

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020127202200020
合同编号:	财兴资合字[2021]376号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	财兴资评字(2021)第531号
报告名称:	广州珠江发展集团股份有限公司拟处置广东亿华房地产开发有限公司等四笔债权
评估结论:	1,572,121,900.41元
评估机构名称:	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	廖煜 (资产评估师) 会员编号: 44080010 莫锦霞 (资产评估师) 会员编号: 44200122
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年01月28日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州珠江发展集团股份有限公司拟处
置广东亿华房地产开发有限公司等四笔债权

资产评估报告

财兴资评字（2021）第 531 号

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年一月二十七日



目 录

第一部分 声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	12
一、绪言	12
二、委托人、债务人和其他资产评估报告使用人概况	12
三、评估目的	15
四、评估对象和评估范围	15
五、价值类型	16
六、评估基准日	57
七、评估依据	57
八、评估方法	61
九、评估程序实施过程和情况	63
十、评估假设	63
十一、评估结论	66
十二、特别事项说明	68
十三、评估报告使用限制说明	68
十四、评估报告日	75
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	76
附件目录	77

第一部分 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定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。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

五、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、债务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、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当

事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但本报告不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，亦不能成为有关资产的权属证明文件。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、本项目签字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它评估机构或专家的工作成果。

十一、资产评估师特提醒报告使用者关注本报告的特别事项说明。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告-财兴资产字（2021）第 531 号，欲了解本评估项目的全面情况，应当阅读资产评估报告全文，本摘要单独使用可能导致评估结论的误解。

委托人及债权持有单位：广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“珠江股份”）

债务人：广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）、广州市景兴房地产开发有限公司（以下简称“景兴公司”）

评估目的：根据委托人提供的《2021 年第五十四次行政办公会议纪要》（珠发展集行政会[2021]1 号），广州珠江发展集团股份有限公司拟退出广东亿华房地产开发有限公司，本次会议关于对退出广东亿华房地产开发有限公司进行立项事宜。

本次资产评估是应广州珠江发展集团股份有限公司委托，对珠江股份拟进行债权处置业务提供在评估基准日 2021 年 06 月 30 日的市场价值参考依据。

评估对象与范围：本次评估对象为珠江股份拟处置亿华公司的三笔债权及景兴公司的一笔债权。按照有关合同或协议，本次债权价值评估的范围为：抵押物优先受偿价值、一般受偿价值、保证受偿价值、相关责任受偿价值。截至评估基准日，四笔债权金额合计 3,493,314,001.54 元，其中本金合计 1,961,068,377.63 元，利息合计 844,348,011.91 元，违约金合计 687,897,612.00 元。具体详见下表：

序号	债务人	抵押人	保证人	担保方式	本金	逾期利息	违约金	本息合计	一般债权金额全部合计	备注
1	广东亿华房地产开发有限公司	广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司	广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖	抵押、质押、保证	1,113,260,000.00	461,169,808.37	523,089,612.00	1,574,429,808.37	2,097,519,420.37	委贷
2	广东亿华房地产开发有限公司	广州市景兴房地产开发有限公司	广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖	抵押、质押、保证	831,283,477.63	383,178,203.54	164,808,000.00	1,214,461,681.17	1,379,269,681.17	直接借款
3	广东亿华房地产开发有限公司	—	—	—	16,436,900.00			16,436,900.00	16,436,900.00	股权红利
4	广州市景兴房地产开发有限公司	—	—	—	88,000.00			88,000.00	88,000.00	代垫款项
评估范围内合计					1,961,068,377.63	844,348,011.91	687,897,612.00	2,805,416,389.54	3,493,314,001.54	

价值类型：价值类型为市场价值。

评估基准日：2021年06月30日。

主要评估方法：综合因素分析法、现金流偿债法。

评估结论：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对珠江股份拟处置亿华公司的

三笔债权及景兴公司的一笔债权采用了综合因素分析法和现金流偿债法进行了评估，最终采用综合因素分析法结果，具体评估结论如下：

在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下，珠江股份拟处置亿华公司的三笔债权及景兴公司的一笔债权在评估基准日 2021 年 06 月 30 日的债权价值为人民币 1,572,121,900.41 元，其中：抵押物优先偿债能力为人民币 1,409,934,601.41 元，一般偿债能力为人民币 20,836,659.00 元，保证人偿债能力为人民币 141,350,640.00 元。

其中亿华公司三笔债权价值合计为 1,572,118,151.41 元；景兴公司一笔债权价值为 3,749.00 元。

评估结论使用有效期：本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2021 年 06 月 30 日起至 2022 年 06 月 29 日。

特别提请报告使用者关注以下事项：

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）本次评估时，评估人员观察了被评建（构）筑物的外貌，勘察了其内部，并获得了评估所需的资料，但未作结构测试和设施检验；我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘，实地勘察同委托人指定的评估对象及范围相一致。对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅能通过向债务人工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托人提供，其真实性由委托人负责，评

估人员没有也无法对上述资产进行丈量。

（三）委托人和亿华公司所提供的资料，是编制本报告的基础。委托人和亿华公司应对其提供的资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本债权价值分析结论受到索取资料的限制和分析人员受现场调查客观环境的影响，其分析结论仅供委托人处置债权提供参考，对可能涉及的有关经济行为不具有强制约束力。如因资料的真实性等原因而影响分析结果的合理性或其债务人、担保人有转移、隐匿资产或其他影响分析结果的行为，本公司不承担责任。

（四）本次分析确定的评估基准日为 2021 年 06 月 30 日，而本次抵押物的价值是基于现场勘查时点 2021 年 09 月 10 日所确定的。本次分析结论是基于 2021 年 06 月 30 日至 2021 年 09 月 10 日期间，广州市房地产市场运行平稳，价格无较大波动的前提下进行价值分析测算，特请报告使用者注意。

（五）由于评估人员非法律专业人员，因此对本债权价值分析项目中涉及债权及担保的有效性判断、债务承担人的确定参考出具的《关于广州珠江实业开发股份有限公司对广东亿华房地产开发有限公司所持两笔债权的法律尽职调查报告》。完成本项目的评估人员在本次债权价值分析行为中与相关当事方没有利益关系或偏见，并对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证。

（六）根据北京大成（广州）律师事务所出具的《关于广州珠江实业开发股份有限公司对广东亿华房地产开发有限公司所持两笔债权的法律尽职调查报告》，我们提请本债权价值报告的使用者关注意见书内特殊事项可能对债权价值评估结论产生的影响。

（七）根据《建设工程规划许可证》（穗国土规建证（2016）1013 号）、《国

有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国地出合（2003）240 号的变更协议之三号），本次评估按现状规划进行评估。

广州珠江实业开发股份有限公司（现已更名为广州珠江发展集团股份有限公司下称“珠江股份”）于 2018 年 8 月 20 日向广州珠江实业集团有限公司（下称“珠实集团”）发函请求协调市国资委予以支持大小马站书院群和景豪坊项目；2018 年 11 月 30 日，广州市政府批示，同意由广州市国土资源及规划委员会牵头给予工作支持，重点做好景豪坊东区、西区功能指标和建设量的统筹平衡，彻底解除拆迁维稳问题；珠江股份、广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）、广州景兴房地产开发有限公司于 2018 年 12 月 24 日向广州市国土资源和规划委员会提交《关于恳请支持解决景豪坊项目东、西区规划指标调整等事宜的函》，并于 2019 年 3 月 12 日向广州市规划和自然资源局提交《关于景豪坊西区拆迁情况的补充说明》，申请在建筑基底面积不变、地上计容面积不变、不增加住宅建设规模的前提下，将景豪坊东区的住宅（10,658m²）功能调整回西区，使西区原拆迁户能合法、顺利回迁原址，彻底解决久悬未决的拆迁安置、用地结案问题，并请求将东区设计条件调回原来的设计条件（即商业、办公用地）。2019 年 3 月 22 日广州市规划和自然资源局在《广州市规划和自然资源局关于支持解决景豪坊项目东、西区规划指标调整等事宜的复函》中要求珠江股份、亿华公司、景兴公司编制完善拟调整的拆迁安置具体建设方案，并充分征询拆迁户意见，同意在完善后，开展相关公示工作。2019 年 6 月，调规方案公示期间，因有相关利害关系人提出反对意见，调规未获通过。因此，本次评估仍按照调规前已批复的规划进行评估。

（八）抵押物景豪坊西区在建工程为停工在建工程，根据委托人要求。据计算，评估对象因地下空间需补缴土地出让金约 13,687,572.00 元（已在计算中扣除，具体

金额以国土相关部门公布为准)。据委托人提供的《广州市景兴房地产开发有限公司破产案债权申报表二》，评估对象涉及担保的债权数额（第一顺位债权）（截止至2020年7月30日）22,225,791.08元；2020年8月1日起的利息按0.6125%月利率进行测算得出1,406,866.65元（2020年8月1日至2021年6月30日利息），故第一顺位抵押担保本息及诉讼保全费用（截止至2021年6月30日）金额为23,632,657.73元，委托人所享有的债权为评估对象的第二顺位抵押债权。提请委托人及报告使用者在使用报告结论进行债权转让时，须综合考虑评估对象存在的上述优先受偿款及可能存在的其他负债的影响。

（九）抵押物景豪坊东区在建房地产在评估基准日处于停工状态，本次评估是基于假设该在建房地产后续能按合理工程进度顺利完成开发下计算的价值。由于产权持有人未能提供目前已投入成本及后续续建成本数据，本次评估仅按实地目测及委托方提供的工程形象进度进行评估，并据此估算后续续建成本，如目测及委托方提供工程形象进度和实际结算的工程进度存在差异，应以实际结算的工程进度为准，并相应调整评估值。若后续实际开发进度与评估基准日设定的合理工程进度有较大差异，需重新进行资产评估。

（十）我们在评估过程中发现抵押物景豪坊西区项目涉及以下诉讼事项：广州农村商业银行股份有限公司番禺支行诉讼广东亿华房地产开发有限公司的金融借款合同纠纷，案号（2020）粤0113民初12642号。

根据广东省广州市番禺区人民法院民事裁定书（2020）粤0113民初12642号：查封、冻结被申请人广州市景点商业城经营管理有限公司、广东亿华房地产开发有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、景治君、景艺晖名下价值21,459,471.83元的财产。

截止评估基准日广东亿华房地产开发有限公司名下位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站 8506 平方米的土地使用权〔国有土地使用权证号：穗府国用（2007）第 01000007 号：查封限额：21,459,471.83 元已被查封。

（十一）根据委托人提供的《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0120545139 号）等 13 个可知，抵押物越秀区沿江西路 143 号 13 个车位均未办土地有偿使用手续。故本次评估根据《广州市国土资源和规划委员会印发关于明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2 号），已扣除预计应缴土地出让金总额为 394,905.12 元，如与相关部门最终核定的金额不一致，则本次评估结果需作相应调整甚至重估,提请本报告使用者对此予以关注。

（十二）据委托方提供数据，抵押物景豪坊西区项目地下占用政府人防位置建造负一负二层地铁连通通道面积为 $131*2=262$ 平方米。地铁连通通道面积若与将来修建情况不一致，评估报告需作相应修改。

（十三）本次对抵押物景豪坊西区项目评估安置补偿费用按委托方提供的《景豪坊项目拆迁情况表》列明的面积及回迁标准进行评估。按委托方要求，其中“私房-回迁东区”补交违约金金额按《民事裁定书》（2021 粤 01 民终 11863 号）“回迁收楼时的商品房市场总价值的每日万分之一”计算，回迁收楼时的商品房市场总价值按基准日北京路附近一手电梯楼价测算，时间从 2020 年 4 月 3 日算至基准日，面积为“私房-回迁东区”1,282.00 平方米。若安置补偿方案与上述情况不一致，评估报告需作相应修改。

（十四）广东亿华房地产开发有限公司于 2013 年 12 月取得《房地产开发企业资质证书》，已年检至 2017 年 12 月 31 日。开发资质已到期，本次评估是设定亿华公司在具有房地产开发企业资质证的情况下进行的，若与现实情况不一致，评估报

告需作相应修改。

据委托方告知，景兴公司持有广州市住房和城乡建设委员会于 2015 年 11 月 16 日核发的编号为“1310750-11”的《房地产开发企业资质证书》，资质等级为“三级”，该证最后一次延长有效期至 2017 年 11 月 30 日。开发资质已到期，本次评估是设定景兴公司在具有房地产开发企业资质证书的情况下进行的，若与现实情况不一致，评估报告需作相应修改。

（十五）本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、被分析企业实际状况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性。

（十六）评估基准日后，若抵押物、借款人及保证人的状况及作价标准发生变化，对分析结论造成重大影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或及时聘请评估机构重新评估分析。

（十七）本债权价值分析结论是基于在评估对象能够合法取得其所有权证及相应资料的前提下作出，如有变化请报告使用者予以关注。

（十八）本评估结论以委托人和债务人提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见。

（十九）评估结论是广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

（二十）评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

（二十一）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人及债务人未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二十二）根据中评协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属依据。

（二十三）参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

（二十四）本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的，任何评估假设前提的变动对评估结论可能造成影响，提请报告使用者注意。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。

第三部分 正文

资产评估报告

财兴资评字（2021）第 531 号

一、绪言

广州珠江发展集团股份有限公司：

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”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用综合因素分析法和现金流偿债法评估方法，按照必要的评估程序，对拟处置亿华公司的三笔债权和景兴公司的一笔债权在 2021 年 06 月 30 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、债务人和其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人和债权持有单位为广州珠江发展集团股份有限公司，债务人为广东亿华房地产开发有限公司，资产评估委托合同无约定其他评估报告使用人。

（一）委托人及债权持有单位情况

名称：广州珠江发展集团股份有限公司

统一社会信用代码：9144010119048157XD

住所：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 楼

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

法定代表人：张研

注册资本：85346.0723 万元人民币

成立日期：1992 年 12 月 23 日

核准日期：2021 年 03 月 25 日

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）债务人

1、债务人 1

公司名称：广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）

统一社会信用代码：91440000617412419L

住所：广州市越秀区淘金东路 37 号首层

类型：其他有限责任公司

法定代表人：景治君

注册资本：11400 万元人民币

成立日期：2000 年 11 月 30 日

核准日期：2020 年 12 月 17 日

经营范围：房地产开发（持有效资质证书经营），出售、出租、管理自建的商住楼宇及配套设施。

2、债务人 2

公司名称：广州市景兴房地产开发有限公司（以下简称“景兴公司”）

统一社会信用代码：914401016186246599

住所：广州市越秀区广州大道中明月一路 23 号 303 单元自编之二

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：景治君

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：1995 年 08 月 08 日

核准日期：2018 年 07 月 26 日

经营范围：房地产开发经营；室内装饰、设计；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

（三）债务责任关联方情况

1、保证人：广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖；

2、抵押人：广州市景兴房地产开发有限公司

3、质押人：广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司

（四）委托人与债务人之间的关系

委托人是债务人 1 的股东之一，委托人和债务人 2 仅为债权人和债务人关系，委托人和债务人 2 同是债务人 1 的股东。

（五）委托合同约定的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人、债务人、委托人上级主管单位以及国家法律、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、债务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。

三、评估目的

本次资产评估是应广州珠江发展集团股份有限公司的委托，对珠江股份拟处置亿华公司的三笔债权及景兴公司的一笔债权在评估基准日 2021 年 06 月 30 日的市场价值提供参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为珠江股份拟处置亿华公司的三笔债权及景兴公司的一笔债权。

（二）评估范围

按照有关合同或协议，本次债权价值评估的范围为：抵押物优先受偿价值、一般受偿价值、保证受偿价值、相关责任受偿价值。截至评估基准日，四笔债权本息合计 3,493,314,001.54 元，其中本金合计 1,961,068,377.63 元，利息合计 844,348,011.91 元，违约金合计 687,897,612.00 元。具体详见下表：

序号	债务人	抵押人	保证人	担保方式	本金	逾期利息	违约金	本息合计	一般债权金额全部合计	备注
1	广东亿华房地产开发有限公司	广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市熊光投资策划有限公司	广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司	抵押、质押、保证	1,113,260,000.00	461,169,808.37	523,089,612.00	1,574,429,808.37	2,097,519,420.37	委贷

序号	债务人	抵押人	保证人	担保方	本金	逾期利息	违约金	本息合计	一般债权金额全部合计	备注
		司、广州市景点商业城管理有限公司	司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖							
2	广东亿华房地产开发有限公司	广州市景兴房地产开发有限公司	广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景点商业城管理有限公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖	抵押、质押、保证	831,283,477.63	383,178,203.54	164,808,000.00	1,214,461,681.17	1,379,269,681.17	直接借款
3	广东亿华房地产开发有限公司	—	—	—	16,436,900.00			16,436,900.00	16,436,900.00	股权红利
4	广州市景兴房地产开发有限公司	—	—	—	88,000.00			88,000.00	88,000.00	代垫款项
评估范围内合计					1,961,068,377.63	844,348,011.91	687,897,612.00	2,805,416,389.54	3,493,314,001.54	

1、债权情况

1) 第 1、2 笔债权（序号第 1、2）

编号	主合同编号	本金金额(元)	借款期限	担保方式	相关诉讼案号	进度
债权 1	珠实股合 2018 营字 (008) 号、 珠实股合 2018 财字 (002) 号	1,113,260,000.00	36 个月，自 2018 年 1 月 19 日起至 2021 年 1 月 18 日止。	(1) 亿华公司以西区土地使用权提供第二顺位抵押担保； (2) 景兴公司以景豪坊东区在建工程 (18,274 m²) 提供第一顺位抵押担保，因住宅部分暂时无法办理抵押登记的，可先办理 2-11 层（除 7 层）在建工程抵押，共计 7,608.25 m²，待住宅部分满足办理抵押登记手续之日起三个工作日内，景兴公司即办理相应抵押手续； (3) 景兴公司以其持有的亿华公司 39% 股权提供质押担保，但因其中 31% 股权处于被另案债权人查封状态，仅完成了 8% 股权的质押担保手续； (4) 熊光公司以其持有的亿华公司 20% 股权提供质押担保； (5) 景兴公司、熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖提供连带责任保证担保。	(2020) 粤 01 民初 2160 号	管辖权异议阶段
债权 2	珠实股合 2018 营字 (021) 号、 珠实股合 2018 营字 (031) 号	831,283,477.63	不超过 3 年，起始日为借款首次提款日 2018 年 6 月 19 日，到期日为 2021 年 6 月 19 日	(1) 亿华公司以西区土地使用权提供第三顺位抵押担保； (2) 景兴公司以景豪坊东区在建工程 (18,274 m²) 提供第二顺位抵押担保，因住宅部分暂时无法办理抵押的，可先办理 2-11 层（除 7 层）在建工程抵押，共计 7,608.25 m²，待住宅部分满足办理抵押登记手续之日起 3 个工作日内，景兴公司即办理抵押手续； (3) 景兴公司以荟景湾 176 套物业（含车位、办公用房和商业用房）、30 套住宅提供第二顺位抵押担保，但最终仅办理了	(2020) 粤 01 民初 2159 号	管辖权异议阶段

编号	主合同编号	本金金额 (元)	借款期限	担保方式	相关诉讼 案号	进度
				175套物业、25套住宅的抵押登记手续; (4) 景兴公司以荟景湾13套车位提供第一顺位抵押担保; (5) 景兴公司股权质押(未办理有效登记); (6) 熊光公司以其持有的亿华公司20%股权提供质押担保 (未签订股权质押合同,未办理有效登记); (7) 景兴公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁 贞、景艺晖提供连带责任保证担保。		
总计		1,944,543,477.63				

(1) 借款合同情况

自2018年1月起至2018年6月期间,珠江股份与广州市景兴房地产开发有限公司(下称“景兴公司”)、广州市熊光投资策划有限公司(下称“熊光公司”)、广州市景点商业城经营管理有限公司(下称“景点公司”)、亿华公司等主体签订《广州市景豪坊项目合作合同》珠实股合2018营字(008)号、《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》珠实股合2018营字(021)号,约定珠江股份向亿华公司提供债权投资11.1326亿元和8.4亿元。该2笔贷款对应的借款合同情况分别为:

①2018年1月24日,珠江股份、中国工商银行股份有限公司广州北京路支行(下称“工行北京路支行”)、亿华公司签订《一般委托贷款借款合同》,约定工行北京路支行接受珠江股份委托向亿华公司发放委托贷款本金11.1326亿元,借款期限自2018年1月19日起至2021年1月18日止,年利率12%,担保方式为抵押、质押和保证,主要信息如下:

合同编号	金额(元)	借款种类	借款期限	年利率	担保方式
珠实股合2018财 字(002)号	1,113,260,000	委托贷款	36个月,自2018年1 月19日起至2021年1 月18日止。	12%	抵押、质 押、保证

相关付款情况如下:

付款凭证信息			
支票存根号	金额(元)	用途	出票日期
1020443070844701	913,260,000	委托贷款	2018/01/31
1020443070844702	65,000,000	委托贷款	2018/02/11

付款凭证信息			
1020443070844703	30,000,000	委托贷款	2018/03/20
1020443070844704	105,000,000	委托贷款	2018/03/27
总计	1,113,260,000		

②2018年6月19日，珠江股份与亿华公司签订《借款合同》，约定珠江股份向亿华公司提供贷款本金8.4亿元，并详细约定了利率、期限、还款方式、担保方式等各方权利义务，主要信息如下：

合同编号	金额（元）	借款用途	借款期限	年利率	担保方式
珠实股合2018营字（031）号	840,000,000	偿还股东借款、代偿借款、项目运营	不超过3年，起始日为借款首次提款日2018年6月19日，到期日为2021年6月19日	12%	抵押、质押、保证

相关付款情况如下：

付款凭证信息		
支票存根号/银行回单号	金额（元）	日期
交通银行-66269927	34,200,000	/
交通银行-3010443006506910	100,000,000	/
平安银行-3070443031696491	58,000,000	2018/07/09
平安银行-18071028010010000108		2018/07/10
工商银行-XVII28706152	609,000,000	2018/06/29
工商银行-1020443068179567	38,800,000	2018/09/20
总计	840,000,000	

截至评估基准日，亿华公司仅偿还本金8,716,522.37元、利息4,388,865.70元，剩余本金及利息款尚未按合同约定偿还。

（2）担保情况

①债权1担保情况

根据珠江股份提供的资料，为担保债权1的履行，珠江股份与担保人签署了多份《股权质押合同》、《抵押合同》和《保证合同》，主要合同信息、抵质押物产权信息、抵质押登记信息具体如下：

A、质押情况

a、股权质押合同-珠实股合2018办字（002）号

2018年02月07日，为保证《广州市景豪坊项目合作合同》珠实股合2018

营字（008）号的履行，珠江股份与景兴公司签订了《股权质押合同》珠实股合 2018 办字（002）号，约定以景兴公司持有的亿华公司的 912 万元股权，包括但不限于该等股权应得红利及其他收益进行质押，该股权已办理质押登记，广东省工商行政管理局出具（粤）股质登记设字[2018]第 1800008531 号《股权出质设立登记通知书》。

b、股权质押合同-珠实股合 2018 办字（003）号

2018 年 02 月 07 日，为保证《广州市景豪坊项目合作合同》珠实股合 2018 营字（008）号的履行，珠江股份与熊光公司签订了《股权质押合同》珠实股合 2018 办字（003）号，约定以熊光公司持有亿华公司的 2280 万元股权，包括但不限于该等股权应得红利及其他收益进行质押，该股权已办理质押登记，广东省工商行政管理局出具（粤）股质登记设字[2018]第 1800008533 号《股权出质设立登记通知书》。

c、股权质押合同及其补充协议-珠实股合 2018 办字（053）、（059）号

为保证《广州市景豪坊项目合作合同》珠实股合 2018 营字（008）号和《广州市景豪坊合作合同补充协议一》珠实股合 2018 营字（021）号的履行，珠江股份与景兴公司签订了《股权质押合同》珠实股合 2018 办字（053）号和《股权质押合同补充协议一》珠实股合 2018 办字（059）号，约定以景兴公司持有亿华公司的 3534 万元股权，包括但不限于该等股权应得红利及其他收益进行质押，该股权仅有 8%已办理质押登记。虽然补充协议约定景兴公司将持有的亿华公司当时未被出质、查封的 22%股权质押给珠江股份，担保珠江股份对亿华公司 19.5326 亿元债权，但截止目前，景兴公司未配合办理该 22%股权的出质登记手续。

B、抵押情况

a、抵押合同-北京路支行 2018 年抵字第 004 号

为保证《广州市景豪坊项目合作合同》珠实股合 2018 营字（008）号和《广州市景豪坊合作合同补充协议一》珠实股合 2018 营字（021）号的履行，珠江股份与亿华公司签订了《抵押合同》北京路支行 2018 年抵字第 004 号，约定：亿华公司以其名下西区土地使用权，位于越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站进行抵押，权属证号为“穗府国用（2007）第 01000007 号”，证载面积为 8506 m²，2017 年 5 月 24 日，原广州市国土资源和规划委员会与亿华公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，约定出让面积变更为 8083 m²。所担保的范围为主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等），以上抵押物已办理抵押登记，2018 年 6 月 21 日办妥了抵押登记手续，广州市国土资源和规划委员会出具粤（2018）广州市不动产证明第 00212548 号抵押权《不动产登记证明》。

b、抵押合同-北京路支行 2018 年抵字第 005 号

为保证《一般委托贷款借款合同》珠实股合 2018 财字（002）号的履行，珠江股份与景兴公司签订了《抵押合同》北京路支行 2018 年抵字第 005 号，约定：景兴公司以其名下位于广州市越秀区西湖路大马站 46-70 号地段、国有土地使用权证号为“2008 国用字 1100034 号”的在建工程进行抵押。所担保的范围为主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等），以上抵押物中仅有 2-11 层（7 层避难层除外）已办理抵押

登记。2018年6月21日办妥了抵押登记手续，经广州市国土资源和规划委员会核发不动产登记证明。另，12-25层住宅按合同约定属于抵押财产，但因登记“回迁房，禁售状态”，抵押暂无法实现。

C、保证情况

a、保证合同-珠实股合 2018 办字（007）号

为保证债权的实现，珠江股份与熊光公司签订了《保证合同》珠实股合 2018 办字（007）号，约定熊光公司为《广州市景豪坊项目合作合同》（包括双方对该合同的任何修改和补充）提供无条件及不可撤销的连带责任保证担保，保证期间为自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年，担保范围包括主合同约定的贷款本金、利息、罚息（如有）、复利（如有）、违约金、损害赔偿金、补偿金等款项；债权人实现担保权利而发生的所有费用（包括但不限于处分担保物的费用、诉讼费、执行费、财产保全费、律师费、评估费、拍卖费、公告费、差旅费、手续费等）；因主合同被部分或全部确认为无效、被撤销、被解除的，主合同债务人应返还财产、支付资金占用费及赔偿损失而形成的债务；主合同债务人应当向债权人支付的所有其他费用。

b、保证合同-珠实股合 2018 办字（008）号

为保证债权的实现，珠江股份与景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、景兴公司、景点公司签订了《保证合同》珠实股合 2018 办字（008）号，约定景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、景兴公司、景点公司为《广州市景豪坊项目合作合同》（包括双方对该合同的任何修改和补充）提供无条件及不可撤销的连带责任保证担保，保证期间为自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年，担保范围包括主合同约定的贷款本金、利息、罚

息（如有）、复利（如有）、违约金、损害赔偿金、补偿金等款项；债权人实现担保权利而发生的所有费用（包括但不限于处分担保物的费用、诉讼费、执行费、财产保全费、律师费、评估费、拍卖费、公告费、差旅费、手续费等）；因主合同被部分或全部确认为无效、被撤销、被解除的，主合同债务人应返还财产、支付资金占用费及赔偿损失而形成的债务；主合同债务人应当向债权人支付的所有其他费用。

②债权 2 担保情况

根据珠江股份提供的资料，为担保债权 2 的履行，珠江股份与担保人签署了多份《股权质押合同》、《抵押合同》和《保证合同》，主要合同信息、抵质押物产权信息、抵质押登记信息具体如下：

A、质押情况

a、股权质押合同-珠实股合 2018 办字（004）号

为保证《广州市景豪坊项目合作合同》珠实股合 2018 营字（008）号的履行，珠江股份与景兴公司签订了《股权质押合同》珠实股合 2018 办字（004）号，约定以：景兴公司持有亿华公司的 3534 万元股权，包括但不限于该等股权应得红利及其他收益进行质押，该股权未办理质押登记。

b、股权质押合同及其补充协议-珠实股合 2018 办字（053）、（059）号

为保证《广州市景豪坊项目合作合同》珠实股合 2018 营字（008）号和《广州市景豪坊合作合同补充协议一》珠实股合 2018 营字（021）号的履行，珠江股份与景兴公司签订了《股权质押合同》珠实股合 2018 办字（053）号和《股权质押合同补充协议一》珠实股合 2018 办字（059）号，约定以景兴公司持有亿华公司的 3534 万元股权，包括但不限于该等股权应得红利及其他收益进

行质押，该股权仅有 8% 已办理质押登记。虽然补充协议约定景兴公司将持有的亿华公司当时未被出质、查封的 22% 股权质押给珠江股份，担保珠江股份对亿华公司 19.5326 亿元债权，但截止目前，景兴公司未配合办理该 22% 股权的出质登记手续。

B、抵押情况

a、抵押合同-珠实股合 2018 营字（032）号之（1）

为保证《借款合同》珠实股合 2018 营字（031）号的履行，珠江股份与景兴公司签订了《抵押合同》珠实股合 2018 营字（032）号之（1），约定：景兴公司以其名下位于广州市越秀区西湖路大马站 46-70 号地段、国有土地使用权证号为“2008 国用字 1100034 号”的在建工程进行抵押。所担保的范围为主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等），以上抵押物中仅有 2-11 层（7 层避难层除外）已办理抵押登记。2018 年 6 月 21 日办妥了抵押登记手续，经广州市国土资源和规划委员会核发不动产登记证明。另，12-25 层住宅按合同约定属于抵押财产，但因注记“回迁房，禁售状态”，抵押暂无法实现。

b、抵押合同-珠实股合 2018 营字（032）号之（2）

为保证《借款合同》珠实股合 2018 营字（031）号的履行，珠江股份与亿华公司签订了《抵押合同》珠实股合 2018 营字（032）号之（2），约定：亿华公司以其名下西区土地使用权，位于越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站进行抵押，权属证号为“穗府国用（2007）第 01000007 号”，证载面积为 8506 m²，2017 年 5 月 24 日，原广州市国土资源和规划委员会与亿华公司签订《国有

建设用地使用权出让合同变更协议》，约定出让面积变更为 8083 m²。所担保的范围为主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等），以上抵押物已办理抵押登记，2018 年 6 月 21 日办妥了抵押登记手续，广州市国土资源和规划委员会出具粤（2018）广州市不动产证明第 00212548 号抵押权《不动产登记证明》。

c、抵押合同及其补充协议-珠实股合 2018 营字（032）号之（3）、珠实股合 2018 办字（056）号

为保证《借款合同》珠实股合 2018 营字（031）号的履行，珠江股份与景兴公司签订了《抵押合同》珠实股合 2018 营字（032）号之（3）和《抵押合同补充协议一》珠实股合 2018 办字（056）号，约定：景兴公司以其名下的荟景湾 176 套房产（含商铺、办公用房和车位）进行抵押，所担保的范围为主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等），以上抵押物已办理抵押登记，于 2018 年 6 月 22 日取得荟景湾 176 套房产抵押的他项权证。2018 年 9 月 29 日，双方签订补充协议约定涂销广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3102 号房抵押权登记，最终登记享有抵押权的房产 175 套（商业 3 套，公寓 28 套，车位 144 套）。

d、抵押合同及其补充协议-珠实股合 2018 营字（032）号之（4）、珠实股合 2018 办字（057）号

为保证《借款合同》珠实股合 2018 营字（031）号的履行，珠江股份与景兴公司签订了《抵押合同》珠实股合 2018 营字（032）号之（4）和《抵押合同

补充协议一》珠实股合 2018 办字（057）号，约定：景兴公司以其名下的荟景湾 30 套住宅进行抵押，所担保的范围为主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等），2018 年 7 月 23 日仅办理了荟景湾（广州市越秀区沿江西路 143 号之二）27 套住宅的抵押登记手续，经广州市国土资源和规划委员会核发不动产登记证明。后涂销 2 套住宅。最终仅抵押 25 套住宅。

e、抵押合同-珠实股合 2018 办字（047）号、珠实股合 2019 法字（005）号

为保证《借款合同》珠实股合 2018 营字（031）号的履行，珠江股份与景兴公司签订了《抵押合同》珠实股合 2018 办字（047）号和《抵押合同补充协议一》珠实股合 2019 法字（005）号，约定：景兴公司以其名下的荟景湾 13 个车位进行抵押，所担保的范围为主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等），以上抵押物已于 2018 年 8 月 16 日办理抵押登记手续，经广州市国土资源和规划委员会核发不动产登记证明。

C、保证情况

a、保证合同-珠实股合（（026）号

为保证债权的实现，珠江股份与景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、景兴公司、景点公司签订了《保证合同》珠实股合 2018 营字（026）号，约定景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、景兴公司、景点公司为《广

州市景豪坊项目合作合同补充协议一》提供无条件及不可撤销的连带责任保证担保，保证期间为自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年，担保范围包括主合同约定的贷款本金、利息、罚息（如有）、复利（如有）、违约金、损害赔偿金、补偿金等款项；债权人实现担保权利而发生的所有费用（包括但不限于处分担保物的费用、诉讼费、执行费、财产保全费、律师费、评估费、拍卖费、公告费、差旅费、手续费等）；因主合同被部分或全部确认为无效、被撤销、被解除的，主合同债务人应返还财产、支付资金占用费及赔偿损失而形成的债务；主合同债务人应当向债权人支付的所有其他费用。

2) 第3笔债权（序号第3）

根据《广州市景豪坊项目合作合同》（008）第2.3、第4、第6条的约定，珠江股份利润分配采用“固定+浮动”模式，其中固定回报为珠江股份股权投资款*12%/年，浮动回报取决于商业物业（酒店除外）平均月租金，珠江股份股权投资款为4,674万元，珠江股份未能足额分得应分配利润的，景兴公司及熊光公司承担补足责任，景点公司承担连带责任，景兴、熊光提供股权质押担保。亿华公司至今未向珠江股份分配过利润。

3) 第4笔债权（序号第4）

2018年1月，珠江股份与银信资产评估有限公司广东分公司（下称“银信公司”）签订《资产评估委托合同》（编号：银信评约[2018]GZ014号），约定珠江股份委托银信公司对景兴公司股权全部权益市场价值进行评估，评估服务费的具体付款方式由双方及委托人指定的第三方另行签订《资产评估服务费约定书》约定。其后，珠江股份、银信公司和景兴公司签订《资产评估服务费约定书》（编号：银信评费[2018]GZ014号），约定评估服务费用共计11万元，分三

期由景兴公司向银信公司支付，珠江股份承担连带清偿责任；其中，提交《资产评估报告（初稿）》时共需支付评估服务费 8.8 万元。

合同签订后，银信公司向珠江股份提供了资产评估报告初稿，且珠江股份未再要求银信公司出具资产评估报告终稿，按照合同约定，景兴公司应向银信公司支付评估服务费 8.8 万元。因银信公司按照合同约定多次催促景兴公司支付评估费用未果，银信公司于 2020 年 7 月向珠江股份主张承担连带保证责任，珠江股份已相应履行保证责任，有权向债务人景兴公司追偿。

（三）调查及现场勘察情况

1、债务人情况

（1）设立情况

公司名称	广东亿华房地产开发有限公司		
注册资本	11400 万元人民币		
企业类型	其他有限责任公司		
统一社会信用代码	91440000617412419L		
成立日期	2000 年 11 月 30 日		
营业期限	无固定期限		
住所	广州市越秀区淘金东路 37 号首层		
法定代表人	景治君		
股东	股东名称	认缴出资额	持股比例
	广东珠江实业开发股份有限公司	4674 万元	41%
	广东景兴房地产开发有限公司	4446 万元	39%
	广州熊光投资策划有限公司	2280 万元	20%
经营范围	房地产开发（持有效资质证书经营），出售、出租、管理自建的商住楼宇及配套设施。		
登记状态	在营（开业）企业		
登记机关	广州市越秀区市场监督管理局		
核准日期	2020 年 12 月 17 日		

在国家企业信用信息公示网上查询该企业暂无列入经营异常名录信息，无行政处罚信息，也无列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息等。

经现场走访，亿华公司目前维持经营，整体运营状况较差。

（2）涉诉、执行信息公开网查询情况

截至评估基准日，经查询中国裁判文书网，已公布的涉及亿华公司的裁判文书共 22 份；经查询“企查查”平台，亿华公司涉诉案件共 39 起；经查询全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网，亿华公司不存在被执行信息和列入失信被执行人的记录。

（3）股权质押情况

截至评估基准日，在国家企业信用信息公示系统查询到亿华公司股权存在股东出质情况。详细信息如下图：

■ 股权出质登记信息

序号	登记编号	出质人	证照/证件号码	出质股权数额	质权人	证照/证件号码	股权出质设立登记日期	状态	公示日期	详情
1	A1800008531	广州市景兴房地产开发有限公司		912万元	广州珠江实业开发股份有限公司	9144010119048157XD	2018年02月07日	有效	2018年02月07日	详情
2	A1500001149	广州市景兴房地产开发有限公司		9120万元	平安银行股份有限公司广州番禺大道支行	440101000162151	2016年01月17日	无效	2016年01月17日	详情
3	A1600002489	广州市景兴房地产开发有限公司		3534万元	安信信托股份有限公司	91310000765596096G	2017年12月22日	无效	2017年12月22日	详情
4	A1800008533	广州市景兴投资策划有限公司		2280万元	广州珠江实业开发股份有限公司	9144010119048157XD	2018年02月07日	有效	2018年02月07日	详情
5	A1600002501	广州市景兴投资策划有限公司		2280万元	安信信托股份有限公司	91310000765596096G	2018年02月07日	无效	2018年02月07日	详情

■ 股权出质登记信息

序号	登记编号	出质人	证照/证件号码	出质股权数额	质权人	证照/证件号码	股权出质设立登记日期	状态	公示日期	详情
1	A17000080435	广州市景兴房地产开发有限公司		114万元	上海谷欣资产管理有限公司	9131000034200612XF	2018年07月23日	无效	2018年07月23日	详情

（4）公司组织架构及高管情况

亿华公司的企业性质为其他有限责任公司，公司组织架构主要如下：公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构；公司设立董事会，董事会成员 5 人，股东 1 委派 3 人，股东 2 委派 1 人，股东 3 委派 1 人。由股东会任命产生。董事会对股东负责，董事任期三年，任期届满，可以连选连任。公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责。

亿华公司高管人员有：景治君（法定代表人、董事长）、景艺晖（执行董事）、景艺杰（总经理）。

（5）债务人财务状况

根据亿华公司提供的 2021 年 6 月《资产负债表》，截止到 2021 年 6 月 30 日，亿华公司的资产情况如下（单位：元）：

资产	年初余额	期末余额
流动资产		
货币资金	75,296.60	74,164.75
应收账款	10,000.00	10,000.00
其他应收款	-81,598.10	867,744,865.79
预付账款	1,071,688.67	108,979.55
存货	1,912,470,071.11	1,104,037,744.64
其他流动资产		2,569,669.73
流动资产合计	1,913,545,458.28	1,974,545,424.46
非流动资产		
固定资产	771,970.73	385,204.73
累计折旧	737,404.23	368,638.23
固定资产净值	34,566.50	16,566.50
长期待摊费用	23,633,456.00	
非流动资产合计	23,668,022.5	16,566.50
资产总计	1,937,213,480.78	1,974,561,990.96

截止到 2021 年 6 月 30 日，亿华公司的负债及所有者权益情况如下（单位：元）：

负债及所有者权益	年初余额	期末余额
流动负债		
应付账款	50,136,786.61	53,495,275.07
应付职工薪酬	41,667.07	41,667.07
应交税费	-2,462,666.61	106,906.26
其他应付款	-199,072,554.98	855,194,370.77
流动负债合计	-151,356,767.91	908,838,219.17
非流动负债		
长期借款	1,991,283,477.63	1,991,283,477.63
非流动负债合计	1,991,283,477.63	1,991,283,477.63
负债合计	1,839,926,709.72	2,900,121,696.80
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	114,000,000.00	114,000,000.00
资本公积		
盈余公积		
未分配利润	-16,713,228.94	-1,039,559,705.84
所有者权益（或股东权益）合计	97,286,771.06	-925,559,705.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,937,213,480.78	1,974,561,990.96

2、保证人情况

（1）保证人之一：广州市景兴房地产开发有限公司

①基本情况

统一社会信用代码：914401016186246599

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

登记机关：广州市市场监督管理局

登记状态：存续

注册资本：5000 万人民币

住所：广州市越秀区广州大道中明月一路 23 号 303 单元自编之二

法定代表人：景治君

成立日期：1995 年 08 月 08 日

股东：景艺晖、景治君

经营范围：房地产开发经营;室内装饰、设计;商品零售贸易（许可审批类商品除外）(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)。

保证人为债务人亿华公司的股东，目前无法与其相关负责人取得联系。

②涉诉情况

截至评估基准日，经查询中国裁判文书网，已公布的涉及景兴公司的裁判文书共 225 份；经查询“企查查”平台，景兴公司涉诉案件共 228 起；经查询全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网，查到其涉及的被执行信息有 1 条，其涉及的失信被执行信息有 20 条，具体如下：

被执行人姓名/名称：广州市景兴房地产开发有限公司

性别：

身份证号码/组织机构代码：91440101618****6599

执行法院：广州市越秀区人民法院

立案时间：2021年07月09日

案号：（2021）粤0104执21652号

执行标的：51700

查询结果

序号	姓名	立案时间	案号	查询
1	广州市晨兴房地产开发有限公司	2018年12月5日	(2018) 粤0106执25816号	查看
2	广州市晨兴房地产开发有限公司	2018年12月5日	(2018) 粤0106执25817号	查看
3	广州市晨兴房地产开发有限公司	2018年12月5日	(2018) 粤0106执25818号	查看
4	广州市晨兴房地产开发有限公司	2019年8月15日	(2019) 粤0106执18047号	查看
5	广州市晨兴房地产开发有限公司	2019年8月15日	(2019) 粤0106执18046号	查看
6	广州市晨兴房地产开发有限公司	2020年2月18日	(2020) 粤0104执4912号	查看
7	广州市晨兴房地产开发有限公司	2020年3月26日	(2020) 粤0104执8920号	查看
8	广州市晨兴房地产开发有限公司	2020年3月26日	(2020) 粤0104执8918号	查看
9	广州市晨兴房地产开发有限公司	2019年12月2日	(2019) 粤0104执42270号	查看
10	广州市晨兴房地产开发有限公司	2020年4月24日	(2020) 粤0104执13292号	查看

首页

上一页

下一页

尾页

跳转到

1/2页

查询结果

序号	姓名	立案时间	案号	查询
1	广州市晨兴房地产开发有限公司	2020年8月25日	(2020) 粤0104执32201号	查看
2	广州市晨兴房地产开发有限公司	2020年3月30日	(2020) 粤0104执9072号	查看
3	广州市晨兴房地产开发有限公司	2019年8月20日	(2019) 粤0104执32098号	查看
4	广州市晨兴房地产开发有限公司	2019年8月20日	(2019) 粤0104执32099号	查看
5	广州市晨兴房地产开发有限公司	2019年12月9日	(2019) 粤0104执42396号	查看
6	广州市晨兴房地产开发有限公司	2020年3月26日	(2020) 粤0104执8916号	查看
7	广州市晨兴房地产开发有限公司	2019年7月29日	(2019) 粤0104执31106号	查看
8	广州市晨兴房地产开发有限公司	2019年11月18日	(2019) 粤0104执41042号	查看
9	广州市晨兴房地产开发有限公司	2020年12月3日	(2020) 粤0104执36052号	查看
10	广州市晨兴房地产开发有限公司	2021年2月7日	(2021) 粤0104执6166号	查看

首页

上一页

下一页

尾页

跳转到

2/2页

③名下财产情况

详见下文诉讼保全情况。

(2) 保证人之二：广州市熊光投资策划有限公司

①基本情况

统一社会信用代码：9144010467566135XL

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

登记机关：广州市越秀区市场监督管理局

登记状态：存续

注册资本：300万人民币

住所：广州市越秀区麓景路8号自编(1)-(3)栋东侧自编402房

法定代表人：梁锦福

成立日期：2008 年 05 月 13 日

股东：梁锦福、林英杰

经营范围：投资管理服务;投资咨询服务;场地租赁（不含仓储）;物业管理;房地产中介服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

保证人为债务人亿华公司的股东，目前无法与其相关负责人取得联系。

②涉诉情况

截至评估基准日，经查询中国裁判文书网，尚无已公布的涉及熊光公司的裁判文书；经查询“企查查”平台，熊光公司涉诉案件共 2 起，即珠江股份就标的债权提起的 2 起诉讼案件；经查询全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网，熊光公司不存在被执行信息和列入失信被执行人记录。

③名下财产情况

详见下文诉讼保全情况。

（3）保证人之三：广州市景点商业城经营管理有限公司

①基本情况

统一社会信用代码：91440115675695349P

公司类型：其他有限责任公司

登记机关：广州市越秀区市场监督管理局

登记状态：存续

注册资本：2000 万人民币

住所：广州市越秀区中山五路地铁公园前站东端商业街（市场地址）

法定代表人：苏洁贞

成立日期：2008 年 06 月 27 日

股东：景慧婷、广州慧景城市管理有限公司

经营范围：市场经营管理、摊位出租;企业管理咨询服务;工程建设项目招标代理服务;企业自有资金投资;市场调研服务;室内装饰、设计;广告业;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;场地租赁（不含仓储）(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)。

保证人为债务人亿华公司的关联方，目前无法与其相关负责人取得联系。

②涉诉情况

截至评估基准日，经查询中国裁判文书网，未无已公布的涉及到景点公司的裁判文书；经查询“企查查”平台，景兴公司涉诉案件共 7 起；经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网，景点公司不存在被列入失信被执行人的记录；经查询全国法院被执行人信息查询网，查到其涉及的被执行信息有 1 条，具体如下：

被执行人姓名/名称：广州市景点商业城经营管理有限公司
性别：
身份证号码/组织机构代码：91440115675****349P
执行法院：广州市越秀区人民法院
立案时间：2021年06月15日
案号：（2021）粤0104执19657号
执行标的：101138

③名下财产情况

详见下文诉讼保全情况。

（4）保证人之四：景治君

①基本情况

男，汉族，1938年2月14日出生

公民身份号码：440104193802142518

住址：广州市越秀区广州大道中明月一路17号4702房

联系电话：13925151111、13902260738。

②涉诉情况

鉴于“中国裁判文书网”尚未开放根据个人身份证信息查询自然人的涉诉信息，且考虑到自然人重名较为普遍、裁判文书上传需保护个人隐私等情况，无法准确查询自然人担保人涉诉的公开裁判文书；经查询“企查查”平台，作为景兴公司法定代表人的景治君涉诉案件共37起。经查询全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网，景治君不存在被执行信息和列入失信被执行人的记录。

③名下财产情况

详见下文诉讼保全情况。

（5）保证人之五：李巧珍

①基本情况

女，汉族，1942年10月13日出生

公民身份号码：440104194210132521

住址：广州市越秀区广州大道中明月一路17号4702房

联系电话：13925151111。

②涉诉情况

鉴于“中国裁判文书网”尚未开放根据个人身份证信息查询自然人的涉诉信息，且考虑到自然人重名较为普遍、裁判文书上传需保护个人隐私等情况，无

法准确查询自然人担保人涉诉的公开裁判文书；经查询“企查查”平台，持有景兴物业 40%股份的李巧珍涉诉案件共 2 起。经查询全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网，李巧珍不存在被执行信息和列入失信被执行人的记录。

③名下财产情况

详见下文诉讼保全情况。

（6）保证人之六：景艺杰

①基本情况

男，护照号码：505434773

联系地址：广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4701 房

联系电话：13925151111。

②涉诉情况

鉴于“中国裁判文书网”尚未开放根据个人身份证信息查询自然人的涉诉信息，且考虑到自然人重名较为普遍、裁判文书上传需保护个人隐私等情况，无法准确查询自然人担保人涉诉的公开裁判文书；经查询“企查查”平台，作为亿华公司经理的景艺杰涉诉案件共 2 起，即珠江股份因标的债权提起的 2 个诉讼案件。景艺杰为外籍人士，暂无法查询相关被执行信息以及失信被执行记录。

③名下财产情况

详见下文诉讼保全情况。

（7）保证人之七：苏洁贞

①基本情况

女，汉族，1971 年 3 月 26 日

公民身份号码：440105197103260026

住址：广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4701 房

联系电话：13925151111。

②涉诉情况

鉴于“中国裁判文书网”尚未开放根据个人身份证信息查询自然人的涉诉信息，且考虑到自然人重名较为普遍、裁判文书上传需保护个人隐私等情况，无法准确查询自然人担保人涉诉的公开裁判文书；经查询“企查查”平台，作为景点公司法定代表人的苏洁贞涉诉案件共 4 起。经查询全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网，苏洁贞不存在被执行信息和列入失信被执行人的记录。

③名下财产情况

详见下文诉讼保全情况。

（8）保证人之八：景艺晖

①基本情况

女，汉族，1962 年 7 月 25 日

公民身份号码：4401051962072522521

住址：广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4701 房

联系电话：13902309218。

②涉诉情况

鉴于“中国裁判文书网”尚未开放根据个人身份证信息查询自然人的涉诉信息，且考虑到自然人重名较为普遍、裁判文书上传需保护个人隐私等情况，无法准确查询自然人担保人涉诉的公开裁判文书；持有景兴公司 20%股权的景艺

晖涉诉案件共 30 起。经查询全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网，景艺晖不存在被执行信息和列入失信被执行人的记录。

③名下财产情况

详见下文诉讼保全情况。

3、抵质押情况

(1) 抵质押范围

根据珠江股份提供的债权资产清单及相关档案资料所示，至评估基准日 2021 年 6 月 30 日止，本次四笔债权项下的有效抵质押物如下表：

①债权 1 抵质押情况

序号	抵质押物	权属人	权属证明	抵押类别	是否已办理抵押登记
债权 1-1	景兴公司持有的亿华公司的 912 万元股权	景兴公司	(粤)股质登记设字[2018]第 1800008531 号	质押	是
债权 1-2	熊光公司持有亿华公司的 2280 万元股权	熊光公司	(粤)股质登记设字[2018]第 1800008533 号	质押	是
债权 1-3	景兴公司持有亿华公司的 3534 万元股权	景兴公司	-	质押	否
债权 1-4	景豪坊西区在建工程	亿华公司	穗府国用(2007)第 01000007 号	抵押	是
债权 1-5	景豪坊东区在建工程	景兴公司	2008 国用字 1100034 号	抵押	2-11 层(7 层避难层除外)已办理抵押登记
债权 2-1	景兴公司持有亿华公司的 3534 万元股权	景兴公司	-	质押	否
债权 2-2	景豪坊西区在建工程	亿华公司	穗府国用(2007)第 01000007 号	抵押	是
债权 2-3	景豪坊东区在建工程	景兴公司	2008 国用字 1100034 号	抵押	2-11 层(7 层避难层除外)已办理抵押登记
债权 2-4	荟景湾房产 175 套(商业 3 套, 公寓 28 套, 车位 144 套)	景兴公司	粤房地权证穗字第 0120545136 号等	抵押	是
债权 2-5	荟景湾 25 套住宅	景兴公司	粤房地权证穗字第 0120544729 号等	抵押	是
债权 2-6	荟景湾 13 个车位	景兴公司	粤房地权证穗字第 0120545139 号等	抵押	是

(2) 抵质押物状况描述与分析

①亿华公司股权

截止至评估基准日，亿华公司经清产核资专项审计后总资产账面价值为人民币合计为 1,974,561,990.96 元，负债账面价值合计为 2,900,121,696.80 元，股东权益（净资产）账面价值为-925,559,705.84 元。

②景豪坊西区在建工程

景豪坊西区在建工程项目位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站地块，占地面积 8,083 平方米，截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日已办理的以下资料：

《国有土地使用权出让合同》（穗国地出合（2003）240 号）；

《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国地出合（2003）240 号的变更协议之一号）；

《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国地出合（2003）240 号的变更协议之二号）；

《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国地出合（2003）240 号的变更协议之三号）；

《国有土地使用证》（穗府国用（2007）第 01000007 号）；

《建设用地规划许可证》（穗规地证（2007）1202 号）；

《建设工程规划许可证》（穗国土规划建证（2016）1013 号）；

报建图纸等。

根据委托方提供的资料显示，项目已获批规划的详细规划指标如下：

序号	名称	单位	面积
1	总用地面积	m ²	12,756
1.2	可建设用地面积	m ²	8,083
2	总建筑面积	m ²	131,459

序号	名称	单位	面积
2.1	地上建筑面积	m2	84,814
2.1.1	商业建筑面积	m2	83,676
2.1.2	公建配套面积	m2	235
2.1.3	其他	m2	903
2.2	地下建筑面积	m2	46,646
2.2.1	地下商业面积	m2	15,893
2.2.2	地下机动车位面积	m2	23,817
2.2.3	地下车位个数	m2	513
2.2.4	地下非机动车库	m2	
2.2.5	地下设备用房	m2	6,886
2.2.6	地下其他用房面积	m2	50
3	计容面积	m2	100,130
3.1	容积率	m2	12.38

另根据委托方提供报建图纸指标，数据如下（单位：平方米）：

地上建筑面积（裙楼）	42,270.00	地上建筑面积（塔楼）	42,543.40
首层	5,496.80	8层酒店式公寓	2,767.60
商业	4,679.90	9层酒店式公寓	2,767.60
公厕	55.30	10-11层酒店式公寓	5,535.30
架空层	305.50	12-21层酒店式公寓	28,026.80
居委会	129.20	22层酒店式公寓	2,802.70
其他	326.90	23层酒店式公寓	643.40
2层商业	6,548.60	商业	322.50
3层商业	6,523.00	其他	320.90
4层商业	6,347.80		
5层商业	5,684.30		
6层商业	6,386.90		
7层酒店式公寓	5,282.60		

单位：平方米

总建筑面积	131,458.90
地下室建筑面积	46,645.50
地下负5	9,355.50
车库	8,012.70
设备用房	1,342.80
地下负4	9,355.50
车库	7,712.00
设备用房	1,643.50
地下负3	9,355.50

车库	7,118.00
设备用房	2,237.50
地下负 2	9,355.50
车库	620.90
设备用房	1,469.60
商业	7,215.00
物业管理	50.00
地下负 1	9,223.50
车库	352.90
设备用房	192.90
商业	8,677.70

A、项目基本情况

根据 2007 年 7 月 31 日办理的《国有土地使用证》（穗府国用（2007）第 01000007 号）记载：

权属人：广东亿华房地产开发有限公司；

地址：广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小车站；

规划用途：住宅用地；

土地使用权类型：出让；

土地面积：8,506 平方米；

土地使用权年限：已缴纳土地使用权出让金，土地出让年限自 2005 年 8 月 9 日起计算；

根据 2017 年 5 月 24 日签订的《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国地出合（2003）240 号的变更协议之三号）记载：

土地面积：调整为 8,083 平方米；

土地用途：调整为批发零售用地、住宿餐饮用地。

根据律师尽职调查法律意见书所载，抵押权已依法登记，抵押权有效设立。

B、区位状况

房地产坐落：广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小车站。



道路通达度：临近大马站，道路通达度较好；

交通便捷度：附近设有“中山五路”公交站，有 7 路、24 路、27 路、102 路、107 路等多路公交车途经，并临近“公园前”地铁站，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度较高；

基础配套设施：水、电、气、道路、电讯等基础配套设施较完善；规划发展：评估对象位于广州市越秀区，规划前景较好；

周边建筑物：大马站商业中心、北京路、捷登都会等，商业聚集度较高。

C、实物状况

a、土地实物状况

形状：大致呈长方形。

地势：地势平坦。

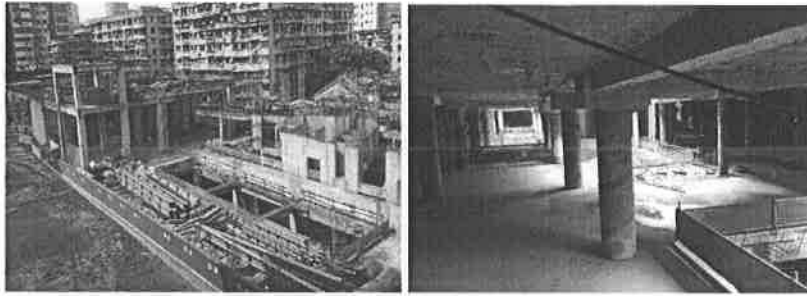
地质：较好。

四至：东临大马站，南临建筑物，西临小车站，北临中山五路。

开发程度：已达“五通一平”，即红线外市政基础设施达到通给水、排水、供电、通讯、通路，红线内已平整。

地上建筑物：一幢商业用途的在建工程。

b、建筑物实物状况



景豪坊项目西区包括商业、酒店式公寓、车位。

D、项目开发进度情况

评估对象于 2013 年开始建设，至评估基准日因资金和调规原因处于停工状态。截至评估基准日，景豪坊项目西区开发进度如下：

地下部分：

户型	面积	进度	备注
主体（土建）	46,645.60	83.0%	负一、二、三层、五完成，负四层的结构板完成约 15%，负一负二层地铁连通口未完成。
装修	46,645.60	0.0%	未装修
安装	46,645.60	0.0%	未安装

据《景豪坊监理月报》，负一、二、三层、底板结构完成，西区 A 段（南侧）负四层结构完成，西区 B 段（中间）负四层模板钢筋安装完成。

经向被评估单位了解，结合所取得的监理报告及现场勘查情况，负五层底板已经完成，负四层的结构板完成约 15%；负一至负三层结构板已完成；负一负二层地铁连通口未完成。实际进展与监理报告相符。

地上部分

户型	面积	进度	备注
主体（土建）	84,813.10	1.0%	首层建了 20%，整栋 23 层，约为 1%
装修	84,813.10	0.0%	未装修
安装	84,813.10	0.0%	未安装

a、地上工程的结构完成 1%。（整栋 23 层，首层工程的结构完成 20%）

b、配套工程装修进度 0%。

预计续建期为 2 年，景豪坊项目预计 2023 年 6 月建成，交付装修标准为：

c、交付装修标准为：酒店式公寓：精装修

商铺：公共部分精装，室内毛坯

车库：标准车库装修。

具体如下：

外立面：裙楼商业为石材+玻璃幕墙、地上酒店式公寓为外墙砖+涂料。

室内：裙楼商业公共部位(除商铺区域以外)墙地面为瓷砖，顶棚为石膏板吊顶刷涂料；卫生间墙地面为瓷砖，吊顶天棚，安装洁具及五金；安装有直梯、安防系统、消防系统、中央空调、网络等；地上酒店式公寓公共区域地面为瓷砖，墙面瓷砖，顶棚刷漆；卫生间墙地面为瓷砖，吊顶天棚，安装洁具及五金；装安防系统、消防系统、中央空调、网络等。

③东区在建工程

A、权益状况

景豪坊东区在建工程项目位于广州市越秀区大马站 4、6、8 号（景豪坊东区）第 2-6、8-11 层的商业物业在建房地产。在建房地产建筑面积合计 7,613.1597 平方米，已办理的《国有土地使用证》（穗府国用（2008）第 1100034 号），具体如下：

权属人：广州市景兴房地产开发有限公司；

地址：越秀区西湖路大马站 46-70 号地段；

规划用途：商服用地；

土地使用权类型：出让；

土地面积：1,540.00 平方米；

土地使用权年限：已缴纳土地使用权出让金，居住份额 70 年，旅游、娱乐

份额 40 年，其他用地 50 年，土地出让年限自 2008 年 4 月 30 日起计算。

根据律师尽职调查法律意见书所载：2-11 层（7 层避难层除外）已办理押登记。2018 年 6 月 21 日办妥了抵押登记手续，经广州市国土资源和规划委员会核发不动产登记证明。另，12-25 层住宅按合同约定属于抵押财产，但因登记“回迁房，禁售状态”，抵押暂无法实现。

B、区位状况

房地产坐落：越秀区西湖路大马站 46-70 号地段。



道路通达度：临近大马站，道路通达度较好；

交通便捷度：附近设有“中山五路”公交站，有 7 路、24 路、27 路、102 路、107 路等多路公交车途经，并临近“公园前”地铁站，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度较高；

基础配套设施：水、电、气、道路、电讯等基础配套设施较完善；规划发展：评估对象位于广州市越秀区，规划前景较好；

周边建筑物：大马站商业中心、北京路、捷登都会等，商业聚集度较高。

C、实物状况

a、土地实物状况

形状：大致呈长方形。

地势：地势平坦。

地质：较好。

四至：东临其他房屋，南临沿江西路，西临其他房屋，北临长堤大马路。

开发程度：已达“五通一平”，即红线外市政基础设施达到通给水、排水、供电、通讯、通路，红线内已平整。

b、建筑物实物状况



目前建有一幢地下五层，地上 25 层钢混结构建筑，目前地上建筑结构已完工，地下室负四层东区 B 段楼板钢筋制安已停工。

D、项目开发进度情况及未来开发方案

据《建设工程规划许可证》（穗规建证（2014） 586 号）记载，评估对象所在建筑物的建设规模为地上 25 层（部分 6、11 层）：18,890.70 平方米，地下 5 层：8,753.80 平方米。

评估对象于 2014 年开始建设，至评估基准日因资金和调规原因处于停工状态，截至评估基准日，评估对象所在项目主体工程已完成结构并拆除外排栅，项目开发进度如下：

A、基础承台累计开挖完成 100%

b、基坑开挖 100%；

c、地下室工程 100%；

d、地梁钢筋、模板安装 100%；

e、配套工程装修进度 0%。

届时交付标准如下：

商铺：公共部分精装，室内毛坯

具体如下：

评估对象交付标准：(1)室外装修外墙为玻璃幕墙；(2)室内装修为毛坯。(3)公共部位(除商铺区域以外)墙地面为瓷砖，顶棚为石膏板吊顶刷涂料；卫生间墙地面为瓷砖，吊顶天棚，洁具及五金；安装有直梯、安防系统、消防系统、中央空调、网络等。

以上各项委估资产均由产权持有人控制，在建工程于 2018 年处于停工状态，没有重大毁损和明显不可收回情况。

④荟景湾房产

A、权益状况

上述荟景湾房产均已办理产权证，权属人为广州市景兴房地产开发有限公司，证载用途分别为商业、住宅、办公、车位，共用土地面积 4755.18 平方米，已征收土地出让金，住宅使用年限 70 年，商业使用年限 40 年，车位、办公使用年限 50 年，从 2007 年 5 月 25 日起计。

根据律师尽职调查法律意见书所载，上述房产抵押权已依法登记，抵押权有效设立。

B、区位状况

荟景湾房产所处区域为广州老城区，周边多为低层住宅楼，绿化率一般，环境一般。周边有中原·金寓，中国民间金融大厦，中国工商银行，广州医科大学附属第一医院，广州市越秀儿童公园等，居住、商业、氛围浓厚，生活配套

完善。附近有“爱群大厦”等公交站，有 128 路、186 路、1 路等公交线路途径，离地铁站“一德路”站约 300 米，公共交通便利度较高。

C、实物状况



荟景湾房产所处荟景湾小区，建筑为钢混 48 层建筑，净层高约 3 米，物业外立面玻璃幕外墙，安装铝合金窗户，2 部客梯、1 部工人梯，中央空调，日光灯照明，网络、电话尚未安装，水电线管为暗装，自动喷淋系统，消防、安全设施齐全，室内部分毛坯，部分按交楼标装修，按商业、办公、住宅、车位布局，维护状况一般，目前部分出租、部分空置，部分入住。

(3) 抵质押物查封情况

根据珠江股份提供的 2021 年 6 月 30 日广州市自然资源局出具的不动产权查询结果表显示如下表：

抵押物序号	抵押物	状态	查封顺位	首封情况	查封期限	查封文号
债权 1-1	景兴公司持有的亿华公司的 912 万元股权					
债权 1-2	熊光公司持有亿华公司的 2280 万元股权	已被冻结及轮候冻结				
债权 1-3	景兴公司持有亿华公司的 3534 万元股权					
债权 1-4	景豪坊西区在建工程	已查封	轮候查封	首封法院为广州市番禺区人民法院		(2020)粤 0113 民初 12642 号
债权 1-5	景豪坊东区在建工程	已查封		广州市越秀区人民法院		(2020)粤 0104 财保 6-7 号之一
债权 2-1	景兴公司持有亿华公司的 3534 万元股权					
债权 2-2	景豪坊西区在建工程	已查封	轮候查封	首封法院为广州市番禺区人民法院		(2020)粤 0113 民初 12642 号

抵押物序号	抵押物	状态	查封顺位	首封情况	查封期限	查封文号
债权 2-3	景豪坊东区在建工程	已查封		广州市越秀区人民法院		(2020)粤0104财保6-7号之一
债权 2-4	荟景湾房产 175 套(商业 3 套, 公寓 28 套, 车位 144 套)	部分查封	首封	广州市越秀区人民法院		(2020)粤0104执13292号
债权 2-5	荟景湾 25 套住宅	部分查封	轮候查封	广州市越秀区人民法院		(2018)粤0104民初37351号等
债权 2-6	荟景湾 13 个车位					

4、其他担保方式

无。

5、其他财产线索调查情况

如前文所述, 根据档案资料可知债务人、保证人部分其他财产线索均已被申请保全, 因客观条件限制评估人员未能对该部分资产的具体使用情况、维护情况等进行现场勘察。同时, 律师因无诉讼立案材料以及授权材料, 无法于房产部门查询债务人及保证人是否存在其他财产, 故暂无法查询到债务人及保证人的其他财产线索。

(四) 债权诉讼与执行情况

1、诉讼情况

根据珠江股份提供的资料, 珠江股份已就标的债权的实现向广州中院提起诉讼, 债权 1 的案号为 (2020) 粤 01 民初 2160 号, 债权 2 的案号为 (2020) 粤 01 民初 2159 号。但由于被告景治君和李巧珍提出了管辖异议申请, 截至目前, 该两案尚处于管辖权异议上诉阶段:

根据珠江股份提供的资料, 珠江股份已向法院申请对上述 (2020) 粤 01 民初 2159、2160 号二案中各被告名下可查知的财产进行保全。债权 1 的执行保全案号为 (2020) 粤 01 执保 419 号、(2021) 粤 01 执保 27 号; 债权 2 的执行保

全案号分别为（2020）粤 01 执保 418 号、（2021）粤 01 执保 26 号，具体保全情况详见下表：

1. 债权 1 的诉讼保全情况

序号	保全申请			保全结果					
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全 回执日期	保全 结果	银行账户 冻结金额 (元)	保全开始日	保全截止日	备注
1	亿华公司	开户行为中国银行梅花路支行，账号为684757741926的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/25	2021/12/25	存款余额17,727.87元。已被其他机关冻结1,375,796,028.45元，已被其他机关冻结71,784,325元，已被其他机关冻结21,662,500元。故无余额再冻结。
2	亿华公司	开户行为中国银行大东门华庭支行，账号为670457760625的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/30	2021/12/29	-
3	亿华公司	开户行为交通银行中环支行，账号为441168515018800023178的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	未冻结	0	-	-	未冻结原因：已销户。
4	亿华公司	开户行为交通银行广东省分行，账号为441164670012015301087的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/24	2021/12/23	该账户存款余额为100.35元，但实际冻结金额为0元，可能存在先冻结。
5	亿华公司	开户行为工商银行广州兴华支行，账号为3602841519100061911的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/25	2021/12/25	该账户存款余额为5406.71元，但实际冻结金额为0元，可能存在先冻结。
6	亿华公司	开户行为工商银行广州北京路支行，账号为3602000919200562513的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/25	2021/12/25	该账户存款余额为0元。
7	亿华公司	开户行为浦发银行五羊支行，账号为82080078801900000103的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/29	2021/12/29	该账户存款余额为41,244.32元，已被广州中院冻结23,926,682元、1,375,796,028.45元，故无余额冻结。
8	熊光公司	亿华公司20%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	首冻为债权2诉讼案，实际冻结期限应该自转为首冻之日起3年。
9	景点公司	开户行为工商银行广州西关路支行，账号为3602065619200046946的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/25	2021/12/25	该账户余额为895.8元，已被债权2诉讼案在先冻结。
10	景点公司	开户行为工商银行广州中山五路支行，账号为3602068519200113828的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/25	2021/12/25	该账户余额为673.11元，已被债权2诉讼案在先冻结。
11	景点公司	开户行为浦发银行广州分行，账号为82010154800001448的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/29	2021/12/29	该账户余额为153,665.52元，已被越秀法院冻结150,000元、广州中院冻结1,375,796,028.45元，故无余额继续冻结。

序号	保全申请			保全结果				
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日	保全截止日
12	景治君	广州市凯盛酒业有限公司 95%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29
13	景治君	广州市景兴广告有限公司 40%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29
14	李巧珍	广州市润通装饰工程有限公司 70%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29
15	李巧珍	广州市景兴物业管理有限公司 40%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29
16	苏洁贞	广州博迪企业管理有限公司 95%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29
17	苏洁贞	广州市景兴广告有限公司 30%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29
18	苏洁贞	珠海横琴珑欣企业管理中心（有限合伙） 25.0627%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/29	2023/12/28

首冻为债权 2 诉讼案，实际冻结期限应该自转为首冻之日起 3 年。

首冻为债权 2 诉讼案，实际冻结期限应该自转为首冻之日起 3 年。

首冻为债权 2 诉讼案，实际冻结期限应该自转为首冻之日起 3 年。

首冻为债权 2 诉讼案，实际冻结期限应该自转为首冻之日起 3 年。

首冻为债权 2 诉讼案，实际冻结期限应该自转为首冻之日起 3 年。

首冻为债权 2 诉讼案，实际冻结期限应该自转为首冻之日起 3 年。

首冻为债权 2 诉讼案，实际冻结期限应该自转为首冻之日起 3 年。

序 号	保全申请		保全结果						
	被申请 人	财产名称	申请保全日 期	收到保全 回执日期	保全 结果	银行账户 冻结金额 (元)	保全开始日	保全截止日	备注
19	苏洁贞	新余润邦投资合伙企业（有限合伙） 12.50%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候 冻结	-	2020/12/28	2023/12/27	首冻为债权 2 诉讼案，实际冻结期限应该 自转为首冻之日起 3 年。
20	亿华公 司	位于广州市越秀区中山五路至西湖路、 大马路至小马路，不动产登记字号为 2007 国用 1000007 号的土地使用权	2021/1/7	2021/2/25	轮候 查封	-	-	转为正式之日 起算三年。	-
21	亿华公 司	位于广州市荔湾区南岸路埗头新一巷 33 号 606 房，不动产登记字号为 2015 登记 6001237 号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	查封	-	-	2024/1/26	-
22	亿华公 司	位于广州市越秀区西华路大兴街 6 号 210 房，不动产登记字号为 2015 登记 1007692 号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	查封	-	-	2024/1/26	-
23	景艺杰	位于广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4701（复式）房，不动产登记证字 号为 2015 登记 1059832 号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	查封	-	-	2024/1/26	-
24	景治君	位于广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4702（复式）房，不动产登记证字 号为 2016 登记 1019594 号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	轮候 查封	-	-	转为正式之日 起算三年。	-
25	景艺晖	位于广州市越秀区广州大道中明月一路 19 号 4701 房，不动产登记证字号为 2016 登记 1016245 号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	轮候 查封	-	-	转为正式之日 起算三年。	-
26	景艺晖	位于广州市越秀区二沙岛晴波路 19 号 601 房，不动产登记证字号为 2017 登记 1009297 号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	轮候 查封	-	-	转为正式之日 起算三年。	-
27	景艺晖	位于广州市越秀区二沙岛晴波路 21 号 602 房，不动产登记证字号为 2016 登记 1019538 号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	轮候 查封	-	-	转为正式之日 起算三年。	-

2. 债权 2 的诉讼保全情况

序号	保全申请			保全结果					
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全 回执日期	保全结果	银行账户 冻结金额 (元)	保全开始日	保全截止日	备注
1	亿华公司	开户行为中国银行梅花路支行， 账号为 684757741926 的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/23	2021/12/23	存款余额 17,727.87 元。已被其他机关冻结 71,784,325 元，已被其他机关冻结 21,662,500 元。故无余额再冻结。
2	亿华公司	开户行为中国银行大东门华庭支行， 账号为 670457760625 的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	16,089.44	2020/12/30	2021/12/29	-
3	亿华公司	开户行为交通银行中环支行， 账号为 441168515018800023178 的 银行账户	2020/12/23	2021/1/8	未冻结	0	-	-	未冻结原因：已销户。
4	亿华公司	开户行为交通银行广东省分行， 账号为 441164670012015301087 的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/24	2021/12/23	该账户存款余额为 100.35 元，但实际冻结 金额为 0 元，可能存在先冻结。
5	亿华公司	开户行为工商银行广州兴华支行， 账号为 3602841519100061911 的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/23	2021/12/23	该账户存款余额为 5406.71 元，但实际冻结 金额为 0 元，可能存在先冻结。
6	亿华公司	开户行为工商银行广州北京路支行， 账号为 3602000919200562513 的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/23	2021/12/23	该账户存款余额为 0 元。
7	亿华公司	开户行为浦发银行五羊支行， 账号为 82080078801900000103 的 银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/29	2021/12/29	该账户存款余额为 41,244.32 元，已被广州 中院冻结 23,926,682 元，故无余额冻结。
8	熊光公司	亿华公司 20%股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
9	景点公司	开户行为工商银行广州西关路支行， 账号为 3602065619200046946 的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	895.80	2020/12/23	2021/12/23	该账户余额为 895.8 元。
10	景点公司	开户行为工商银行广州中山五路支行， 账号为	2020/12/23	2021/1/8	冻结	673.11	2020/12/23	2021/12/23	该账户余额为 673.11 元。

序号	保全申请			保全结果					
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全 回执日期	保全结果	银行账户 冻结金额 (元)	保全开始日	保全截止日	备注
		3602068519200113828 的银行账户							
11	景点公司	开户行为浦发银行广州分行，账号为 82010154800001448 的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	3,665.52	2020/12/29	2021/12/29	该账户余额为 153,665.52 元，已被越秀法院冻结 150,000 元，故实际冻结 3,665.52 元。
12	景治君	广州市凯盛酒业有限公司 95% 股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
13	景治君	广州市景兴广告有限公司 40% 股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
14	李巧珍	广州市润通装饰工程有限公司 70% 股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
15	李巧珍	广州市景兴物业管理有限公司 40% 股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
16	苏洁贞	广州博迪企业管理有限公司 95% 股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
17	苏洁贞	广州市景兴广告有限公司 30% 股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
18	苏洁贞	珠海横琴瓊欣企业管理中心（有限合伙）25.0627% 股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/29	2023/12/28	-
19	苏洁贞	新余润邦投资合伙企业（有限合伙）12.50% 股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/28	2023/12/27	-
20	亿华公司	位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马路至小马路，不动产登记字号为 2007 国用 1000007 号的土地使用权	2021/1/7	2021/2/23	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-
21	亿华公司	位于广州市荔湾区南岸路步头新一巷 33 号 606 房，不动产登记字号为 2015 登记 6001237 号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	查封	-	2021/1/27	2024/1/26	-
22	亿华公司	位于广州市越秀区西华路大兴街 6 号 210 房，不动产登记字号为	2021/1/22	2021/2/23	查封	-	2021/1/27	2024/1/26	-

序号	保全申请			保全结果					
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全 回执日期	保全结果	银行账户 冻结金额 (元)	保全开始日	保全截止日	备注
		2015 登记 1007692 号的房屋							
23	景艺杰	位于广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4701（复式）房，不动产登记字号为 2015 登记 1059832 号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	查封	-	2021/1/27	2024/1/26	-
24	景治君	位于广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4702（复式）房，不动产登记字号为 2016 登记 1019594 号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-
25	景艺晖	位于广州市越秀区广州大道中明月一路 19 号 4701 房，不动产登记字号为 2016 登记 1016245 号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-
26	景艺晖	位于广州市越秀区二沙岛晴波路 19 号 601 房，不动产登记字号为 2017 登记 1009297 号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-
27	景艺晖	位于广州市越秀区二沙岛晴波路 21 号 602 房，不动产登记字号为 2016 登记 1019538 号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-

（五）评估对象的法律分析

1、主从债务人主体资格

（1）主债务人

主债务人经工商登记注册，依法具有独立法人资格，能够独立承担民事责任。

截至目前，根据“国家企业信用信息公示系统”显示的信息，主债务人不存在吊销、注销等情况，其依法成立且有效存续，依法有权以自己名义对外进行民事活动及独立承担民事责任。

（2）担保人

企业保证人：企业保证人经工商登记注册，依法具有独立法人资格，能够独立承担民事责任。截至查询日，根据“国家企业信用信息公示系统”显示的信息，保证人不存在吊销、注销等情况，其依法成立且有效存续，依法有权以自己名义对外进行民事活动及独立承担民事责任。其中，担保人景兴公司被受理破产重整，目前重整计划尚未通过。

自然人担保人：由于本所律师对自然人的查询权限受限制，无法调查到其公民具体信息，无法分析其目前准确的主体资格情况。

2、主从债权的合法有效性

根据珠江股份提供的资料，截至目前，本所暂未发现主从债权存在被认定为无效的情形。

3、债权可转让性

标的债权尚有债权余额未实现，根据珠江股份提供的资料，未发现标的债权存在法律、法规限制或禁止转让的情形。但主合同债权转让时，仍需注意及时通知债务人及担保人。

五、价值类型

（一）价值类型及其定义

考虑本次债权价值评估目的为委托人拟进行债权处置业务提供价值参考依据，设定发放贷款方（债权人）需要将持有的金融不良资产变现，因此确定本项目采用的是市场价值类型。

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，某项资产在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

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素而确定。

六、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日是 2021 年 06 月 30 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后由委托人和债务人共同确定；

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

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一) 行为依据

委托人与我公司共同签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过, 自 2021 年 1 月 1 日起实施);
- 2、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号);
- 3、《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通过, 第三次修改版);
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);
- 7、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);
- 8、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过第三次修正, 于 2014 年 03 月 01 日起实施);
- 9、《中华人民共和国企业破产法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2006 年 08 月 27 日通过, 自 2007 年 06 月 01 日起施行);
- 10、《中华人民共和国担保法》(1995 年 06 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过, 自 1995 年 10 月 01 日起施行);
- 11、《中国人民银行贷款通则》;
- 12、中国资产评估协会关于印发《金融不良资产评估指导意见(试行)》的通知

(中评协[2005]37号);

13、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第47号);

14、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1、资产评估基本准则

(1)《资产评估基本准则》(财资【2017】43号)。

2、资产评估执业准则

(1)《资产评估职业道德准则》(中评协【2017】30号);

(2)《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协【2018】36号);

(3)《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协【2018】35号);

(4)《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协【2017】33号);

(5)《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协【2018】37号);

(6)《资产评估执业准则—无形资产》(中评协(2017)37号);

(7)《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);

(8)《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协【2019】35号)。

3、资产评估指导意见

(1)《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);

(2)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);

(3)《金融不良资产评估指导意见》(中评协(2017)52号)。

4、资产评估指南

(1)《评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);

(2)《以财务报告为目的的评估指南》(中评协【2017】45号)。

5、其他行业准则依据

- (1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (2)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (3)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- (4)企业财务通则、会计准则及其应用指南、企业会计制度。

(四) 权属依据

- 1、亿华公司、景兴公司的营业执照;
- 2、抵押物的《国有土地使用权证》、规划资料、拆迁补偿资料、《房地产权证》等产权资料, 查册资料;
- 3、相关转让协议及相关合同;
- 4、珠江股份提供的与债权有关的借款合同、抵押合同、保证合同、项目合作合同、诉讼资料等;
- 5、律师调取的信息查询资料;
- 6、其他相关说明或产权资料。

(五) 取价依据

- 1、国家宏观经济、行业、区域市场及统计分析数据;
- 2、本评估机构积累的相关金融不良资产估价及处置信息资料;
- 3、分析人员现场勘察记录及收集的其它债权价值信息资料。

(六) 其他参考依据。

- 1、北京大成(广州)律师事务所出具的《关于广州珠江实业开发股份有限公司对广东亿华房地产开发有限公司所持两笔债权的法律尽职调查报告》;
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》;

- 3、评估人员现场勘查、核实资料；
- 4、网站有关市场的统计资料；
- 5、工程建设有关技术资料；
- 6、其他与委托评估资产经营有关的证明资料；
- 7、评估师确认为必要的其他资料。

八、评估方法

根据《金融不良资产评估指导意见》（中评协〔2017〕52号）和《金融不良资产评估指导意见（试行）》（中评协〔2005〕37号），债权资产价值分析方法主要包括假设清算法、现金流偿债法、交易案例比较法、专家打分法和其他适用的分析方法，其他适用的分析方法主要为综合因素分析法。

1、假设清算法

假设清算法是指在对债务企业进行清算偿债的情况下，基于企业的整体资产，从总资产中剔除不能用于偿债的无效资产，从总负债中剔除实际不必偿还的无效负债，按照企业清算过程中的偿债顺序，考虑债权的优先受偿，以分析债权资产在某一时点从债务人或债务责任关联方所能获得的受偿程度。此方法主要适用于非持续经营条件下的企业以及仍在持续经营但不具有稳定净现金流或净现金流很小的企业，此方法的使用前提条件包括：（1）企业主体资格存在或能够界定产权；（2）企业能提供近期财务资料，且资料有一定可信度。企业资产庞大或分布广泛的项目和债权与企业总资产的比率相对较小的项目，不宜采用此方法。本项目的债务人经营虽然不正常，但管理较为规范，有完整的财务资料，取得了评估基准日的财务资料和资产负债情况的相关说明，本项目仍可持续经营，故不适宜采用假设清算法。

2、现金流偿债法是指依据企业近几年的经营和财务状况，考虑行业、产品、市场、企业管理等因素的影响，对企业未来一定年限内可偿债现金流和经营成本进行合理预测分析，考察企业以未来经营及资产变现所产生的现金流清偿债务的一种方法。此方法主要适用于有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量且企业经营、财务资料规范，注册评估师能够依据前三年财务报表对企业未来经营情况进行合理分析预测的企业。本次评估可以获得债务人近几年的经营和财务状况资料，对未来经营情况进行合理分析预测，故可采用现金流偿债法。

3、交易案例比较法

交易案例比较法是选择与所拟处置债权在债权形态、债务人性质、行业特点、处置规模等方面类似的债权交易案例进行比较，综合考虑相应的调整因素，从而对拟处置债权价值进行分析的方法。此方法主要适用于可以对债权资产进行因素定性分析以及有可供比较的债权资产交易案例的情形。市场上同类债权交易案例较少，不适宜采用此种方法。

4、专家打分法

专家打分法是一种专家经验判断法，通过匿名方式征询有关专家的意见，对专家意见进行统计、处理、分析和归纳，客观地综合多数专家经验与主观判断，对大量难以采用技术方法进行定量分析的因素做出合理估算，经过多轮意见征询、反馈和调整，对债权价值和价值可实现程度进行分析的方法。此方法主要适用于存在诸多不确定因素、采用前述三种方法难以进行定量分析的债权，此方法的实施需要有足够数量的熟悉不良资产市场状况的、有较高权威性和代表性的专家的支持，实际操作上较难进行，故不采用此种方法。

5、综合因素分析法

综合因素分析法是通过查阅债权剥离收购材料、剖析债务人信贷档案，结合调查情况及收集的材料综合确定债权潜在价值的方法。此方法主要适用于存在诸多不确定因素、无法采用前述四种方法进行定量分析的债权。本项目可以采用此种方法进行测算。

九、评估程序实施过程和情况

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等过程。

在确定评估目的和评估对象与评估范围后，本公司负责人与项目经理就亿华公司债权评估事宜与委托人进行洽谈。经委托人提出委托意向和时间要求后，由委托人确定了评估基准日，并签署了“评估业务委托合同”。

2、签署了委托合同之后，本公司根据项目的需要拟定评估计划，组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。

3、根据本次评估范围和对象，评估人员编制了“债权评估申报明细表”、“资料清单”及其填写要求。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年9月8日至2021年9月18日。主要工作如下：

1、听取委托人及债务人有关人员介绍委托债权的历史形成、导致损失原因、企

业经营状况等；

2、本次调阅债权、债务关系形成及其维权情况的全部档案资料；

3、搜集并分析资料、图片等情况，搜集当地宏观经济环境和债权交易市场情况，确定影响债权价值的主要因素并进行分析。

4、本次债权价值分析采用综合因素分析法。

（三）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程

根据债权调查分析，形成了债权价值分析结果，撰写评估报告。评估报告初稿撰写完成后，评估公司根据内部审核流程对评估报告进行了内部审核。评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行了修改完善。

（四）提交报告

在上述工作基础上，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设

（1）企业有限经营假设

假设债务人能够持续经营至项目结束，现有资产将被用来产生未来现金流。企业在经营范围、经营方式和决策程序上与现时基本保持不变。

考虑到房地产开发企业的持续经营受到未来获取开发土地使用权的制约，根据向债务人了解，由于亿华公司为房地产开发项目公司，针对该项目开发、销售进度，本次评估假设项目公司的经营期限至 2025 年 12 月 31 日，项目开发及销售节点详见下表，设定均在年中投入：

序号	评估基准日	续建期第 0.5 年	续建期第 1.5 年（销售期第 1 年）	续建期第 2.5 年（销售期第 2 年）	续建期第 3.5 年（销售期第 3 年）	续建期第 4.5 年（销售期第 4 年）
时间	2021 年 6 月 30 日	2021 年 7 月 1 日~2021 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日~2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日~2023 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日~2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 1 日~2025 年 12 月 31 日
销售	评估基准日		销售（酒店式公寓部分 40%）	销售（酒店式公寓部分 30%）	销售（酒店式公寓部分 20%）	销售（剩余酒店式公寓部分 10%、全部商业及车位）
成本	评估基准日	成本（剩余成本部分 30%）	成本（剩余成本部分 50%）	成本（剩余成本部分 20%）		

（2）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（3）公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）关于评估对象的假设

1、本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化、委评资产保持现有状态，产权不存在争议；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

3、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定；

- 4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；
- 5、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；
- 6、不考虑特殊买家的附加出价；

本评估结果仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

（三）特殊性假设

- 1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2、除已披露情况外，评估对象不存在抵押、诉讼查封等情况、不存在拖欠各类款项和税费等情况；
- 3、评估对象所涉及的资产产权清晰，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及评估范围以外的法律问题；
- 4、除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的建筑物等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响。
- 6、假设评估基准日与评估人员现场勘察日时，评估对象的现场状况、区域环境，相关房地产市场环境一致，未发生重大变化。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

（一）评估结果

评估人员遵循评估相关规范、经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，对委估债权于评估基准日的市场价值作出了评估。

1、综合因素分析法

通过评估测算，珠江股份拟处置亿华公司的四笔债权在评估基准日 2021 年 06 月 30 日的债权价值为人民币 1,572,121,900.41 元，其中：抵押物优先偿债能力为人民币 1,409,934,601.41 元，一般偿债能力为人民币 20,836,659.00 元，保证人偿债能力为人民币 141,350,640.00 元。

2、现金流量法

通过评估测算，珠江股份拟处置亿华公司的四笔债权在评估基准日 2021 年 06 月 30 日的债权价值为人民币 1,556,248,463.10 元，其中：债务人偿债能力为 1,286,640,155.10 元，其他抵押物优先偿债能力为人民币 128,607,458.00 元，保证人偿债能力为人民币 141,000,850.00 元，相关责任偿债能力为 0.00 元。

3、评估结论分析

本次评估采用综合因素分析法求得债权价值为 1,572,121,900.41 元，现金流量法求得债权价值为 1,556,248,463.10 元，差异 15,873,437.31 元。由于现金流量法是基于对债务人未来现金流量的预测，由于债务人企业目前已停止经营，未来是否能正常经营存在较多的不确定性，故本次选取综合因素分析法求得的债权价值结果。

4、最终评估结论

通过评估测算，在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下，珠江股份拟处置亿华公司的四笔债权在评估基准日 2021 年 06 月 30 日的债权价值为人民币 1,572,121,900.41 元，其中：抵押物优先偿债能力为人民币 1,409,934,601.41 元，一般偿债能力为人民币 20,836,659.00 元，保证人偿债能力为人民币 141,350,640.00 元。

其中亿华公司三笔债权价值合计为 1,572,118,151.41 元；景兴公司一笔债权价值为 3,749.00 元。（具体评估结论详见附件《债权评估结果明细表》）

（二）评估结论有关说明

1、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2021年06月30日起至2022年6月29日。

2、使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

十二、特别事项说明

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

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）本次评估时，评估人员观察了被评建（构）筑物的外貌，勘察了其内部，并获得了评估所需的资料，但未作结构测试和设施检验；我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘，实地勘察同委托人指定的评估对象及范围相一致。对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅能通过向债务人工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托人提供，其真实性由委托人负责，评

估人员没有也无法对上述资产进行丈量。

（三）委托人和亿华公司所提供的资料，是编制本报告的基础。委托人和亿华公司应对其提供的资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本债权价值分析结论受到索取资料的限制和分析人员受现场调查客观环境的影响，其分析结论仅供委托人处置债权提供参考，对可能涉及的有关经济行为不具有强制约束力。如因资料的真实性等原因而影响分析结果的合理性或其债务人、担保人有转移、隐匿资产或其他影响分析结果的行为，本公司不承担责任。

（四）本次分析确定的评估基准日为 2021 年 06 月 30 日，而本次抵押物的价值是基于现场勘查时点 2021 年 09 月 10 日所确定的。本次分析结论是基于 2021 年 06 月 30 日至 2021 年 09 月 10 日期间，广州市市房地产市场运行平稳，价格无较大波动的前提下进行价值分析测算，特请报告使用者注意。

（五）由于评估人员非法律专业人员，因此对本债权价值分析项目中涉及债权及担保的有效性判断、债务承担人的确定参考出具的《关于广州珠江实业开发股份有限公司对广东亿华房地产开发有限公司所持两笔债权的法律尽职调查报告》。完成本项目的评估人员在本次债权价值分析行为中与相关当事方没有利益关系或偏见，并对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证。

（六）根据北京大成（广州）律师事务所出具的《关于广州珠江实业开发股份有限公司对广东亿华房地产开发有限公司所持两笔债权的法律尽职调查报告》，我们提请本债权价值分析报告的使用者关注意见书内特殊事项可能对债权价值分析结论产生的影响。

（七）根据《建设工程规划许可证》（穗国土规划建证（2016）1013 号）、《国

有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国地出合（2003）240 号的变更协议之三号），本次评估按现状规划进行评估。

珠江股份于 2018 年 8 月 20 日向珠实集团发函请求协调市国资委予以支持大小马站书院群和景豪坊项目；2018 年 11 月 30 日，广州市政府批示，同意由广州市国土资源及规划委员会牵头给予工作支持，重点做好景豪坊东区、西区功能指标和建设量的统筹平衡，彻底解除拆迁维稳问题；珠江股份、亿华公司、景兴公司于 2018 年 12 月 24 日向广州市国土资源和规划委员会提交《关于恳请支持解决景豪坊项目东、西区规划指标调整等事宜的函》，并于 2019 年 3 月 12 日向广州市规划和自然资源局提交《关于景豪坊西区拆迁情况的补充说明》，申请在建筑基底面积不变、地上计容面积不变、不增加住宅建设规模的前提下，将景豪坊东区的住宅（10,658m²）功能调整回西区，使西区原拆迁户能合法、顺利回迁原址，彻底解决久悬未决的拆迁安置、用地结案问题，并请求将东区设计条件调回原来的设计条件（即商业、办公用地）。2019 年 3 月 22 日广州市规划和自然资源局在《广州市规划和自然资源局关于支持解决景豪坊项目东、西区规划指标调整等事宜的复函》中要求珠江股份、亿华公司、景兴公司编制完善拟调整的拆迁安置具体建设方案，并充分征询拆迁户意见，同意在完善后，开展相关公示工作。2019 年 6 月，调规方案公示期间，因有相关利害关系人提出反对意见，调规未获通过。因此，本次评估仍按照调规前已批复的规划进行评估。

（八）抵押物景豪坊西区在建工程为停工在建工程，根据委托人要求。据计算；评估对象因地下空间需补缴土地出让金约 13,687,572.00 元（已在计算中扣除，具体金额以国土相关部门公布为准）。据委托人提供的《广州市景兴房地产开发有限公司破产案债权申报表二》，评估对象涉及担保的债权数额（第一顺位债权）（截止至

2020年7月30日) 22,225,791.08元; 2020年8月1日起的利息按0.6125%月利率进行测算得出1,406,866.65元(2020年8月1日至2021年6月30日利息), 故第一顺位抵押担保本息及诉讼保全费用(截止至2021年6月30日)金额为23,632,657.73元, 委托人所享有的债权为评估对象的第二顺位抵押债权。提请委托人及报告使用者在使用报告结论进行债权转让时, 须综合考虑评估对象存在的上述优先受偿款及可能存在的其他负债的影响。

(九) 抵押物景豪坊东区在建房地产在评估基准日处于停工状态, 本次评估是基于假设该在建房地产后续能按合理工程进度顺利完成开发下计算的价值。由于产权持有人未能提供目前已投入成本及后续续建成本数据, 本次评估仅按实地目测及委托方提供的工程形象进度进行评估, 并据此估算后续续建成本, 如目测及委托方提供工程形象进度和实际结算的工程进度存在差异, 应以实际结算的工程进度为准, 并相应调整评估值。若后续实际开发进度与评估基准日设定的合理工程进度有较大差异, 需重新进行资产评估。

(十) 我们在评估过程中发现抵押物景豪坊西区项目涉及以下诉讼事项: 广州农村商业银行股份有限公司番禺支行诉讼广东亿华房地产开发有限公司的金融借款合同纠纷, 案号(2020)粤0113民初12642号。

根据广东省广州市番禺区人民法院民事裁定书(2020)粤0113民初12642号: 查封、冻结被申请人广州市景点商业城经营管理有限公司、广东亿华房地产开发有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、景治君、景艺晖名下价值21,459,471.83元的财产。

截止评估基准日广东亿华房地产开发有限公司名下位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站8506平方米的土地使用权[国有土地使用权证号: 穗府

国用（2007）第 01000007 号：查封限额：21,459,471.83 元已被查封。

（十一）根据委托人提供的《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0120545139 号）等 13 个可知，抵押物越秀区沿江西路 143 号 13 个车位均未办土地有偿使用手续。故本次评估根据《广州市国土资源和规划委员会印发关于明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2 号），已扣除预计应缴土地出让金总额为 394,905.12 元，如与相关部门最终核定的金额不一致，则本次评估结果需作相应调整甚至重估，提请本报告使用者对此予以关注。

（十二）据委托方提供数据，抵押物景豪坊西区项目地下占用政府人防位置建造负一负二层地铁连通通道面积为 $131 \times 2 = 262$ 平方米。地铁连通通道面积若与将来修建情况不一致，评估报告需作相应修改。

（十三）本次对抵押物景豪坊西区项目评估安置补偿费用按委托方提供的《景豪坊项目拆迁情况表》列明的面积及回迁标准进行评估。按委托方要求，其中“私房-回迁东区”补交违约金金额按《民事裁定书》（2021 粤 01 民终 11863 号）“回迁收楼时的商品房市场总价值的每日万分之一”计算，回迁收楼时的商品房市场总价值按基准日北京路附近一手电梯楼价测算，时间从 2020 年 4 月 3 日算至基准日，面积为“私房-回迁东区”1,282.00 平方米。若安置补偿方案与上述情况不一致，评估报告需作相应修改。

（十四）广东亿华房地产开发有限公司于 2013 年 12 月取得《房地产开发企业资质证书》，已年检至 2017 年 12 月 31 日。开发资质已到期，本次评估是设定亿华公司在具有房地产开发企业资质证的情况下进行的，若与现实情况不一致，评估报告需作相应修改。

据委托方告知，景兴公司持有广州市住房和城乡建设委员会于 2015 年 11 月 16

日核发的编号为“1310750-11”的《房地产开发企业资质证书》，资质等级为“三级”，该证最后一次延长有效期至2017年11月30日。开发资质已到期，本次评估是设定景兴公司在具有房地产开发企业资质证书的情况下进行的，若与现实情况不一致，评估报告需作相应修改。

（十五）本次评估对于质押物--亿华公司股权的评估价值引用了《广州珠江发展集团股份有限公司拟转让股权涉及的广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（财兴资评字（2021）第532号）的评估结果。

（十六）本次评估保证人广州市景兴房地产开发有限公司的普通清偿率根据委托人提供的《广州市景兴房地产开发有限公司重整计划（草案）》确定，若与现实情况不一致，评估报告需作相应修改。

（十七）本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、被分析企业实际状况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性。

（十八）评估基准日后，若抵押物、借款人及保证人的状况及作价标准发生变化，对分析结论造成重大影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或及时聘请评估机构重新评估分析。

（十九）本债权价值分析结论是基于在评估对象能够合法取得其所有权证及相应资料的前提下作出，如有变化请报告使用者予以关注。

（二十）本评估结论以委托人和债务人提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见。

（二十一）评估结论是广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的，受

具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

（二十二）评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

（二十三）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人及债务人未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二十四）根据中评协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属依据。

（二十五）参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

（二十六）期后重大事项

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

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

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

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的公允价值提供参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（二）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外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

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

（四）在评估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。

十四、评估报告日

本评估报告日为二〇二二年一月二十七日。

（以下无正文）

(本页仅为签字盖章页)

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：

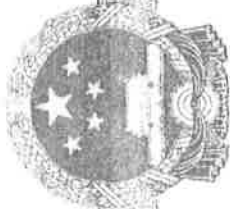
莫锦霞



二〇二二年一月二十七日

附件目录

- 一、债权评估结果汇总表及明细表；
- 二、广州珠江发展集团股份有限公司营业执照（复印件）；
- 三、广东亿华房地产开发有限公司营业执照（复印件）；
- 四、4笔债权的借款合同、保证合同、抵押合同及其他资料等（主要内容页）；
- 五、抵质押物的产权资料、抵质押登记资料等；
- 六、本户债权涉及的法律文书（主要内容页）；
- 七、北京大成（广州）律师事务所出具的《关于广州珠江实业开发股份有限公司对广东亿华房地产开发有限公司所持两笔债权的法律尽职调查报告》；
- 八、委托人承诺函；
- 九、资产评估师承诺函；
- 十、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）；
- 十一、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司资质备案公告（复印件）；
- 十二、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。



编号: S0112018007339G(1-1)

统一社会信用代码

9144010119048157XD

营业执照

(副本)



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

名称 广州珠江发展集团股份有限公司

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国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 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

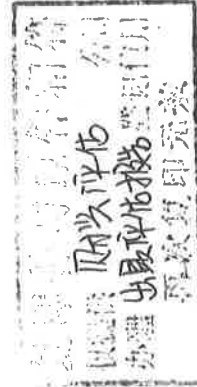
营业期限 1992年12月23日至 长期

广州市越秀区东风中路362号颐德中心30楼



登记机关

2021年11月22日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本) (副本号:1-1)



统一社会信用代码 91440000617412419L

名称 广东信华房地产开发有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 广州市越秀区西湖路38号设备层

法定代表人 景治君
注册资本 人民币壹亿壹仟肆佰万元
成立日期 2000年11月30日
营业期限 长期

经营范围 房地产开发(持有效资质证书经营), 出售、出租、管理自建的商住楼宇及配套设施。(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 7 月 27 日

珠实股合2018字(021)号

广州市景豪坊项目合作合同补充协议一

甲方：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人：郑暑平

住所：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

乙方：广州市景兴房地产开发有限公司

法定代表人：景治君

住所：广州市越秀区广州大道中明月一路 23 号 303 单元自编之二

丙方：广州市熊光投资策划有限公司

法定代表人：梁锦明

住所：广州市越秀区麓景路 8 号自编 (1) - (3) 栋东侧自编 402 房

丁方：广州市景点商业城经营管理有限公司

法定代表人：苏洁贞

住所：广州市越秀区中山五路地铁公园前站东端商业街

项目公司：广东亿华房地产开发有限公司

法定代表人：景治君

住所：广州市越秀区西湖路 38 号设备层



鉴于甲方、乙方、丙方、丁方及项目公司于2018年1月16日订立《广州市景豪坊项目合作合同》(【珠实股合2018营字(008)号】),以下简称“主合同”),现各方经友好协商一致,达成以下补充协议,以资信守:

一、根据主合同第2.4条约定;“甲方对项目公司进行债权投资,以满足项目公司日常运营良序发展、开发建设合作标的物的资金需求。”现为满足项目公司资金需求,甲方向项目公司增加债权投资人民币84000万元(大写:人民币捌亿肆仟万元整)。债权投资期限三年,年利率12%,按季度付息,如有逾期付息情况发生即按复利计算。项目公司在满足公司正常运营基础上,可提前偿还甲方债权投资款项,但债权投资期限最短不少于6个月。

二、甲方对项目公司提供的债权投资优先用于清偿上海谷欣资产管理有限公司对项目公司享有的债权本息,具体根据合作各方签订的《广州市景豪坊项目合作合同(景兴-谷欣)》约定履行,详见附件2。

三、上海谷欣资产管理有限公司、乙方及项目公司在甲方向共管账户支付《广州市景豪坊项目合作合同(景兴-谷欣)》约定款项次日,即办理本补充协议项下约定的各项担保手续:

- (1) 项目公司以景豪坊西区项目土地使用权(土地使用权证编号【穗府国用(2007)第01000007号】)向甲方提供顺位抵押担保;
- (2) 乙方以景豪坊东区项目全部在建工程(18,274 m²)向甲方提供顺位抵押担保,因住宅部分暂时无法办理抵押的,可先办理



2-11 层（除 7 层）在建工程抵押，共计 7,608.25 m²，待住宅部分满足办理抵押手续之日起三个工作日内，乙方即办理相应抵押手续；

(3) 乙方以荟景湾 8,198.14 m² 商铺、11,294.99 m² 办公、1,691.71 m² 车位向甲方提供顺位抵押担保；

(4) 乙方、丁方向甲方提供无条件不可撤销的连带责任担保；

(5) 乙方受让项目公司 30% 股权后，将其持有项目公司 39% 股权质押给甲方（以获取相关行政管理机关出具的《股权出质设立登记通知书》等为准），受让股权及质押股权事宜根据合作方签订的《广州市景豪坊项目合作合同（谷欣-景兴）》约定履行；

(6) 景治君、景艺晖、景艺杰及其他第三人对甲方提供的连带责任保证由甲方、乙方以及担保方另行签订协议约定。

上述担保手续办妥第（1）、（2）、（5）、（6）项手续次日起十个工作日内，甲方向项目公司提供债权投资人民币 50000 万元，剩余债权投资款项由甲方根据其他担保手续办理情况单方决定投资节点及额度。

四、甲方的剩余债权投资款用于提供给丁方清偿安信信托股份有限公司对丁方享有的债权本息、偿还项目公司股东借款及项目后续运营需求。

五、乙方拟受让上海谷欣资产管理有限公司持有的项目公司 30% 股权，甲方、丙方放弃同等条件下的优先受让权。

六、本补充协议与主合同约定不一致的，以本补充协议的约定为



准。本补充协议未约定事宜，以主合同的约定为准。

七、本协议自各方均加盖公章之日起成立生效。

八、本协议壹式拾份，各方各执贰份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

空美公司



(本页为广州市景豪坊项目合作合同补充协议一签字页)

甲方：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人：郑暑平

乙方：广州市景兴房地产开发有限公司

法定代表人：景治君

丙方：广州市熊光投资策划有限公司

法定代表人：梁锦明

丁方：广州市景点商业城经营管理有限公司

法定代表人：苏洁贞

项目公司：广东亿华房地产开发有限公司

法定代表人：景治君

签署时间： 年 月 日



珠实股合2018财字(002)号

合同编号: 北京路支行 2018 年委借字第 001 号

一般委托贷款借款合同



特别提示: 本合同系各方在平等、自愿的基础上依法协商订立, 所有合同条款均是各方意思的真实表示。为维护委托人、借款人的合法权益, 受托人特提请委托人、借款人对有关各方权利义务的全部条款、特别是黑体部分内容予以充分注意。

本合同由以下三方于 2018 年 1 月 24 日签署:

委托人:

名称 广州珠江实业开发股份有限公司 法定代表人 郑晔平

地址 广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 30F 邮编: /

联系人: / 联系电话: /

受托人:

名称 中国工商银行股份有限公司广州北京路支行 负责人 梁少群

地址: 广州市越秀区广卫路 10 号 邮编: 510030

联系人: / 联系电话: 020-83391250

借款人:

名称 广东亿华房地产开发有限公司 法定代表人 景治君

地址: 广州市越秀区西湖路 38 号设备层 邮编: /

联系人: / 联系电话: /

根据委托人和受托人于 2018 年 1 月 24 日签署的《一般委托贷款委托代理协议》(编号 北京路支行 2018 年委托字第 001 号), 并应借款人请求, 受托人同意接受委托人的委托向借款人发放该项委托贷款。委托人、受托人与借款人经友好协商, 达成以下协议, 并共同遵守。

第一章 一般委托贷款的金额、利率、期限及其它

第一条 贷款币种和金额。此项委托贷款币种为 人民币, 金额为 (大写) 壹拾壹亿壹仟叁佰贰拾陆 万元 (小写) ¥1,113,260,000 元 (大小写不一致时, 以大写为准, 下同)。此项贷款为委托贷款。

第二条 贷款利率。本项委托贷款的利率按下列方式 (1) 确定:

(1) 年利率为 12% 的固定利率, 在贷款期限内保持不变。

(2) 按借款人提款日中国人民银行公布的对应期限档次贷款基准利率 / (上浮/下浮/零) / %确定。中国人民银行调整贷款基准利率的, 本合同项下贷款利率同步调整。借款利率以 / (1/3/6/12) 个月为一期, 一期一调整, 分段计息。

第三条 贷款计息。本项委托贷款按日计息, 按 季 (月/季/年) 结息, 按月结息的, 结息日为每月的 20 日, 按季/年结息的, 结息日为每季/年末月的 20 日。到期未付的贷款利息, 受托人向借款人 计收 (计收/不计收) 复利, 计收复利的, 按本合同约定的逾期贷款罚息利率计收。

第四条 贷款期限。本项委托贷款的期限为 36 个月, 自 2018 年 01 月 19 日起至 2021 年 01 月 18 日止。如借款人在经委托人同意之后提前归还此项贷款时, 则按实际用款天数和用款金额计收利息。

第五条 贷款用途。本合同项下委托贷款用途为 (1) 归还借款人在安信信托办理的景豪坊西区项目信托贷款本息、违约金和资金占用费, 金额不超过 91170.541181 万元;
 (2) 剩余款项用于归还股东借款或用于“景豪坊西区”项目建设和运营管理。

第六条 用款计划。 分次提款。

第七条 贷款偿还。借款人的还款计划和还款方式约定如下: 自首次提款日至满六个月之日起, 借款人可自主选择提前偿还贷款。

本贷款的本息按期由借款人汇入委托人指定的账户。

第八条 贷款担保。委托人确定的本项委托贷款的担保人为 广东亿华房地产开发有限公司和广州市景兴房地产开发有限公司 , 担保方式为 抵押 。《抵押合同》另附。

第九条 贷款展期。经委托人、借款人协商一致, 同意对委托贷款展期的, 委托人、受托人、借款人应在贷款到期日前 10 天签订委托贷款展期协议。

第十条 委托人、借款人应根据受托人要求, 提供营业执照、税务登记证、年检证明等证明材料。

第二章 委托人的权利与义务

第四十八条 合同的组成。与本合同有关的《一般委托贷款通知书》、借据、《担保合同》、当事人三方同意修改的“借款合同”有关补充条款等，均为本合同的组成部分，具有同等法律效力。

第四十九条 合同文本份数。本合同正本一式八份，委托人及房管局各执两份，受托人、借款人、抵押人各执一份。各份具同等效力。

委托人：广州珠江实业开发股份有限公司 单位盖章

法定代表人或授权代理人（签字）

受托人：中国工商银行股份有限公司广州北京路支行 单位盖章

负责人或授权代理人（签字）

借款人：广东亿华房地产开发有限公司 单位盖章

法定代表人或授权代理人（签字）



珠实股合2018营字(031)号

2018.6.19

8.4亿借款合同

借款合同

借款人(甲方): 广东亿华房地产开发有限公司

住所: 广州市越秀区西湖路38号设备层

法定代表人: 景治君

贷款人(乙方): 广州珠江实业开发股份有限公司

住所: 广州市环市东路362号好世界广场30F

法定代表人: 郑署平

鉴于:

甲乙双方及其他第三方签署的编号: 珠实股合2018营字(021)号《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》有关约定, 甲方因需偿还股东借款、代广州市景点商业城经营管理有限公司偿还安信信托股份有限公司债务及景豪坊“西区”项目建设和运营管理资金需求, 乙方同意借款给甲方。

甲乙双方经协商一致, 订立本合同, 以便共同遵守执行。

第一条 借款金额

乙方向甲方提供借款本金人民币8.4亿元。

第二条 借款用途

甲方应将借款用于(1)偿还甲方股东上海谷欣资产管理有限公司借

款本金 3.388 亿元及利息、代广州市景点商业城经营管理有限公司偿还安信托股份有限公司的借款本金 1.76 亿元及利息；(2) 剩余款项用于偿还股东借款及用于景豪坊“西区”项目建设和运营管理。

甲方保证该用途符合国家的有关法律、法规、规章和政策规定。未经乙方书面同意，甲方不得改变借款用途。

第三条 借款期限

本合同约定借款期限为不超过 3 年，起始日为借款首次提款日 2018 年 6 月 17 日，到期日为 2021 年 6 月 17 日。

第四条 借款利率、计息、逾期利息

本合同项下借款的年利率为 12%。

利息计算公式为：

利息 = 实际借款金额 * (年利率 / 360) * 实际使用天数

甲方不按期归还贷款本息，乙方有权就逾期金额按每日 0.5‰ 向甲方计收逾期利息。

第五条、还款

一、还款原则

除非甲乙双方另行达成书面协议，本合同项下甲方的还款应按照先还息后还本原则偿还。

二、付息

付息日为每季度末月的 20 日,甲方应在付息日向乙方支付到期利息。

三、还本

甲方在征得乙方书面同意后可提前偿还借款,但每笔借款期限不得少于 6 个月,甲方应在借款到期日当日一次性清偿本金。

四、甲方账号信息:

户名: 广东亿华房地产开发有限公司

账号: 441168515018800023178

开户银行: 交通银行广州中环支行

五、乙方账号信息:

户名: 广州珠江实业开发股份有限公司

账号: 441168515018800011488

开户银行: 交通银行广州中环支行

第六条: 担保

1、甲方或第三方与乙方签署第 (1)、(2) 担保文件后,甲方或第三方办理第 (2) 项不动产抵押登记(以获取相关部门出具的他项权证)后,乙方向甲方发放借款 4.4 亿元。

(1) 由保证人广州市熊光投资策划有限公司与乙方签署合同编号为: 珠实股合 2018 办字 (007) 号《保证合同》; 由保证人广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖与乙方签署合同编号为: 珠实股合 2018 办字 (008) 号《保证合同》;

(2) 由抵押人广东亿华房地产开发有限公司与乙方签署合同编号为珠实股合 2018 营字 (032) 号²⁽²⁾；由抵押人广州市景兴房地产开发有限公司与乙方签署合同编号为：珠实股合 2018 营字 (032) 号²⁽¹⁾；

2、甲方或第三方与乙方签署 (1) 担保文件后，甲方或第三方办理第 (1) 项不动产抵押登记（以获取相关部门出具的他项权证）后，乙方向甲方发放借款 1.46 亿元；

(1) 由抵押人广州市景兴房地产开发有限公司与乙方签署合同编号为：珠实股合 2018 营字 (032) 号²⁽³⁾；

3、甲方或第三方与乙方签署 (1)、(2) 担保文件后，甲方或第三方办理第 (1) 项不动产抵押登记（以获取相关部门出具的他项权证）、第 (2) 项股权质押登记（以获取相关部门的股权出质通知书）后，乙方向甲方发放剩余借款；如甲方未全部办理该款项下不动产抵押登记及股权质押登记时，乙方有权按照已办妥不动产抵押登记及股权质押登记情况自主决定发放剩余借款额度；

(1) 由保证人广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景兴广告有限公司、景艺晖、景治君、广州博益文化发展有限公司与乙方分别签署合同编号为：珠实股合 2018 营字 (032) 号²⁽⁴⁾；珠实股合 2018 营 (032) 号²⁽⁵⁾；珠实股合 2018 营字 (032) 号²⁽⁶⁾；珠实股合 2018 营 (032) 号²⁽⁷⁾；珠实股合 2018 营 (032) 号²⁽⁸⁾。

(2) 由质押人广州市景兴房地产开发有限公司与乙方签署合同编号为：珠实股合 2018 办字 (004) 号《股权质押合同》。

第七条 甲方的权利和义务

一、在满足借款发放条件后，甲方有权要求乙方按合同约定发放借款。

第十一条 其他条款

一、本合同一式拾壹份，甲乙双方各执贰份，剩余柒份用于办理不动产抵押登记，具有同等法律效力。

二、 合同争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议，可以通过协商解决，协商不成的，可向乙方住所地人民法院起诉。

三、 合同的生效

本合同自甲、乙双方法定代表人（负责人）或授权代理人签字并加盖公章后成立生效。

（本页无正文）

（本页为编号为：珠家股合2018第10311号《借款合同》签字页）

甲方（公章）：

法定代表人（负责人）或授权代理人（签章）：

2018年6月19日



[Handwritten signature]

乙方（公章）：

法定代表人（负责人）或授权代理人（签章）：

2018

年6月19日



[Handwritten signature]

保证合同

合同编号：

广东亿华房地产开发有限公司

二〇一八年__月__日



Handwritten signature and date: 2018.11.27

债权人： 广东亿华房地产开发有限公司

法定代表人： 景治君

住 所： 广州市越秀区西湖路 38 号设备层

债务人： 广州市景兴房地产开发有限公司

法定代表人： 景治君

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 23 号 303 单元自编之二

保证人 1： 景治君

身份证号码： 440104193802142518

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4702 房

保证人 2： 李巧珍

身份证号码： 440104194210132521

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4702 房

保证人 3： 景艺杰

护照号码： 505434773

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4701 房

保证人 4： 苏洁贞

身份证号码： 440105197103260026

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4701 房

保证人 5： 景艺晖

身份证号码： 440104196207252521

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 19 号 4701 房

保证人 6： 广州市景点商业城经营管理有限公司

法定代表人/负责人/有权签字人： 苏洁贞

住 所： 广州市越秀区中山五路地铁公园前站东端商业街

鉴于保证人景治君与保证人李巧珍系夫妻关系，保证人苏洁贞与保证人景艺杰系夫妻关系，故本保证合同项下，保证人1至保证人6合称为“保证人”。

(注：本合同中的□表示选择，选中需在框中打“√”，最终以☑符号表示；未列示☑的□表示未被选中，其对应条款对双方不具有法律约束力。)

鉴于：

(1) 债权人和债务人于2018年6月29日签署《借款合同》(包括双方对该合同的任何修改和补充，以下统称“主合同”)。

(2) 为保证债权人实现主合同项下的债权，保证人自愿为债务人履行主合同项下义务向债权人提供连带保证担保。

现根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》以及《中华人民共和国信托法》等法律法规的规定，在遵循诚实信用原则的基础上，债权人和保证人协商一致，特订立本《保证合同》(以下简称“本合同”)，以资共同遵守。

第一条 被担保的主债权

- 1.1 本合同所担保的主债权为债权人依据主合同(包括其任何有效修改、补充和附件，下同)约定有权要求债务人向债权人履行的全部义务、责任、陈述与保证及承诺事项。

第二条 债务人履行债务的期限

- 2.1 主合同项下债务人履行债务的期限依据主合同之约定确定。债权人保管债务人所有景豪坊商业中心(东区)商业、住宅销售银行账户印鉴和保

(本页无正文, 本页为合同签署页)

债权人: 广东亿华房地产开发有限公司 (盖章)

法定代表人或有效授权代理人 (签字或盖章):



[Handwritten signature]

保证人1: 景治君 (签字)

[Handwritten signature]

保证人2: 李巧珍 (签字)

[Handwritten signature]

保证人3: 景艺杰 (签字)

[Handwritten signature]

保证人4: 苏洁贞 (签字)

[Handwritten signature]

保证人5: 景艺晖 (签字)

[Handwritten signature]

保证人6: 广州市景点商业城经营管理有限公司

法定代表人或有效授权代理人 (签字或盖章)



签署时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

签署地点: 中国·广州

8412担保合同

保证合同

合同编号：珠实股合2d88字(026)号

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇一八年 月



广州市属

广州市属

广州珠江实业开发股份有限公司

债权人： 广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人： 郑暑平

住 所： 广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

保证人 1： 景治君

身份证号码： 440104193802142518

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4702 房

保证人 2： 李巧珍

身份证号码： 440104194210132521

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4702 房

保证人 3： 景艺杰

护照号码： 505434773

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4701 房

保证人 4： 苏洁贞

身份证号码： 440105197103260026

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4701 房

保证人 5： 景艺晖

身份证号码： 440104196207252521

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 19 号 4701 房

保证人 6： 广州市景兴房地产开发有限公司

法定代表人/负责人/有权签字人： 景治君

住 所： 广州市越秀区广州大道中明月一路 23 号 303 单元自编之二

保证人 7： 广州市景点商业城经营管理有限公司

法定代表人/负责人/有权签字人： 苏洁贞

住 所： 广州市越秀区中山五路地铁公园前站东端商业街

(本页无正文, 本页为合同签署页)

债权人: 广州珠江实业开发股份有限公司 (盖章)

法定代表人或有效授权代理人 (签字或盖章):

保证人1: 景治君 (签字)

保证人2: 李巧珍 (签字)

保证人3: 景艺杰 (签字)

保证人4: 苏洁贞 (签字)

保证人5: 景艺晖 (签字)

保证人6: 广州市景兴房地产开发有限公司

法定代表人或有效授权代理人 (签字或盖章):

保证人7: 广州市景点商业城经营管理有限公司

法定代表人或有效授权代理人 (签字或盖章):

签署时间: 2018 年 3 月 9 日

签署地点: 中国·广州

合同编号: _____



重要提示：本合同系各方在平等、自愿的基础上依法协商订立，所有合同条款均是双方意思的真实表示。为维护抵押人的合法权益，债权人特提请抵押人对合同条款中的黑体部分内容予以充分注意。

抵押权人：广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）

法定代表人：景治君

住所：广州市越秀区西湖路 38 号设备层

抵押人：广州市景兴房地产开发有限公司（以下简称“乙方”）

法定代表人：景治君

营业地址或住所：广州市越秀区广州大道中明月一路 23 号 303 单元自编之二

【请乙方务必准确、完整地填写上述信息，以确保后续相关通知和法律文书的及时送达】

为了确保甲方债权的实现，乙方自愿向甲方提供抵押担保（反担保）。为明确双方权利、义务，依据《合同法》、《担保法》、《物权法》及其他有关法律法规，甲、乙双方经平等协商一致，订立本合同。

第一条 被担保的主债权

第 1.1 条 乙方所担保的主债权为甲方依据其与乙方（下称债务人）于 2018 年 6 月 7 日签订的主合同（名称：《借款合同》）而享有的对债务人的债权：

第 1.2 条 主债权的金额和期限依主合同之约定。

第二条 抵押担保范围

乙方抵押担保的范围包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。

第三条 抵押物

(本页无正文，本页为《抵押合同》盖章签字页)

甲 方 (盖章): 广东亿华房地产开发有限公司

有权签字人: _____



乙 方 (盖章): 广州市鼎兴房地产开发有限公司

法定代表人 (授权代理人): _____



签订日期: 2018 年 6 月 9 日

抵押物清单 1

序号	名称	权属证明	所在地	评估价值 (元)	建筑面积
					(m ²)
1	住宅	粤房地权证穗字第 0120544729 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 1201 房	19,655,219.78	371.05
2	住宅	粤房地权证穗字第 0120544727 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 1301 房	19,655,219.78	371.05
3	住宅	粤房地权证穗字第 0120544725 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 1401 房	19,655,219.78	371.05
4	住宅	粤房地权证穗字第 0120544723 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 1501 房	19,655,219.78	371.05
5	住宅	粤房地权证穗字第 0120544717 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 1801 房	19,655,219.78	371.05
6	住宅	粤房地权证穗字第 0120544704 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 2501 房	20,048,325.00	371.05
7	住宅	粤房地权证穗字第 0120544702 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 2601 房	20,048,325.00	371.05
8	住宅	粤房地权证穗字第 0120544695 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3001 房	20,531,779.07	372.69
9	住宅	粤房地权证穗字第 0120544696 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3002 房	17,895,327.12	341.93
10	住宅	粤房地权证穗字第 0120544694 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3102 房	17,895,327.12	341.93
11	住宅	粤房地权证穗字第 0120544691 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3201 房	20,531,779.07	372.69
12	住宅	粤房地权证穗字第 0120544689 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3301 房	20,531,779.07	372.69
13	住宅	粤房地权证穗字第 0120544690 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3302 房	17,895,327.12	341.93
14	住宅	粤房地权证穗字第 0120544687 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3401 房	20,531,779.07	372.69
15	住宅	粤房地权证穗字第 0120544688 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3402 房	17,895,327.12	341.93
16	住宅	粤房地权证穗字第 0120544682 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3701 房	20,531,779.07	372.69
17	住宅	粤房地权证穗字第 0120544683 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3702 房	17,895,327.12	341.93
18	住宅	粤房地权证穗字第 0120544681 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3802 房	17,895,327.12	341.93
19	住宅	粤房地权证穗字第 0120544678 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3901 房	20,531,779.07	372.69
20	住宅	粤房地权证穗字第 0120544679 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3902 房	17,895,327.12	341.93

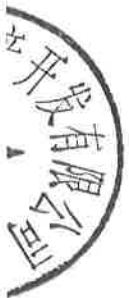
21	住宅	粤房地权证穗字第 0120544676 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4001 房	20,926,618.04	372.69
22	住宅	粤房地权证穗字第 0120544677 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4002 房	18,239,465.99	341.93
23	住宅	粤房地权证穗字第 0120544674 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4101 房	20,926,618.04	372.69
24	住宅	粤房地权证穗字第 0120544675 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4102 房	18,239,465.99	341.93
25	住宅	粤房地权证穗字第 0120544672 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4201 房	20,926,618.04	372.69
26	住宅	粤房地权证穗字第 0120544673 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4202 房	18,239,465.99	341.93
27	住宅	粤房地权证穗字第 0120544671 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4302 房	18,239,465.99	341.93
28	住宅	粤房地权证穗字第 0120544668 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4401 房	20,926,618.04	372.69
29	住宅	粤房地权证穗字第 0120544669 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4402 房	18,239,465.99	341.93
30	住宅	粤房地权证穗字第 0120544667 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4501 房	39,857,301.50	724.32
合计				601,591,816.77	11,151.73

抵押物清单 2

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	评估价 (元)
1	粤 (2015) 广州市不动产权第 00006892 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 2001 房	371.05	20,048,325.00
2	粤 (2016) 广州市不动产权第 00057914 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 2402 房	339.48	17,425,426.92
3	粤 (2016) 广州市不动产权第 00058908 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 2602 房	339.48	17,425,426.92
4	粤房地权证穗字第 0120544700 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 2701 房	371.05	20,048,325.00
5	粤房地权证穗字第 0120544701 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 2702 房	339.48	17,425,426.92
合计			1,760.54	92,372,930.76

青实股合2018第(032)号2(2)

合同编号: _____



重要提示: 本合同系各方在平等、自愿的基础上依法协商订立, 所有合同条款均是双方意思的真实表示。为维护抵押人的合法权益, 债权人特提请抵押人对合同条款中的黑体部分内容予以充分注意。

电话和传真:

手机号码:

乙方抵押担保的范围包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。

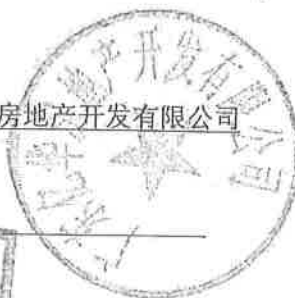
附件：《抵押物清单》

(以下无正文)

甲方(盖章): 广州珠江实业开发股份有限公司
有权签字人: _____



乙方(盖章): 广东亿华房地产开发有限公司



法定代表人(授权代理人): _____



抵押物共有人: _____

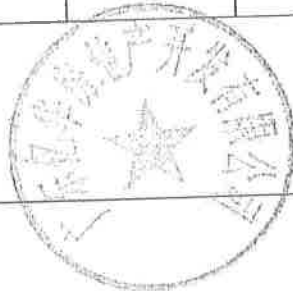
签订日期: 2018 年 6 月 19 日

附件:

抵押物清单

名称	权属证明	所在地	状况	评估价值 (万元)	面积(平方 米)
住宅	穗府国用(2007) 第 01000007 号	越秀区中山 五路至西湖 路、大马站 至小马站	良好	186496.05	8,506.00

抵押人:



抵押物共有人(如有):

抵押权人:



联发股份2018办字(049)号

合同编号: _____



重要提示: 本合同系各方在平等、自愿的基础上依法协商订立, 所有合同条款均是双方意思的真实表示。为维护抵押人的合法权益, 债权人特提请抵押人对合同条款中的黑体部分内容予以充分注意。

抵押权人：广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“甲方”）

法定代表人：罗晓

营业地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

抵押人：广州市景兴房地产开发有限公司（以下简称“乙方”）

法定代表人：景治君

营业地址或住所：广州市越秀区广州大道中明月一路 23 号 303 单元自编之二

【请乙方务必准确、完整地填写上述信息，以确保后续相关通知和法律文书的及时送达】

为了确保甲方债权的实现，乙方自愿向甲方提供抵押担保（反担保）。为明确双方权利、义务，依据《合同法》、《担保法》、《物权法》及其他有关法律法规，甲、乙双方经平等协商一致，订立本合同。

第一条 被担保的主债权

第 1.1 条 乙方所担保的主债权为甲方依据其与广东亿华房地产开发有限公司（下称债务人）于 2018 年 6 月 19 日签订的主合同（名称：《借款合同》；编号：珠实股合 2018 营字（031 号））而享有的对债务人的债权：

第 1.2 条 主债权的金额和期限依主合同之约定。

第二条 抵押担保范围

乙方抵押担保的范围包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。

第三条 抵押物

第 3.1 条 抵押物详见《抵押物清单》。《抵押物清单》作为本合同附件，与本合同

(本页无正文，本页为《抵押合同》签字盖章页)

甲 方 (盖章): 广州珠江实业开发股份有限公司
法定代表人: 罗晓



乙 方 (盖章): 广州市景兴房地产开发有限公司
法定代表人: 景清君



签订日期: 2018 年 8 月 9 日

抵押物清单

序号	权证编号	权属人	建筑物名称	建筑面积 (m²)	评估价值 (元)
1	粤房地权证穗字第 0120545139 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B104 车位	12.25	540,000.00
2	粤房地权证穗字第 0120544856 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B105 车位	12.25	540,000.00
3	粤房地权证穗字第 0120544798 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B106 车位	11.132	540,000.00
4	粤房地权证穗字第 0120544857 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B107 车位	11.132	540,000.00
5	粤房地权证穗字第 0120544797 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B108 车位	11.132	540,000.00
6	粤房地权证穗字第 0120544801 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B112 车位	11.56	540,000.00
7	粤房地权证穗字第 0120544816 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B124 车位	12.48	540,000.00
8	粤房地权证穗字第 0120544789 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B132 车位	12	540,000.00
9	粤房地权证穗字第 0120544812 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B133 车位	12	540,000.00
10	粤房地权证穗字第 0120544811 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B134 车位	12	540,000.00
11	粤房地权证穗字第 0120545140 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B154 车位	12.3	540,000.00
12	粤房地权证穗字第 0120544825 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B159 车位	12.5	540,000.00
13	粤房地权证穗字第 0120544821 号	广州市景兴房地产开发 有限公司	越秀区沿江西路 143 号 B163 车位	12.5	540,000.00
合计				155.236	7020,000.00

钱宝股份2018第(032)号之(3)
合同编号: _____



重要提示: 本合同系各方在平等、自愿的基础上依法协商订立, 所有合同条款均是双方意思的真实表示。为维护抵押人的合法权益, 债权人特提请抵押人对合同条款中的黑体部分内容予以充分注意。

抵押权人：广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“甲方”）

负责人：郑暑平

营业地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

电话和传真：

抵押人：广州市景兴房地产开发有限公司（以下简称“乙方”）

法定代表人：景治君

营业地址或住所：广州市越秀区广州大道中明月一路 23 号 303 单元自编之二

电话和传真：

【请乙方务必准确、完整地填写上述信息，以确保后续相关通知和法律文书的及时送达】

为了确保甲方债权的实现，乙方自愿向甲方提供抵押担保（反担保）。为明确双方权利、义务，依据《合同法》、《担保法》、《物权法》及其他有关法律法规，甲、乙双方经平等协商一致，订立本合同。

第一条 被担保的主债权

第 1.1 条 乙方所担保的主债权为甲方依据其与 广东亿华房地产开发有限公司（称债务人）于 2018 年 6 月 19 日签订的主合同（名称：借款合同）；编号：珠实股合 2018 营字 10311 号 而享有的对债务人的债权：

第 1.2 条 主债权的金额和期限依主合同之约定。

第二条 抵押担保范围

乙方抵押担保的范围包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。

第三条 抵押物

第16.1条 _____

第16.2条 _____

附件：《抵押物清单》

(以下无正文)

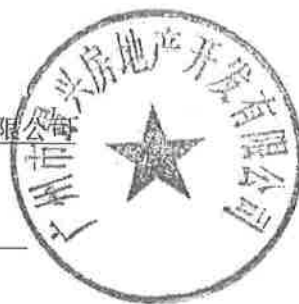
甲方（盖章）：广州珠江实业开发股份有限公司

有权签字人：_____



乙方（盖章）：广州市景兴房地产开发有限公司

法定代表人（授权代理人）：_____



抵押物共有人：_____

签订日期：2018年6月19日

抵押物清单

序号	名称	权属证明	所在地	评估价值	建筑面积 (m²)
1	商业	粤房地权证穗字第 0120545136 号	广州市越秀区沿江西路 143 号 201 房	166,891,150.54	3,639.36
2	商业	粤房地权证穗字第 0120545135 号	广州市越秀区沿江西路 143 号 301 房	132,928,133.90	3,623.42
3	商业	粤房地权证穗字第 0120545132 号	广州市越秀区沿江西路 143 号 501 房	25,542,221.60	935.36
4	办公	粤房地权证穗字第 0120545048 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 802 房	15,987,435.21	369.45
5	办公	粤房地权证穗字第 0120545046 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 902 房	15,989,166.16	369.49
6	办公	粤房地权证穗字第 0120545043 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 1001 房	14,106,190.97	338.05
7	办公	粤房地权证穗字第 0120545044 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 1002 房	16,315,473.86	369.49
8	办公	粤房地权证穗字第 0120545042 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 1102 房	16,315,473.86	369.49
9	办公	粤房地权证穗字第 0120545038 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 1302 房	16,315,473.86	369.49
10	办公	粤房地权证穗字第 0120545036 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 1402 房	16,315,473.86	369.49
11	办公	粤房地权证穗字第 0120545033 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 1501 房	14,106,190.97	338.05
12	办公	粤房地权证穗字第 0120545034 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 1502 房	16,315,473.86	369.49
13	办公	粤房地权证穗字第 0120545030 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 1702 房	16,315,473.86	369.49
14	办公	粤房地权证穗字第 0120545028 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 1802 房	16,315,473.86	369.49
15	办公	粤房地权证穗字第 0120545024 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 2002 房	16,641,781.57	369.49
16	办公	粤房地权证穗字第 0120545016 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 2401 房	14,458,968.02	339.71
17	办公	粤房地权证穗字第 0120545017 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 2402 房	16,723,754.13	371.31
18	办公	粤房地权证穗字第 0120545014 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 2502 房	16,723,754.13	371.31
19	办公	粤房地权证穗字第 0120545013 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 2602 房	16,723,754.13	371.31
20	办公	粤房地权证穗字第 0120545010 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 2701 房	14,458,968.02	339.71
21	办公	粤房地权证穗字第 0120545011 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 2702 房	16,723,754.13	371.31
22	办公	粤房地权证穗字第 0120545009 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 2802 房	16,746,274.06	371.81
23	办公	粤房地权证穗字第 0120545007 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 2902 房	16,746,274.06	371.81
24	办公	粤房地权证穗字第 0120545004 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3001 房	14,804,100.48	341.13
25	办公	粤房地权证穗字第 0120545003 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3102 房	17,074,634.35	371.81
26	办公	粤房地权证穗字第 0120545000 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3201 房	14,804,100.48	341.13
27	办公	粤房地权证穗字第 0120545001 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3202 房	17,074,634.35	371.81
28	办公	粤房地权证穗字第 0120544999 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3302 房	17,074,634.35	371.81
29	办公	粤房地权证穗字第 0120544991 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3701 房	14,804,100.48	341.13
30	办公	粤房地权证穗字第 012054989 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3801 房	14,804,100.48	341.13
31	办公	粤房地权证穗字第 012054990 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3802 房	17,074,634.35	371.81
32	办公	粤房地权证穗字第 0120544975 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之一 4701 房	49,425,960.29	1,163.99
33	车位	粤房地权证穗字第 0120544854 号	越秀区沿江西路 143 号 B101 车位	528,200.00	10.74
34	车位	粤房地权证穗字第 0120544782 号	越秀区沿江西路 143 号 B102 车位	528,200.00	9.82
35	车位	粤房地权证穗字第 0120544799 号	越秀区沿江西路 143 号 B103 车位	528,200.00	9.95
36	车位	粤房地权证穗字第 0120544859 号	越秀区沿江西路 143 号 B109 车位	528,200.00	10.88
37	车位	粤房地权证穗字第 0120544796 号	越秀区沿江西路 143 号 B110 车位	528,200.00	10.88
38	车位	粤房地权证穗字第 0120544795 号	越秀区沿江西路 143 号 B111 车位	528,200.00	10.88

39	车位	粤房地权证穗字第 0120544786 号	越秀区沿江西路 143 号 B113 车位	528,200.00	11.40
40	车位	粤房地权证穗字第 0120544794 号	越秀区沿江西路 143 号 B114 车位	528,200.00	11.24
41	车位	粤房地权证穗字第 0120544800 号	越秀区沿江西路 143 号 B115 车位	528,200.00	11.49
42	车位	粤房地权证穗字第 0120544793 号	越秀区沿江西路 143 号 B116 车位	528,200.00	10.78
43	车位	粤房地权证穗字第 0120544785 号	越秀区沿江西路 143 号 B117 车位	528,200.00	10.40
44	车位	粤房地权证穗字第 0120544784 号	越秀区沿江西路 143 号 B118 车位	528,200.00	10.24
45	车位	粤房地权证穗字第 0120544790 号	越秀区沿江西路 143 号 B119 车位	528,200.00	10.01
46	车位	粤房地权证穗字第 0120545141 号	越秀区沿江西路 143 号 B120 车位	528,200.00	10.01
47	车位	粤房地权证穗字第 0120544792 号	越秀区沿江西路 143 号 B121 车位	528,200.00	10.10
48	车位	粤房地权证穗字第 0120544791 号	越秀区沿江西路 143 号 B122 车位	528,200.00	9.98
49	车位	粤房地权证穗字第 0120544783 号	越秀区沿江西路 143 号 B123 车位	528,200.00	9.64
50	车位	粤房地权证穗字第 0120545138 号	越秀区沿江西路 143 号 B125 车位	528,200.00	10.93
51	车位	粤房地权证穗字第 0120544815 号	越秀区沿江西路 143 号 B126 车位	528,200.00	9.94
52	车位	粤房地权证穗字第 0120544804 号	越秀区沿江西路 143 号 B127 车位	528,200.00	7.40
53	车位	粤房地权证穗字第 0120544803 号	越秀区沿江西路 143 号 B128 车位	528,200.00	9.80
54	车位	粤房地权证穗字第 0120544802 号	越秀区沿江西路 143 号 B129 车位	528,200.00	9.80
55	车位	粤房地权证穗字第 0120544814 号	越秀区沿江西路 143 号 B130 车位	528,200.00	10.60
56	车位	粤房地权证穗字第 0120544813 号	越秀区沿江西路 143 号 B131 车位	528,200.00	10.60
57	车位	粤房地权证穗字第 0120544787 号	越秀区沿江西路 143 号 B137 车位	528,200.00	11.00
58	车位	粤房地权证穗字第 0120544805 号	越秀区沿江西路 143 号 B139 车位	528,200.00	10.87
59	车位	粤房地权证穗字第 0120544810 号	越秀区沿江西路 143 号 B140 车位	528,200.00	11.46
60	车位	粤房地权证穗字第 0120544808 号	越秀区沿江西路 143 号 B143 车位	528,200.00	11.00
61	车位	粤房地权证穗字第 0120544852 号	越秀区沿江西路 143 号 B144 车位	528,200.00	10.80
62	车位	粤房地权证穗字第 0120545142 号	越秀区沿江西路 143 号 B145 车位	528,200.00	11.56
63	车位	粤房地权证穗字第 0120544851 号	越秀区沿江西路 143 号 B146 车位	528,200.00	10.50
64	车位	粤房地权证穗字第 0120545148 号	越秀区沿江西路 143 号 B148 车位	528,200.00	10.00
65	车位	粤房地权证穗字第 0120545147 号	越秀区沿江西路 143 号 B156 车位	528,200.00	11.80
66	车位	粤房地权证穗字第 0120545144 号	越秀区沿江西路 143 号 B157 车位	528,200.00	11.80
67	车位	粤房地权证穗字第 0120544819 号	越秀区沿江西路 143 号 B165 车位	528,200.00	11.50
68	车位	粤房地权证穗字第 0120544817 号	越秀区沿江西路 143 号 B167 车位	528,200.00	11.60
69	车位	粤房地权证穗字第 0120544844 号	越秀区沿江西路 143 号 B168 车位	528,200.00	11.25
70	车位	粤房地权证穗字第 0120544843 号	越秀区沿江西路 143 号 B169 车位	528,200.00	11.25
71	车位	粤房地权证穗字第 0120544841 号	越秀区沿江西路 143 号 B171 车位	528,200.00	9.80
72	车位	粤房地权证穗字第 0120545146 号	越秀区沿江西路 143 号 B172 车位	528,200.00	9.80
73	车位	粤房地权证穗字第 0120544840 号	越秀区沿江西路 143 号 B173 车位	528,200.00	9.80
74	车位	粤房地权证穗字第 0120544838 号	越秀区沿江西路 143 号 B176 车位	528,200.00	9.75
75	车位	粤房地权证穗字第 0120544836 号	越秀区沿江西路 143 号 B177 车位	528,200.00	10.50
76	车位	粤房地权证穗字第 0120544837 号	越秀区沿江西路 143 号 B180 车位	528,200.00	10.90
77	车位	粤房地权证穗字第 0120544834 号	越秀区沿江西路 143 号 B181 车位	528,200.00	11.50
78	车位	粤房地权证穗字第 0120544833 号	越秀区沿江西路 143 号 B182 车位	528,200.00	11.25
79	车位	粤房地权证穗字第 0120544832 号	越秀区沿江西路 143 号 B183 车位	528,200.00	10.10
80	车位	粤房地权证穗字第 0120544831 号	越秀区沿江西路 143 号 B184 车位	528,200.00	10.10
81	车位	粤房地权证穗字第 0120544830 号	越秀区沿江西路 143 号 B185 车位	528,200.00	10.10

[illegible]

125	车位	粤房地权证穗字第 0120544940 号	越秀区沿江西路 143 号 B286 车位	528,200.00	9.92
126	车位	粤房地权证穗字第 0120544939 号	越秀区沿江西路 143 号 B287 车位	528,200.00	10.00
127	车位	粤房地权证穗字第 0120544959 号	越秀区沿江西路 143 号 B289 车位	528,200.00	10.00
128	车位	粤房地权证穗字第 0120544910 号	越秀区沿江西路 143 号 B291 车位	528,200.00	10.00
129	车位	粤房地权证穗字第 0120544909 号	越秀区沿江西路 143 号 B292 车位	528,200.00	9.92
130	车位	粤房地权证穗字第 0120544908 号	越秀区沿江西路 143 号 B293 车位	528,200.00	10.91
131	车位	粤房地权证穗字第 0120544907 号	越秀区沿江西路 143 号 B294 车位	528,200.00	10.91
132	车位	粤房地权证穗字第 0120544906 号	越秀区沿江西路 143 号 B295 车位	528,200.00	21.82
133	车位	粤房地权证穗字第 0120544905 号	越秀区沿江西路 143 号 B296 车位	528,200.00	11.00
134	车位	粤房地权证穗字第 0120544904 号	越秀区沿江西路 143 号 B297 车位	528,200.00	11.50
135	车位	粤房地权证穗字第 0120544903 号	越秀区沿江西路 143 号 B298 车位	528,200.00	12.00
136	车位	粤房地权证穗字第 0120544902 号	越秀区沿江西路 143 号 B299 车位	528,200.00	10.26
137	车位	粤房地权证穗字第 0120544879 号	越秀区沿江西路 143 号 B201 车位	528,200.00	13.03
138	车位	粤房地权证穗字第 0120544878 号	越秀区沿江西路 143 号 B202 车位	528,200.00	10.55
139	车位	粤房地权证穗字第 0120544877 号	越秀区沿江西路 143 号 B203 车位	528,200.00	9.93
140	车位	粤房地权证穗字第 0120544860 号	越秀区沿江西路 143 号 B204 车位	528,200.00	11.78
141	车位	粤房地权证穗字第 0120544861 号	越秀区沿江西路 143 号 B205 车位	528,200.00	11.78
142	车位	粤房地权证穗字第 0120544862 号	越秀区沿江西路 143 号 B206 车位	528,200.00	11.47
143	车位	粤房地权证穗字第 0120544863 号	越秀区沿江西路 143 号 B207 车位	528,200.00	11.76
144	车位	粤房地权证穗字第 0120544864 号	越秀区沿江西路 143 号 B208 车位	528,200.00	11.76
145	车位	粤房地权证穗字第 0120544865 号	越秀区沿江西路 143 号 B209 车位	528,200.00	11.71
146	车位	粤房地权证穗字第 0120544866 号	越秀区沿江西路 143 号 B210 车位	528,200.00	11.36
147	车位	粤房地权证穗字第 0120544867 号	越秀区沿江西路 143 号 B211 车位	528,200.00	11.86
148	车位	粤房地权证穗字第 0120544868 号	越秀区沿江西路 143 号 B212 车位	528,200.00	11.46
149	车位	粤房地权证穗字第 0120544869 号	越秀区沿江西路 143 号 B213 车位	528,200.00	11.16
150	车位	粤房地权证穗字第 0120544870 号	越秀区沿江西路 143 号 B214 车位	528,200.00	11.46
151	车位	粤房地权证穗字第 0120544876 号	越秀区沿江西路 143 号 B220 车位	528,200.00	11.46
152	车位	粤房地权证穗字第 0120544960 号	越秀区沿江西路 143 号 B221 车位	528,200.00	10.00
153	车位	粤房地权证穗字第 0120544895 号	越秀区沿江西路 143 号 B226 车位	528,200.00	10.60
154	车位	粤房地权证穗字第 0120544894 号	越秀区沿江西路 143 号 B227 车位	528,200.00	11.07
155	车位	粤房地权证穗字第 0120544893 号	越秀区沿江西路 143 号 B228 车位	528,200.00	20.26
156	车位	粤房地权证穗字第 0120544892 号	越秀区沿江西路 143 号 B229 车位	528,200.00	10.79
157	车位	粤房地权证穗字第 0120544888 号	越秀区沿江西路 143 号 B233 车位	528,200.00	11.81
158	车位	粤房地权证穗字第 0120545167 号	越秀区沿江西路 143 号 B333 车位	528,200.00	21.12
159	车位	粤房地权证穗字第 0120545050 号	越秀区沿江西路 143 号 B338 车位	528,200.00	11.43
160	车位	粤房地权证穗字第 0120544973 号	越秀区沿江西路 143 号 B339 车位	528,200.00	11.43
161	车位	粤房地权证穗字第 0120545058 号	越秀区沿江西路 143 号 B340 车位	528,200.00	12.00
162	车位	粤房地权证穗字第 0120545057 号	越秀区沿江西路 143 号 B341 车位	528,200.00	12.00
163	车位	粤房地权证穗字第 0120545056 号	越秀区沿江西路 143 号 B342 车位	528,200.00	12.00
164	车位	粤房地权证穗字第 0120545055 号	越秀区沿江西路 143 号 B343 车位	528,200.00	12.00
165	车位	粤房地权证穗字第 0120545054 号	越秀区沿江西路 143 号 B344 车位	528,200.00	12.00
166	车位	粤房地权证穗字第 0120545053 号	越秀区沿江西路 143 号 B345 车位	528,200.00	12.00
167	车位	粤房地权证穗字第 0120545051 号	越秀区沿江西路 143 号 B347 车位	528,200.00	20.18

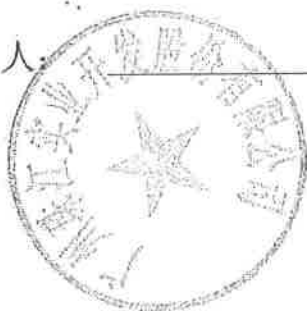
168	车位	粤房地权证穗字第 0120545159 号	越秀区沿江西路 143 号 B351 车位	528,200.00	12.14
169	车位	粤房地权证穗字第 0120545158 号	越秀区沿江西路 143 号 B352 车位	528,200.00	11.94
170	车位	粤房地权证穗字第 0120545157 号	越秀区沿江西路 143 号 B353 车位	528,200.00	12.40
171	车位	粤房地权证穗字第 0120545156 号	越秀区沿江西路 143 号 B354 车位	528,200.00	12.14
172	车位	粤房地权证穗字第 0120545155 号	越秀区沿江西路 143 号 B355 车位	528,200.00	12.14
173	车位	粤房地权证穗字第 0120545154 号	越秀区沿江西路 143 号 B356 车位	528,200.00	11.84
174	车位	粤房地权证穗字第 0120545129 号	越秀区沿江西路 143 号 B361 车位	528,200.00	22.46
175	车位	粤房地权证穗字第 0120545093 号	越秀区沿江西路 143 号 B3103 车位	528,200.00	22.72
176	车位	粤房地权证穗字第 0120545089 号	越秀区沿江西路 143 号 B3107 车位	528,200.00	10.50
合计				898,707,788.23	21,174.34

抵押人：



抵押物共有人（如有）：

抵押权人：



豫实股合2018第(032)号之(2)

合同编号: _____



重要提示：本合同系各方在平等、自愿的基础上依法协商订立，所有合同条款均是双方意思的真实表示。为维护抵押人的合法权益，债权人特提请抵押人对合同条款中的黑体部分内容予以充分注意。

抵押权人：广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“甲方”）

负责人：郑暑平

营业地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

电话和传真：

抵押人：广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“乙方”）

法定代表人：景治君

营业地址或住所：广州市越秀区西湖路 38 号设备层

邮编：

传真：

电话：

电子邮件：

联系人：

手机号码：

【请乙方务必准确、完整地填写上述信息，以确保后续相关通知和法律文书的及时送达】

为了确保甲方债权的实现，乙方自愿向甲方提供抵押担保（反担保）。为明确双方权利、义务，依据《合同法》、《担保法》、《物权法》及其他有关法律法规，甲、乙双方经平等协商一致，订立本合同。

第一条 被担保的主债权

第 1.1 条 乙方所担保的主债权为甲方依据其与 广东亿华房地产开发有限公司（下称债务人）于 2018 年 6 月 19 日签订的主合同（名称：借款合同；编号：2018 营字 1031 号）而享有的对债务人的债权：

第 1.2 条 主债权的金额和期限依主合同之约定。

第二条 抵押担保范围

乙方抵押担保的范围包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。

附件：《抵押物清单》

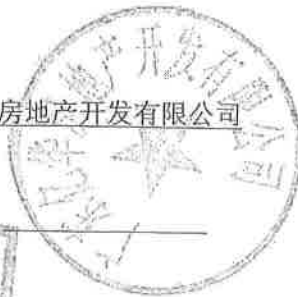
(以下无正文)

甲方(盖章): 广州珠江实业开发股份有限公司
有权签字人: _____



乙方(盖章): 广东亿华房地产开发有限公司

法定代表人(授权代理人): _____



抵押物共有人: _____

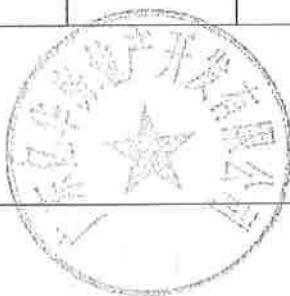
签订日期: 2018 年 6 月 19 日

附件:

抵押物清单

名称	权属证明	所在地	状况	评估价值 (万元)	面积(平方 米)
住宅	穗府国用(2007) 第 01000007 号	越秀区中山 五路至西湖 路、大马站 至小马站	良好	186496.05	8,506.00

抵押人: _____



抵押物共有人(如有): _____

抵押权人: _____



珠实股合2018第(032)号之(4)

合同编号: _____



重要提示：本合同系各方在平等、自愿的基础上依法协商订立，所有合同条款均是双方意思的真实表示。为维护抵押人的合法权益，债权人特提请抵押人对合同条款中的黑体部分内容予以充分注意。

抵押权人：广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“甲方”）

负责人：郑暑平

营业地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

电话和传真：

抵押人：广州市景兴房地产开发有限公司（以下简称“乙方”）

法定代表人：景治君

营业地址或住所：广州市越秀区广州大道中明月一路 23 号 303 单元自编之二

电话和传真：

【请乙方务必准确、完整地填写上述信息，以确保后续相关通知和法律文书的及时送达】

为了确保甲方债权的实现，乙方自愿向甲方提供抵押担保（反担保）。为明确双方权利、义务，依据《合同法》、《担保法》、《物权法》及其他有关法律法规，甲、乙双方经平等协商一致，订立本合同。

第一条 被担保的主债权

第 1.1 条 乙方所担保的主债权为甲方依据其与 广东亿华房地产开发有限公司（下称债务人）于 2018 年 6 月 19 日签订的主合同（名称：借款合同）；编号：珠东股合 2018 第 011 号 而享有的对债务人的债权；

第 1.2 条 主债权的金额和期限依主合同之约定。

第二条 抵押担保范围

乙方抵押担保的范围包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。

第 16.2 条

附件：《抵押物清单》

(以下无正文)

甲 方 (盖章) 广州珠江实业开发股份有限公司

有权签字人：



乙 方 (盖章)：广州市景兴房地产开发有限公司

法定代表人 (授权代理人)：



抵押物共有人：

签订日期：2018年7月19日

抵押物清单

序号	名称	权属证明	所在地	评估价值	建筑面积 (m ²)
1	住宅	粤房地权证穗字第 0120544729 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 1201 房	19,655,219.78	371.05
2	住宅	粤房地权证穗字第 0120544727 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 1301 房	19,655,219.78	371.05
3	住宅	粤房地权证穗字第 0120544725 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 1401 房	19,655,219.78	371.05
4	住宅	粤房地权证穗字第 0120544723 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 1501 房	19,655,219.78	371.05
5	住宅	粤房地权证穗字第 0120544717 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 1801 房	19,655,219.78	371.05
6	住宅	粤房地权证穗字第 0120544704 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 2501 房	20,048,325.00	371.05
7	住宅	粤房地权证穗字第 0120544702 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 2601 房	20,048,325.00	371.05
8	住宅	粤房地权证穗字第 0120544695 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3001 房	20,531,779.07	372.69
9	住宅	粤房地权证穗字第 0120544696 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3002 房	17,895,327.12	341.93
10	住宅	粤房地权证穗字第 0120544694 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3102 房	17,895,327.12	341.93
11	住宅	粤房地权证穗字第 0120544691 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3201 房	20,531,779.07	372.69
12	住宅	粤房地权证穗字第 0120544689 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3301 房	20,531,779.07	372.69
13	住宅	粤房地权证穗字第 0120544690 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3302 房	17,895,327.12	341.93
14	住宅	粤房地权证穗字第 0120544687 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3401 房	20,531,779.07	372.69
15	住宅	粤房地权证穗字第 0120544688 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3402 房	17,895,327.12	341.93
16	住宅	粤房地权证穗字第 0120544682 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3701 房	20,531,779.07	372.69
17	住宅	粤房地权证穗字第 0120544683 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3702 房	17,895,327.12	341.93
18	住宅	粤房地权证穗字第 0120544681 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3802 房	17,895,327.12	341.93
19	住宅	粤房地权证穗字第 0120544678 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3901 房	20,531,779.07	372.69
20	住宅	粤房地权证穗字第 0120544679 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 3902 房	17,895,327.12	341.93
21	住宅	粤房地权证穗字第 0120544676 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4001 房	20,926,618.04	372.69
22	住宅	粤房地权证穗字第 0120544677 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4002 房	18,239,465.99	341.93
23	住宅	粤房地权证穗字第 0120544674 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4101 房	20,926,618.04	372.69
24	住宅	粤房地权证穗字第 0120544675 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4102 房	18,239,465.99	341.93
25	住宅	粤房地权证穗字第 0120544672 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4201 房	20,926,618.04	372.69
26	住宅	粤房地权证穗字第 0120544673 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4202 房	18,239,465.99	341.93
27	住宅	粤房地权证穗字第 0120544671 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4302 房	18,239,465.99	341.93
28	住宅	粤房地权证穗字第 0120544668 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4401 房	20,926,618.04	372.69
29	住宅	粤房地权证穗字第 0120544669 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4402 房	18,239,465.99	341.93
30	住宅	粤房地权证穗字第 0120544667 号	广州市越秀区沿江西路 143 号之二 4501 房	39,857,301.50	724.32
合计				601,591,816.77	11,151.73

抵押人：_____

抵押物共有人（如有）：_____

抵押权人：_____

合同编号: 北江路2172018年抵押第005号



重要提示: 本合同系各方在平等、自愿的基础上依法协商订立, 所有合同条款均是双方意思的真实表示。为维护抵押人的合法权益, 债权人特提请抵押人对合同条款中的黑体部分内容予以充分注意。



抵押权人:中国工商银行股份有限公司广州北京路支行(以下简称“甲方”)

负责人: 梁少群

营业地址: 广州市越秀区广卫路10号

电话和传真: /

抵押人: 广州市景兴房地产开发有限公司 (以下简称“乙方”)

法定代表人: 景治君

营业地址或住所: 广州市越秀区广州大道中明月一路23号303单元自编之二

电话和传真: /

【请乙方务必准确、完整地填写上述信息,以确保后续相关通知和法律文书的及时送达】

为了确保甲方债权的实现,乙方自愿向甲方提供抵押担保(反担保)。为明确双方权利、义务,依据《合同法》、《担保法》、《物权法》及其他有关法律法规,甲、乙双方经平等协商一致,订立本合同。

第一条 被担保的主债权

第1.1条 乙方所担保的主债权为甲方依据其与 广州景兴房地产开发有限公司 (下称债务人)于 2018 年 1 月 24 日签订的主合同(名称: 借款合同; 编号: 2018年1月24日)而享有的对债务人的债权;

第1.2条 主债权的金额和期限依主合同之约定。

第二条 抵押担保范围

乙方抵押担保的范围包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失(因汇率变动引起的相关损失)以及实现抵押权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等)。

第三条 抵押物

第16.2条

(以下无正文)

甲 方 (盖章): 中国工商银行股份有限公司广州北京路支行

有权签字人:

乙 方 (盖章): 广州市景兴房地产开发有限公司

法定代表人（授权代理人）：

抵押物共有人: _____

签订日期: 2018 年 1 月 24 日

此页为中国工商银行股份有限公司广州北京路支行与 广州帝皇学院 签订的编号为 440101 支行 2018 年抵字第 005 号的抵押合同 的签署页, 此页无正文

已市

该抵押物清单是按照房屋

建筑面积测绘成果报告列制

附件:

07648815080402028

抵押物清单

序号	名称	权属证明	所在地	地址	状况	评估价值	面积(平方米)
1	在建工程	国有土地使用证 号:穗府国用 (2008)第 1100034号	越秀区西湖 路大马路 46-70号地 段	广州市越秀区大马路4、6、8号201房	良好	6786.76万元	959.54
2	在建工程			广州市越秀区大马路4、6、8号301房	良好	4124.56万元	959.54
3	在建工程			广州市越秀区大马路4、6、8号401房	良好	3348.72万元	946.91
4	在建工程			广州市越秀区大马路4、6、8号501房	良好	3349.49万元	947.13
5	在建工程			广州市越秀区大马路4、6、8号601房	良好	3349.49万元	947.13
6	在建工程			广州市越秀区大马路4、6、8号801房	良好	1032.66万元	712.00
7	在建工程			广州市越秀区大马路4、6、8号901房	良好	1038.98万元	712.00
8	在建工程			广州市越秀区大马路4、6、8号1001房	良好	1043.19万元	712.00
9	在建工程			广州市越秀区大马路4、6、8号1101房	良好	1047.41万元	712.00

抵押人：



抵押物共有人（如有）：

抵押权人：



此页为中国工商银行股份有限公司广州北京路支行于2018年1月24日
出具的编号为北京路支行抵押字第005号的抵押物清单的盖章页



股权出质设立登记通知书

(粤) 股质登记设字[2018]第1800008533号

广州市熊光投资策划有限公司、广州珠江实业开发股份有限公司：

根据申请，我局于二〇一八年二月七日办理股权出质登记手续，质权自登记之日起设立。现将登记事项情况通知如下：

质权登记编号：A1800008533

出质股权所在公司：广东亿华房地产开发有限公司

出质股权数额：2280 万元

出质人：广州市熊光投资策划有限公司

质权人：广州珠江实业开发股份有限公司



股权出质设立登记通知书

(粤)股质登记设字[2018]第1800008531号

广州市景兴房地产开发有限公司、广州珠江实业开发股份有限公司:

根据申请,我局于二〇一八年二月七日办理股权出质登记手续,质权自登记之日起设立。现将登记事项情况通知如下:

质权登记编号: A1800008531

出质股权所在公司: 广东亿华房地产开发有限公司

出质股权数额: 912 万元

出质人: 广州市景兴房地产开发有限公司

质权人: 广州珠江实业开发股份有限公司



珠实股合2018营字(003)号

股权质押合同

出质人：广州市景兴房地产开发有限公司（下简称“甲方”）

质权人：广州珠江实业开发股份有限公司（下简称“乙方”）

鉴于：

甲方、乙方与广东亿华房地产开发有限公司于2018年1月16日签订了《广州市景豪坊项目合作合同》【（编号为珠实股合2018营字（008）号）】，甲方、乙方与广东亿华房地产开发有限公司于2018年3月9日签订《广州市景豪坊合作合同补充协议一》【（编号为珠实股合2018营字（021）号）】（以上两份合同在下文简称“主合同”），乙方通过收购项目公司股权成为项目公司持股41%的股东，甲乙双方就甲方以其持有的广东亿华房地产开发有限公司（下简称“项目公司”）的股权作质押担保事宜，经协商一致，签订协议如下：

第一条 甲方担保的主债权为甲方、乙方与广东亿华房地产开发有限公司签署的主合同而享有对广东亿华房地产开发有限公司的债权。主债权的金额为19.5326亿元，主债权期限为首次提款日起算三年截止。

甲方质押担保的范围包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现质押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、拍卖费、变卖费等）。

第二条 质押标的为甲方持有项目公司的3534万元股权，包括但不限于该等股权应得红利及其他收益。

第三条 若甲方未履行主合同约定的义务，乙方有权依法处分质押股权，并从所得款项中优先受偿。

第四条 在本协议有效期内，甲方如需转让出质股权，须经乙方书面同意，并将转让所得款项优先清偿应付乙方之款项。

第五条 本协议生效后，任何一方不得擅自变更或解除本协议，除非双方另行达成书面协议。

第六条 本协议是所担保主合同的组成部分，经协议双方授权代表签字后并自办理完毕股权质押登记之日起生效。

第七条 甲、乙双方在履行本协议过程中发生争议时，应友好协商解决；协商不成时，任何一方均可向有管辖权法院提起诉讼。

第八条 本合同一式伍份，双方各执贰份，另壹份办理股权质押登记用。

出质人：广州市景兴房地产开发有限公司

质权人：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

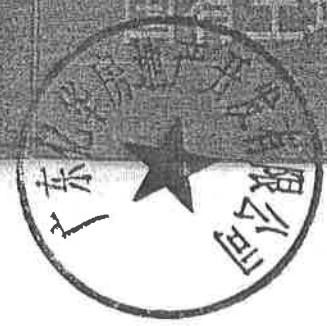
2018年9月17日

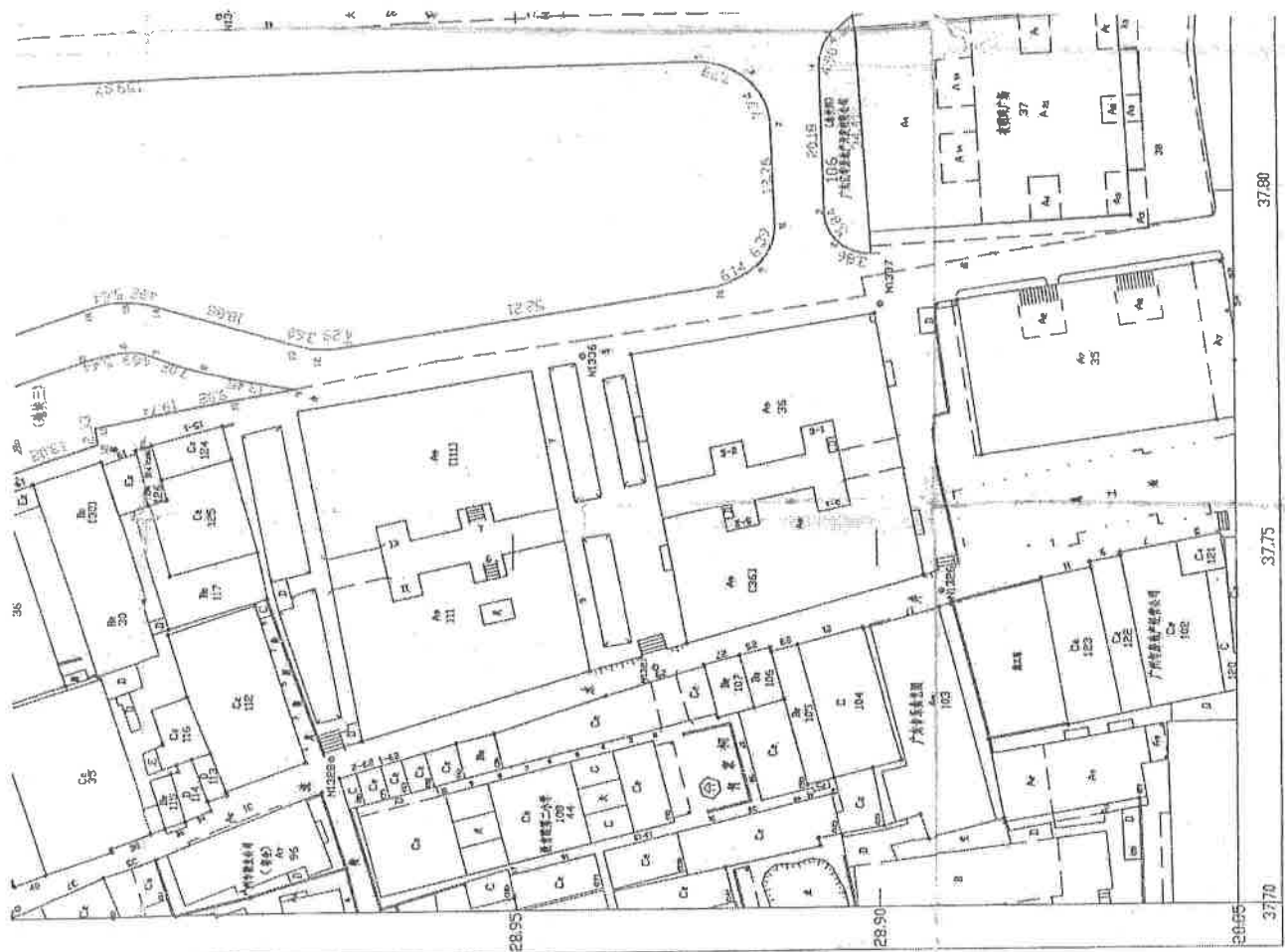
本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护，本证书经登记机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、续期时，权利人及有关当事人必须办理变更土地登记。
 土地抵押必须经法定程序抵押登记，直接以本证作抵押的，抵押无效。
 未经批准，不得擅自改变土地用途。
 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申报补发。
 本证不得私自涂改，私自涂改的证书一律无效。
 土地登记机关有权依法收回，持证入应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制



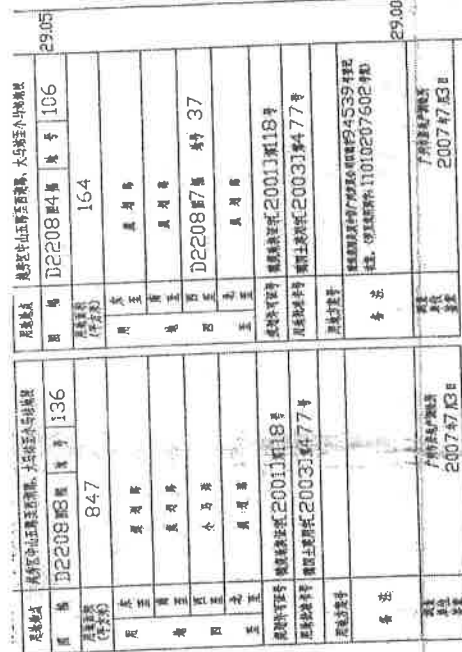
中华人民共和国
 国有土地使用证





地 使 用 证 附 图

[illegible]



期	X	Y
1	25900.528	37791.722
2	25904.236	37792.988
3	25906.834	37793.013
4	25907.311	37818.189
5	25905.888	37822.883
6	25902.648	37826.071
總計		16.4年

序	姓 名	X
1		23098175
2		23098296
3		23096466
4		23092387
5		23078490
6		23074081
7		23071383
8		23068472
9		23098596
10		23095508

(附录三) 黑牡丹的栽培

Printed in the U.S.A.

月	日	X
1	1	29062.785
2	2	29064.938
3	3	37753.822
4	4	37757.844
5	5	29061.928
6	6	37760.596
7	7	29009.894
8	8	37778.842
9	9	29099.929
10	10	37778.362
11	11	28992.274
12	12	37773.391
13	13	28980.079
14	14	37771.908
15	15	28998.980
16	16	37769.438
17	17	29009.910
18	18	37768.153
19	19	29028.074
20	20	37762.053
21	21	29020.443
22	22	37758.667
23	23	29028.100
24	24	37759.415
25	25	29051.321
26	26	37759.415
27	27	29051.321
28	28	37759.415
29	29	29051.321
30	30	37759.415
31	31	29051.321
32	32	37759.415
33	33	29051.321
34	34	37759.415
35	35	29051.321
36	36	37759.415
37	37	29051.321
38	38	37759.415
39	39	29051.321
40	40	37759.415
41	41	29051.321
42	42	37759.415
43	43	29051.321
44	44	37759.415
45	45	29051.321
46	46	37759.415
47	47	29051.321
48	48	37759.415
49	49	29051.321
50	50	37759.415
51	51	29051.321
52	52	37759.415
53	53	29051.321
54	54	37759.415
55	55	29051.321
56	56	37759.415
57	57	29051.321
58	58	37759.415
59	59	29051.321
60	60	37759.415
61	61	29051.321
62	62	37759.415
63	63	29051.321
64	64	37759.415
65	65	29051.321
66	66	37759.415
67	67	29051.321
68	68	37759.415
69	69	29051.321
70	70	37759.415
71	71	29051.321
72	72	37759.415
73	73	29051.321
74	74	37759.415
75	75	29051.321
76	76	37759.415
77	77	29051.321
78	78	37759.415
79	79	29051.321
80	80	37759.415
81	81	29051.321
82	82	37759.415
83	83	29051.321
84	84	37759.415
85	85	29051.321
86	86	37759.415
87	87	29051.321
88	88	37759.415
89	89	29051.321
90	90	37759.415
91	91	29051.321
92	92	37759.415
93	93	29051.321
94	94	37759.415
95	95	29051.321
96	96	37759.415
97	97	29051.321
98	98	37759.415
99	99	29051.321
100	100	37759.415

行	序	X	Y
1	1	25059.865	37765.836
2	2	25059.381	37795.836
3	3	25059.246	37810.976
4	4	25058.154	37814.697
5	5	25052.837	37819.170
6	6	25057.464	37816.672
7	7	25051.491	37805.651
8	8	25053.725	37795.502
9	9	25055.347	377910.178
10	10	25052.0814	37787.277
11	11	25052.5	37779.250
12	12	25057.671	37779.062
13	13	25061.164	37779.948
14	14	25059.287	37765.245
15	15	25004.141	37765.994
16	16	25035.710	37784.988
17	17	25068.23	37758.577
18	18	25055.815	37760.574

Journal

得个家

Summary

22

业务专用章 (7)

2005



机器编号: 661807102516

广东增值税电子普通发票



发票代码: 044002005111

发票号码: 14293246

开票日期: 2021年04月05日

校验码: 49176 27358 02818 48482

购 买 方	名称: 广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司 纳税人识别号: 91440000190380779D 地址、电话: 开户行及账号:	密 码 区	0487*5233<2>2>41312/-34-*3> <3870-8+760860/837930819144 9<3-543>+3*7*/222>07-12/-45 9*7-91+70>9+56*8<7/9>305982					
货物或应税劳务、服务名称 *餐饮服务*餐饮服务		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
				1	62.26	62.26	6%	3.74
合 计						¥62.26		¥3.74
价税合计(大写)		⊗ 陆拾陆圆整 (小写)¥66.00						
销 售 方	名称: 珠海金濠汉堡食品有限公司 纳税人识别号: 91440400618078117P 地址、电话: 珠海市吉大景山路188号粤财大厦写字楼19层11单元 0756-8898346 开户行及账号: 交通银行珠海分行营业部 444000091018000315525	备 注						

收款人: 梁焕娣1006

复核: 梁焕娣

开票人: 韩丹霞

销售方: (章)

发票专用章



深圳电子普通发票



发票代码: 144032109110

发票号码: 10224085

开票日期: 2021年04月27日

校验码: 1376e

购 买 方	名称: 广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司 纳税人识别号: 91440000190380779D 地址、电话: 广州市越秀区环市东路326号省财政厅招待所东梯12楼01-08房 02083860239 电子支付标识:	密 码 区	01c47fb2434c267482acfa 771a6e5cddb0c4f44f3aa7 c22927e0bf763a3921376e					
货物或应税劳务、服务名称 *餐饮服务*餐饮服务		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
				1	116.50000000	116.50	3%	3.50
合 计						¥116.50		¥3.50
价税合计(大写)		⊗ 壹佰贰拾元整 (小写)¥120.00						
销 售 方	名称: 深圳市宝安区航城街道愿者上钩烤鱼店 纳税人识别号: 92440300MA5FEMNU8R 地址、电话: 深圳市宝安区航城街道后瑞社区后瑞新瑞二区一巷7、8号102 0755-27502560 开户行及账号: 深圳平安银行松岗支行 6230580000211586958	备 注						

收款人: 刘欢

复核: 吴亚玲

开票人: 吴亚琴

销售方: (章)

发票专用章

发票查验请登录国家税务总局深圳市税务局网站: shenzhen.chinatax.gov.cn (首页>办税服务>涉税查询>发票真伪查验)

该土地及在建工程抵押情况详见登记簿



13

14

已抵押

h

该土地及在建工程抵押情况详见登记簿



14

2011.11.11

12

中华人民共和国国有土地使用证记事续页

他 项 权 摘 要	权利人	平安银行股份有限公司广州黄埔大道支行				
	权利种类	抵押		债权数额	最高额抵押：人民币 352000000 元	
	存续期限		设定日期		登记字号	15 登记 01053001
	权利范围	部位：_____ 面积：8506 平方米 土地他项权证：000677538 号				



已办结

12

中华人民共和国国有土地使用证记事续页

他 项 权 摘 要	权利人	平安银行股份有限公司广州黄埔大道支行			
	权利种类	抵押	债权数额	最高额抵押：人民币 1348000000 元	
	存续期限		设定日期	登记字号	2015 登记 01049798
	权利范围	部位 面积 3506 平方米 土地他项权证：00521849 号			



已注销

16

中华人民共和国国有土地使用证记事续页

他 项 权 摘 要	权利人	广州农村商业银行股份有限公司番禺支行				
	权利种类	抵押		权利价值		
	存续期限		设定日期		登记字号	2010 登记 01012164 号
	权利范围	部位：全部（二次抵押） 面积：8506.00 平方米 土地他项权证：000878987 号				

已注销

10

一

中华人民共和国国有土地使用证记事续页

他 项 权 摘 要	权利人	广州农村商业银行股份有限公司番禺支行			
	权利种类	抵押	权利价值		
	存续期限		设定日期	登记字号	2010 登记 01007487 号
	权利范围	部位：全部(二次抵押) 面积：8506.00 平方米 土地他项权证：000878984 号			

该债务已按约履行完毕, 经 10 楼 中
第 01012164 号 市 宣 核准, 特此 宣
日期 - 2010 年 10 月 18 日 2010 年 3 月 29 日

17

中华人民共和国国有土地使用证记事续页

他 项 权 摘 要	权利人	广州市农村信用合作联社番禺信用社		
	权利种类	抵押	权利价值	人民币 780000000.00 元
	存续期限		设定日期	登记字号 2009 登记 01037080 号
	权利范围	部位：全部 面积：8506.00 平方米 土地他项权证：000878756		

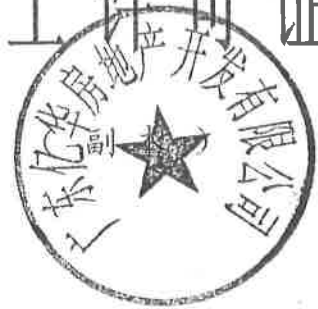


184

中华人民共和国

建 筑 工 程

施 工 许 可 证



中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 440101201408060101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关



日期

建设单位	广州市景兴房地产开发有限公司		
工程名称	新建商业、住宅楼工程1幢（自编景豪坊东区）		
建设地址	广州市越秀区西湖路大马路46-70号地段		
建设规模	27644.6平方米	合同价格	7038.00万元(人民币)
设计单位	华诚博远（北京）建筑规划设计有限公司、汕头市建筑设计院		
施工单位	广东省广弘华侨建设投资集团有限公司		
监理单位	广东省建筑工程监理公司		
合同开工日期	0	合同竣工日期	0
备注	建设项目代表：郭自力 设计项目负责人：高建 注册项目经理：谢伟雄 粤144060809312（00） 粤建安B（2004）0023060 注册项目总监：陈超灵 44008134 层数：地上25层（划分6、11层），18890.7平方米；地下5层，8753.8平方米 平方米 德国土地使用[2007]27号 穗规建证[2014]586号。穗规函[2006]4504号		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为批准施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、自领取施工许可证之日起三个月内应当开工，因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不按期开工又不申请延期或超过延期时限的，施工许可证自行废止。
- 四、在建工程因故中止施工的，应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，恢复施工的，应向发证机关报告；中止施工满一年的，恢复施工前，应当报发证机关核验施工许可证。
- 五、凡未取得本证或超出本证许可范围施工的，属违法建设；将依法处罚。

中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第 _____ 号
穗规建证(2014) 586 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定,经审核,本建设工程符合城乡规划要求,颁发此证。

发证机关
日期



建设单位(个人)	广州市景兴房地产开发有限公司
建设项目名称	新庭商业、住宅楼工程 1 幢(自给泵房东区)
建设位置	广州市越秀区西湖路大马路 46-70 号地皮
建设规模	地上 25 层(部分 8、11 层); 18890.7 平方米。地下 5 层; 8753.8 平方米。
附图及附件名称 一、附图: 建设工程规划许可证附图 1 份。 二、附件: 1. 建设工程规划许可证附图 1 份; 2. 《建设工程规划许可证》1 份; 3. 广州市建设工程规划审批表 1 份。 备注: 本证有效期为一年。有效期满前,建设单位应向发证机关申请延期。逾期不申请延期的,本证自动失效。建设单位在有效期内,不得擅自改变建设工程规划许可内容。如需变更,应重新申请。本证有效期满前,建设单位应向发证机关申请延期。逾期不申请延期的,本证自动失效。建设单位在有效期内,不得擅自改变建设工程规划许可内容。如需变更,应重新申请。	

遵守事项

- 本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
 - 未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。
 - 城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。
 - 本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

穗规建证〔2014〕586号附件1

建筑功能指标明细表

日期: 2014年04月03日(可(增))



项目	项目名称				幢数		
	新建商业、办公楼工程				1		
建筑规模	总建筑面积(M ²)		其中		27644.5		
			地上	18890.70			
			地下	8753.80			
	建筑层数(层)		地上		25(部分6、11)		
地下			5				
主要功能	功能名称	建筑面积(M ²)	功能名称	建筑面积(M ²)			
	商业	9198	其他	86.60			
	住宅	10657.60					
	备注:						
公建配套	功能名称	建筑面积(M ²)	功能名称	建筑面积(M ²)			
	备注:						
其他功能	功能名称		建筑面积(M ²)		备注		
	1. 地下汽车库 / 地下非机动车库		3052 / 1428.70		48 泊位 /		
	2. 地下设备用房		2703.70				
	3. 首层架空		0				
	4. 地上汽车库 / 地上非机动车库		3760 / 0		/		
	5. 其他层架空 / 避难层		374.30 / 0		/		
	6. 屋顶梯屋及电梯机房		106				
	7. 其他		0				
相关指标	基底面积(M ²)	住宅户数	阳台面积(M ²)	地下商业面积(M ²)	地下其他用房面积(M ²)	计算容积率面积(M ²)	容积率
	1005.50	168	375.30	1569.40	0	19979.90	-
说明	1. 计算容积率面积为本表中第二、三和第四项的第4、7点的面积总和。 2. 第三项中的公建配套面积以公建的净建筑面积计算, 不含公建分摊面积。 3. 基底面积是指首层外墙(柱)外包线所围合范围的建筑面积。 4. 如首层架空作汽车库使用, 则该部分只当地上汽车库、非机动车库计, 不重复计入首层架空面积。 5. 阳台面积为封闭阳台面积和不封闭阳台二分之一面积的总和。						

商业 9198m²

地下商业 1570m²

商业 9198 - 1570 = 7628

穗规建证〔2014〕586号 附件2

建设工程审核书

一、同意按放线册测量核定的位置建设以下工程：新建 1 幢 25 层（部分 6、11 层，另有 5 层地下室）商业、住宅楼工程（自编景豪坊东区）。其中，地上 1-11 层为商业用房（其中第 7 层为架空层及设备层），12-25 层为住宅用房，建筑面积 18890.7 平方米，负 1 至负 2 层为商业及设备用房，负 3 至负 5 层为地下停车库及设备用房，建筑面积 8753.8 平方米。

二、按规划要求现项目与北面百宁大厦进行连体建设，地下室与南面已建人防项目连通建设，由于施工而引起各类纠纷问题，你单位应负责协调解决。

三、由于景豪坊东、西区项目统筹开发建设，现将西区原住宅功能调至东区，你单位应与拆迁户进行充分沟通协商，并妥善解决有关回迁安置问题。

四、应对南面退缩用地及建筑天面进行绿化设计。

五、建筑立面严格按照广州市城市规划委员会建筑环境与文化艺术委员会议要求进行设计。

六、骑楼设计应按《广州市城市规划审批技术标准与准则——建管篇》第 7 条有关要求设计。

七、室外地坪设计标高应与周边现有道路标高基本一致，并

与城市地形、地貌的保护利用相协调，避免大规模的填挖工程，室外地坪与绿地、道路间应采取缓坡形式。

八、应妥善处理好地块内道路排水问题，涉及相邻地块应采取适当措施，做好协调工作。

九、你单位就规划路范围内设置地下室问题应征求市政专业管理部门意见，并按其要求办理。

十、广告和招牌设置应符合《广州市户外广告和招牌设置管理办法》及《广州市户外广告和招牌设置规范》的有关规定，并报有关部门审批。

十一、设置在公共绿地和道路退让范围内的地下室，其顶面覆土深度不少于2米，并满足各类管线埋深综合要求，且覆土顶面不得高出相邻路面0.2米。

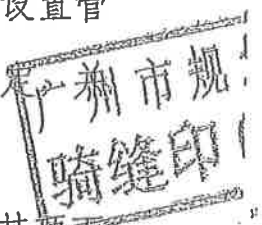
十二、应按《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50-2001）等的有关要求进行无障碍设施设计，并同时建设与投入使用。

十三、排烟、排污等影响城市环境、景观、交通等的设施或项目应设在建筑物内部，并结合建筑物统一设计及施工。

十四、应进行建筑物夜间景观照明设计并同时建设与投入使用。

十五、化粪池建设应征求市政管理部门意见，并按其要求办理。如需设置，不得占用规划路退让间距范围。

十六、涉及消防安全、环境保护、卫生防疫、人防工程、市



容环境卫生等专业管理问题，应征求相应管理部门意见，并按照其要求办理。

十七、涉及现有绿树、交通通道、地上地下管线、人防设施、测量水文标志、文物古墓等问题，应直接与有关专业主管部门联系，并按其要求办理。

十八、空调冷却塔应合理设置，不得影响城市景观。室外空调器、附墙抽风机和防护设施等应统一设置，其中防护设施不得安装在窗户外侧，调冷凝水应统一收集、排放。

十九、建筑设计必须符合中华人民共和国现行建筑设计规范和广州市城市规划管理有关规定。

二十、建设工程完工后应办理规划验收。如因不按《建设工程规划许可证》附图进行建设而造成不能通过规划验收的，应由你单位自行负责。



穗规建证(06014) 586 号附件

发

建设单位：广州市景兴房地产开发有限公司

工程编号：(2013)放 23B019

广州市建设工程 放线测量记录册

广州市规划局

二〇一四年七月八日

说 明

- 1、为了加强广州市建设工程规划管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广州市城市规划条例》及城市建设管理的有关规定，建立本测量记录册。
- 2、本测量记录册是《建设工程规划许可证》的附件，一式三份，分别由建设单位、测量单位、城市规划管理部门保存。
- 3、有关事项：
 - 1) 建设单位根据城市规划管理部门核发的《关于同意建筑设计方案的函》或已批准的修建性详细规划或建筑单位设计条件及建筑施工图，申请办理放线、验线手续。在建设工程放线前，应当按规划要求拆除建设工程用地范围内原有建（构）筑物。
 - 2) 建设工程放线测量执行《城市测量规范》，采用广州市平面坐标系、高程系统。
 - 3) 放线测量平面位置关系图不得涂改，否则无效。
 - 4) 建设工程放线后，应当由验线人与建设单位、设计单位有关负责人对现场进行验线，无误后签名盖章确认。对经验线确定的有关测量标志不得损坏，如在施工过程中被破坏，建设单位应及时联系放线测量单位重新设置。对验线时确认的建筑物位置，在验收时发现移位，造成违反《建设工程规划许可证》规定，将追究相应部门的法律责任。

建设工程规划管理测量记录

《建设工程规划许可证》编号：穗规建证[2014] 586 号

一、放（验）线测量平面位置关系图（附后）

二、验线

1. 验线确认：我单位确认放线测量平面位置关系图与现场相符

建设单位盖章： 负责人签字：景  年 月 日	设计单位盖章：  负责人签字：黎 洁 2014 年 2 月 10 日
--	---

2. 验线结果

验线意见	
签名： 年 月 日	
城市管理部门意见	同意按放线测量平面位置关系图建设。  盖章：业务专用章 4 月 3 日 01-1

放线依据: 穗规函[2013]1877号

建设用地规划许可证: (粤) 穗规地字第1658号

放线依据: 穗规函[2006]4504号

建设项目名称: 商业、住宅楼项目 (自编立项批复)

建设规模: 1幢25层 (部分11、6层, 另设5层地下室)

建设位置: 越秀区西湖路大站46-70号地段

建设单位: 广州市东兴房地产开发有限公司

设计单位: 华诚博远 (北京) 建筑设计有限公司

施工单位:

间距

批准 (M)

放线 (M)

南

≥ 23.00

≥ 18.00

23.33

18.00

北

相连

0.42

东

西

≥ 15.00

取齐

15.45

取齐

附记: 现场情况说明:

现场为施工地, 基坑开挖至负1层

放线情况说明:

1. 批准建设物西外墙边线平行于西侧27米规划边线, 距场地中心坐标: X=29053.727, Y=37847.244.

2. 规划路抄自市规划局路网.

3. 建设单位提供的建设用地规划许可证无用地红袋坐标, 用地红线坐标按抄自规划[2013]1877号文附图.

4. 建设规模与规划函[2013]1877号文1幢27层 (部分10、6层, 另设5层地下室) 不符.

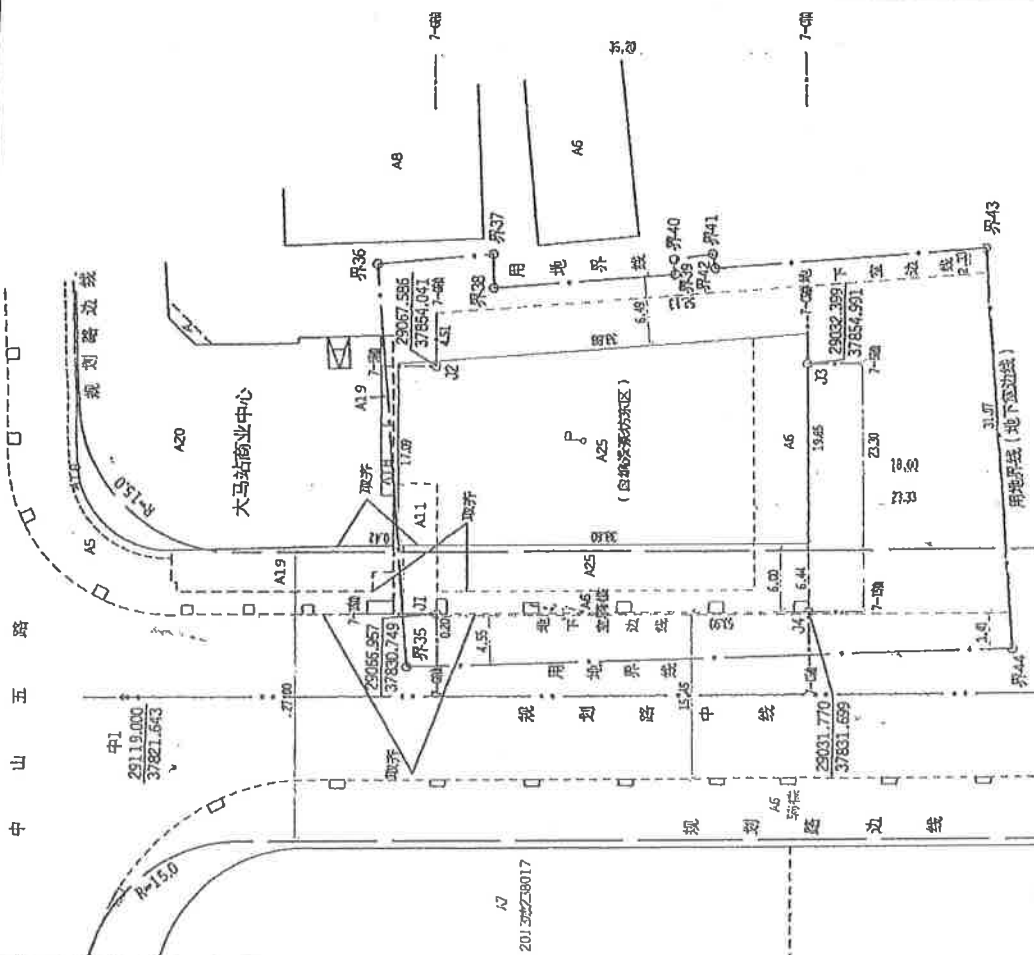
测量单位: 广州市城市勘测研究院

工程编号: 2014060119 在测区1:500

测量: 刘俊 (图) 在测区1:500

检查: 王 (图) 在测区1:500

测量单位负责人: 2014年6月8日



用地红线坐标表

点号	X	Y
界35	29069.657	37825.729
界36	29073.298	37863.511
界37	29062.526	37864.696
界38	29062.379	37861.518
界39	29045.210	37863.118
界40	29045.371	37864.535
界41	29041.698	37865.141
界42	29041.436	37863.801
界43	29015.933	37866.180
界44	29012.703	37828.665

字第 0120525189 号

0120545139

[illegible]

1991年12月1日

填发单位：(盖章)

粤房地权证 穗 字第 0120544866 号

房地产权属人		广州市景兴房地产开发有限公司	
身份证明号		营业执照405040801157356	
房屋性质	规划用途	车位	
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	2014年05月21日	
房屋坐落		越秀区沿江西路43号8103车位	
房屋结构	层数	18	
建筑面积	套内建筑面积	12.25	
(m ²)	(m ²)		
地号	土地性质	国有土地使用权	
用地面积	自用面积	60	
(m ²)	(m ²)		
土地使用取得方式	土地使用年限	使用年限	
出让	使用年限	使用年限	

附记
文地地籍图 及房屋图号均入广州市房屋管理系统 本办于2014年5月21日 以此地用土地面积与房屋面积共同使用 共 12.25 平方米 2014年07月18日 以33号立0141016办理由和登记 2015年01月15日 以33号立0141016办理由和登记 2016年02月05日 以33号立0141016办理由和登记 2016年08月16日 以33号立0141016办理由和登记 景兴房地产开发有限公司12楼附设 抵押权/抵押权 抵押/借款 抵押人: 景兴房地产开发有限公司



填发单位: (盖章)

登记号: 0120544866

86147902105
5

852RT903T01

9874100010-0738-3-410

[illegible]

年 月 日取得

土地—使用

王明

土地使用权

記

三

表 1 研究情况

心=该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》

一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

以下数据由本研究所整理提供，特此说明。

米 0.16 元 0.03 元 0.05 元 0.07 元 0.10 元 0.15 元

520190527-1811-0128 2019.07.27 01:28:47

人2015年01月15日 15:15 豫法7309210办理抵押登记

2015年11月23日 星期一 15:05

2018年6月8日，以88.28元/股的价格受让了该股权和人。
 珠江实业开发有限公司/权利种类：抵押权/权利范围：全部/债权
 期限：长期/88000000元

常川字號 148370135556

植安单位：(盖章)



粤房地权证

字第

01203441997号

广州市景兴房地产开发有限公司			
营业执照440101000117785			
房屋性质		规划用途	车位
房屋所有权取得方式		共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2014年05月21日
房屋坐落		越秀区站江西路143号B108车位	
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	18
建筑面积 (m²)	11.13	套内建筑面积 (m²)	13.13
地号	D3223B25幢30单元	土地性质	国有土地使用
共用面积 (m²)	47.65.18	自用面积 (m²)	00
土地使用方式	出让	土地使用年限	自取得之日起年限

附 记

交付情况
 1. 该房屋已纳入《广州市房屋修缮系统》。
 2. 未办妥房屋使用手续。
 3. 此房屋土地面积系根据测绘部门之私人或同使用。
 4. 另测面积66.2865-15.10平方米。

2014年07月18日，以143.1501401000办理抵押登记。

2015年01月16日，以15.1501401000办理抵押登记。
 2015年02月06日，以15.1501401000办理抵押登记。

2016年11月05日，以16.1501401000办理抵押登记。

2018年09月16日，以18.1501401000办理抵押登记。抵押权人：广东发展银行股份有限公司/权利范围：全部债权。
 抵押人：人民币83000000元。



填发单位 (盖章)

登记号：14.15.1501401000

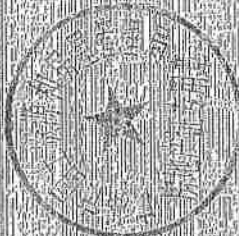
粤房地权证

字第

0120544801号

房地产权属人	广州市泉兴房地产开发有限公司		
身份证明号	营业执照4401010000117735		
房屋性质	规划用途	车位	
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	2014年05月21日	
房屋坐落	越秀区沿江西路143号B112单元		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	48
建筑面积 (m ²)	117.50	套内建筑面积 (m ²)	11.50
地号	0122323563048号	土地性质	国有土地使用权
共用面积 (m ²)	4756.18	自用面积 (m ²)	60
土地使用方式	出让	土地使用年限	自2014年5月21日起取得年限50年

说明: 1. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 2. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 3. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 4. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 5. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 6. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 7. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 8. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 9. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 10. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 11. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 12. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 13. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 14. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 15. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 16. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 17. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 18. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 19. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 20. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 21. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 22. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 23. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 24. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 25. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 26. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 27. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 28. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 29. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 30. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 31. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 32. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 33. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 34. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 35. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 36. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 37. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 38. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 39. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 40. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 41. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 42. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 43. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 44. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 45. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 46. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 47. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 48. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 49. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 50. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 51. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 52. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 53. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 54. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 55. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 56. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 57. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 58. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 59. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 60. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 61. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 62. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 63. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 64. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 65. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 66. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 67. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 68. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 69. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 70. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 71. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 72. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 73. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 74. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 75. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 76. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 77. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 78. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 79. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 80. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 81. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 82. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 83. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 84. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 85. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 86. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 87. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 88. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 89. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 90. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 91. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 92. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 93. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 94. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 95. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 96. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 97. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 98. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 99. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司 100. 权利人: 广州市泉兴房地产开发有限公司	附记
---	-----------



填发单位: (盖章)

登记号: 145501251468

粤房地权证 字第 01205447597 号

房地产权属人	广州市景兴房地产开发有限公司		
身份证明号	营业执照440101000117795		
房屋性质	规划用途	车位	
房屋所有权取得方式	新建	共有情况	单独所有
房屋编号	登记时间	2014年05月21日	
房屋坐落	越秀区沿江中路43号B12车位		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	18
建筑面积 (m²)	12	套内建筑面积 (m²)	12
地号	B1223图3幅3a地号	土地性质	国有土地使用
共用面积 (m²)	445.18	自用面积 (m²)	00
土地使用方式	出让	土地使用年限	自取得之日起使用年限 年

抵押情况 该房屋已列入《广州市房屋登记系统》。 该房屋没有使用限制。 该房屋土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。 该房屋面积：2008.1510平方米。 该房屋于2014年07月17日，以15.5万元/平方米办理抵押登记。 该房屋于2015年01月12日，以15.5万元/平方米办理抵押登记。 该房屋于2015年02月05日，以15.5万元/平方米办理抵押登记。	附	记
2016年12月08日，以15.5万元/平方米办理抵押登记。 2018年08月18日，以15.5万元/平方米办理抵押登记。该房屋列入《广州市房屋登记系统》。 该房屋土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。 该房屋面积：2008.1510平方米。		

登记号：144401000117795

填发单位：(盖章)

房地产权属人	广州市景兴房地产开发有限公司		
身份证明号	营业执照4201010000117135b		
房屋性质	规划用途	车位	
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	2014年05月21日	
房屋	房屋坐落	越秀区治江西路49号A169单位	
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	48
建筑面积(m ²)	12.8	套内建筑面积(m ²)	12.5
地号	012282815幢304K号	土地性质	国有土地使用
共用面积(m ²)	4.55-1.8	自用面积(m ²)	60
土地使用方式	出让	土地使用年限	(自取得之日起使用年限)

附 记

1. 该房屋已列入《广州市房屋登记系统》。
2. 该房屋已依法取得使用权。
3. 该房屋土地面积经测绘部门核定为19.10平方米。
4. 该房屋于2015年02月03日，以15号101302826办理抵押登记。
5. 2015年01月15日，以15号101302826办理抵押登记。
6. 2015年02月17日，以15号101302826办理抵押登记。
7. 2016年12月02日，以15号101302826办理抵押登记。
8. 2018年08月10日，以15号101302826办理抵押登记。他项权利人：广州景兴房地产开发有限公司44%股权和利息。抵押物为上述房产全部份额。
9. 权利人：广州景兴房地产开发有限公司。

登记号：1440101302826

填发单位：(盖章)

粤房地权证 字第 0120544821 号

房地产权属人		广州市景兴房地产开发有限公司		
身份证明号		营业执照440101000117786		
房屋性质	规划用途		车位	
房屋所有权取得方式	新建		单独所有	
房屋编号	登记时间		2014年08月21日	
房屋坐落	越秀区沿江路西43号B1634位			
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	48	
建筑面积 (m²)	12.6	套内建筑面积 (m²)	12.6	
地号	012232850630组号	土地性质	国有土地使用权	
共用面积 (m²)	4755.18	自用面积 (m²)	69	
土地使用取得方式	出让	土地使用年限	自 2014 年 8 月 21 日起至 2044 年 8 月 21 日止	

附记	抵押情况： 1、该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。 2、该房产所有抵押使用手续。 3、该抵押土地提供抵押物被查封产权人批准使用。 4、另设有面积：2800.14104平方米。 5、2015年02月03日，以15字第0139229办理解押抵押登记。 6、2015年01月15日，以15字第0130203办理解押抵押登记。 7、2014年05月27日，以14字第051001100办理解押抵押登记。 8、2015年12月10日，以15字第01010103331办理解押抵押登记。 9、2018年08月16日，以18字第01010103333办理解押抵押登记。抵押权人：广州珠江实业开发股份有限公司/权利种类：抵押权/权利范围：全部/债权数额：人民币8430000000元
----	---



登记号：440101010103333

填发单位：(盖章)

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号

穗规地证(2007)1202号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审查,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用

划拨土地手续。

特发此证

发证机关

日期 二〇〇七年九月十七日

抄送: 广州市国土资源和房屋管理局(附图)
越秀区规划分局(附图)



用地单位	广东亿华房地产开发有限公司
用地项目名称	商品住宅用地(R1)
用地位置	越秀区中山五路至西湖路、大西站至小马路
用地面积	壹万贰仟叁佰伍拾叁平方米(其中净用地面积 7271 平方米,道路面积 5082 平方米)
附图及附件名称	建设用地规划红线图(地形图号: 28-34-16), 附加说明: 1、根据市人民代表大会常务委员会(2006 穗中法民五初字第 31 号)、市国土资源管理局《国有土地使用证》(穗府国用[2007]第 01000007 号)、我局穗规[2007]712 号文,同意分解《建设用地规划许可证》(穗规地证字[2007]第 118 号)后核发,并注销原《建设用地规划许可证》中重叠部分; 2、规划建设用地按照我局穗规函[2007]3112 号文批准的建筑设计方案要求执行,其中地下室的地界不应超出红线范围; 3、用地红线以内部分须作为公共活动区域(道路、公共空间),不得围蔽; 4、建设单位必须在本证一年内向土地行政主管部门申请用地,逾期未申请的,本证及附图自行失效。

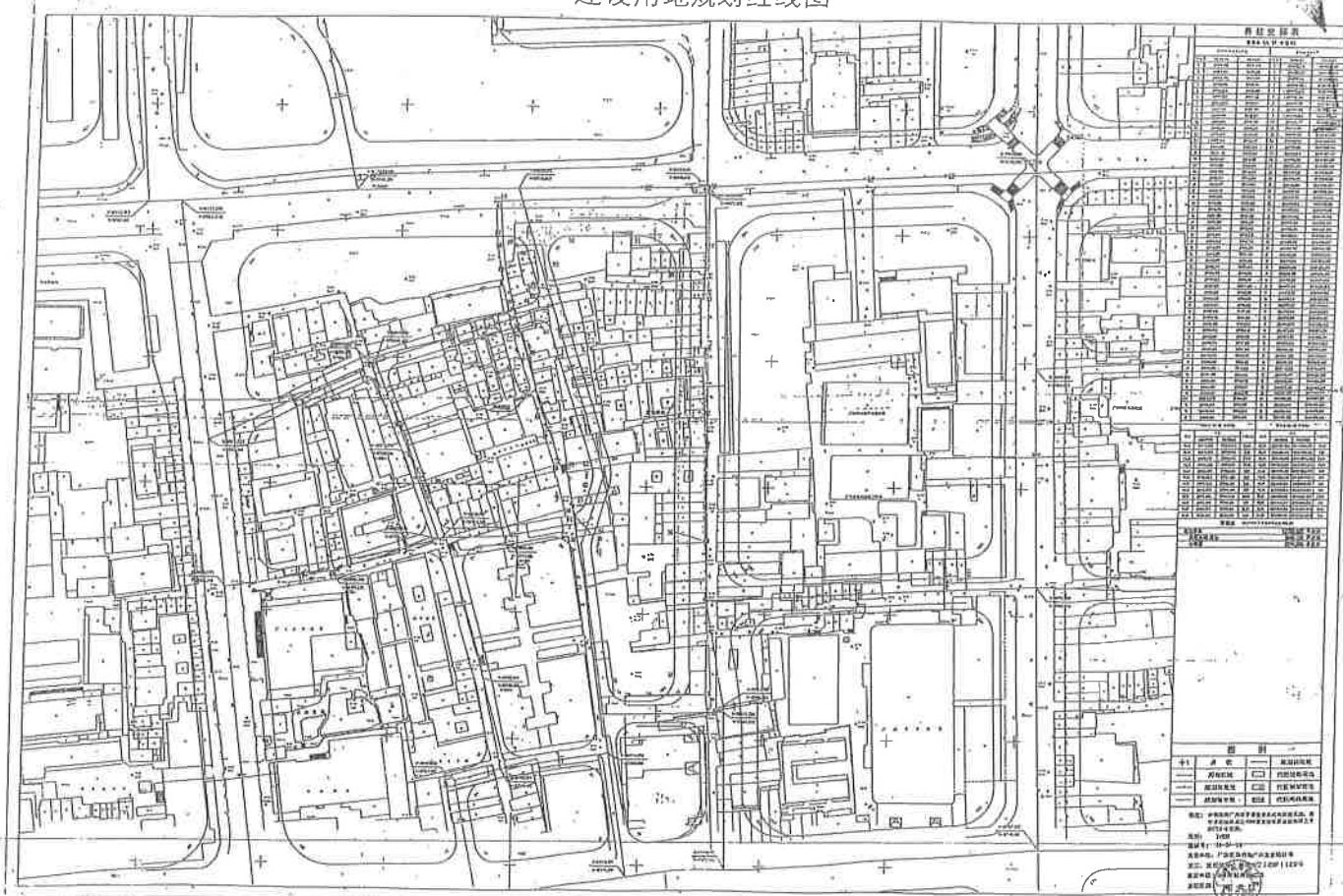
遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核、许可用的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件,占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。



有限公司

建设用地规划红线图



中华人民共和国
建设用地规划许可证

编号 912 16-16-8

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关



日期 一九九〇年八月十八日

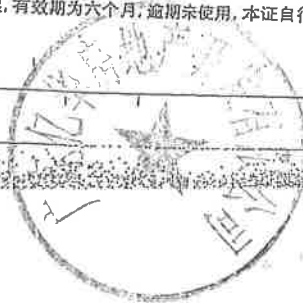
用地单位	广州市建设局
用地项目名称	广州市建设局
用地位置	西郊大街106-72-13
用地面积	共106-72-13

附回及附件名称

1. 建设用地规划红线图;
2. 规划设计要点(待批);
3. 修建性详细规划设计方案(待报审批)。

遵守事项:

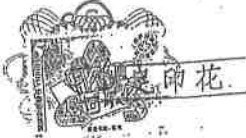
- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 四、本证自核发之日起,有效期为六个月,逾期未使用,本证自行失效。



穗府 国用(2008)第1100084号

土地使用权人	广州市景兴房地产开发有限公司		
座落	越秀区西湖路大马路46-70号地段		
地号	172	图号	图: D2208 幅: B
地类(用途)	商服用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	出让年限70年; 商业、旅游、娱乐用地40年; 其它用地50年
使用权面积	1540 M ²	其中: 自用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



2008年 月 30日

记事

东至: 东至D2208图8幅182地号; 南至D2208图8幅176地号; 西至大马路; 北至D2208图8幅178地号

☆ 本宗地已签订《广州市国有土地使用权出让合同》(穗国地出合[2006]169号及其补充协议之一);
☆ 已缴清国有土地使用权出让金, 土地出让年限自2008年4月30日起计算。

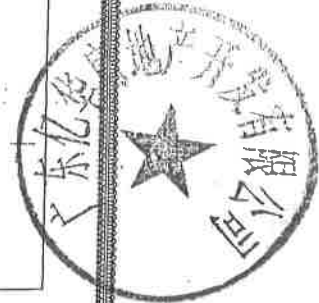
登记机关



证书监制机关



N9 010764293



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 440101201408060101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

日期



建设单位	广州市景兴房地产开发有限公司		
工程名称	新建商业、住宅楼工程1幢（自编景豪坊东区）		
建设地址	广州市越秀区西湖路大马路46-70号地段		
建设规模	27644.5平方米	合同价格	7038.00万元(人民币)
设计单位	华诚博远（北京）建筑规划设计有限公司、汕头市建筑设计院		
施工单位	广东省广弘华侨建设投资有限公司		
监理单位	广东省建筑工程监理公司		
合同开工日期	0	合同竣工日期	0
备注	建设项目代表：郭自力 设计项目负责人：陈健 注册项目经理：陈健 注册项目总监：陈健 层数：地上25层（部分6、11层），18890.7平方米；地下5层，8753.8平方米 证号：穗建证[2014]586号、穗规函[2006]4504号		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为批准施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、自领取施工许可证之日起三个月内应当开工，因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或超过延期时限的，施工许可证自行废止。
- 四、在建工程因故中止施工的，应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，恢复施工的，应当向发证机关报告；中止施工满一年的，恢复施工前，应当报发证机关核验施工许可证。
- 五、凡未取得本证或超出本证许可范围施工的，属违法建设，将依法处罚。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 穗国土规建证(2016)1013号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定,经审核,本建设工程符合城乡规划要求,颁发此证。

发证机关 广州市国土资源和规划委员会

日期 二〇一六年七月二十日

No.201701300064

建设单位(个人)	广东亿城房地产开发有限公司
建设项目名称	商业:酒店工程(自编景豪坊西区)1宗
建设位置	越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马路地段
建设规模	总建筑面积131459.1平方米;其中地上22层(部分7层、23层):84813.50平方米;地下5层:46645.60平方米;
附图及附件名称	附图:建筑施工图1份; 一、附件:1.建筑功能指标明细表1份; 2.《建设工程规划许可证》1份; 3.广州市建设工程放线测量记录册1份; 附注: 本证有效期为1年,有效期从证上载明的发证日期开始计算,建设单位或个人应当在有效期内完成建设工程;依法无需取得建设工程规划许可证的,应当在有效期内开工、施工;逾期未开工、施工,且未办理延期手续的,本证自行失效,需要办理延期手续的,应当在有效期届满30日前提出申请。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



2018年01月31日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ 44000307068

粤(2018)广州市 不动产登记证明第 00004943 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行
义务人	广州市景兴房地产开发有限公司
坐落	景豪方大厦大岗站4、8号2层201房
不动产单元号	440104003001GB00261F00010009
其他	①抵押范围：全部 ②抵押方式：一般抵押 ③债权数额：人民币113260000元 ④再次抵押
附记	①登记字号：18登记01338544；②他项权利面积：959.5425平方米；③在建工程抵押；④与其他房地产共同担保，详见抵押借款合同；⑤国土证号：穗府国用(2008)第01100034号；⑥预售证号：20160063；

粤(2018)广州市 不动产权证明第 00004942 号



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 44000307067

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行
义务人	广州市景兴房地产开发有限公司
坐落	景豪方大厦 大马路4、8号(11层1101房)
不动产单元号	440104003001GB00261F00010007
其他	①抵押范围: 全部 ②抵押方式: 一般抵押 ③债权数额: 人民币1113260000元 ④再次抵押
附记	①登记字号: 18登记01338543; ②他项权利面积: 711.9955平方米; ③在建工程抵押; ④与其他房地产共同担保, 详见抵押借款合同。; ⑤国土证号: 穗府国用(2008)第01100034号; ⑥预售证号: 201600063;



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审核核实，准予登记，颁发此证明。



2018 年

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 44000307072

粤(2018) 广州市 不动产证明第 00004947 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行
义务人	广州市景兴房地产开发有限公司
坐落	景豪方大厦(关马站4、8号)7层601房
不动产单元号	440104003001G500261F00010004
其他	①抵押范围: 全部 ②抵押方式: 一般抵押 ③债权数额: 人民币1113260000元 ④再次抵押
附记	①登记字号: 18登记01338548; ②他项权利面积: 947.1303平方米; ③在建工程抵押; ④与其他房地产共同担保, 详见抵押借款合同。; ⑤国土证号: 穗府国用(2008)第01100034号; ⑥预售证号: 201600063;

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律、法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 44000307071

粤(2018)广州市 不动产登记证明第 00004946 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行
义务人	广州市景兴房地产开发有限公司
坐落	景豪方大厦 大马路4、8号O 5层501房
不动产单元号	440104003001GB00261F00010003
其他	①抵押范围: 全部 ②抵押方式: 一般抵押 ③债权数额: 人民币1113260000元 ④再次抵押
附记	①登记号: 18登记01338547; ②他项权利面积: 947.1303平方米; ③在建工程抵押; ④与其他房地产共同担保, 详见抵押借款合同; ⑤国土证号: 穗府国用(2008)第01100034号; ⑥预售证号: 20160063;

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审核核实，准予登记，颁发此证明。



2018 年

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 44000307070

粤(2018)广州市 不动产证明第 00004945 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行
义务人	广州市景兴房地产开发有限公司
坐落	景豪方大厦大马路站4、8号、4层401房
不动产单元号	440104003001GB00261E00010005
其他	①抵押范围: 全部 ②抵押方式: 一般抵押 ③债权数额: 人民币1113260000元 ④再次抵押
附记	①登记字号: 18登记01338546; ②他项权利面积: 946.9075平方米; ③在建工程抵押; ④与其他房地产共同担保, 详见抵押借款合同。; ⑤国土证号: 穗府国用(2008)第01100034号; ⑥预售证号: 20160063;

粤(2018)广州市 不动产权证明第 00004944 号



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

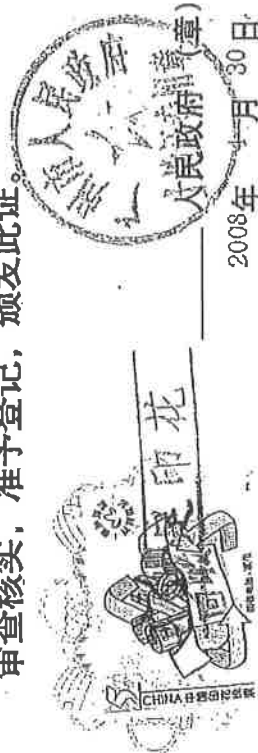
编号 N0 44000307069

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行
义务人	广州市景兴房地产开发有限公司
坐落	景豪方大厦 大马路4、8号() 3层301房
不动产单元号	440104003001CB00261F00010006
其他	①抵押范围: 全部 ②抵押方式: 一般抵押 ③债权数额: 人民币1113260000元 ④再次抵押
附记	①登记字号: 18登记01338545; ②他项权利面积: 959.5425平方米; ③在建工程抵押; ④与其他房地产共同担保, 详见抵押借款合同。; ⑤国土证号: 穗府国用(2008)第01100034号; ⑥预售证号: 201600063;

穗府 国用 (2008) 第1100034号

土地使用权人	广州市景兴房地产开发有限公司		
座落	越秀区西湖路大马路46-70号地段		
地号	172	图号	图: D2208 幅: 8
地类(用途)	商服用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	法定年限70年; 商业、旅游、娱乐用地50年; 其它用地50年。
使用权面积	1540 M ²	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



登记机关

证书监制机关



记事

至: 东至D2208图8幅182地号; 南至D2208图8幅175地号; 西至: 至大马路; 北至D2208图8幅173地号

☆ 本宗地已签订《广州市国有土地使用权出让合同》(穗国地出合[2005]169号及其变更协议之一)。
☆ 已缴清国有土地使用权出让金, 土地出让年限自2008年4月30日起计算。

已核发第1期项目(用地面积 1540 M²)
商品房预售许可证(预售字第 2016 0063)
2016年1月29日

已取该房产证原件: 房产证人: 阮威
2018.1.31

已取不动产登记第000494号一第0004949号
9份不动产登记证明原件 申请人：周成

2018.1.31 粤(2018)广州市 不动产证明第 00004941 号



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 44000307066

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行
义务人	广州市景兴房地产开发有限公司
坐落	景豪方大厦 大马路4、8号() 10层1001房
不动产单元号	440104003001GB00261F00010008
其他	①抵押范围：全部 ②抵押方式：一般抵押 ③债权数额：人民币1113260000元 ④再次抵押
附记	①登记字号：18登记01338542；②他项权利面积：711.9955平方米；③在建工程抵押；④与其他房地产共同担保，详见抵押借款合同。；⑤国土证号：穗府国用(2008)第01100034号；⑥预售证号：201600063；

粤(2018) 广州市 不动产权证明第 00004949 号



不动产权登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 N0 44000307074

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行
义务人	广州市景兴房地产开发有限公司
坐落	景豪方大厦兴马站4、8号09层901房
不动产单元号	440104003001GB00261F00010001
其他	①抵押范围：全部 ②抵押方式：一般抵押 ③债权数额：人民币1113260000元 ④再次抵押
附记	①登记字号：18登记01338550；②他项权利面积：711.9955平方米；③在建工程抵押；④与其他房地产共同担保，详见抵押借款合同。；⑤国土证号：穗府国用(2008)第01100034号；⑥预售证号：201600063；

粤(2018)广州市 不动产证明第 00004948 号



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审核核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 44000307073

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行
义务人	广州市景兴房地产开发有限公司
坐落	景豪方大厦 大马路4、8号O 8层801房
不动产单元号	440104003001GB00261F00010002
其他	①抵押范围: 全部 ②抵押方式: 一般抵押 ③债权数额: 人民币1113260000元 ④再次抵押
附记	①登记字号: 18登记01338549; ②他项权利面积: 711.9955平方米; ③在建工程抵押; ④与其他房地产共同担保, 详见抵押借款合同。; ⑤国土证号: 穗府国用(2008)第01100034号; ⑥预售证号: 20160063;

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



登记机关(章)
2018 年 06 月 21 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 44000336529

粤 (2018) 广州市 不动产证明第 00212548 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	广州珠江实业开发股份有限公司
义务人	广东亿华房地产开发有限公司
坐落	越秀区中山五路至西湖路大马路至小马路
不动产单元号	440104003001GB00162W90000000
其他	产权证书号: 6124896 抵押方式:一般抵押 抵押范围:全部 债权数额:人民币8400000000元整
附记	☆☆产权登记字号: 07国用1000007 ☆☆登记字号: 18登记01029929

保密

关于广州珠江实业开发股份有限公司
对广东亿华房地产开发有限公司
所持两笔债权的
法律尽职调查报告



大成 DENTONS

北京大成（广州）律师事务所

中国广东省广州市天河区珠江东路6号广州周大福金融中心14层

电话/Tel: +86 20 8527 7000 传真/Fax: +86 20 85277002

www.dentons.cn / www.dachenglaw.com

二〇二一年七月

目 录

前 言.....	3
缩 略 语	5
标的债权概况	6
第一部分 标的债权所涉主体情况	8
一、主从债务人的工商登记基本信息	8
二、主从债务人的涉诉涉执信息	15
第二部分 各笔债权的基本情况	23
一、主从债权合同情况	23
二、诉讼情况	36
第三部分 总结性法律意见	52
附件一：《法律尽职调查所得资料清单》	54

前 言

广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“贵公司”或“珠江股份”）：

北京大成（广州）律师事务所（以下简称“本所”或“大成”）接受贵公司的委托，根据中国现行法律法规的要求，对贵公司对广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）享有的两笔债权（以下简称“标的债权”）进行法律方面适当的调查与审核，并出具本法律尽职调查报告。

大成的调查工作包括：

1. 以审慎和合理注意的态度审查梳理贵公司提供的有关债权文件（详见附件一《法律尽职调查所得资料清单》）；
2. 通过国家企业信用信息公示系统（<http://gsxt.gdgs.gov.cn/>）、企查查平台（<https://www.qcc.com/>）查询标的债权所涉主体的工商登记情况；
3. 通过中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、全国法院被执行人信息查询网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）等网站查询标的债权所涉主体的涉诉涉执情况。

出具本报告系基于如下假设及声明：

1. 就贵公司已提供给本所的文件资料，大成假设：（1）文件资料上所有的签名、印鉴都是真实的；（2）文件资料的原件都是真实的；（3）文件资料的复印件都与其原件一致；（4）该等文件资料的提供是充分完整的，文件中所陈述的事实均真实、准确、完整。

2. 本调查报告仅依据贵公司提供的有关资料和信息，网络公开可查询信息及由此所得到的相关资料而出具，如因贵公司提供的材料与债权项目实际情况不一

致，导致本所作出与项目实际情况不相符的法律分析意见的所产生的风险，不由本所承担。

3. 就本报告标的债权涉及的抵押物，珠江股份提供的查册信息距离本报告出具之日存在一定的时间差，由于无法取得最新的查册信息，本所不排除在此期间内抵押物的情况存在变化的可能性。

4. 在出具本报告的过程中，本所律师登陆互联网查询主从债务人的相关信息，对于本所通过该等查询所获得的信息之真实性、客观性、完整性，概由信息提供方负责，对于该等信息在不同时点呈现的不同查询结果，本所不承担任何责任。

5. 债权资料中如涉及法院诉讼文书（判决书、调解书、裁定书）的，本所不考虑该等文书是否存在事实上因被撤销、被再审、被重审等而被改判之情形，本所仅根据贵公司提供的现有资料审查及发表意见。

6. 本所亦严格限于就中国现行有效的、适用于上述企业的法律、法规的规定发表相关意见，大成对其他司法管辖区域的任何法律法规没有予以审查并且不就其发表任何明示的或者暗示的意见。

基于上述各项，并以上述各项为条件，按照中国律师行业的相关业务标准、道德准则和勤勉尽责的精神，大成出具本法律尽职调查报告。

缩 略 语

为便于下文表述，本报告中除非上下文另有解释或文义另有所指，下列词语具有如下含义：

亿华公司	指	广东亿华房地产开发有限公司
贵公司、珠江股份	指	广州珠江实业开发股份有限公司
景兴公司	指	广州市景兴房地产开发有限公司
熊光公司	指	广州市熊光投资策划有限公司
景点公司	指	广州市景点商业城经营管理有限公司
景兴物业	指	广州市景兴物业管理有限公司
西区土地	指	位于越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站，权属证号为“穗府国用（2007）第 01000007 号”的地块
东区在建工程	指	位于广州市越秀区西湖路大马站 46-70 号地段、国有土地使用权证号为“2008 国用字 1100034 号”的在建工程
大成、本所	指	北京大成（广州）律师事务所
本所律师	指	北京大成（广州）律师事务所指派的负责本次法律尽职调查的律师
本报告	指	《北京大成（广州）律师事务所关于广州珠江实业开发股份有限公司对广东亿华房地产开发有限公司所持两笔债权的法律尽职调查报告》
中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
目前	指	截至 2021 年 7 月 23 日

标的债权概况

根据贵公司提供的资料，截至目前，标的债权的基本概况如下（后文以债权1、债权2代称该两笔债权）：

编号	主合同编号	本金金额 (元)	借款期限	担保方式	相关诉讼案号	进度
债权1	珠实股合2018营字(008)号、 珠实股合2018财字(002)号	1,113,260,000.00	36个月,自2018年1月19日起至2021年1月18日止。	(1) 亿华公司以西区土地使用权提供第二顺位抵押担保; (2) 景兴公司以景豪坊东区在建工程 (18,274 m²) 提供第一顺位抵押担保, 因住宅部分暂时无法办理抵押登记的, 可先办理2-11层(除7层)在建工程抵押, 共计7,608.25 m², 待住宅部分满足办理抵押登记手续之日起三个月内, 景兴公司即办理相应抵押手续; (3) 景兴公司以其持有的亿华公司39%股权提供质押担保, 但因其中31%股权处于被另案债权人查封状态, 仅完成了8%股权的质押担保手续; (4) 熊光公司以其持有的亿华公司20%股权提供质押担保; (5) 景兴公司、熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖提供连带责任保证担保。	(2020) 粤01 民初 2160 号	管辖权异议阶段

编号	主合同编号	本金金额 (元)	借款期限	担保方式	相关诉讼案号	进度
债权 2	珠实股合2018营字(021)号、珠实股合2018营字(031)号	831,283,477.63	不超过3年,起 始日为借款首次 提款日2018年 6月19日,到期 日为2021年6 月19日	(1) 亿华公司以西区土地使用权提供第三顺位抵押担保; (2) 景兴公司以景豪坊东区在建工程(18,274 m²)提供第二顺位抵押担保,因住宅部分暂时无法办理抵押的,可先办理2-11层(除7层)在建工程抵押,共计7,608.25 m²,待住宅部分满足办理抵押手续之日起3个工作日内,景兴公司即办理抵押手续; (3) 景兴公司以荟景湾176套物业(含车位、办公用房和商业用房)、30套住宅提供第二顺位抵押担保,但最终仅办理了175套物业、25套住宅的抵押登记手续; (4) 景兴公司以荟景湾13套车位提供第一顺位抵押担保; (5) 景兴公司股权质押(未办理有效登记); (6) 熊光公司以其持有的亿华公司20%股权提供质押担保(未签订股权质押合同,未办理有效登记); (7) 景兴公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖提供连带责任保证担保。	(2020)粤01民初2159号	管辖权异议阶段
总计	-	1,944,543,477.63	-	-	-	-

第一部分 标的债权所涉主体情况

一、主从债务人的工商登记基本信息

(一) 主债务人：亿华公司

1. 工商登记基本信息

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统及“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，主债务人的工商登记信息如下：

名称	广东亿华房地产开发有限公司
注册号	91440000617412419L
登记状态	存续
法定代表人	景治君
公司类型	其他有限责任公司
成立日期	2000 年 11 月 30 日
营业期限	2000 年 11 月 30 日 至 长期
注册资本	人民币 11400 万元整
住所	广州市越秀区淘金东路 37 号首层
经营范围	房地产开发（持有效资质证书经营），出售、出租、管理自建的商住楼宇及配套设施。
是否被列入企业经营异常名录和严重违法失信企业	未见该情形

2. 股权结构及出资情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统及“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，亿华公司的股权结构及出资情况如下：

序号	股东	持股比例	认缴出资金额(万元)	认缴出资日期
----	----	------	------------	--------

1	广州珠江实业开发股份有限公司	41.00%	4674	2000-11-30
2	广州市景兴房地产开发有限公司	39.00%	4446	2000-10-31
3	广州市熊光投资策划有限公司	20.00%	2280	2000-10-31

3. 股权被冻结情况

根据本所律师在“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，未显示亿华公司存在股权被冻结的情况，但其股东享有的亿华公司股权被冻结，详见保全部分。

4. 股权出质情况

根据本所律师在“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，未显示亿华公司存在股权出质情况，但其股东享有的股权出质，具体情况如下表：

序号	登记编号	出质人	出质股权标的企业	质权人	出质股权数额	登记日期	状态
1	A1800008531	广州市景兴房地产开发有限公司	广东亿华房地产开发有限公司	广州珠江实业开发股份有限公司	912	2018-02-07	有效
2	A1800008533	广州市熊光投资策划有限公司	广东亿华房地产开发有限公司	广州珠江实业开发股份有限公司	2280	2018-02-07	有效

（二）担保人 1：景兴公司

1. 工商登记基本信息

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统及“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，景兴公司的工商登记基本情况如下：

名称	广州市景兴房地产开发有限公司
----	----------------

注册号	914401016186246599
登记状态	存续
法定代表人	景治君
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	1995 年 08 月 08 日
营业期限	1995 年 08 月 08 日 至 长期
注册资本	5000 万人民币元整
住所	广州市越秀区广州大道中明月一路 23 号 303 单元自编之二
经营范围	房地产开发经营；室内装饰、设计；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；（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）
是否被列入企业经营异常名录和严重违法失信企业	未见该情形

2. 股权结构及出资情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统及“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，景兴公司的股权结构及出资情况如下：

序号	股东	持股比例	认缴出资金额(万元)	认缴出资日期
1	景治君	80.00%	4000	1995-08-08
2	景艺晖	20.00%	1000	1995-08-08

3. 股权被冻结情况

根据本所律师在“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，显示景兴公司存在股权被冻结情况，具体情况如下：

序号	执行通知书文号	被执行人	冻结股权标的企业	股权数额	执行法院	类型状态
1	(2018)粤0104民初26257号	广州市景兴房地产开发有限公司	广东亿华房地产开发有限公司	1026万	广东省广州市越秀区人民法院	股权冻结
2	(2020)粤0104财保6-7号	广州市景兴房地产开发有限公司	广东亿华房地产开发有限公司	4446万	广东省广州市越秀区人民法院	股权冻结

4. 股权出质情况

根据本所律师在“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，显示景兴公司存在股权出质情况，具体情况如下：

序号	登记编号	出质人	出质股权标的企业	质权人	出质股权数额	登记日期	状态
1	A1800008531	广州市景兴房地产开发有限公司	广东亿华房地产开发有限公司	广州珠江实业开发股份有限公司	912	2018-02-07	有效

(三) 担保人 2：熊光公司

1. 工商登记基本信息

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统及“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，熊光公司的工商登记基本情况如下：

名称	广州市熊光投资策划有限公司
统一社会信用代码	9144010467566135XL
登记状态	存续
法定代表人	梁锦福
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2008年05月13日
营业期限	2008年05月13日至长期

注册资本	人民币 300 万元整
住所	广州市越秀区麓景路 8 号自编 (1) - (3) 栋东侧自编 402 房
经营范围	投资管理服务；投资咨询服务；场地租赁（不含仓储）；物业管理；房地产中介服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
是否被列入企业经营异常名录和严重违法失信企业	未见该情形

2. 股权结构及出资情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统及“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，显示熊光公司的股权结构及出资情况如下：

序号	股东	持股比例	认缴出资金额(万元)	认缴出资日期
1	梁锦福	60.00%	180	2020-12-21
2	林英杰	40.00%	120	2020-12-21

3. 股权被冻结情况

根据本所律师在“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，显示熊光公司存在股权被冻结情况，具体情况如下：

序号	执行通知书文号	被执行人	冻结股权标的企业	股权数额	执行法院	状态
1	(2020)粤01执保419号	广州市熊光投资策划有限公司	广东亿华房地产开发有限公司	2280 万	广东省广州市中级人民法院	股权冻结
2	(2020)粤01执保418号	广州市熊光投资策划有限公司	广东亿华房地产开发有限公司	2280 万	广东省广州市中级人民法院	股权冻结

4. 股权出质情况

根据本所律师在“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，显示熊光公司存在股权出质情况，具体情况如下：

序号	登记编号	出质人	出质股权标的企业	质权人	出质股权数额	登记日期	状态
1	A1800008533	广州市熊光投资策划有限公司	广东亿华房地产开发有限公司	广州珠江实业开发股份有限公司	2280	2018-02-07	有效

（四）担保人 3：景点公司

1. 工商登记基本信息

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统及“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，景点公司的工商登记基本情况如下：

名称	广州市景点商业城经营管理有限公司
注册号	91440115675695349P
登记状态	存续
法定代表人	苏洁贞
公司类型	其他有限责任公司
成立日期	2008 年 06 月 27 日
营业期限	2008 年 06 月 27 日 至 长期
注册资本	人民币 2000 万元整
住所	广州市越秀区中山五路地铁公园前站东端商业街（市场地址）
经营范围	市场经营管理、摊位出租；企业管理咨询服务；工程建设项目招标代理服务；企业自有资金投资；市场调研服务；室内装饰、设计；广告业；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；场地

	租赁（不含仓储）；（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）
是否被列入企业经营异常名录和严重违法失信企业	未见该情形

2. 股权结构及出资情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统及“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，显示景点公司的股权结构及出资情况如下：

序号	股东	持股比例	认缴出资金额(万元)	认缴出资日期
1	广州慧景城市管理有限公司	95.00%	1900	2020-10-31
2	景慧婷	5.00%	100	2015-09-28

3. 股权被冻结情况

根据本所律师在“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，未显示景点公司存在股权被冻结情况。

4. 股权出质情况

根据本所律师在“企查查”平台查询的企业信用报告，截至目前，未显示景点公司存在股权出质情况。

（五）自然人保证人

根据珠江股份提供的保证合同等资料，标的债权的自然人保证人情况如下：

1. 景治君

男，汉族，1938年2月14日出生

公民身份号码：440104193802142518

住址：广州市越秀区广州大道中明月一路17号4702房

2. 李巧珍

女，汉族，1942年10月13日出生

公民身份号码：440104194210132521

住址：广州市越秀区广州大道中明月一路17号4702房

3. 景艺杰

男，护照号码：505434773

联系地址：广州市越秀区广州大道中明月一路17号4701房

4. 苏洁贞

女，汉族，1971年3月26日

公民身份号码：440105197103260026

住址：广州市越秀区广州大道中明月一路17号4701房

5. 景艺晖

女，汉族，1962年7月25日

公民身份号码：4401051962072522521

住址：广州市越秀区广州大道中明月一路17号4701房

二、主从债务人的涉诉涉执信息

【特别提示：受中国裁判文书网及中国执行信息公开网所载信息的限制及系统展示等原因，在上述网站进行查询时，存在信息查询结果展示不全、不同时间点的查询结果存在差异等情形，故以下查询结果仅供珠江股份参考，不能推定为债务人与担保人的全部诉讼及执行信息。】

（一）诉讼信息

1. 主债务人：亿华公司

根据本所律师在中国裁判文书网的查询结果，截至目前，已公布的涉及亿华公司的裁判文书共 22 份。

根据本所律师在“企查查”平台的查询结果，截至目前，亿华公司涉诉案件共 39 起。

2. 担保人 1：景兴公司

根据本所律师在中国裁判文书网的查询结果，截至目前，已公布的涉及景兴公司的裁判文书共 225 份。

根据本所律师在“企查查”平台的查询结果，截至目前，景兴公司涉诉案件共 228 起。

3. 担保人 2：熊光公司

根据本所律师在中国裁判文书网的查询结果，截至目前，尚无已公布的涉及熊光公司的裁判文书。

根据本所律师在“企查查”平台的查询结果，截至目前，熊光公司涉诉案件共 2 起，即珠江股份就标的债权提起的 2 起诉讼案件。

4. 担保人 3：景点公司

根据本所律师在中国裁判文书网的查询结果，未无已公布的涉及到景点公司的裁判文书。

根据本所律师在“企查查”平台的查询结果，截至目前，景点公司涉诉案件共 7 起。

5. 自然人保证人：景治君

鉴于“中国裁判文书网”尚未开放根据个人身份证信息查询自然人的涉诉信息，且考虑到自然人重名较为普遍、裁判文书上传需保护个人隐私等情况，无法准确查询自然人担保人涉诉的公开裁判文书。

根据本所律师在“企查查”平台的查询结果，作为景兴公司法定代表人的景治君涉诉案件共 37 起。

6. 自然人保证人：李巧珍

鉴于“中国裁判文书网”尚未开放根据个人身份证信息查询自然人的涉诉信息，且考虑到自然人重名较为普遍、裁判文书上传需保护个人隐私等情况，无法准确查询自然人担保人涉诉的公开裁判文书。

根据本所律师在“企查查”平台的查询结果，持有景兴物业 40% 股份的李巧珍涉诉案件共 2 起。

7. 自然人保证人：景艺杰

鉴于“中国裁判文书网”尚未开放根据个人身份证信息查询自然人的涉诉信息，且考虑到自然人重名较为普遍、裁判文书上传需保护个人隐私等情况，无法准确查询自然人担保人涉诉的公开裁判文书。

根据本所律师在“企查查”平台的查询结果，作为亿华公司经理的景艺杰涉诉案件共 2 起，即珠江股份因标的债权提起的 2 个诉讼案件。

8. 自然人保证人：苏洁贞

鉴于“中国裁判文书网”尚未开放根据个人身份证信息查询自然人的涉诉信息，且考虑到自然人重名较为普遍、裁判文书上传需保护个人隐私等情况，无法准确查询自然人担保人涉诉的公开裁判文书。

根据本所律师在“企查查”平台的查询结果，作为景点公司法定代表人的苏洁贞涉诉案件共 4 起。

9. 自然人保证人：景艺晖

鉴于“中国裁判文书网”尚未开放根据个人身份证信息查询自然人的涉诉信息，且考虑到自然人重名较为普遍、裁判文书上传需保护个人隐私等情况，无法准确查询自然人担保人涉诉的公开裁判文书。

根据本所律师在“企查查”平台的查询结果，持有景兴公司 20%股权的景艺晖涉诉案件共 30 起。

（二）被执行信息

1. 主债务人：亿华公司

根据本所律师在全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网查询到的结果，截至 2021 年 7 月 14 日，亿华公司不存在被执行信息和列入失信被执行人的记录。

2. 担保人 1：景兴公司

本所律师于 2021 年 7 月 14 日登录“全国法院被执行人信息查询网”，输入景兴公司基本信息后，查到其涉及的可执行信息有 1 条，具体情况如下：

被执行人姓名/名称：广州市景兴房地产开发有限公司
性别：
身份证号码/组织机构代码：91440101618****6599
执行法院：广州市越秀区人民法院
立案时间：2021年07月09日
案号：（2021）粤0104执21652号
执行标的：51700

本所律师于 2021 年 7 月 14 日登录“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网”，输入景兴公司基本信息后，查到其涉及的失信被执行信息有 20 条，具体情况如下：

查询结果

序号	姓名	立案时间	案号	法院
1	广州市景兴房地产开发有限公司	2018年12月5日	(2018) 粤0106执25816号	广州
2	广州市景兴房地产开发有限公司	2018年12月5日	(2018) 粤0106执25817号	广州
3	广州市景兴房地产开发有限公司	2018年12月5日	(2018) 粤0106执25818号	广州
4	广州市景兴房地产开发有限公司	2019年8月15日	(2019) 粤0106执18047号	广州
5	广州市景兴房地产开发有限公司	2019年8月15日	(2019) 粤0106执18048号	广州
6	广州市景兴房地产开发有限公司	2020年2月18日	(2020) 粤0104执4912号	广州
7	广州市景兴房地产开发有限公司	2020年3月26日	(2020) 粤0104执4920号	广州
8	广州市景兴房地产开发有限公司	2020年3月26日	(2020) 粤0104执4918号	广州
9	广州市景兴房地产开发有限公司	2019年12月2日	(2019) 粤0104执42270号	广州
10	广州市景兴房地产开发有限公司	2020年4月24日	(2020) 粤0104执13282号	广州

1/2页

查询结果

序号	姓名	立案时间	案号	法院
1	广州市景兴房地产开发有限公司	2020年8月25日	(2020) 粤0104执32201号	广州
2	广州市景兴房地产开发有限公司	2020年3月30日	(2020) 粤0104执3072号	广州
3	广州市景兴房地产开发有限公司	2018年8月20日	(2018) 粤0104执32088号	广州
4	广州市景兴房地产开发有限公司	2019年8月20日	(2019) 粤0104执32089号	广州
5	广州市景兴房地产开发有限公司	2019年12月9日	(2019) 粤0104执42396号	广州
6	广州市景兴房地产开发有限公司	2020年3月26日	(2020) 粤0104执4916号	广州
7	广州市景兴房地产开发有限公司	2019年7月29日	(2019) 粤0104执31106号	广州
8	广州市景兴房地产开发有限公司	2019年11月18日	(2019) 粤0104执41042号	广州
9	广州市景兴房地产开发有限公司	2020年12月3日	(2020) 粤0104执36052号	广州
10	广州市景兴房地产开发有限公司	2021年2月7日	(2021) 粤0104执166号	广州

2/2页

3. 担保人 2：熊光公司

根据本所律师在全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网查询到的结果，截至 2021 年 7 月 14 日，熊光公司不存在被执行信息和列入失信被执行人的记录。

4. 担保人 3：景点公司

本所律师于 2021 年 7 月 14 日登录“全国法院被执行人信息查询网”，输入景点公司基本信息后，查到其涉及的被执行信息有 1 条，具体情况如下：

被执行人姓名/名称：广州市景点商业运营管理有限公司
性别：
身份证号码/组织机构代码：91440115675****349P
执行法院：广州市越秀区人民法院
立案时间：2021年06月15日
案号：（2021）粤0104执19657号
执行标的：101138

根据本所律师在全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网查询到的结果，截至2021年7月14日，景点公司不存在被列入失信被执行人的记录。

5. 自然人保证人：景治君

根据本所律师在全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网查询到的结果，截至2021年7月14日，景治君不存在被执行信息和列入失信被执行人的记录。

6. 自然人保证人：李巧珍

根据本所律师在全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网查询到的结果，截至2021年7月14日，李巧珍不存在被执行信息和列入失信被执行人的记录。

7. 自然人保证人：景艺杰

鉴于景艺杰为外籍人士，暂无法查询相关被执行信息以及失信被执行记录。

8. 自然人保证人：苏洁贞

根据本所律师在全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网查询到的结果，截至2021年7月14日，苏洁贞不存在被执行信息和列入失信被执行人的记录。

9. 自然人保证人：景艺晖

根据本所律师在全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网查询到的结果，截至 2021 年 7 月 14 日，景艺晖不存在被执行信息和列入失信被执行人的记录。

（三）破产信息

1. 担保人 1：景兴公司

2020 年 6 月中旬，景兴公司自行向广州市中级人民法院（下称“广州中院”）申请重整，且一并申请了自行经营管理。2020 年 7 月 31 日，广州中院裁定受理景兴公司的破产重整申请【案号：（2020）粤 01 破申 160 号】，并指定北京市金杜（广州）律师事务所作为广州市景兴公司的管理人。

根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）的相关规定，在广州中院的监督、指导和支持下，管理人根据重整投资人提交的《重整投资方案》，于 2021 年 4 月 30 日依法制定了《广州市景兴房地产开发有限公司破产重整计划（草案）》（以下简称“《重整计划（草案）》”），依法提交广州中院及债权人会议，并将由债权人会议依法审议、表决。

《重整计划（草案）》显示，管理人已经根据景兴公司提供的各类财产明细、财产权属资料、协议、证书及其他相关财务资料，完成了对景兴公司财产情况的梳理。经管理人调查，景兴公司资产包括广州市越秀区沿江西路 143 号爱群荟景湾项目、越秀区大马路路 4.8 号二层到十一层（商业）越秀区大马路路 6 号十二层到二十五层（住宅）、越秀区大马路路 6 号负一层到负五层物业、越秀区二沙岛晴波路 15-25 号负一层车位、海珠区同福中路鹤洲直街 3 号物业、对外持有的亿华公司 39% 的股权、电子设备及小型车，以及其他流动资产。根据审计机构进行专项审计并出具的《破产专项审计报告》，以及评估机构进行评估并出具的《破产专项资产评估报告》，截止评估基准日 2020 年 7 月 31 日，景兴公司资产清查结果情况如下：

单位：人民币元

序号	资产科目名称	清算值
1	房地产（存货-开发成本）	1,911,935,762.20
2	固定资产（电子设备和车辆）	1,160,490.00
3	股权（广东亿华房地产开发有限公司 39%股权）	47,765,900.00
4	其他资产（含现金和应收账款）	92,356,224.41
合计		2,053,218,376.61

《重整计划（草案）》显示，在债权申报期内，共有 95 家债权人向管理人申报了 101 笔债权，申报的债权金额为 9,003,052,264.47 元。经管理人依法审查，初步确认债权总额 2,877,005,411.48 元（包含生效裁判文书确认的迟延履行期间加倍利息 9,707,961.87 元）；因涉及附条件成就质保金、诉讼等原因而暂未确认的债权共 21 家，申报金额合计为 3,388,557,441.47 元。经管理人依法审查，因证据不足、申报主体不适格等原因而不予确认的债权共 11 家，申报金额合计为 1,914,714,178.46 元。

2021 年 5 月 28 日，在广州中院的支持和监督下，景兴公司第三次债权人会议以网络会议的方式召开，经会议表决，《重整计划（草案）》未获通过。为尽最大努力争取景兴公司重整成功，最大限度维护债权人的合法权益，根据《企业破产法》第八十七条等相关规定，管理人已依法向广州中院提出申请 2 个月的协商期限，目前尚处于协商阶段。

第二部分 各笔债权的基本情况

一、主从债权合同情况

(一) 主合同情况

1. 债权 1

根据珠江股份提供的资料，2018 年 1 月，珠江股份与景兴公司、熊光公司、景点公司、亿华公司等主体签订《广州市景豪坊项目合作合同》[珠实股合 2018 营字（008）号]，约定珠江股份向亿华公司提供债权投资 11.1326 亿元，景兴公司、熊光公司、景点公司、景治君、景艺杰、景艺晖等人提供担保。并且约定珠江股份有权单方选择委托金融机构委托贷款方式向亿华公司提供债权投资。

2018 年 1 月 24 日，珠江股份、中国工商银行股份有限公司广州北京路支行（下称“工行北京路支行”）、亿华公司签订《一般委托贷款借款合同》，约定工行北京路支行接受珠江股份委托向亿华公司发放委托贷款本金 11.1326 亿元，并详细约定了利率、期限、还款方式、担保方式等各方权利义务，主要信息如下：

合同编号	金额 (元)	借款种类	借款期限	年利 率	担保方式
珠实股合 2018 财字（002）号	1,113,260,000	委托贷款	36 个月，自 2018 年 1 月 19 日起至 2021 年 1 月 18 日 止。	12%	抵押、质押、 保证

付款凭证信息			
支票存根号	金额（元）	用途	出票日期
1020443070844701	913,260,000	委托贷款	2018/01/31
1020443070844702	65,000,000	委托贷款	2018/02/11
1020443070844703	30,000,000	委托贷款	2018/03/20
1020443070844704	105,000,000	委托贷款	2018/03/27
总计	1,113,260,000		

2. 债权 2

根据珠江股份提供的资料，2018年1月，珠江股份与景兴公司、熊光公司、景点公司、亿华公司等主体签订《广州市景豪坊项目合作合同（珠江-景兴）》[珠实股合2018营字（008）号]，约定珠江股份向亿华公司提供债权投资。2018年3月9日，珠江股份与景兴公司、熊光公司、景点公司、亿华公司签订《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》[珠实股合2018营字（021）号]，增加债权投资金额8.4亿元，亿华公司、景兴公司、景点公司、景治君、景艺杰、景艺晖等人提供担保。

2018年6月19日，珠江股份与亿华公司签订《借款合同》，约定珠江股份向亿华公司提供贷款本金8.4亿元，并详细约定了利率、期限、还款方式、担保方式等各方权利义务。截至目前，亿华公司仅偿还本金8,716,522.37元、利息4,388,865.70元，剩余本金及利息款尚未按合同约定偿还。

《借款合同》的主要信息如下：

合同编号	金额 (元)	借款用途	借款期限	年利率	担保方式
珠实股合2018 营字（031）号	840,000,000	偿还股东借款、代偿借款、项目运营	不超过3年，起始日为借款首次提款日2018年6月19日，到期日为2021年6月19日	12%	抵押、质押、保证

付款凭证信息		
支票存根号/银行回单号	金额（元）	日期
交通银行-66269927	34,200,000	/
交通银行-3010443006506910	100,000,000	/
平安银行-3070443031696491	58,000,000	2018/07/09
平安银行-18071028010010000108		2018/07/10
工商银行-XVII28706152	609,000,000	2018/06/29
工商银行-1020443068179567	38,800,000	2018/09/20
总计	840,000,000	

（二）从合同情况

1. 债权 1 的从合同

根据珠江股份提供的资料，为担保债权 1 的履行，珠江股份与担保人签署了多份《股权质押合同》《抵押合同》《保证合同》，主要合同信息、抵质押物产权信息、抵质押登记信息如后文各表格所示。

（1）股权质押合同-珠实股合 2018 办字（002）号

合同名称	合同编号	质押人	质物
股权质押合同	珠实股合 2018 办字（002）号	景兴公司	股权
担保范围	《广州市景豪坊项目合作合同》的履行		
担保的主合同	《广州市景豪坊项目合作合同》		
质物	质押财产：景兴公司持有的亿华公司的 912 万元股权，包括但不限于该等股权应得红利及其他收益。 质押登记情况：2018 年 2 月 7 日办妥了有关股权的质押登记手续，广东省工商行政管理局出具（粤）股质登记设字[2018]第 1800008531 号《股权出质设立登记通知书》。		
备注			
质押登记情况	已办理质押登记，信息见上。		
质物保全情况	未保全。因景兴公司已进入破产重整程序，无法保全。		
诉讼情况	已涉诉。		

（2）股权质押合同-珠实股合 2018 办字（003）号

合同名称	合同编号	质押人	质物
股权质押合同	珠实股合 2018 办字（003）号	熊光公司	股权
担保范围	《广州市景豪坊项目合作合同》的履行		
担保的主合同	《广州市景豪坊项目合作合同》		
质物	质押财产：质押标的为熊光公司持有亿华公司的 2280 万元股权，包括但不限于该等股权应得红利及其他收益。		

	质押登记情况:2018年2月7日办妥了有关股权的质押登记手续,广东省工商行政管理局出具(粤)股质登记设字[2018]第1800008533号《股权出质设立登记通知书》。
备注	
质押登记情况	已办理质押登记,信息见上。
质物保全情况	已保全。股权已被冻结及轮候冻结。
诉讼情况	已涉诉。

(3) 股权质押合同及其补充协议-珠实股合 2018 办字 (053)、(059) 号

合同名称	合同编号	质押人	质物
股权质押合同	珠实股合 2018 办字（053）号	景兴公司	股权
股权质押合同补充协议一	珠实股合 2018 办字（059）号		
担保范围	主债权（19.5326 亿元）本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现质押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、拍卖费、变卖费等）。		
担保的主合同	《广州市景豪坊项目合作合同》【珠实股合 2018 营字（008）号】 《广州市景豪坊合作合同补充协议一》【珠实股合 2018 营字（021）号】		
质物	质押财产：景兴公司持有亿华公司的 3534 万元股权，包括但不限于该等股权应得红利及其他收益。 质押登记情况：仅 8%股权办理质押登记。虽然补充协议约定景兴公司将持有的亿华公司当时未被出质、查封的 22%股权质押给珠江股份，担保珠江股份对亿华公司 19.5326 亿元债权，但截止目前，景兴公司未配合办理该 22%股权的出质登记手续。		
备注			
质押登记情况	仅部分质物办理质押登记，信息见上。		
质物保全情况	未保全。因景兴公司已进入破产重整程序，无法保全。		
诉讼情况	已涉诉。		

(4) 抵押合同-北京路支行 2018 年抵字第 004 号

合同名称	合同编号	抵押人	抵押物
抵押合同	北京路支行 2018 年抵字第 004 号	亿华公司	土地使用权
担保范围	主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。		
担保的主合同	《广州市景豪坊项目合作合同》【珠实股合 2018 营字（008）号】 《广州市景豪坊合作合同补充协议一》【珠实股合 2018 营字（021）号】		
抵押物	抵押财产：亿华公司名下西区土地使用权，位于越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站，权属证号为“穗府国用（2007）第 01000007 号”，证载面积为 8506 m²，2017 年 5 月 24 日，原广州市国土资源和规划委员会与亿华公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，约定出让面积变更为 8083 m²。 抵押登记情况：已办理抵押登记，2018 年 6 月 21 日办妥了抵押登记手续，广州市国土资源和规划委员会出具粤（2018）广州市不动产证明第 00212548 号抵押权《不动产登记证明》。		
备注			
抵押登记情况	已办理第二顺位抵押权登记，信息见上。 （第一顺位抵押权人为广州市农村信用合作联社番禺信用社）		
抵押物保全情况	已保全，轮候查封。		
诉讼情况	已涉诉。		
抵押物产权最新查册信息（2021-5-25）	查册显示抵押物已被查封及轮候查封。 （首封法院为广州市番禺区人民法院）		

(5) 抵押合同-北京路支行 2018 年抵字第 005 号

合同名称	合同编号	抵押人	抵押物
抵押合同	北京路支行 2018 年抵字第 005 号	景兴公司	在建工程
担保范围	主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失		

	(因汇率变动引起的相关损失)以及实现抵押权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等)。
担保的主合同	《一般委托贷款借款合同》【珠实股合 2018 财字(002)号】
抵押物	抵押财产: 位于广州市越秀区西湖路大马站 46-70 号地段、国有土地使用权证号为“2008 国用字 1100034 号”的在建工程。 抵押登记情况: 2-11 层(7 层避难层除外)已办理抵押登记。2018 年 6 月 21 日办妥了抵押登记手续,经广州市国土资源和规划委员会核发不动产登记证明。另,12-25 层住宅按合同约定属于抵押财产,但因注记“回迁房,禁售状态”,抵押暂无法实现。
备注	
抵押登记情况	部分抵押物已办理第一顺位抵押登记,信息见上。
抵押物保全情况	未保全。因景兴公司已进入破产重整程序,无法保全。
诉讼情况	已涉诉。
抵押物产权最新查册信息(2021-5-26)	广州市越秀区人民法院(2020)粤 0104 财保 6-7 号之一,查封该抵押物西湖路大马站 4、8 号 201、301、401、501、601、801、901、1001、1101 房。

(7) 保证合同-珠实股合 2018 办字(007)号

合同名称	保证人	合同编号
保证合同	熊光公司	珠实股合 2018 办字(007)号
担保范围	(1) 主合同约定的贷款本金、利息、罚息(如有)、复利(如有)、违约金损害赔偿金、补偿金等款项; (2) 债权人实现担保权利而发生的所有费用(包括但不限于处分担保物的费用、诉讼费、执行费、财产保全费、律师费、评估费、拍卖费、公告费、差旅费、手续费等); (3) 因主合同被部分或全部确认为无效、被撤销、被解除的,主合同债务人应返还财产、支付资金占用费及赔偿损失而形成的债务; (4) 主合同债务人应当向债权人支付的所有其他费用。	
担保的主合同	《广州市景豪坊项目合作合同》(包括双方对该合同的任何修改和补充)	

保证方式	无条件及不可撤销的连带责任保证担保
保证期间	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年

(8) 保证合同-珠实股合 2018 办字 (008) 号

合同名称	保证人	合同编号
保证合同	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、 景艺晖、景兴公司、景点公司	珠实股合 2018 办字 (008) 号
担保范围	(1) 主合同约定的贷款本金、利息、罚息 (如有)、复利 (如有)、违约金、损害赔偿金、补偿金等款项; (2) 债权人实现担保权利而发生的所有费用 (包括但不限于处分担保物的费用、诉讼费、执行费、财产保全费、律师费、评估费、拍卖费、公告费、差旅费、手续费等); (3) 因主合同被部分或全部确认为无效、被撤销、被解除的,主合同债务人应返还财产、支付资金占用费及赔偿损失而形成的债务; (4) 主合同债务人应当向债权人支付的所有其他费用。	
担保的主合同	《广州市景豪坊项目合作合同》(包括双方对该合同的任何修改和补充)	
保证方式	无条件及不可撤销的连带责任保证担保	
保证期间	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	

2. 债权 2 的从合同

根据珠江股份提供的资料,为担保债权 2 的履行,珠江股份与担保人签署了多份《股权质押合同》《抵押合同》《保证合同》,主要合同信息、抵质押物产权信息、抵质押登记信息如后文各表格所示。

(1) 股权质押合同-珠实股合 2018 办字 (004) 号

合同名称	合同编号	质押人	质物
股权质押合同	珠实股合 2018 办字 (004) 号	景兴公司	股权
担保范围	《广州市景豪坊项目合作合同》的履行		

担保的主合同	《广州市景豪坊项目合作合同》
质物	质押财产：景兴公司持有亿华公司的 3534 万元股权，包括但不限于该等股权应得红利及其他收益。 质押登记情况：未办理质押登记。
备注	
质押登记情况	未办理质押登记。
质物保全情况	未保全。因景兴公司已进入破产重整程序，无法保全。
诉讼情况	已涉诉。

(2) 股权质押合同及其补充协议-珠实股合 2018 办字 (053)、(059) 号

该合同信息见前文。

(3) 保证合同-珠实股合 2018 营字 (026) 号

合同名称	保证人	合同编号
保证合同	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、 景艺晖、景兴公司、景点公司	珠实股合 2018 营字 (026) 号
担保范围	(1) 主合同约定的贷款本金、利息、罚息 (如有)、复利 (如有)、违约金、损害赔偿金、补偿金等款项; (2) 债权人实现担保权利而发生的所有费用 (包括但不限于处分担保物的费用、诉讼费、执行费、财产保全费、律师费、评估费、拍卖费、公告费、差旅费、手续费等); (3) 因主合同被部分或全部确认为无效、被撤销、被解除的, 主合同债务人应返还财产、支付资金占用费及赔偿损失而形成的债务; (4) 主合同债务人应当向债权人支付的所有其他费用。	
担保的主合同	《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》	
保证方式	无条件及不可撤销的连带责任保证担保	
保证期间	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	

(4) 抵押合同-珠实股合 2018 营字 (032) 号之 (1)

合同名称	合同编号	抵押人	抵押物
抵押合同	珠实股合 2018 营字 (032) 号之 (1)	景兴公司	在建工程
担保范围	主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。		
担保的主合同	《借款合同》【珠实股合 2018 营字 (031) 号】		
抵押物	抵押财产：位于广州市越秀区西湖路大马站 46-70 号地段、国有土地使用权证号为“2008 国用字 1100034 号”的在建工程。 抵押登记情况：7-11 层已办理抵押登记。2018 年 6 月 21 日办妥了抵押登记手续，经广州市国土资源和规划委员会核发不动产登记证明。另，12-25 层住宅按合同约定属于抵押财产，但因注记“回迁房，禁售状态”，抵押暂无法实现。		
备注			
抵押登记情况	部分抵押物已办理第二顺位抵押登记，信息见上。		
抵押物保全情况	未保全。因景兴公司已进入破产重整程序，无法保全。		
诉讼情况	已涉诉。		
抵押物产权最新查册信息 (2021-5-26)	广州市越秀区人民法院 (2020) 粤 0104 财保 6-7 号之一，查封该抵押物西湖路大马站 4、8 号 201、301、401、501、601、801、901、1001、1101 房		

(5) 抵押合同-珠实股合 2018 营字 (032) 号之 (2)

合同名称	合同编号	抵押人	抵押物
抵押合同	珠实股合 2018 营字 (032) 号之 (2)	亿华公司	住宅
担保范围	主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。		
担保的主合同	《借款合同》【珠实股合 2018 营字 (031) 号】		
抵押物	抵押财产： 亿华公司名下西区土地使用权，位于越秀区中山五路至		

	西湖路、大路站至小路站，权属证号为“穗府国用（2007）第 01000007 号”，证载面积为 8506 m²，2017 年 5 月 24 日，原广州市国土资源和规划委员会与亿华公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，约定出让面积变更为 8083 m²。 抵押登记情况：已办理抵押登记，2018 年 6 月 21 日办妥了抵押登记手续，广州市国土资源和规划委员会出具粤（2018）广州市不动产证明第 00212548 号抵押权《不动产登记证明》。
备注	
抵押登记情况	已办理第三顺位抵押权登记，信息见上。 （第一顺位抵押权人为广州市农村信用合作联社番禺信用社；第二顺位抵押权担保的主债权为前述债权 1）
抵押物保全情况	已保全，轮候查封。
诉讼情况	已涉诉。
抵押物产权最新查册信息（2021-5-25）	被广州市番禺区人民法院(2020)粤 0113 民初 12642 号查封，同时存在轮候查封。

（6）抵押合同及其补充协议-珠实股合 2018 营字（032）号之（3）、珠实股合 2018 办字（056）号

合同名称	合同编号	抵押人	抵押物
抵押合同	珠实股合 2018 营字（032）号之（3）	景兴公司	房屋、车位
抵押合同补充协议一	珠实股合 2018 办字（056）号		
担保范围	主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。		
担保的主合同	《借款合同》【珠实股合 2018 营字（031）号】		
抵押物	抵押财产：《抵押合同》约定抵押财产为景兴公司名下的荟景湾 176 套房产（含商铺、办公用房和车位）。 抵押登记情况：已办理抵押登记。于 2018 年 6 月 22 日取得荟景湾 176 套房产抵押的他项权证。2018 年 9 月 29 日，双方签订补充协议约定		

	涂销广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3102 号房抵押权登记, 最终登记享有抵押权的房产 175 套 (商业 3 套, 公寓 28 套, 车位 144 套)。
备注	
抵押登记情况	已办理第二顺位抵押登记, 信息见上。 (第一顺位抵押权人为广州农村商业银行股份有限公司华夏支行)
抵押物保全情况	未保全。因景兴公司已进入破产重整程序, 无法保全。
诉讼情况	已涉诉。
抵押物产权最新查册信息 (B3107 车位的查册时间为 2021-7-20; B333 车位的查册时间为 2021-7-23; 其余物业的查册时间为 2021-5-25)	(1) 查册显示部分抵押物被查封, 其中: (2) 越秀区沿江西路 143 号 B110 车位被广州市越秀区人民法院 (2020) 粤 0104 执 13292 号查封 (首封), 无轮候查封; (3) 越秀区沿江西路 143 号 B111、B113-B118 车位被广州市越秀区人民法院 (2020) 粤 0104 执 13292 号查封 (首封), 无轮候查封; (4) 广州市越秀区沿江西路 143 号之一 802 房被广州市越秀区人民法院 (2019) 粤 0104 民初 31106 号查封 (首封), 无轮候查封; (5) 广州市越秀区沿江西路 143 号之一 1501 房被广州市越秀区人民法院 (2018) 粤 0104 初 37352 号查封 (首封), 无轮候查封; (6) 广州市越秀区沿江西路 143 号之一 2701 房、2702 房被广州市中级人民法院 (2019) 粤 01 执 6636 号查封 (首封), 无轮候查封; (7) 广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3201 房被广州市越秀区人民法院 (2020) 粤 0104 财保 6-7 号全部查封 (首封), 同时存在轮候查封; (8) 广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3202 房被广州市越秀区人民法院 (2020) 粤 0104 财保 6-7 号全部查封 (首封), 无轮候查封; (9) 广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3302 房、3701 房、3801 房被广州市中级人民法院 (2019) 粤 01 执 6636 号查封 (首封), 无轮候查封; (10) 广州市越秀区沿江西路 143 号之一 3802 房被广州市中级人民法院 (2019) 粤 01 执 6636 号全部查封 (首封), 无轮候查封; (11) 广州市越秀区沿江西路 143 号之一 4701 房被广州市越秀区人民法院 (2019) 粤 0104 民初 27491 号查封 (首封), 无轮候查封。

(7) 抵押合同及其补充协议-珠实股合 2018 营字 (032) 号之 (4)、珠实股合 2018 办字 (057) 号

合同名称	合同编号	抵押人	抵押物
抵押合同	珠实股合 2018 营字 (032) 号之 (4)	景兴公司	住宅
抵押合同之补充协议	珠实股合 2018 办字 (057) 号		
担保范围	主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失 (因汇率变动引起的相关损失) 以及实现抵押权的费用 (包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等)。		
担保的主合同	《借款合同》【珠实股合 2018 营字 (031) 号】		
抵押物	抵押财产: 景兴公司名下的荟景湾 30 套住宅。 抵押登记情况: 2018 年 7 月 23 日办理了荟景湾 (广州市越秀区沿江西路 143 号之二) 27 套住宅的抵押登记手续, 经广州市国土资源和规划委员会核发不动产登记证明。后涂销 2 套住宅。最终仅抵押 25 套住宅。		
备注			
抵押登记情况	已办理抵押登记, 信息见上。		
抵押物保全情况	未保全。因景兴公司已进入破产重整程序, 无法保全。		
诉讼情况	已涉诉。		
抵押物产权最新查册信息 (1301 号房查册时间为 2021-7-20, 其余房产查册时间为 2021-5-25)	查册显示部分抵押物被查封, 其中: (1) 1301 房、3102 房、4402 房、4302 房被广州市越秀区人民法院 (2018) 粤 0104 民初 37351 号查封, 同时存在轮候查封; (2) 1501 房被广州市越秀区人民法院 (2019) 粤 0104 民初 37483 号查封 (首封), 同时存在轮候查封; (3) 1801 房被广州市越秀区人民法院 (2019) 粤 0104 民初 31106 号查封 (首封), 同时存在轮候查封; (4) 2601 房被广州市越秀区人民法院 (2019) 粤 0104 民初 39364 号查封 (首封), 同时存在轮候查封; (5) 3002 房被广州市越秀区人民法院 (2019) 粤 0104 财保 616 查封, (首封), 无轮候查封;		

	(6) 4401 房、4501 房被广州市越秀区人民法院(2018)粤 0104 民初 37352 号查封(首封)，同时存在轮候查封； (7) 3201 房被广州市越秀区人民法院(2019)粤 0104 民初 27491 查封(首封)，同时存在轮候查封； (8) 3301 房、3401 房、3701 房、3702 房、3802 房、3902 房、4201 房、广州市越秀区人民法院(2019)粤 0104 财保 616 号全部查封，(首封)，无轮候查封； (9) 3402 房被广州市越秀区人民法院(2020)粤 0104 财保 6-7 号全部查封(首封)，无轮候查封； (10) 3901 房、4002 房被广州市越秀区人民法院(2019)粤 0104 民初 27491 全部查封(首封)，同时存在轮候查封； (11) 4102 房、4202 房被广州市越秀区人民法院(2019)粤 0104 初 37351 号全部查封(首封)，同时存在轮候查封。
--	--

(8) 抵押合同-珠实股合 2018 办字(047)号、珠实股合 2019 法字(005)号

合同名称	合同编号	抵押人	抵押物
抵押合同	珠实股合 2018 办字（047）号	景兴公司	车位
抵押合同补充协议一	珠实股合 2019 法字（005）号		
担保范围	主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。		
担保的主合同	《借款合同》【珠实股合 2018 营字（031）号】		
抵押物	抵押财产：景兴公司名下的“荟景湾”13 个车位。 抵押登记情况：已于 2018 年 8 月 16 日办理抵押登记手续，经广州市国土资源和规划委员会核发不动产登记证明。		
备注			
抵押登记情况	已办理第一顺位抵押登记，信息见上。		
抵押物保全情况	未保全。因景兴公司已进入破产重整程序，无法保全。		
诉讼情况	已涉诉。		

抵押物产权最新查册
信息（2021-5-25）

根据查册表显示，截至 2021 年 5 月 25 日查册时，该部分车位无保全信息。

二、诉讼情况

（一）起诉情况

根据珠江股份提供的资料，珠江股份已就标的债权的实现向广州中院提起诉讼，债权 1 的案号为（2020）粤 01 民初 2160 号，债权 2 的案号为（2020）粤 01 民初 2159 号。但由于被告景治君和李巧珍提出了管辖异议申请，截至目前，该两案尚处于管辖权异议上诉阶段。

（二）财产保全

根据珠江股份提供的资料，珠江股份已向法院申请对上述（2020）粤 01 民初 2159、2160 号二案中各被告名下可查知的财产进行保全。债权 1 的执行保全案号为（2020）粤 01 执保 419 号、（2021）粤 01 执保 27 号；债权 2 的执行保全案号分别为（2020）粤 01 执保 418 号、（2021）粤 01 执保 26 号，具体保全情况详见下表：

1. 债权 1 的诉讼保全情况

序号	保全申请			保全结果					
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额 (元)	保全开始日	保全截止日	备注
1	亿华公司	开户行为中国银行梅花路支行, 账号为 684757741926 的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/25	2021/12/25	存款余额 17,727.87 元。已被其他机关冻结 1,375,796,028.45 元, 已被其他机关冻结 71,784,325 元, 已被其他机关冻结 21,662,500 元。故无余额再冻结。
2	亿华公司	开户行为中国银行大东门华庭支行, 账号为 670457760625 的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/30	2021/12/29	-
3	亿华公司	开户行为交通银行中环支行, 账号为 441168515018800023178 的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	未冻结	0	-	-	未冻结原因: 已销户。

序号	保全申请		保全结果						
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日	保全截止日	备注
4	亿华公司	开户行为交通银行广东省分行, 账号为441164670012015301087的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/24	2021/12/23	该账户存款余额为100.35元, 但实际冻结金额为0元, 可能存在在先冻结。
5	亿华公司	开户行为工商银行广州兴华支行, 账号为3602841519100061911的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/25	2021/12/25	该账户存款余额为5406.71元, 但实际冻结金额为0元, 可能存在在先冻结。
6	亿华公司	开户行为工商银行广州北京路支行, 账号为3602000919200562513的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/25	2021/12/25	该账户存款余额为0元。

序号	保全申请		保全结果						
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日	保全截止日	备注
7	亿华公司	开户行为浦发银行五羊支行, 账号为82080078801900000103的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/29	2021/12/29	该账户存款余额为41,244.32元, 已被广州中院冻结23,926,682元、1,375,796,028.45元, 故无余额冻结。
8	熊光公司	亿华公司20%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	首冻为债权2诉讼案, 实际冻结期限应该自转为首冻之日起3年。
9	景点公司	开户行为工商银行广州西关路支行, 账号为3602065619200046946的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/25	2021/12/25	该账户余额为895.8元, 已被债权2诉讼案在先冻结。
10	景点公司	开户行为工商银行广州中山五路支行, 账号为3602068519200113828的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/25	2021/12/25	该账户余额为673.11元, 已被债权2诉讼案在先冻结。

保全申请			保全结果						
序号	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日	保全截止日	备注
11	景点公司	开户行为浦发银行广州分行, 账号为82010154800001448的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/29	2021/12/29	该账户余额为153,665.52元, 已被越秀法院冻结150,000元、广州中院冻结1,375,796,028.45元, 故无余额继续冻结。
12	景治君	广州市凯盛酒业有限公司95%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	首冻为债权2诉讼案, 实际冻结期限应该自转为首冻之日起3年。
13	景治君	广州市景兴广告业有限公司40%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	首冻为债权2诉讼案, 实际冻结期限应该自转为首冻之日起3年。
14	李巧珍	广州市润通装饰工程有限公司70%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	首冻为债权2诉讼案, 实际冻结期限应该自转为首冻之日起3年。
15	李巧珍	广州市景兴物业管理有限公司40%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	首冻为债权2诉讼案, 实际冻结期限应该自转为首冻之日起3年。
16	苏洁贞	广州博迪企业管理有限公司95%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	首冻为债权2诉讼案, 实际冻结期限应该自转为首冻之日起3年。

序号	保全申请			保全结果					
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日	保全截止日	备注
17	苏洁贞	广州市景兴广告有限公司 30%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	首冻为债权 2 诉讼案, 实际冻结期限应该自转为首冻之日起 3 年。
18	苏洁贞	珠海横琴瓊瓊欣企业管理中心(有限合伙) 25.0627%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/29	2023/12/28	首冻为债权 2 诉讼案, 实际冻结期限应该自转为首冻之日起 3 年。
19	苏洁贞	新余润邦投资合伙企业(有限合伙) 12.50%股权	2020/12/23	2021/1/8	轮候冻结	-	2020/12/28	2023/12/27	首冻为债权 2 诉讼案, 实际冻结期限应该自转为首冻之日起 3 年。
20	亿华公司	位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站, 不动产登记字号为 2007 国用 1000007 号的土地使用权	2021/1/7	2021/2/25	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-

保全申请			保全结果						
序号	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日	保全截止日	备注
21	亿华公司	位于广州市荔湾区南岸路步头新一巷33号606房，不动产登记字号为2015登记6001237号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	查封	-	-	2024/1/26	-
22	亿华公司	位于广州市越秀区西华路大兴街6号210房，不动产登记字号为2015登记1007692号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	查封	-	-	2024/1/26	-

序号	保全申请			保全结果					
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日	保全截止日	备注
23	景艺杰	位于广州市越秀区广州大道中明月一路17号4701(复式)房, 不动产登记字号为2015登记1059832号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	查封	-	-	2024/1/26	-
24	景治君	位于广州市越秀区广州大道中明月一路17号4702(复式)房, 不动产登记字号为2016登记1019594号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-

序号	保全申请		保全结果						
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日	保全截止日	备注
25	景艺晖	位于广州市越秀区广州大道中明月一路19号4701房、不动产登记字号为2016登记1016245号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-
26	景艺晖	位于广州市越秀区二沙岛晴波路19号601房,不动产登记字号为2017登记1009297号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-

序号	保全申请		保全结果						
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额（元）	保全开始日	保全截止日	备注
27	景艺晖	位于广州市越秀区二沙岛晴波路21号602房，不动产登记字号为2016登记1019538号的房屋	2021/1/22	2021/2/25	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-

2. 债权2的诉讼保全情况

序 号	保全申请		保全结果						
	被申 请人	财 产 名 称	申请保全 日期	收到保全 回执日期	保全 结果	银行账户冻结金 额（元）	保全开始 日	保全截止 日	备 注
1	亿华 公司	开户行为中国银行梅花路支行，账号为 684757741926 的 银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/23	2021/12/23	存款余额 17,727.87 元。已被其他机关冻结 71,784,325 元，已被其他机关冻结 21,662,500 元。故无余额再冻结。

序号	保全申请			保全结果					
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日	保全截止日	备注
2	亿华公司	开户行为中国银行大东门华庭支行, 账号为670457760625的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	16,089.44	2020/12/30	2021/12/29	-
3	亿华公司	开户行为交通银行中环支行, 账号为441168515018800023178的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	未冻结	0	-	-	未冻结原因: 已销户。
4	亿华公司	开户行为交通银行广东省分行, 账号为441164670012015301087的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/24	2021/12/23	该账户存款余额为100.35元, 但实际冻结金额为0元, 可能存在在先冻结。

序号	保全申请			保全结果					
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日期	保全截止日期	备注
5	亿华公司	开户行为工商银行广州兴华支行, 账号为3602841519100061911的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/23	2021/12/23	该账户存款余额为5406.71元, 但实际冻结金额为0元, 可能存在先冻结。
6	亿华公司	开户行为工商银行广州北京路支行, 账号为3602000919200562513的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/23	2021/12/23	该账户存款余额为0元。
7	亿华公司	开户行为浦发银行五羊支行, 账号为82080078801900000103的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	0	2020/12/29	2021/12/29	该账户存款余额为41,244.32元, 已被广州中院冻结23,926,682元, 故无余额冻结。
8	熊光公司	亿华公司20%股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-

序号	保全申请			保全结果					
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日	保全截止日	备注
9	景点公司	开户行为工商银行广州西关路支行, 账号为3602065619200046946的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	895.80	2020/12/23	2021/12/23	该账户余额为 895.8 元。
10	景点公司	开户行为工商银行广州中山五路支行, 账号为3602068519200113828的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	673.11	2020/12/23	2021/12/23	该账户余额为 673.11 元。
11	景点公司	开户行为浦发银行广州分行, 账号为82010154800001448的银行账户	2020/12/23	2021/1/8	冻结	3,665.52	2020/12/29	2021/12/29	该账户余额为 153,665.52 元, 已被越秀法院冻结 150,000 元, 故实际冻结 3,665.52 元。
12	景治君	广州市凯盛酒业有限公司 95%股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
13	景治君	广州市景兴广告有限公司 40%股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-

序 号	保全申请		保全结果						
	被申 请人	财产名称	申请保全 日期	收到保全 回执日期	保全 结果	银行账户冻结金 额（元）	保全开始 日	保全截止 日	备注
14	李巧 珍	广州市润通装饰工程有限公司 70%股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
15	李巧 珍	广州市景兴物业管理有限公司 40%股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
16	苏洁 贞	广州博迪企业管理有限公司 95%股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
17	苏洁 贞	广州市景兴广告有限公司 30%股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/30	2023/12/29	-
18	苏洁 贞	珠海横琴珑欣企业管理中心（有限合伙） 25.0627%股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/29	2023/12/28	-
19	苏洁 贞	新余润邦投资合伙企业（有 限合伙） 12.50%股权	2020/12/23	2021/1/8	冻结	-	2020/12/28	2023/12/27	-

序 号	保全申请			保全结果					
	被申 请人	财产名称	申请保全 日期	收到保全 回执日期	保全 结果	银行账户冻结金 额(元)	保全开始 日	保全截止 日	备注
20	亿华 公司	位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马路，不动产登记字号为 2007 国用 1000007 号的土地使用权	2021/1/7	2021/2/23	轮候 查封	-	-	转为正式 之日起算 三年。	-
21	亿华 公司	位于广州市荔湾区南岸路步头新一巷 33 号 606 房，不动产登记字号为 2015 登记 6001237 号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	查封	-	2021/1/27	2024/1/26	-
22	亿华 公司	位于广州市越秀区西华路大兴街 6 号 210 房，不动产登记证字号为 2015 登记 1007692 号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	查封	-	2021/1/27	2024/1/26	-
23	景艺 杰	位于广州市越秀区广州大道中明月一路 17 号 4701（复式）房，不动产登记字号为 2015 登记 1059832 号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	查封	-	2021/1/27	2024/1/26	-

序号	保全申请			保全结果					
	被申请人	财产名称	申请保全日期	收到保全回执日期	保全结果	银行账户冻结金额(元)	保全开始日	保全截止日	备注
24	景治君	位于广州市越秀区广州大道中明月一路17号4702(复式)房, 不动产登记证号为2016登记1019594号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-
25	景艺晖	位于广州市越秀区广州大道中明月一路19号4701房, 不动产登记证号为2016登记1016245号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-
26	景艺晖	位于广州市越秀区二沙岛晴波路19号601房, 不动产登记证号为2017登记1009297号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-
27	景艺晖	位于广州市越秀区二沙岛晴波路21号602房, 不动产登记证号为2016登记1019538号的房屋	2021/1/22	2021/2/23	轮候查封	-	-	转为正式之日起算三年。	-

第三部分 总结性法律意见

一、主从债务人主体资格

（一）主债务人

主债务人经工商登记注册，依法具有独立法人资格，能够独立承担民事责任。截至目前，根据“国家企业信用信息公示系统”显示的信息，主债务人不存在吊销、注销等情况，其依法成立且有效存续，依法有权以自己名义对外进行民事活动及独立承担民事责任。

（二）担保人

企业保证人：企业保证人经工商登记注册，依法具有独立法人资格，能够独立承担民事责任。截至查询日，根据“国家企业信用信息公示系统”显示的信息，保证人不存在吊销、注销等情况，其依法成立且有效存续，依法有权以自己名义对外进行民事活动及独立承担民事责任。其中，担保人景兴公司被受理破产重整，目前重整计划尚未通过。

自然人担保人：由于本所律师对自然人的查询权限受限制，无法调查到其公民具体信息，无法分析其目前准确的主体资格情况。

二、主从债权的合法有效性

根据珠江股份提供的资料，截至目前，本所暂未发现主从债权存在被认定为无效的情形。

三、债权可转让性

标的债权尚有债权余额未实现，根据珠江股份提供的资料，未发现标的债权存在法律、法规限制或禁止转让的情形。但主合同债权转让时，仍需注意及时通知债务人及担保人。

本法律尽职调查报告仅供贵公司按贵我双方约定的用途作参考使用，在贵公司截至目前已向大成提供的文件资料和相关陈述基础上向贵公司出具，如事实与本报告记载有出入，请及时与本所联系，并提交相关证据材料以供本所更新/补充本报告的内容。

本法律尽职调查报告仅供贵公司开展景豪坊项目债权评估时作为参考。未经大成事先书面同意，本报告不得被任何他方或为任何其他目的而依赖或使用。

(以下无正文)



附件一：《法律尽职调查所得资料清单》

序号	文件名	页数
主合同		
1.	《广州市景豪坊项目合作合同（珠江-景兴）》[编号：珠实股合 2018 营字（008）号]	16
2.	《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》[珠实股合 2018 营字（021）号]	5
3.	《一般委托贷款借款合同》[珠实股合 2018 财字（002）号]	8
4.	《借款合同》[珠实股合 2018 营字（031）号]	7
担保合同		
5.	《股权质押合同》[珠实股合 2018 办字（002）号]	1
6.	《股权质押合同》[珠实股合 2018 办字（003）号]	1
7.	《股权质押合同》[珠实股合 2018 办字（053）号]	1
8.	《股权质押合同补充协议一》[珠实股合 2018 办字（059）号]	3
9.	《抵押合同》（北京路支行 2018 年抵字第 004 号）	10
10.	《抵押合同》（北京路支行 2018 年抵字第 005 号）	11
11.	《保证合同》[珠实股合 2018 办字（007）号]	20
12.	《保证合同》[珠实股合 2018 办字（008）号]	20
13.	《股权质押合同》[珠实股合 2018 办字（004）号]	1
14.	《保证合同》[珠实股合 2018 营字（026）号]	20
15.	《抵押合同》[珠实股合 2018 营字（032）号之（1）]	10
16.	《抵押合同》[珠实股合 2018 营字（032）号之（2）]	10
17.	《抵押合同》[珠实股合 2018 营字（032）号之（3）]	14
18.	《抵押合同》[珠实股合 2018 营字（032）号之（4）]	10
19.	《抵押合同》[珠实股合 2018 办字（047）号]	10
20.	《抵押合同补充协议一》[珠实股合 2018 办字（056）号]	4
21.	《抵押合同之补充协议》[珠实股合 2018 办字（057）号]	3
22.	《抵押合同补充协议一》[珠实股合 2019 法字（005）号]	4
付款凭证		
23.	中国工商银行支票存根（4 份）	4
24.	交通银行电子回单（2 份）	2
25.	平安银行支票存根（3070443031696491）	1
26.	平安银行业务回单（18071028010010000108）	1
27.	中国工商银行进账单（XVII28706152）	1
28.	中国工商银行支票存根（1020443068179567）	1
29.	中国农业银行《客户收（付）款入账通知》	1
权属凭证及查册表		
30.	《股权出质设立登记通知书》[(粤)股质登记设字（2018）第	1

序号	文件名	页数
	1800008531 号]	
31.	《股权出质设立登记通知书》[(粤)股质登记设字(2018)第1800008533 号]	1
32.	《不动产登记证明》[粤(2018)广州市不动产证明第00212548 号]	1
33.	《土地使用证》[穗府国用(2008)第1100034 号]	1
34.	亿华公司名下西区土地他项权证[粤(2018)广州市不动产证明第00212548 号]	1
35.	景兴公司名下东区在建工程他项权证	9
36.	“荟景湾”住宅、物业、车位他项权证	439
37.	2021 年 5 月 25 日《广州市不动产登记查册表》(亿华公司名下西区)	5
38.	2021 年 5 月 26 日《广州市不动产登记查册表》(景兴公司名下东区)	18
39.	2021 年 5 月 25 日《广州市不动产登记查册表》(荟景湾物业)	430
40.	2021 年 5 月 25 日《广州市不动产登记查册表》(荟景湾物业)	420
41.	2021 年 7 月 23 日《广州市不动产登记查册表》(沿江西路 143 号 B333 号车位)	4
42.	2021 年 7 月 20 日《广州市不动产登记查册表》(沿江西路 143 号 B3107)	3
43.	2021 年 7 月 20 日《广州市不动产登记查册表》(沿江西路 143 号之二 1301)	4
其他文件		
44.	Excel 表-《景豪坊查册 2021.07.23》	/
45.	广州市中级人民法院(2020)粤 01 破申 160 号受理破产重整申请裁定书	4
46.	广州市中级人民法院(2020)粤 01 破 201 号指定管理人决定书	2
47.	《广州市景兴房地产开发有限公司重整计划(草案)》	65

委托方承诺函

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司：

因我司拟处置广东亿华房地产开发有限公司三笔债权和广州景兴房地产开发有限公司一笔债权评估事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的广东亿华房地产开发有限公司和广州景兴房地产开发有限公司的债权在评估基准日的清算价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、已按规定办理了资产评估立项并获批准；
- 3、敦促被评估单位配合资产评估机构提供资料；
- 4、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

委托方：广州珠江发展集团股份有限公司

委托方负责人签字

年 月 日



Handwritten signature of the authorized representative of the委托方 (Client).

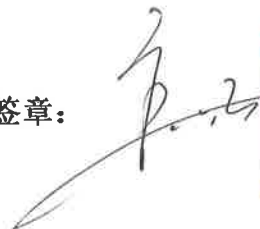
资产评估师承诺函

广州珠江发展集团股份有限公司：

受贵公司委托，对贵公司拟处置广东亿华房地产开发有限公司等四笔债权于评估基准日 2021 年 6 月 30 日进行了评估，并形成了资产评估报告书。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：



资产评估师签章：



二〇二二年一月二十七日



编号: S0412021021419G(1-1)

统一社会信用代码

91440000190380779D

营业执照

(副本)



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

名称 广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 古文樨

经营范围 居民服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.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 壹仟万元(人民币)

成立日期 1995年08月25日

营业期限 1995年08月25日至长期

住所 广州市越秀区环市东路326号省财政厅招待所东梯12楼01-08房



登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕50号

关于广东财兴资产评估土地 房地产估价有限公司的备案公告

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》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、资产评估机构名称为广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440000190380779D。

二、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为古文枢。

三、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020127，序列号：00001550，原取得资产证书批准文号：粤国资评〔1999〕199号）已按规定回收。

四、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司的股东为：

古文枢（资产评估师职业资格证书登记编号：44000778），叶伯健（资产评估师职业资格证书登记编号：44000030），韩羽（资产评估师职业资格证书登记编号：44000029）。

五、资产评估机构股东的基本情况，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，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：廖煜

性别：男

登记编号：44080010



单位名称：广东财兴资产评估土地
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2008-04-28

年检信息：通过（2021-05-11）

（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：


资产评估师
廖煜
44080010

本人印鉴：



打印日期：2021-06-18

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：莫锦霞

性别：女

登记编号：44200122



单位名称：广东财兴资产评估土地
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2020-08-26

年检信息：通过（2021-05-11）

（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：莫锦霞

本人印鉴：



打印日期：2021-06-18

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>