421	粤(2018)广州市不动产权第00050474号	13.37	车位	抵押权
227	B422	粤(2018)广州市不动产权第00050473号	13.37	车位	抵押权
228	B423	粤(2018)广州市不动产权第00050472号	12.87	车位	抵押权
229	B424	粤(2018)广州市不动产权第00050471号	13.37	车位	抵押权
230	B425	粤(2018)广州市不动产权第00050470号	13.37	车位	抵押权
231	B426	粤(2018)广州市不动产权第00050469号	12.87	车位	抵押权
232	B427	粤(2018)广州市不动产权第00050463号	13.37	车位	抵押权
233	B428	粤(2018)广州市不动产权第00050462号	13.37	车位	抵押权
234	B429	粤(2018)广州市不动产权第00050461号	12.87	车位	抵押权
235	B430	粤(2018)广州市不动产权第00050460号	13.37	车位	抵押权
236	B431	粤(2018)广州市不动产权第00050459号	39.60	机械车位	抵押权
237	B432	粤(2018)广州市不动产权第00050458号	39.60	机械车位	抵押权
238	B433	粤(2018)广州市不动产权第00050457号	12.19	车位	抵押权
239	B434	粤(2018)广州市不动产权第00050456号	12.72	车位	抵押权
240	B435	粤(2018)广州市不动产权第00050447号	13.31	车位	抵押权
241	B436	粤(2018)广州市不动产权第00050468号	24.73	子母车位	抵押权
242	B437	粤(2018)广州市不动产权第00050467号	25.36	子母车位	抵押权
243	B438	粤(2018)广州市不动产权第00050466号	23.06	子母车位	抵押权
244	B439	粤(2018)广州市不动产权第00050465号	26.73	子母车位	抵押权
245	B440	粤(2018)广州市不动产权第00050464号	26.73	子母车位	抵押权
246	B441	粤(2018)广州市不动产权第00050446号	23.54	子母车位	抵押权
247	B442	粤(2018)广州市不动产权第00050445号	11.34	车位	抵押权
248	B443	粤(2018)广州市不动产权第00050444号	12.59	车位	抵押权
249	B444	粤(2018)广州市不动产权第00050443号	12.48	车位	抵押权
250	B445	粤(2018)广州市不动产权第00050442号	10.81	车位	抵押权
251	B446	粤(2018)广州市不动产权第00050441号	11.34	车位	抵押权
252	B447	粤(2018)广州市不动产权第00050440号	11.77	车位	抵押权
253	B448	粤(2018)广州市不动产权第00050439号	11.77	车位	抵押权
254	B449	粤(2018)广州市不动产权第00050455号	11.24	车位	抵押权
255	B450	粤(2018)广州市不动产权第00050454号	10.92	车位	抵押权
256	B451	粤(2018)广州市不动产权第00050453号	10.92	车位	抵押权
257	B452	粤(2018)广州市不动产权第00050452号	11.34	车位	抵押权
258	B453	粤(2018)广州市不动产权第00050451号	13.31	车位	抵押权

序号	房间编号	权证编号	建筑面积(m²)	规划用途	他项权利
259	B454	粤(2018)广州市不动产权第00050450号	13.53	车位	抵押权
260	B455	粤(2018)广州市不动产权第00050449号	12.19	车位	抵押权
261	B456	粤(2018)广州市不动产权第00050448号	12.46	车位	抵押权
262	B457	粤(2018)广州市不动产权第00050438号	11.66	车位	抵押权
263	B458	粤(2018)广州市不动产权第00050437号	11.98	车位	抵押权
264	B459	粤(2018)广州市不动产权第00050436号	13.37	车位	抵押权
265	B460	粤(2018)广州市不动产权第00050435号	12.87	车位	抵押权
266	B461	粤(2018)广州市不动产权第00050434号	13.37	车位	抵押权
267	B462	粤(2018)广州市不动产权第00050433号	13.37	车位	抵押权
268	B463	粤(2018)广州市不动产权第00050432号	12.87	车位	抵押权
269	B464	粤(2018)广州市不动产权第00050431号	13.37	车位	抵押权
权属人		广州珠江实业开发股份有限公司			
地址		越秀区东风中路362号			
土地性质		国有土地			
共用地面积		5779.13平方米			
土地取得方式		出让			
土地使用年限		商业40年,自2009年5月13日起计;办公、车位50年,自2009年5月13日起计			

根据现场勘察和委托方提供的信息,评估基准日时被评估房地产除 801、1701、3201 房外,其余房产均已办理抵押权。

评估基准日时,产权持有单位与广州珠江投资发展有限公司、广州市城市更新规划研究院和广州市城市更新协会签订了租赁合同,详细情况见下表:

序号	出租方	承租方	标的物业	承租期	月租金(元/月) (不含税)	备注
1	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	1-7F 商业	2020年1月1日-2020年12月31日	473,333.33	不包含 102 商业大堂、4F 自用房、5F 会议层
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	1-7F 商业	2021年1月1日-2023年12月31日	487,619.05	不包含 102 商业大堂、4F 自用房、5F 会议层
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	1-7F 商业	2024年1月1日-2026年12月31日	501,904.76	不包含 102 商业大堂、4F 自用房、5F 会议层
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	1-7F 商业	2027年1月1日-2029年12月31日	517,142.86	不包含 102 商业大堂、4F 自用房、5F 会议层
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	9-28F 写字楼	2020年1月1日-2020年12月31日	1,739,047.62	13-18F 已出租、不含避难层 8F、17F
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	9-28F 写字楼	2021年1月1日-2023年12月31日	1,791,428.57	13-18F 已出租、不含避难层 8F、17F
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	9-28F 写字楼	2024年1月1日-2026年12月31日	1,844,761.90	13-18F 已出租、不含避难层 8F、17F
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	9-28F 写字楼	2027年1月1日-2029年12月31日	1,900,000.00	13-18F 已出租、不含避难层 8F、17F
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	地下 1-4F 车位	2020年1月1日-2020年12月31日	96,190.48	
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	地下 1-4F 车位	2021年1月1日-2023年12月31日	99,047.62	
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	地下 1-4F 车位	2024年1月1日-2026年12月31日	101,904.76	
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	地下 1-4F 车位	2027年1月1日-2029年12月31日	104,761.90	
2	广州珠江实业开发股份有限公司	广州市城市更新规划研究院	14 层 (1438.95 平方米)	2020 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	158,969.69	
3	广州珠江实业开发股份有限公司	广州市城市更新规划研究院	13 层 (797.45 平方米)	2020 年 1 月 1 日-2020 年 11 月 30 日	98,732.38	

	广州珠江实业开发股份有限公司	广州市城市更新规划研究院	13层(797.45平方米)	2020年12月1日-2023年11月30日	101,694.29	
4	广州珠江实业开发股份有限公司	广州市城市更新协会	13层(641.50平方米)	2020年1月1日-2020年11月30日	79,423.81	
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州市城市更新协会	13层(641.50平方米)	2020年12月1日-2023年11月30日	81,806.67	

3. 经济属性

委托人于 2017 年自己建设作为商业写字楼使用，按不同楼层分商业、办公和车位用途分别进行装修。

4. 区位状况

房地产坐落：东至仓边路，西至界址，南至广州金房安企业发展有限公司，北至东风中路。

附位置图如下：



道路通达度：临近东风中路、仓边路，道路通达度较好；

交通便捷度：附近设有东风中路公交站，有 74 路、85 路、204 路等多路公交车途经，距离地铁二号线纪念堂站约 800 米，交通便利度较好；

公共配套设施：银行、医院、邮局、公园、学校等公共设施完善；

外部配套设施：水、电、气、道路、电讯等基础配套设施完善；

规划发展：评估对象位于东风路商业圈辐射范围内，规划前景较好；

周边环境：房地产所在区域是目前广州市政治中心，周边有广东省政府，广东省财政厅、越秀区政府、广东省中小企业局、广州市规划和自然资源局等。

5. 实物状况

根据评估人员现场查勘，建筑物的实物状况如下：

建成时间：建成于 2017 年。

所处楼宇：建筑物整体地下共 4 层，地上共 32 层。

所在楼层：位于第负 4 层—32 层。

朝向：南向/东向/北向/西向。

结构：钢筋混凝土结构。

楼宇整体空间布局：地下负一至负四层是地下停车场，地上一至七层用作商业用途，九层至十六层、十八层至三十二层用作办公用途，第八层、第十七层为避难层。

设施设备：大厦设有客梯 10 部，货梯 2 部，2 条消防步梯。上下水、电力、中央空调、消防、通讯、网络等设施完备。

装饰装修：外墙正面为玻璃幕墙或干挂大理石，室内地面为水泥砂浆地面和地板砖、部分区域铺设地毯，天花为轻钢龙骨吊顶，门为豪华木门、钢化玻璃门、防火门等，窗为塑钢窗。水电管线暗敷，保养维护情况良好。

外观和新旧程度：委估房地产基础稳固，未见明显沉降，结构完好，未见明显的结构缺陷。评估对象所在楼宇配备专业物业管理公司，整体外墙、内墙、公共楼梯和楼梯间、公用区域维护良好，门窗完整良好，电梯、供电、供水、排水、空调、照明等设施保养良好，使用正常。评估对象整体装饰装修维护良好，外墙面完好，内墙面平整光洁，室内地面地砖完好，天花完好，

门窗完整良好。

四、价值类型

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为委托方提供评估对象的参考意见，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为二〇二〇年四月三十日；
2. 评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、委估资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；
3. 本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具

体如下:

(一) 评估行为依据

广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要(珠实股经会【2020】13 号)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号);
2. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号);
3. 《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);
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 378 号);
5. 《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);
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号);
7. 《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);
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
9. 《广州市国资委关于印发<广州市国资委监管企业资产评估管理办法(试行)>的通知》(穗国资评估〔2017〕5 号);
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 于 2019 年 8 月 26 日通过, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);
11. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号,

于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

12. 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第 50 号)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资【2017】43 号)；
2. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协【2018】35 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——资产评估档案》(中评协【2018】37 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——不动产》(中评协【2017】38 号)；
7. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42 号)；
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47 号)；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48 号)。

(四) 权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证书》、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证；
2. 委托人、产权持有单位提供的资产清查评估明细表；
3. 其他相关权属证明资料。

(五) 取价依据

1. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布)；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》(北京科学技术出版社出版)；
3. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
4. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
5. 企业提供的资产申报明细表及相关资产购建资料；
6. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息；

7. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

(六) 其他参考依据

《房地产估价规范》（住房和城乡建设部第 797 号文，中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

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。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。

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) 资产拥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的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

1. 评估方法的选择

由于评估对象所在地房地产市场交易活跃，同类型的房地产交易实例较多，交易情况和背景清晰，可取得类似房地产的可比案例并加以修正，故采用市场比较法进行评估。

由于评估对象属于以出租经营为主的收益性物业，在评估对象所在地，与评估对象类似的房地产有成熟可行的经营模式，租金经营收益的预测与风险估测均较为可行，故采用收益现值法进行评估。

由于房地产的建造成本、开发成本无法真实地反映估价对象的市场价值，故不采用成本法进行评估。

2. 运用评估方法进行评估

市场比较法：市场比较法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算待估房地产的市场价值。市场比较法计算公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0}$$

其中： V = 待估房地产价值；

V_0 = 比较实例房地产价格；

A = 待估房地产交易情况指数；

A_0 = 比较实例房地产交易情况指数;

B = 待估房地产估价期日房地产价格指数;

B_0 = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数;

C = 待估房地产区域因素条件指数;

C_0 = 比较实例房地产区域因素条件指数;

D = 待估房地产个别因素条件指数;

D_0 = 比较实例房地产个别因素条件指数。

收益法: 收益法是指运用适当的资本化率, 将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点, 将其累加后得出估价对象的公开市场价值。

收益法的计算公式:

$$V = \frac{NOI}{R - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + R} \right)^n \right]$$

其中: V = 待估房地产价值;

NOI = 待估房地产未来第 1 年的净收益;

R = 报酬率;

g = 收益期内年净收入递增率;

n = 待估房地产未来可获收益的年限, 其中: 商业 40 年, 自 2009 年 5 月 13 日起计; 办公、车位 50 年, 自 2009 年 5 月 13 日起计。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

(一) 评估准备阶段

1. 与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日

等业务基本事项;

2. 对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价;
3. 与委托人依法订立资产评估委托合同;
4. 根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

(二) 资产核实和资料验证阶段

1. 对评估对象进行现场调查,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等;根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括:委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料,从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料,以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3. 对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三) 选择评估方法和结果测算阶段

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

2. 根据所采用的评估方法,合理使用评估假设,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成测算结果。

(四) 形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1. 对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。
2. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。
3. 按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。
4. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。
5. 出具并提交正式资产评估报告。

九、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. 持续使用假设—在用续用。假设在评估目的经济行为实现后，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委托人提供，评估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. 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。

7. 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。

8. 假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

(三) 其他假设

依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

(一) 不同评估方法的评估结果

1. 采用市场比较法评估结果

评估对象评估值为人民币壹拾伍亿肆仟肆佰叁拾叁万玖仟陆佰元 (RMB 154,433.96 万元)。

2. 采用收益法评估结果

评估对象评估值为人民币壹拾壹亿零叁佰壹拾万伍仟陆佰元 (RMB110,310.56 万元)。

(二) 不同评估方法结果分析

两种方法计算出的评估结果差异较大，其主要原因是目前国内房地产市价与租金不匹配、租售比严重失衡，采用收益法难以客观反映其真实市场价值。基于以上因素的考虑，采用市场法的评估结果作为评估结论。

(三) 评估结论确定

经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，评估对象于评估基准日市场价值的评估结论如下：

在原地持续使用条件下，待估广州珠江实业开发股份有限公司拟实施资产转让涉及的颐德中心房地产于二〇二〇年四月三十日的市场价值为：

账面值合计为人民币玖亿贰仟伍佰零叁万壹仟柒佰元(RMB92,503.17 万元)；

不含增值税评估值合计为人民币壹拾伍亿肆仟肆佰叁拾叁万玖仟陆佰元(RMB 154,433.96 万元)；

评估增值人民币陆亿壹仟玖佰叁拾万柒仟玖佰元(RMB 61,930.79 万元)，增值率 66.95%。

资产评估结论汇总表

金额单位：人民币万元

评估对象	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
颐德中心大厦	46,407.95	98,889.81	92,503.17	154,433.96	61,930.79	66.95

评估结论的详细情况见本报告附件《资产清查评估明细表》。

十一、 评估结论有关说明

1. 本评估结论评估值不含增值税，亦未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时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，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

3. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(3) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(4) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

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

十二、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用,评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响:

(一) 抵押事项

评估对象所涉及资产中存在以下抵押事项,产权持有单位与交通银行股份有限公司广州中环支行签订了编号“粤交银中 2019 年抵字 003 号”、“粤交银中 2019 年抵字 007 号”抵押合同和“粤交银中 2019 年固贷字 001 号”固定资产贷款合同,贷款金额为陆亿捌仟捌佰万元,期限为自 2019 年 3 月 29 日至 2029 年 3 月 29 日,产权持有单位以颐德中心房产(除 801、1701、3201 房)作为抵押担保,已办理抵押登记。目前该笔贷款正常,尚未到期,贷款利息按期支付。本次评估过程中未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

(二) 租赁事项

评估对象所涉及资产中存在以下租赁事项,产权持有单位与广州珠江投资发展有限公司、广州市城市更新规划研究院和广州市城市更新协会签订了租赁合同详细情况见下表:

序号	出租方	承租方	标的物业	承租期	月租金(元/月) (不含税)	备注
1	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	1-7F 商业	2020 年 1 月 1 日-2020 年 12 月 31 日	473,333.33	不包含 102 商业大堂、4F 自用房、5F 会议层

序号	出租方	承租方	标的物业	承租期	月租金(元/月) (不含税)	备注
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	1-7F 商业	2021 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日	487,619.05	不包含 102 商业大堂、4F 自用房、5F 会议层
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	1-7F 商业	2024 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日	501,904.76	不包含 102 商业大堂、4F 自用房、5F 会议层
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	1-7F 商业	2027 年 1 月 1 日-2029 年 12 月 31 日	517,142.86	不包含 102 商业大堂、4F 自用房、5F 会议层
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	9-28F 写字楼	2020 年 1 月 1 日-2020 年 12 月 31 日	1,739,047.62	13-18F 已出租、不含避难层 8F、17F
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	9-28F 写字楼	2021 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日	1,791,428.57	13-18F 已出租、不含避难层 8F、17F
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	9-28F 写字楼	2024 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日	1,844,761.90	13-18F 已出租、不含避难层 8F、17F
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	9-28F 写字楼	2027 年 1 月 1 日-2029 年 12 月 31 日	1,900,000.00	13-18F 已出租、不含避难层 8F、17F
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	地下 1-4F 车位	2020 年 1 月 1 日-2020 年 12 月 31 日	96,190.48	
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	地下 1-4F 车位	2021 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日	99,047.62	
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	地下 1-4F 车位	2024 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日	101,904.76	
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资发展有限公司	地下 1-4F 车位	2027 年 1 月 1 日-2029 年 12 月 31 日	104,761.90	
2	广州珠江实业开发股份有限公司	广州市城市更新规划研究院	14 层 (1438.95 平方米)	2020 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	158,969.69	
3	广州珠江实业开发股份有限公司	广州市城市更新规划研究院	13 层 (797.45 平方米)	2020 年 1 月 1 日-2020 年 11 月 30 日	98,732.38	
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州市城市更新规划研究院	13 层 (797.45 平方米)	2020 年 12 月 1 日-2023 年 11 月 30 日	101,694.29	
4	广州珠江实业开发股份有限公司	广州市城市更新协会	13 层 (641.50 平方米)	2020 年 1 月 1 日-2020 年 11 月 30 日	79,423.81	
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州市城市更新协会	13 层 (641.50 平方米)	2020 年 12 月 1 日-2023 年 11 月 30 日	81,806.67	

本次评估过程中未考虑上述租赁权益对评估对象价值的影响。

(三) 重大期后事项

2020 年初, 全国爆发“新型冠状病毒肺炎”疫情, 截止评估报告日, “新型冠状病毒肺炎”影响尚未消除。基于评估目的, 本次评估未考虑“新型冠状病毒肺炎”疫情对评估结论的影响。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十三、 评估报告的使用限制

1. 本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任, 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、

法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4. 资产评估报告使用人应正确理解评估结论。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。

5. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6. 在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7. 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8. 本报告是以委托人提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9. 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10. 根据国家现行国有资产监督管理要求，本评估项目属于需要办理核

准或备案的评估项目。因此，本评估报告须经负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

11. 按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

12. 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十四、 评估报告日

本评估报告日为二〇二〇年九月十八日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司



资产评估师:

(签名)

段记超



资产评估师:

(签名)

梁瑞莹



二〇二〇年九月十八日

资产评估报告书附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件复印件 (共叁页)
2. 产权持有单位企业营业执照复印件 (共壹页)
3. 评估对象涉及资产产权证明文件复印件 (另册)
4. 资产评估当事各方承诺函复印件 (共贰页)
5. 评估机构资产评估资格证书复印件 (共壹页)
6. 评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件 (共壹页)
7. 评估机构营业执照复印件 (共壹页)
8. 本评估项目签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
9. 本项目资产评估师身份证复印件 (共贰页)
10. 评估对象涉及的资产部分图片资料 (共贰页)
11. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 (共壹页)
12. 评估对象涉及的资产汇总表或资产清单 (共柒页)

广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要

珠实股经会（2020）13号

2020年第十三次经营班子会（钉钉视频会议）

会议纪要

会议时间	2020年4月1日（星期三）上午09:00时
会议主持人	答恒诚总经理
出席人员	甘耀华副总经理、潘晓军副总经理、李亭副总经理、覃宪姬财务总监
列席人员	办公室：谭智毅副主任 其余见下表。
请假人员	黄静书记、雷海虹总经理助理、办公室：谢菁主任
记录、整理	办公室陈晓茵

序号	会议议题/专题事项	汇报单位及人员	列席单位及人员
3	审议关于颐德中心资产价值评估立项及评估中介机构询价事宜的请示	计划财务部 黄晓岑	董事会办公室：扈佳佳 成本工程部：郑文乐、申冬梅 开发拓展部：白宇清 法律事务部：田璧 营销策划部：范志坚 内部审计部：金沅武 纪检监察室：卢梅英 珠江投资公司：陈志宇 计划财务部：薛慕寒
4	审议关于为以后可能处置亿华公司股权的经济行为提供价值参考及核查债权抵押物价值评估立项及评估中介机构询价事宜		
5	审议关于为以后可能处置安徽中侨公司股权的经济行为提供价值参考评估立项及评估中介机构询价事宜		
6	审议关于为以后可能处置穗芳鸿华公司股权的经济行为提供价值参考及核查债权抵押物价值评估立项及评估中介机构询价事宜		

三、审议关于颐德中心资产价值评估立项及评估中介机构询价事宜，汇报人：黄晓岑

（一）汇报要点

计划财务部提报：公司出于经营需要，计划对颐德中心进行挂牌交易，根据相关规定，需要对颐德中心的资产价值进行评估，现申请资产评估立项。其中：

1. 基本情况

颐德中心位于广州市越秀区东风中路 362 号，总建筑面积 58,355.58 m²，截至 2020 年 2 月 29 日，未经审计的账面原值 98,889.81 万元，账面净值 92,915.22 万元。

2. 评估目的：资产转让。

3. 拟定评估基准日：2020 年 3 月 31 日。

4. 评估机构甄选

评估中介机构需要具备证券资质及房地产估价资质，建议

从《2018 年度资产评估中介机构备选名单》中，选择同时具备以上资质的中介机构进行询价。同时具备上述资质的评估中介机构有以下四家：

编号	中介机构名称
1	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
2	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司
3	中联国际评估咨询有限公司
4	深圳市国策资产评估有限公司

由于深圳市国策资产评估有限公司在金海公司评估项目中经多次沟通未能在规定时间内出具评估报告，考虑到本评估事项的顺利推进，不对深圳市国策资产评估有限公司进行询价，拟对上述编号为 1、2、3 的三家中介机构进行询价。

具体见附件 3。

（二）会议要求

经会议研究，为保证评估报告有效期，请计划财务部跟进，在选定评估中介机构、签订合同时再确定评估基准日，其余按请示内容推进。

发：经营班子成员；总经理助理；办公室；相关议题发相关单位。

抄 送：郑洪伟董事长

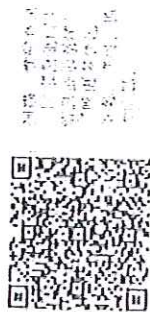
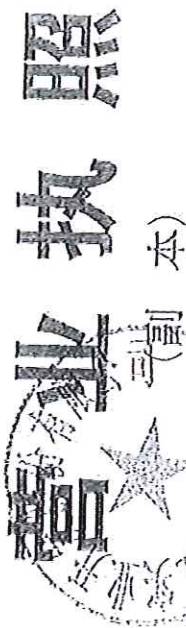
广州珠江实业开发股份有限公司办公室

2020 年 4 月 7 日印发

编号: S0112018007339G(1 1)

统一社会信用代码

9144010119048157XD



名称 广州珠江实业开发股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人 张研

经营范围 房地产业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。网址: <http://ctx.gz.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 捌亿伍仟叁佰肆拾肆万玖仟贰拾叁元(人民币)

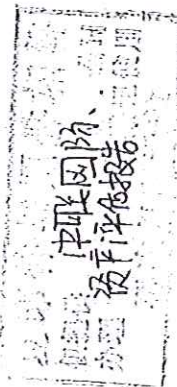
成立日期 1992年12月23日

营业期限 1992年12月23日至长期

住所 广州市越秀区东风中路362号骏德中心30楼

登记机关

2020年08月13日



产权证明细表

被评估单位：广州珠江实业开发股份有限公司

序号	建筑物名称	权证编号	证载权属人	证载共有人	用途	建筑面积或体积 m ² 或m ³
1	101	粤（2018）广州市不动产权第00050258号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业（咖啡厅）	684.68
2	102	粤（2018）广州市不动产权第00050259号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业（咖啡厅）	216.83
3	103	粤（2018）广州市不动产权第00050260号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业（咖啡厅）	250.08
4	104	粤（2018）广州市不动产权第00050261号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业（咖啡厅）	25.72
5	201	粤（2018）广州市不动产权第00050255号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	27.13
6	202	粤（2018）广州市不动产权第00050256号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	120.98
7	203	粤（2018）广州市不动产权第00050257号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业（咖啡厅）	274.83
8	301	粤（2018）广州市不动产权第00050254号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	16.19
9	302	粤（2018）广州市不动产权第00050252号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	65.63
10	303	粤（2018）广州市不动产权第00050253号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业（餐饮）	1701.11
11	401	粤（2018）广州市不动产权第00050249号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	20.58
12	402	粤（2018）广州市不动产权第00050250号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	72.59
13	403	粤（2018）广州市不动产权第00050251号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业（餐饮）	1379.56
14	501	粤（2018）广州市不动产权第00050246号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	19.33
15	502	粤（2018）广州市不动产权第00050248号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	68.19
16	503	粤（2018）广州市不动产权第00050247号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业（餐饮）	1762.6
17	601	粤（2018）广州市不动产权第00050243号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	26.87
18	602	粤（2018）广州市不动产权第00050244号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	94.71
19	603	粤（2018）广州市不动产权第00050245号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业（餐饮）	1204.9
20	701	粤（2018）广州市不动产权第00050240号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	20.18
21	702	粤（2018）广州市不动产权第00050241号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业	70.75
22	703	粤（2018）广州市不动产权第00050242号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	商业（茶室）	884.15
23	801	无证	广州珠江实业开发股份有限公司	无	避难层	1455.53
24	901	粤（2018）广州市不动产权第00050239号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1438.95
25	1001	粤（2018）广州市不动产权第00050238号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1438.95

序号	建筑物名称	权证编号	证载权属人	证载共有人	用途	建筑面积或体积 m ² 或m ³
26	1101	粤(2018)广州市不动产权第00050237号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1438.95
27	1201	粤(2018)广州市不动产权第00050236号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1438.95
28	1301	粤(2018)广州市不动产权第00050235号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1438.95
29	1401	粤(2018)广州市不动产权第00050234号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1438.95
30	1501	粤(2018)广州市不动产权第00050233号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1438.95
31	1601	粤(2018)广州市不动产权第00050232号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1438.95
32	1701	无证	广州珠江实业开发股份有限公司	无	避难层	1395.84
33	1801	粤(2018)广州市不动产权第00050231号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1439.74
34	1901	粤(2018)广州市不动产权第00050230号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1439.74
35	2001	粤(2018)广州市不动产权第00050229号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1439.74
36	2101	粤(2018)广州市不动产权第00050228号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1459.62
37	2201	粤(2018)广州市不动产权第00050227号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1426.76
38	2301	粤(2018)广州市不动产权第00050226号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1253.57
39	2401	粤(2018)广州市不动产权第00050225号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1427.32
40	2501	粤(2018)广州市不动产权第00050224号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1287.24
41	2601	粤(2018)广州市不动产权第00050223号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1605.39
42	2701	粤(2018)广州市不动产权第00050222号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1185.02
43	2801	粤(2018)广州市不动产权第00050221号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1354.77
44	2901	粤(2018)广州市不动产权第00050220号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1605.39
45	3001	粤(2018)广州市不动产权第00050219号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1185.02
46	3101	粤(2018)广州市不动产权第00050218号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公	1265.11
47	3201	粤(2018)广州市不动产权第00050217号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	办公(空中观光大堂)	576.32
48	B101	粤(2018)广州市不动产权第00050263号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.34
49	B102	粤(2018)广州市不动产权第00050264号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.87
50	B103	粤(2018)广州市不动产权第00050262号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.34
51	B104	粤(2018)广州市不动产权第00050265号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.46
52	B105	粤(2018)广州市不动产权第00050266号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.46
53	B106	粤(2018)广州市不动产权第00050267号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.29

序号	建筑物名称	权证编号	证载权属人	证载共有人	用途	建筑面积或体积 m ² 或m ³
54	B107	粤(2018)广州市不动产权第00050280号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.92
55	B108	粤(2018)广州市不动产权第00050279号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.92
56	B109	粤(2018)广州市不动产权第00050278号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.29
57	B110	粤(2018)广州市不动产权第00050277号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.72
58	B111	粤(2018)广州市不动产权第00050276号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.45
59	B112	粤(2018)广州市不动产权第00050275号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.26
60	B113	粤(2018)广州市不动产权第00050274号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
61	B114	粤(2018)广州市不动产权第00050273号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.26
62	B115	粤(2018)广州市不动产权第00050272号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.25
63	B116	粤(2018)广州市不动产权第00050271号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
64	B117	粤(2018)广州市不动产权第00050270号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	26.39
65	B118	粤(2018)广州市不动产权第00050269号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	26.39
66	B119	粤(2018)广州市不动产权第00050268号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	26.39
67	B201	粤(2018)广州市不动产权第00050281号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.75
68	B202	粤(2018)广州市不动产权第00050283号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.75
69	B203	粤(2018)广州市不动产权第00050348号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.72
70	B204	粤(2018)广州市不动产权第00050349号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	27.15
71	B205	粤(2018)广州市不动产权第00050347号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.19
72	B206	粤(2018)广州市不动产权第00050282号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.71
73	B207	粤(2018)广州市不动产权第00050346号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.19
74	B208	粤(2018)广州市不动产权第00050345号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	26.34
75	B209	粤(2018)广州市不动产权第00050344号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	26.34
76	B210	粤(2018)广州市不动产权第00050343号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.15
77	B211	粤(2018)广州市不动产权第00050284号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.68
78	B212	粤(2018)广州市不动产权第00050338号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.68
79	B213	粤(2018)广州市不动产权第00050337号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.15
80	B214	粤(2018)广州市不动产权第00050336号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.63
81	B215	粤(2018)广州市不动产权第00050335号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.53

序号	建筑物名称	权证编号	证载权属人	证载共有人	用途	建筑面积或体积 m ² 或m ³
82	B216	粤(2018)广州市不动产权第000503334号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.19
83	B217	粤(2018)广州市不动产权第000503333号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
84	B218	粤(2018)广州市不动产权第000503332号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
85	B219	粤(2018)广州市不动产权第000503331号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
86	B220	粤(2018)广州市不动产权第000503330号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
87	B221	粤(2018)广州市不动产权第00050342号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
88	B222	粤(2018)广州市不动产权第00050341号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
89	B223	粤(2018)广州市不动产权第00050340号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	26.14
90	B224	粤(2018)广州市不动产权第000503339号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
91	B225	粤(2018)广州市不动产权第00050329号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
92	B226	粤(2018)广州市不动产权第00050328号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
93	B227	粤(2018)广州市不动产权第00050327号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
94	B228	粤(2018)广州市不动产权第00050326号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.65
95	B229	粤(2018)广州市不动产权第00050325号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.26
96	B230	粤(2018)广州市不动产权第00050324号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
97	B231	粤(2018)广州市不动产权第00050323号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
98	B232	粤(2018)广州市不动产权第00050322号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
99	B233	粤(2018)广州市不动产权第00050321号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
100	B234	粤(2018)广州市不动产权第00050320号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
101	B235	粤(2018)广州市不动产权第00050319号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
102	B236	粤(2018)广州市不动产权第00050318号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.19
103	B237	粤(2018)广州市不动产权第00050317号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.82
104	B238	粤(2018)广州市不动产权第00050316号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.77
105	B239	粤(2018)广州市不动产权第00050315号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
106	B240	粤(2018)广州市不动产权第00050314号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.81
107	B241	粤(2018)广州市不动产权第00050313号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.19
108	B242	粤(2018)广州市不动产权第00050312号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.21
109	B243	粤(2018)广州市不动产权第00050311号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.21

序号	建筑物名称	权证编号	证载权属人	证载共有人	用途	建筑面积或体积 m ² 或m ³
110	B244	粤(2018)广州市不动产权第00050310号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
111	B245	粤(2018)广州市不动产权第00050309号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
112	B246	粤(2018)广州市不动产权第00050308号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.19
113	B247	粤(2018)广州市不动产权第00050307号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.56
114	B248	粤(2018)广州市不动产权第00050306号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.24
115	B249	粤(2018)广州市不动产权第00050305号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
116	B250	粤(2018)广州市不动产权第00050304号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
117	B251	粤(2018)广州市不动产权第00050303号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
118	B252	粤(2018)广州市不动产权第00050302号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.45
119	B253	粤(2018)广州市不动产权第00050301号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.45
120	B254	粤(2018)广州市不动产权第00050300号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.24
121	B255	粤(2018)广州市不动产权第00050299号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.87
122	B256	粤(2018)广州市不动产权第00050298号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.87
123	B257	粤(2018)广州市不动产权第00050297号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.24
124	B258	粤(2018)广州市不动产权第00050296号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.31
125	B259	粤(2018)广州市不动产权第00050295号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
126	B260	粤(2018)广州市不动产权第00050294号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.31
127	B261	粤(2018)广州市不动产权第00050293号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.75
128	B262	粤(2018)广州市不动产权第00050292号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.94
129	B263	粤(2018)广州市不动产权第00050291号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.83
130	B264	粤(2018)广州市不动产权第00050290号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.24
131	B265	粤(2018)广州市不动产权第00050289号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.94
132	B266	粤(2018)广州市不动产权第00050288号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.83
133	B267	粤(2018)广州市不动产权第00050287号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
134	B268	粤(2018)广州市不动产权第00050286号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
135	B269	粤(2018)广州市不动产权第00050285号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
136	B301	粤(2018)广州市不动产权第00050305号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.75
137	B302	粤(2018)广州市不动产权第00050415号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.75

序号	建筑物名称	权证编号	证载权属人	证载共有人	用途	建筑面积或体积 m ² 或m ³
138	B303	粤(2018)广州市不动产权第00050419号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.88
139	B304	粤(2018)广州市不动产权第00050416号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	27.10
140	B305	粤(2018)广州市不动产权第00050417号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.51
141	B306	粤(2018)广州市不动产权第00050418号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.01
142	B307	粤(2018)广州市不动产权第00050414号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.51
143	B308	粤(2018)广州市不动产权第00050359号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	26.47
144	B309	粤(2018)广州市不动产权第00050358号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	25.28
145	B310	粤(2018)广州市不动产权第00050357号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.29
146	B311	粤(2018)广州市不动产权第00050356号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.92
147	B312	粤(2018)广州市不动产权第00050355号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.87
148	B313	粤(2018)广州市不动产权第00050354号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.18
149	B314	粤(2018)广州市不动产权第00050353号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.55
150	B315	粤(2018)广州市不动产权第00050352号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.55
151	B316	粤(2018)广州市不动产权第00050351号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.55
152	B317	粤(2018)广州市不动产权第00050368号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.73
153	B318	粤(2018)广州市不动产权第00050367号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
154	B319	粤(2018)广州市不动产权第00050366号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
155	B320	粤(2018)广州市不动产权第00050365号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
156	B321	粤(2018)广州市不动产权第00050364号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
157	B322	粤(2018)广州市不动产权第00050363号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
158	B323	粤(2018)广州市不动产权第00050362号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	24.38
159	B324	粤(2018)广州市不动产权第00050361号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
160	B325	粤(2018)广州市不动产权第00050360号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
161	B326	粤(2018)广州市不动产权第00050406号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
162	B327	粤(2018)广州市不动产权第00050405号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
163	B328	粤(2018)广州市不动产权第00050404号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
164	B329	粤(2018)广州市不动产权第00050403号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
165	B330	粤(2018)广州市不动产权第00050402号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.20

序号	建筑物名称	权证编号	证载权属人	证载共有人	用途	建筑面积或体积 m ² 或m ³
166	B331	粤(2018)广州市不动产权第00050401号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.20
167	B332	粤(2018)广州市不动产权第00050400号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.20
168	B333	粤(2018)广州市不动产权第00050399号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.20
169	B334	粤(2018)广州市不动产权第00050391号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.20
170	B335	粤(2018)广州市不动产权第00050413号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.20
171	B336	粤(2018)广州市不动产权第00050412号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.09
172	B337	粤(2018)广州市不动产权第00050411号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.07
173	B338	粤(2018)广州市不动产权第00050410号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.75
174	B339	粤(2018)广州市不动产权第00050409号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.58
175	B340	粤(2018)广州市不动产权第00050408号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.53
176	B341	粤(2018)广州市不动产权第00050390号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.28
177	B342	粤(2018)广州市不动产权第00050389号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
178	B343	粤(2018)广州市不动产权第00050388号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.42
179	B344	粤(2018)广州市不动产权第00050387号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
180	B345	粤(2018)广州市不动产权第00050386号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.31
181	B346	粤(2018)广州市不动产权第00050385号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.24
182	B347	粤(2018)广州市不动产权第00050384号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.24
183	B348	粤(2018)广州市不动产权第00050407号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.92
184	B349	粤(2018)广州市不动产权第00050383号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
185	B350	粤(2018)广州市不动产权第00050398号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
186	B351	粤(2018)广州市不动产权第00050397号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
187	B352	粤(2018)广州市不动产权第00050396号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.82
188	B353	粤(2018)广州市不动产权第00050395号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.82
189	B354	粤(2018)广州市不动产权第00050394号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.34
190	B355	粤(2018)广州市不动产权第00050393号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.92
191	B356	粤(2018)广州市不动产权第00050392号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.76
192	B357	粤(2018)广州市不动产权第00050382号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.29
193	B358	粤(2018)广州市不动产权第00050381号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.20

序号	建筑物名称	权证编号	证载权属人	证载共有人	用途	建筑面积或体积 m ² 或m ³
194	B359	粤(2018)广州市不动产权第00050380号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.20
195	B360	粤(2018)广州市不动产权第00050379号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.20
196	B361	粤(2018)广州市不动产权第00050378号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.65
197	B362	粤(2018)广州市不动产权第00050377号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.71
198	B363	粤(2018)广州市不动产权第00050376号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.93
199	B364	粤(2018)广州市不动产权第00050375号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.19
200	B365	粤(2018)广州市不动产权第00050374号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	26.34
201	B366	粤(2018)广州市不动产权第00050373号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
202	B367	粤(2018)广州市不动产权第00050372号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
203	B368	粤(2018)广州市不动产权第00050371号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
204	B369	粤(2018)广州市不动产权第00050370号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
205	B370	粤(2018)广州市不动产权第00050369号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
206	B401	粤(2018)广州市不动产权第00050420号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.75
207	B402	粤(2018)广州市不动产权第00050482号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.75
208	B403	粤(2018)广州市不动产权第00050483号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.24
209	B404	粤(2018)广州市不动产权第00050421号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.92
210	B405	粤(2018)广州市不动产权第00050481号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.29
211	B406	粤(2018)广州市不动产权第00050480号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
212	B407	粤(2018)广州市不动产权第00050479号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
213	B408	粤(2018)广州市不动产权第00050478号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
214	B409	粤(2018)广州市不动产权第00050477号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.24
215	B410	粤(2018)广州市不动产权第00050430号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.87
216	B411	粤(2018)广州市不动产权第00050429号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.81
217	B412	粤(2018)广州市不动产权第00050428号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.45
218	B413	粤(2018)广州市不动产权第00050427号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.66
219	B414	粤(2018)广州市不动产权第00050426号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.66
220	B415	粤(2018)广州市不动产权第00050425号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.83
221	B416	粤(2018)广州市不动产权第00050424号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37

序号	建筑物名称	权证编号	证载权属人	证载共有人	用途	建筑面积或体积 m ² 或m ³
222	B417	粤(2018)广州市不动产权第00050423号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
223	B418	粤(2018)广州市不动产权第00050422号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
224	B419	粤(2018)广州市不动产权第00050476号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
225	B420	粤(2018)广州市不动产权第00050475号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
226	B421	粤(2018)广州市不动产权第00050474号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
227	B422	粤(2018)广州市不动产权第00050473号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
228	B423	粤(2018)广州市不动产权第00050472号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
229	B424	粤(2018)广州市不动产权第00050471号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
230	B425	粤(2018)广州市不动产权第00050470号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
231	B426	粤(2018)广州市不动产权第00050469号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
232	B427	粤(2018)广州市不动产权第00050463号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
233	B428	粤(2018)广州市不动产权第00050462号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
234	B429	粤(2018)广州市不动产权第00050461号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
235	B430	粤(2018)广州市不动产权第00050460号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
236	B431	粤(2018)广州市不动产权第00050459号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	机械车位	39.60
237	B432	粤(2018)广州市不动产权第00050458号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	机械车位	39.60
238	B433	粤(2018)广州市不动产权第00050457号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.19
239	B434	粤(2018)广州市不动产权第00050456号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.72
240	B435	粤(2018)广州市不动产权第00050447号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.31
241	B436	粤(2018)广州市不动产权第00050468号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	24.73
242	B437	粤(2018)广州市不动产权第00050467号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	25.36
243	B438	粤(2018)广州市不动产权第00050466号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	23.06
244	B439	粤(2018)广州市不动产权第00050465号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	26.73
245	B440	粤(2018)广州市不动产权第00050464号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	26.73
246	B441	粤(2018)广州市不动产权第00050463号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	子母车位	23.54
247	B442	粤(2018)广州市不动产权第00050445号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.34
248	B443	粤(2018)广州市不动产权第00050444号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.59
249	B444	粤(2018)广州市不动产权第00050443号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.48

序号	建筑物名称	权证编号	证载权属人	证载共有	用途	建筑面积或体积 m ² 或m ³
250	B445	粤(2018)广州市不动产权第00050442号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.81
251	B446	粤(2018)广州市不动产权第00050441号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.34
252	B447	粤(2018)广州市不动产权第00050440号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.77
253	B448	粤(2018)广州市不动产权第00050439号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.77
254	B449	粤(2018)广州市不动产权第00050455号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.24
255	B450	粤(2018)广州市不动产权第00050454号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.92
256	B451	粤(2018)广州市不动产权第00050453号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	10.92
257	B452	粤(2018)广州市不动产权第00050452号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.34
258	B453	粤(2018)广州市不动产权第00050451号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.31
259	B454	粤(2018)广州市不动产权第00050450号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.53
260	B455	粤(2018)广州市不动产权第00050449号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.19
261	B456	粤(2018)广州市不动产权第00050448号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.46
262	B457	粤(2018)广州市不动产权第00050438号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.66
263	B458	粤(2018)广州市不动产权第00050437号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	11.98
264	B459	粤(2018)广州市不动产权第00050436号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
265	B460	粤(2018)广州市不动产权第00050435号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
266	B461	粤(2018)广州市不动产权第00050434号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
267	B462	粤(2018)广州市不动产权第00050433号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37
268	B463	粤(2018)广州市不动产权第00050432号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	12.87
269	B464	粤(2018)广州市不动产权第00050431号	广州珠江实业开发股份有限公司	无	车位	13.37

资产评估委托人承诺函

中联国际评估咨询有限公司：

因广州珠江实业开发股份有限公司拟实施资产转让，特委托中联国际评估咨询有限公司对该经济行为所涉及的位于广州市越秀区东风中路362号颐德中心房地产的市场价值进行资产评估。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，并承担相应法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
6. 不干预评估工作。

广州珠江实业开发股份有限公司(公章)

法定代表人或授权代表(签字)

2020年9月17日

资产评估师承诺函

广州珠江实业开发股份有限公司（单位）：

受贵公司的委托，我们对广州珠江实业开发股份有限公司拟实施资产转让涉及广州珠江实业开发股份有限公司拥有的颐德中心房地产，以2020年4月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

段记超



资产评估师签章：

梁瑞莹



二〇二〇年九月十七日

广东省财政厅

特此公告。

粤财评备〔2017〕5号

关于中联国际评估咨询有限公司备案公告

中联国际评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》和《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86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

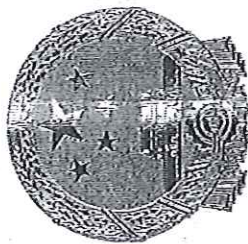
一、资产评估机构名称由广东中联羊城资产评估有限公司变更为中联国际评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440101673493815B。

二、中联国际评估咨询有限公司代表人为胡东全。

三、中联国际评估咨询有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020053，序列号为：00010794，原取得资产评估批准文号为：粤财工〔2008〕88号）已按规定回收。

四、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中联国际评估咨询有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号
变更文号：财办资[2017]44号
证书编号：0200048005
序列号：000148



发证时间：二〇一〇年十二月



营业执照

(副本)

编号 S0412014045582 (1-1)

统一社会信用代码 91440101673493815B

名称	中联国际评估咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	广州市越秀区中山六路232号2001、2002A房(仅限办公用途)
法定代表人	胡东全
注册资本	伍仟万元整
成立日期	2008年05月08日
营业期限	2008年05月08日至长期
经营范围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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



2018年03月06日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：段记超

性别：男

登记编号：44200043



单位名称：中联国际评估咨询有限
公司



初次执业登记日期：2020-07-06

年检信息：2020年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

段记超

本人印鉴：



打印日期：2020-09-01



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁瑞莹

性别：女

登记编号：44060117



单位名称：中联国际评估咨询有限
公司



初次执业登记日期：2006-11-29

年检信息：通过（2020-06-10）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

梁瑞莹
资产评估师
梁瑞莹
44060117

本人印鉴：



打印日期：2020-09-01

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

姓名 段记超

性别 男 民族 汉

出生 1992 年 1 月 8 日

住址 河南省汝南县古塔街道办
事处刘屯居委会马庄6号



公民身份号码 412826199201081334



中华人民共和国 居民身份证

签发机关 汝南县公安局

有效期限 2016.04.20-2026.04.20

姓名 梁瑞莹

性别 女 民族 汉

出生 1978 年 2 月 27 日

住址 广州市越秀区毕公巷6号



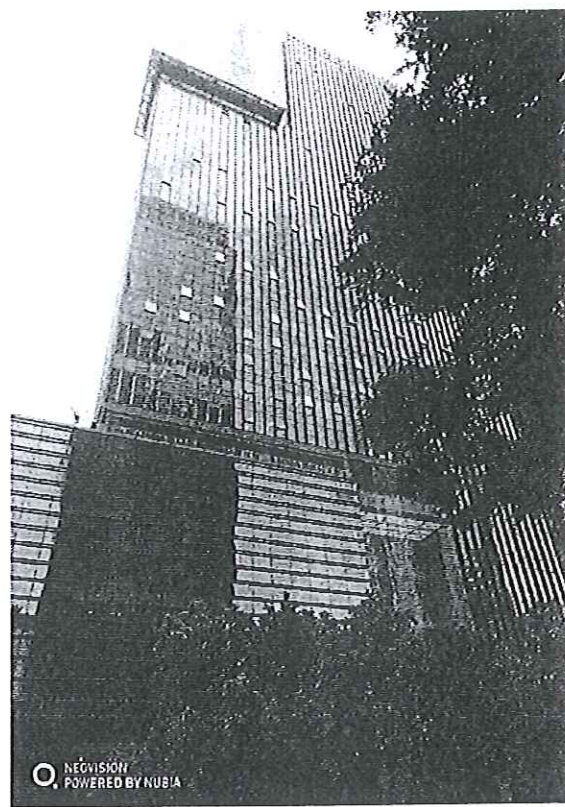
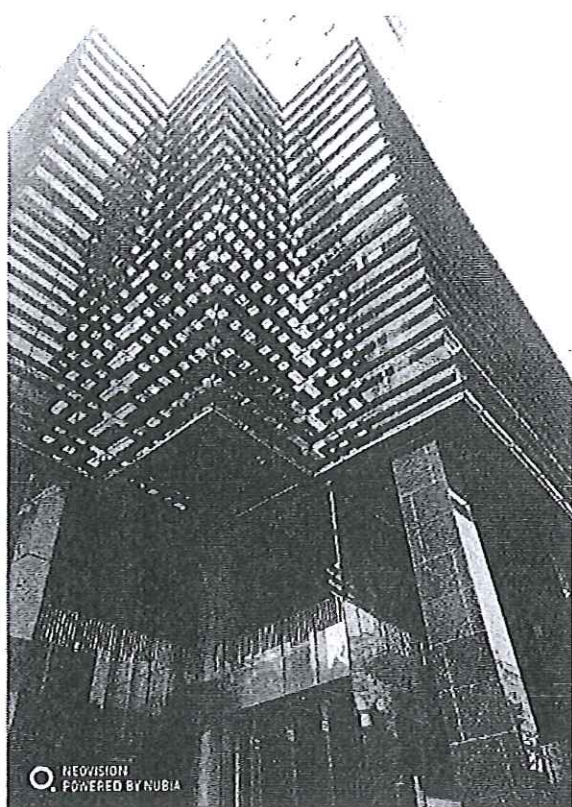
公民身份号码 440104197802274746



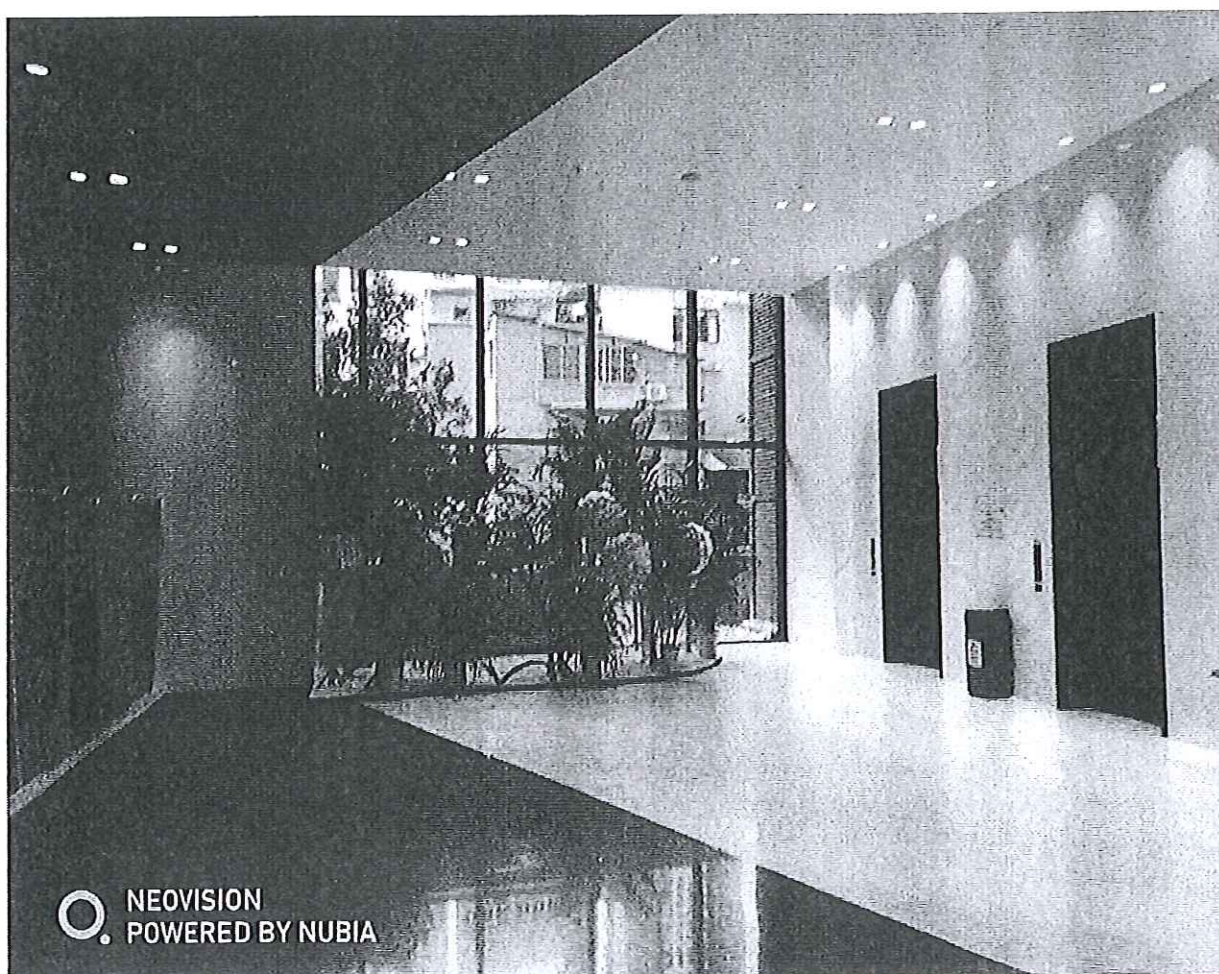
中华人民共和国
居民身份证

签发机关 广州市公安局越秀分局

有效期限 2005.12.26-2025.12.26



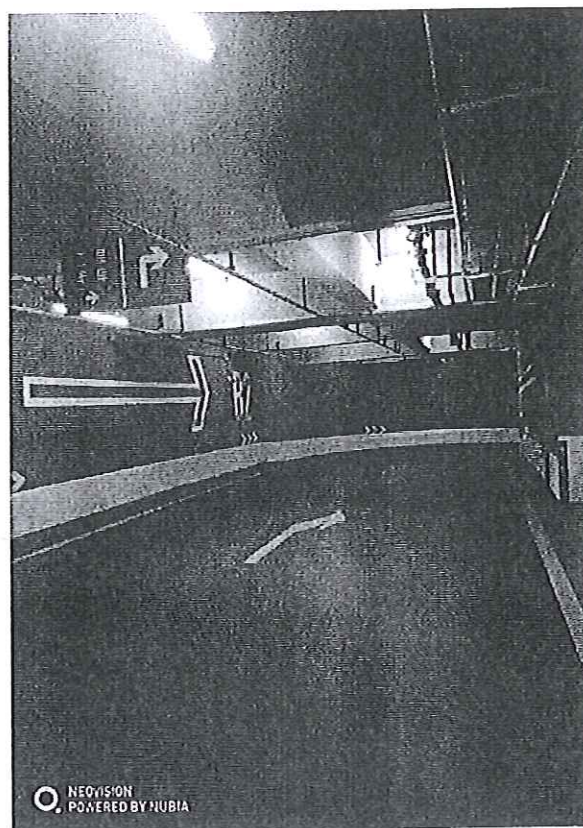
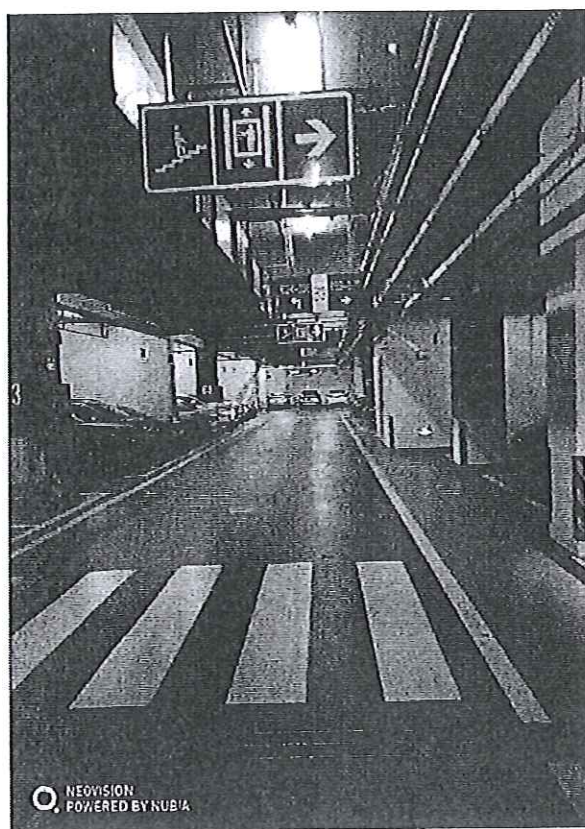
颐德中心外景



大厅



颐德中心内部



地下停车场

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

1. 评估结论与资产账面价值比较变动情况

评估结论与资产账面价值比较，评估增值为人民币陆亿壹仟玖佰叁拾万柒仟玖佰元(RMB 61,930.79 万元)，增值率 66.95%。

2. 评估结论与资产账面价值比较变动的主要原因

房屋建筑物评估值是以市场比较法的评估方法逐项以基准日的价格标准重新评估的资产价值，由于房地产市场价格近年来的大幅升值，与其历史购建成本形成的账面值产生差异，造成评估价值与账面价值比较发生变动。

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表4-6-1

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建成年月	层数	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或m ³	账面价值		净额	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		原值	净值		
1	粤(2018)广州市不动产权第00050258号	101	钢筋混凝土	商业(咖啡厅)	2017/12/31	1	m ²	684.68	988,898,083.41	925,031,748.86	0.00	52,432,100	52,432,100		账面值含在序号1中
2	粤(2018)广州市不动产权第00050259号	102	钢筋混凝土	商业(咖啡厅)	2017/12/31	1	m ²	216.83	0.00	0.00	0.00	17,478,400	17,478,400		账面值含在序号1中
3	粤(2018)广州市不动产权第00050260号	103	钢筋混凝土	商业(咖啡厅)	2017/12/31	1	m ²	250.08	0.00	0.00	0.00	20,158,700	20,158,700		账面值含在序号1中
4	粤(2018)广州市不动产权第00050261号	104	钢筋混凝土	商业(咖啡厅)	2017/12/31	1	m ²	25.72	0.00	0.00	0.00	2,280,600	2,280,600		账面值含在序号1中
5	粤(2018)广州市不动产权第00050255号	201	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	2	m ²	27.13	0.00	0.00	0.00	1,263,600	1,263,600		账面值含在序号1中
6	粤(2018)广州市不动产权第00050256号	202	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	2	m ²	120.98	0.00	0.00	0.00	5,363,600	5,363,600		账面值含在序号1中
7	粤(2018)广州市不动产权第00050257号	203	钢筋混凝土	商业(咖啡厅)	2017/12/31	2	m ²	274.83	0.00	0.00	0.00	12,184,600	12,184,600		账面值含在序号1中
8	粤(2018)广州市不动产权第00050254号	301	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	3	m ²	16.19	0.00	0.00	0.00	672,800	672,800		账面值含在序号1中
9	粤(2018)广州市不动产权第00050252号	302	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	3	m ²	65.63	0.00	0.00	0.00	2,727,500	2,727,500		账面值含在序号1中
10	粤(2018)广州市不动产权第00050253号	303	钢筋混凝土	商业(餐饮)	2017/12/31	4	m ²	1701.11	0.00	0.00	0.00	66,581,400	66,581,400		账面值含在序号1中
11	粤(2018)广州市不动产权第00050249号	401	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	4	m ²	20.58	0.00	0.00	0.00	796,300	796,300		账面值含在序号1中
12	粤(2018)广州市不动产权第00050250号	402	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	4	m ²	72.59	0.00	0.00	0.00	2,808,700	2,808,700		账面值含在序号1中
13	粤(2018)广州市不动产权第00050251号	403	钢筋混凝土	商业(餐饮)	2017/12/31	4	m ²	1379.56	0.00	0.00	0.00	53,379,300	53,379,300		账面值含在序号1中
14	粤(2018)广州市不动产权第00050246号	501	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	5	m ²	19.33	0.00	0.00	0.00	716,800	716,800		账面值含在序号1中
15	粤(2018)广州市不动产权第00050248号	502	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	5	m ²	68.19	0.00	0.00	0.00	2,528,500	2,528,500		账面值含在序号1中
16	粤(2018)广州市不动产权第00050247号	503	钢筋混凝土	商业(餐饮)	2017/12/31	5	m ²	1762.61	0.00	0.00	0.00	65,357,200	65,357,200		账面值含在序号1中
17	粤(2018)广州市不动产权第00050243号	601	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	6	m ²	26.87	0.00	0.00	0.00	931,400	931,400		账面值含在序号1中
18	粤(2018)广州市不动产权第00050244号	602	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	6	m ²	94.71	0.00	0.00	0.00	3,282,800	3,282,800		账面值含在序号1中
19	粤(2018)广州市不动产权第00050245号	603	钢筋混凝土	商业(餐饮)	2017/12/31	6	m ²	1204.9	0.00	0.00	0.00	41,764,200	41,764,200		账面值含在序号1中
20	粤(2018)广州市不动产权第00050240号	701	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	7	m ²	20.18	0.00	0.00	0.00	650,700	650,700		账面值含在序号1中
21	粤(2018)广州市不动产权第00050241号	702	钢筋混凝土	商业	2017/12/31	7	m ²	70.75	0.00	0.00	0.00	2,281,300	2,281,300		账面值含在序号1中
22	粤(2018)广州市不动产权第00050242号	703	钢筋混凝土	商业(茶室)	2017/12/31	7	m ²	884.15	0.00	0.00	0.00	28,508,500	28,508,500		账面值含在序号1中
23	无证	801	钢筋混凝土	避难层	2017/12/31	8	m ²	1455.53	0.00	0.00	0.00	-	-		账面值含在序号1中
24	粤(2018)广州市不动产权第00050239号	901	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	9	m ²	1438.95	0.00	0.00	0.00	45,741,300	45,741,300		账面值含在序号1中
25	粤(2018)广州市不动产权第00050238号	1001	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	10	m ²	1438.95	0.00	0.00	0.00	45,954,300	45,954,300		账面值含在序号1中
26	粤(2018)广州市不动产权第00050237号	1101	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	11	m ²	1438.95	0.00	0.00	0.00	46,220,500	46,220,500		账面值含在序号1中
27	粤(2018)广州市不动产权第00050236号	1201	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	12	m ²	1438.95	0.00	0.00	0.00	46,433,500	46,433,500		账面值含在序号1中
28	粤(2018)广州市不动产权第00050235号	1301	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	13	m ²	1438.95	0.00	0.00	0.00	46,699,700	46,699,700		账面值含在序号1中
29	粤(2018)广州市不动产权第00050234号	1401	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	14	m ²	1438.95	0.00	0.00	0.00	46,911,200	46,911,200		账面值含在序号1中
30	粤(2018)广州市不动产权第00050233号	1501	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	15	m ²	1438.95	0.00	0.00	0.00	47,177,400	47,177,400		账面值含在序号1中
31	粤(2018)广州市不动产权第00050232号	1601	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	16	m ²	1438.95	0.00	0.00	0.00	47,390,400	47,390,400		账面值含在序号1中
32	无证	1701	钢筋混凝土	避难层	2017/12/31	17	m ²	1395.84	0.00	0.00	0.00	-	-		账面值含在序号1中
33	粤(2018)广州市不动产权第00050231号	1801	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	18	m ²	1439.74	0.00	0.00	0.00	47,895,800	47,895,800		账面值含在序号1中
34	粤(2018)广州市不动产权第00050230号	1901	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	19	m ²	1439.74	0.00	0.00	0.00	48,162,200	48,162,200		账面值含在序号1中
35	粤(2018)广州市不动产权第00050229号	2001	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	20	m ²	1439.74	0.00	0.00	0.00	48,373,800	48,373,800		账面值含在序号1中
36	粤(2018)广州市不动产权第00050228号	2101	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	21	m ²	1459.62	0.00	0.00	0.00	49,311,800	49,311,800		账面值含在序号1中
37	粤(2018)广州市不动产权第00050227号	2201	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	22	m ²	1426.76	0.00	0.00	0.00	48,412,800	48,412,800		账面值含在序号1中
38	粤(2018)广州市不动产权第00050226号	2301	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	23	m ²	1253.57	0.00	0.00	0.00	43,601,700	43,601,700		账面值含在序号1中
39	粤(2018)广州市不动产权第00050225号	2401	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	24	m ²	1427.32	0.00	0.00	0.00	48,907,100	48,907,100		账面值含在序号1中
40	粤(2018)广州市不动产权第00050224号	2501	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	25	m ²	1287.24	0.00	0.00	0.00	45,201,400	45,201,400		账面值含在序号1中
41	粤(2018)广州市不动产权第00050223号	2601	钢筋混凝土	办公	2017/12/31	26	m ²	1605.39	0.00	0.00	0.00	54,414,700	54,414,700		账面值含在序号1中

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表4-6-1

金额单位：人民币元

被评估单位：广州珠江英业开发股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建成年月	层数	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或m ³	账面价值		净额	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		原值	净值		
42	粤(2018)广州市不动产权第0050222号	2701	钢混	办公	2017/12/31	27	m ²	1185.02	0.00	0.00	0.00	42,443,900	42,443,900		账面值含在序号1中
43	粤(2018)广州市不动产权第0050221号	2801	钢混	办公	2017/12/31	28	m ²	1354.77	0.00	0.00	0.00	47,773,300	47,773,300		账面值含在序号1中
44	粤(2018)广州市不动产权第0050220号	2901	钢混	办公	2017/12/31	29	m ²	1605.39	0.00	0.00	0.00	55,246,300	55,246,300		账面值含在序号1中
45	粤(2018)广州市不动产权第0050219号	3001	钢混	办公	2017/12/31	30	m ²	1185.02	0.00	0.00	0.00	43,670,400	43,670,400		账面值含在序号1中
46	粤(2018)广州市不动产权第0050218号	3101	钢混	办公	2017/12/31	31	m ²	1265.11	0.00	0.00	0.00	45,078,400	45,078,400		账面值含在序号1中
47	粤(2018)广州市不动产权第0050217号	3201	钢混	办公(空中观光大堂)	2017/12/31	32	m ²	576.32	0.00	0.00	0.00	21,323,800	21,323,800		账面值含在序号1中
48	粤(2018)广州市不动产权第0050263号	B101	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	11.34	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
49	粤(2018)广州市不动产权第0050264号	B102	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	10.87	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
50	粤(2018)广州市不动产权第0050265号	B103	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	11.34	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
51	粤(2018)广州市不动产权第0050265号	B104	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	12.46	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
52	粤(2018)广州市不动产权第0050266号	B105	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	12.46	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
53	粤(2018)广州市不动产权第0050267号	B106	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	11.29	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
54	粤(2018)广州市不动产权第0050280号	B107	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	10.92	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
55	粤(2018)广州市不动产权第0050279号	B108	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	10.92	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
56	粤(2018)广州市不动产权第0050278号	B109	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	11.29	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
57	粤(2018)广州市不动产权第0050277号	B110	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	12.72	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
58	粤(2018)广州市不动产权第0050276号	B111	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	12.45	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
59	粤(2018)广州市不动产权第0050275号	B112	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	13.26	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
60	粤(2018)广州市不动产权第0050274号	B113	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	12.87	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
61	粤(2018)广州市不动产权第0050273号	B114	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	13.26	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
62	粤(2018)广州市不动产权第0050272号	B115	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	13.25	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
63	粤(2018)广州市不动产权第0050271号	B116	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	422,400	422,400		账面值含在序号1中
64	粤(2018)广州市不动产权第0050270号	B117	钢混	子母车位	2017/12/31	-1	m ²	26.39	0.00	0.00	0.00	760,300	760,300		账面值含在序号1中,可分割为2个单位
65	粤(2018)广州市不动产权第0050269号	B118	钢混	子母车位	2017/12/31	-1	m ²	26.39	0.00	0.00	0.00	760,300	760,300		账面值含在序号1中,可分割为2个单位
66	粤(2018)广州市不动产权第0050268号	B119	钢混	车位	2017/12/31	-1	m ²	13.75	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
67	粤(2018)广州市不动产权第0050281号	B201	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.75	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
68	粤(2018)广州市不动产权第0050283号	B202	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.72	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
69	粤(2018)广州市不动产权第0050248号	B203	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.75	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中,可分割为2个单位
70	粤(2018)广州市不动产权第0050249号	B204	钢混	子母车位	2017/12/31	-2	m ²	27.15	0.00	0.00	0.00	745,100	745,100		账面值含在序号1中,可分割为2个单位
71	粤(2018)广州市不动产权第0050347号	B205	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.19	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
72	粤(2018)广州市不动产权第0050282号	B206	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.71	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
73	粤(2018)广州市不动产权第0050346号	B207	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.19	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
74	粤(2018)广州市不动产权第0050345号	B208	钢混	子母车位	2017/12/31	-2	m ²	26.34	0.00	0.00	0.00	745,100	745,100		账面值含在序号1中,可分割为2个单位
75	粤(2018)广州市不动产权第0050344号	B209	钢混	子母车位	2017/12/31	-2	m ²	26.34	0.00	0.00	0.00	745,100	745,100		账面值含在序号1中,可分割为2个单位
76	粤(2018)广州市不动产权第0050343号	B210	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	11.15	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
77	粤(2018)广州市不动产权第0050284号	B211	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	10.68	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
78	粤(2018)广州市不动产权第0050338号	B212	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	10.68	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
79	粤(2018)广州市不动产权第0050337号	B213	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	11.15	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
80	粤(2018)广州市不动产权第0050336号	B214	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.63	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
81	粤(2018)广州市不动产权第0050335号	B215	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.53	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
82	粤(2018)广州市不动产权第0050334号	B216	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.19	0.00	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表4-6-1

金额单位：人民币元

被评估单位：广州珠江实业开发股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建成年月	层数	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净额	原值	净值		
83	粤(2018)广州市不动产权第0050333号	B217	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
84	粤(2018)广州市不动产权第0050332号	B218	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.87	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
85	粤(2018)广州市不动产权第0050331号	B219	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
86	粤(2018)广州市不动产权第0050330号	B220	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
87	粤(2018)广州市不动产权第0050342号	B221	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.87	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
88	粤(2018)广州市不动产权第0050341号	B222	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
89	粤(2018)广州市不动产权第0050340号	B223	钢混 子母车位	子母车位	2017/12/31	-2	m ²	26.14	0.00	0.00	745,100	745,100		账面值含在序号1中,可分割为2个车位
90	粤(2018)广州市不动产权第0050339号	B224	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
91	粤(2018)广州市不动产权第0050329号	B225	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.87	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
92	粤(2018)广州市不动产权第0050328号	B226	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
93	粤(2018)广州市不动产权第0050327号	B227	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
94	粤(2018)广州市不动产权第0050326号	B228	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.65	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
95	粤(2018)广州市不动产权第0050325号	B229	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.26	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
96	粤(2018)广州市不动产权第0050324号	B230	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
97	粤(2018)广州市不动产权第0050323号	B231	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.87	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
98	粤(2018)广州市不动产权第0050322号	B232	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
99	粤(2018)广州市不动产权第0050321号	B233	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
100	粤(2018)广州市不动产权第0050320号	B234	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.87	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
101	粤(2018)广州市不动产权第0050319号	B235	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
102	粤(2018)广州市不动产权第0050318号	B236	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.19	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
103	粤(2018)广州市不动产权第0050317号	B237	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.82	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
104	粤(2018)广州市不动产权第0050316号	B238	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.77	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
105	粤(2018)广州市不动产权第0050315号	B239	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
106	粤(2018)广州市不动产权第0050314号	B240	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.81	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
107	粤(2018)广州市不动产权第0050313号	B241	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.19	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
108	粤(2018)广州市不动产权第0050312号	B242	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.21	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
109	粤(2018)广州市不动产权第0050311号	B243	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.21	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
110	粤(2018)广州市不动产权第0050310号	B244	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
111	粤(2018)广州市不动产权第0050309号	B245	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
112	粤(2018)广州市不动产权第0050308号	B246	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.19	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
113	粤(2018)广州市不动产权第0050307号	B247	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.56	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
114	粤(2018)广州市不动产权第0050306号	B248	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	11.24	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
115	粤(2018)广州市不动产权第0050305号	B249	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
116	粤(2018)广州市不动产权第0050304号	B250	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.87	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
117	粤(2018)广州市不动产权第0050303号	B251	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
118	粤(2018)广州市不动产权第0050302号	B252	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	11.45	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
119	粤(2018)广州市不动产权第0050301号	B253	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	11.45	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
120	粤(2018)广州市不动产权第0050300号	B254	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	11.24	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
121	粤(2018)广州市不动产权第0050299号	B255	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	10.87	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
122	粤(2018)广州市不动产权第0050298号	B256	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	10.87	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中
123	粤(2018)广州市不动产权第0050297号	B257	钢混 车位	车位	2017/12/31	-2	m ²	11.24	0.00	0.00	414,000	414,000		账面值含在序号1中

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表4-6-1

金额单位：人民币元

被评估单位：广州珠江实业开发股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建成年月	层数	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净额	原值	成新率%	净值	
124	粤(2018)广州市不动产权第0050296号	B258	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.31	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
125	粤(2018)广州市不动产权第0050295号	B259	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.87	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
126	粤(2018)广州市不动产权第0050294号	B260	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.31	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
127	粤(2018)广州市不动产权第0050293号	B261	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.75	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
128	粤(2018)广州市不动产权第0050292号	B262	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	11.94	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
129	粤(2018)广州市不动产权第0050291号	B263	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	11.83	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
130	粤(2018)广州市不动产权第0050290号	B264	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.24	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
131	粤(2018)广州市不动产权第0050289号	B265	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	11.94	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
132	粤(2018)广州市不动产权第0050288号	B266	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	11.83	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
133	粤(2018)广州市不动产权第0050287号	B267	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
134	粤(2018)广州市不动产权第0050286号	B268	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	12.87	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
135	粤(2018)广州市不动产权第0050285号	B269	钢混	车位	2017/12/31	-2	m ²	13.37	0.00	0.00	414,000		414,000	账面值含在序号1中
136	粤(2018)广州市不动产权第00503050号	B301	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.75	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
137	粤(2018)广州市不动产权第0050415号	B302	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.75	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
138	粤(2018)广州市不动产权第0050419号	B303	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.88	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
139	粤(2018)广州市不动产权第0050416号	B304	钢混	子母车位	2017/12/31	-3	m ²	27.10	0.00	0.00	729,900		729,900	账面值含在序号1中,可分割为2个单位
140	粤(2018)广州市不动产权第0050417号	B305	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.51	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
141	粤(2018)广州市不动产权第0050418号	B306	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.01	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
142	粤(2018)广州市不动产权第0050414号	B307	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.51	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
143	粤(2018)广州市不动产权第0050359号	B308	钢混	子母车位	2017/12/31	-3	m ²	26.47	0.00	0.00	729,900		729,900	账面值含在序号1中,可分割为2个单位
144	粤(2018)广州市不动产权第0050358号	B309	钢混	子母车位	2017/12/31	-3	m ²	25.28	0.00	0.00	729,900		729,900	账面值含在序号1中,可分割为2个单位
145	粤(2018)广州市不动产权第0050357号	B310	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	11.29	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
146	粤(2018)广州市不动产权第0050356号	B311	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	10.92	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
147	粤(2018)广州市不动产权第0050355号	B312	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	10.87	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
148	粤(2018)广州市不动产权第0050354号	B313	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	11.18	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
149	粤(2018)广州市不动产权第0050353号	B314	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.55	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
150	粤(2018)广州市不动产权第0050352号	B315	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.55	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
151	粤(2018)广州市不动产权第0050351号	B316	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.55	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
152	粤(2018)广州市不动产权第0050368号	B317	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.73	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
153	粤(2018)广州市不动产权第0050367号	B318	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.87	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
154	粤(2018)广州市不动产权第0050366号	B319	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
155	粤(2018)广州市不动产权第0050365号	B320	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
156	粤(2018)广州市不动产权第0050364号	B321	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.87	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
157	粤(2018)广州市不动产权第0050363号	B322	钢混	子母车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
158	粤(2018)广州市不动产权第0050362号	B323	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	24.38	0.00	0.00	729,900		729,900	账面值含在序号1中,可分割为2个单位
159	粤(2018)广州市不动产权第0050361号	B324	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
160	粤(2018)广州市不动产权第0050360号	B325	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.87	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
161	粤(2018)广州市不动产权第0050406号	B326	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
162	粤(2018)广州市不动产权第0050405号	B327	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
163	粤(2018)广州市不动产权第0050404号	B328	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.87	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中
164	粤(2018)广州市不动产权第0050403号	B329	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	405,500		405,500	账面值含在序号1中

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表4-6-1

金额单位：人民币元

被评估单位：广州珠江实业开发股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建成年月	层数	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或m ³		账面价值		净现	评估价值		增值率%	备注
										原值	净值		原值	净值		
165	粤 (2018) 广州市不动产权第00050402号	B330	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.20	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
166	粤 (2018) 广州市不动产权第00050401号	B331	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.20	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
167	粤 (2018) 广州市不动产权第00050400号	B332	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.20	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
168	粤 (2018) 广州市不动产权第00050399号	B333	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.20	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
169	粤 (2018) 广州市不动产权第00050391号	B334	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.20	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
170	粤 (2018) 广州市不动产权第00050413号	B335	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.20	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
171	粤 (2018) 广州市不动产权第00050412号	B336	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.09	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
172	粤 (2018) 广州市不动产权第00050411号	B337	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.07	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
173	粤 (2018) 广州市不动产权第00050410号	B338	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.75	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
174	粤 (2018) 广州市不动产权第00050409号	B339	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.58	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
175	粤 (2018) 广州市不动产权第00050408号	B340	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.53	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
176	粤 (2018) 广州市不动产权第00050390号	B341	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.28	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
177	粤 (2018) 广州市不动产权第00050389号	B342	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
178	粤 (2018) 广州市不动产权第00050388号	B343	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.42	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
179	粤 (2018) 广州市不动产权第00050387号	B344	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
180	粤 (2018) 广州市不动产权第00050386号	B345	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.31	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
181	粤 (2018) 广州市不动产权第00050385号	B346	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.24	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
182	粤 (2018) 广州市不动产权第00050384号	B347	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	11.24	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
183	粤 (2018) 广州市不动产权第00050407号	B348	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	10.92	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
184	粤 (2018) 广州市不动产权第00050383号	B349	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
185	粤 (2018) 广州市不动产权第00050398号	B350	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.87	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
186	粤 (2018) 广州市不动产权第00050397号	B351	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
187	粤 (2018) 广州市不动产权第00050396号	B352	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	11.82	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
188	粤 (2018) 广州市不动产权第00050395号	B353	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	11.82	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
189	粤 (2018) 广州市不动产权第00050394号	B354	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	11.34	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
190	粤 (2018) 广州市不动产权第00050393号	B355	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	10.92	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
191	粤 (2018) 广州市不动产权第00050392号	B356	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	10.76	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
192	粤 (2018) 广州市不动产权第00050382号	B357	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	11.29	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
193	粤 (2018) 广州市不动产权第00050381号	B358	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.20	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
194	粤 (2018) 广州市不动产权第00050380号	B359	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.20	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
195	粤 (2018) 广州市不动产权第00050379号	B360	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.20	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
196	粤 (2018) 广州市不动产权第00050378号	B361	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.65	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
197	粤 (2018) 广州市不动产权第00050377号	B362	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	11.71	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
198	粤 (2018) 广州市不动产权第00050376号	B363	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	11.93	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
199	粤 (2018) 广州市不动产权第00050375号	B364	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.19	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
200	粤 (2018) 广州市不动产权第00050374号	B365	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	26.34	0.00	0.00	0.00	729.900	729.900	729.900	100.00%	账面值含在序号1中, 可分割为2个车位
201	粤 (2018) 广州市不动产权第00050373号	B366	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.87	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
202	粤 (2018) 广州市不动产权第00050372号	B367	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
203	粤 (2018) 广州市不动产权第00050371号	B368	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
204	粤 (2018) 广州市不动产权第00050370号	B369	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	12.87	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中
205	粤 (2018) 广州市不动产权第00050369号	B370	钢混	车位	2017/12/31	-3	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	405.500	405.500	405.500	100.00%	账面值含在序号1中

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表4-6-1

金额单位：人民币元

被评估单位：广州珠江实业开发股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建成年月	层数	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或m ³	账面价值		净额	评估价值		增值率%	备注
									原值			原值	成新率%		
206	粤 (2018) 广州市不动产权第00050420号	B401	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.75	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
207	粤 (2018) 广州市不动产权第00050482号	B402	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.75	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
208	粤 (2018) 广州市不动产权第00050483号	B403	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.24	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
209	粤 (2018) 广州市不动产权第00050421号	B404	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	10.92	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
210	粤 (2018) 广州市不动产权第00050481号	B405	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.29	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
211	粤 (2018) 广州市不动产权第00050480号	B406	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
212	粤 (2018) 广州市不动产权第00050479号	B407	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.87	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
213	粤 (2018) 广州市不动产权第00050478号	B408	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
214	粤 (2018) 广州市不动产权第00050477号	B409	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.24	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
215	粤 (2018) 广州市不动产权第00050430号	B410	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	10.87	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
216	粤 (2018) 广州市不动产权第00050429号	B411	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	10.81	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
217	粤 (2018) 广州市不动产权第00050428号	B412	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.45	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
218	粤 (2018) 广州市不动产权第00050427号	B413	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.66	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
219	粤 (2018) 广州市不动产权第00050426号	B414	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.66	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
220	粤 (2018) 广州市不动产权第00050425号	B415	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.83	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
221	粤 (2018) 广州市不动产权第00050424号	B416	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
222	粤 (2018) 广州市不动产权第00050423号	B417	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.87	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
223	粤 (2018) 广州市不动产权第00050422号	B418	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
224	粤 (2018) 广州市不动产权第00050476号	B419	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
225	粤 (2018) 广州市不动产权第00050475号	B420	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.87	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
226	粤 (2018) 广州市不动产权第00050474号	B421	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
227	粤 (2018) 广州市不动产权第00050473号	B422	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
228	粤 (2018) 广州市不动产权第00050472号	B423	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.87	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
229	粤 (2018) 广州市不动产权第00050471号	B424	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
230	粤 (2018) 广州市不动产权第00050470号	B425	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.87	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
231	粤 (2018) 广州市不动产权第00050469号	B426	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
232	粤 (2018) 广州市不动产权第00050468号	B427	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
233	粤 (2018) 广州市不动产权第00050467号	B428	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.87	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
234	粤 (2018) 广州市不动产权第00050466号	B429	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
235	粤 (2018) 广州市不动产权第00050465号	B430	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	39.60	0.00	0.00	0.00	1,191,200			账面值含在序号1中, 可分割为3个车位
236	粤 (2018) 广州市不动产权第00050459号	B431	钢筋混凝土	机械车位	2017/12/31	4	m ²	39.60	0.00	0.00	0.00	1,191,200			账面值含在序号1中, 可分割为3个车位
237	粤 (2018) 广州市不动产权第00050458号	B432	钢筋混凝土	机械车位	2017/12/31	4	m ²	12.19	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
238	粤 (2018) 广州市不动产权第00050457号	B433	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.72	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
239	粤 (2018) 广州市不动产权第00050456号	B434	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.31	0.00	0.00	0.00	397,100			账面值含在序号1中
240	粤 (2018) 广州市不动产权第00050447号	B435	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	24.73	0.00	0.00	0.00	714,700			账面值含在序号1中, 可分割为2个车位
241	粤 (2018) 广州市不动产权第00050446号	B436	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	23.36	0.00	0.00	0.00	714,700			账面值含在序号1中, 可分割为2个车位
242	粤 (2018) 广州市不动产权第00050467号	B437	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	23.06	0.00	0.00	0.00	714,700			账面值含在序号1中, 可分割为2个车位
243	粤 (2018) 广州市不动产权第00050466号	B438	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	26.73	0.00	0.00	0.00	714,700			账面值含在序号1中, 可分割为2个车位
244	粤 (2018) 广州市不动产权第00050465号	B439	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	26.73	0.00	0.00	0.00	714,700			账面值含在序号1中, 可分割为2个车位
245	粤 (2018) 广州市不动产权第00050464号	B440	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	26.73	0.00	0.00	0.00	714,700			账面值含在序号1中, 可分割为2个车位
246	粤 (2018) 广州市不动产权第00050463号	B441	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	23.54	0.00	0.00	0.00	714,700			账面值含在序号1中, 可分割为2个车位

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表4-6-1

金额单位：人民币元

被评估单位：广州珠江实业开发股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建成年月	层数	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净额	原值	净值		
247	粤(2018)广州市不动产权第00050445号	B442	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.34	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
248	粤(2018)广州市不动产权第00050444号	B443	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.59	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
249	粤(2018)广州市不动产权第00050443号	B444	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.48	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
250	粤(2018)广州市不动产权第00050442号	B445	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	10.81	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
251	粤(2018)广州市不动产权第00050441号	B446	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.34	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
252	粤(2018)广州市不动产权第00050440号	B447	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.77	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
253	粤(2018)广州市不动产权第00050439号	B448	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.77	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
254	粤(2018)广州市不动产权第00050455号	B449	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.24	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
255	粤(2018)广州市不动产权第00050454号	B450	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	10.92	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
256	粤(2018)广州市不动产权第00050453号	B451	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	10.92	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
257	粤(2018)广州市不动产权第00050452号	B452	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.34	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
258	粤(2018)广州市不动产权第00050451号	B453	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.31	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
259	粤(2018)广州市不动产权第00050450号	B454	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.53	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
260	粤(2018)广州市不动产权第00050449号	B455	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.19	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
261	粤(2018)广州市不动产权第00050448号	B456	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.46	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
262	粤(2018)广州市不动产权第00050438号	B457	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.66	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
263	粤(2018)广州市不动产权第00050437号	B458	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	11.98	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
264	粤(2018)广州市不动产权第00050436号	B459	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
265	粤(2018)广州市不动产权第00050435号	B460	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.87	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
266	粤(2018)广州市不动产权第00050434号	B461	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
267	粤(2018)广州市不动产权第00050433号	B462	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
268	粤(2018)广州市不动产权第00050432号	B463	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	12.87	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
269	粤(2018)广州市不动产权第00050431号	B464	钢筋混凝土	车位	2017/12/31	4	m ²	13.37	0.00	0.00	397,100	397,100		账面值含在序号1中
									988,898,083.41	925,031,748.86	1,544,339,600.00	1,544,339,600.00	66.95	
合 计									988,898,083.41	925,031,748.86	1,544,339,600.00	1,544,339,600.00	66.95	
减：房屋建筑物减值准备													-	
合 计									988,898,083.41	925,031,748.86	1,544,339,600.00	1,544,339,600.00	66.95	

评估人员：段记超

被评估单位填表人：薛懿寒

填表日期：2020年4月28日