

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020127202500607
合同编号:	财兴资合字【2025】第084-9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(2025)第498号
报告名称:	广州珠江商业经营管理有限公司拟公开招租所涉及的越秀区东风中路362号1801房等共3宗办公用途房地产首年月租金市场价值资产评估报告
评估结论:	453,510.00元
评估报告日:	2025年11月10日
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:	胡玉昀 (资产评估师) 正式会员 编号: 44190133 廖煜 (资产评估师) 正式会员 编号: 44080010
胡玉昀、廖煜已实名认证	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2025年11月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州珠江商业经营管理有限公司拟公开招租所涉及的
越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产
首年月租金市场价值
资产评估报告

财兴资评字（2025）第 498 号

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二五年十一月十日



目 录

第一部分 声 明	1
第二部分 摘 要	2
第三部分 评估报告正文	5
一、 绪言	5
二、 委托人、产权持有者和资产评估委托合同的其他评估报告使用者	5
三、 评估目的及经济行为依据	7
四、 评估对象和评估范围	7
五、 价值类型及其定义	10
六、 评估基准日	10
七、 评估依据	11
八、 评估方法	14
九、 评估程序实施过程 and 情况	16
十、 评估假设	17
十一、 评估结论	18
十二、 特别事项说明	23
十三、 评估报告使用限制说明	24
十四、 评估报告日	24
十五、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	25
第四部分 评估报告附件	26

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

七、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

八、资产评估师根据相关的评估准则，在委托人同行下对本次评估对象进行了现场勘察。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自财兴资评字（2025）第 498 号资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托人：广州珠江商业经营管理有限公司

产权持有者：广州珠江实业集团有限公司。

评估目的：广州珠江商业经营管理有限公司拟公开招租所涉及的越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产首年月租金市场价值作参考依据。

评估对象：指定用于本次评估目的的越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产首年月租金市场价值。

评估范围：指定的越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产，租赁面积合计 4,319.22 平方米。

评估基准日：2025 年 7 月 1 日。

评估方法：市场法、收益法。

价值类型及其定义：市场价值。

评估结论：通过资产清查及评估计算，广州珠江商业经营管理有限公司拟公开招租所涉及的位于越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产在评估基准日 2025 年 7 月 1 日的首年月租金市场价值（含增值税）合计¥453,510.00 元（大写：人民币肆拾伍万叁仟伍佰壹拾元整）（评估结果详见报告附表《资产评估结果明细表》）

序号	权属人	物业地址	出租用途	出租面积 (㎡)	月租金单价 (元/㎡·月)	月租金总价 (元/月)
1	广州珠江实业集团 有限公司	越秀区东风中路 362 号 1801 房	办公	1,439.74	104.00	149,730.00
2	广州珠江实业集团 有限公司	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之一	办公	530.74	105.00	151,170.00

序号	权属人	物业地址	出租用途	出租面积 (m²)	月租金单价 (元/m²·月)	月租金总价 (元/月)
	广州珠江实业集团 有限公司	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之二	办公	909.00		
3	广州珠江实业集团 有限公司	越秀区东风中路 362 号 2001 房	办公	1,439.74	106.00	152,610.00
合计				4,319.22	***	453,510.00

评估结论有效期：本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效，按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本评估报告使用有效期为自评估基准日 2025 年 7 月 1 日起 1 年内（即自 2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止）。

对评估结论产生影响的特别事项说明：

（一）此次评估，评估人员仅对评估基准日待估物业的首年月租金价值发表意见，通常月租金标准会因租赁期长短的不同而发生变化。委托人提供的3宗房地产物业出租方案所载免租期为非确定数值，本次评估对其进行设定，具体设定详见“租赁方案”。若实际免租期变动需相应调整租金价值，详见下表：

序号	调整事项	调整幅度	变动方向
1	免租期	每减少 1 个月	首年月租金单价调减 1%

（二）评估结果成立的前提为交易双方各付各税。评估结果包含了增值税（增值税率为9%），但评估结果不包含物业管理费、水、电等费用。

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

（四）本次评估范围的出租面积、出租用途、出租方式等均根据委托人提供的资产评估申报表确认。敬请报告使用者注意。

（五）本次评估时，评估人员视察了被评建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，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，实地勘察同资产评估申报表上所记载相一致。

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

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

以上内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读评估报告书全文。

第三部分 评估报告正文

财兴资评字（2025）第 498 号

一、绪言

广州珠江商业经营管理有限公司：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称本公司）接受贵公司的共同委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法市场法及收益法对委托人指定的实物资产进行专项评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在 2025 年 7 月 1 日所表现的租金市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下。

二、委托人、产权持有者和资产评估委托合同的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

名称：广州珠江商业经营管理有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9UL4Q1XX

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市越秀区华乐路 55，57 号三楼 301

法定代表人：曲非

成立日期：2020-05-21

营业期限：2020-05-21 至 无固定期限

经营范围：住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；停车场服务；软件开发；数字技术服务；网络与信息安全软件开发；信息咨询服务（不含许可类信息

咨询服务)；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；企业管理；企业管理咨询；
广告制作；以自有资金从事投资活动；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；贸易
经纪；国内贸易代理；日用百货销售；日用品销售；小食杂；烟草制品零售。

(二) 产权所有者概况

名称：广州珠江实业集团有限公司

统一社会信用代码：91440101190445878B

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29、30、31 楼

法定代表人：郑洪伟

成立日期：1983-09-09

营业期限：1983-09-09 至 无固定期限

经营范围：企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；
物业管理；对外承包工程；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房
地产经纪；专业设计服务；日用化学产品销售；日用百货销售；新鲜蔬菜批发；日用家
电零售；家具销售；食用农产品初加工；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设
运营等服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；游览景区管理；日用
品出租；花卉绿植租借与代管理；房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市
政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程监理；工程造价咨询业务；
建设工程设计；货物进出口；技术进出口；劳务派遣服务。

(三) 委托人与产权所有者关系

委托方广州珠江商业经营管理有限公司为产权所有者广州珠江实业集团有限公司
100%控股子公司。

根据《广州珠江实业集团有限公司物业租赁协议书》及补充协议、补充协议（二），广州珠江实业集团有限公司将名下共 263 处物业整体出租予广州珠江商业经营管理有限公司经营管理，本次评估对象包含在内。

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

委托人以外的其他评估报告使用者包括国有资产管理部門、本次评估目的所涉及的各项国有资产管理部門、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；除委托人、资产委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

三、评估目的及经济行为依据

（一）评估目的

本次资产评估目的是为广州珠江商业经营管理有限公司拟公开招租所涉及的越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产首年月租金市场价值作参考依据。

（二）经济行为依据

已取得《物业租金评估审批表》（商管租评【2025】13 号），该经济行为已审批同意。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象是越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产首年月租金市场价值。

评估范围是越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产，租赁面积合计 4,319.22 平方米，包括房屋建筑物及合理分摊的土地使用权、附属房屋建筑物且不可分割的装饰装修、供水、供电、通讯、排水、消防、电梯等设施设备，但不包含动产、特许经营权、空地等其它财产、权益或债务。详见下表：

序号	权属人	物业地址	出租用途	建筑结构	出租楼层	总楼层	出租面积 (m ²)
1	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 1801 房	办公	钢筋混凝土结构	18	32	1,439.74
2	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之一	办公	钢筋混凝土结构	19	32	530.74
	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之二	办公	钢筋混凝土结构	19	32	909.00
3	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 2001 房	办公	钢筋混凝土结构	20	32	1,439.74
合计							4,319.22

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）资产概况

1、权益状况

广州珠江实业集团有限公司共拥有 3 宗房地产，拟出租面积合计为 4,319.22 m²，均已办理《不动产权证书》（粤（2021）广州市不动产权第 00006145 号、粤（2021）广州市不动产权第 00006148 号、粤（2021）广州市不动产权第 00006143 号），共有情况均为单独所有，证载规划用途为办公，本次出租用途为办公，房屋所有权取得方式为购买，土地共用地面积为 5,779.13 平方米，已收取国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2009 年 5 月 13 日起计。评估基准日时上述物业均未设定抵押权、担保权。各物业租赁权详见本节“实物状况”。

2、实物状况及区域状况

（1）实物状况

序号	物业地址	出租 楼层	总楼 层	出租面 积(㎡)	出租 用途	有无 电梯	实物状况	装修 状况	租赁 状况	现行/历史合同 期限
1	越秀区东风 中路 362 号 1801 房	18	32	1,439.74	办公	有	位于颐德大厦，外墙为玻璃幕墙，室内为毛坯状态，配有铝合金玻璃窗，设施配套齐全，维护保养较好。	毛坯	空置两年以内	2024 年 03 月 15 日-2024 年 06 月 30 日
2	越秀区东风 中路 362 号 1901 房自 编之一	19	32	530.74	办公	有	位于颐德大厦，外墙为玻璃幕墙，室内地面铺地砖及地毯，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆或塑扣板，配有铝合金玻璃窗，设施配套齐全，维护保养较好。	简单装修	空置两年以内	2024 年 01 月 01 日-2024 年 03 月 31 日
	越秀区东风 中路 362 号 1901 房自 编之二	19	32	909.00	办公	有	位于颐德大厦，外墙为玻璃幕墙，室内为毛坯状态，配有铝合金玻璃窗，设施配套齐全，维护保养较好。	毛坯	空置两年以内	2024 年 03 月 15 日-2024 年 06 月 30 日
3	越秀区东风 中路 362 号 2001 房	20	32	1,439.74	办公	有	位于颐德大厦，外墙为玻璃幕墙，室内地面铺地砖及地毯，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆或塑扣板，配有铝合金玻璃窗，设施配套齐全，维护保养较好。	简单装修	空置两年以内	2024 年 10 月 12 日-2024 年 12 月 31 日

颐德大厦总楼层为 32 层，其中 1-6 层为商业，7 层及以上为办公，总体空置率约 65%。

(2) 区域状况

物业位于越秀区东风中路 362 号颐德大厦 18-20 层，地处越秀区传统商务区，临近省、市两级政府，该区域是广州的商业核心之一，商办氛围好，临东风中路。区域内有 2 路、74 路、夜 18 路等多条公交线路途经，距离 1 号线“农讲所”站约 800 米，交通便捷。周边有广州市第一人民医院、省财政厅、省办公厅、中国建设银行（广州仓边路支行）、北京路文化旅游区等，公共及基础配套设施完备度高。

(3) 租赁方案

委托人拟定的出租方案和本次评估设定情况如下表：

序号	物业地址	出租面积 (m²)	拟出租用途	租赁方案					评估设定租赁方案		
				免租期	租赁期限	租金增长率	是否公开招租	履约保证金	免租期	租赁期限	租金增长率
1	越秀区东风中路 362 号 1801 房	1,439.74	办公	不超过 6 个月	12 年	每三年递增 3%	是	履约保证金按租赁合同期末月租金标准及月度物业管理费的两倍金额作为履约保证金	6 个月	12 年	每三年递增 3%
2	越秀区东风中路 362 号 1901 房 自编之一	530.74	办公	不超过 6 个月	12 年	每三年递增 3%	是		6 个月	12 年	每三年递增 3%
	越秀区东风中路 362 号 1901 房 自编之二	909.00	办公				是				
3	越秀区东风中路 362 号 2001 房	1,439.74	办公	不超过 6 个月	12 年	每三年递增 3%	是		6 个月	12 年	每三年递增 3%

五、价值类型及其定义

（一）价值类型：根据本次评估目的和评估对象的特点，评估结论的价值类型为市场价值类型。

（二）价值类型定义：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，对在评估基准日进行正常公平交易的某项资产进行价值估计得出的数额。市场价值反映市场整体而不是个别市场主体对资产价值的认识和判断。

（三）选择价值类型的理由

基于本次资产评估目的是为广州珠江商业经营管理有限公司拟公开招租所涉及的越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产首年月租金市场价值作参考依据，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

（一）评估基准日

本次评估的基准日为 2025 年 7 月 1 日。

（二）选择评估基准日依据

本次评估中采用的价格标准是评估基准日的价格标准，因此评估基准日的选取对评

估结果有直接的影响。但在本次评估中，至本评估结果提供时，国家宏观政策及市场情况与评估基准日时并未发生任何重大变化。

按委托人要求，本次评估以 2025 年 7 月 1 日为评估基准日。故本次评估基准日为 2025 年 7 月 1 日。

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

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）经济行为依据

《物业租金评估审批表》（商管租评【2025】13 号）复印件。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国民法典》（主席令第四十五号，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、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；

- 6、《国务院办公厅转发财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》（国办发[2003]101 号）；
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 8、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日中华人民共和国国务院令第 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，实施日期 2020 年 1 月 1 日）；
- 10、《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）；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号，（2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过）；
- 12、《关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见》（穗国资〔2023〕27 号，（广州市人民政府国有资产监督管理委员会 2023 年 11 月 30 日）；
- 13、广州市国资委关于印发《广州市国资委监管企业资产评估管理办法》的通知（穗国资评估[2021]15 号）；
- 14、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1、资产评估基本准则

《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—不动产》（中评协（2017）38 号）；
- (7) 《资产评估执业准则—评估方法》（中评协（2019）35 号）；
- (8) 《资产评估准则术语 2020》（中评协（2020）31 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）；

4、资产评估指南

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42 号）；
- (2) 《评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46 号）；

5、其他行业准则依据

《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

（四）产权依据

1、《不动产权证书》（粤（2021）广州市不动产权第 00006145 号）等共 3 份产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、《2024 年广州市房屋建筑工程技术经济指标》、《广州市市政工程造价》；
- 3、《广州市房屋建筑工程 2024 年参考造价》（穗建造价（2024）145 号）；

4、《广州市颐德中心大厦 18-20 楼 3 宗办公物业租赁方案》；

5、市场调研资料。

（六）参考资料及其它资料

1、评估人员对评估对象现场实勘记录的资料；

2、《2024 年广州市房屋租金参考价》。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-不动产》规定，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法，即市场法、收益法和成本法。

市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法：是通过测算被评估资产未来收益的现值，来计算资产的评估价值的各种评估方法总称。

成本法：先估算被评估资产的重置成本，然后估算被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法总称。

（二）评估方法选择及理由

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况，分析市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与同类型房地产等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于评估对象设定出租用途为办公，其租金水平与周边相似类型房地产的租金水平较接近，且该类型房地产的租赁案例较多，因此，可采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

由于该用途的房地产可以通过承租获得收益，为收益性房地产，故可采用市场法先测算出拟出租房地产的市场价值，然后再用收益乘数法倒算出租金市场价值，故本次评估可采用收益法对房地产租赁价值进行评估。

3、重置成本法适用性分析

本次评估对象为房地产的租金市场价值，租金市场价值的组成成本数据难以获取，故不适用成本法进行评估。

经上述综合分析，本次评估采用市场法、收益法对评估对象的租金市场价值进行求取。

（三）评估方法概况

1、市场法

市场法是将委估房地产与在近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出委估房地产价格的一种评估方法。

市场法测算技术线路如下：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整系数包括区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数等三项系数，该三项系数均以可比实例成交价格为基数测算，房地产状况调整系数由三项系数连乘得出。

2、收益法（收益乘数法）

潜在毛收入乘数法是将委估房地产未来第一年的潜在毛收入乘以潜在毛收入乘数来求取委估房地产市场价值的方法，即公式为：

房地产市场价值=潜在毛收入×潜在毛收入乘数

应用在租金评估时，首先求取委估房地产的市场价值，再确定其潜在毛收入乘数后，可以求出委估房地产未来第一年的潜在毛收入（首年租金收入），即公式为：

租金评估值=房地产价值÷潜在毛收入乘数。

九、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

本公司负责人及项目经理在广州珠江商业经营管理有限公司提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署资产评估委托合同。

（二）资产清查

签署资产评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定评估方案及人员、时间的安排，并进行前期工作。同时，为配合做好评估工作，广州珠江商业经营管理有限公司专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按财政部财评字〔2008〕218号文件的要求填写了评估清查明细表，对用于本次评估目的的资产的实有数量、实物状况等进行了自查，收集了资产清单等评估所需资料。

在广州珠江商业经营管理有限公司组织进行物业资产清查后，评估人员在核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。根据广州珠江商业经营管理有限公司提供的资产清单逐项进行清理、核对，对本次评估范围的资产逐项进行实地盘点和勘察。本次物业的勘察时间为 2025 年 8 月 17 日，勘察人员由胡玉昀（签字评估师）、蓝绮雯组成。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务法规等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定。

（四）出具报告

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产清查评估明细表和汇总表，经评估公司对评估结论三级审核后，出具评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设

1、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。

2、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。

3、持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（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、本次拟出租房地产的评估结论是建立在租赁期限为 12 年、合同期内每 3 年递增 3%、免租期 6 个月、按照《资产评估结果明细表》中所列示的面积、按整层租赁的出租模式基础上，评估结果为评估对象租赁期首年的月租金标准。

3、本评估结果建立在委托人提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；

4、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；

5、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。

6、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。

7、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。

8、评估人员现场查勘时，未做楼房结构上的测量和实验。本评估报告以假定评估对象结构完好为前提。

9、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。

十一、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，对委估资产于评估基准日的市场价值作出了公允评估。本次评估采用市场法、收益法，两种方法评估结果如下。

（一）市场法评估结果

广州珠江商业经营管理有限公司拟公开招租所涉及的越秀区东风中路362号1801房等共3宗办公用途房地产在评估基准日2025年7月1日采用市场法评估得出的首年月租金

市场价值（含增值税）合计为**¥453,510.00元**（大写：人民币肆拾伍万叁仟伍佰壹拾元整）。

序号	权属人	物业地址	出租用途	出租面积 (m²)	市场法单价 (元/m²·月)	市场法总价 (元/月)
1	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 1801 房	办公	1,439.74	104.00	149,730.00
2	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之一	办公	530.74	105.00	151,170.00
	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之二	办公	909.00		
3	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 2001 房	办公	1,439.74	106.00	152,610.00
合计				4,319.22	***	453,510.00

注：评估结果成立的前提为交易双方各付各税。评估结果包含了增值税（增值税率 9%），但评估结果不包含物业管理费、水、电等费用。

（二）收益法评估结果

广州珠江商业经营管理有限公司拟公开招租所涉及的越秀区东风中路362号1801房等共3宗办公用途房地产在评估基准日2025年7月1日采用收益法评估得出的首年月租金市场价值（含增值税）合计为**¥382,980.00元**（大写：人民币叁拾捌万贰仟玖佰捌拾元整）。

序号	权属人	物业地址	出租用途	出租面积 (m²)	收益法单价 (元/m²·月)	收益法总价 (元/月)
1	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 1801 房	办公	1,439.74	88.00	126,700.00
2	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之一	办公	530.74	88.00	126,700.00
	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之二	办公	909.00		
3	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路 362 号 2001 房	办公	1,439.74	90.00	129,580.00
合计				4,319.22	***	382,980.00

注：评估结果成立的前提为交易双方各付各税。评估结果包含了增值税（增值税率 9%），但评估结果不包含物业管理费、水、电等费用。

（三）评估结论

市场法是选取市场同类物业租金成交案例进行比对修正得出结论，这种方法结论是

物业租金市场成交价最为接近的评估方法。而收益法是参考该区域类似房地产市场价值，通过确定适当的毛收入乘数倒算出物业的租金，租售比通过物业售价及租金确定，当租售比偏离时，用收益法测算出的市场价值会偏离市场价格，其测算结果不能反映评估对象的客观市场价值。故市场法的评估结果较收益法的评估结果更确切地反映评估对象租金市场价值，可信度更高。故本次评估以市场法测算结果作为评估对象的评估单价，评估结论如下：

我司通过评估测算，广州珠江商业经营管理有限公司拟公开招租所涉及的越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产采用市场法作为最终结果，即在评估基准日 2025 年 7 月 1 日的首年月租金市场价值（含增值税）合计为**¥453,510.00 元**（大写：人民币肆拾伍万叁仟伍佰壹拾元整）。

序号	权属人	物业地址	出租用途	出租面积 (㎡)	月租金单价 (元/㎡·月)	月租金总价 (元/月)
1	广州珠江实业集团 有限公司	越秀区东风中路 362 号 1801 房	办公	1,439.74	104.00	149,730.00
2	广州珠江实业集团 有限公司	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之一	办公	530.74	105.00	151,170.00
	广州珠江实业集团 有限公司	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之二	办公	909.00		
3	广州珠江实业集团 有限公司	越秀区东风中路 362 号 2001 房	办公	1,439.74	106.00	152,610.00
合计				4,319.22	***	453,510.00

注：评估结果成立的前提为交易双方各付各税。评估结果包含了增值税（增值税率9%），但评估结果不包含物业管理费、水、电等费用。

本报告评估结论仅供委托人为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

（四）与租金参考价、原租赁合同价比较

（1）与政府租金参考价比较

（转下页）

序号	物业地址	出租面积 (m^2)	出租用途	含税评估 单价 (元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)	不含税评估 单价 (元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)	政府参考 价区域	评估人员核 实的政府参 考价 (元)	差异额 (元)	差异率	原因分析
1	越秀区东风中路 362 号 1801 房	1,439.74	办公	104.00	95.41	洪桥街-颐 德大厦	122.00	-26.59	-21.80%	1、受经济环境及新增供应影响，广州市办 公房地产租赁市场空置率持续上涨，租金水 平持续下降；2、评估对象租赁面积大，装 修为毛坯，且租赁期限长，故低于租金参考 价
2	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之一	530.74	办公	105.00	96.33	洪桥街-颐 德大厦	122.00	-25.67	-21.04%	1、受经济环境及新增供应影响，广州市办 公房地产租赁市场空置率持续上涨，租金水 平持续下降；2、评估对象租赁面积大，部 分区域装修为毛坯，且租赁期限长，故低于 租金参考价
	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之二	909.00	办公			洪桥街-颐 德大厦				
3	越秀区东风中路 362 号 2001 房	1,439.74	办公	106.00	97.25	洪桥街-颐 德大厦	122.00	-24.75	-20.29%	1、受经济环境及新增供应影响，广州市办 公房地产租赁市场空置率持续上涨，租金水 平持续下降；2、评估对象租赁面积大，且 租赁期限长，故低于租金参考价

(2) 与原租赁合同比较

序号	拟出租地址	出租面积 (m²)	拟出租 用途	含税评估单 价(元 /m²·月)	评估对象基 准日状态	合同期限	最后一期租 金单价(含税)	差异额	差异率	原因分析
1	越秀区东风中路 362 号 1801 房	1,439.74	办公	104.00	空置两年以 内	2024 年 03 月 15 日- 2024 年 06 月 30 日	150.00	-46.00	-30.67%	1、受经济下行影响，办公需求减少，近两年 颐德中心大厦空置率上升，租金持续下跌； 2、原租赁合同价格为短期租赁单价，现租赁 方案租赁期限为 12 年，故低于历史合同单价
2	越秀区东风中路 362 号 1901 房自 编之一	530.74	办公	105.00	空置两年以 内	2024 年 01 月 01 日- 2024 年 03 月 31 日	160.00	-55.00	-34.38%	1、受经济下行影响，办公需求减少，近两年 颐德中心大厦空置率上升，租金持续下跌； 2、原租赁合同价格为短期租赁单价，现租赁 方案租赁期限为 12 年，且评估出租面积比原 租赁合同大，故低于历史合同单价
	越秀区东风中路 362 号 1901 房自 编之二	909	办公	105.00	空置两年以 内	2024 年 03 月 15 日- 2024 年 06 月 30 日	150.00	-45.00	-30.00%	1、受经济下行影响，办公需求减少，近两年 颐德中心大厦空置率上升，租金持续下跌； 2、原租赁合同价格为短期租赁单价，现租赁 方案租赁期限为 12 年，且评估出租面积比原 租赁合同大，故低于历史合同单价
3	越秀区东风中路 362 号 2001 房	1,439.74	办公	106.00	空置两年以 内	2024 年 10 月 12 日- 2024 年 12 月 31 日	172.00	-66.00	-38.37%	1、受经济下行影响，办公需求减少，近两年 颐德中心大厦空置率上升，租金持续下跌； 2、原租赁合同价格为短期租赁单价，现租赁 方案租赁期限为 12 年，故低于历史合同单价

十二、特别事项说明

（一）此次评估，评估人员仅对评估基准日待估物业的首年月租金价值发表意见，通常月租金标准会因租赁期长短的不同而发生变化。委托人提供的3宗房地产物业出租方案所载免租期为非确定数值，本次评估对其进行设定，具体设定详见“租赁方案”。若实际免租期变动需相应调整租金价值，详见下表：

序号	调整事项	调整幅度	变动方向
1	免租期	每减少 1 个月	首年月租金单价调减 1%

（二）评估结果成立的前提为交易双方各付各税。评估结果包含了增值税（增值税率为9%），但评估结果不包含物业管理费、水、电等费用。

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

（四）本次评估范围的出租面积、出租用途、出租方式等均根据委托人提供的资产评估申报表确认。敬请报告使用者注意。

（五）本次评估时，评估人员视察了被评建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，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，实地勘察同资产评估申报表上所记载相一致。

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

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力；

（四）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；

（五）本公司不对委托人运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责；

（六）评估报告的使用有效期：

本评估报告依照法律法规的规定发生法律效力，其评估结论有效使用期限自评估基准日起一年，即 2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日内有效。

十四、评估报告日

评估报告日为评估结论形成的日期，为二〇二五年十一月十日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(本页签名页，以下无正文)

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师：廖煜（44080010）



资产评估师：胡玉昀（44190133）



二〇二五年十一月十日

第四部分 评估报告附件

- 1、《资产评估结果明细表》；
- 2、《物业租金评估审批表》（商管租评【2025】13 号）（复印件）；
- 3、《物业租金评估申报明细表》（复印件）；
- 4、委托方营业执照（复印件）；
- 5、《企业产权登记表》（编号：GDZY202011034137）；
- 6、《不动产权证书》（粤（2021）广州市不动产权第 00006145 号）等共 3 份产权证明（复印件）；
- 7、《广州市颐德中心大厦 18-20 楼 3 宗办公物业租赁方案》；
- 8、《广州珠江实业集团有限公司物业租赁协议书》及补充协议、补充协议（二）（复印件）；
- 9、《资产评估委托合同》（复印件）；
- 10、委托人承诺函；
- 11、资产评估师承诺函；
- 12、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）；
- 13、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司备案公告（复印件）；
- 14、中评协信用登记信息（复印件）；
- 15、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 16、资产评估师身份证（复印件）；
- 17、部分现场勘查图片。

资产评估结果明细表

评估基准日：2025年7月1日

委托方：广州珠江实业经营管理有限公司

序号	权证编号	证载权利人/产权持有单位	产权证地址	物业地址	建成年限	结构	所在楼层	总楼层	证载用途	租赁用途	出租方式	证载建筑面积 (m²)	出租面积 (m²)	市场法结果		收益法结果		评估结果		备注	新一轮合同租赁条件 (出租方案)			评估设定租赁条件		
														单价 (元/m²·月)	总价 (元/月)	单价 (元/m²·月)	总价 (元/月)	月租金单价 (元/m²·月)	月租金总价 (元/月)		免租期	租赁期限	租金增长率	免租期	租赁期限	租金增长率
1	粤 (2021) 广州市不动产权第00006145号	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路362号1801房	越秀区东风中路362号1801房	2017年	钢筋混凝土结构	18	32	办公	办公	单项出租	1,439.74	1,439.74	104.00	149,730.00	88.00	126,700.00	104.00	149,730.00		不超过6个月	12年	每三年递增3%	6个月	12年	每三年递增3%
2	粤 (2021) 广州市不动产权第00006148号	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路362号1901房自幢之一	越秀区东风中路362号1901房自幢之一	2017年	钢筋混凝土结构	19	32	办公	办公	整体出租	1,439.74	530.74	105.00	151,170.00	88.00	126,700.00	105.00	151,170.00		不超过6个月	12年	每三年递增3%	6个月	12年	每三年递增3%
3	粤 (2021) 广州市不动产权第00006143号	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路362号2001房	越秀区东风中路362号2001房	2017年	钢筋混凝土结构	20	32	办公	办公	单项出租	1,439.74	909.00	106.00	152,610.00	90.00	129,380.00	106.00	152,610.00		不超过6个月	12年	每三年递增3%	6个月	12年	每三年递增3%
合 计													4,319.22	***	453,510.00	***	362,980.00	453,510.00								

填报人：郑瑞堂

填报日期：2025年6月30日



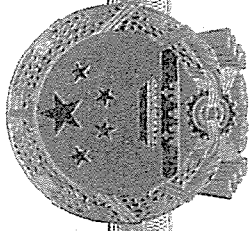
物业租金评估申报明细表

序号	签约单位	权证编号	证载权利人/产权持有单位	产权证地址	物业地址	建成年限	证载建筑面积(㎡)	评估面积(㎡)	面积差异原因	出租方式 (单项出租/整体出租) 如整体出租,请在此合并单元 格,序号相符合并均为一 项)	房屋用途		结构	楼层		是否停电 梯	物业管理 费情况 (元/月/平方米) (最近准备 案补充)	月折旧额 (存贷也按 同口径折旧) (最近准备 案补充)	影响出租使用价值的 情况	是否公 开招租	新一轮合同租赁条件(出租方案)						物业经营情况			备注	项目负责人
											证载用途	评估用途		出租层	总楼层						免租期	租赁期限	租金增长 率	是否允许 分转租	租金系数 费率	水电费、物 业管理费承租 方承担	租赁情况(评估基 准日)	合同期限	最近一期月 租金单价 (元/㎡)		
1	广州珠江商业经营管理有限公司	粤2021广州市不动产权第00006145号	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路362号1801房	越秀区东风中路362号1801房	2017年	1439.74	1439.74	无	单项出租	办公	办公	混合结构	18	32	是	28		无	是	不超过6个月	12年	每三年递增3%	否	9%	承租方	在租/提前退租/存在提前退租风险/空置两年以内/空置两年以上	2024年03月15日-2024年06月30日	150	215961	尹国良
2	广州珠江商业经营管理有限公司	粤2021广州市不动产权第00006148号	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路362号1901房	越秀区东风中路362号1901房 之一 之二	2017年 2017年	1439.74	530.74 909.00	无	整体出租	办公	办公	混合结构	19	32	是	28		无	是	不超过6个月	12年	每三年递增3%	否	9%	承租方	空置两年以内 空置两年以上	2024年03月15日-2024年06月30日	150	81918.4 136350	尹国良
3	广州珠江商业经营管理有限公司	粤2021广州市不动产权第00006149号	广州珠江实业集团有限公司	越秀区东风中路362号2001房	越秀区东风中路362号2001房	2017年	1439.74	1439.74	无	单项出租	办公	办公	混合结构	20	32	是	28		无	是	不超过6个月	12年	每三年递增3%	否	9%	承租方	空置两年以内	2024年10月12日-2024年12月31日	172	247635.28	尹国良

填表人 尹国良

填表日期 2024年11月14日

广州珠江商业经营管理有限公司 公章



编号: S0412020014255G(1-1)

统一社会信用代码

91440101MA9U14Q1XX

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 广州珠江商业经营管理有限公司

类

型 有限责任公司(法人独资)

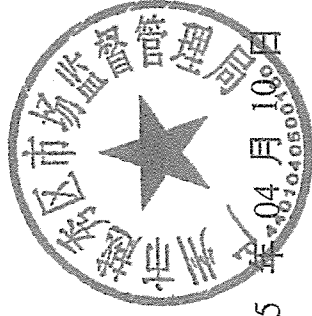
法定代表人 曲非

注册资本 壹仟伍佰万元(人民币)

成立日期 2020年05月21日

住所 广州市越秀区华乐路55、57号三楼301

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

2025 年 04 月 10 日

企业产权登记表

编号: GDZY202011034137

企业名称	广州珠江商业经营管理有限公司	经营规模	中型		
国家出资企业	广州珠江实业集团有限公司	企业级次	三级		
注册地点	广东省(440000)	设立注册日期	2020年05月21日		
组织形式	有限责任公司	注册资本（万元）	1500.0000		
统一信用证代码	91440101MA9UL4Q1XX	组织机构代码			
序号	出资人名称	币种	实缴注册资本(万元)	认缴注册资本(万元)	股权比例(%)
1	广州珠江实业集团有限公司	人民币	1500.0000	1500.0000	100.0000
合计：			1500.0000	1500.0000	100.0000

经办人:林美双



(专用章)

备注:

- 1、本表是出资人在发表时点对所投资企业产权状况信息的记载。
- 2、本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等资料,以上资料所记载的信息的真实性、准确性由相关各方负责,不因出具本表而转移相关各方的责任。

权利人	广州珠江实业集团有限公司(营业执照:91440101190445678B)
共有情况	单独所有
坐 落	越秀区东风中路362号1801房
不动产单元号	440104002003GB00038F00020265
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地: 国有土地/房屋: 市场化商品房
用 途	土地: 商务金融用地/房屋: 办公
面 积	房屋(建筑面积): 1439.7402平方米
使用期限	使用期限60年, 自2009年05月13日起
权利其他状况	☆房屋结构: 砖混结构 ☆专有建筑面积(套内面积): 3106.2413平方米/分摊建筑面积: 344.4989平方米 ☆房屋总层数: 31层/所在层: 18层 ☆房屋所有权取得方式: 购买

☆21登记01012152
 ☆已收取国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2009年5月13日起计。此共用土地面积由权利人共同使用。建筑区划内道路、绿地属全体业主共有。属城镇公共道路、公共绿地或专属于个人所有的除外。其他业主共有信息以登记簿记载为准。根据《广州市人民政府令》(2017)65号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。

不动产附图

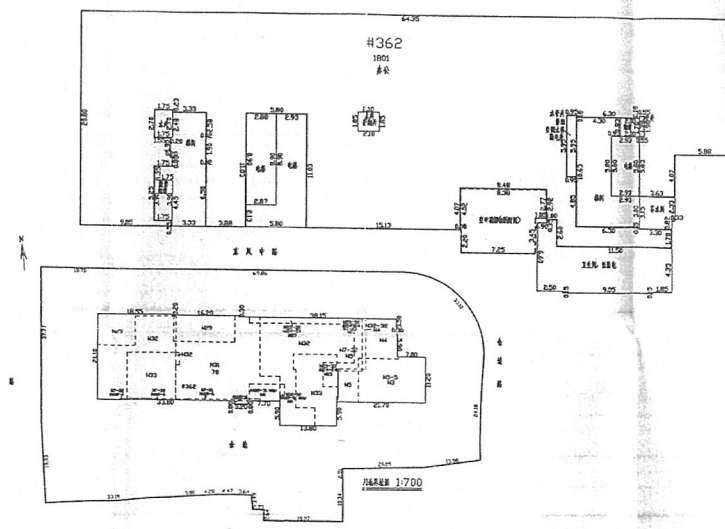


面积单位: m²



07CH88170829000008

坐 落	东风中路(362 1801(办公))			不动产单元号	440104002003GB00038F00020265	
共用面积	5779.1300	建筑主结构	N	专有建筑面积	1095.2413	图 幅 地 号
占地面积	1683.4210	建筑层数	31	分摊建筑面积	344.4989	D2214-1-78
栋总建筑面积	58428.4187	所在层次	18层	建筑面积	1439.7402	其 中
						封闭阳台
						0.0000
						其中
						不封闭阳台
						48.3045



权利人	广州珠江实业集团有限公司(营业执照:914401011904488798)
共有情况	单独所有
坐落	越秀区东风中路362号1901房
不动产单元号	440104002003GB00038F00020266
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地: 国有土地/房屋: 市场化商品房
用途	土地: 商务金融用地/房屋: 办公
面积	房屋(建筑面积): 1439.7402平方米
使用期限	使用期限50年, 自2009年05月13日起
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋建筑层数(最高层数): 19层, 241.2平方米/分摊建筑面积, 241.056平方米 房屋用途: 办公/商业 房屋所有权取得方式: 购买

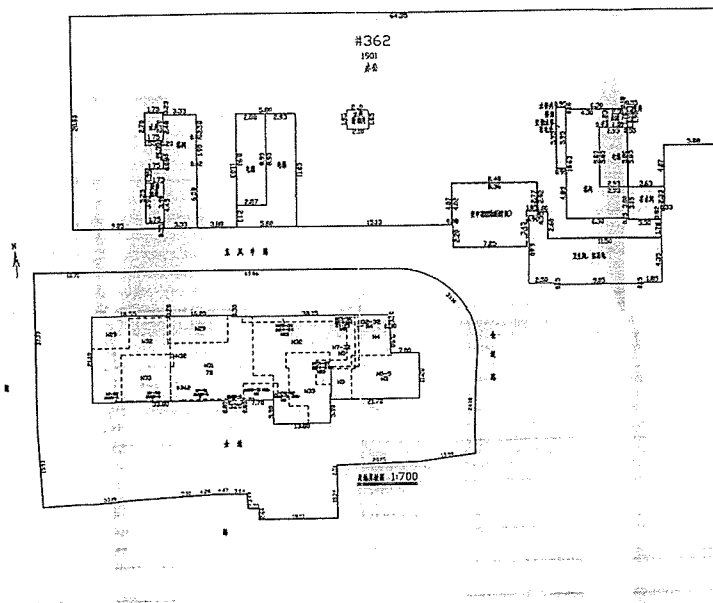
☆21世纪不动产
 ☆已收取国家土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2009年05月13日起计算。此土地使用权由权利人共同使用, 建筑区划内道路、绿地属全体业主共有, 属城镇公共道路、公共绿地或属于属于个人所有的除外, 其他业主共有信息以登记簿记载为准。房屋转移时, 应一并转移给受让人。

不动产附图

07CH88170829000008

面积单位: m²

坐落	东风中路(362 1901(办公))			不动产单元号	440104002003GB00038F00020266		
共用面积	5779.1300	建筑主结构	N	专有建筑面积	1095.2413	图幅地号	D2214-1-78
占地面积	1683.4210	建筑层数	31	分摊建筑面积	344.4989	其中	封闭阳台 0.0000
栋总建筑面积	58428.4187	所在层次	19层	建筑面积	1439.7402	其中	不封闭阳台 48.3045



权利人	广州珠江实业集团有限公司(营业执照:914401011904468788)
共有情况	单独所有
坐落	越秀区东风中路362号2001房
不动产单元号	440104002003GB00038F00020267
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地: 国有土地/房屋: 市场化商品房
用途	土地: 商务金融用地/房屋: 办公
面积	房屋《建筑面积》: 1439.7402平方米
使用期限	使用期限50年, 自2009年05月13日起
权利其他状况	☆房屋结构: 钢筋混凝土结构 ☆专有建筑面积(含分摊): 1095.2413平方米/分摊建筑面积: 344.4989平方米 ☆房屋层数: 31层/所在层: 20层 ☆房屋所有权取得方式: 购买

☆21登记01612184
☆已收取国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2009年5月13日起计。此共用土地面积由权属人共同享用。建筑区划内道路、绿地属全体业主共有, 属城镇公共道路、公共绿地或者明示属于个人的除外, 其他业主共有信息以登记簿记载为准。根据穗府办函[2017]65号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。

不动产附图

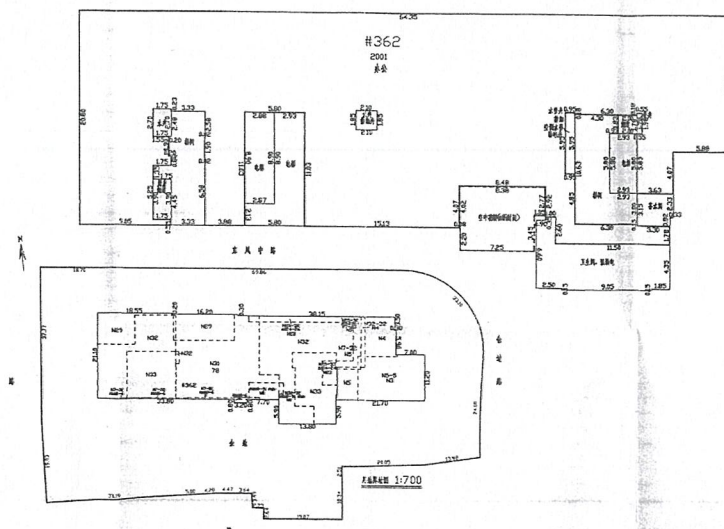


面积单位: m²



07CH88170829000008

坐落	东风中路(362 2001(办公))			不动产单元号	440104002003GB00038F00020267		
共用地面积	5779.1300	建筑主结构	N	专有建筑面积	1095.2413	图幅地号	D2214-1-78
占地面积	1683.4210	建筑层数	31	分摊建筑面积	344.4989	其中	封闭阳台 0.0000
栋总建筑面积	58428.4187	所在层次	20层	建筑面积	1439.7402	其中	不封闭阳台 48.3045



广州市颐德中心大厦 18-20 楼 3 宗办公物业 租赁方案

该物业位于广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心写字楼 1801 房、1901 房、2001 房共 3 层，现根据市场情况，制订物业租赁方案，具体如下：

一、物业基本情况

本次拟公开招租物业为广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心写字楼 1801 房、1901 房、2001 房共 3 层，建筑面积合计 4319.2206 m²，大厦总建筑面积约 58000 m²（物业外观见附件 1）。

附件 1：颐德中心大厦外立面



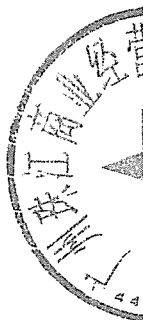
颐德中心大厦照片

（一）物业权属

广州珠江实业集团有限公司（以下简称珠江实业集团）。

（二）物业地址

广州市越秀区东风中心 362 号。



（三）物业面积

颐德中心大厦拟出租 3 层，合计建筑面积 4319.2206 m²（物业明细详见附见 2）。

附件 2：物业明细

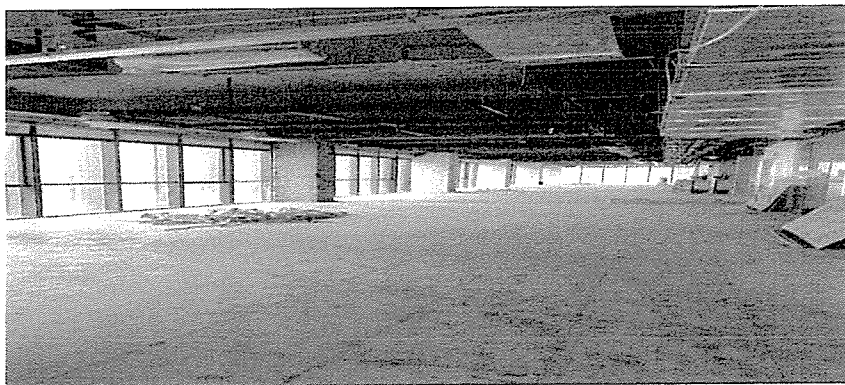
序号	地址及位置	建筑面积（m ² ）	证载用途	物业用途	备注
1	广州市越秀区东风中路 362 号 1801 房	1439.7402	办公	办公	单个出租
2	广州市越秀区东风中路 362 号 1901 房	1439.7402	办公	办公	单个出租
3	广州市越秀区东风中路 362 号 2001 房	1439.7402	办公	办公	单个出租
合计		4319.2206			

（四）目前物业租赁情况

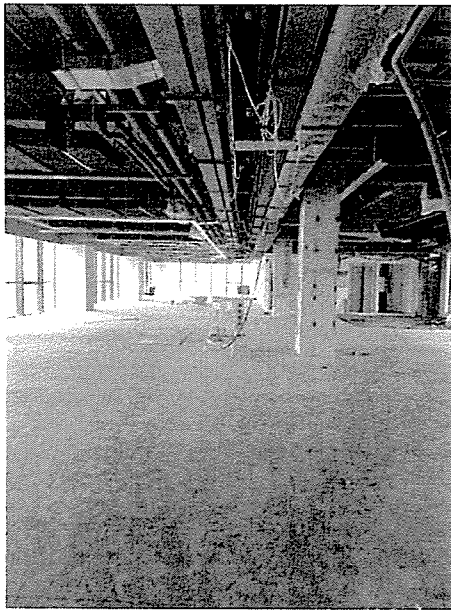
该物业 3 层目前为空置状态，建筑面积共计 4319.2206 m²。
租赁用途：办公。

（五）物业现状

物业场地现状：1801 房为全毛坯；1901 房其中 909 m²面积为毛坯；剩余 530.7402 m²为普通装修；2001 房为普通装修（现状详见附见 3）。



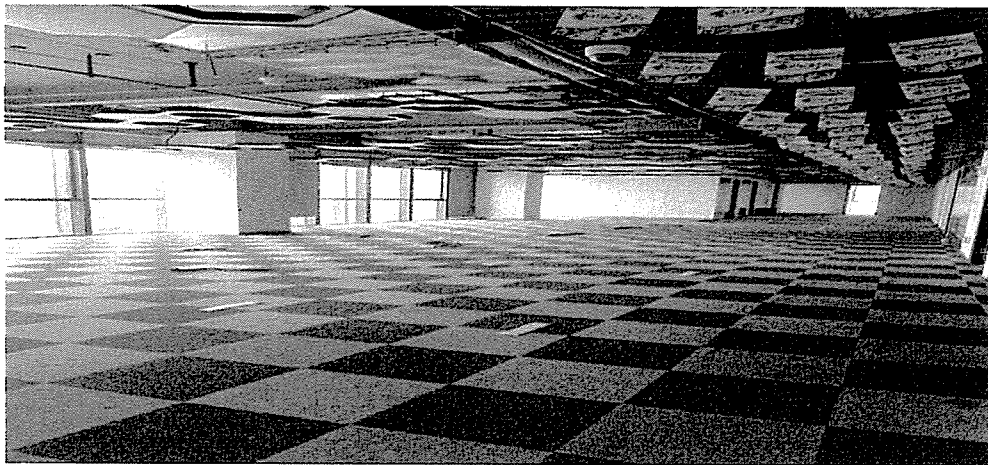
颐德中心 1801 房



颐德中心 1901 房 909 m²



颐德中心 1901 房 530.7402 m²



颐德中心 2001 房

二、出租目的、可行性

（一）出租目的

根据市场情况制定适配性出租方案，促进物业租金收益，实现国有资产保值增值。

（二）出租可行性

广州珠江实业集团有限公司拥有该出租项目的完整产权，且

租赁业务在广州市国资委关于印发《关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见》的通知（穗国资[2023]27号）、《广州珠江实业集团有限公司物业租赁管理制度》（珠实集〔2024〕284号）以及等规定范围内开展，具备出租可行性。

三、租赁方案

（一）出租方式

序号	地址及位置	建筑面积（m²）	租赁方式
1	广州市越秀区东风中路 362 号 1801 房	1439.7402	单个出租
2	广州市越秀区东风中路 362 号 1901 房	1439.7402	单个出租
3	广州市越秀区东风中路 362 号 2001 房	1439.7402	单个出租
合计		4319.2206	

（二）租赁期限

颐德中心 18 楼、19 楼、20 楼租期均为 12 年。

（三）租赁方式及用途

1801 房、1901 房、2001 房出租为办公用途，按单个楼层出租。

（四）承租条件

1. 物业按现状交付。

2. 目前本宗物业由集团下属单位广州珠江城市管理服务集团股份有限公司负责物业服务管理工作。出租后，物业管理费、水电费由租户承担。

3. 履约保证金按租赁合同期末期月租金标准及月度物业管理费的两倍金额作为履约保证金。

4. 未经出租方书面同意，承租人不得将所承租物业进行转租。

（五）租金递增率

鉴于当前市场经济下行，写字楼空置率高，且近年来写字楼项目新增较多，为租户建立长期稳定的租赁关系，稳定长期的收益，1801 房、1901 房、2001 房租期内租金每三年递增率为 3%。

（六）装修免租期

该物业现状交付，拟设免租期为不超过 6 个月。

（七）招租方式

根据广州国资委《关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见》的通知（穗国资[2023]27 号）文件要求，采取公开招租形式进行招租，主要如下：

1. 采取现场招租、委托中介公司招租、招投标、网络竞价等方式进行招租；

2. 在广州产权交易所挂牌交易。

（八）2024 年广州市房屋租金参考价

洪桥街			
楼盘、路段、区域	租金	楼盘、路段、区域	租金
中恒源	42	鹏源发展大厦	52
国信大厦	53	壬丰商务大厦	110
华宇大厦	46	颐德大厦（东风中路362号）	122
嘉业大厦	72	法政路	48
金安大厦	66	小北路	51
台山大厦	76	小石新街	28
陶瓷大厦	50	越秀北路1（南至：法政路，北至：小北路）	58
天秀大厦	39	东风中路2（东至：德政北路，西至：吉祥路）	58
小北御景	69	应元路2（东至：小北路，西至：越秀公园南门）	43
怡东大厦	46	环市中路2（东至：麓景路，西至：广州市广播电视台）	40
越良大厦	58	其它区域	28
新城市玥秀	40		

根据《2024 年广州市房屋租金参考价》颐德中心平均租金为

122 元/m²，最终以评估公司核定取值为准。

四、意向承租方、承租主体及租赁面积

(一)广州珠江发展集团股份有限公司，承租 20 楼，租赁面积 1439.7402 m²；

(二)广州珠江城市管理服务集团股份有限公司，承租 19 楼，租赁面积 1439.7402 m²；

(三)珠江体育文化发展股份有限公司，承租 18 楼，租赁面积 1439.7402 m²。

广州珠江商业经营管理有限公司



2025年8月13日

广州珠江实业集团有限公司物业租赁协议书

合同编号: 珠江商管合[2024]75号

打印件与
审核人: 0
2024年

甲方: 广州珠江实业集团有限公司

乙方: 广州珠江商业经营管理有限公司

甲、乙双方经过友好协商, 就乙方整体承租经营甲方所属物业事宜达成一致, 特订立本协议, 以便共同遵守。

第一条 物业范围

甲方按本协议的约定, 将位于 广州市环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦等 263 处 物业 (物业明细详见附件), 建筑面积共 84,246.39 平方米 (以下简称: 该物业), 整体出租予乙方经营管理。

第二条 租赁期限

甲方物业中, 颐德中心大厦 (25-28 层物业除外) 的物业租期为 6 年, 即 2024 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日止, 物业面积为 28,017.49 平方米; 颐德中心 25-28 层物业及其余物业租期为 5 年 6 个月, 物业面积 56,050.21 平方米, 租期自 2024 年 7 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日, 具体物业租赁期限见附件明细清单。

第三条 租金及租赁押金

(一) 租金 (具体物业租金见附件明细表)

1. 2024 年 1 月 1 日-6 月 30 日, 每月不含增值税租金暂定为 2,540,065.17 元, 增值税税额为 228,605.87 元; 2024 年 7 月 1 日-12 月 31 日, 每月不含增值税租金暂定为 4,605,200.95 元, 增值税税额为 355,633.15 元。

乙方应在本合同签订后 15 个工作日内一次性支付上半年 1-6 月的含税租金总额共计 16,612,026.24 元。

2. 租赁期第 2 年内（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日），每月不含增值税租金暂定为 6,040,151.79 元，增值税税额为 452,660.53 元。

3. 租赁期第 3 年内（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日），每月不含增值税租金暂定为 6,354,816.12 元，增值税税额为 480,888.91 元。

4. 租赁期第 4-6 年（2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日）的租金标准双方另行商议。

5. 甲乙双方确认，租赁期内如遇增值税税率调整，不含增值税租金不变，增值税发票的“项目名称”为：*经营租赁*租金。

6. 如因该物业终端租户拒绝变更租赁合同、或终端租户合同尚未正式完成变更等非乙方原因，导致在 2024 年 7 月 1 日之后终端租户仍向甲方缴纳租金的；或终端租户直接向乙方支付归属于 2024 年 6 月 30 日之前租金的，甲乙双方在 2024 年底对租金进行清算，甲、乙双方多收的终端租户租金差额在乙方应付的 12 月份租金中扣除、补足或由甲方补回差额。

（二）租赁押金

乙方执行本合同之租赁押金为 0 元。

（三）收款信息

1. 甲方

开户名称：广州珠江实业集团有限公司

开户银行：中国建设银行广州市东环支行

收款账号：44001491201050476238

（四）开票信息

2. 乙方

名称：广州珠江商业经营管理有限公司

纳税人识别号：91440101MA9UL4Q1XX

地址、电话：广州市环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 701 室

020-37653273

开户银行：中国建设银行股份有限公司广州帝景大厦支行

银行账号：4405 0149 1204 0000 1657

第四条 租金交纳期限

（一）乙方须于每月 15 日前按银行转账的付款方式向甲方交纳当月租金（以款项到账之日为准）。

（二）在乙方向甲方支付合同价款前，甲方必须向乙方提供由甲方按核定付款金额开具的、与合同内容一致并符合税务机关规定的合法、有效增值税专用发票，甲方所提供发票的内容必须真实、准确、完整，由于甲方提供的发票不规范、不合法引起税务问题的，甲方应承担赔偿责任，包括但不限于税款、附加费、滞纳金、罚款及相关损失。甲方不能及时提供符合乙方要求的合法发票，乙方有权顺延直至甲方提供后付款且无需承担任何责任。如给乙方造成严重损失的，致使合同无法继续履行等情况，乙方有权终止合同。

第五条 甲方权责

（一）甲方应配合乙方的经营管理工作，协助原物业终端租赁合同因物业出租人变更产生的合同变更、变更过渡期发票开具事宜，协助乙方向有关部门报建、办理营业执照、税务登记证以及其他必须以甲方名义协助办理的事项，所发生费用由乙方负责；同时必须提供办理上述事项的必备文件及手续。

（二）甲方不承担任何由于乙方不履行或不遵守本合同或乙方在经营方面的原因而使第三方遭受损失之责任。

（三）甲方承担物业维修项目包括：

1. 依法应由甲方承担的物业主体结构的维修费用，如承重墙、梁、柱、幕墙、防水等结构。

2. 物业共用部位、共用设施设备在保修期以外的大修、中修、更新改造费用。其中大修工程是指需牵动或拆除部分主体结构和房屋设备，但不需要全部拆除，一次费用在该建筑同类结构新建造价的25%以上的维修工程；中修工程是指凡需牵动或拆换少量主体构件，但保持原房的规模和结构，一次费用在该建筑物同类结构新建造价的20%以下的维修工程。

3. 政府指令、自然灾害等不可抗力原因产生的维修改造费用。

（四）2024年7月1日起租的物业，乙方享有2024年7月1日起的经营收益权，如甲方收到归属于2024年7月1日以后的租金，在2024年12月与乙方进行统一核对，并在乙方应付甲方的12月份租金中进行扣减。

（五）若甲方经营战略需要，甲方有权收回或处置部分物业，乙

方应予以配合。

第六条 乙方权责

(一) 负责该物业的所有经营管理工作，享有合同租期内物业的所有租金收入，享有该物业的转/分租权利，并确保各项经营管理工作符合各级政策法规及甲方物业租赁管理制度要求。

(二) 乙方承担该物业经营过程的产生的成本费用，包括但不限于物业招商费用、物业空置管理费、评估费等。

(三) 除甲方承担的维修项目以外，其余维修项目均由乙方承担。

(四) 乙方的法定代表人（或其委托的合法承办人）为该物业的安全责任人，要认真做好各项安全管理工作。如因乙方及其工作人员失职、疏忽，或违反国家安全法律法规、政府有关安全管理文件规定、甲方有关安全管理规定等而造成的安全事故或给甲方带来不良影响的安全事件，乙方应承担相应的经济及法律责任。

(五) 乙方对该物业的招租、定价、决策及租赁合同的执行等必须符合甲方物业出租管理规定的要求，遵循公开、公平、公正的原则，以提高该物业经营效益，实现资产价值最大化。

(六) 乙方对该物业进行转/分租行为时，必须和转租、分租户签订安全经营管理协议，并监督客户落实各项安全管理规定。

(七) 乙方对该物业无权行使任何形式的处置权，如转让、变卖、转移、抵押、赠送等，如因乙方擅自处分行为给甲方造成损失，甲方有权追究乙方赔偿责任，并终止本协议。

(八) 按本合同规定，由甲方承担的物业维修费用，乙方将物业

维修事项提交甲方审批同意后，由乙方实施招采工作并确定供应商。甲方与供应商签订维修合同后，由乙方负责对接供应商组织实施维修工作。维修完成后，乙方应向甲方提供维修工程验收报告，甲方按照乙方的验收结果向供应商支付维修款项。乙方应合理制定维修计划，若该类维修导致物业租户短暂搬离损失租金的，甲方对乙方的租金损失给予相应的调减，其他经济损失均由乙方自行承担。维修产生发生的投诉、纠纷的处置安抚工作均由乙方负责。

第七条 安全生产

（一）租赁期间，乙方不得擅自变动该物业建筑外墙、承重结构、大型设备等，不得非法改建加建房屋，不得存放易燃易爆及腐蚀性危险物品（生产经营必需的且配置了满足要求的安全设施的除外），并负责监督承租方或物业管理方履行安全责任。

（二）乙方租赁期间，乙方负责物业现场安全管理工作，甲方有权督促并监管；甲方应配合乙方正常开展安全生产工作，如需要调阅相关资料，乙方申请后，甲方应及时审核并提供。具体安全生产工作要求如下：

1. 乙方应以安全生产经营为第一要务，保障物业安全，严格按本协议及乙方有关安全管理制度之约定履行并及时整改。

2. 甲方宣贯上级主管部门的安全工作指示精神、安全知识，乙方应积极配合。

3. 甲方对乙方的安全管理工作及质量进行监督，若发现问题及时告知乙方，并有权要求乙方整改。

4. 甲方不定期对移交物业进行安全检查,乙方应配合甲方开展安全风险排查工作、定期组织安全风险宣传培训工作和各类安全生产演练工作。

5. 乙方对物业安全设施、转租租户的安全经营行为等进行定期检查,确保物业符合经营安要求。

6. 乙方应建立健全物业安全管理责任体系,建立有效的安全隐患排查治理机制,每日安排人员对物业进行安全巡查,并将巡查情况报告甲方,对发现的各类安全隐患,乙方应立即采取措施进行隐患整改、风险排除等工作,较大或重大安全隐患应立即并向甲方报告。

7. 乙方负责监督转租租户生产经营及二次装修,如因二次装修、生产经营引发安全隐患的,由乙方负责督促租户或责任方整改。

第八条 违约责任

乙方逾期支付租金的,如为甲方原因,则乙方无需承担任何责任;如因乙方原因,则甲方有权要求乙方每日按照应付未付合同款项金额的万分之五支付违约金。本合同的违约金、赔偿均已包含增值税费及其附加。

第九条 合同变更

若甲方因经营战略、业务需要,需收回部分或全部物业,甲乙双方另行签订补充协议,乙方应配合物业移交相关工作。

第十条 附则

(一) 在租赁期内,如遇不可抗力,导致本协议无法履行时,甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

(二)本协议自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章后生效。本协议一式肆份，甲方持两份，乙方持两份，均具同等法律效力。

(三)本协议在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可向广州市越秀区人民法院起诉。

(四)本协议如有未尽事宜，双方另行协商解决。

附件：整租物业明细表

甲方（签章）：广州珠江实业集团有限公司

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

日期：2020年8月13日

乙方（签章）：广州珠江商业经营管理有限公司

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：



Handwritten signature of the legal representative of Guangzhou Zhujiang Commercial Management Co., Ltd.

地址:

日期: 年 月 日

2025年经营性物业明细表

序号	项目	委管物业地址	委管面积 (㎡)	产权证号	产权用途	备注
1	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1201-02、18-23	725.34	粤2017广州市不动产权第00258204号	办公	
2	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1203	64.08			
3	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1204-05	124.56			
4	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1206-07	124.56			
5	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1208	95.94			
6	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1209A	24.42			
7	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1209B	31.48			
8	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1210A	60.00			
9	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1210C	30.84			
10	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1211	73.94			
11	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1212-16	346.96			
12	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔12楼S1217	91.13			
13	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔11楼S1101-05、1118-24	911.51	粤(2016)广州市不动产权第00248944号	办公	
14	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔11楼S1106-07	124.56			
15	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔11楼S1108-09	151.84			
16	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔11楼S1110-12	238.89			
17	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔11楼S1113-17	363.45			
18	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔9楼S901-05、23-24	548.56	粤(2016)广州市不动产权第00248945号	办公	
19	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔9楼S906-08	185.57			
20	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔9楼S909	90.84			
21	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔9楼S910	90.97			
22	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔9楼S911	73.96			
23	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔9楼S912-15	272.70			
24	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔9楼S916-17	164.93			
25	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔9楼S918-20	214.13			
26	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔9楼S921-22	148.58			
27	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1001-02	263.83	粤2017广州市不动产权第00258189号	办公	
28	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1003-1004	100.00			
29	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1005-09A	334.60			
30	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1010-15	460.77			
31	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1009B	27.46			
32	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1016	73.96			
33	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1017	90.97			
34	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1018	90.84			

2025年经营性物业明细表

序号	项目	委管物业地址	委管面积（㎡）	产权证号	产权用途	备注
35	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1019	61.00			
36	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1020	62.28			
37	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1021	62.28			
38	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1022	62.28			
39	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1023	62.28			
40	世贸大厦写字楼南塔(9-12楼)	广州市环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔10楼S1024	37.70			
41	世贸大厦28-29楼	广州市环市东路371-375号南塔28层	1,790.29	穗房地证字第0407731号	办公	
42	世贸大厦28-29楼	广州市环市东路371-375号南塔29层	1,790.29	广州市不动产权第00258190号	办公	
43	颐德中心大厦	广州市越秀区东风中路362号25-28层（颐德中心）	6,008.74		办公	不含24层集团收回自用
44	淘金商铺	淘金南112号102房南侧A房	10.62	穗房证字第0103097号、穗地字第102847号	住宅	
45	淘金商铺	淘金南112号102房南侧B/C房	14.21			
46	淘金商铺	淘金南路112号102室北侧D房	11.43			
47	淘金商铺	淘金南路112号102室E铺	14.65			
48	淘金商铺	淘金南路112号102室F铺	16.56			
49	淘金商铺	淘金路129号1-3层	1,096.50	广州市不动产权第00248941、00248942、00248943号	商业	
50	淘金商铺					
51	淘金商铺					
52	好世界仓库	环市东路362-366号好世界广场6-A	23.10	粤房地权证穗字第0140027366号	停车场（实际出租用途为仓库）	
53	好世界仓库	环市东路362-366号好世界广场6-B	9.30			
54	好世界仓库	环市东路362-366号好世界广场7-A	23.10	粤房地权证穗字第0140027363号		
55	好世界仓库	环市东路362-366号好世界广场7-B	9.30			
56	好世界仓库	环市东路362-366号好世界广场8-A	23.10	粤房地权证穗字第0140125323号		
57	好世界仓库	环市东路362-366号好世界广场8-B	9.30	粤房地权证穗字第0140125323号		
58	好世界仓库	环市东路362-366号好世界广场8-C	24.59	粤房地权证穗字第0140125323号		
59	好世界商铺	环市东路362-366号好世界二层201、203铺	1,084.34	粤房地权证穗字第0150068208号、	商业	
60	好世界商铺			广州市不动产权第00230249号		
61	华乐写字楼	华乐路33号305、308、309	180.39	粤房地证字第2532717号	住宅	
62	华乐写字楼	华乐路35号303房	77.45	粤房地证字第C1979363号	办公	
63	华乐写字楼	越秀区华乐路31号3楼	277.49	粤房地权证穗字第0150185208号	住宅	
64	华乐写字楼	华乐路41、43号首层部位	129.00	（首层）粤房地权证穗字第0150186978号	办公	
65	华乐写字楼	华乐41、43号之一	92.00	（首层）粤房地权证穗字第0150186978号	办公	
66	华乐写字楼	华乐路41、43号首、二层部位	842.00	（首层）粤房地权证穗字第0150186978号	办公	
67	华乐写字楼	华乐路41、43号首层部位2（珠江幼儿园）	1,070.84			
68	华乐写字楼	华乐大厦南塔3楼301	1,343.73	粤房地权证穗字第0150186985号	办公	
69	华乐写字楼	华乐大厦南塔3楼302	80.00			
70	华乐写字楼	华乐大厦南塔3楼303	20.00			
71	华乐写字楼	华乐大厦南塔3楼304	286.58			
72	华乐写字楼	华乐大厦南塔3楼305	312.51			
73	华乐写字楼	华乐大厦北塔301A	60.00			
74	华乐写字楼	华乐大厦北塔301B	60.00			
75	华乐写字楼	华乐大厦北塔301C	65.28			
76	华乐写字楼	华乐大厦北塔302	250.00			
77	华乐写字楼	华乐大厦北塔303	200.00			
78	华乐写字楼	华乐大厦北塔304	10.00			
79	华乐写字楼	华乐大厦北塔305	187.78			
80	华乐商铺	华乐路33号首层F铺	14.50			

2025年经营性物业明细表

序号	项目	委管物业地址	委管面积 (㎡)	产权证号	产权用途	备注
81	华乐商铺	华乐路33号首层G铺	14.50	粤房地权证穗字第0150185214号	住宅	
82	华乐商铺	华乐路33号首层A1铺	37.00			
83	华乐商铺	华乐路33号首层A2铺	81.00			
84	华乐商铺	华乐路33号首层B1铺	28.60			
85	华乐商铺	华乐路33号首层B2铺	36.40			
86	华乐商铺	华乐路33号首层C铺	38.00			
87	华乐商铺	华乐路33号首层D铺	110.88			
88	华乐商铺	华乐路33号首层E铺	13.00			
89	华乐商铺	华乐路33.35号二层A铺	438.00	粤房地权证穗字第0150185214号、粤房地权证穗字第0150186979号	住宅、办公	
90	华乐商铺	华乐路35号二层B铺	123.44	粤房地权证穗字第0150186979号	办公	
91	华乐商铺	华乐路35号首层A1铺	28.49	粤房地权证穗字第0150186979号	办公	
92	华乐商铺	华乐路35号首层A2铺	85.28			
93	华乐商铺	华乐路35号首层B铺	36.48			
94	华乐商铺	华乐路35号首层D铺	111.82			
95	华乐商铺	华乐路37号202房	158.11	粤房地权证穗字第0150185216号	办公	
96	华乐商铺	华乐路37号首层A铺	122.00	粤房地权证穗字第0150185215号	办公	
97	华乐商铺	华乐路37号首层B1铺	34.00			
98	华乐商铺	华乐路37号首层B2铺	40.00			
99	华乐商铺	华乐路37号首层C铺	121.00			
100	珠江大厦写字楼	环市东路360号901房	131.50	粤房地权证穗字第0140130804号	办公	
101	珠江大厦写字楼	环市东路360号902房	130.75			
102	珠江大厦写字楼	环市东路360号903房	118.47			
103	珠江大厦写字楼	环市东路360号904房	149.00			
104	珠江大厦写字楼	环市东路360号905房	18.06			
105	珠江大厦写字楼	环市东路360号1101A房	60.00	粤房地权证穗字第0150186982号	办公	
106	珠江大厦写字楼	环市东路360号1101B房	54.72			
107	珠江大厦写字楼	环市东路360号1102房	140.08			
108	珠江大厦写字楼	环市东路360号1103A房	52.91			
109	珠江大厦写字楼	环市东路360号1103B房	94.20			
110	珠江大厦写字楼	环市东路360号1104-05房	152.12			
111	珠江大厦写字楼	环市东路360号1201房、1202-03室	299.04			
112	珠江大厦写字楼	环市东路360号1205房	58.00			
113	珠江大厦写字楼	环市东路360号1206房	101.82			
114	珠江大厦写字楼	环市东路360号1208房	88.92			
115	珠江大厦写字楼	环市东路360号1301房	31.58			
116	珠江大厦写字楼	环市东路360号1302-03房	142.00			
117	珠江大厦写字楼	环市东路360号1304-05房	170.10			
118	珠江大厦写字楼	环市东路360号1306房	29.67			
119	珠江大厦写字楼	环市东路360号1307-08房	114.15			
120	珠江大厦写字楼	环市东路360号1309房	59.52			
121	珠江大厦写字楼	环市东路360号1401房	171.00			
122	珠江大厦写字楼	环市东路360号1402-06、1504-06、1603-04房	764.34	广州市不动产权第00258222号	办公	
123	珠江大厦写字楼	环市东路360号1501-03、1601-02房	405.00			
124	珠江大厦写字楼	环市东路360号1605-06房	303.00			
125	珠江大厦商铺	环市东360号101	216.00			
126	珠江大厦写字楼	环市东路360号101、103、104房A	24.00			
127	珠江大厦写字楼	环市东路360号101、103、104房B	15.08	粤房地权证穗字第0150185219号	办公	
128	珠江大厦商铺	环市东360号地下室	425.00	粤房地权证穗字第0150185213号	商业	
129	淘金商铺	淘金北路19号左之二	196.32	粤房地权证穗字第0140130800号	办公	
130	淘金商铺	淘金北路19号左之一	20.00			
131	江湾写字楼	沿江中路298号中区2102房	98.29	粤房地证字第C1973003号	非居住用房	
132	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层A01/A02	104.09			
133	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层A03	17.99			
134	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层A03A	43.80			
135	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层A05	35.16			
136	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层A05A	16.00			
137	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层A06B	50.00			
138	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层A07	46.94			
139	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层A08	53.22			
140	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层A09	29.48			
141	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层A10	29.55			
142	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层E铺	99.82			
143	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层JC/1D	466.00			
144	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层B01	38.00			
145	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层B02A	73.00			
146	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层B02B	73.00			
147	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层B03	49.00			
148	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层B04、B05	33.00			
149	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层B06	26.00			
150	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层B07/B08/B09	259.00			
151	广怡大厦商铺	华乐路38号半地下层B10	12.00			
152	信义路6号1层31号楼仓库	信义路6号31号楼	953.34	穗房地证字第0650135855号	仓库	

2025年经营性物业明细表

序号	项目	委管物业地址	委管面积（㎡）	产权证号	产权用途	备注
153	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号201	123.52	粤房地权证第0120375363号	办公	
154	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号202	92.91	粤房地权证第0120375363号		
155	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号203	37.52	粤房地权证第0120375363号		
156	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号204	100.81	粤房地权证第0120375363号		
157	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号205	100.81	粤房地权证第0120375363号		
158	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号206	75.03	粤房地权证第0120375363号		
159	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号207	75.03	粤房地权证第0120375363号		
160	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号208	100.81	粤房地权证第0120375363号		
161	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号209	34.63	粤房地权证第0120375363号		
162	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号301	75.97	粤房地权证第0120375363号		
163	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号302	118.51	粤房地权证第0120375363号		
164	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号303	37.90	粤房地权证第0120375363号		
165	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号304	101.83	粤房地权证第0120375363号		
166	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号305	101.83	粤房地权证第0120375363号		
167	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号306	75.79	粤房地权证第0120375363号		
168	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号307	75.79	粤房地权证第0120375363号		
169	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号308	101.83	粤房地权证第0120375363号		
170	好世界公寓(2-3楼)	建设五马路29号309	34.98	粤房地权证第0120375363号		
171	好世界公寓地下停车场	广州市越秀区建设五马路29号B101、B201	1,651.46	粤房地权证第0120375363号、粤房地权证第0120375363号	机械车库	
172	广怡大厦地下停车场	华乐路38号地下室一层至三层（商住停车场，共44个车位（占车场40%））	511.00		停车场	
173	珠江都荟	华利路25号之一101房	308.59	粤房地权证穗字第0120267063号	商业	
174	珠江都荟	华利路25号之一102房	33.49	粤房地权证穗字第0120267064号		
175	珠江都荟	华利路25号之一103房	19.04	粤房地权证穗字第0120267065号		
176	珠江都荟	华利路25号之二101房	16.69	粤房地权证穗字第0120266797号		
177	珠江都荟	华利路25号之二102、103A	111.48	粤房地权证穗字第0120266816、0120266817号		
178	珠江都荟	华利路25号之二103B、104	82.26	粤房地权证穗字第0120266817、0120266818号		
179	珠江都荟	华利路25号之三102A	31.92	粤房地权证穗字第0120266970号		
180	珠江都荟	华利路25号之三102B	31.92	粤房地权证穗字第0120266970号		
181	珠江都荟	华利路25号之三103A	31.03	粤房地权证穗字第0120266971号		
182	珠江都荟	华利路25号之三103B	39.06	粤房地权证穗字第0120266971号		
183	珠江都荟	华利路25号之三104、105	88.07	粤房地权证穗字第0120266972、0120266973号		
184	珠江都荟	华利路25号之三101	41.59	粤房地权证穗字第0120266969号		
185	珠江都荟	华利路25号之三106	51.70	粤房地权证穗字第0120266974号		
186	珠江都荟	华利路25号之二201	41.29	粤房地权证穗字第0120266790号		
187	珠江都荟	华利路25号之二202	61.32	粤房地权证穗字第0120266794号		
188	珠江都荟	华利路25号之二203	107.51	粤房地权证穗字第0120266791号		
189	鹅潭湾商铺	濠口大街6号101-1铺	38.00	广州市不动产权第00014501号	商业	
190	鹅潭湾商铺	濠口大街6号101-2铺	43.00			
191	鹅潭湾商铺	濠口大街6号101-3铺	51.75			
192	鹅潭湾商铺	濠口大街6号101-4铺	50.00			
193	鹅潭湾商铺	濠口大街6号102铺	21.72	广州市不动产权第00014502号		
194	鹅潭湾商铺	濠口大街6号103铺	1,121.40	广州市不动产权第00014503号		
195	鹅潭湾商铺	濠口大街6号105铺	35.45	广州市不动产权第00014504号		
196	鹅潭湾商铺	濠口大街6号106-1铺	45.36	广州市不动产权第00014508号		
197	鹅潭湾商铺	濠口大街6号106-2铺	119.87	广州市不动产权第00014508号		
198	鹅潭湾商铺	濠口大街6号107铺	71.25	广州市不动产权第00014507号		
199	鹅潭湾商铺	濠口大街6号108铺	84.42	广州市不动产权第00014505号		
200	鹅潭湾商铺	濠口大街6号111铺	154.92	广州市不动产权第00014505号		
201	鹅潭湾商铺	濠口大街6号201铺	334.94	广州市不动产权第00014500号		

2025年经营性物业明细表

序号	项目	委管物业地址	委管面积 (m²)	产权证号	产权用途	备注
202	招商街商铺	港口大道8号之三、之四101铺	212.44	广州市不动产权第00159204号		
203	企业家大厦	广州开发区开创大道6号101房	391.47		市场化商品房(其它)	
204	企业家大厦	广州开发区开创大道6号102房	438.50		市场化商品房(其它)	
205	企业家大厦	广州开发区开创大道6号103房	458.52		市场化商品房(其它)	
206	企业家大厦	广州开发区开创大道6号二层	2,258.94		市场化商品房(其它)	
207	企业家大厦	广州开发区开创大道6号三层	2,636.30		市场化商品房(其它)	
208	企业家大厦	广州开发区开创大道6号四层	2,636.30		市场化商品房(其它)	
209	企业家大厦	广州开发区开创大道6号四层夹层	243.22		市场化商品房(其它)	
210	企业家大厦	广州开发区开创大道6号五层	1,387.53		市场化商品房(其它)	
211	企业家大厦	广州开发区开创大道6号六层	1,246.33		市场化商品房(其它)	
212	企业家大厦	广州开发区开创大道6号七层	1,244.19		市场化商品房(其它)	
213	企业家大厦	广州开发区开创大道6号八层	1,244.19		市场化商品房(其它)	
214	企业家大厦	广州开发区开创大道6号九层	1,244.19		市场化商品房(其它)	
215	企业家大厦	广州开发区开创大道6号十层	1,244.19		市场化商品房(其它)	
216	企业家大厦	广州开发区开创大道6号十一层	1,244.19		市场化商品房(其它)	
217	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层14车位	13.51		车位	
218	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层15车位	13.51		车位	
219	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层16车位	15.54		车位	
220	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层17车位	14.74		车位	
221	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层18车位	13.08		车位	
222	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层19车位	14.90		车位	
223	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层20车位	15.22		车位	
224	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层21车位	12.86		车位	
225	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层22车位	12.84		车位	
226	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层23车位	12.84		车位	
227	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层24车位	12.84		车位	
228	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层25车位	15.02		车位	
229	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层26车位	13.04		车位	
230	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层27车位	12.83		车位	
231	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层28车位	12.83		车位	
232	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层29车位	12.83		车位	
233	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层30车位	14.93		车位	
234	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层31车位	14.02		车位	
235	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层32车位	13.59		车位	
236	企业家大厦	广州开发区开创大道6号地下一层33车位	14.02		车位	
237	颐德中心大厦	越秀区东风中路362号301铺	16.19		商业	
238	颐德中心大厦	越秀区东风中路362号302铺	65.63		商业	
239	颐德中心大厦	越秀区东风中路362号303-1铺	1,237.99		餐饮	
		合计	60,306.32			

广州珠江实业集团有限公司物业租赁协议书补充协议

打印件
审核人
2025

甲方: 广州珠江实业集团有限公司

乙方: 广州珠江商业经营管理有限公司



甲乙双方于 2024 年 8 月签署《广州珠江实业集团有限公司物业租赁协议书》(下称“原协议”), 约定甲方将位于广州市环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦等 263 处物业, 建筑面积共 84,246.39 平方米(下称: 整租物业), 整体出租予乙方经营管理。

现双方经友好协商, 就原协议约定的租赁事宜达成如下补充约定:

一、甲方同意另行将位于越秀区东风中路 362 号颐德中心大厦三层共三处物业出租予乙方经营管理, 新增租赁物业面积共计 1,319.81 平方米(详见下表, 以下简称“新增租赁物业”)。

增加整租物业明细表			
序号	地址	产权用途	授权建筑面积 (m²)
1	越秀区东风中路 362 号 301 铺	商业	16.19
2	越秀区东风中路 362 号 302 铺	商业	65.63
3	越秀区东风中路 362 号 303-1 铺	商业	1,237.99
\	合计	\	1,319.81

经上述调整, 甲方整体出租给乙方的物业面积由 84,246.39 平方米调整为 85,566.2 平方米, 新增租赁物业租赁期限由 2024 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止。



二、新增租赁物业 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日期间，每月不含增值税租金为 131,981 元，每月增值税税额为 11,878.29 元。2027 年至 2029 年期间的租金双方另行协商确定。

三、结合租赁市场行情变化，双方同意自 2024 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日期间，原协议项下颐德中心 6 楼、9-12 楼、18-19 楼的租金按下表所示调整：

2024 年租金调整情况								
单位：元								
序号	地址	租赁面积	调整前		租金调减金额		调整后	
			月租金	增值税税额	月租金	增值税税额	月租金	增值税税额
1	越秀区东风中路 362 号 6 楼	1,326.48 m ²	5,416.44	487.48	-	-	5,416.44	487.48
2	越秀区东风中路 362 号 9 层	1,438.95 m ²	552,253.67	49,702.83	131,981.00	11,878.29	420,272.67	37,824.54
3	越秀区东风中路 362 号 10 层	1,438.95 m ²						
4	越秀区东风中路 362 号 11 层	1,438.95 m ²						
5	越秀区东风中路 362 号 12 层	1,438.95 m ²						
6	越秀区东风中路 362 号 18 层	1,439.74 m ²	14,697.40	1,322.77	-	-	14,697.40	1,322.77
7	越秀区东风中路 362 号 19 层自编之一	530.74 m ²	17,337.48	1,560.37	-	-	17,337.48	1,560.37
8	越秀区东风中路 362 号 19 层自编之二	909.00 m ²	9,279.40	835.15	-	-	9,279.40	835.15
2025 年租金调整情况								
单位：元								
序号	地址	租赁面积	调整前		租金调减金额		调整后	
			月租金	增值税税额	月租金	增值税税额	月租金	增值税税额
1	越秀区东风中路 362 号 6 楼	1,326.48 m ²	128,765.46	11,588.89	59,989.43	5,399.05	68,776.03	6,189.84
2	越秀区东风中路 362 号 9 层	1,438.95 m ²	422,544.46	38,029	-	-	422,544.46	38,029
3	越秀区东风中路 362 号 10 层	1,438.95 m ²						

4	越秀区东风中路 362 号 11 层	1,438.95 m ²						
5	越秀区东风中路 362 号 12 层	1,438.95 m ²						
6	越秀区东风中路 362 号 18 层	1,439.74 m ²	174,701.04	15,723.09	42,614.80	3,835.33	132,086.24	11,887.76
7	越秀区东风中路 362 号 19 层自编之一	530.74 m ²	51,163.08	4,604.68	2,471.34	222.42	48,691.74	4,382.26
8	越秀区东风中路 362 号 19 层自编之二	909.00 m ²	110,299.93	9,926.99	26,905.43	2,421.49	83,394.50	7,505.50

2026 年租金调整情况

单位：元

序号	地址	租赁面积	调整前		租金调减金额		调整后	
			月租金	增值税税额	月租金	增值税税额	月租金	增值税税额
1	越秀区东风中路 362 号 6 楼	1,326.48 m ²	128,894.86	11,600.54	54,995.74	4,949.62	73,899.12	6,650.92
2	越秀区东风中路 362 号 9 层	1,438.95 m ²	444,343.69	39,990.93	-	-	444,343.69	39,990.93
3	越秀区东风中路 362 号 10 层	1,438.95 m ²						
4	越秀区东风中路 362 号 11 层	1,438.95 m ²						
5	越秀区东风中路 362 号 12 层	1,438.95 m ²						
6	越秀区东风中路 362 号 18 层	1,439.74 m ²	174,876.60	15,738.89	42,790.36	3,851.13	132,086.24	11,887.76
7	越秀区东风中路 362 号 19 层自编之一	530.74 m ²	55,870.36	5,028.33	7,178.62	646.07	48,691.74	4,382.26
8	越秀区东风中路 362 号 19 层自编之二	909.00 m ²	110,410.77	9,936.97	27,016.27	2,431.47	83,394.50	7,505.50

四、双方确认原租赁合同第三条第（一）款第 6 点变更为“如因部分物业终端租户拒绝变更租赁合同或终端租户合同未及时完成变更等非甲方原因，导致甲方与终端租户租赁合同和原协议期限重叠，原协议关于该部分物业的租赁起始日调整为甲方与终端租户租赁合同期限届满的次日。

广怡大厦地下停车场按原协议起租时点（即 2024 年 7 月 1 日）

对租金及管理费进行核对，经甲乙双方确认后，2025 年需调减租金差额含税 63,104.36 元，不含税 60,099.39 元，同时乙方向甲方支付管理费含税 10,946.63 元，不含税 10,321.01 元。

如终端租户直接向乙方支付甲方与终端租户合同期内的租金，或者在甲方与终端租户租赁期届满后，终端租户仍向甲方缴纳租金的，双方另行清算。”

五、经上述调整，2024 年包租租金由原含税 46,377,030.81 元、不含税 42,871,596.76 元，调整为含税 43,749,066.49 元，不含税 40,404,491.02 元；2025 年包租租金由原含税 77,913,747.89 元、不含税 72,481,821.51 元，调整为含税 77,837,694.37 元、不含税 72,409,389.59 元。

六、本补充协议与原协议约定不一致的，以本补充协议约定为准，本补充协议未有约定的，按原协议约定履行。

七、本补充协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，均具同等法律效力。

八、本补充协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方（签章）： 广州珠江实业集团有限公司

法定代表人/委托代理人：

日期：2025 年 5 月 7 日





乙方（签章）：广州珠江商业经营管理有限公司

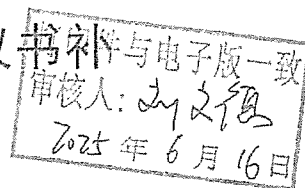
法定代表人/委托代理人：

日期：2025年5月7日

一致
7日



广州珠江实业集团有限公司物业租赁协议书 补充协议（二）



甲方: 广州珠江实业集团有限公司

乙方: 广州珠江商业经营管理有限公司

鉴于:

1. 甲乙双方于 2024 年 8 月签署《广州珠江实业集团有限公司物业租赁协议书》（合同编号: JT2024-收（租赁）00037，下称“租赁协议书”），约定甲方将位于广州市环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦等 263 处物业，建筑面积共 84,246.39 平方米，整体出租予乙方经营管理。

2. 甲乙双方于 2025 年 5 月签订了《广州珠江实业集团有限公司物业租赁协议书补充协议》（合同编号: JT2024-收（租赁）00037-BG01，与租赁协议书统称为“原协议”），约定将位于越秀区东风中路 362 号颐德中心大厦三层共三处物业出租予乙方经营管理，新增租赁物业面积共计 1,319.81 平方米；调整后甲方整体出租给乙方的物业面积由 84,246.39 平方米调整为 85,566.2 平方米，新增租赁物业租赁期限由 2024 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止。

现双方经友好协商，就原协议约定的租赁期及租金等租赁事宜达成如下补充约定：

一、甲方整体出租予乙方的 85,566.2 平方米物业，租赁期限延长至 2043 年 12 月 31 日止。

二、结合租赁市场行情变化，双方同意对颐德中心大厦物业2025年6月1日起至2026年12月31日期间的租金进行调整：2025年包租租金由原含税47,291,816.76元、不含税43,386,987.84元，调整为含税42,562,635.10元、不含税39,048,289.07元；其中1-5月租金按原协议执行、为每月含税3,940,984.73元、不含税3,615,582.32元，6-12月租金调整为每月含税3,265,387.35元、不含税2,995,768.21元。2026年包租租金由原含税49,402,079.16元、不含税45,323,008.44元，调整为含税44,461,871.28元、不含税40,790,707.56元，其中1-12月租金调整为每月含税3,705,155.94元、不含税3,399,225.63元。

三、本补充协议与原协议约定不一致的，以本补充协议约定为准，本补充协议未有约定的，按原协议约定履行。

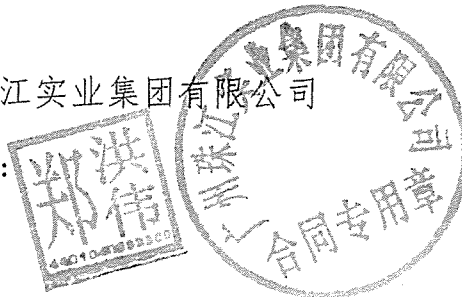
四、本补充协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，均具同等法律效力。

五、本补充协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方（签章）：广州珠江实业集团有限公司

法定代表人/委托代理人：

日期：2025年6月16日



乙方（签章）：广州珠江商业经营管理有限公司

法定代表人/委托代理人：

日期：2025年6月16日



资产评估委托合同书

甲方合同编号：珠江商管合【2025】274 号

乙方合同编号：财兴资合字【2025】第 084-9 号

甲方：广州珠江商业经营管理有限公司

联系地址：广州市越秀区华乐路 53-57 号华乐大厦南塔 3 楼

联系人：黄先生

电话：13662301118

乙方：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

联系地址：广州市天河区天河北路 559 号太平洋保险大厦 2601 房

联系人：廖煜

电话：13600073379

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》之规定，经双方在平等、自愿、互利的基础上，签订本合同，共同信守。

一、评估目的

为广州市越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗物业首年月租金市场价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象：广州市越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗物业。

评估范围：甲方指定的拟对外招租的房地产，评估对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，以及房屋不可分割的装饰装修、水电、消防等设施设备。

三、评估基准日

根据国家相关法律法规、规范和意见，结合评估目的，经与甲方协商

后由甲方确定为评估基准日为 2025 年 7 月 1 日。

四、价值类型

本次评估采用 市场价值 类型。

五、评估报告提交方式与期限

在甲方充分配合的基础上，乙方必须组织足够的技术力量按照评估准则完成评估有关程序后，于 2026 年 1 月 31 日前向甲方提交经乙方和经办资产评估师签章的纸质版资产评估报告书终稿 一式肆份 及扫描件 壹份；报告递交方式可以邮寄、亲自送达等。

六、甲方的责任与义务

1、甲方的责任：

- (1)对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、可行性负责；
- (2)及时提供评估对象法律权属、会计、明细等相关资料，并对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任；
- (3)不干预评估机构的评估工作；
- (4)按评估目的对应经济行为使用报告。

2、甲方的义务：

- (1)在评估过程中组织人力、物力协助乙方，以及为乙方的评估人员提供必要的工作条件和相关当事方之间的协调配合；
- (2)除法律、法规规定以及甲、乙双方另有约定之外，未征得乙方同意，对乙方提供的包括评估报告、补充说明、解释、建议等文件和材料在内的各项内容不得摘抄、引用或者披露于公开媒体；
- (3)按照约定条件及时足额支付评估服务费用。

七、乙方的责任与义务

1、乙方的责任：

(1)遵守国家有关法律、法规和资产评估准则要求，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见；

(2)维护所发表专业意见的独立性、客观性、公正性，督促执行评估业务的人员遵守职业道德；

(3)对甲方及相关管理单位负责解释所发表的专业意见；

(4)对甲方或被评估单位所提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。除法律、法规另有规定的以外，未经甲方书面许可，乙方和注册资产评估师不得将评估报告内容，以及甲方或被评估单位提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。

2、乙方的义务：

(1)遵守相关资产评估的有关法规和规范要求，及时拟定资产评估工作方案和工作计划，确定评估途径和方法。在收到符合评估要求的各项报表、资料后，及时组织相关的专职评估人员做好评估对象现场勘察工作；

(2)配合甲方相关经济行为的实施进度，在合理的工作时间内完成评估分析、估算，并将问题及时反馈给甲方，根据资产评估工作方案和计划如期完成资产评估工作；

(3)在甲方和相关当事方的协助下，根据评估工作方案和计划如期完成资产评估工作；

(4)严格遵守保密承诺，对甲方或被评估单位提供材料的妥善保管，未经甲方许可不得泄露有关内容。

八、资产评估服务费用

1、计费标准：根据国家发展改革委、财政部《资产评估收费管理办法》（发改价格【2009】2914号）及广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价【2010】142号）规定，参考评估业务的工作量计算评估服务收费。

2、评估服务费含税总额为¥250.29元（大写：人民币贰佰伍拾元贰角玖分），增值税税率为6%，不含增值税价为¥236.12元（大写：人民币贰佰叁拾陆元壹角贰分），增值税额为¥14.17元（大写：人民币壹拾肆元壹角柒分）。增值税发票的“货物或应税劳务、服务名称”为：*鉴证咨询服务*评估费。

评估服务费总额已包含乙方因履行本合同义务所发生的差旅食宿费、专家评审劳务费及税费等一切费用。由乙方委托专家进行评审并负责支付专家劳务费和代扣代缴个税。除本合同约定的评估服务费外，乙方不得要求甲方支付其他任何费用。

3、评估服务费含税总额及合同项下各项应支付的费用，已包含乙方按照税收法律法规规定须承担为履行此合同在中华人民共和国境内外所必须缴纳的一切直接或间接税费及规费，包括但不限于增值税、企业所得税、个人所得税、关税等税费，此税费及规费应已包括可能涉及的价格调整。合同期内，由于乙方自身纳税人身份、纳税方式及国家税制改革原因带来税种及税率的变化，非经甲方书面同意，本合同不含增值税价不予调整。本合同计价结算的货币为人民币。

4、合同的结算金额（含增值税）超出原已签订合同金额的10%时，需签订补充协议。

5、在甲方向乙方支付合同价款前，乙方必须向甲方提供由乙方按核定付款金额开具的、与合同内容一致并符合税务机关规定的合法、有效发票，乙方所提供发票的内容必须真实、准确、完整，由于乙方提供的发票不规范、不合法引起税务问题的，乙方应承担赔偿责任，包括但不限于税款、附加费、滞纳金、罚款及相关损失。乙方不能及时提供符合甲方要求的合法发票，甲方有权顺延直至乙方提供后付款且无需承担任何责任。如给甲方造成严重损失的，致使合同无法继续履行等情况，甲方有权终止合同。

6、乙方应在发票记载的开具时间之日起15个工作日内（不得跨公历年）送达甲方。若乙方开具的增值税发票信息不正确，应在接到甲方要求后的15日内重新开具正确的增值税发票并送达至甲方，乙方自行承担相关费用。发票无论何种原因丢失，乙方应配合甲方按照国家法律、法规、规章、政策等规定重新取得甲方可用作原始会计凭证并受税务机关认可的合法合规的相关凭证。

7、本合同的罚款、违约金、赔偿均已包含增值税费及其附加，如为乙方收取，则乙方必须开具增值税发票，增值税发票类型要求同前述。乙方向甲方支付的罚款、违约赔偿款等并非原合同约定价款，因此合同总价款不变，乙方向甲方开具的发票金额不受该等罚款违约赔偿安排的影响。

8、支付时间：甲方收到正式纸质评估报告且经甲方确认（完成报告备案相关手续）后，乙方向甲方开具合法等额增值税发票，甲方在收到发票后十五个工作日内一次性向乙方支付全额评估服务费。

根据《2025年度资产评估委托框架合同书》，本合同中评估服务费构成及支付要求，如下：

①基础评估费用：乙方根据本合同约定出具评估报告，并在评估报告

完成备案相关手续后，甲方按照该本合同金额的 90%向乙方支付。

②综合评价费用：乙方根据本合同约定出具评估报告，并在完成评估备案相关手续后，由甲方对乙方每个评估项目工作服务情况及项目延误程度进行综合评价。甲方出具综合评价文件后，乙方需在 5 个工作日内反馈意见，如未反馈，则视为乙方对综合评价文件无异议，甲方向乙方结算该部分费用。

9、支付方式：甲方以银行转账方式向乙方支付评估服务费。

乙方收款账号：

户名：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

账号：44050158340409168888

开户行：建设银行广州市天润路支行

10、甲方开票信息

(1) 甲方

1) 公司名称（一般纳税人）：广州珠江商业经营管理有限公司

2) 纳税人编码： 91440101MA9UL4Q1XX（开票类型：专用发票）

3) 开户银行账号： 44050149120400001657

4) 开户银行名称：中国建设银行股份有限公司广州帝景大厦支行

5) 地址：广州市越秀区华乐路 55，57 号三楼 301

6) 电话：020-37653273

九、资产评估报告使用者和使用责任

1、乙方提供的资产评估报告使用者是甲方和国家法律、法规规定的评估报告使用者，评估报告使用者于约定的资产评估目的下合法使用；

2、乙方和资产评估师不对因甲方和其他评估报告使用者不当使用评估

报告所造成的后果承担责任；

3、除本合同书约定的评估报告使用者以外，如需要增加其他评估报告使用者，甲方应以书面形式向乙方提出，并得到乙方的书面同意。否则，评估报告将失效，乙方亦不对其他报告使用者承担任何责任；同时，乙方拥有追索甲方和其他报告使用者不当使用评估报告对乙方造成损失的权利。

十、合同书的有效期限

1、本合同书壹式叁份，甲方持贰份，乙方持壹份，并具有同等法律效力；

2、本合同书自双方签字盖章之日起生效，在本合同书事项全部完成日之前有效。

十一、合同书事项的变更

1、本合同书签订后，签约各方若发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，将通过友好协商对合同书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订合同书。

十二、违约责任和争议解决

1、在甲方办理评估报告核准、备案前，乙方若因评估资质失效或受到主管部门、行业协会处罚等原因，导致评估报告无法使用的，甲方有权解除合同，无需支付评估费用；乙方需支付 30% 的评估费作为违约补偿。

2、乙方在进行评估过程中应当保守甲方及评估资产的商业秘密，评估报告未经甲方同意不得擅自使用，否则需向甲方支付 20% 的评估费作为违约补偿。

3、若因乙方故意、重大过失或其他违反审慎义务的行为导致甲方遭受

重大损失的，乙方应向甲方支付 10% 的评估费作为违约补偿。该违约金不足以弥补甲方损失的，乙方仍应赔偿甲方的损失。

4、乙方无故终止履行本合同，除双倍退还甲方服务费外，还应赔偿由此造成甲方的相关损失。

5、因甲方原因中止评估业务、解除委托合同。但非因乙方违约原因导致甲方解约、且乙方已实施了相应评估程序的，乙方应将已完成的相关资料（包括但不限于评估分析、估算材料、评估报告初稿、评估报告修改稿等）交付甲方。甲方应按以下终止时间支付费用：

(1)乙方已进场，尚未出具评估报告初稿时终止的，支付服务费 10%；

(2)乙方出具评估报告初稿后终止的，支付服务费 50%；

(3)乙方参加专家评审并出具评估报告专家会后修改稿后终止的，支付服务费 70%。

6、本合同在履行过程中如发生争议，由甲、乙双方协商解决，若协商解决不成，任何一方有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

（以下无正文）

(本页为签章页)

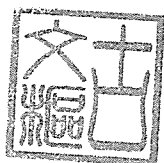
甲方：广州珠江商业经营管理有限公司

法定代表人（或签约代表）



乙方(公章)：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



签约日期：2025 年 11 月 13 日 签约地点：广州

附件 1:

物业租金评估费用明细表
(3 宗)

序号	产权单位	委托方	宗数 (宗)	合同金额 (元, 含税)	合同金额 (元, 不含税)	税率
1	广州珠江实业集团有限公司	广州珠江商业经营管理有限公司	3	250.29	236.12	6%
合计:			3	250.29	236.12	

附件 2:

物业租金评估中介机构工作要求

一、资格要求

从报价到合同履行完毕期间，我司确认会持续具备三年无违规记录等信用证明，否则同意贵司取消我司的备选中介机构资质和单方解除委托合同。

二、人员和时间要求

1.评估工作团队为 4 人以上，其中 2 人为执业 5 年或以上的签字评估师。

2.参加现场勘察的人员至少有 1 人为签字评估师。

3.从通知进场计算，10 天自然日内出具评估报告初稿。

三、质量要求

1.评估报告应按照《资产评估基本准则》编写，内容应严谨且准确无误。

2.评估结果要用表格形式，分别与政府指导价和原租金作出对比，低于政府指导价和原租金水平的，需根据实际情况作差异原因说明及分析。

3.评估报告应包含评估报告书、评估说明、评估明细表及其电子文档。其中，评估报告书必须附上评估中介机构和资产评估师的执业资格证书、身份证复印件及资产评估各方的承诺函，不得漏页缺页。

4.每份评估报告另册提供案例的询问记录和过程。

我司承诺达到以上工作要求。

公司盖章：(并请盖骑缝章)

日期：2025.11.13

委托人承诺函

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司：

因 我公司拟出租越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产（拟出租建筑面积合计 4,319.22 平方米），委托你公司对该经济行为所涉及的 越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产 进行评估。为确保评估机构客观、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、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我单位所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、我单位所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人单位（盖章）：广州珠江商业经营管理有限公司



法定代表人（签字）：

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a vertical stroke.

2025 年 7 月 1 日

资产评估师承诺函

广州珠江商业经营管理有限公司：

受贵单位委托，我们对广州珠江商业经营管理有限公司拟公开招租所涉及的越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产首年月租金市场价值进行了评估，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、评估结论公允、合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

若不能实现以上承诺，承诺人愿承担相应的法律责任。

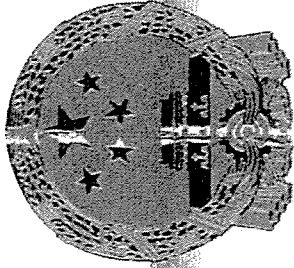
资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇二五年十一月十日



编号: S0612024012172
统一社会信用代码
91440000190380779D

营业执照



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

名称 广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)

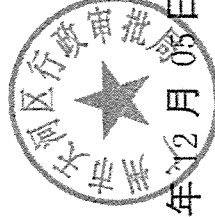
法定代表人 古文枢

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统
查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,
经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 壹仟万元(人民币)

成立日期 1995年08月25日

住所 广州市天河区天河北路559号2601房
(仅限办公)



登记机关

2024年12月03日

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。



广东省财政厅

公 告

公告〔2023〕5号

广东省财政厅关于广东广信粤诚土地房地产 与资产评估有限公司等16家机构的变更备案公告

广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司、广东信诚房地产土地与资产评估有限公司、广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司、惠州市宝质土地房地产与资产评估有限公司、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司、广东金港城土地房地产资产评估有限公司、惠州国源评估有限公司、北京华亚正信资产评估有限公司珠海分公司、广东公评房地产与土地估价有限公司广州分公司、广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司肇庆分公司、广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司四会分公司、广东恒邦土地房地产评估有限公司、中威正信（北京）资产评估有限公司广东分公司、东莞市东信德律资产房地产土地评

估有限公司、广东华乾房地产土地资产评估有限公司、广东南泰房地产土地资产评估有限公司中山分公司等 16 家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）的有关规定，予以变更备案。

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

公司名称	变更项目	变更内容
广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司	股东	股东由余来长、王刚、王琴、顾文静、施梅兰、胡卫东等 6 人变更为余来长、王刚、王琴、顾文静、施水娇、程小坤等 6 人。
广东信诚房地产土地与资产评估有限公司	名称及股东	1. 名称由广东正通房地产土地与资产评估有限公司变更为广东信诚房地产土地与资产评估有限公司。 2. 股东由陈志威、潘欣欣、钟志敏、黄苏等 4 人变更为陈志威、潘欣欣、王东海等 3 人。
广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由王绍年变更为林志坚。 2. 股东由林志坚、申红梅、王绍年等 3 人变更为林志坚、申红梅、王婷、林惜珍等 4 人。
惠州市宝质土地房地产与资产评估有限公司	股东	股东由骆子裕、罗泽强、袁扬平、邓文忠、刘志利、张锦平、陈海星等 7 人变更为骆子裕、罗泽强、袁扬平、邓文忠、刘志利、张锦平、张伟灵等 7 人。

公司名称	变更项目	变更内容
广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	股东	股东由古文枢、叶伯健、韩羽等 3 人变更为古文枢、叶伯健、韩羽、梁洪、廖煜、罗贤智等 6 人。
广东金港城土地房地产资产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由曾爱华变更为蒋跃争。 2. 股东由曾爱华、蒋跃争、刘志春、罗兴华等 4 人变更为曾爱华、蒋跃争、刘志春、常飞等 4 人。
惠州国源评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由陈波变更为罗斌。 2. 股东由陈波、彭丽冰等 2 人变更为罗斌、彭丽冰等 2 人。
北京华亚正信资产评估有限公司珠海分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由唐汉林变更为王茹。
广东公评房地产与土地估价有限公司广州分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由韦有明变更为梁艺光。
广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司肇庆分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由杨肇兴变更为梁荣铭。
广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司四会分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由杨肇兴变更为梁荣铭。
广东恒邦土地房地产评估有限公司	股东	股东由郑勇、许环宇、王建萍、肖斌等 4 人变更为郑勇、许环宇、王建萍、徐志勇等 4 人。

公司名称	变更项目	变更内容
中威正信（北京）资产评估有限公司广东分公司	分支机构名称	分支机构名称由中威正信（北京）资产评估有限公司南沙自贸区分公司变更为中威正信（北京）资产评估有限公司广东分公司。
东莞市东信德律资产房地产土地评估有限公司	股东	股东由李艳、李华、胡慧萍等 3 人变更为李艳、李华、贺军根等 3 人。
广东华乾房地产土地资产评估有限公司	股东	股东由谢平伟、罗永强、徐粤川、杜文兴等 4 人变更为谢平伟、罗永强、徐粤川、李连运等 4 人。
广东南泰房地产土地资产评估有限公司中山分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由彭小丽变更为孙国宝。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆。

广东省财政厅办公室

2023 年 5 月 5 日印发

中国资产评估协会单位会员信用信息记录



机构名称：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
机构代码：44020127

序号	性质	内容	决定机关	决定文号	决定生效日期
未查询到信用信息					

声明：1.信用信息为查询日期之前三年的情况。
2.信用信息仅限本系统所收集到的信息。



查询日期：2025年11月14日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：44080010

会员姓名：廖煜

证件号码：460100*****6

所在机构：广东财兴资产评估土地房地产估价
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

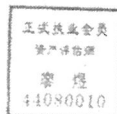
房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

廖煜



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：44190133

会员姓名：胡玉昀

证件号码：440204*****7

所在机构：广东财兴资产评估土地房地产估价
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：

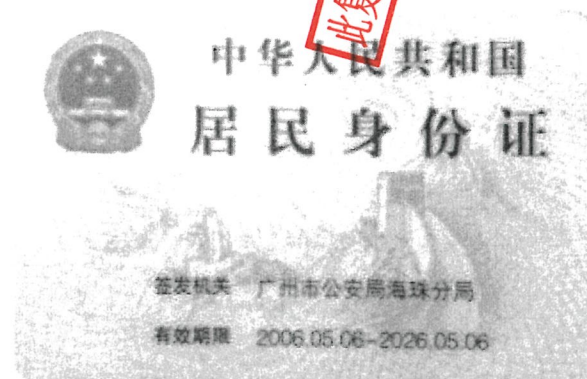
正式执业会员
资产评估师
胡玉昀
44190133

签名：

胡玉昀



(有效期至 2026-04-30 日止)



扫描全能王 创建

姓名 胡玉昀

性别 女 民族 汉

出生 1996 年 2 月 9 日

住址 广东省韶关市浈江区安全
村8栋302房



公民身份号码 440204199602095347



中华人民共和国 居民身份证

签发机关 韶关市公安局浈江分局

有效期限 2016.10.08-2026.10.08

此复印件与原件相符,再复印无效。

	
越秀区东风中路 362 号 1801 房	
	
越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之一	越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之二
	
越秀区东风中路 362 号 2001 房	

现场查勘部分照片

