


中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444130008202200067
合同编号:	粤正诚评合字2021第033号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	粤正诚评报字[2022]第0079号
报告名称:	广东耀华房产开发有限公司管理人委托对执行广东耀华房产开发有限公司破产清算涉及的位于广州市白云区机场路10号 等6项房地产市场价格价值评估项目
评估结论:	14,354,300.00元
评估机构名称:	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司
签名人员:	廖陈芯 (资产评估师) 会员编号: 44220054 霍兆晖 (资产评估师) 会员编号: 44150012
 (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08月03日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东耀华房产开发有限公司管理人委托对执行广东耀华
房产开发有限公司破产清算涉及的位于广州市白云区机
场路 10 号等 6 项房地产市场价格价值评估项目

资产评估报告

粤正诚评报字[2022]第 0079 号

(共一册 第一册)



广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

Guangdong CEA Zhengcheng asset real estate land appraisal and project cost consultation, Co., Ltd.

二〇二二年八月三日



目 录

声 明.....	3
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况...	11
二、经济行为及评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、评估基准日.....	15
五、价值类型及其定义.....	15
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明.....	25
十三、资产评估报告日.....	26
十四、签字盖章.....	26
资产评估报告附件.....	27



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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人（产权持有人）申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与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、资产评估师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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人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、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资



产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



广东耀华房地产开发有限公司管理人委托对执行广东耀华房地产开发有限公司破产清算涉及的位于广州市白云区机场路 10 号等 6 项房地产市场价格价值评估项目 资产评估报告摘要

粤正诚评报字[2022]第 0079 号

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司接受广东耀华房地产开发有限公司管理人的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对执行广东耀华房地产开发有限公司破产清算涉及的广州市白云区机场路 10 号等 6 项房地产在评估基准日 2022 年 06 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、经济行为及评估目的

本次评估是应广东耀华房地产开发有限公司管理人的委托，对执行广东耀华房地产开发有限公司破产清算涉及的广州市白云区机场路 10 号等 6 项房地产市场价格价值进行评估，为执行广东耀华房地产开发有限公司破产清算事宜提供价值参考。

二、评估对象及评估范围

评估对象：本次评估对象为房地产价值。

评估范围：本次评估范围为广东耀华房地产开发有限公司管理人拟执行广东耀华房地产开发有限公司破产清算涉及的位于广州市白云区机场路 10 号等 6 项合计建筑面积为 346.3498m²的房地产，包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、通讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权。具体情况如下表：

序号	权属资料	权属人	房屋坐落(地址)	土地情况			房屋情况							
				土地使用权类型	土地用途	土地使用年限	登记时间	结构	总层数	所在楼层	证载用途	现状用途	设定用途	评估建筑面积(m ²)
1	广州市不动产登记查册表	广东耀华房地产开发有限公司	白云区机场路 10 号之二之三之四 111 房	出让	交通服务场站用地/城镇住宅用地	从 2006 年 6 月 23 日起 40 年	2012 年 12 月	钢筋混凝土	20	1	商业	商业	商业	30.7085
2			白云区机场路 10 号之二之三之四 274 房			从 2006 年 6 月 23 日起 40 年	2012 年 12 月							



序号	权属资料	权属人	房屋坐落(地址)	土地情况			房屋情况							
				土地使用权类型	土地用途	土地使用年限	登记时间	结构	总层数	所在楼层	证载用途	现状用途	设定用途	评估建筑面积(m ²)
3			白云区机场路10号之一601房	出让		从2006年6月23日起70年	2012年12月	钢筋混凝土	20	6	住宅	住宅	住宅	74.8026
4			白云区机场路10号之一606房	出让		从2006年6月23日起70年	2012年12月	钢筋混凝土	20	6	住宅	住宅	住宅	82.9342
5			白云区机场路10号之一1901房	出让		从2006年6月23日起70年	2012年12月	钢筋混凝土	20	19	住宅	住宅	住宅	73.2025
6			白云区机场路10号之一1902房	出让		从2006年6月23日起70年	2012年12月	钢筋混凝土	20	19	住宅	住宅	住宅	60.4579
合计													346.3498	

具体范围以委托人提供的《资产评估申报表》为准，具体情况详见《资产评估结果明细表》。

委托人确认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。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2022年06月30日。

五、评估方法

评估方法为市场法、收益法。

六、评估结论：

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被评估资产在评估基准日的市场价值采用市场法、收益法进行了评估。经实施评估程序后，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件前提下，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

1、市场法评估结果

采用市场法评估得出评估对象在评估基准日含增值税的房地产市场价值总价为¥14,354,300.00元，人民币（大写）：壹仟肆佰叁拾伍万肆仟叁佰元整。



2、收益法评估结果

采用收益法评估得出评估对象在评估基准日含增值税的房地产市场价格总价为¥14,102,200.00元，人民币（大写）：壹仟肆佰壹拾万零贰仟贰佰元整。

3、最终评估结果确定

经过对以上两种评估方法的测算结果并结合评估对象实际情况进行综合分析后，我们认为，评估对象周边有较多类似物业转让出售，房地产买卖市场活跃，市场法的比较案例来源于市场转让出售案例且案例与评估对象相似，根据案例与评估对象的差异进行相关的修正得出的结论能够很好的反映评估对象的市场售价；收益法以评估对象在合理收益年限的租金收益价值通过收益途径得出评估对象的市场价值，考虑到收益法中的相关参数的选取与实际情况存在一定的不确定性，市场法结论更能直接反映评估前提和评估假设下评估对象的市场价值。故本次评估选取市场法评估结果为评估对象的最终评估结果。

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被评估资产在评估基准日的市场价值采用市场法、收益法进行了评估。经实施评估程序后，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件前提下，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

广东耀华房产开发有限公司管理人委托评估的广州市白云区机场路10号等6项房地产在评估基准日含增值税的房地产市场价格总价为：¥14,354,300.00元，人民币（大写）：壹仟肆佰叁拾伍万肆仟叁佰元整，市场价值单价及评估结论详细情况见下表：

序号	权属资料	权属人	房屋坐落（地址）	面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价(元)	备注
1	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路10号之二之三之四111房	30.7085	43,100.00	1,323,500.00	
2	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路10号之二之三之四274房	24.2441	18,400.00	446,100.00	
3	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路号10之一601房	74.8026	42,900.00	3,209,000.00	
4	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路10号之一606房	82.9342	41,200.00	3,416,900.00	
5	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路10号之一1901房	73.2025	46,300.00	3,389,300.00	
6	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路10号之一1902房	60.4579	42,500.00	2,569,500.00	
合 计						14,354,300.00	

评估结论详细情况见《资产评估结果明细表》。



七、报告使用有效期

根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2022 年 06 月 30 日起至 2023 年 06 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委托人未提供评估对象由政府部门出具的法定权属证书。根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》记载，评估对象权利人为广东耀华房产开发有限公司。根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》显示，部分评估对象存在以下法律查封事项：

序号	坐落	查封机关	查封文号	查封范围	查封登记时间	备注
1	白云区机场路 10 号之二之三之四 111 房	广州市白云区人民法院	(2014)穗云法民四初字第 674 号	部分查封	2014/6/30	轮候查封 29.15% 产权份额，查封结束时间 2022/3/5
			(2014)穗云法民四初字第 673 号之一、673 号	部分查封	2014/6/30	轮候查封 28.85% 产权份额
			(2014)穗云法民四初字第 597 号	全部查封	2014/7/3	轮候查封
			(2020)粤 01 执 5076 号	全部查封	2021/12/13	轮候查封、查封期限自转为正式查封之日起 3 年
2	白云区机场路 10 之一 601 房	广州市白云区人民法院	(2018)粤 0111 执 4350 号	全部查封	2018/7/2	轮候查封（该业与徐雨梅网签，合同号 201212281978 号），自 2022/05/23 转为正式查封，查封期限从 2022/05/23 至 2025/05/22 止
3	白云区机场路 10 号之一 606 房	广州市白云区人民法院	(2014)穗云法民四初字第 570 号	全部查封	2014/07/10	轮候查封，查封结束时间 2022/12/15
			(2014)穗云法民四初字第 990 号	全部查封	2014/9/29	轮候查封
4	白云区机场路 10 号之一 1901 房	广州市白云区人民法院	(2014)穗云法民四初字第 1093 号	全部查封	2014/10/13	轮候查封，查封结束时间 2022/12/15
5	白云区机场路 10 号之一 1902 房	广州市白云区人民法院	(2014)穗云法民四初字第 1095 号	全部查封	2014/10/13	轮候查封，查封结束时间 2022/12/15
			(2014)穗云法民四初字第 1115 号	全部查封	2014/10/15	轮候查封

根据委托人提供的《关于广东耀华房产开发有限公司房屋权属问题的说明》，纳入本次评估范围的资产均登记于广东耀华房产开发有限公司名下，权属人均为广



东耀华房产开发有限公司，截止评估基准日尚不存在权属（或异议）纠纷。本次评估仅提供评估对象完整产权前提下于评估基准日的市场价值，未考虑上述法律事项对评估结论的影响。

（二）评估程序受到限制的情形

1、本次评估中，评估专业人员对委托人指定的评估对象进行了实地踏勘，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，相关权属资料以委托人提供的资料为基础进行了一般性核对。

2、受客观条件限制，评估对象竣工时间由我司评估人员依据委托人提供的资料得出，可能与实际建造时间有差异，实际竣工时间应查核建设主管部门验收时间。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估对象为经广东省广州市中级人民法院“（2018）粤 01 破 20-1 号”《民事裁定书》裁定广东耀华房产开发有限公司破产清算案所涉及的被执行资产。

（四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、根据委托人提供的资料，评估对象“白云区机场路 10 号之二之三之四 111 房”原与同幢建筑物的其他物业整体出租给广州市越丽物业有限公司进行分租经营及管理，租赁期限自 2013 年 2 月 1 日起至 2033 年 1 月 31 日止，租金以分租租金的 60% 至 80% 计算。因委托人无法提供广州市越丽物业有限公司对外分租所涉及的租赁期限、租金水平等信息，本次评估未考虑租约限制和不交吉状态对评估结论的影响，提醒报告使用者关注。

2、委托人承诺，除上述事项外，纳入评估范围的其他资产不涉及租赁、担保及其或有负债（或有资产）等事项。

（五）其他需要披露的重要事项

1、评估人员现场勘查时发现，部分评估对象贴有广州鑫耀物业管理有限公司出具的《催缴款通知书》，具体如下：

序号	房屋坐落（地址）	未缴款项类型	未缴款项期间	未缴款项金额（元）
1	白云区机场路 10 号之一 606 房	管理费、水费、垃圾费	2018 年 7 月至 2020 年 12 月	7,446.46
2	白云区机场路 10 号之一 1901 房	管理费、水费、垃圾费	2018 年 7 月至 2020 年 12 月	6,628.97

“白云区机场路 10 号之一 601 房”门口贴有广州鑫耀物业管理有限公司管理人



出具的《广州鑫耀物业管理有限公司破产清算案关于要求清偿债务的通知书》显示：截至 2022 年 1 月 7 日，广东耀华房产开发有限公司尚欠广州鑫耀物业管理有限公司物业管理费人民币 39,102.97 元。

因本次评估对象均为破产清算案所涉及的被执行资产，根据委托人提供的信息，除上述三项外，评估对象“白云区机场路 10 号之一 1902 房”、“白云区机场路 10 号之二之三之四 111 房”及“白云区机场路 10 号之二之三之四 274 房”均可能存在未缴的管理费、水费、垃圾费等物业管理费用，但具体金额不详。

本次评估未考虑上述未缴及或有欠款项对评估价值的影响，请本报告使用者注意。

2、本次评估结论含增值税，交易双方各自承担交易过程中的相关税费。

3、本次评估结果未扣除评估对象处置变现过程中的相关交易费用和税金。

4、纳入评估范围的房地产建筑面积、土地用途、土地使用权期限等信息均取自委托人提供的由广州市规划和自然资源局出具的《广州市不动产登记查册表》，如与权威部门信息不符，需以权威信息为准对评估结论进行调整或重新进行评估。

5、本次评估未扣除评估对象办理权证的费用。

其他特别事项详见报告正文的“特别事项说明”。

九、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2022年08月03日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



广东耀华房产开发有限公司管理人委托对执行广东耀华房产开
发有限公司破产清算涉及的位于广州市白云区机场路 10 号
等 6 项房地产市场价格价值评估项目
资产评估报告正文
粤正诚评报字[2022]第 0079 号

广东耀华房产开发有限公司管理人：

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对执行广东耀华房产开发有限公司破产清算涉及的广州市白云区机场路 10 号等 6 项房地产在评估基准日 2022 年 06 月 30 日的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：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

经广东省广州市中级人民法院“(2018)粤 01 破 20 号”《指定管理人决定书》，指定广东法制盛邦律师事务所担任广东耀华房产开发有限公司管理人。

(二) 产权持有人概况

名称：广东耀华房产开发有限公司；

统一社会信用代码：440000000004849；

法定代表人：傅宜全；

住所：广州市白云区机场路 17 号金茂大厦 10 楼 1006、1007、1008、1010 室。

注册资本：3,200 万元人民币；

类型：有限责任公司；

成立日期：1993 年 02 月 18 日；

经营期限：1993 年 02 月 18 日至长期；

经营范围：房地产开发（凭公司资质证书经营）、出售、出租、管理商业公寓、办公综合楼。



(三) 委托人与产权持有人关系

委托人为产权持有人的破产管理人。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本评估报告的使用者为委托人以及国家法律法规明确的评估报告使用者。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、经济行为及评估目的

本次评估是应广东耀华房产开发有限公司管理人的委托，对执行广东耀华房产开发有限公司破产清算涉及的广州市白云区机场路 10 号等 6 项房地产市场价值进行评估，为执行广东耀华房产开发有限公司破产清算事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为房地产价值。

(二) 评估范围

本次评估范围为广东耀华房产开发有限公司管理人拟执行广东耀华房产开发有限公司破产清算涉及的位于广州市白云区机场路 10 号等 6 项合计建筑面积为 346.3498m²的房地产，包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、通讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权。具体情况如下表：

序号	权属资料	权属人	房屋坐落(地址)	土地情况			房屋情况							
				土地使用权类型	土地用途	土地使用年限	建成时间	结构	总层数	所在楼层	证载用途	现状用途	设定用途	评估建筑面积(m ²)
1	广州市 不动产 登记查 册表	广东耀 华房产 开发有 限公司	白云区机 场路 10 号 之二之三 之四 111 房	出让	交通 服务 场站 用地/ 城镇 住宅 用地	从 2006 年 6 月 23 日起 40 年	2012 年 12 月	钢筋混 凝土	20	1	商业	商业	商业	30.7085
2			白云区机 场路 10 号 之二之三 之四 274 房	出让		从 2006 年 6 月 23 日起 40 年	2012 年 12 月	钢筋混 凝土	20	2	商业	商业	商业	24.2441
3			白云区机 场路号 10 之一 601 房	出让		从 2006 年 6 月 23 日起 70 年	2012 年 12 月	钢筋混 凝土	20	6	住宅	住宅	住宅	74.8026
4			白云区机 场路 10 号 之一 606 房	出让		从 2006 年 6 月 23 日起 70 年	2012 年 12 月	钢筋混 凝土	20	6	住宅	住宅	住宅	82.9342



序号	权属资料	权属人	房屋坐落(地址)	土地情况			房屋情况							
				土地使用权类型	土地用途	土地使用年限	建成时间	结构	总层数	所在楼层	证载用途	现状用途	设定用途	评估建筑面积(m ²)
5			白云区机场路10号之一1901房	出让		从2006年6月23日起70年	2012年12月	钢筋混凝土	20	19	住宅	住宅	住宅	73.2025
6			白云区机场路10号之一1902房	出让		从2006年6月23日起70年	2012年12月	钢筋混凝土	20	19	住宅	住宅	住宅	60.4579
合计													346.3498	

具体范围以委托人提供的《资产评估申报表》为准，具体情况详见《资产评估结果明细表》。

委托人确认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。

(三) 评估对象基本状况

1、评估对象权益状况

根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》等相关资料，评估对象权益状况如下表：

项目名称		第1至2项评估对象权益状况描述
房地座落		白云区机场路10号之二之三之四
权属资料		《广州市不动产登记查册表》
权属人		广东耀华房产开发有限公司
权属来源		新建
他项权利情况		无抵押权等他项权利
土地情况	土地权属性质	国家所有
	证载土地用途	交通服务场站用地/城镇住宅用地
	设定土地用途	交通服务场站用地/城镇住宅用地
	土地面积	共用地面积 4481.9388 m ²
	土地使用权类型	出让
	土地使用年限	已征收国有土地使用权出让金，从2006年06月23日起40年。
房屋情况	房屋所有权共有情况	单独所有
	房屋占有份额	全部
	证载房屋用途	商业
	房屋现状用途	第1项已出租，第2项现状空置
	设定房屋用途	商业
	证载建筑面积(m ²)	第1项 30.7085 m ² ，第2项 24.2441 m ²
	评估建筑面积(m ²)	第1项 30.7085 m ² ，第2项 24.2441 m ²



项目名称		第 3 至 6 项权益状况描述
房地座落		白云区机场路 10 号之一
权属资料		《广州市不动产登记查册表》
权属人		广东耀华房产开发有限公司
权属来源		新建
他项权利情况		无抵押权等他项权利
土地情况	土地权属性质	国家所有
	证载土地用途	交通服务场站用地/城镇住宅用地
	设定土地用途	交通服务场站用地/城镇住宅用地
	土地面积	共用地面积 4481.9388 m ²
	土地使用权类型	出让
	土地使用年限	已征收国有土地使用权出让金，从 2006 年 06 月 23 日起 70 年。
房屋情况	房屋所有权共有情况	单独所有
	房屋占有份额	全部
	证载房屋用途	住宅
	房屋现状用途	现状空置
	设定房屋用途	住宅
	证载建筑面积 (m ²)	第 3 项 74.8026 m ² ，第 4 项 82.9342 m ² ，第 5 项 73.2025 m ² ，第 6 项 60.4579 m ²
	评估建筑面积 (m ²)	第 3 项 74.8026 m ² ，第 4 项 82.9342 m ² ，第 5 项 73.2025 m ² ，第 6 项 60.4579 m ²

(2) 评估对象实物状况

根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》等相关资料并结合现场查勘，评估对象实物状况如下表：

项目名称		第 1 至 2 项实物状况描述	第 3 至 6 项实物状况描述
土地实物状况	房地座落	白云区机场路 10 号之二之三之四	白云区机场路 10 号之一
	宗地四至	所在宗地东至天奕大厦，南至飞鹅西路、西至机场路、北至广州中医药大学	
	宗地形状	较规则	
	地形地势	地势平坦	
	宗地开发程度	宗地开发程度已达到红线内外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）及红线内场地平整，地上建有建筑物	
建筑物实物状况	竣工时间	约 2011 年建	
	建筑结构、总层数	钢筋混凝土结构 20 层	
	所在楼层、部位	第 1 项位于首层，第 2 项位于第二层	第 3、4 项位于第六层，第 5、6 项位于第十九层
	层高	层高约 3 米	层高约 4.5 米
	设施设备	水电、消防、通讯等配套设施较齐全	
	垂直交通设施	手扶电梯、垂直电梯	垂直电梯



项目名称	第 1 至 2 项实物状况描述	第 3 至 6 项实物状况描述
装饰装修	评估对象外墙为涂料，内墙面为乳胶漆，天花为防水涂料，地面贴耐磨砖，装玻璃门。	评估对象外墙为涂料，第3、4项内墙面为乳胶漆，天花为防水涂料，地面贴耐磨砖，装木门。第5、6项毛坯。
空间布局	间隔较为方正规则	第 4 项为“菜刀型”户型，第 6 项为“L型”户型，其余两项间隔均较为方正规则。
维护状况	维护状况较好，现场勘查房屋结构基本完好，属基本完好房。	维护状况一般，现场勘查房屋结构基本完好，属基本完好房。
其他特殊情况	无	无

(3) 评估对象区位状况

根据现场查勘，评估对象区位状况如下表：

项目名称	第 1 至 6 项区位状况描述
位置状况	评估对象位于广州市白云区机场路 10 号
交通状况	距离三元里地铁站约 1 公里，附近 24 路、34 路、38 路、101 路、124 路等 20 多路公交车经过，交通方便，周边有地下及地上停车场，停车位相对充足
外部配套设施状况	附近有花季小区、金桂园小区等住宅区；附近有金桂园小学、三元里中学、广州中医药大学、超市、食肆、银行、皮具城等，人流量较大，居住氛围较优，商业氛围较好，公共生活配套设施完善。
环境状况	位于广州市白云区，商业、居住混合，环境状况一般
其他特殊情况	无

四、评估基准日

- 1、本项目评估基准日为2022年06月30日。
- 2、评估基准日的为现场勘察日，是委托人根据有利于经济行为的实现等因素后确定。
- 3、本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估选取的价值类型为市场价值。

(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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类



型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

（三）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来考虑，该价值类型与其他价值类型相比，更能使评估结果能满足本次评估目的之需要。

六、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》及《资产评估委托合同补充协议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

2. 《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）；

3. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议，2021年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；

6. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

7. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

8. 有关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1、评估基本准则

《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）。

2、评估具体准则

（1）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4) 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (5) 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (6) 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- (7) 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

3、评估指南

《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

4、评估指导意见

- (1) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (2) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）。

(四) 资产权属、重大合同依据

《广州市不动产登记查册表》。

(五) 评估取价依据

- 1、委托人提供的《资产评估申报明细表》及其他资料；
- 2、评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
- 3、评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
- 4、评估人员认为必要的其他参考资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法应用的前提：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种



评估方法的总称。收益法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

成本法是指按照重置被评估对象的思路，将重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二)评估方法的选择

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，本次评估对象位于广州市城区，房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场发展相对成熟，同一供需范围内的同类型房地产成交记录和放盘个案较多，房地产交易活跃，市场售价信息较公开，适于采用市场法进行评估；同时评估对象区域附近均有相对充足的、类似物业可供出租，进而形成相对成熟的物业租赁市场，租赁案例较多，可通过预测各年收益折现得出房地产价值，故可选用收益法进行评估；另外，由于成本法一般适用于没有形成市场化、或市场化程度不高的房地产产品。因此本次评估主要采用市场法、收益法进行评估。

(三)采用市场法评估说明

市场法是将评估对象与在评估基准日有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法进行测算的基本公式为：

案例修正后单价=可比案例成交单价（统一价格内涵后）×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

评估对象比较价值=案例 1 修正后单价×影响权重 1+案例 2 修正后单价×影响权重 2+案例 3 修正后单价×影响权重 3

影响权重 1+影响权重 2+影响权重 3=100%



(四) 采用收益法评估说明

收益法一般分为全剩余寿命模式及持有加转售模式，全剩余寿命模式收益期较长，难以准确预测该期限内各年净收益，而持有加转售模式未来几年的收益以及转售价格较容易预测，且参考《房地产估价规范》4.3.2条“当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式”，故本次估价收益法选用持有加转售模式。

运用收益法进行测算的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_1)^i} + \frac{V_t(1-T)}{(1+Y_2)^t}$$

其中：V—房地产现在的价格；

A_i —为房地产未来第一年净收益；

V_t —房地产在未来第 t 年末的价格；

T—房地产交易手续费及税费；

Y_1 —持有期内收益报酬率；

Y_2 —转售收益报酬率；

t—持有房地产的期限，简称持有期。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受委托，对委托人拟破产清算涉及的房地产进行评估，本公司评估人员于 2022 年 06 月 29 日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作于 2022 年 06 月 30 日正式开始，2022 年 06 月 30 日现场工作结束，2022 年 08 月 03 日出具正式报告，主要评估工作过程如下：

(一) 前期准备阶段

1、与委托人对本次评估的评估目的、评估对象和范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，并与委托人签定《资产评估委托合同》，制定评估工作计划。

2、配合委托人进行资产清查、填报《资产评估申报明细表》工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场核实及评估阶段

1、听取委托人介绍委估资产的现状。

2、对委托人提供的《资产评估申报明细表》与现场资产核查进行核对，对发现



的问题做出调整。

3、根据《资产评估申报明细表》，按资产评估准则的要求，对资产进行了核实和现场查勘。

4、查阅收集评估对象的产权证明文件，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

5、查阅并收集相关资产的技术资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

6、根据评估对象的实际状况和特点，确定委估资产的具体评估方法。

7、对评估范围内的资产，在核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评定估算及汇总阶段

1、评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

2、根据委估资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

3、对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 编制和提交评估报告阶段

撰写资产评估报告，与委托人对评估初稿交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、交易假设：交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定委估资产已经处在交易过程中，评估师根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 一般假设



- 1、国家对房地产行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。
- 3、国家现行银行信贷利率的变动能保持在合理范围内。
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

(三) 特别假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。
- 2、本次评估假设评估对象所涉及的资产购置、取得、使用均符合国家有关法律、法规的规定，无影响其持续使用的重大结构性缺陷，交易过程不受相关法律限制。
- 3、本次评估假设评估对象按证载法定的用途和使用的方式持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大的变化。
- 4、本次评估假设评估人员所依据的有关权属资料、面积数据、交易数据等真实可靠。委托人提供的相关基础资料真实、准确、完整。
- 5、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

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被评估资产在评估基准日的市场价值采用市场法、收益法进行了评估。经实施评估程序后，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件前提下，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

1、市场法评估结果

采用市场法评估得出评估对象在评估基准日含增值税的房地产市场价值总价为¥14,354,300.00元，人民币（大写）：壹仟肆佰叁拾伍万肆仟叁佰元整。

2、收益法评估结果

采用收益法评估得出评估对象在评估基准日含增值税的房地产市场价值总价为¥14,102,200.00元，人民币（大写）：壹仟肆佰壹拾万零贰仟贰佰元整。

3、最终评估结果确定

经过对以上两种评估方法的测算结果并结合评估对象实际情况进行综合分析后，我们认为，评估对象周边有较多类似物业转让出售，房地产交易市场活跃，市场法的比较案例来源于市场转让出售案例且案例与评估对象相似，根据案例与评估



对象的差异进行相关的修正得出的结论能够很好的反映评估对象的市场售价；收益法以评估对象在合理收益年限的租金收益价值通过收益途径得出评估对象的市场价值，考虑到收益法中的相关参数的选取与实际情况存在一定的不确定性，市场法结论更能直接反映评估前提和评估假设下评估对象的市场价值。故本次评估选取市场法评估结果为评估对象的最终评估结果。

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被评估资产在评估基准日的市场价值采用市场法、收益法进行了评估。经实施评估程序后，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件前提下，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

广东耀华房产开发有限公司管理人委托评估的广州市白云区机场路 10 号等 6 项房地产在评估基准日含增值税的房地产市场价值总价为：¥14,354,300.00 元，人民币（大写）：壹仟肆佰叁拾伍万肆仟叁佰元整，市场价值单价及评估结论详细情况见下表：

序号	权属资料	权属人	房屋坐落（地址）	面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价(元)	备注
1	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路 10 号之二之三之四 111 房	30.7085	43,100.00	1,323,500.00	
2	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路 10 号之二之三之四 274 房	24.2441	18,400.00	446,100.00	
3	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路号 10 之一 601 房	74.8026	42,900.00	3,209,000.00	
4	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路 10 号之一 606 房	82.9342	41,200.00	3,416,900.00	
5	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路 10 号之一 1901 房	73.2025	46,300.00	3,389,300.00	
6	广州市不动产登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路 10 号之一 1902 房	60.4579	42,500.00	2,569,500.00	
合 计						14,354,300.00	

评估结论详细情况见《资产评估结果明细表》。

十一、特别事项说明

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

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委托人未提供评估对象由政府部门出具的法定权属证书。根据委托人提供的《广



州市不动产登记查册表》记载，评估对象权利人为广东耀华房产开发有限公司。根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》显示，部分评估对象存在以下法律查封事项：

序号	坐落	查封机关	查封文号	查封范围	查封登记时间	备注
1	白云区机场路10号之二之三之四111房	广州市白云区人民法院	(2014)穗云法民四初字第674号	部分查封	2014/6/30	轮候查封 29.15%产权份额，查封结束时间 2022/3/5
			(2014)穗云法民四初字第673号之一、673号	部分查封	2014/6/30	轮候查封 28.85%产权份额
			(2014)穗云法民四初字第597号	全部查封	2014/7/3	轮候查封
			(2020)粤01执5076号	全部查封	2021/12/13	轮候查封、查封期限自转为正式查封之日起3年
2	白云区机场路10之一601房	广州市白云区人民法院	(2018)粤0111执4350号	全部查封	2018/7/2	轮候查封（该业与徐雨梅网签，合同号201212281978号），自2022/05/23转为正式查封，查封期限从2022/05/23至2025/05/22止
3	白云区机场路10号之一606房	广州市白云区人民法院	(2014)穗云法民四初字第570号	全部查封	2014/07/10	轮候查封，查封结束时间 2022/12/15
			(2014)穗云法民四初字第990号	全部查封	2014/9/29	轮候查封
4	白云区机场路10号之一1901房	广州市白云区人民法院	(2014)穗云法民四初字第1093号	全部查封	2014/10/13	轮候查封，查封结束时间 2022/12/15
5	白云区机场路10号之一1902房	广州市白云区人民法院	(2014)穗云法民四初字第1095号	全部查封	2014/10/13	轮候查封，查封结束时间 2022/12/15
			(2014)穗云法民四初字第1115号	全部查封	2014/10/15	轮候查封

根据委托人提供的《关于广东耀华房产开发有限公司房屋权属问题的说明》，纳入本次评估范围的资产均登记于广东耀华房产开发有限公司名下，权属人均均为广东耀华房产开发有限公司，截止评估基准日尚不存在权属（或异议）纠纷。本次评估仅提供评估对象完整产权前提下于评估基准日的市场价值，未考虑上述法律事项对评估结论的影响。

（二）评估程序受到限制的情形

1、本次评估中，评估专业人员对委托人指定的评估对象进行了实地踏勘，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，相关权属资料以委托人提供的资料为基础进行了一般性核对。

2、受客观条件限制，评估对象竣工时间由我司评估人员依据委托人提供的资料得出，可能与实际建造时间有差异，实际竣工时间应查核建设主管部门验收时间。



(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估对象为经广东省广州市中级人民法院“(2018)粤01破20-1号”《民事裁定书》裁定广东耀华房产开发有限公司破产清算案所涉及的被执行资产。

(四) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、根据委托人提供的资料,评估对象“白云区机场路10号之二之三之四111房”原与同幢建筑物的其他物业整体出租给广州市越丽物业有限公司进行分租经营及管理,租赁期限自2013年2月1日起至2033年1月31日止,租金以分租租金的60%至80%计算。因委托人无法提供广州市越丽物业有限公司对外分租所涉及的租赁期限、租金水平等信息,本次评估未考虑租约限制和不交吉状态对评估结论的影响。

2、委托人承诺,除上述事项外,纳入评估范围的其他资产不涉及租赁、担保及其或有负债(或有资产)等事项。

(六) 其他需要披露的重要事项

1、评估人员现场勘查时发现,部分评估对象贴有广州鑫耀物业管理有限公司出具的《催缴款通知书》,具体如下:

序号	房屋坐落(地址)	未缴款项类型	未缴款项期间	未缴款项金额(元)
1	白云区机场路10号之一606房	管理费、水费、垃圾费	2018年7月至2020年12月	7,446.46
2	白云区机场路10号之一1901房	管理费、水费、垃圾费	2018年7月至2020年12月	6,628.97

“白云区机场路10号之一601房”门口贴有广州鑫耀物业管理有限公司管理人出具的《广州鑫耀物业管理有限公司破产清算案关于要求清偿债务的通知书》显示:截至2022年1月7日,广东耀华房产开发有限公司尚欠广州鑫耀物业管理有限公司物业管理费人民币39,102.97元

因本次评估对象均为破产清算案所涉及的被执行资产,根据委托人提供的信息,除上述两项外,评估对象“白云区机场路10号之二之三之四111房”及“白云区机场路10号之二之三之四274房”均可能存在未缴的管理费、水费、垃圾费等物业管理费用,但具体金额不详。

本次评估未考虑上述未缴及或有欠款项对评估价值的影响,请本报告使用者注意。

2、本次评估结论含增值税,交易双方各自承担交易过程中的相关税费。

3、本次评估结果未扣除评估对象处置变现过程中的相关交易费用和税金。



4、纳入评估范围的房地产建筑面积、土地用途、土地使用权期限等信息均取自委托人提供的由广州市规划和自然资源局出具的《广州市不动产登记查册表》，如与权威部门信息不符，需以权威信息为准对评估结论进行调整或重新进行评估。

5、本次评估未扣除评估对象办理权证的费用。

(六) 期后事项：

1、在评估基准日后，当被评估的资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

2、在评估基准日后，有效期以内，如果价格标准发生变化时，应按如下原则处理：资产价格标准发生变化，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资产评估机构重新确定评估值。

(七) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估不涉及引用其他机构出具报告结论的情况。

上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用范围

1、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关管理部门审查。

2、除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3、本评估报告的全部或者部分内容未征得出具评估报告的评估机构书面同意，不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力。

5、本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章。

(二) 评估报告有效期

1、根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从评估基准日 2022 年 06 月 30 日起至 2023 年 06 月 29 日有效。



2、超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

(三) 评估报告解释权


本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2022 年 08 月 03 日，为专业意见形成日。

十四、签字盖章

资产评估师:  廖隰志

资产评估师:  霍兆峰

评估机构: 广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

2022 年 08 月 03 日





资产评估报告附件

- 1、《资产评估结果明细表》；
- 2、经济行为文件复印件；
- 3、委托人指定文件复印件；
- 4、评估对象主要权属资料复印件；
- 5、被评估对象的相片；
- 6、《委托人承诺函》复印件；
- 7、《资产评估师承诺函》原件；
- 8、评估机构营业执照复印件；
- 9、评估机构备案证明复印件；
- 10、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

资产评估结果明细表

评估基准日：2022年06月30日

金额单位：人民币元

委托人：广东耀华房产开发有限公司管理人

序号	权属资料	权属人	房屋坐落 (地址)	土地情况		房屋情况							评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)	备注	
				土地用途	土地使用年限	登记时间	结构	总层数	所在楼层	证载用途	现状用途	设定用途				评估建筑面积 (m ²)
1	广州市不动产权登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路10号之二之三之四111房	出让	从2006年6月23日起40年	2012年12月	钢筋混凝土	20	1	商业	商业	商业	30.7085	43,100.00	1,323,500.00	
2	广州市不动产权登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路10号之二之三之四274房	出让	从2006年6月23日起40年	2012年12月	钢筋混凝土	20	2	商业	商业	商业	24.2441	18,400.00	446,100.00	
3	广州市不动产权登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路10号之一601房	出让	从2006年6月23日起70年	2012年12月	钢筋混凝土	20	6	住宅	住宅	住宅	74.8026	42,900.00	3,209,000.00	
4	广州市不动产权登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路10号之一606房	出让	从2006年6月23日起70年	2012年12月	钢筋混凝土	20	6	住宅	住宅	住宅	82.9342	41,200.00	3,416,900.00	
5	广州市不动产权登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路10号之一1901房	出让	从2006年6月23日起70年	2012年12月	钢筋混凝土	20	19	住宅	住宅	住宅	73.2025	46,300.00	3,389,300.00	
6	广州市不动产权登记查册表	广东耀华房产开发有限公司	白云区机场路10号之一1902房	出让	从2006年6月23日起70年	2012年12月	钢筋混凝土	20	19	住宅	住宅	住宅	60.4579	42,500.00	2,569,500.00	
											346.3498	***	14,354,300.00			



评估人员：霍兆晖 廖陈芯

评估机构：广东中企华正诚资产评估房地产土地评估咨询有限公司

广东省广州市中级人民法院

民事裁定书

(2018)粤01破20-1号

申请人：徐梅，女，汉族，1972年10月30日出生，身份证住址广州市越秀区环市东路475号大院。

申请人：广东耀华房地产开发有限公司，住所地广州市白云区机场路17号金茂大厦10楼1006、1007、1008、1010室。

法定代表人：傅宜全。

委托代理人：周志军，北京市东元（广州）事务所律师。

根据申请人徐梅提出的对广东耀华房地产开发有限公司（以下简称“耀华公司”）进行破产清算的申请，广东省广州市白云区人民法院（以下简称“白云区法院”）在执行（2017）粤0111执2080号徐梅与耀华公司、广州鑫耀物业管理有限公司（以下简称“鑫耀公司”）房屋租赁合同纠纷一案的过程中，作出了移送破产审查的决定书，决定将耀华公司为被执行人的（2017）粤0111执2080号执行案件移送本院进行破产审查。耀华公司对该决定没有异议。

本院查明：耀华公司成立于1993年2月18日，注册资本人民币3200万元人民币，法定代表人为傅宜全，股东为吴锦培、江伟涛，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股），公司住所

地为广州市白云区机场路 17 号金茂大厦 10 楼 1006、1007、1008、1010 室，营业期限为长期，经营范围为房地产开发（凭本公司资质证书经营）、出售、出租、管理商业公寓、办公综合楼。耀华公司的登记机关为广东省工商行政管理局，其目前的登记状态显示为在营（开业）企业。

徐梅因与耀华公司、鑫耀公司、第三人广州市越丽市场经营管理有限公司、第三人吴树炎房屋租赁合同纠纷向白云区法院提起民事诉讼，白云区法院受理该案后于 2016 年 12 月 22 日作出（2016）粤 0111 民初 7202 号民事判决书，判决：一、耀华公司、鑫耀公司在该判决生效之日起三日内，将鑫耀大厦（裙楼栋）幢 4 层 432 号房（现地址广州市白云区机场路 10 号之二之三之四 432 号房）腾空交还给徐梅；耀华公司、鑫耀公司向徐梅支付房屋占有使用费（按照每月 10899 元为标准计算，从 2015 年 8 月 11 日计至交还房屋之日止；至该判决生效之日的房屋占有使用费于判决生效之日起十日内一次性支付，自判决生效之日次日起的房屋占有使用费于每月十日前逐月支付）；三、驳回徐梅的其他诉讼请求。案件受理费 2480 元由耀华公司、鑫耀公司共同负担。

（2016）粤 0111 民初 7202 号民事判决生效后，徐梅向白云区法院申请执行，白云区法院于 2017 年 3 月 2 日立案执行，执行案号为（2017）粤 0111 执 2080 号。在该案执行过程中，徐梅向白云区法院提出，因耀华公司的债权人众多，现有资产已无法清偿所有债权人的全部债权，请求将耀华公司移送破产清算。白云

区法院在收到徐梅提出的申请后，经征询耀华公司意见后作出了（2017）粤0111执2080号《执行案件移送破产审查决定书》，决定将该执行案移送本院进行破产审查。耀华公司对白云区法院作出的该移送破产审查决定没有异议。

另查明，自2013年至今，耀华公司作为被执行人在白云区法院所涉的执行案件近500宗，申请执行标的额共计约1.1亿元，耀华公司在白云区法院的执行及诉讼案件涉及标的额共计约1.19亿元。白云区法院已向上述其中63宗执行案件的申请执行人发放了共计15,912,632.3元的执行款。白云区法院表示，耀华公司的剩余资产已明显无法清偿该院其余400多宗执行案件的债务。

本院认为，根据《最高人民法院关于执行案件移送破产审查若干问题的指导意见》第三条的规定，“执行案件移送破产审查，由被执行人住所地人民法院管辖。在级别管辖上，为适应破产审判专业化建设的要求，合理分配审判任务，实行以中级人民法院管辖为原则、基层人民法院管辖为例外的管辖制度”。耀华公司的住所地位于广州市，其登记机关为广东省工商行政管理局，白云区法院是被执行人耀华公司住所地的人民法院，本案是白云区法院在执行案件审理过程中依据申请执行人提出的申请移送至本院进行破产审查的，故本院对本案具有管辖权。

徐梅对耀华公司的债权人身份，有已发生法律效力裁判文书认定，本院予以确认。根据《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款的规定，“企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足

以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的，依照本法规定清理债务”；第七条第二款的规定，“债务人不能清偿到期债务，债权人可以向人民法院提出对债务人进行重整或者破产清算的申请”；《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第四条的规定，“债务人账面资产虽大于负债，但存在下列情形之一的，人民法院应当认定其明显缺乏清偿能力：……（三）经人民法院强制执行，无法清偿债务……”。耀华公司经人民法院强制执行，无法清偿其对徐梅的债务，可以认定其不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力。申请人徐梅作为耀华公司的债权人，在执行案件的审理过程中请求将被执行人耀华公司移送破产审查，申请对耀华公司进行破产清算，符合上述法律和司法解释的规定，本院予以受理。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第七条第二款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第四条，《最高人民法院关于执行案件移送破产审查若干问题的指导意见》第三条之规定，裁定如下：

受理申请人徐梅对广东耀华房地产开发有限公司的破产清算申请。

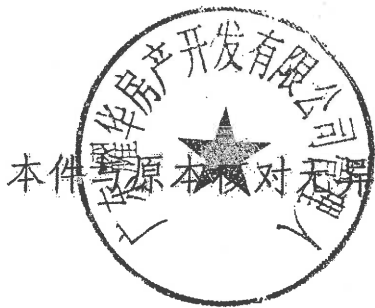
本裁定自即日起生效。

(此页无正文)

审 判 长 丘 杰
审 判 员 张 妍
审 判 员 宁建文



二〇一八年四月二十三日



书 记 员 苏仁智
李小燕

广东省广州市中级人民法院

指定管理人决定书

(2018)粤01破20号

本院于2018年4月23日裁定受理徐梅申请广东耀华房产开发有限公司破产清算一案，依照《中华人民共和国企业破产法》第十三条、第二十二條、《最高人民法院关于审理企业破产案件指定管理人的规定》第十五条、第二十条之规定，经摇号选定破产管理人的程序，现指定广东法制盛邦律师事务所担任广东耀华房产开发有限公司管理人，负责为赵。管理人履行下列职责：

- (一) 接管债务人的财产、印章和账簿、文书等资料；
- (二) 调查债务人财产状况，制作财产状况报告；
- (三) 决定债务人的内部管理事务；
- (四) 决定债务人的日常开支和其他必要开支；
- (五) 在第一次债权人会议召开之前，决定继续或者停止债务人的营业，报法院批准执行；
- (六) 管理和处分债务人的财产。法定由债权人委员会决议或人民法院批准的事项应当经批准执行；

- (七) 代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序;
- (八) 提议召开债权人会议;
- (九) 完成本院依法指定的其他事项。

依照最高人民法院《关于审理企业破产案件指定管理人的规定》第二十九条的规定，广东法制盛邦律师事务所凭本决定书按照国家有关规定刻制字样为“广东耀华房产开发有限公司管理人”的印章，经本院封样备案后启用。管理人印章只能用于所涉破产事务。

管理人应当勤勉尽责，忠实执行职务，履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人的各项职责，不得借故推托或擅离职守，并向人民报告工作，以及接受债权人会议和债权人委员会的监督。



二〇一六年四月二十三日

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:白云区机场路 10 号之二之三之四 111 房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2012 登记 1466151	权属状态: 现势
不动产权证号: 0120406398	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 30.7085 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限 (起始): 2006-06-23	不动产使用期限 (终止): 2046-06-23
登记时间: 2012-12-28	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111002002GB00017	
	宗地面积: 4481	用途: 住宅用地/交通运输用地
	宗地四至-东: 广州中医药大学	宗地四至-南: 飞鹅西路
	宗地四至-西: 机场路	宗地四至-北: 广州中医药大学
	等级:	价格: 3870.0000 万元
	权利设定方式: 地表	容积率: 4.98
	建筑密度:	建筑限高: 59.5

房地状况	登记类型:	登记原因: 新建
	规划用途: 商业	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石, 1)
	土地使用面积/ (共) 用地面积: /2319.293 平方米	幢占地面积/ 建基面积: 319.263 平方米
	建筑面积: 30.7085 平方米	专有建筑面积: 14.1370 平方米
	分摊建筑面积: 16.5715 平方米	总层数: 20
	所在层: 1	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	



权利人登记信息		
不动产权证书号: 0120406398		
权利人: 广东耀华房产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 新建		

本案没有居住权登记信息数据!

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用; 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2022-06-23 16:43:22
 申请人: 广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的: 破产清算 查册
 流水号: 202206233MTM
 查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

坐落：白云区机场路 10 号之二之三之四 111 房

登记附记：

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已征收国有土地使用权出让金，使用年限 40 年，从 2006 年 06 月 23 日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

查册附注信息：

办案状态：否

本案没有抵押登记信息数据！

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2014-06-30
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2014)穗云法民四初字第 674 号.	查封期限 (月)	
查封范围	部分查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2019-03-06	查封结束时间	2022-03-05
附记	轮候查封该业 29.15% 产权份额。		



查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2014-06-30
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2014)穗云法民四初字第 673 号之一, 673 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	部分查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	

说明：

1. 本表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入： 查册时间：2022-06-23 16:43:22

申请人：广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的：破产清算 查册

流水号：202206233MTM

查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 白云区机场路 10 号之二之三之四 111 房

解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业 28.85%产权份额。		

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2014-07-03
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2014)穗云法民四初字第 597 号。	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业。		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01266754	查封登记时间	2021-12-13
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2020)粤 01 执 5076 号。	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。		



本案没有异议登记信息数据!
 本案没有预告登记信息数据!
 本案没有来函附注数据!

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2022-06-23 16:43:22
 申请人: 广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的: 破产清算 查册
 流水号: 202206233MTM
 查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

坐落：白云区机场路 10 号之二之三之四 274 房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号：2012 登记 1466068	权属状态：现势
不动产权证号：0120406315	
权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权	面积：24.2441 平方米
权利性质：出让	不动产使用年限：
不动产使用期限（起始）：2006-06-23	不动产使用期限（终止）：2046-06-23
登记时间：2012-12-28	注销时间：

宗地状况	宗地代码：440111002002GB00017	
	宗地面积：4481	用途：住宅用地/交通运输用地
	宗地四至-东：广州中医药大学	宗地四至-南：飞鹅西路
	宗地四至-西：机场路	宗地四至-北：广州中医药大学
	等级：	价格：3870.0000 万元
	权利设定方式：地表	容积率：4.98
	建筑密度：	建筑限高：59.5

房地状况	登记类型：首次登记	登记原因：新建
	规划用途：商业	房屋结构：钢筋混凝土(甲石, 花)
	土地使用面积/(共)用地面积： /2319.293 平方米	幢占地面积/建基面积：2319.2930 平方米
	建筑面积：24.2441 平方米	专有建筑面积：10.6015 平方米
	分摊建筑面积：	总层数：20
	所在层：	房屋性质：商品房
	竣工时间：	



权利人登记信息		
不动产权证书号：0120406315		
权利人：广东耀华房产开发有限公司	占有部分：全部	共有方式：单独所有
所有权取得方式：新建		

本案没有居住权登记信息数据！

说明：

1. 本表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入： 查册时间：2022-06-23 16:37:37

申请人：广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的： 查册流水号：

20220623ATEP

查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

坐落：白云区机场路 10 号之二之三之四 274 房

登记附记：

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已征收国有土地使用权出让金，使用年限 40 年，从 2006 年 06 月 23 日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

查册附注信息：

办案状态：否

本案没有抵押登记信息数据！

本案没有查封信息数据！

本案没有异议登记信息数据！

本案没有预告登记信息数据！

本案没有来函附注数据！



说明：

1. 本表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入： 查册时间：2022-06-23 16:37:37

申请人：广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的： 查册流水号：20220623ATEP

查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:白云区机场路10号之一601房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2012 登记 1465842	权属状态: 现势
不动产权证号: 0120406089	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 74.8026 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始): 2006-06-23	不动产使用期限(终止): 2076-06-23
登记时间: 2012-12-28	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111002002GB00017	
	宗地面积: 4481	用途: 住宅用地/交通运输用地
	宗地四至-东: 广州中医药大学	宗地四至-南: 飞鹅西路
	宗地四至-西: 机场路	宗地四至-北: 广州中医药大学
	等级:	价格: 3870.0000 万元
	权利设定方式: 地表	容积率: 4.98
	建筑密度:	建筑限高: 59.5

房地状况	登记类型:	登记原因: 新建
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石, 花)
	土地使用面积/(共)用地面积: /2319.293 平方米	幢占地面积/建基面积: 2319.2930 平方米
	建筑面积: 74.8026 平方米	专有建筑面积: 58.8973 平方米
	分摊建筑面积: 15.9053 平方米	总层数: 20
	所在层: 6	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	



权利人登记信息		
不动产权证书号: 0120406089		
权利人: 广东耀华房产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 新建		

本案没有居住权登记信息数据!

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2022-06-23 16:33:08

申请人: 广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的: 破产清算 查册

流水号: 20220623NYF2

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 白云区机场路 10 号之一 601 房

登记附记:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 70 年, 从 2006 年 06 月 23 日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

查册附注信息:

办案状态: 否

本案没有抵押登记信息数据!

查封登记信息

查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-07-02
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2018)粤 0111 执 4350 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2022-05-23	查封结束时间	2025-05-22
附记	轮候查封该业(该业与徐雨梅网签, 合同号: 201212281978), 为正式查封, 查封期限从 2022/05/23 至 2025/05/22 止		



本案没有异议登记信息数据!

本案没有预告登记信息数据!

本案没有来函附注数据!

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2022-06-23 16:33:08

申请人: 广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的: 破产清算 查册

流水号: 20220623NYF2

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 白云区机场路10号之一606房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2012 登记 1465839	权属状态: 现势
不动产权证号: 0120406086	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 82.9342 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始): 2006-06-23	不动产使用期限(终止): 2076-06-23
登记时间: 2012-12-28	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111002002GB00017	
	宗地面积: 4481	用途: 住宅用地/交通运输用地
	宗地四至-东: 广州中医药大学	宗地四至-南: 飞鹅西路
	宗地四至-西: 机场路	宗地四至-北: 广州中医药大学
	等级:	价格: 3870.0000 万元
	权利设定方式: 地表	容积率: 4.98
	建筑密度:	建筑限高: 59.5

房地状况	登记类型:	登记原因: 新建
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石, 砼)
	土地使用面积/(共)用地面积: /2319.293 平方米	幢占地面积/建基面积: 2319.2930 平方米
	建筑面积: 82.9342 平方米	专有建筑面积: 65.2997 平方米
	分摊建筑面积: 17.6345 平方米	总层数: 20
	所在层: 6	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	



权利人登记信息		
不动产权证书号: 0120406086		
权利人: 广东耀华房产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 新建		

本案没有居住权登记信息数据!

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaNfdBLOy 校对入: 查册时间: 2022-06-23 16:37:13
 申请人: 广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的: 破产清算 查册
 流水号: 202206230V9R
 查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 白云区机场路 10 号之一 606 房

登记附记:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 70 年, 从 2006 年 06 月 23 日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

查册附注信息:

办案状态: 否

本案没有抵押登记信息数据!

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2014-07-10
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2014)穗云法民四初字第 570 号.	查封期限 (月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2019-12-16	查封结束时间	2022-12-15
附记	轮候查封该业.		



查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2014-09-29
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2014)穗云法民四初字第 990 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2022-06-23 16:37:13

申请人: 广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的: 破产清算 查册

流水号: 202206230V9R

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

坐落：白云区机场路 10 号之一 606 房

解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业。		

本案没有异议登记信息数据！

本案没有预告登记信息数据！

本案没有来函附注数据！



说明：

1. 本表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入： 查册时间：2022-06-23 16:37:13

申请人：广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的：破产清算 查册流水号：202206230V9R

查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:白云区机场路10号之一1901房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2012 登记 1465643	权属状态: 现势
不动产权证书号: 0120405890	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 73.2025 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始): 2006-06-23	不动产使用期限(终止): 2076-06-23
登记时间: 2012-12-28	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111002002GB00017	
	宗地面积: 4481	用途: 住宅用地/交通运输用地
	宗地四至-东: 广州中医药大学	宗地四至-南: 飞鹅西路
	宗地四至-西: 机场路	宗地四至-北: 广州中医药大学
	等级:	价格: 3870.0000 万元
	权利设定方式: 地表	容积率: 4.98
	建筑密度:	建筑限高: 59.5



房地状况	登记类型:	登记原因: 新建
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石, 柱)
	土地使用面积/(共)用地面积: /2319.293 平方米	幢占地面积/建基面积: 2319.2930 平方米
	建筑面积: 73.2025 平方米	专有建筑面积: 57.6373 平方米
	分摊建筑面积: 15.5652 平方米	总层数: 20
	所在层: 19	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	

权利人登记信息		
不动产权证书号: 0120405890		
权利人: 广东耀华房产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 新建		

本案没有居住权登记信息数据!

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2022-06-23 16:34:07

申请人: 广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的: 查册流水号: 202206230IBZ

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 白云区机场路 10 号之一 1901 房

登记附记:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 70 年, 从 2006 年 06 月 23 日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

查册附注信息:

办案状态: 否

本案没有抵押登记信息数据!

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2014-10-13
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2014)穗云法民四初字第 1093 号	查封期限(月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2019-12-16	查封结束时间	2022-12-15
附记	轮候查封该业。		



本案没有异议登记信息数据!

本案没有预告登记信息数据!

本案没有来函附注数据!

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2022-06-23 16:34:07

申请人: 广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的: 查册流水号: 2022062301BZ

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 白云区机场路 10 号之一 1902 房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2012 登记 1465642	权属状态: 现势
不动产权证书号: 0120405889	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 60.4579 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限 (起始): 2006-06-23	不动产使用期限 (终止): 2076-06-23
登记时间: 2012-12-28	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111002002GB00017	
	宗地面积: 4481	用途: 住宅用地/交通运输用地
	宗地四至-东: 广州中医药大学	宗地四至-南: 飞鹅西路
	宗地四至-西: 机场路	宗地四至-北: 广州中医药大学
	等级:	价格: 3870.0000 万元
	权利设定方式: 地表	容积率: 4.98
	建筑密度:	建筑限高: 59.5

房地状况	登记类型:	登记原因: 新建
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石, 柱)
	土地使用面积/(共)用地面积: /2319.293 平方米	幢占地面积/建基面积: 2319.2930 平方米
	建筑面积: 60.4579 平方米	专有建筑面积: 47.6027 平方米
	分摊建筑面积: 12.8552 平方米	总层数: 20
	所在层: 19	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	

权利人登记信息		
不动产权证书号: 0120405889		
权利人: 广东耀华房产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 新建		

本案没有居住权登记信息数据!

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UB1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2022-06-23 16:37:16

申请人: 广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的: 破产清算 查册

流水号: 202206231KVY

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

坐落：白云区机场路 10 号之一 1902 房

登记附记：

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 2006 年 06 月 23 日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

查册附注信息：

办案状态：否

本案没有抵押登记信息数据！

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2014-10-13
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2014)穗云法民四初字第 1095 号	查封期限 (月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2019-12-16	查封结束时间	2022-12-15
附记	轮候查封该业。		



查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2014-10-15
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2014)穗云法民四初字第 1115 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	

说明：

1. 本表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入： 查册时间：2022-06-23 16:37:16

申请人：广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的：破产清算 查册

流水号：20220623IKVY

查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

坐落：白云区机场路 10 号之一 1902 房

解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业。		

本案没有异议登记信息数据！

本案没有预告登记信息数据！

本案没有来函附注数据！



说明：

1. 本表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UE1jBQetSyaNfdBL0Y 校对入： 查册时间：2022-06-23 16:37:16

申请人：广东耀华房产开发有限公司管理人 杨艳宇 查询目的：破产清算 查册

流水号：20220623IKVY

查询内容：登记 抵押 查封

评估对象现场照片

粤正诚评报字[2022]第0079号



楼外观



楼外观



周边环境



周边环境



门牌号



机场路10号之二之三之四111房



机场路10号之二之三之四274房



机场路10号之二之三之四274房

评估对象现场照片

粤正诚评报字[2022]第0079号



机场路号10之一601房



机场路号10之一601房



机场路号10之一606房



机场路号10之一606房



机场路10号之一1901房



机场路10号之一1901房



机场路10号之一1902房



机场路10号之一1902房

委托人承诺函

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司:

因 执行广东耀华房产开发有限公司破产清算 事宜, 我单位委托贵公司对该经济行为所涉及的广东耀华房产开发有限公司持有的位于 广州市白云区机场路 10 号等 6 项房地产 (评估建筑面积合计 346.3498 平方米) 房地产于评估基准日 2022 年 06 月 30 日 的 房地产市场价值 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) 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准;
- (2) 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致, 不重不漏;
- (3) 所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整, 有关重大事项揭示如实、充分 (例如评估范围的资产是否存在对外作抵押或提供担保的情况, 是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等);
- (4) 纳入评估范围的资产权属明确, 提供的资产权属证明文件合法、有效;
- (5) 所提供的资产管理及使用状况资料是真实、合理的;
- (6) 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项;
- (7) 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业;
- (8) 接受评估行政主管部门的监督检查;
- (9) 接受国资评估项目监管部门的监督检查;
- (10) 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

委托人: 广东耀华房产开发有限公司管理人

授权代表 (签字):

承诺日期: 2022 年 8 月 | 日

资产评估师承诺函

广东耀华房地产开发有限公司管理人：

受贵单位的委托，我们对贵单位执行广东耀华房地产开发有限公司破产清算涉及的广州市白云区机场路 10 号等 6 项房地产市场价格价值进行了评估，并形成了资产评估报告，在本报告中所披露的假设前提和条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的职业资格。
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则选用了相应的评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到非法干预并独立进行。

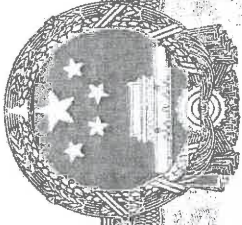
资产评估师签字：



资产评估师签字：



二〇二二年八月三日



编号: 50412019086399C(2-1)

统一社会信用代码

91440000722457192P

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、监
管案、许可、监
管信息。

名称 广东中企华正诚资产评估房地产土地评估造价咨询有限公司

注册资本 伍佰万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年03月28日

法定代表人 邓春根

营业期限 2000年03月28日至长期

经营范围

商务服务(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。)

住所 广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-503、506房



登记机关

2022年08月01日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕55号


关于广东正诚资产评估房地产土地 估价有限公司的备案公告

广东正诚资产评估房地产土地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正诚资产评估房地产土地估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440000722457192P。

二、广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司法定代表人为邓春根。

三、广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44130008，序列号：00010303，原取得资产证书批准文号：粤财工〔2013〕478号）已按规定回收。



四、广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司的股东为：
邓春根（资产评估师职业资格证书登记编号：44020070），武卫
（资产评估师职业资格证书登记编号：44070031），单超雄（资
产评估师职业资格证书登记编号：44120023）。

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

粤财评备〔2020〕17号

广东省财政厅关于梅州市泰正土地房地产评估 有限责任公司等6家机构的变更备案公告

梅州市泰正土地房地产评估有限责任公司、广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司、广东华乾房地产土地资产评估有限公司、中山市永信资产评估事务所（普通合伙）、广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司和珠海仁合土地房地产与资产评估有限公司等6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
梅州市泰正土地房地产评估有限责任公司	法定代表人	法定代表人由陈建昌变更为曾超军。

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	名称	名称由广东安诚信房地产与土地评估有限公司变更为广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司。
广东华乾房地产土地资产评估有限公司	股东	股东由马阳苹、林俐斌、罗永强、徐粤川等4人变更为谢平伟、林俐斌、罗永强、徐粤川等4人。
中山市永信资产评估事务所（普通合伙）	合伙人 和执 行合 伙事 务的 合 伙人	1. 合伙人由崔彩丽、陈颖等2人变更为崔彩丽、陈颖、孙杰兵等3人； 2. 执行合伙事务的合伙人由崔彩丽变更为孙杰兵。
广东中企华正诚资产评估房地产土地评估造价咨询有限公司	名称和 股东	1. 名称由广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司变更为广东中企华正诚资产评估房地产土地评估造价咨询有限公司； 2. 股东由邓春根、武卫、单超雄等3人变更为邓春根、武卫、单超雄、罗秋梅、刘健等5人。
珠海仁合土地房地产与资产评估有限公司	股东	股东由何遵龙、刘鹏、崔兴旺等3人变更为何遵龙、刘鹏、黄小娟等3人。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆。

广东省财政厅

粤财评备〔2022〕19号

广东省财政厅关于韶关市金律房地产与土地评估有限公司等11家机构变更备案的公告

韶关市金律房地产与土地评估有限公司、广东泰正资产土地房地产评估有限公司、广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司、广东弘允资产评估与房地产估价有限公司、广东正恒资产土地房地产评估有限公司、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司广东分公司、广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司、北京仁达房地产土地资产评估有限公司广州分公司、广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司、广东均安土地房地产资产评估有限公司、广东开泰房地产土地资产评估咨询有限公司等11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
韶关市金律房地产与土地评估有限公司	股东	股东由李慈权、孙玲、江小红等 3 人变更为李慈权、孙玲、江小红、王兆国等 4 人。
广东泰正资产土地房地产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由曾超军变更为柳殿昌。 2. 股东由陈建昌、曾超军、赖法海、夏冬冬等 4 人变更为柳殿昌、曾超军、赖法海、夏冬冬等 4 人。
广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司	名称	名称由湛江方正土地房地产评估咨询有限公司变更为广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司。
广东弘允资产评估与房地产估价有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由崔健变更为冯国彪。 2. 股东由李侶鸿、崔健等 2 人变更为冯国彪、崔健等 2 人。
广东正恒资产土地房地产评估有限公司	股东	股东由吴健新、何丽萍、李文亮等 3 人变更为吴梓昊、何丽萍、李文亮等 3 人。
中铭国际资产评估(北京)有限责任公司广东分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由蒋东方变更为刘昭。
广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司	股东	股东由王岚、何志婷、宋淑才、王岩等 4 人变更为王岚、何志婷、罗叔辉、邱爽等 4 人。
北京仁达房地产土地资产评估有限公司广州分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由王韬变更为吴泽超。

公司名称	变更项目	变更内容
广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	股东	股东由邓春根、罗秋梅、刘健、武卫、单超雄等5人变更为邓春根、罗秋梅、刘健、梁小君等4人。
广东均安土地房地产资产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由郭传龙变更为康厚书。 2. 股东由郭传龙、吕淦培、刘裕星、罗建堂、吴剑波、孙伶俐、刘飞行、李伟、李芬、孙林等10人变更为郭传龙、康厚书、刘润芝等3人。
广东开泰房地产土地资产评估咨询有限公司	名称及股东	1. 名称由广州诚安信资产评估与房地产估价有限公司变更为广东开泰房地产土地资产评估咨询有限公司。 2. 股东由邓洵威、刘振贵、邓沫等3人变更为邓洵威、刘振贵、杨嫦虹等3人。





资产评估师职业资格证书

登记卡 (评估机构人员)



姓名：廖陈芯

性别：女

登记编号：44220054

单位名称：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司



初次执业登记日期：2022-01-27

年检信息：2022年登记



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：廖陈芯



本人印鉴：44220054



打印日期：2022-02-15

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：霍兆晖

性别：男

登记编号：44150012

单位名称：广东中企华正诚资产房地产土地
评估造价咨询有限公司



初次执业登记日期：2015-03-10

年检信息：通过 (2022-07-08)

(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：

44150012

本人印鉴：

打印日期：2022-07-11



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>