

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|                                                                                                                            |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 报告编码:                                                                                                                      | 4444020127202500298                                           |
| 合同编号:                                                                                                                      | 财兴资合字【2025】第053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087号                                              |
| 报告名称:                                                                                                                      | 广州珠江发展集团股份有限公司拟非公开协议转让其持有的广州中侨置业投资控股集团有限公司债权资产评估报告            |
| 评估结论:                                                                                                                      | 333,623,600.00元                                               |
| 评估报告日:                                                                                                                     | 2025年05月20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:                                                                                                                      | 莫锦霞 (资产评估师) 正式会员 编号: 44200122<br>廖煜 (资产评估师) 正式会员 编号: 44080010 |
| <div></div> <div>(可扫描二维码查询备案业务信息)</div> |                                                               |

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05月28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

广州珠江发展集团股份有限公司拟非公开协议转让  
其持有的广州中侨置业投资控股集团有限公司债权

资产评估报告

财兴资评字（2025）第087号

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二五年五月二十日



# 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 声 明 .....                     | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                | 2  |
| 资产评估报告正文 .....                | 6  |
| 一、绪言 .....                    | 6  |
| 二、委托人、债务人和其他资产评估报告使用人概况 ..... | 6  |
| 三、评估目的 .....                  | 8  |
| 四、评估对象和评估范围 .....             | 8  |
| 五、价值类型及其定义 .....              | 42 |
| 六、评估基准日 .....                 | 43 |
| 七、评估依据 .....                  | 43 |
| 八、评估方法 .....                  | 48 |
| 九、评估程序实施过程 and 情况 .....       | 50 |
| 十、评估假设 .....                  | 52 |
| 十一、评估结论 .....                 | 53 |
| 十二、特别事项说明 .....               | 54 |
| 十三、评估报告使用限制说明 .....           | 56 |
| 十四、资产评估报告日 .....              | 57 |
| 十五、签字盖章 .....                 | 58 |
| 资产评估书附件目录 .....               | 59 |

## 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师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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评估对象可实现价格的保证。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

五、资产评估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。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。

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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查。



## 资产评估报告摘要

### 重要提示

以下内容摘自财兴资评字（2025）第 087 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。

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司接受广州珠江发展集团股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广州珠江发展集团股份有限公司拟非公开协议转让所持广州中侨置业投资控股集团有限公司债权进行了资产评估工作，将其于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

**委托人：**广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“委托人”）。

**债务人：**广州中侨置业投资控股集团有限公司（以下简称“广州中侨”）。

**评估目的：**根据委托人提供的《广州珠江发展集团股份有限公司会议纪要》（珠发展集行政会[2024]20 号），广州珠江发展集团股份有限公司拟非公开协议转让所持广州中侨置业投资控股集团有限公司债权，本次会议关于对转让广州中侨置业投资控股集团有限公司债权进行立项事宜。

本次资产评估是应广州珠江发展集团股份有限公司委托，对委托人拟进行债权转让业务提供在评估基准日2024年12月31日的市场价值参考依据。

**评估对象：**评估对象为委托人拟非公开协议转让所持广州中侨置业投资控股集团有限公司债权。

**评估范围：**本次债权价值评估的范围为：抵（质）押物优先受偿价值、一般受偿价值。截至评估基准日，债权金额合计689,928,021.04元，其中本金350,000,000.00元，经济补偿金

336,083,506.89元，违约金0元，迟延履行利息3,844,514.15元。

具体详见下表：

| 序号      | 债务人              | 抵押人              | 保证人 | 担保方式 | 本金（元）          | 经济补偿金（元）       | 违约金（元） | 迟延履行利息（元）    | 一般债权金额全部合计（元）  |
|---------|------------------|------------------|-----|------|----------------|----------------|--------|--------------|----------------|
| 1       | 广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 无   | 质押   | 350,000,000.00 | 336,083,506.89 | -      | 3,844,514.15 | 689,928,021.04 |
| 评估范围内合计 |                  |                  |     |      | 350,000,000.00 | 336,083,506.89 | -      | 3,844,514.15 | 689,928,021.04 |

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024年12月31日。

评估方法：综合因素分析法。

评估结论：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对委托人拟非公开协议转让所持广州中侨置业投资控股集团有限公司债权采用了综合因素分析法进行了评估，具体评估结论如下：

在特定评估目的对应的经济行为前提下，委托人拟非公开协议转让其持有的广州中侨债权在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的债权价值为人民币 33,362.36 万元，综合受偿率为 48.36%，其中：质押物优先偿债能力为人民币 33,362.36 万元，一般偿债能力为人民币 0.00 元。

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2024年12月31日起1年内（即自2024年12月31日至2025年12月30日止）。

对评估结论产生影响的特别事项说明：

（一）关于质押物-安徽中侨置业投资有限公司（以下简称“安徽中侨”）49.29%股权价值评估事项有关说明

1、本次评估在广东中侨信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告文号：中侨信审字（2025）第 0060 号《安徽中侨置业投资有限公司 2024 年度财务报表审计报告》中的基础上进行评估。敬请报告使用者注意。

2、安徽中侨于评估基准日时点有四笔账户资金为按揭保证金，分别为华夏银行合肥胜利路支行，账号 14751000000138609，保证金金额 1,557,900.00 元；浦发银行合肥黄山路支行，账号 58030159100000089，保证金金额 3,653,700.00 元；东莞银行合肥分行，账号 510009301003894，保证金金额 102,000.00 元；南洋商业银行（中国）合肥分行，账号 0434430000465023，金额 1,676,748.55 元，该保证金是企业为购房者按揭贷款提供的阶段性担保资金，根据与银行协议约定，该资金在购房者完成抵押登记或履行还款义务前处于冻结状态，企业无法自由支取。若购房者发生贷款违约，银行有权直接扣划该保证金以代偿债务。本次评估已将该保证金纳入企业流动资产范围。鉴于其金额占企业总资产比例较低，且预计在评估基准日后随项目回款逐步解冻，故未对其账面值进行单独调整。敬请报告使用者注意。

3、2012 年 10 月 9 日，广州杰锐投资有限公司与合肥市国土资源局签订的 ZWQTB038-2 号地块《国有建设用地使用权出让合同》（合地市经营[2012]105）的《补充合同》，第六条约定：“六、受让人需按规划要求建设一座建筑面积不少于 3 万平方米的酒店，酒店需引入国际知名品牌酒店管理公司管理，竣工后 1 年内开业运营，并在运营一年半内取得不低于五星级酒店标准认证。酒店产权竞得人须全部自持，不得对外销售。若达不到上述要求，视为竞得人违约，由出让人负责督促竞得人按 200 万元/亩标准乘以出让面积缴纳违约金。”

2012年11月19日，广州杰锐投资有限公司、安徽中侨置业投资有限公司与合肥市国土资源局签订《补充合同二》，合同条款约定：广州杰锐投资有限公司与合肥市国土资源局签订的ZWQTB038-2号地块《国有建设用地使用权出让合同》（合地市经营[2012]105）及《补充合同》约定的全部权利和义务由安徽中侨置业投资有限公司承担和继承，合同约定的其他事项不变。

合肥中侨中心2#楼2至16层为自持酒店，竣工验收日期为2019年1月28日。截止至评估基准日，仍未开业运营，按照上述协议，将产生违约金合计8,561.00万元（向合肥市国土资源局缴纳），安徽中侨目前未收到缴纳违约金的通知，故未缴纳该笔违约金。本次评估未对该笔违约金进行预计。若未来需支付违约金，将导致所有者权益减少。敬请报告使用者注意。

4、安徽中侨对中侨中心1#及2#办公、底商部分分别办理了《不动产权证》皖（2019）合肥市不动产权第11694972号、皖（2020）合肥市不动产权第11162221号，该部分未售房屋在合肥市住房保障与房屋管理局商品房备案系统已显示为自建房，安徽中侨尚未进行土增税汇算清缴，本次评估在计算土增税清算时开发成本按加计20%扣除。如与事实不符，需对评估结论进行调整。敬请报告使用者注意。

（二）本次评估范围及采用的由委托人提供的数据、报表、涉及的有关权属证明文件及相关资料，委托人对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

提请评估报告使用者注意以上事项及报告中载明的假设、限定条件、特别事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读评估报告全文。

## 财兴资评字[2025]第087号

### 资产评估报告正文

#### 一、绪言

广州珠江发展集团股份有限公司：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受广州珠江发展集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用综合分析法，按照必要的评估程序，并满足特定假设条件，对广州珠江发展集团股份有限公司拟非公开协议转让所持广州中侨置业投资控股集团有限公司债权在2024年12月31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。

#### 二、委托人、债务人和其他资产评估报告使用人概况

##### （一）委托人

公司名称：广州珠江发展集团股份有限公司

统一社会信用代码：9144010119048157XD

住所：广州市越秀区环市东路371-375号世界贸易中心大厦南塔11楼 S1101-05、S1118-24房

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

法定代表人：卢志瑜

注册资本：85346.0723万元人民币

成立日期：1992年12月23日

营业期限：1992年12月23日至无固定期限

经营范围：土地使用权租赁;住房租赁;非居住房地产租赁;物业管理;城市绿化管理;会议及展览服务;租赁服务（不含许可类租赁服务）;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;体育竞赛组织;社会经济咨询服务;文化场馆管理服务;以自有资金从事投资活动;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;工程管理服务;工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）;酒店管理;工程和技术研究和试验发展;环保咨询服务;土壤污染治理与修复服务;土壤环境污染防治服务;停车场服务;招投标代理服务;劳务服务（不含劳务派遣）;高危险性体育运动（游泳）;建设工程施工。

## （二）债务人

公司名称：广州中侨置业投资控股集团有限公司（以下简称“广州中侨”）

统一社会信用代码：91440101677772053M

住所：广州市天河区金穗路1号2003房A363室

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：胡志伟

注册资本：10000万元人民币

成立日期：2008年07月22日

营业期限：2008年07月22日至无固定期限

经营范围：以自有资金从事投资活动;企业管理咨询;企业管理;酒店管理;企业总部管理;物业管理;非居住房地产租赁;租赁服务（不含许可类租赁服务）;柜台、摊位出租;房地产咨询;房地产开发经营。

## （三）债务责任关联方情况

1、保证人：无。

2、质押人：广州中侨置业投资控股集团有限公司。

#### （四）委托人与债务人之间的关系

委托人是债务人的债权人。

#### （五）委托人以外的其他资产评估报告使用人

委托人以外的其他资产评估报告使用人包括国有资产管理部門、本次评估目的所涉及的各级国有资产管理部門、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

根据委托人提供的《广州珠江发展集团股份有限公司会议纪要》（珠发展集行政会[2024]20号），广州珠江发展集团股份有限公司拟进行非公开协议转让所持广州中侨置业投资控股集团有限公司债权，本次会议关于对转让广州中侨置业投资控股集团有限公司债权进行立项事宜。

本次资产评估是应广州珠江发展集团股份有限公司委托，对委托人拟进行债权转让业务提供在评估基准日2024年12月31日的市场价值参考依据。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为委托人拟非公开协议转让所持广州中侨置业投资控股集团有限公司债

权。

## （二）评估范围

按照有关合同或协议，本次债权价值评估的范围为：抵（质）押物优先受偿价值、一般受偿价值。截至评估基准日，债权金额合计 689,928,021.04 元，其中本金 350,000,000.00 元，经济补偿金 336,083,506.89 元，违约金 0 元，迟延履行利息 3,844,514.15 元。具体详见下表：

| 序号      | 债务人              | 抵质押人             | 保证人 | 担保方式 | 本金（元）          | 经济补偿金（元）       | 违约金（元） | 迟延履行利息（元）    | 一般债权金额全部合计（元）  |
|---------|------------------|------------------|-----|------|----------------|----------------|--------|--------------|----------------|
| 1       | 广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 无   | 质押   | 350,000,000.00 | 336,083,506.89 | -      | 3,844,514.15 | 689,928,021.04 |
| 评估范围内合计 |                  |                  |     |      | 350,000,000.00 | 336,083,506.89 | -      | 3,844,514.15 | 689,928,021.04 |

### 1、债权情况

委托人、债务人及安徽中侨置业投资有限公司（以下简称为“安徽中侨”）于 2015 年 09 月 29 日签订《安徽省合肥市“中侨中心项目”合作合同》，约定委托人向安徽中侨增资成为安徽中侨股东，持有安徽中侨 50.71% 股权。

2016 年 10 月，委托人与债务人、安徽中侨签订了《股权转让合同》，合同约定安徽中侨若在未来三年内销售业绩达到约定条件（即在合同签订之日起 36 个月内中侨中心项目去化率 > 80%，且该整个项目已销售部分的税后销售利润率 > 40%），将其持有安徽中侨 49.29% 股权以人民币 5 亿元（含税）转让给委托人，并经双方书面确认之日起十五个工作日内办妥股权转让工商变更登记手续，办妥工商变更登记手续后，股权转让预付款人民币 3.5 亿元即转为股权转让款，并将股权转让款余款人民币 1.5 亿元支付至债务人所指定的银行账户，委托人以 50,000.00 万元受让债务人持有的安徽中侨 49.29% 股权。



委托人与债务人双方同意，自合同签订之日起满 12 个月，如中侨中心项目销售业绩未达到约定条件（即中侨中心项目去化率 $<80\%$ ，或该整个项目已销售部分的税后销售利润率 $<40\%$ ），债务人可单方提出终止本次股权转让、解除本合同，委托人需配合债务人办理相关手续；或在本合同签订之日起 36 个月期满时中侨中心项目销售业绩未达到约定条件（即中侨中心项目去化率 $<80\%$ ，或该整个项目已销售部分的税后销售利润率 $<40\%$ ），则委托人不接受本次股权转让，委托人不得要求债务人办理相关股权转让事宜，股权转让终止，双方解除合同。

根据条款约定，债务人单方终止股权转让解除合同，或委托人不接受本次股权转让的，债务人应在终止股权转让之日起十五个工作日内向委托人退还股权转让预付款人民币 3.5 亿元，并向委托人支付经济补偿金，具体如下：

债务人就合作诚意金人民币 5000 万元向委托人支付的资金占用费按照《合作框架协议》第二条的规定执行，即自己方支付合作诚意金之日（2016 年 9 月 30 日）起计算至债务人返还全部合作诚意金及经济补偿金前日止；经济补偿标准为“委托人已支付的合作诚意金 5000 万元 $\times 12\%/年$ ”；债务人就股权转让预付款人民币 3 亿元向委托人支付经济补偿金自委托人支付该股权转让预付款之日起计算至债务人返还该股权转让预付款及经济补偿金前一日止。在安徽中侨成功获得项目开发贷款融资前，该股权转让预付款经济补偿标准为“乙方已支付的合作诚意金 30000 万元 $\times 12\%/年$ ”；在安徽中侨成功获得项目开发贷款融资后，若安徽中侨无息向委托人提供人民币 3 亿元借款的，该股权转让预付款（人民币 3 亿元）经济补偿标准调整为“乙方已支付的合作诚意金 30000 万元 $\times 6\%/年$ ”。

债务人同意，自委托人支付股权转让预付款人民币 3 亿元之日起 3 个工作日内，债务人将其持有安徽中侨的 49.29%股权质押给委托人。

委托人与债务人双方同意，在债务人原有对委托人股权质押担保范围内增加担保委托人支付的股权转让预付款本金及经济赔偿金（经济赔偿金计算标准以合同第一条第2项约定为准），以及违约金、损害赔偿金、委托人为实现债权的费用及其他应付款项，并在有关工商行政管理部门办理股权出质设立登记手续。

委托人于2016年9月30日、2017年1月16日、2017年1月17日向债务人支付了股权转让预付款5000万元、5400万元、24600万元，共计人民币3.5亿元。2019年10月，安徽中侨销售业绩未能在约定期间内达到约定条件，但债务人未按约定及时退还股权转让预付款。

2020年4月1日，委托人向债务人出具《解除股权转让合同通知书》，通知债务人相关事项：自2020年1月15日起终止本次股权交易，解除《股权转让合同》；立即归股权转让预付款3.5亿元人民币；按《股权转让合同》第一条第2款的约定支付经济赔偿金（经济赔偿金暂计算至2020年3月31日为13,833.47万元），支付自2020年1月15日起至实际支付之日止的违约金。

截止至评估基准日，委托人预付股权款（其他应收款）账面余额35,000.00万元。

### （三）调查及现场勘察情况

#### 1、债务人情况

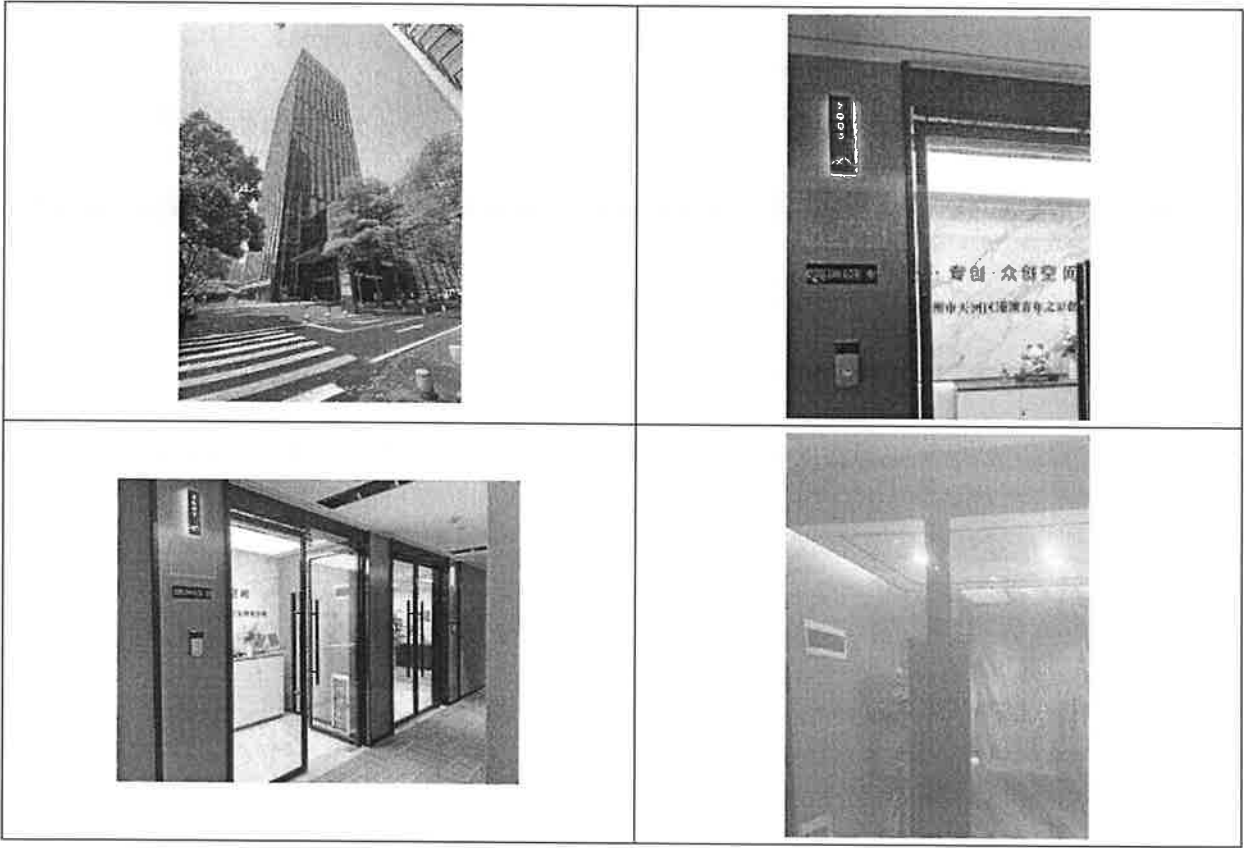
##### （1）设立情况

|          |                             |         |      |
|----------|-----------------------------|---------|------|
| 公司名称     | 广州中侨置业投资控股集团有限公司            |         |      |
| 注册资本     | 10000 万元人民币                 |         |      |
| 企业类型     | 有限责任公司（自然人投资或控股）            |         |      |
| 统一社会信用代码 | 9144010167772053M           |         |      |
| 成立日期     | 2008 年 07 月 22 日            |         |      |
| 营业期限     | 无固定期限                       |         |      |
| 住所       | 广州市天河区金穗路 1 号 2003 房 A363 室 |         |      |
| 法定代表人    | 胡志伟                         |         |      |
| 股东       | 股东名称                        | 认缴出资额   | 持股比例 |
|          | 胡志伟                         | 6000 万元 | 60%  |

|           |                                                                                         |         |     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|
|           | 谭学谦                                                                                     | 4000 万元 | 40% |
| 经营范围      | 以自有资金从事投资活动;企业管理咨询;企业管理;酒店管理;企业总部管理;物业管理;非居住房地产租赁;租赁服务（不含许可类租赁服务）;柜台、摊位出租;房地产咨询;房地产开发经营 |         |     |
| 登记状态      | 在营（开业）企业                                                                                |         |     |
| 登记机关      | 广州市市场监督管理局                                                                              |         |     |
| 是否查到有破产公告 | 无                                                                                       |         |     |
| 参保人数      | 1 人                                                                                     |         |     |

（2）现场走访情况

评估人员前往广州中侨公司登记的经营场所（广州市天河区金穗路 1 号 2003 房 A363 室）核查，发现工商登记的经营场所内并无广州中侨公司办公设备和人员，广州中侨并未在该注册登记经营场所实际办公经营。



（3）涉诉、执行信息公开网查询情况

根据律师在裁判文书网及企查查网站检索的信息，截至 2025 年 3 月 21 日，广州中侨涉诉情况如下：

| 序号 | 案号、案由                                       | 当事人                                                                                                                                          | 诉讼请求                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 裁判结果                                                                                                                                                                                                                            |
|----|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | (2016)粤0106民初154号、(2017)粤01民终10930号, 服务合同纠纷 | 广州中侨置业投资控股集团有限公司(原审被告、反诉原告、上诉人); 被上诉人(原审原告、反诉被告): 北京艾索市场咨询有限公司                                                                               | 一、艾索公司向一审法院起诉请求: 1.判令中侨公司向艾索公司支付《儿童主题商业需求及市场进入研究项目合同》余款人民币132500元; 2.判令中侨公司支付违约金人民币24557元(以132500元为基数按年利率24%从2015年2月26日起计至付清款之日止); 3.由中侨公司承担本案诉讼费用。<br>二、中侨公司向一审法院反诉请求: 1.判令艾索公司返还已支付的首批合同款132500元及利息35664元(利息以人民币132500元为本金, 以中国人民银行同期贷款利率的4倍为标准, 从2014年11月6日起计至付清之日止); 2.判令艾索公司支付违约金1028200元(按合同第8.4条之规定, 从2014年12月20日计至2016年1月18日); 3.诉讼费用由艾索公司承担。<br>三、中侨公司上诉请求: 撤销一审判决, 驳回艾索公司的诉讼请求。 | 一审判决: 一、中侨公司于判决发生法律效力之日起十日内支付艾索公司余款132500元; 二、驳回艾索公司的其他诉讼请求; 三、驳回中侨公司的反诉请求。如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务, 应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定, 加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案本诉受理费3440元, 由艾索公司负担540元, 中侨公司负担2900元; 本案反诉受理费7625元, 由中侨公司负担。<br>二审判决驳回上诉, 维持原判。 |
| 2  | (2017)粤01民终3262号、(2017)粤民申9818号, 房屋买卖合同纠纷   | 一审原告、二审上诉人、再审申请人: 丁伟华、张文捷<br>一审被告、再审被申请人: 李日暖、龙绍文、广州御嘉投资顾问有限公司、香港铂誉投资集团有限公司、广州市骏合展览策划有限公司、广州马会家居物业管理有限公司、广州马会酒店有限公司、庄泽勇、吴小明、广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 暂未检索到该案一、二审生效判决书文书                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 驳回再审申请。                                                                                                                                                                                                                         |

| 序号 | 案号、案由                                         | 当事人                                                                    | 诉讼请求 | 裁判结果    |
|----|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| 3  | (2024)皖0104民初1985号,合同纠纷                       | 原告:广州中侨置业投资控股集团有限公司<br>被告:广州珠江发展集团股份有限公司<br>第三人:某置业投资有限公司              | /    | 准许原告撤诉。 |
| 4  | (2017)粤01民申256号,买卖合同纠纷                        | 张**,广州马会家居物业管理有限公司,广州中侨置业投资控股集团有限公司房屋                                  | /    | /       |
| 5  | (2021)粤01民初332号,损害公司利益责任纠纷                    | 原告:广州珠江实业开发股份有限公司<br>被告:广州中侨置业投资控股集团有限公司,开平住宅建筑工程集团有限公司                | /    | /       |
| 6  | (2021)皖01民初2355号<br>(2022)皖民终1012号,损害公司利益责任纠纷 | 广州珠江实业开发股份有限公司(原告、二审上诉人)广州中侨置业投资控股集团有限公司(被告、二审被上诉人),开平住宅建筑工程集团有限公司(被告) | /    | /       |
| 7  | (2023)皖0104民初13832号,损害公司利益责任纠纷                | 广州中侨置业投资控股集团有限公司,安徽中侨置业投资有限公司,广州珠江发展集团股份有限公司                           | /    | /       |
| 8  | (2024)皖0104民初1985号,合同纠纷                       | 广州珠江发展集团股份有限公司,广州中侨置业投资控股集团有限公司                                        | /    | /       |

经人民法院公开的查询渠道以及珠江公司披露的资料,广州中侨已被列入失信被执行人名单,截至2025年05月20日,广州中侨涉及的执行案件如下:

| 序号 | 申请执行人          | 案由   | 案号              | 案件金额(元)     | 履行情况  | 法院   | 最新进展          | 执行依据文号               |
|----|----------------|------|-----------------|-------------|-------|------|---------------|----------------------|
| 1  | 广州珠江发展集团股份有限公司 | 合同纠纷 | (2023)粤01执7226号 | 595,537,084 | 全部未履行 | 广州中院 | 2024年11月29日终结 | (2022)粤01民初301号民事判决书 |
| 2  | 广州珠江发展集        | 股权转让 | (2025)粤01       | 681,746,    | 全部    | 广州   | 二审终审判         | (2023)粤民终1173        |

| 序号 | 申请执行人   | 案由  | 案号       | 案件金额（元） | 履行情况 | 法院 | 最新进展   | 执行依据文号 |
|----|---------|-----|----------|---------|------|----|--------|--------|
|    | 团股份有限公司 | 让纠纷 | 执 1291 号 | 063.97  | 未履行  | 中院 | 决，立案登记 | 号民事判决书 |

根据委托人披露的资料，关于委托人与广州中侨合同纠纷一案，广州中院作出的（2022）粤 01 民初 301 号民事判决书发生法律效力后，委托人申请广州中院执行，申请执行金额为 595,537,084 元。债务人广州中侨全部未履行，后因广州中侨持有的中侨房产 95%的股权（对应认缴出资额 9500 万元）评估资料不全，资产评估机构不能进行评估，广州中院无法进一步处置并且未发现广州中侨有其他可供执行的财产，广州中院于 2024 年 11 月 21 日裁定终结本次执行程序。

2024 年 11 月 4 日，委托人收到广东高院出具的《民事判决书》，案件编号为（2023）粤民终 1173 号，二审法院认为：债务人广州中侨的上诉请求部分成立。广东高院依照《中华人民共和国民法典》第五百八十五条第二款、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第二项的规定，判决如下：一、维持广东省广州市中级人民法院（2021）粤 01 民初 1862 号民事判决第一、二、三、五项；二、撤销广东省广州市中级人民法院（2021）粤 01 民初 1862 号民事判决第四、六项；三、驳回广委托人的其他诉讼请求。二审判决为终审判决。

上述判决书生效后，委托人于 2024 年 11 月 12 日向广州中院现场递交了强制执行申请文件，广州中院 2024 年 11 月 15 日以（2024）粤 01 执保 3399 号受理在案，后续委托人收到广州中院《执行案件立案登记表》，编号为（2025）粤 01 执 1291 号，公司与被执行人中侨公司股权转让纠纷强制执行一案已获广州中院同意立案。生效判决书号为（2023）粤民终 1173 号，执行标的（金钱）暂计为 681,746,063.97 元。

#### （4）股权质押情况

截至评估基准日，在天眼查查询到广州中侨存在 1 宗股权质押（登记编号：

340100202000000125），除此以外，广州中侨不存在其他股权出质情况，亦未查询到广州中侨公司股权被查封的情况。

| 出质人              | 出质股权数额/元 | 出质股权标的企业     | 质权人            | 状态 | 出质设立登记日期        |
|------------------|----------|--------------|----------------|----|-----------------|
| 广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 1,000 万  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 有效 | 2020 年 9 月 18 日 |

#### (5) 债务人对外投资情况

广州中侨对外存在 5 宗对外投资（不包含历史投资情况），具体情况见下表：

| 序号 | 公司名称          | 股权比例     | 认缴出资额（元） | 公司基本信息                                                                                                                                                                                                                                                   | 公司登记状态       |
|----|---------------|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1  | 安徽中侨置业投资有限公司  | 49.2902% | 10000 万  | (1) 注册资本为 20288 万元；(2) 法定代表人为庄泽勇；(3) 住所为合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 510 室；(4) 经营范围：房地产投资、开发、销售；实业投资；企业管理；物业管理；房屋租赁及房地产信息咨询服务；酒店管理；餐饮管理；娱乐管理；建材、工程设备销售。（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）；(5) 营业期限 2012-11-01 至 2032-10-31；(6) 股东为广州珠江发展集团股份有限公司、广州中侨置业投资控股集团有限公司。 | 存续（在营、开业、在册） |
| 2  | 广州中侨房地产开发有限公司 | 95%      | 9500 万   | (1) 注册资本为 10000 万元；(2) 法定代表人为杨红亮；(3) 住所为广州市天河区黄埔大道西 668-28 号广州马会家居 1894 铺（仅限办公）；(4) 经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；室内装饰、装修；机电设备安装服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；园林绿化工程服务；房地产中介服务；(5) 营业期限 2018-06-12 至无固定期限；(6) 股东为广州中侨置业投资控股集团有限公司、广州云创资本控股有限公司。                        | 在营（开业）企业     |
| 3  | 合肥珠侨物业管理有限公司  | 49%      | 147 万    | (1) 注册资本为 300 万元；(2) 法定代表人为周颀；(3) 住所为安徽省合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 512 室；(4) 经营范围：一般项目：物业管理；酒店管理；餐饮管理；停车场服务；城市绿化管理；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；建筑物清洁服务；林业有害生物防治服务；环境卫生公共设施安装服务；会议及展览服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：住宅室内装饰装修（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） | 存续（在营、开业、在册） |

| 序号 | 公司名称                                | 股权比例    | 认缴出资额<br>(元) | 公司基本信息                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 公司登记状态               |
|----|-------------------------------------|---------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|    |                                     |         |              | 活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准);园林绿化工程服务;房地产中介服务;(5)营业期限为 2018-09-06 至无固定期限;(6)股东为广州珠江城市管理服务集团股份有限公司、广州中侨置业投资控股集团有限公司。                                                                                                                                                                                                                 |                      |
| 4  | 广州民营<br>投资股份<br>有限公司                | 0.1667% | 100 万        | (1) 注册资本为 60000 万元;(2) 法定代表人为张超民;(3) 住所为广州市南沙区丰泽东路 106 号(自编 1 号楼) X1301-G5511 (集群注册)(JM);(4) 经营范围:企业管理;商业综合体管理服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);(5) 营业期限 2017-01-13 至无固定期限;(6) 股东为广州乾启软件开发有限公司、广州清莲文化传播有限公司、广州合正数据处理有限公司、深圳市时德投资有限公司、广州来电贸易有限公司、深圳前海嘉信诺科技有限公司、广州中侨置业投资控股集团有限公司等 29 家法人股东。                                                    | 在营<br>(开<br>业)企<br>业 |
| 5  | 广州叮叮<br>功课教育<br>科技有限<br>公司(已<br>注销) | 90%     | 900 万        | (1) 注册资本为 1000 万元;(2) 法定代表人为庄慧玲;(3) 住所为广州市天河区黄埔大道西 668-28 号广州马会家居编号 1880 铺位(仅限办公);(4) 经营范围:教学设备的研究开发;游戏软件设计制作;教育咨询服务;职业技能培训(不包括需要取得许可审批方可经营的职业技能培训项目);软件开发;信息技术咨询服务;信息系统集成服务;数据处理和存储服务;动漫及衍生产品设计服务;数字动漫制作;集成电路设计;地理信息加工处理;通讯设备及配套设备批发;电子产品批发;仪器仪表批发;文具用品批发;工艺品批发;(5) 营业期限 2015-12-29 至无固定期限;(6) 股东为广州中侨置业投资控股集团有限公司、广州云创资本控股有限公司。 | 注销                   |

(6) 债务人欠税信息

经企查查网站查询,广州中侨公司存在 1 宗欠税信息,欠税公告情况如下:

| 欠税税种  | 欠税余额(元)       | 发布单位            | 发布日期       |
|-------|---------------|-----------------|------------|
| 企业所得税 | 32,795,328.15 | 国家税务总局广州市天河区税务局 | 2025-01-03 |

(7) 债务人财产线索

① 银行账号

根据委托人提供的《执行裁定书》((2023)粤 01 执 7226 号),广东省广州市中



级人民法院通过调查被执行人名下的财产，冻结被执行人广州中侨名下银行账号 1 个，信息如下：

户名：广州中侨置业投资控股集团有限公司；开户行：平安银行广州珠江新城支行；账号：11014656401008；实际冻结金额：2059.12 元；冻结期限：自 2024 年 9 月 29 日至 2025 年 9 月 29 日。

## ②公司股权

根据委托人披露的资料，截至评估基准日，广州中侨所持公司股权信息如下：

A、广州中侨持有安徽中侨 49.2902%的股权（对应认缴出资额 10000 万元），冻结期限自 2024 年 10 月 31 日至 2027 年 10 月 30 日止。

B、广州中侨持有广州中侨房地产开发有限公司 95%的股权（对应认缴出资额 9500 万元），冻结期限自 2024 年 10 月 29 日至 2027 年 10 月 28 日止。

C、广州中侨持有合肥珠侨物业管理有限公司 49%的股权（对应认缴出资额 147 万元），冻结期限自 2024 年 12 月 3 日至 2027 年 12 月 2 日止。

D、广州中侨持有广州民营投资股份有限公司 0.1667%的股权（对应认缴出资额 100 万元）。

## ③其他类型财产

广州中侨尚有其他类型财产，具体信息如下：广东高院作出的《民事判决书》（（2023）粤民终 1173 号）载明，案件二审案件受理费 3,079,656 元（广州中侨公司已预交），由广州中侨公司负担 2,441,768 元、珠江公司负担 637,888 元。故广东高院应向广州中侨公司退回该公司多预交的二审案件受理费 637,888 元。

## 2、合肥珠侨物业管理有限公司情况

### （1）工商注册情况

公司名称：合肥珠侨物业管理有限公司（以下简称“合肥珠侨”）

统一社会信用代码：91340104MA2T20Y39J

住所：安徽省合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 512 室

类型：其他有限责任公司

法定代表人：周颢

注册资本：300 万元人民币

成立日期：2018 年 09 月 06 日

营业期限：2018 年 09 月 06 日至无固定期限

经营范围：一般项目：物业管理；酒店管理；餐饮管理；停车场服务；城市绿化管理；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；建筑物清洁服务；林业有害生物防治服务；环境卫生公共设施安装服务；会议及展览服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

## （2）历史沿革

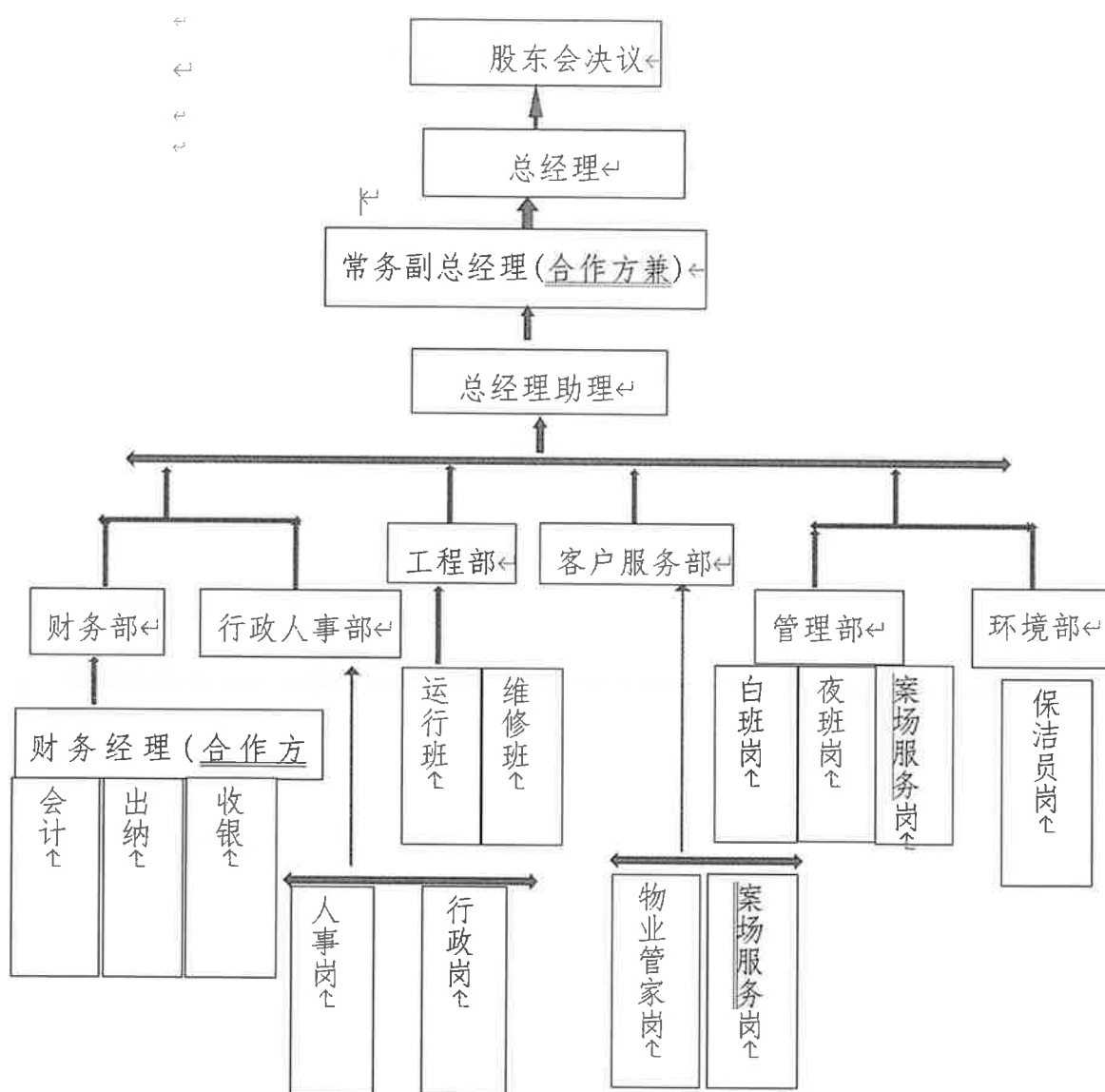
合肥珠侨物业管理有限公司系广州珠江城市管理服务集团股份有限公司（委派法人总经理，总助及 2 名董事 1 名监事）与广州中侨置业投资控股集团有限公司（委派副总经理及 2 名董事 1 名监事）共同出资成立，公司成立于 2018 年 9 月。

于评估基准日安徽中侨股东出资与所持股权如下：

| 序号 | 出资人                | 认缴资本（万元） | 实缴资本（万元） | 占注册资本比例% |
|----|--------------------|----------|----------|----------|
| 1  | 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 | 153.00   | 153.00   | 51       |
| 2  | 广州中侨置业投资控股集团有限公司   | 147.00   | 147.00   | 49       |
|    | 合计                 | 300.00   | 300.00   | 100      |

## （3）经营管理及组织结构

截止至评估基准日，公司内设有财务部、行政人事部、客户服务部、工程部、管理部、环境部等，公司组织架构如下：



#### (4) 公司运营情况

合肥珠侨目前在管项目：安徽中侨中心项目；项目坐落在合肥市政务区，毗邻市政府办公大楼，市财政局等政府部门，项目总建筑面积在 24.8 万方，业态分布：其中地下负二层、负三层为车库及设备房，面积在 5.9 万m<sup>2</sup>、室内车位规划 1260 个，A/B/C 办公楼、酒店面积约 3.6 万m<sup>2</sup>楼高 113 米，首层及地下负一层街区商铺面积 3.1 万m<sup>2</sup>。

于 2018 年开始提供服务，管理已超过 6 年，与安徽中侨置业（甲方、业委会）签

订《（前期）物业服务合同》，合同期限到 2026 年 9 月 5 日，项目为包干制。

项目目前配置服务团队共 80 人，包括管理人员 7 人、客户人员 7 人、工程人员 10 人、保安人员 25 人、清洁绿化有 26 人。

#### （5）主要财务指标

合肥珠侨公司历史年度及评估基准日 2024 年 12 月 31 日资产负债、经营业绩和现金流量情况见下表：

金额单位：人民币元

| 项目    | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产  | 12,642,796.04    | 21,066,028.50    | 26,915,041.63    | 34,524,615.34    |
| 非流动资产 | 41,941.75        | 61,240.16        | 50,234.68        | 150,249.37       |
| 总资产   | 12,684,737.79    | 21,127,268.66    | 26,965,276.31    | 34,674,864.71    |
| 流动负债  | 6,430,542.40     | 12,353,603.49    | 15,417,558.77    | 14,119,299.99    |
| 非流动负债 | 17,686.24        | 624.04           | -                | -                |
| 总负债   | 6,448,228.64     | 12,354,227.53    | 15,417,558.77    | 14,119,299.99    |
| 净资产   | 6,236,509.15     | 8,773,041.13     | 11,547,717.54    | 20,555,564.72    |
| 营业总收入 | 9,377,467.06     | 9,931,027.94     | 10,533,383.20    | 26,480,227.06    |
| 营业总成本 | 6,619,395.12     | 7,161,847.89     | 6,956,284.80     | 14,007,567.26    |
| 利润总额  | 2,760,454.50     | 2,822,794.28     | 3,707,782.48     | 12,064,922.85    |
| 净利润   | 2,671,722.84     | 2,607,661.97     | 2,774,645.21     | 9,007,847.18     |

金额单位：人民币元

| 项目             | 2021年12月31日   | 2022年12月31日   | 2023年12月31日   | 2024年12月31日   |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： |               |               |               |               |
| 经营活动现金流入小计     | 12,191,793.54 | 15,010,652.36 | 15,146,160.45 | 16,941,813.47 |
| 经营活动现金流出小计     | 7,159,879.73  | 8,163,222.08  | 7,189,416.94  | 10,326,947.21 |
| 经营活动产生的现金流量净额  | 5,031,913.81  | 6,847,430.28  | 7,956,743.51  | 6,614,866.26  |
| 二、投资活动产生的现金流量： |               |               |               |               |
| 投资活动现金流入小计     |               |               |               |               |
| 投资活动现金流出小计     | 3,361.95      |               |               | 2,599.27      |
| 投资活动产生的现金流量净额  | -3,361.95     |               |               | -2,599.27     |
| 三、筹资活动产生的现金流量： |               |               |               |               |
| 筹资活动现金流入小计     |               |               |               |               |
| 筹资活动现金流出小计     | 31,836.72     |               |               |               |
| 筹资活动产生的现金流量净额  | -31,836.72    |               |               |               |
| 四、现金及现金等价物净增加额 | 4,996,715.14  | 6,847,430.28  | 7,956,743.51  | 6,612,266.99  |
| 五、期初现金及现金等价物余额 | 5,737,215.92  | 10,733,931.06 | 17,581,361.34 | 25,538,104.85 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 10,733,931.06 | 17,581,361.34 | 25,538,104.85 | 32,150,371.84 |

（备注：2021-2022 财务数据来自广东中诚信会计师事务所(特殊普通合伙) 所出具的报告，文号：中诚信审字[2022]第 0923 号、中诚信审字[2023]第 1270 号，2023-2024 年财务数据来自大信会计师事务所（特殊普通合伙）广

州分所出具的报告，文号：大信穗审字[2024]第 00310 号、大信穗审字[2025]第 00135 号)

(6) 主要资产情况

合肥珠侨主要资产为货币资金、固定资产-电子设备，主要情况如下：

①货币资金账面价值为 32,150,371.84 元，为银行存款。

②固定资产-电子设备账面原值 38,204.54 元，账面净值 19,299.11 元，主要为电脑、笔记本、直饮机净水、打印机等，主要存放于公司办公室、项目点等。经评估人员现场勘察，设备使用维护保养状况一般，能正常使用。

3、保证人情况

本次债权无保证担保。

4、质押情况

(1) 质押范围

根据委托人提供的《股权质押合同》（珠实股合财字(2020) 037 号）和股权出质设立登记通知书（（合）股质登记设字[2020]第 3858 号），债务人以其持有的安徽中侨 10000 万元股权进行质押，至评估基准日 2024 年 12 月 31 日止，本次债权项下的有效质押物为债务人持有的安徽中侨 49.29%的股权，抵质押情况如下：

| 抵质押物                  | 权属人  | 权属证明                                                              | 抵押类别 | 是否已办理抵押登记 |
|-----------------------|------|-------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 广州中侨持有的安徽中侨的 49.29%股权 | 广州中侨 | 《股权质押合同》（珠实股合财字(2020) 037 号）、股权出质设立登记通知书（（合）股质登记设字[2020]第 3858 号） | 质押   | 是         |

(2) 质押物状况描述与分析

①工商注册情况

公司名称：安徽中侨置业投资有限公司

统一社会信用代码：91340100057001135J

住所：合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 510 室

类型：其他有限责任公司

法定代表人：庄泽勇

注册资本：20288 万元人民币

成立日期：2012 年 11 月 01 日

营业期限：2012 年 11 月 01 日至 2032 年 10 月 31 日

经营范围：房地产投资、开发、销售；实业投资；企业管理；物业管理；房屋租赁及房地产信息咨询服务；酒店管理；餐饮管理；娱乐管理；建材、工程设备销售。（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）。

## ②历史沿革

安徽中侨于 2012 年 11 月 01 日成立，安徽中侨组建时注册资本为人民币 10,000.00 万元，由方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲共同出资组建。

2014 年 11 月 24 日，投资人方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲退出，变更为广州中侨置业投资控股有限公司（现更名为“广州中侨置业投资控股集团有限公司”）。

2015 年 10 月 17 日，新增股东广州珠江实业开发股份有限公司（现更名为“广州珠江发展集团股份有限公司”）：并追加投资注册资本 10,288.00 万元，注册资本变更为 20,288.00 万元人民币，其中广州中侨置业投资控股集团有限公司认缴出资 10,000.00 万元，占比 49.2902%，广州珠江实业开发股份有限公司认缴出资 10,288.00 万元，占比 50.7098%。

2021 年 10 月 21 日，广州珠江实业开发股份有限公司召开第十届董事会 2021 年第十次会议，审议通过了《关于变更公司全称的议案》，2021 年 11 月 12 日完成工商变更登记，广州珠江实业开发股份有限公司正式更名为广州珠江发展集团股份有限公司，安徽中侨在收到通知后根据内部流程更新股东信息，即股东广州珠江实业开发股份有限

公司名称变更为广州珠江发展集团股份有限公司。

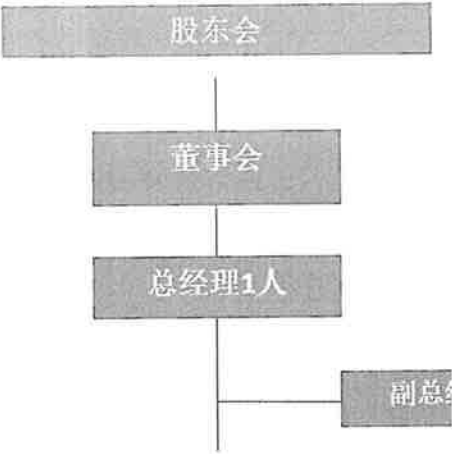
根据 2023 年 1 月 19 日《关于同意珠江股份重大资产重组方案的决议》（珠实集〔2023〕2 号）、2023 年 3 月 6 日《关于批准广州珠江发展集团股份有限公司重大资产重组方案的通知（珠实集〔2023〕59 号）》，广州珠江发展集团股份有限公司将持有的安徽中侨股权转让给广州珠江实业集团有限公司，该转让事项完成后，尚未做工商变更登记。根据 2023 年 3 月 31 日《广州珠江实业集团有限公司关于同意卓盈等 19 家公司股权无偿划转至珠实地产的通知》（珠实集〔2023〕88 号）等文件，广州珠江实业集团有限公司将持有的安徽中侨股权无偿划转给广州珠实地产有限公司，划转基准日为 2022 年 12 月 31 日，截止至评估基准日，因股东广州中侨置业投资控股集团有限公司一直不配合进行该程序的履行，安徽中侨的股东工商登记信息尚未从广州珠江发展集团股份有限公司变更为广州珠实地产有限公司。

于评估基准日安徽中侨股东出资与所持股权如下：

| 序号 | 出资人              | 认缴资本（万元）  | 实缴资本（万元）  | 占注册资本比例% |
|----|------------------|-----------|-----------|----------|
| 1  | 广州珠实地产有限公司       | 10,288.00 | 10,288.00 | 50.7098  |
| 2  | 广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 10,000.00 | 10,000.00 | 49.2902  |
|    | 合计               | 20,288.00 | 20,288.00 | 100      |

### ③经营管理及组织结构

截止至评估基准日，公司内设有财务部、行政部、法务部、工程管理部、合同预算部、造价管理部、品牌营销部，公司组织架构如下：



④公司运营情况

安徽中侨主要开发安徽合肥中侨中心项目，项目位于安徽省合肥市蜀山区政务文化新区，休宁路以南、月山东路以东、潜山路以西。该项目占地面积为 42,423.00 平方米，由 ZWQTB038-01 和 ZWQTB038-02 两个地块组成。项目主体工程包括 3 幢办公楼（1#楼、2#楼、3#楼）及地下一层商业体、地下车库。



⑤主要财务指标

安徽中侨公司历史年度及评估基准日 2024 年 12 月 31 日资产负债、经营业绩和现金流量情况见下表：

金额单位：人民币元

| 项目    | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产  | 1,035,808,730.80 | 884,517,891.89   | 713,174,367.79   | 715,981,000.12   |
| 非流动资产 | 140,745,856.21   | 122,190,886.61   | 113,844,362.88   | 108,849,410.01   |
| 总资产   | 1,176,554,587.01 | 1,006,708,778.50 | 827,018,730.67   | 824,830,410.13   |
| 流动负债  | 278,679,962.49   | 322,995,564.51   | 139,981,188.37   | 139,268,882.48   |



| 项目    | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 非流动负债 | 150,451,458.33   |                  |                  |                  |
| 总负债   | 429,131,420.82   | 322,995,564.51   | 139,981,188.37   | 139,268,882.48   |
| 净资产   | 747,423,166.19   | 683,713,213.99   | 687,037,542.30   | 685,561,527.65   |
| 营业总收入 | 111,862,068.16   | 128,552,213.26   | 200,456,627.05   | 98,496,329.51    |
| 营业总成本 | 131,400,608.56   | 164,544,195.37   | 195,989,036.48   | 100,154,004.98   |
| 利润总额  | -19,955,173.67   | -35,726,346.85   | 5,119,345.52     | -1,476,014.65    |
| 净利润   | -19,955,173.67   | -63,709,952.20   | 3,324,328.31     | -1,476,014.65    |

金额单位：人民币元

| 项目             | 2021年12月31日    | 2022年12月31日     | 2023年12月31日     | 2024年12月31日   |
|----------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： |                |                 |                 |               |
| 经营活动现金流入小计     | 121,170,355.27 | 145,141,785.19  | 201,258,319.75  | 84,291,444.08 |
| 经营活动现金流出小计     | 80,184,300.83  | 43,229,256.17   | 50,207,172.72   | 32,947,530.69 |
| 经营活动产生的现金流量净额  | 40,986,054.44  | 101,912,529.02  | 151,051,147.03  | 51,343,913.39 |
| 二、投资活动产生的现金流量： |                |                 |                 |               |
| 投资活动现金流入小计     |                |                 |                 |               |
| 投资活动现金流出小计     | 15,309.00      | 13,280.00       |                 |               |
| 投资活动产生的现金流量净额  | -15,309.00     | -13,280.00      |                 |               |
| 三、筹资活动产生的现金流量： |                |                 |                 |               |
| 筹资活动现金流入小计     |                |                 |                 |               |
| 筹资活动现金流出小计     | 59,810,204.17  | 150,988,602.81  | 162,384,457.98  |               |
| 筹资活动产生的现金流量净额  | -59,810,204.17 | -150,988,602.81 | -162,384,457.98 |               |
| 四、现金及现金等价物净增加额 | -18,839,458.73 | -49,089,353.79  | -11,333,310.95  | 51,343,913.39 |
| 五、期初现金及现金等价物余额 | 98,833,732.42  | 79,994,273.69   | 30,904,919.90   | 19,571,608.95 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 79,994,273.69  | 30,904,919.90   | 19,571,608.95   | 70,915,522.34 |

（备注：2021-2022 年财务数据来自大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的报告文号：大信穗审字[2022]第 00084 号、大信穗审字[2023]第 00251 号年度审计报告，2023 年和评估基准日的财务数据来自于广东中侨信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的报告文号：中侨信审字(2024)第 0094 号《安徽中侨置业投资有限公司 2023 年度财务报表审计报告》、中侨信审字（2025）第 0060 号《安徽中侨置业投资有限公司 2024 年度财务报表审计报告》。）

⑥主要资产情况

安徽中侨主要资产为存货、投资性房地产、固定资产，主要情况如下：

A、存货账面价值 613,647,775.58 元，为待销售的写字楼、底商、车位物业及自持的酒店物业。均位于安徽省合肥市政务区潜山路 1999 号，存货具体明细如下：

| 序号 | 名称及规格型号 | 工程位置                | 结构   | 楼高(层)   | 设计总建筑面积(m²) | 完工程度 | 账面价值           |
|----|---------|---------------------|------|---------|-------------|------|----------------|
|    |         |                     |      |         |             |      | 金额（元）          |
| 1  | 车位      | 安徽省合肥市政务区潜山路 1999 号 | 钢混结构 | 负二层、负三层 | 12,276.98   | 已完成  | 85,088,920.36  |
| 2  | 地下商业    | 安徽省合肥市政务区潜山         | 钢混结构 | 负一层     | 8,358.75    | 已完成  | 101,428,920.36 |

| 序号 | 名称及规格型号 | 工程位置                | 结构   | 楼高(层)            | 设计总建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 完工程度 | 账面价值           |
|----|---------|---------------------|------|------------------|--------------------------|------|----------------|
|    |         |                     |      |                  |                          |      | 金额(元)          |
|    |         | 路 1999 号            |      |                  |                          |      |                |
| 3  | 1#写字楼   | 安徽省合肥市政务区潜山路 1999 号 | 钢混结构 | 24 层             | 119.24                   | 已完成  | 1,059,896.08   |
| 4  | 1#商业    | 安徽省合肥市政务区潜山路 1999 号 | 钢混结构 | 1 层              | 556.19                   | 已完成  | 4,943,840.84   |
| 5  | 2#酒店    | 安徽省合肥市政务区潜山路 1999 号 | 钢混结构 | 2-16 层           | 33,524.86                | 已完成  | 238,979,198.69 |
| 6  | 2#商业    | 安徽省合肥市政务区潜山路 1999 号 | 钢混结构 | 1 层              | 304.87                   | 已完成  | 2,709,917.04   |
| 7  | 2#办公    | 安徽省合肥市政务区潜山路 1999 号 | 钢混结构 | 17-28 层          | 18,835.40                | 已完成  | 167,423,398.20 |
| 8  | 3#写字楼   | 安徽省合肥市政务区潜山路 1999 号 | 钢混结构 | 12、14、16、22、23 层 | 536.04                   | 已完成  | 4,764,732.30   |
| 9  | 3#商业    | 安徽省合肥市政务区潜山路 1999 号 | 钢混结构 | 1 层              | 781.17                   | 已完成  | 7,248,951.71   |
| 合计 |         |                     |      |                  | 75,293.50                |      | 613,647,775.58 |

a、办公物业 138 套，总建筑面积 19,490.68 平方米，其中：1 幢待销售办公物业 2 套、建筑面积 119.24 平方米；2 幢待销售办公物业 130 套、建筑面积 18,835.40 平方米；3 幢待销售办公物业 6 套、建筑面积 536.04 平方米；目前空置中。

b、地下商业 240 套（分布于下沉广场及地下商业街、建筑面积 8,358.75 平方米）、底商 16 套（分布于 1 号、2 号、3 幢底层，建筑面积 1,397.10 平方米）；目前空置中。

c、地下停车泊位 969 泊，建筑面积 36,355.04 平方米，实际使用面积 12,276.98 平方米，分布于中侨中心地下-1 至-3 层；目前部分出租，部分空置。

d、自持酒店建筑面积 33,524.86 平方米，分布于 2 幢 2-16 层，已办理《不动产权证》（皖（2020）合肥市不动产权第 11162236 号），目前空置中。

B、投资性房地产账面原值 127,358,806.72 元，账面净值 98,413,142.31 元，投资性房地产共计 96 项，其中：办公 23 项、商业用物业 67 项、地下停车位 6 泊，建筑面积合计 14,954.65 平方米。

投资性房地产包含位于中侨中心的 23 套办公物业，均已办理《不动产权证》（皖

(2020) 合肥市不动产权第 1199418 号), 分别为:

| 序号 | 权证编号                    | 建筑物名称   | 来源   | 结构   | 建成年月    | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 成本单价(元/m <sup>2</sup> ) | 账面价值         |              |
|----|-------------------------|---------|------|------|---------|------------------------|-------------------------|--------------|--------------|
|    |                         |         |      |      |         |                        |                         | 原值 (元)       | 净值 (元)       |
| 1  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公301 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 78.67                  | 8,097.44                | 637,026.00   | 457,562.32   |
| 2  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公302 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 78.68                  | 8,097.44                | 637,106.97   | 457,620.47   |
| 3  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公303 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 238.95                 | 8,097.44                | 1,934,884.45 | 1,389,786.64 |
| 4  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公304 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 91.36                  | 8,097.44                | 739,782.56   | 531,370.19   |
| 5  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公305 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 91.74                  | 8,097.44                | 742,859.59   | 533,580.36   |
| 6  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公306 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 91.74                  | 8,097.44                | 742,859.59   | 533,580.36   |
| 7  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公307 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 91.36                  | 8,097.44                | 739,782.56   | 531,370.19   |
| 8  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公308 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 238.95                 | 8,097.44                | 1,934,884.45 | 1,389,786.64 |
| 9  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公309 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 78.68                  | 8,097.44                | 637,106.96   | 457,620.47   |
| 10 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公310 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 79.53                  | 8,097.44                | 643,989.79   | 462,564.27   |
| 11 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公311 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 430.83                 | 8,097.44                | 3,488,622.17 | 2,505,803.63 |
| 12 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公312 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 430.83                 | 8,097.44                | 3,488,622.17 | 2,505,803.66 |
| 13 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公401 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 78.67                  | 8,097.44                | 637,025.99   | 501,723.87   |

| 序号 | 权证编号                    | 建筑物名称   | 来源   | 结构   | 建成年月    | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 成本单价(元/m <sup>2</sup> ) | 账面价值         |              |
|----|-------------------------|---------|------|------|---------|------------------------|-------------------------|--------------|--------------|
|    |                         |         |      |      |         |                        |                         | 原值 (元)       | 净值 (元)       |
| 14 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公402 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 78.68                  | 8,097.44                | 637,106.96   | 501,787.64   |
| 15 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公403 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 238.95                 | 8,097.44                | 1,934,884.45 | 1,516,870.08 |
| 16 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公404 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 91.36                  | 8,097.44                | 739,782.56   | 579,959.19   |
| 17 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公405 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 91.74                  | 8,097.44                | 742,859.59   | 582,371.46   |
| 18 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公406 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 91.74                  | 8,097.44                | 742,859.59   | 582,371.46   |
| 19 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公407 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 91.36                  | 8,097.44                | 739,782.56   | 579,959.19   |
| 20 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公408 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 238.95                 | 8,097.44                | 1,934,884.45 | 1,516,870.06 |
| 21 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公409 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 78.68                  | 8,097.44                | 637,106.96   | 483,204.24   |
| 22 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公410 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 79.53                  | 8,097.44                | 643,989.79   | 488,424.44   |
| 23 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢办公411 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 430.83                 | 8,097.44                | 3,488,622.15 | 2,633,166.66 |

根据不动产权证及土地出让合同记载, 该些房产为不可对外销售的自持物业, 证载土地使用权类型出让、证载建筑物用途办公、证载土地使用权终止日期 2052 年 10 月 30 日。目前租赁情况如下:

| 序号 | 建筑物名称   | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 租赁期限                | 月租金单价(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|---------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1  | 3幢办公301 | 78.67                  | 2023年4月4日-2029年4月3日 | 租金 68 元, 第三年起每两年递增 5%    |
| 2  | 3幢办公302 | 78.68                  |                     |                          |
| 3  | 3幢办公303 | 238.95                 | 2023年4月4日-2029年4月3日 | 租金 68 元, 第三年起每两年递增 5%    |
| 4  | 3幢办公304 | 91.36                  |                     |                          |

| 序号 | 建筑物名称     | 建筑<br>面积（m²） | 租赁期限                             | 月租金单价(元/m²)           |
|----|-----------|--------------|----------------------------------|-----------------------|
| 5  | 3 幢办公 305 | 91.74        |                                  |                       |
| 6  | 3 幢办公 306 | 91.74        |                                  |                       |
| 7  | 3 幢办公 307 | 91.36        |                                  |                       |
| 8  | 3 幢办公 308 | 238.95       | 空置                               |                       |
| 9  | 3 幢办公 309 | 78.68        | 2023 年 12 月 1 日-2028 年 11 月 30 日 | 租金 65 元，第三年起每两年递增 3%  |
| 10 | 3 幢办公 310 | 79.53        |                                  |                       |
| 11 | 3 幢办公 311 | 430.83       | 2024 年 6 月 5 日-2029 年 6 月 4 日    | 租金 60 元，第 2 年起每年递增 3% |
| 12 | 3 幢办公 312 | 430.83       |                                  |                       |
| 13 | 3 幢办公 401 | 78.67        | 空置                               |                       |
| 14 | 3 幢办公 402 | 78.68        | 空置                               |                       |
| 15 | 3 幢办公 403 | 238.95       | 2024 年 5 月 1 日-2029 年 4 月 30 日   | 65 元，第 2 年起每年递增 3%    |
| 16 | 3 幢办公 404 | 91.36        |                                  |                       |
| 17 | 3 幢办公 405 | 91.74        |                                  |                       |
| 18 | 3 幢办公 406 | 91.74        |                                  |                       |
| 19 | 3 幢办公 407 | 91.36        |                                  |                       |
| 20 | 3 幢办公 408 | 238.95       |                                  |                       |
| 21 | 3 幢办公 409 | 78.68        |                                  |                       |
| 22 | 3 幢办公 410 | 79.53        |                                  |                       |
| 23 | 3 幢办公 411 | 430.83       | 2022 年 2 月 26 日-2025 年 2 月 25 日  | 71.66 元，第二年开始每年递增 5%  |

投资性房地产包含位于中侨中心的商用物业 67 套, 分别为:

| 序号 | 权证编号                              | 建筑物<br>名称   | 来源       | 结构       | 建成<br>年月 | 建筑<br>面积 (m <sup>2</sup> ) | 成本单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 账面价值       |            |
|----|-----------------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------------------------|-----------------------------|------------|------------|
|    |                                   |             |          |          |          |                            |                             | 原值 (元)     | 净值 (元)     |
| 1  | 皖(2020)合肥市<br>不动产权第<br>11162221 号 | 2 幢商<br>101 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01  | 91.58                      | 8,888.76                    | 814,032.87 | 644,190.11 |
| 2  | 皖(2020)合肥市<br>不动产权第<br>11162221 号 | 2 幢商<br>102 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01  | 105.23                     | 8,888.76                    | 417,682.95 | 330,536.10 |
| 3  | 皖(2020)合肥市<br>不动产权第<br>11162221 号 | 2 幢商<br>103 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01  | 43.18                      | 8,888.76                    | 445,149.23 | 352,271.72 |
| 4  | 皖(2020)合肥市<br>不动产权第<br>11162221 号 | 2 幢商<br>104 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01  | 43.81                      | 8,888.76                    | 442,482.60 | 350,161.46 |
| 5  | 皖(2020)合肥市<br>不动产权第<br>11162221 号 | 2 幢商<br>105 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01  | 46.99                      | 8,888.76                    | 442,482.60 | 350,161.46 |
| 6  | 皖(2020)合肥市<br>不动产权第<br>11162221 号 | 2 幢商<br>106 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01  | 50.08                      | 8,888.76                    | 445,149.23 | 352,271.72 |

| 序号 | 权证编号                            | 建筑物名称      | 来源       | 结构       | 建成年月    | 建筑面积 (m²) | 成本单价 (元/m²) | 账面价值         |            |
|----|---------------------------------|------------|----------|----------|---------|-----------|-------------|--------------|------------|
|    |                                 |            |          |          |         |           |             | 原值 (元)       | 净值 (元)     |
| 7  | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>107 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 49.78     | 8,888.76    | 935,364.48   | 740,206.72 |
| 8  | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>108 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 49.78     | 8,888.76    | 383,816.77   | 303,735.94 |
| 9  | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>109 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 50.08     | 8,888.76    | 389,416.69   | 308,167.41 |
| 10 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>110 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 83.97     | 8,888.76    | 746,389.39   | 590,660.07 |
| 11 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>111 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 116.31    | 8,888.76    | 1,033,851.97 | 818,145.44 |
| 12 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>112 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 87.90     | 8,888.76    | 781,322.23   | 618,304.40 |
| 13 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>113 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 23.85     | 8,888.76    | 211,996.99   | 167,765.19 |
| 14 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>114 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 30.39     | 8,888.76    | 270,129.49   | 213,768.72 |
| 15 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>115 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 41.05     | 8,888.76    | 364,883.70   | 288,753.07 |
| 16 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>116 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 24.27     | 8,888.76    | 215,730.27   | 170,719.54 |
| 17 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>117 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 49.78     | 8,888.76    | 442,482.60   | 350,161.46 |
| 18 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>118 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 49.78     | 8,888.76    | 442,482.60   | 350,161.46 |
| 19 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>119 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 39.78     | 8,888.76    | 353,594.97   | 279,819.67 |
| 20 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>120 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 49.78     | 8,888.76    | 442,482.60   | 350,161.46 |

| 序号 | 权证编号                     | 建筑物名称  | 来源   | 结构   | 建成年月    | 建筑面积 (m²) | 成本单价 (元/m²) | 账面价值       |            |
|----|--------------------------|--------|------|------|---------|-----------|-------------|------------|------------|
|    |                          |        |      |      |         |           |             | 原值 (元)     | 净值 (元)     |
| 21 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商121 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 44.22     | 8,888.76    | 393,061.08 | 311,051.42 |
| 22 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商125 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 93.37     | 8,888.76    | 829,943.76 | 656,781.36 |
| 23 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商201 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 90.48     | 8,888.76    | 804,255.24 | 636,452.58 |
| 24 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商202 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 92.87     | 8,888.76    | 825,499.38 | 653,264.27 |
| 25 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商203 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 99.86     | 8,888.76    | 887,631.83 | 702,433.19 |
| 26 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商204 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 105.05    | 8,888.76    | 933,764.51 | 738,940.58 |
| 27 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商205 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 104.42    | 8,888.76    | 928,164.59 | 734,509.05 |
| 28 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商206 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 104.42    | 8,888.76    | 928,164.59 | 734,509.05 |
| 29 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商207 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 105.05    | 8,888.76    | 933,764.51 | 738,940.58 |
| 30 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商208 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 105.05    | 8,888.76    | 933,764.51 | 738,940.58 |
| 31 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商209 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 105.05    | 8,888.76    | 933,764.51 | 738,940.58 |
| 32 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商210 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 94.75     | 8,888.76    | 842,210.25 | 666,488.53 |
| 33 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商211 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 94.75     | 8,888.76    | 842,210.25 | 666,488.53 |
| 34 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商212 | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 94.75     | 8,888.76    | 842,210.25 | 666,488.53 |

| 序号 | 权证编号                            | 建筑物名称      | 来源       | 结构       | 建成年月    | 建筑面积 (m²) | 成本单价 (元/m²) | 账面价值          |               |
|----|---------------------------------|------------|----------|----------|---------|-----------|-------------|---------------|---------------|
|    |                                 |            |          |          |         |           |             | 原值 (元)        | 净值 (元)        |
| 35 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>213 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 81.88     | 8,888.76    | 727,811.88    | 575,958.64    |
| 36 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>214 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 211.16    | 8,888.76    | 1,876,951.10  | 1,485,337.38  |
| 37 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>215 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 69.24     | 8,888.76    | 615,457.92    | 487,046.60    |
| 38 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>216 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 64.08     | 8,888.76    | 569,591.90    | 450,750.23    |
| 39 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>217 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 99.86     | 8,888.76    | 887,631.83    | 702,433.19    |
| 40 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>218 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 105.05    | 8,888.76    | 933,764.51    | 738,940.58    |
| 41 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>219 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 104.42    | 8,888.76    | 928,164.59    | 734,509.05    |
| 42 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>220 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 104.42    | 8,888.76    | 928,164.59    | 734,509.05    |
| 43 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>221 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 145.25    | 8,888.76    | 1,291,092.76  | 1,021,714.60  |
| 44 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>222 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 223.07    | 8,888.76    | 1,982,816.26  | 1,569,114.46  |
| 45 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 2幢商<br>223 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 264.46    | 8,888.76    | 2,350,722.15  | 1,860,259.11  |
| 46 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162236号 | 2幢商<br>301 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 2897.82   | 8,097.44    | 23,464,937.69 | 18,395,549.48 |
| 47 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162236号 | 2幢商<br>401 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2019/01 | 2982.87   | 8,097.44    | 24,153,625.37 | 18,935,452.39 |
| 48 | 皖(2020)合肥市<br>不动产第<br>11162221号 | 酒店<br>-101 | 存货转<br>入 | 钢混<br>结构 | 2017/07 | 500.00    | 7,128.42    | 3,564,208.75  | 2,798,208.64  |



| 序号 | 权证编号                     | 建筑物名称   | 来源   | 结构   | 建成年月    | 建筑面积 (m²) | 成本单价 (元/m²) | 账面价值       |            |
|----|--------------------------|---------|------|------|---------|-----------|-------------|------------|------------|
|    |                          |         |      |      |         |           |             | 原值 (元)     | 净值 (元)     |
| 49 | 皖(2020)合肥市不动产权第11162221号 | 2幢商122  | 存货转入 | 钢混结构 | 2019/01 | 35.91     | 8,888.76    | 319,195.46 | 265,467.64 |
| 50 | -                        | 商C-1036 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 65.95     | 12,134.46   | 800,267.66 | 600,230.10 |
| 51 | -                        | 商C-1037 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 75.78     | 12,134.46   | 919,549.40 | 689,695.78 |
| 52 | -                        | 商C-1039 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 50.81     | 12,134.46   | 616,551.93 | 462,436.57 |
| 53 | -                        | 商C-1040 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 56.79     | 12,134.46   | 689,116.00 | 516,862.27 |
| 54 | -                        | 商C-1043 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 41.16     | 12,134.46   | 499,454.39 | 374,609.11 |
| 55 | -                        | 商C-1044 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 37.97     | 12,134.46   | 460,745.46 | 345,575.99 |
| 56 | -                        | 商C-1045 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 29.35     | 12,134.46   | 356,146.41 | 267,122.87 |
| 57 | -                        | 商C-1049 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 28.57     | 12,134.46   | 346,681.53 | 260,023.86 |
| 58 | -                        | 商C-1050 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 33.03     | 12,134.46   | 400,801.22 | 300,615.61 |
| 59 | -                        | 商C-1051 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 36.70     | 12,134.46   | 445,334.69 | 334,017.35 |
| 60 | -                        | 商C-1053 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 55.29     | 12,134.46   | 670,914.31 | 503,210.35 |
| 61 | -                        | 商C-1054 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 53.79     | 12,134.46   | 652,712.62 | 489,558.41 |
| 62 | -                        | 商C-1055 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 67.24     | 12,134.46   | 815,921.11 | 611,970.76 |
| 63 | -                        | 商C-1057 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 41.13     | 12,134.46   | 499,090.35 | 374,336.07 |
| 64 | -                        | 商C-1061 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 52.45     | 12,134.46   | 636,452.44 | 477,362.67 |
| 65 | -                        | 商C-1063 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 59.34     | 12,134.46   | 720,058.88 | 540,070.57 |
| 66 | -                        | 商C-1064 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 65.11     | 12,134.46   | 790,074.71 | 592,585.02 |
| 67 | -                        | 商C-1065 | 存货转入 | 钢混结构 | 2017/07 | 65.11     | 12,134.46   | 790,074.71 | 592,585.06 |

根据土地出让合同及《不动产权证》记载，2幢裙楼301、401及酒店-101均为不

可对外销售的自持物业，该部分物业办理已《不动产权证》（皖（2020）合肥市不动产权第 1199418 号、皖（2020）合肥市不动产权第 11162236 号、皖（2020）合肥市不动产权第 11162221 号、皖（2019）合肥市不动产权第 1164972 号）；目前租赁情况如下：

| 序号 | 建筑物名称    | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 租赁期限                            | 月租金单价(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|----------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 1  | 2 幢商 101 | 91.58                     | 2019 年 10 月 1 日-2039 年 9 月 30 日 | 租金 52 元，第五年起每五年递增 10%    |
| 2  | 2 幢商 102 | 105.23                    |                                 |                          |
| 3  | 2 幢商 103 | 43.18                     |                                 |                          |
| 4  | 2 幢商 104 | 43.81                     |                                 |                          |
| 5  | 2 幢商 105 | 46.99                     |                                 |                          |
| 6  | 2 幢商 106 | 50.08                     |                                 |                          |
| 7  | 2 幢商 107 | 49.78                     |                                 |                          |
| 8  | 2 幢商 108 | 49.78                     |                                 |                          |
| 9  | 2 幢商 109 | 50.08                     |                                 |                          |
| 10 | 2 幢商 110 | 83.97                     |                                 |                          |
| 11 | 2 幢商 111 | 116.31                    |                                 |                          |
| 12 | 2 幢商 112 | 87.90                     |                                 |                          |
| 13 | 2 幢商 113 | 23.85                     |                                 |                          |
| 14 | 2 幢商 114 | 30.39                     |                                 |                          |
| 15 | 2 幢商 115 | 41.05                     |                                 |                          |
| 16 | 2 幢商 116 | 24.27                     |                                 |                          |
| 17 | 2 幢商 117 | 49.78                     |                                 |                          |
| 18 | 2 幢商 118 | 49.78                     |                                 |                          |
| 19 | 2 幢商 119 | 39.78                     |                                 |                          |
| 20 | 2 幢商 120 | 49.78                     |                                 |                          |
| 21 | 2 幢商 121 | 44.22                     |                                 |                          |
| 22 | 2 幢商 125 | 93.37                     |                                 |                          |
| 23 | 2 幢商 201 | 90.48                     |                                 |                          |
| 24 | 2 幢商 202 | 92.87                     |                                 |                          |
| 25 | 2 幢商 203 | 99.86                     |                                 |                          |
| 26 | 2 幢商 204 | 105.05                    |                                 |                          |
| 27 | 2 幢商 205 | 104.42                    |                                 |                          |
| 28 | 2 幢商 206 | 104.42                    |                                 |                          |
| 29 | 2 幢商 207 | 105.05                    |                                 |                          |
| 30 | 2 幢商 208 | 105.05                    |                                 |                          |
| 31 | 2 幢商 209 | 105.05                    |                                 |                          |
| 32 | 2 幢商 210 | 94.75                     |                                 |                          |
| 33 | 2 幢商 211 | 94.75                     |                                 |                          |
| 34 | 2 幢商 212 | 94.75                     |                                 |                          |

| 序号 | 建筑物名称    | 建筑<br>面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 租赁期限                              | 月租金单价(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|----------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 35 | 2 幢商 213 | 81.88                         |                                   |                          |
| 36 | 2 幢商 214 | 211.16                        |                                   |                          |
| 37 | 2 幢商 215 | 69.24                         |                                   |                          |
| 38 | 2 幢商 216 | 64.08                         |                                   |                          |
| 39 | 2 幢商 217 | 99.86                         |                                   |                          |
| 40 | 2 幢商 218 | 105.05                        |                                   |                          |
| 41 | 2 幢商 219 | 104.42                        |                                   |                          |
| 42 | 2 幢商 220 | 104.42                        |                                   |                          |
| 43 | 2 幢商 221 | 145.25                        |                                   |                          |
| 44 | 2 幢商 222 | 223.07                        |                                   |                          |
| 45 | 2 幢商 223 | 264.46                        |                                   |                          |
| 46 | 2 幢商 301 | 2897.82                       |                                   |                          |
| 47 | 2 幢商 401 | 2982.87                       |                                   |                          |
| 48 | 酒店-101   | 500.00                        | 2019 年 10 月 1 日-2039 年 9 月 30 日   | 租金 20 元                  |
| 49 | 2 幢商 122 | 35.91                         | 空置                                |                          |
| 50 | 商 C-1036 | 65.95                         | 2018 年 12 月 27 日-2025 年 10 月 31 日 | 71.62 元, 第三年起每年递增 5%     |
| 51 | 商 C-1037 | 75.78                         |                                   |                          |
| 52 | 商 C-1039 | 50.81                         |                                   |                          |
| 53 | 商 C-1040 | 56.79                         |                                   |                          |
| 54 | 商 C-1043 | 41.16                         |                                   |                          |
| 55 | 商 C-1044 | 37.97                         |                                   |                          |
| 56 | 商 C-1045 | 29.35                         |                                   |                          |
| 57 | 商 C-1049 | 28.57                         |                                   |                          |
| 58 | 商 C-1050 | 33.03                         |                                   |                          |
| 59 | 商 C-1051 | 36.70                         |                                   |                          |
| 60 | 商 C-1053 | 55.29                         |                                   |                          |
| 61 | 商 C-1054 | 53.79                         |                                   |                          |
| 62 | 商 C-1055 | 67.24                         |                                   |                          |
| 63 | 商 C-1057 | 41.13                         |                                   |                          |
| 64 | 商 C-1061 | 52.45                         |                                   |                          |
| 65 | 商 C-1063 | 59.34                         |                                   |                          |
| 66 | 商 C-1064 | 65.11                         |                                   |                          |
| 67 | 商 C-1065 | 65.11                         |                                   |                          |

投资性房地产包含位于中侨中心地 F 负二层的停车泊位 6 泊, 总建筑面积 76.32 平方米, 分别为: 车-2081、车-2082、车-2083、车-2084、车-2085、车-2086。

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称     | 来源 | 结构  | 建成年月    | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 成本单价(元/<br>m <sup>2</sup> ) | 账面价值      |           |
|----|------|-----------|----|-----|---------|---------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|
|    |      |           |    |     |         |                           |                             | 原值(元)     | 净值(元)     |
| 1  | -    | 地下室车-2081 | 存货 | 钢混结 | 2017/07 | 12.72                     | 6,930.77                    | 88,159.39 | 47,918.91 |

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称     | 来源       | 结构       | 建成年月    | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 成本单价(元/<br>m <sup>2</sup> ) | 账面价值      |           |
|----|------|-----------|----------|----------|---------|---------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|
|    |      |           |          |          |         |                           |                             | 原值(元)     | 净值(元)     |
|    |      |           | 转入       | 构        |         |                           |                             |           |           |
| 2  | -    | 地下室车-2082 | 存货<br>转入 | 钢混结<br>构 | 2017/07 | 12.72                     | 6,930.77                    | 88,159.39 | 47,918.91 |
| 3  | -    | 地下室车-2083 | 存货<br>转入 | 钢混结<br>构 | 2017/07 | 12.72                     | 6,930.77                    | 88,159.39 | 47,918.91 |
| 4  | -    | 地下室车-2084 | 存货<br>转入 | 钢混结<br>构 | 2017/07 | 12.72                     | 6,930.77                    | 88,159.39 | 47,918.91 |
| 5  | -    | 地下室车-2085 | 存货<br>转入 | 钢混结<br>构 | 2017/07 | 12.72                     | 6,930.77                    | 88,159.39 | 47,918.91 |
| 6  | -    | 地下室车-2086 | 存货<br>转入 | 钢混结<br>构 | 2017/07 | 12.72                     | 6,930.77                    | 88,159.39 | 47,918.91 |

以上车位位于评估基准日租赁情况如下:

| 序号 | 建筑物名称     | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 租赁期限                            | 月租金单价(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------|------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 1  | 地下室车-2081 | 12.72                  | 2023 年 11 月 1 日-2023 年 11 月 1 日 | 6500 元, 第二年起每年 5%        |
| 2  | 地下室车-2082 | 12.72                  |                                 |                          |
| 3  | 地下室车-2083 | 12.72                  |                                 |                          |
| 4  | 地下室车-2084 | 12.72                  |                                 |                          |
| 5  | 地下室车-2085 | 12.72                  |                                 |                          |
| 6  | 地下室车-2086 | 12.72                  |                                 |                          |

C、固定资产账面原值 14,993,333.61 元, 账面净值 9,556,429.62 元, 包括房屋建筑物、电子设备和车辆。

a、房屋建筑物账面原值 12,243,174.68 元, 账面净值 9,414,175.89 元, 房屋建筑物共计 10 项, 建筑面积合计 1,511.98 平方米, 具体明细如下:

| 序号 | 权证编号                      | 建筑物名称   | 房屋用途 | 结构   | 层数  | 建成年月    | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 账面价值         |              |
|----|---------------------------|---------|------|------|-----|---------|------------------------|--------------|--------------|
|    |                           |         |      |      |     |         |                        | 原值(元)        | 净值(元)        |
| 1  | 皖(2020)合肥市不动产权第 1199418 号 | 3 幢 412 | 自用   | 钢混结构 | 4 层 | 2017/07 | 430.83                 | 3,488,622.17 | 2,831,715.71 |
| 2  | 皖(2020)合肥市不动产权第 1199418 号 | 3 幢 501 | 自用   | 钢混结构 | 5 层 | 2017/07 | 78.76                  | 637,754.76   | 479,521.41   |
| 3  | 皖(2020)合肥市不动产权第 1199418 号 | 3 幢 509 | 自用   | 钢混结构 | 5 层 | 2017/07 | 78.31                  | 634,110.91   | 476,781.63   |
| 4  | 皖(2020)合肥市不动产权第 1199418 号 | 3 幢 510 | 自用   | 钢混结构 | 5 层 | 2017/07 | 80.16                  | 649,091.18   | 488,045.14   |

| 序号 | 权证编号                    | 建筑物名称 | 房屋用途 | 结构   | 层数 | 建成年月    | 建筑面积 (m²) | 账面价值         |              |
|----|-------------------------|-------|------|------|----|---------|-----------|--------------|--------------|
|    |                         |       |      |      |    |         |           | 原值 (元)       | 净值 (元)       |
| 5  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢511 | 自用   | 钢混结构 | 5层 | 2017/07 | 238.86    | 1,934,155.68 | 1,454,272.24 |
| 6  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢512 | 自用   | 钢混结构 | 5层 | 2017/07 | 91.36     | 739,782.56   | 556,235.08   |
| 7  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢513 | 自用   | 钢混结构 | 5层 | 2017/07 | 91.74     | 742,859.59   | 558,548.67   |
| 8  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢514 | 自用   | 钢混结构 | 5层 | 2017/07 | 91.74     | 742,859.59   | 558,548.67   |
| 9  | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢515 | 自用   | 钢混结构 | 5层 | 2017/07 | 91.36     | 739,782.56   | 556,235.08   |
| 10 | 皖(2020)合肥市不动产权第1199418号 | 3幢516 | 自用   | 钢混结构 | 5层 | 2017/07 | 238.86    | 1,934,155.68 | 1,454,272.25 |

b、电子设备账面原值 732,758.93 元，账面净值 41,383.73 元，主要为电脑、笔记本、打印机、沙发桌椅、投影仪等，主要存放于公司办公室、会议室、仓库等。经评估人员现场勘察，设备使用维护保养状况一般，部分能正常使用；部分拟进行报废。

c、车辆账面原值 2,017,400.00 元，账面净值 100,870.00 元，主要为丰田汽车，奔驰汽车、本田小型普通客车，主要存放于公司车库内。评估基准日该车辆保养维护较好；评估基准日该车辆车况良好，使用正常。

#### 5、其他担保方式

无。

#### 6、其他财产线索调查情况

无。

### (四) 债权诉讼与执行情况

#### 1、诉讼情况

根据委托人提供的资料，委托人已就标的债权的实现向广州中院提起诉讼，2021年10月18日，广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“公司”或“珠江股份”）因股权转让纠纷向广东省广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）起诉广州中侨

置业投资控股集团有限公司（以下简称“广州中侨”），案件编号为（2021）粤 01 民初 1862 号。诉讼保全工作完成后，公司于 2021 年 12 月 17 日披露《关于涉及诉讼的公告》（编号：2021-078）。2022 年 11 月 10 日，公司收到广州中院的《民事判决书》（以下简称“一审判决”），本次诉讼案件一审判决支持了公司关于股权转让预付款、经济补偿金、违约金等大部分诉讼请求，判决结果为：①、珠江股份与广州中侨于 2017 年 1 月 15 日签订的《股权转让合同》在 2020 年 1 月 15 日解除；②、广州中侨在判决生效之日起十日内向珠江股份退还股权转让预付款 3.5 亿元；③、广州中侨在判决生效之日起十日内向珠江股份支付至 2020 年 1 月 15 日止经济补偿金 127,579,397.3 元，后续经济补偿金以股权转让预付款 3.5 亿元为基数，按照年利率 12% 的标准自 2020 年 1 月 16 日起计付至款项实际清偿之日止；④、广州中侨在判决生效之日起十日内向珠江股份支付违约金，违约金以 477,579,397.3 元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率为标准，自 2020 年 1 月 16 日起计付至款项实际清偿之日止；⑤、若广州中侨不履行上述判决义务，珠江股份有权就广州中侨提供出质的数额为 10,000 万元的安徽中侨置业投资有限公司的股权进行拍卖、变卖，并就所得价款优先受偿；⑥、驳回珠江股份的其他诉讼请求。详见公司于 2022 年 11 月 12 日披露《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2022-057）。上诉人广州中侨不服一审判决，认为该判决书认定事实错误、适用法律不当，应予撤销，故提起上诉。公司收到《上诉状》及广东省高级人民法院（以下简称“广东高院”）《传票》，详见公司于 2023 年 4 月 25 日披露《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-043）。

2024 年 11 月 4 日，广东高院出具的《民事判决书》，案件编号为(2023)粤民终 1173 号，二审法院认为：广州中侨的上诉请求部分成立。广东高院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第五百八十五条第二款、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条

第一款第二项的规定，判决如下：

①维持广东省广州市中级人民法院（2021）粤 01 民初 1862 号民事判决第①、②、③、⑤项；

②撤销广东省广州市中级人民法院（2021）粤 01 民初 1862 号民事判决第④（意味着广州珠江发展集团股份有限公司失去了基于该条款直接追偿违约金的法律依据，无法直接主张违约金赔偿，广州中侨仅需履行预付款返还及经济补偿金义务）、⑥项；

③驳回广州珠江发展集团股份有限公司的其他诉讼请求。

截止至本报告出具之日，委托人与广州中侨股权转让纠纷案，一审法院广州中院已经作出（2021）粤 01 民初 1862 号民事判决书，二审法院广东高院于 2024 年 10 月 24 日作出（2023）粤民终 1173 号民事判决书，上述判决书生效后，委托人于 2024 年 11 月 12 日向广州中院现场递交了强制执行申请文件，广州中院 2024 年 11 月 15 日以（2024）粤 01 执保 3399 号受理在案，后续委托人收到广州中院《执行案件立案登记表》，编号为（2025）粤 01 执 1291 号，公司与被执行人中侨公司股权转让纠纷强制执行一案已获广州中院同意立案。生效判决案号为（2023）粤民终 1173 号，执行标的（金钱）暂计为 681,746,063.97 元。

## 2、执行中查封冻结财产及执行进展

根据广州中院作出的（2021）粤 01 民初 1862 号《民事裁定书》、（2021）粤 01 执保 461 号《协助执行通知书》、（2024）粤 01 执保 2914 号《协助执行通知书》，保全财产标的 724,378,535.00 元。目前广州中院在执行阶段继续查封冻结财产如下：

（1）广州中侨置业投资控股集团有限公司持有的安徽中侨置业投资有限公司 49.2902%的股权（对应认缴出资额 10000 万元），冻结期限自 2024 年 10 月 31 日至 2027 年 10 月 30 日止。

(2) 广州中侨置业投资控股集团有限公司持有的广州中侨房地产开发有限公司 95%的股权（对应认缴出资额 9500 万元），冻结期限自 2024 年 10 月 29 日至 2027 年 10 月 28 日止。

(3) 广州中侨置业投资控股集团有限公司持有的合肥珠侨物业管理有限公司 49%的股权（对应认缴出资额 147 万元），冻结期限自 2024 年 12 月 3 日至 2027 年 12 月 2 日止。

(4) 广州中侨置业投资控股集团有限公司在平安银行广州珠江新城支行开设的 1101 4656 401008 账号的银行存款，实际冻结金额 2059.12 元，上述银行账户冻结期限自 2024 年 9 月 29 日至 2025 年 9 月 29 日。

其中，(1) - (4) 项财产申请人为珠江公司诉讼保全查封冻结，首封法院为广州中院。

2025 年 2 月 8 日，委托人向广州中院邮寄了《请求评估拍卖公司股权申请书》，申请法院评估、拍卖广州中侨持有的安徽中侨 49.2902%的股权（对应认缴出资额 10000 万元）、中侨房产 95%的股权（对应认缴出资额 9500 万元）、合肥珠侨公司 49%的股权（对应认缴出资额 147 万元）；委托人申请对安徽中侨股权拍卖所得的价款优先受偿、对中侨房产股权拍卖所得的价款受偿、对合肥珠侨公司股权拍卖所得的价款受偿。

另外，除了上述保全查封财产外，广东高院作出的（2023）粤民终 1173 号民事判决书载明，二审案件受理费 3079656 元（广州中侨已预交），由广州中侨公司负担 2441768 元、珠江公司负担 637888 元。广东高院应向广州中侨公司退回广州中侨公司多预交的二审案件受理费 637888 元。针对该二审案件受理费，广州中院已经向广东高院发出《协助执行通知书》，广东高院同意退回广州中院银行账户。

#### （五）评估对象的法律分析



## 1、本债权的合法有效性、时效及法律瑕疵

本债权已经广州市中级人民法院、广东省高级人民法院作出生效的民事判决书确认，珠江公司也已经向广州市中级人民法院申请强制执行立案。故债权真实、合法、有效，不存在诉讼时效、执行时效方面的法律瑕疵。

## 2、债权可转让性

本债权相关的合同无限制债权转让的约定条款，本债权并非基于特定身份，不属于限制转让的债权范围。

根据委托人披露的资料，本次转让拟在国家出资企业内部进行，《企业国有资产交易监督管理办法》第四十八条：“企业一定金额以上的生产设备、房产、在建工程以及土地使用权、债权、知识产权等资产对外转让，应当按照企业内部管理制度履行相应决策程序后，在产权交易机构公开进行。涉及国家出资企业内部或特定行业的资产转让，确需在国有及国有控股、国有实际控制企业之间非公开转让的，由转让方逐级报国家出资企业审核批准。”按照前述规定，委托人履行企业内部决策程序，逐级报经批准后，可以向同一国资控制企业非公开转让债权。

委托人可以与债权受让方签订《债权转让协议》转让本债权，并且通知债务人广州中侨，在协议生效债权受让方成为新债权人后，委托人配合新债权人向广州中院申请变更申请执行人，新债权人可以申请广州中院强制执行广州中侨名下财产。

## 五、价值类型及其定义

### （一）价值类型及其定义

考虑本次债权价值评估目的为委托人拟进行债权转让业务提供价值参考依据，设定委托人需要将持有的金融不良资产变现，因此确定本项目采用的是市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，

某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## （二）选择价值类型的理由

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

## 六、评估基准日

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。

确定评估基准日所考虑的主要因素是：

（1）委托人根据其经济行为与评估目的的实现最易对接且便于操作的原则确定，确定基准日为2024年12月31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，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告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）行为依据

1、《广州珠江发展集团股份有限公司会议纪要》（珠发展集行政会[2024]20号）。

### （二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三

次会议通过，自2021年1月1日起实施）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（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，自2016年12月1日起实施）；

3、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，第三次修改版）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（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）；

7、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8、《中华人民共和国会计法》（2024年6月28日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国会计法>的决定》第三次修正）；

9、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议）；

10、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，2019年4月23日中华人民共和国国务院令（第714号）修订）；

11、《中华人民共和国税收征收管理法》；

12、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部国家税务总局财税〔2016〕36号）及其附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》；

- 13、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；
- 14、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第14号）；
- 15、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36号）；
- 16、《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）；
- 17、《转发财政部〈关于改革国有资产评估行政管理方式，加强资产评估监督管理工作意见〉的通知》（国务院办公厅国办发〔2001〕102号文）；
- 18、《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）；
- 19、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
- 20、《广州市国资委监管企业资产评估管理办法》（穗国资产权〔2021〕15号）；
- 21、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日发布实施，中华人民共和国财政部令第97号）。
- 22、《中华人民共和国增值税暂行条例》：根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订；
- 23、中国资产评估协会关于印发《金融不良资产评估指导意见（试行）》的通知（中评协〔2005〕37号）；
- 24、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第47号）；
- 25、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年国务院国资委第32号令）；

26、其他有关法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

#### 1、资产评估基本准则

（1）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。

#### 2、资产评估执业准则

（1）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）。

（2）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

（3）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

（4）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（5）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（6）《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2018〕38号）；

（7）《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

（8）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（9）《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

（10）《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）。

#### 3、资产评估指导意见

（1）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

（2）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（3）《金融不良资产评估指导意见》（中评协〔2017〕52号）。

#### 4、资产评估指南

（1）《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

（2）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

#### （四）权属依据

- 1、《股权转让合同》、《项目合作合同》等协议；
- 2、债权本息明细表；
- 3、《民事判决书》、《股权质押合同》、股权出质设立登记通知书；
- 4、安徽中侨公司、合肥珠侨的营业执照、章程等；
- 5、银行对账单；
- 6、《不动产权证》、《国有建设用地使用权出让合同》、出让金发票；
- 7、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件；
- 3、《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）；
- 4、《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》（财税〔2008〕46号）；
- 5、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 6、企业历史销售合同、台账，租赁合同、台账等；
- 7、《合肥市国土资源局关于合肥市城区土地定级与基准地价执行新标准的通知》；
- 8、《安徽省建筑工程预算计价定额》；
- 9、本评估机构积累的相关金融不良资产估价及处置信息资料；
- 10、其他取价资料。

#### （六）其他参考依据。

1、北京德和衡（广州）律师事务所《关于广州珠江发展集团股份有限公司拟对外转让对广州中侨置业投资控股集团有限公司债权的法律尽职调查报告》；

2、广东中侨信会计师事务所（特殊普通合伙）审定后的《安徽中侨置业投资有限公司 2024 年度财务报表审计报告》；

3、大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审定后的《合肥珠侨物业管理有限公司审计报告》；

4、评估人员实施核对、现场查看取得的数据、记录和相关图片；

5、市场调研资料；

6、委托人提供的企业财务会计方面的资料；

7、国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料；

8、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

8、《中国资产评估协会资产评估业务报备办法》（评协〔2021〕30号）；

10、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号，2006年颁布（新准则））/《企业会计准则》（财政部令第5号1992年颁布（旧准则））；

11、《企业财务通则》（财政部令第41号）；

12、本评估机构积累的相关评估信息资料。

## 八、评估方法

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

用的分析方法主要为综合因素分析法。

### 1、假设清算法

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

2、现金流偿债法是指依据企业近几年的经营和财务状况，考虑行业、产品、市场、企业管理等因素的影响，对企业未来一定年限内可偿债现金流和经营成本进行合理预测分析，考察企业以未来经营及资产变现所产生的现金流清偿债务的一种方法。此方法主要适用于有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量且企业经营、财务资料规范，评估师能够依据前三年财务报表对企业未来经营情况进行合理分析预测的企业。本项目无法取得债务人评估基准日的财务资料和资产负债情况的相关说明，其经营情况无法正常判断，故不采用现金流偿债法。

### 3、交易案例比较法

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



供比较的债权资产交易案例的情形。市场上同类债权交易案例较少，不适宜采用此种方法。

#### 4、专家打分法

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

#### 5、综合因素分析法

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

### 九、评估程序实施过程和情况

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

#### （一）评估准备阶段

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

在确定评估目的和评估对象与评估范围后，本公司负责人与项目经理就广州中侨

债权评估事宜与委托人进行洽谈。经委托人提出委托意向和时间要求后，由委托人确定了评估基准日，并签署了“评估业务委托合同”。

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

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

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2025 年 3 月。主要工作如下：

1、听取委托人及债务人有关人员介绍委托债权的历史形成、导致损失原因、企业经营状况等；

2、本次调阅债权、债务关系形成及其维权情况的全部档案资料；

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

4、本次债权价值分析采用综合因素分析法。

## （三）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程

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

## （四）提交报告

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

## 十、评估假设

### （一）基本假设

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

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

### （二）关于评估对象的假设

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

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

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

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；

5、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

6、不考虑特殊买家的附加出价；

本评估结果仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

### （三）特殊性假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响。

3、假设评估基准日与评估人员现场勘察日时，评估范围内的资产的现场状况、区域环境，相关房地产市场环境一致，未发生重大变化。

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

十一、评估结论

（一）评估结果

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

通过评估测算，在对应的经济行为前提下，委托人拟非公开协议转让其持有的广州中侨债权在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的债权价值为人民币 33,362.36 万元，综合受偿率为 48.36%，其中：质押物优先偿债能力为人民币 33,362.36 万元，一般偿债能力为人民币 0.00 元。（具体评估结论详见附件《债权评估结果明细表》）

| 一般债权金额<br>全部合计（元） | 质押物市场价值(元)     | 优先受偿价值(元)      | 一般受偿债权价值<br>(元) | 债权价值(元)        | 本金受偿<br>率 | 综合受偿<br>率 |
|-------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|
| 689,928,021.04    | 333,623,600.00 | 333,623,600.00 | 0.00-           | 333,623,600.00 | 95.32%    | 48.36%    |

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2024年12月31日起1年内（即自2024年12月31日至2025年12月30日止）。

（二）评估结论有关说明

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

## 十二、特别事项说明

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

### （一）利用专业报告事项

本次对于合肥珠侨物业管理有限公司评估在大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审定后的《合肥珠侨物业管理有限公司审计报告》的基础上进行评估；对于质押物安徽中侨的评估在广东中侨信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告文号：中侨信审字（2025）第0060号《安徽中侨置业投资有限公司2024年度财务报表审计报告》的基础上进行评估。

### （二）权属资料不完整及产权瑕疵事项

无。

### （三）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

本次评估未考虑评估范围内的资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

### （四）法律、经济纠纷等未决事项

无。

### （五）期后重大事项

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

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。
- 3、由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在评估目的实现时对资

产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

### （三）其他需要说明的事项

1、安徽中侨于评估基准日时点有四笔账户资金为按揭保证金，分别为华夏银行合肥胜利路支行，账号 14751000000138609，保证金金额 1,557,900.00 元；浦发银行合肥黄山路支行，账号 58030159100000089，保证金金额 3,653,700.00 元；东莞银行合肥分行，账号 510009301003894，保证金金额 102,000.00 元；南洋商业银行（中国）合肥分行，账号 0434430000465023，金额 1,676,748.55 元，该保证金是企业为购房者按揭贷款提供的阶段性担保资金，根据与银行协议约定，该资金在购房者完成抵押登记或履行还款义务前处于冻结状态，企业无法自由支取。若购房者发生贷款违约，银行有权直接扣划该保证金以代偿债务。本次评估已将该保证金纳入企业流动资产范围。鉴于其金额占企业总资产比例较低，且预计在评估基准日后随项目回款逐步解冻，故未对其账面值进行单独调整。敬请报告使用者注意。

2、2012 年 10 月 9 日，广州杰锐投资有限公司与合肥市国土资源局签订的 ZWQTB038-2 号地块《国有建设用地使用权出让合同》（合地市经营[2012]105）的《补充合同》，第六条约定：“六、受让人需按规划要求建设一座建筑面积不少于 3 万平方米的酒店，酒店需引入国际知名品牌酒店管理公司管理，竣工后 1 年内开业运营，并在运营一年半内取得不低于五星级酒店标准认证。酒店产权竞得人须全部自持，不得对外销售。若达不到上述要求，视为竞得人违约，由出让人负责督促竞得人按 200 万元/亩标准乘以出让面积缴纳违约金。”

2012 年 11 月 19 日，广州杰锐投资有限公司、安徽中侨置业投资有限公司与合肥市国土资源局签订《补充合同二》，合同条款约定：广州杰锐投资有限公司与合肥市国土资源局签订的 ZWQTB038-2 号地块《国有建设用地使用权出让合同》（合地市经营

[2012]105) 及《补充合同》约定的全部权利和义务由安徽中侨置业投资有限公司承担和继承, 合同约定的其他事项不变。

合肥中侨中心 2#楼 2 至 16 层为自持酒店, 竣工验收日期为 2019 年 1 月 28 日。截止至评估基准日, 仍未开业运营, 按照上述协议, 将产生违约金合计 8,561.00 万元(向合肥市国土资源局缴纳), 安徽中侨目前未收到缴纳违约金的通知, 故未缴纳该笔违约金。本次评估未对该笔违约金进行预计。若未来需支付违约金, 将导致所有者权益减少。敬请报告使用者注意。

3、安徽中侨对中侨中心 1#及 2#办公、底商部分分别办理了《不动产权证》皖(2019)合肥市不动产权第 11694972 号、皖(2020)合肥市不动产权第 11162221 号, 该部分未售房屋在合肥市住房保障与房屋管理局商品房备案系统已显示为自建房, 安徽中侨公司尚未进行土增税汇算清缴, 本次评估在计算土增税清算时开发成本按加计 20%扣除。如与事实不符, 需对评估结论进行调整。敬请报告使用者注意。

4、本次评估范围及采用的由委托人提供的数据、报表、涉及的有关权属证明文件及相关资料, 委托人对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

### 十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下, 以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下, 为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见, 该意见本身并无强制执行的效力, 评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性(合乎评估的专业规范)承担责任, 而不对评估对象的定价决策承担任何责任; 请报告使用人正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

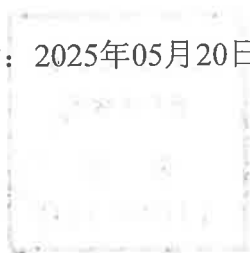
(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用评估目的范围内使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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。

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

#### 十四、资产评估报告日

资产评估报告结论形成日为：2025年05月20日。





## 十五、签字盖章



广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师： 廖煜44080010



资产评估师： 莫锦霞44200122



二〇二五年五月二十日

## 资产评估书附件目录

- 一、债权评估结果汇总表及明细表；
- 二、经济行为文件；
- 三、资产评估委托合同；
- 四、广州珠江发展集团股份有限公司营业执照（复印件）；
- 五、安徽中侨投资置业有限公司营业执照（复印件）；
- 六、合肥珠侨物业管理有限公司营业执照（复印件）；
- 七、北京德和衡（广州）律师事务所《关于广州珠江发展集团股份有限公司拟对外转让对广州中侨置业投资控股集团有限公司债权的法律尽职调查报告》；
- 八、股权转让合同等资料；
- 九、相关产权资料等；
- 十、广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）审定后的《安徽中侨置业投资有限公司 2024 年度财务报表审计报告》；
- 十一、大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审定后的《合肥珠侨物业管理有限公司审计报告》；
- 十二、委托人承诺函；
- 十三、资产评估师承诺函；
- 十四、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）；
- 十五、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司资质备案公告（复印件）；
- 十六、正式执业会员证书（复印件）；
- 十七、签字评估师的身份证（复印件）。

债权价值评估结果明细表

评估基准日：2024年12月31日

委托人：广州珠江发展集团股份有限公司

| 序号      | 债务人            | 质押人            | 保证人 | 担保方式 | 币种  | 本金(元)          | 经济补偿金          | 违约金 | 迟延履行利息       | 一般债权金额全部合计     | 质押物变现价值(元)     | 优先受偿价值(元)      | 一般受偿债权价值(元) | 债权价值(元)        | 本金受偿率  | 综合受偿率  | 备注 |
|---------|----------------|----------------|-----|------|-----|----------------|----------------|-----|--------------|----------------|----------------|----------------|-------------|----------------|--------|--------|----|
| 1       | 广州中侨置业控股集团有限公司 | 广州中侨置业控股集团有限公司 | 无   | 质押   | 人民币 | 350,000,000.00 | 336,083,506.89 | -   | 3,844,514.15 | 689,928,021.04 | 333,623,600.00 | 333,623,600.00 | -           | 333,623,600.00 | 95.32% | 48.36% |    |
| 评估范围内合计 |                |                |     |      |     | 350,000,000.00 | 336,083,506.89 | -   | 3,844,514.15 | 689,928,021.04 | 333,623,600.00 | 333,623,600.00 | -           | 333,623,600.00 | 95.32% | 48.36% |    |

广东财兴资产评估土地房屋估价有限公司  
2025年5月20日



# 广州珠江发展集团股份有限公司会议纪要

珠发展集行政会（2024）20号

## 行政办公会议纪要

（2024年第二十次行政办公会）

2024年7月31日（星期三）下午10:30，党委书记、  
董事长卢志瑜在世界贸易中心大厦南塔11楼第一会议室主  
持召开珠江股份2024年第二十次行政办公会。会议议题为：  
一、研究关于修订广州珠江发展集团股份有限公司章程的事项；  
二、研究关于提请审议《2024年半年度报告》的事项；  
三、研究关于审议广州中侨公司债权转让预案的事项；四、  
研究关于制定《广州珠江发展集团股份有限公司采购管理办  
法》的事项；五、研究关于下达珠江股份各下属企业2024  
年度经营业绩考核指标的事项；六、研究关于下达各公司  
2024年度财务预算指标的事项。会议纪要如下。

### 二、审议议题

议题一、研究关于修订广州珠江发展集团股份有限公司  
章程的事项（汇报人：资本运营部/董事会办公室副总监冯

洁茹)

经会议研究，同意修订《广州珠江发展集团股份有限公司章程》。

会议要求，公司章程的修订事宜依权责划分应由法律合规部负责推进，请相关部门严格按照权责执行。

由副总经理、董事会秘书、总法律顾问陆伟华跟进，法律合规部落实，资本运营部/董事会办公室配合。

本事项交由董事会审议。

**议题二、研究关于提请审议《2024年半年度报告》的事项（汇报人：资本运营部/董事会办公室副总监冯洁茹）**

经会议研究，同意《广州珠江发展集团股份有限公司2024年半年度报告》。

由副总经理、董事会秘书、总法律顾问陆伟华跟进，资本运营部/董事会办公室落实。

本事项交由董事会审议。

**议题三、研究关于审议广州中侨公司债权转让预案的事项（汇报人：资本运营部/董事会办公室副总监冯洁茹）**

经会议研究，同意珠江股份非公开协议转让所持广州中侨公司债权，转让价格不低于债权评估报告的价格。同意《广州珠江发展集团股份有限公司拟非公开协议转让所持广州中侨公司债权的预案》，并启动转让工作所需的中介机构采购。

由副总经理、董事会秘书、总法律顾问陆伟华跟进，资本运营部/董事会办公室落实。

上述事项经公司行政办公会研究讨论通过后，按公司相关制度及上市公司治理程序推进执行。

**出席人员：**卢志瑜（党委书记、董事长）、廖惠敏（党委副书记、工会主席）、陆伟华（党委委员、副总经理、董事会秘书、总法律顾问）、郑蓓（副总经理）、喻勇（党委委员、副总经理）

**列席人员：**陈东存（珠江文体党总支副书记）、陈开宇（总经理助理、珠江文体副总经理）、蒋志远（办公室主任）、李慧莹（办公室副主任）、吴腾（党群工作部副主任）、何晓婷（财务部总监）、雷汉军（质量安全部总监）、邵劲松（运营服务部总监）、陈彦（人力资源部总监）、徐俊（战略发展部/增值服务部总监、数字信息部总监）、冯洁茹（资本运营部/董事会办公室副总监）、曾永萍（暂时兼任法律合规部总监）、王秋云（工会副主席）、陈连生（珠江城市服务市场拓展部总监）、刘韬（办公室）、李涵佳（办公室）、林丽纯（纪委办公室）、刘俊贤（审计部）、陈易文（品牌宣传部）

**线上参会：**赵坤（总经理助理、珠江文体副总经理）

**请假人员：**金沅武（党委委员、财务总监）、冯小正（资本运营部/董事会办公室总监）、梁景辉（审计部总监）、赵佳佳（党群工作部主任）、张红武（运营服务部副总监）、彭娜莎（品牌宣传部总监）

纪要整理：黄鸿

发：公司领导；总法律顾问；办公室；相关议题发相关单位。

广州珠江发展集团股份有限公司办公室

2024年8月13日印发



# 资产评估委托合同

项目名称：广州珠江发展集团股份有限公司拟非公开协议转让其持有的广

州中侨置业投资控股集团有限公司债权评估项目

委托人：广州珠江发展集团股份有限公司

资产评估机构：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

签订时间：2025 年 3 月 20 日



# 资产评估委托合同

甲方/委托人：广州珠江发展集团股份有限公司

联系地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世界贸易中心大厦南塔 11 楼 S1101-05、  
S1118-24 房

乙方/资产评估机构：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 26 楼

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和中国资产评估协会《资产评估准则——评估委托合同》和有关评估收费与支付管理办法，甲乙双方经友好协商，就甲方委托乙方开展评估项目的有关事宜约定如下：

## 一、评估目的

本次评估目的是为甲方拟非公开协议转让其持有的广州中侨置业投资控股集团有限公司债权提供市场价值参考依据。

## 二、评估对象和范围

根据评估目的，评估对象是甲方拟非公开协议转让所持广州中侨置业投资控股集团有限公司债权。

评估范围是甲方拟非公开协议转让所持广州中侨置业投资控股集团有限公司债权价值，包括抵押物优先受偿价值、一般受偿价值、保证受偿价值、相关责任受偿价值。（详见债权明细表）

## 三、评估基准日

以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日。

## 四、资产价值类型

本次评估采用市场价值类型。

## 五、评估报告提交期限和方式

在甲方充分配合的基础上，乙方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作，提交评估报告。乙方须于甲方提交齐评估所需的资料后【10】个工作日向甲方提交资产评估报告。

乙方完成评估有关程序后，向甲方提交经乙方和经办资产评估师签章的纸质版

中文标准文本评估报告，壹式4份。

## 六、委托人的责任与义务

### 1. 委托人的责任：

(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) 提供评估对象法律权属和其他必要的资料，并对提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

(3) 按照法律、法规规定和评估报告载明的评估目的及用途恰当地使用评估报告。

### 2. 委托人的义务：

(1) 对各项资产进行全面清查、盘点，认真填写各项资产明细报表，在乙方要求的时间内报送乙方；

(2) 按乙方要求提供真实、充分、合法的法律权属证明文件及其他评估所需文件资料；

(3) 对提供的评估明细表等申报资料和其他重要资料进行确认，包括但不限于签名、盖章或法律允许的其他方式；

(4) 在评估过程中组织人力、物力，为乙方及其人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助，根据评估业务的需要，负责资产评估专业人员与相关当事方之间的协调沟通；

(5) 按照约定及时足额支付评估服务费。

## 七、资产评估机构的责任与义务

### 1. 资产评估机构的责任：

(1) 乙方、资产评估师和其他评估专业人员应遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具评估报告；

(2) 乙方、资产评估师和其他评估专业人员应维护评估报告的独立性和专业性；

(3) 对委托人或被评估单位提供的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。未经委托人书面许可，乙方、签字资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告内容，以及委托人或被评估单位提供的文件资料，以及执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。法律、法规另有规定的以外。

## 2. 资产评估机构的义务：

(1) 及时指派评估人员与甲方和相关当事方沟通项目的时间进程和执行业务工作方案；

(2) 在收到符合要求的申报材料后，及时组织评估项目组开展现场工作；

(3) 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，并将发现的问题及时和委托人沟通；

(4) 遵守相关法律、法规规定和资产评估准则发表专业意见并出具评估报告；

(5) 督促执行业务人员具有良好的职业道德，诚实正直，勤勉尽责，谨慎从业，恪守独立、客观、公正的原则。

## 八、评估服务费

甲方和乙方根据国家相关评估收费与支付的管理办法，按前述约定的评估范围、业务内容和相应的评估业务工作量，协商评估服务费如下。

1、参照国家发展改革委、财政部联合下发《资产评估收费管理办法》(发改价格[2009]2914号)、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)中的收费标准，按双方约定的评估范围业务内容以及执行项目业务工作量，经双方协商，甲方应支付的含税总费用为人民币 94,340.00 元(大写：人民币玖万肆仟叁佰肆拾元整)，不含税金额为人民币 89,000.00 元(大写：人民币捌万玖仟元整)。本条约定的费用总额包含为完成本合同项下服务所涉及的一切费用，除本条约定的费用外，甲方无需向乙方另行支付任何其他费用

### 2. 评估服务费由甲方支付给乙方：

在乙方交付符合本合同要求的正式纸质版评估报告同时提交等额、合法、有效的增值税专用发票并经甲方验收合格通知之日起五日内后，向甲方开具价税合计金额为人民币 94,340.00 元的增值税专用发票，并自发票开具之日起十日内送达甲方，甲方收到发票后二十个工作日内向乙方支付合同总费用的 100%，即人民币 94,340.00 元(大写：人民币玖万肆仟叁佰肆拾元整)。

3、双方一致确认，甲方要求乙方正式出具报告是甲方付款的前提条件。

4、双方确认以转账方式支付本合同费用，双方结算信息如下，若任何一方需更改以下信息，应提前十个工作日以书面形式通知对方：

甲方纳税人识别号：9144010119048157XD；

开户行：农业银行广州宜安支行

账户名称：广州珠江发展集团股份有限公司；

账号：44037601040001986；

地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世界贸易中心大厦南塔 11 楼 S1101-05、S1118-24 房；

联系电话：020-83882201。

乙方纳税人识别号：91440000190380779D；

开户行：建设银行广州市天润路支行；

账户名称：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司；

账号：44050158340409168888；

地址：广州市天河区天河北路 559 号太平洋保险大厦 2601 房；

联系电话：020-83860239。

5、双方确认，甲方的银行费用由甲方承担，乙方的银行费用由乙方承担。

6、甲乙双方承担各自的税务责任，甲方不因签订本合同而导致连带承担乙方的税务责任，若因乙方未承担或未完全承担税务责任导致甲方损失的，乙方应向甲方赔偿相应的损失。

7、本合同约定由乙方承担的费用、赔偿金或开支，甲方有权从其应付给乙方的款项中扣除。如甲方因特殊情况在规定时间内不能向乙方支付相关费用，应书面通知乙方并明确具体支付时间，乙方不得因此追究甲方的逾期付款责任。

8、出现下列情况，甲方应根据实际情况增加付给乙方的服务费，增加的数额由双方协商确定，必要时应签署补充协议：

(1) 评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成乙方工作量明显增加的；

(2) 甲方提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

(3) 评估基准日变更，乙方需再次进入现场补充工作并重新出具评估报告。

#### 九、评估报告的使用范围

1. 评估报告使用人是甲方和甲方关联公司及相关有权部门。评估报告仅供甲方和本合同约定的其他评估报告使用人使用，法律、法规另有规定的除外。除此以外，

任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

2. 评估报告仅限在评估报告有效期内，使用于本合同载明评估目的及用途所对应的经济行为。

3. 评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的，乙方和资产评估师、其他评估专业人员不承担由此带来的任何责任。同时，评估报告使用人应赔偿由于不当使用评估报告对乙方造成的损失。

#### 十、合同的有效期限

1. 本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，并具有同等法律效力。

2. 本合同自双方签章后生效，至合同约定事项结束后终止。

#### 十一、合同变更

本合同签订后，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化，双方应签订补充合同或者重新签订委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

#### 十二、保密及知识产权条款

1、双方履行本合同的过程中获取或知悉的未经公开的信息均为保密信息。除非法律、法规另有规定，未经提供方书面同意，在履行本合同过程中接收方知悉的提供方的任何未经公开的信息，接受方及其相关人员均不得以任何方式向任何第三方披露该等信息、资料。当本合同终止时或甲方要求的情况下，乙方应退回甲方所提供的保密资料。

2、合同双方对根据本合同提供给对方的所有数据、工具和资料的合法性承担法律责任，因任何数据、工具或资料产生的任何纠纷，由资料、工具和数据的提供方自行解决并承担责任。若接收方因提供方提供的数据、工具、资料等任何材料而遭受损失，提供方应予以全额赔偿。

3、乙方保证提交的工作成果为原创作品，具有完全的知识产权。因乙方工作成果侵害他方利益引发纠纷的，责任均由乙方承担，且甲方有权要求乙方返还所有已付款项。双方同意，阶段工作成果的著作权在甲方出具确认函和支付对价后归属甲方。

#### 十三、违约责任

1、除本合同另有约定外，任何一方违反本合同约定的，皆应在守约方指定的合

理期限内纠正违约行为，未纠正或者无法纠正的，守约方有权解除本合同并要求违约方支付本合同总金额 20%的违约金，本合同第十三条约定的各项违约赔偿不足以弥补守约方损失的，违约方应补足该等损失（该等损失包括但不限于守约方所受的实际损失、预期利益损失、守约方因追索而产生的诉讼费、公告费、保全费、律师费等）。

2、合同各方应按照本合同的约定履行保密义务。如有违反，违约方向守约方支付本合同总金额 10%的违约金。

#### 十四、合同解除

1、双方协商一致，可以解除本合同。除非本合同另有约定，任何一方无权解除本合同。

2、甲方发生下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

（1）甲方未依约履行付款义务，逾期 30 日，经乙方书面通知仍不向乙方支付服务费的。

4、因乙方原因导致合同解除的，乙方应向甲方返还甲方已支付的费用，给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。因甲方原因导致合同解除的，甲方已经支付的费用，乙方不再返还。

#### 十五、争议解决、管辖法律

1、因本合同引起或本合同履行过程中发生的任何争议，甲乙双方应友好协商解决，协商不成的，乙方有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、除本合同另有约定外，任何争议不影响本合同无争议部分的继续履行。如本合同的任何条款被认定为无效，不影响其他条款的效力。

3、本合同的订立、效力、履行与解释应受中华人民共和国法律法规管辖。双方确认，本合同、所有通知及所需文件及其它有关文件均以中文撰写。

(以下为《资产评估委托合同》签字页)

甲方/委托人：广州珠江发展集团股份有限公司

法定代表人或授权人：

签订日期：2025 年 3 月 20 日



乙方/资产评估机构：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人或授权人：

签订日期：2025 年 3 月 20 日



二二五





编号: S0112018007339G(1 1)

统一社会信用代码

9144010119048157XD

# 营业执照

(副本)



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

名称 广州珠江发展集团股份有限公司  
类型 股份有限公司(上市、国有控股)  
法定代表人 李超佐  
注册资本 捌亿伍仟叁佰肆拾陆万零柒佰贰拾叁元(人民币)  
成立日期 1992年12月23日  
住所 广州市越秀区环市东路371 375号世界贸易中心大厦南塔11楼S1101-05、S1118 24房



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



登记机关

2025年 05月 06日

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

国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制



# 营业执照

统一社会信用代码 91340100057001135J

|       |                                                                                                 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称    | 安徽中侨置业投资有限公司                                                                                    |
| 类型    | 其他有限责任公司                                                                                        |
| 住所    | 合肥市蜀山区潜山路1999号中侨中心3栋510室                                                                        |
| 法定代表人 | 庄泽勇                                                                                             |
| 注册资本  | 贰亿零贰佰捌拾捌万圆整                                                                                     |
| 成立日期  | 2012年11月01日                                                                                     |
| 营业期限  | 2012年11月01日至2032年10月31日                                                                         |
| 经营范围  | 房地产投资、开发、销售；实业投资；企业管理；物业管理；房屋租赁及房地产信息咨询服务；酒店管理；餐饮管理；娱乐管理；建材、工程设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |



登记机关

2018



每年1月1日至6月30日填报年度报告





# 营业执照

统一社会信用代码

91340104MA2T20Y39J(1-1)



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 合肥珠桥物业管理有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 周颖

注册资本 叁佰万圆整

成立日期 2018年09月06日

住所

安徽省合肥市蜀山区潜山路1999号中侨中心3栋512室

经营范围

一般项目：物业管理；酒店管理；餐饮服务；停车场服务；城市绿化管理；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；建筑物清洁服务；林业有害生物防治服务；环境卫生公共设施安装服务；会议及展览服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）  
许可项目：住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关



2023年03月06日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App



北京德和衡(广州)律师事务所  
BEIJING DHH (GUANGZHOU) LAW FIRM



北京德和衡(广州)律师事务所  
BEIJING DHH (GUANGZHOU) LAW FIRM

关于广州珠江发展集团股份有限公司拟对外转让对  
广州中侨置业投资控股集团有限公司债权的  
法律尽职调查报告



北京德和衡(广州)律师事务所

2025年3月31日

地址：广东省广州市天河区珠江西路21号粤海金融中心14-15楼

电话：(86)020-83377177

邮编：510623



## 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 一、前言 .....                  | 1  |
| 1. 背景 .....                 | 1  |
| 2. 审阅范围 .....               | 1  |
| 3. 本报告的保密性及目的 .....         | 1  |
| 二、定义 .....                  | 2  |
| 三、报告内容 .....                | 3  |
| (一) 目标债权概述 .....            | 3  |
| (二) 债务人广州中侨公司调查情况 .....     | 5  |
| (三) 债务人财产线索 .....           | 13 |
| (四) 安徽中侨公司调查情况 .....        | 14 |
| 四、法律意见 .....                | 18 |
| (一) 本债权的合法有效性、时效及法律瑕疵 ..... | 18 |
| (二) 本债权能否顺利清收之法律意见 .....    | 18 |
| (三) 本债权的可转让性分析 .....        | 19 |
| 附件 .....                    | 21 |



## 一、前言

### 1. 背景

北京德和衡（广州）律师事务所（“本所”或“我们”）接受广州珠江发展集团股份有限公司（“珠江公司”或“贵司”）的委托，为珠江公司拟对外转让对广州中侨置业投资控股集团有限公司（“广州中侨公司”）债权（“目标债权”）之目的（简称“本次交易”），我们对广州中侨公司及目标债权进行法律调查并出具本尽职调查报告（“本报告”）。

为本报告之目的，我们审阅了截至 2025 年 3 月 21 日由珠江公司提供给我们的文件。本报告依赖于珠江公司提供的文件，对于某些对本调查十分重要而又无法或难以获得独立证明文件支持的事实或情况，我们依赖在政府有关部门查询的资料（上述文件、信息、资料等统称为“披露的资料”）。我们准备了本报告以总结本所进行的尽职调查结果。

### 2. 审阅范围

本次尽职调查审阅范围及本报告仅涉及目标债权及广州中侨公司的基本情况、执行中掌握的财产线索、涉诉情况及安徽中侨置业投资有限公司（“安徽中侨公司”）的基本情况、涉诉情况等，不包含广州中侨公司、安徽中侨公司的其他资产以及其他各方面事项。为出具本调查报告，意见所依据的信息来源如下：

- （1）贵司提供的文件和资料；
- （2）从行政机关、司法机关公开网站调查取得的信息；
- （3）从第三方平台调查取得的信息。

本报告阐述了截至 2025 年 3 月 21 日（“截止日”）进行的法律尽职调查结果，本报告落款时间仅表明本报告的出具时间，不代表法律尽职调查结果的截止时间。请注意我们并未就财务、会计、工程问题以及对目标债权具有法律影响之外的其他事项导致的结果进行阐述。

### 3. 本报告的保密性及目的

本报告仅为贵司的利益出具并且是保密的。未经本所事先书面同意，不得将本报告以任何形式提供给任何其他当事人。除贵司之外，任何人不得依赖本报告中的内容。本报告的任何部分不得在任何公共文件中被提及或引用。我们不就本报告向非本报告指定使用人的任何人承担责任。



## 二、定义

本报告所涉及的主要简称如下：

| 序号 | 全 称                                 | 简 称     |
|----|-------------------------------------|---------|
| 1. | 北京德和衡（广州）律师事务所                      | 本所或我们   |
| 2. | 广州珠江发展集团股份有限公司（曾用名“广州珠江实业开发股份有限公司”） | 珠江公司或贵司 |
| 3. | 广州中侨置业投资控股集团有限公司                    | 广州中侨公司  |
| 4. | 安徽中侨置业投资有限公司                        | 安徽中侨公司  |
| 5. | 珠江公司持有的对广州中侨公司的债权                   | 目标债权    |
| 6. | 广州市中级人民法院                           | 广州中院    |
| 7. | 广东省高级人民法院                           | 广东高院    |
| 8. | 广州中侨房地产开发有限公司                       | 中侨房产    |
| 9. | 合肥珠侨物业管理有限公司                        | 合肥珠侨公司  |



三、报告内容

(一) 目标债权概述

1. 目标债权基本情况

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债权人  | 广州珠江发展集团股份有限公司<br>(曾用名“广州珠江实业开发股份有限公司”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 债务人  | 广州中侨置业投资控股集团有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 款项金额 | 暂计执行金额 681,746,063.97 元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 保证人  | 无                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 抵押物  | 无                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 质押   | 广州中侨置业投资控股集团有限公司持有的安徽中侨置业投资有限公司 49.2902%的股权质押(对应认缴出资额 10000 万元); 登记编号: 340100202000000125                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 查封情况 | <p>1. 广州中侨置业投资控股集团有限公司持有的安徽中侨置业投资有限公司 49.2902%的股权(对应认缴出资额 10000 万元), 冻结期限自 2024 年 10 月 31 日至 2027 年 10 月 30 日止。</p> <p>2. 广州中侨置业投资控股集团有限公司持有的广州中侨房地产开发有限公司 95%的股权(对应认缴出资额 9500 万元), 冻结期限自 2024 年 10 月 29 日至 2027 年 10 月 28 日止。</p> <p>3. 广州中侨置业投资控股集团有限公司持有的合肥珠侨物业管理有限公司 49%的股权(对应认缴出资额 147 万元), 冻结期限自 2024 年 12 月 3 日至 2027 年 12 月 2 日止。</p> <p>4. 广州中侨置业投资控股集团有限公司在平安银行广州珠江新城支行开设的 1101 4656 401008 账号的银行存款, 实际冻结金额 2059.12 元, 上述银行账户冻结期限自 2024 年 9 月 29 日至 2025 年 9 月 29 日。</p> <p>其中, 上述 1-4 项财产申请人珠江公司已经在诉讼保全阶段查封、冻结, 首封法院为广州中院。</p> |

2. 案件基本情况

2.1 诉讼进展



珠江公司与广州中侨公司股权转让纠纷案，一审法院广州中院已经作出（2021）粤01民初1862号民事判决书，二审法院广东高院于2024年10月24日作出（2023）粤民终1173号民事判决书，上述判决书生效后，珠江公司于2024年11月12日向广州中院现场递交了强制执行申请文件，广州中院2024年11月15日以（2024）粤01执保3399号受理在案，广州中院指派执行案件承办法官赵彤、书记员徐爱兵处理本案。截至本报告出具之日，该执行案件尚未出具正式执行案号。

## 2.2 诉讼及执行中查封冻结财产

根据广州中院作出的（2021）粤01民初1862号《民事裁定书》、（2021）粤01执保461号《协助执行通知书》、（2024）粤01执保2914号《协助执行通知书》，保全财产标的724,378,535.00元。目前广州中院在执行阶段继续查封冻结财产如下：

（1）广州中侨置业投资控股集团有限公司持有的安徽中侨置业投资有限公司49.2902%的股权（对应认缴出资额10000万元），冻结期限自2024年10月31日至2027年10月30日止。

（2）广州中侨置业投资控股集团有限公司持有的广州中侨房地产开发有限公司95%的股权（对应认缴出资额9500万元），冻结期限自2024年10月29日至2027年10月28日止。

（3）广州中侨置业投资控股集团有限公司持有的合肥珠侨物业管理有限公司49%的股权（对应认缴出资额147万元），冻结期限自2024年12月3日至2027年12月2日止。

（4）广州中侨置业投资控股集团有限公司在平安银行广州珠江新城支行开设的1101 4656 401008账号的银行存款，实际冻结金额2059.12元，上述银行账户冻结期限自2024年9月29日至2025年9月29日。

其中，1-4项财产申请人为珠江公司诉讼保全查封冻结，首封法院为广州中院。

## 2.3 执行进展

2025年2月8日，珠江公司向广州中院邮寄了《请求评估拍卖公司股权申请书》，申请法院评估、拍卖广州中侨公司持有的安徽中侨公司49.2902%的股权（对应认缴出资额10000万元）、中侨房产95%的股权（对应认缴出资额9500万元）、合肥珠侨公司49%的股权（对应认缴出资额147万元）；珠江公司申请对安徽中侨公司股权拍卖所得的价款优先受偿、对中侨房产股权拍卖所得的价款受偿、对合肥珠侨公司股权拍

卖所得的价款受偿。截至本报告出具之日，广州中院尚未启动评估、拍卖股权程序。

另外，除了上述保全查封财产外，广东高院作出的（2023）粤民终 1173 号民事判决书载明，二审案件受理费 3079656 元（广州中侨公司已预交），由广州中侨公司负担 2441768 元、珠江公司负担 637888 元。广东高院应向广州中侨公司退回广州中侨公司多预交的二审案件受理费 637888 元。针对该二审案件受理费，广州中院已经向广东高院发出《协助执行通知书》，广东高院同意退回广州中院银行账户，待广州中院收到广东高院退回的受理费后，珠江公司可以申请法院划扣。

(二) 债务人广州中侨公司调查情况

1. 公司基本情况

1.1 营业执照

根据本所代理律师于 2025 年 3 月 24 日前往债务人广州中侨公司登记的经营场所查看的结果，该场地并无广州中侨公司办公设备和工作人员。根据 2025 年 3 月 21 日在国家企业信用信息公示系统查询，债务人广州中侨公司经营状况为：

|           |                                                                                         |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 公司名称      | 广州中侨置业投资控股集团有限公司                                                                        |
| 统一社会信用代码  | 9144010167772053M                                                                       |
| 注册资本      | 10000 万元（人民币）                                                                           |
| 经营场所      | 广州市天河区金穗路 1 号 2003 房 A363 室                                                             |
| 公司类型      | 有限责任公司（自然人投资或控股）                                                                        |
| 成立日期      | 2008 年 07 月 22 日                                                                        |
| 营业期限      | 2008 年 07 月 22 日至无固定期限                                                                  |
| 法定代表人     | 胡志伟                                                                                     |
| 股东        | 胡志伟、谭学谦                                                                                 |
| 经营范围      | 以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；企业管理；酒店管理；企业总部管理，物业管理，非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；柜台、摊位出租；房地产咨询；房地产开发经营 |
| 主体状态      | 在营（开业）企业                                                                                |
| 是否查到有破产公告 | 无                                                                                       |
| 参保人数      | 1 人                                                                                     |

1.2 股东情况

## (a) 股东信息

根据经办律师于 2025 年 3 月 21 日在国家企业信用信息公示系统的查询情况，广州中侨公司目前的股东情况、出资额、出资比例如下：

| 股东  | 认缴出资额/元  | 实缴出资额/元  | 认缴出资比例 |
|-----|----------|----------|--------|
| 胡志伟 | 6,000 万  | 6,000 万  | 60%    |
| 谭学谦 | 4,000 万  | 4,000 万  | 40%    |
| 合计  | 10,000 万 | 10,000 万 | 100%   |

## (b) 历史股东信息

根据经办律师于 2025 年 3 月 21 日在国家企业信用信息公示系统及企查查网的查询情况，广州中侨公司历史股东情况、出资额、退出时持股比例如下：

| 股东  | 退出时持股比例 | 退出日期       | 认缴出资额/元 | 认缴出资日期     |
|-----|---------|------------|---------|------------|
| 杨红亮 | 60%     | 2022-02-17 | 6,000 万 | 2060-12-31 |
| 庾钧元 | 60%     | 2020-12-14 | 6,000 万 | 2060-12-31 |
| 庄泽勇 | 60%     | 2020-08-24 | 6,000 万 | 2060-12-31 |
| 吴小明 | 40%     | 2020-08-24 | 4,000 万 | 2060-12-31 |

## 1.3 权利限制情况

## (a) 股权质押情况

根据经办律师于 2025 年 3 月 21 日在国家企业信用信息公示系统、企查查网的核查结果，截至 2025 年 3 月 21 日，广州中侨公司存在 1 宗股权质押（登记编号：340100202000000125），除此以外，广州中侨公司不存在其他股权出质情况。

| 出质人              | 出质股权数额/元 | 出质股权标的企业     | 质权人            | 状态 | 出质设立登记日期        |
|------------------|----------|--------------|----------------|----|-----------------|
| 广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 1,000 万  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 有效 | 2020 年 9 月 18 日 |

## (b) 股权查封情况

根据经办律师于 2025 年 3 月 21 日在企查查网站的核查结果，截至 2025 年 3 月 21 日，未检索到广州中侨公司股权被查封的情况。

#### 1.4 分支机构

根据经办律师在国家企业信用信息公示系统的核查结果，截至 2025 年 3 月 21 日，未发现广州中侨公司存在分支机构。

#### 1.5 对外投资情况

根据经办律师在企查查网站 (<https://www.qcc.com>) 的核查结果，截至 2025 年 3 月 21 日，广州中侨公司对外存在 5 宗对外投资（不包含历史投资情况），具体情况见下表：

| 序号 | 公司名称          | 股权比例     | 认缴出资额（元） | 公司基本信息                                                                                                                                                                                                                                                   | 公司登记状态       |
|----|---------------|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1  | 安徽中侨置业投资有限公司  | 49.2902% | 10000 万  | (1) 注册资本为 20288 万元；(2) 法定代表人为庄泽勇；(3) 住所为合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 510 室；(4) 经营范围：房地产投资、开发、销售；实业投资；企业管理；物业管理；房屋租赁及房地产信息咨询服务；酒店管理；餐饮管理；娱乐管理；建材、工程设备销售。（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）；(5) 营业期限 2012-11-01 至 2032-10-31；(6) 股东为广州珠江发展集团股份有限公司、广州中侨置业投资控股集团有限公司。 | 存续（在营、开业、在册） |
| 2  | 广州中侨房地产开发有限公司 | 95%      | 9500 万   | (1) 注册资本为 10000 万元；(2) 法定代表人为杨红亮；(3) 住所为广州市天河区黄埔大道西 668-28 号广州马会家居 1894 铺（仅限办公）；(4) 经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；室内装饰、装修；机电设备安装服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；园林绿化工程服务；房地产中介服务；(5) 营业期限 2018-06-12 至无固定                                                                | 在营（开业）企业     |

|   |              |             |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      |
|---|--------------|-------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|   |              |             |       | 期限；(6) 股东为广州中侨置业投资控股集团有限公司、广州云创资本控股有限公司。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |
| 3 | 合肥珠侨物业管理有限公司 | 49%         | 147 万 | (1) 注册资本为 300 万元；(2) 法定代表人为周颢；(3) 住所为安徽省合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 512 室；(4) 经营范围：一般项目：物业管理；酒店管理；餐饮管理；停车场服务；城市绿化管理；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；建筑物清洁服务；林业有害生物防治服务；环境卫生公共设施安装服务；会议及展览服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；园林绿化工程服务；房地产中介服务；(5) 营业期限为 2018-09-06 至无固定期限；(6) 股东为广州珠江城市管理服务集团股份有限公司、广州中侨置业投资控股集团有限公司。 | 存续<br>（在<br>营、<br>开<br>业、<br>在<br>册） |
| 4 | 广州民营投资股份有限公司 | 0.166<br>7% | 100 万 | (1) 注册资本为 60000 万元；(2) 法定代表人为张超民；(3) 住所为广州市南沙区丰泽东路 106 号（自编 1 号楼）X1301-G5511（集群注册）（JM）；(4) 经营范围：企业管理；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；(5) 营业期限 2017-01-13 至无固定期限；(6) 股东为广州乾启软件开发有限公司、广州清莲文化传播有限公司、广州合正数据处理有限公司、深圳市时德投资有限公司、广州来电贸易有限公司、深圳前海嘉信诺科技有限公司、广州中侨置业投资控股集团有限公司等 29 家法人股东。                                                                                             | 在<br>营<br>（<br>开<br>业<br>）<br>企<br>业 |



|   |                     |     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|---|---------------------|-----|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5 | 广州叮叮功课教育科技有限公司（已注销） | 90% | 900 万 | (1)注册资本为 1000 万元；(2)法定代表人为庄慧玲；(3)住所为广州市天河区黄埔大道西 668-28 号广州马会家居编号 1880 铺位（仅限办公）；(4)经营范围：教学设备的研究开发；游戏软件设计制作；教育咨询服务；职业技能培训（不包括需要取得许可审批方可经营的职业技能培训项目）；软件开发；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；数据处理和存储服务；动漫及衍生产品设计服务；数字动漫制作；集成电路设计；地理信息加工处理；通讯设备及配套设备批发；电子产品批发；仪器仪表批发；文具用品批发；工艺品批发；(5)营业期限 2015-12-29 至无固定期限；(6)股东为广州中侨置业投资控股集团有限公司、广州云创资本控股有限公司。 | 注销 |
|---|---------------------|-----|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

## 2. 公司涉诉情况

根据本所律师在裁判文书网及企查查网站检索的信息，截至 2025 年 3 月 21 日，广州中侨公司涉诉情况如下：

| 序号 | 案号、案由                                                    | 当事人                                                              | 诉讼请求                                                                                                                                                                            | 裁判结果                                                                                               |
|----|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | (2016) 粤 0106 民初 154 号、<br>(2017) 粤 01 民终 10930 号，服务合同纠纷 | 广州中侨置业投资控股集团有限公司(原审被告、反诉原告、上诉人)；<br>被上诉人(原审原告、反诉被告)：北京艾索市场咨询有限公司 | 一、艾索公司向一审法院起诉请求：1. 判令中侨公司向艾索公司支付《儿童主题商业需求及市场进入研究项目合同》余款人民币 132500 元；2. 判令中侨公司支付违约金人民币 24557 元（以 132500 元为基数按年利率 24% 从 2015 年 2 月 26 日起计至付清款之日止）；3. 由中侨公司承担本案诉讼费用。<br>二、中侨公司向一审法 | 一审判决：一、中侨公司于判决发生法律效力之日起十日内支付艾索公司余款 132500 元；二、驳回艾索公司的其他诉讼请求；三、驳回中侨公司的反诉请求。如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照 |

| 序号 | 案号、案由                                                 | 当事人                                                                                                                                                   | 诉讼请求                                                                                                                                                                                                                                                      | 裁判结果                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                       |                                                                                                                                                       | <p>院反诉请求：1.判令艾索公司返还已支付的首批合同款 132500 元及利息 35664 元（利息以人民币 132500 元为本金，以中国人民银行同期贷款利率的 4 倍为标准，从 2014 年 11 月 6 日起计至付清之日止）；2.判令艾索公司支付违约金 1028200 元（按合同第 8.4 条之规定，从 2014 年 12 月 20 日计至 2016 年 1 月 18 日）；3.诉讼费用由艾索公司承担。</p> <p>三、中侨公司上诉请求：撤销一审判决，驳回艾索公司的诉讼请求。</p> | <p>《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案本诉受理费 3440 元，由艾索公司负担 540 元，中侨公司负担 2900 元；本案反诉受理费 7625 元，由中侨公司负担。</p> <p>二审判决驳回上诉，维持原判。</p> |
| 2  | <p>（2017）粤 01 民终 3262 号、（2017）粤民申 9818 号，房屋买卖合同纠纷</p> | <p>一审原告、二审上诉人、再审申请人：丁伟华、张文捷</p> <p>一审被告、再审被申请人：李日暖、龙绍文、广州御嘉投资顾问有限公司、香港铂誉投资集团有限公司、广州市骏合展览策划有限公司、广州马会家居物业管理有限公司、广州马会酒店有限公司、庄泽勇、吴小明、广州中侨置业投资控股集团有限公司</p> | <p>暂未检索到该案一、二审生效判决文书</p>                                                                                                                                                                                                                                  | <p>驳回再审申请。</p>                                                                                                                           |

| 序号 | 案号、案由                                         | 当事人                                                                        | 诉讼请求 | 裁判结果    |
|----|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| 3  | (2024)皖0104民初1985号,合同纠纷                       | 原告:广州中侨置业投资控股集团有限公司<br>被告:广州珠江发展集团股份有限公司<br>第三人:某置业投资有限公司                  | /    | 准许原告撤诉。 |
| 4  | (2017)粤01民申256号,买卖合同纠纷                        | 张**,广州马会家居物业管理有限公司,广州中侨置业投资控股集团有限公司房屋                                      | /    | /       |
| 5  | (2021)粤01民初332号,损害公司利益责任纠纷                    | 原告:广州珠江实业开发股份有限公司<br>被告:广州中侨置业投资控股集团有限公司,开平住宅建筑工程集团有限公司                    | /    | /       |
| 6  | (2021)皖01民初2355号<br>(2022)皖民终1012号,损害公司利益责任纠纷 | 广州珠江实业开发股份有限公司(原告、二审上诉人)<br>广州中侨置业投资控股集团有限公司(被告、二审被上诉人),开平住宅建筑工程集团有限公司(被告) | /    | /       |



| 序号 | 案号、案由                           | 当事人                                            | 诉讼请求 | 裁判结果 |
|----|---------------------------------|------------------------------------------------|------|------|
| 7  | (2023)皖0104民初13832号, 损害公司利益责任纠纷 | 广州中侨置业投资控股集团有限公司, 安徽中侨置业投资有限公司, 广州珠江发展集团股份有限公司 | /    | /    |
| 8  | (2024)皖0104民初1985号, 合同纠纷        | 广州珠江发展集团股份有限公司, 广州中侨置业投资控股集团有限公司               | /    | /    |

### 3. 公司被执行情况

经人民法院公开的查询渠道以及珠江公司披露的资料, 广州中侨公司已被列入失信被执行人名单, 截至 2025 年 3 月 21 日, 广州中侨公司涉及的执行案件如下:

| 序号 | 申请执行人        | 案由   | 案号              | 案件金额(元)     | 履行情况  | 法院   | 最新进展          | 执行依据文号               |
|----|--------------|------|-----------------|-------------|-------|------|---------------|----------------------|
| 1  | 广州珠江发展股份有限公司 | 合同纠纷 | (2023)粤01执7226号 | 595,537,084 | 全部未履行 | 广州中院 | 2024年11月29日终本 | (2022)粤01民初301号民事判决书 |

|   |              |        |                  |                |       |      |                  |                                               |
|---|--------------|--------|------------------|----------------|-------|------|------------------|-----------------------------------------------|
| 2 | 广州珠江发展股份有限公司 | 股权转让纠纷 | (2024)粤01执保3399号 | 681,746,063.97 | 全部未履行 | 广州中院 | 法院未正执案<br>法尚出式行号 | (2021)粤01民初1862号民事判决书、<br>(2023)粤民终1173号民事判决书 |
|---|--------------|--------|------------------|----------------|-------|------|------------------|-----------------------------------------------|

根据珠江公司披露的资料，关于珠江公司与广州中侨公司合同纠纷一案，广州中院作出的(2022)粤01民初301号民事判决书发生法律效力后，珠江公司申请广州中院执行，申请执行金额为595,537,084元。债务人广州中侨公司全部未履行，后因广州中侨公司持有的中侨房产95%的股权(对应认缴出资9500万元)评估资料不全，资产评估机构不能进行评估，广州中院无法进一步处置并且未发现广州中侨公司有其他可供执行的财产，广州中院于2024年11月21日裁定终结本次执行程序。

4. 公司欠税信息

经企查查网站查询，广州中侨公司存在1宗欠税信息，欠税公告情况如下：

| 序号 | 欠税税种  | 欠税余额(元)       | 发布单位            | 发布日期       |
|----|-------|---------------|-----------------|------------|
| 1  | 企业所得税 | 32,795,328.15 | 国家税务总局广州市天河区税务局 | 2025-01-03 |

(三) 债务人财产线索

1. 银行账户

根据珠江公司披露的资料，珠江公司已经申请法院查封、冻结广州中侨公司名下的银行账户1个，信息如下：

户名：广州中侨置业投资控股集团有限公司；开户行：平安银行广州珠江新城支行；账号：1101 4656 401008；实际冻结金额：2059.12元；冻结期限：自2024年9月29日至2025年9月29日。

2. 公司股权

根据珠江公司披露的资料，截至 2025 年 3 月 21 日，广州中侨公司所持公司股权信息如下：

(1) 广州中侨置业投资控股集团有限公司持有安徽中侨置业投资有限公司 49.2902%的股权（对应认缴出资额 10000 万元），冻结期限自 2024 年 10 月 31 日至 2027 年 10 月 30 日止。

(2) 广州中侨置业投资控股集团有限公司持有广州中侨房地产开发有限公司 95%的股权（对应认缴出资额 9500 万元），冻结期限自 2024 年 10 月 29 日至 2027 年 10 月 28 日止。

(3) 广州中侨置业投资控股集团有限公司持有合肥珠侨物业管理有限公司 49%的股权（对应认缴出资额 147 万元），冻结期限自 2024 年 12 月 3 日至 2027 年 12 月 2 日止。

(4) 广州中侨置业投资控股集团有限公司持有广州民营投资股份有限公司 0.1667%的股权（对应认缴出资额 100 万元）。

### 3. 其他类型财产

根据珠江公司披露的资料，截至 2025 年 3 月 21 日，广州中侨公司尚有其他类型财产，具体信息如下：

广东高院作出的（2023）粤民终 1173 号民事判决书载明，案件二审案件受理费 3079656 元（广州中侨公司已预交），由广州中侨公司负担 2441768 元、珠江公司负担 637888 元。故广东高院应向广州中侨公司退回该公司多预交的二审案件受理费 637888 元。

## （四）安徽中侨公司调查情况

### 1. 公司基本情况

#### 1.1 营业执照

根据经办律师于 2025 年 3 月 21 日在国家企业信用信息公示系统的查询情况，安徽中侨公司经营状况结果显示：

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 公司名称     | 安徽中侨置业投资有限公司       |
| 统一社会信用代码 | 91340100057001135J |
| 注册资本     | 20,288 万元（人民币）     |

|           |                                                                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 经营场所      | 合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 510 室                                                                  |
| 公司类型      | 其他有限责任公司                                                                                        |
| 成立日期      | 2012 年 11 月 1 日                                                                                 |
| 营业期限      | 2012 年 11 月 1 日至 2032 年 10 月 31 日                                                               |
| 法定代表人     | 庄泽勇                                                                                             |
| 股东        | 珠江公司、广州中侨公司                                                                                     |
| 经营范围      | 房地产投资、开发、销售；实业投资；企业管理；物业管理；房屋租赁及房地产信息咨询服务；酒店管理；餐饮管理；娱乐管理；建材、工程设备销售。（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） |
| 主体状态      | 存续（在营、开业、在册）                                                                                    |
| 是否查到有破产公告 | 无                                                                                               |
| 参保人数      | 30 人                                                                                            |

## 1.2 股东情况

根据经办律师于 2025 年 3 月 21 日在国家企业信用信息公示系统的查询情况，安徽中侨公司目前的股东情况、出资额、出资比例如下：

| 股东               | 认缴出资额/元  | 实缴出资额/元  | 认缴出资比例   |
|------------------|----------|----------|----------|
| 广州珠江发展集团股份有限公司   | 10,288 万 | 10,288 万 | 50.7098% |
| 广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 10,000 万 | 10,000 万 | 49.2902% |
| 合计               | 20,288 万 | 20,288 万 | 100%     |

## 1.3 权利限制情况

### (a) 股权质押情况

根据经办律师于 2025 年 3 月 21 日在国家企业信用信息公示系统的核查结果，截至 2025 年 3 月 21 日，安徽中侨公司存在 1 宗有效股权质押（质权登记编号：340100202000000125）。股权质押详情如下表：

| 出质人              | 出质股权数额/元 | 质权人  | 状态 | 出质设立登记日期        |
|------------------|----------|------|----|-----------------|
| 广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 10,000 万 | 珠江公司 | 有效 | 2020 年 9 月 18 日 |

## (b) 股权查封情况

依据经办律师于 2025 年 3 月 21 日在企查查网站的核查结果，截至 2025 年 3 月 21 日，安徽中侨公司存在 2 宗历史股权冻结信息，具体情况如下：

| 执行通知书文号              | 被执行人             | 冻结股权标的企业     | 股权数额      | 执行法院      | 状态 |
|----------------------|------------------|--------------|-----------|-----------|----|
| (2021) 粤 01 执保 461 号 | 广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 10,000 万元 | 广州市中级人民法院 | 冻结 |
| (2023) 粤 01 执 7226 号 | 广州中侨置业投资控股集团有限公司 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 10,000 万元 | 广州市中级人民法院 | 冻结 |

## 1.4 分支机构

根据经办律师在国家企业信用信息公示系统的核查结果，截至 2025 年 3 月 21 日，未发现安徽中侨公司存在分支机构。

## 1.5 对外投资情况

根据经办律师在国家企业信用信息公示系统的核查结果，截至 2025 年 3 月 21 日，未发现安徽中侨公司存在对外投资机构。

## 2. 公司涉诉情况

根据本所律师在裁判文书网检索的信息，截至 2025 年 3 月 21 日，安徽中侨公司重大未决诉讼、仲裁情况如下：

| 序号 | 案号、案由                                                                          | 当事人                                             | 诉讼请求 | 裁判/执行结果                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | (2018) 皖 0104 民初 3678 号、(2018) 皖 01 民终 7624 号、(2019) 皖 0104 执 1293 号 房屋租赁合同 纠纷 | 安徽圣拉维婚庆服 务有限责任公司 (申请执行人)、 安徽中侨置业投资 有限公司 (被执 行人) | /    | 冻结、划拨被执行人安 徽中侨置业投资有限公 司银行存款 2765189 元； 或扣留、提取被执行人 安徽中侨置业投资有限 公司尚未支取的收入 2765189 元；或查封、扣 押被执行人安徽中侨置 业投资有限公司价值为 2765189 元的财产。 |

### 3. 公司被执行情况

根据本所律师在中国执行信息公开网检索的信息，截至 2025 年 3 月 21 日，安徽中侨公司不存在失信被执行信息。

### 4. 公司资产信息

根据本所律师在企查查网站检索的信息，截至 2025 年 3 月 21 日，安徽中侨公司主要资产信息如下：

| 序号 | 土地位置                 | 面积（平方米）  | 成交价格          | 土地用途   | 签订日期            |
|----|----------------------|----------|---------------|--------|-----------------|
| 1  | 合肥市政务区政务环路与正阳北路交口东南角 | 13886.04 | 12684.8975 万元 | 商务金融用地 | 2013 年 5 月 13 日 |
| 2  | 合肥市政务区潜山路以西、休宁路以南    | 13886.00 | 12685.4700 万元 | 商务金融用地 | 2013 年 5 月 10 日 |



## 四、法律意见

### （一）本债权的合法有效性、时效及法律瑕疵

本债权已经广州市中级人民法院、广东省高级人民法院作出生效的民事判决书确认，珠江公司也已经向广州市中级人民法院申请强制执行立案。故债权真实、合法、有效，不存在诉讼时效、执行时效方面的法律瑕疵。

### （二）本债权能否顺利清收之法律意见

1. 根据本所律师于 2025 年 3 月 24 日前往债务人广州中侨公司登记的经营场所广州市天河区金穗路 1 号 2003 房 A363 室的现场查看结果，广州中侨公司并未在该注册登记经营场所实际办公经营<sup>1</sup>。
2. 广州中侨公司已经被纳入失信被执行人名单。珠江公司与广州中侨公司合同纠纷一案，广州中院作出（2022）粤 01 民初 301 号民事判决书发生法律效力，珠江公司申请广州中院执行，申请执行金额为 595,537,084 元。因广州中侨公司持有的中侨房产 95%的股权（对应认缴出资额 9500 万元）评估资料不全，不能进行评估，广州中院无法进一步处置股权，2024 年 10 月 31 日，广州中院再次通过最高人民法院网络执行查控系统、广州中院天平网查控系统查询被执行人广州中侨公司的银行、证券、工商、车辆及不动产登记等信息，仍未发现广州中侨公司其他可供执行的财产，故广州中院于 2024 年 11 月 21 日裁定终结本次执行程序。
3. 本债权对应执行案件，已经冻结了广州中侨持有的三家公司股权，即广州中侨公司持有的安徽中侨公司 49.2902%的股权（对应认缴出资额 10000 万元）、中侨房产 95%的股权（对应认缴出资额 9500 万元）、合肥珠侨公司 49%的股权（对应认缴出资额 147 万元），针对前述三家公司股权，珠江公司已经申请广州中院进行评估、拍卖。因资产评估机构进行评估需要取得评估资料，若珠江公司能够提供安徽中侨公司的评估资料，该公司股权的评估工作大概率能够开展；至于中侨房产、合肥珠侨公司股权评估，若后期无法取得评估资料，将导致资产评估机构评估工作无法进行，公司股权存在无法变现取得价款的风险。
4. 依照《中华人民共和国民法典》第四百二十五条第一款“为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产出质给债权人占有的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，债权人有权就该动产优先受偿。”的规定，广州中侨公司持有的安徽中侨公司 49.2902%的股

<sup>1</sup> 本所律师于 2025 年 3 月 24 日前往债务人广州中侨公司登记的经营场所核查，发现工商登记的经营场所内并无广州中侨公司办公设备和人员，见附件现场拍摄的照片。

权（对应认缴出资额 10000 万元），珠江公司设立了股权质押，珠江公司作为质权人有权就安徽中侨公司股权拍卖所得的价款优先受偿。

5. 广州中侨公司持有的中侨房产 95%的股权（对应认缴出资额 9500 万元）、合肥珠侨公司 49%的股权（对应认缴出资额 147 万元），因珠江公司未设立股权质押，珠江公司可以就后期两家公司股权拍卖价款受偿，但是并无优先权利。
6. 在本债权中，广东高院应向广州中侨公司退回广州中侨公司多预交的二审案件受理费 637888 元。针对该二审案件受理费，广州中院已经向广东高院发出《协助执行通知书》，广东高院同意退回广州中院银行账户，待广州中院收到广东高院退回受理费后可以申请法院划扣。按照司法实践经验，广东高院退费的流程一般较长。
7. 珠江公司提供的资料中并未显示安徽中侨地产项目的开发情况，本所律师目前无法对该项目的开发情况发表意见。若安徽中侨项目产生经营收益由安徽中侨公司实际收取及控制，则该经营收益亦为安徽中侨公司的资产，对安徽中侨公司的股权价值评估结果产生影响。

### （三）本债权的可转让性分析

1. 本债权相关的合同无限制债权转让的约定条款，本债权并非基于特定身份，不属于限制转让的债权范围。
2. 根据珠江公司披露的资料，本次转让拟在国家出资企业内部进行，《企业国有资产交易监督管理办法》第四十八条：“企业一定金额以上的生产设备、房产、在建工程以及土地使用权、债权、知识产权等资产对外转让，应当按照企业内部管理制度履行相应决策程序后，在产权交易机构公开进行。涉及国家出资企业内部或特定行业的资产转让，确需在国有及国有控股、国有实际控制企业之间非公开转让的，由转让方逐级报国家出资企业审核批准。”按照前述规定，珠江公司履行企业内部决策程序，逐级报经批准后，可以向同一国资控制企业非公开转让债权。国有资产转让前应当依法评估。
3. 珠江公司可以与债权受让方签订《债权转让协议》转让本债权，并且通知债务人广州中侨公司，在协议生效债权受让方成为新债权人后，珠江公司配合新债权人向广州中院申请变更申请执行人，新债权人可以申请广州中院强制执行广州中侨公司名下财产。

以上是我们对目标公司及目标债权的尽职调查报告，供贵司查阅。如有任何问题，请随时联系我们。



广州珠江发展集团股份有限公司拟对外转让对广州中侨置业投资控股集团有限公司债权的法律尽职调查报告签字页



邓向龙律师

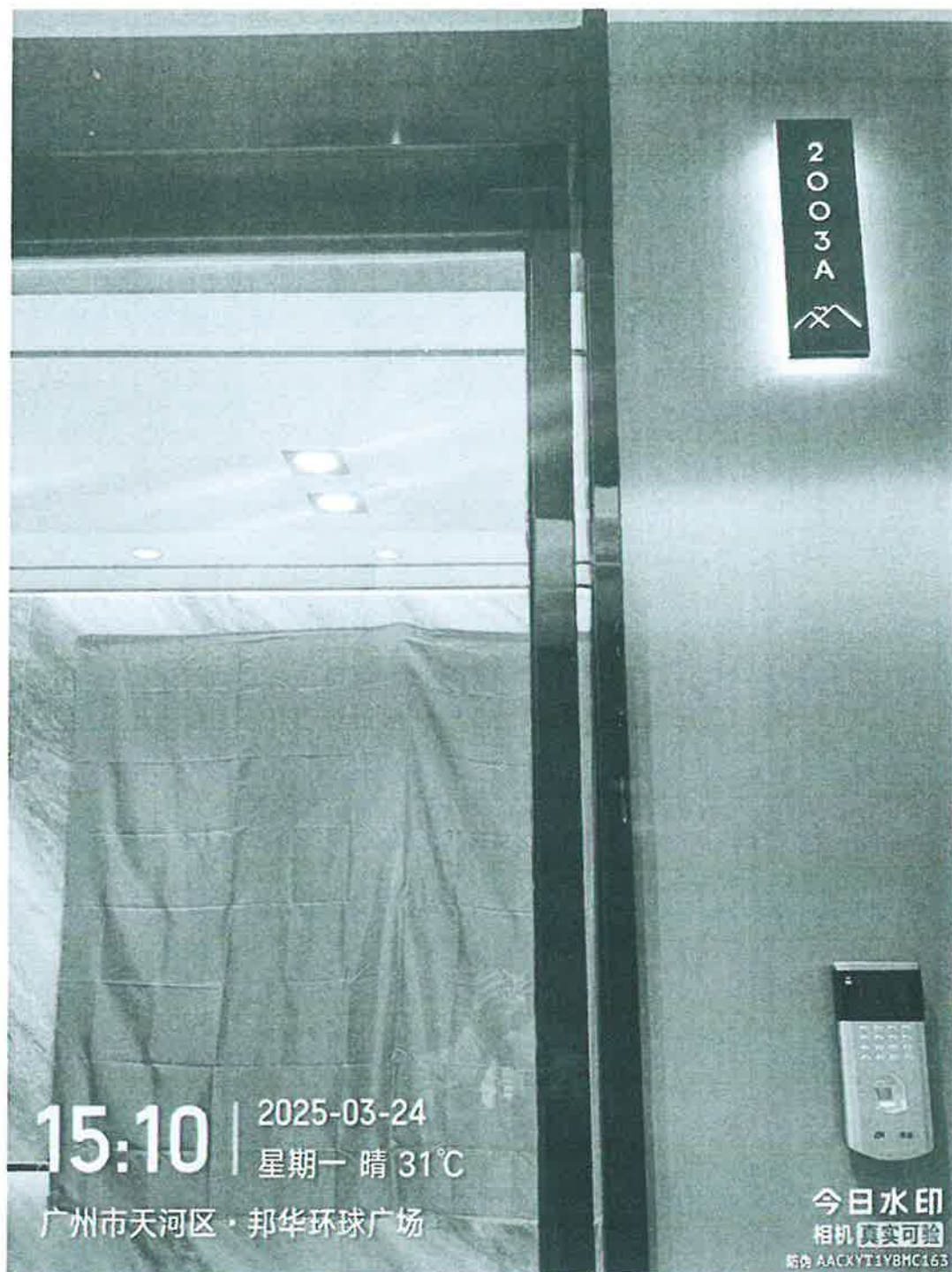
二〇二五年三月三十一日

## 附件

2025 年 3 月 24 日前往债务人广州中侨公司登记的经营场所现场拍摄的照片 1



2025 年 3 月 24 日前往债务人广州中侨公司登记的经营场所现场拍摄的照片 2



## 股权转让合同

甲方：广州中侨置业投资控股集团有限公司

法定代表人：庄泽勇

住所：广州市天河区黄埔大道西 668 号广州赛马场广州马会家居 1886 铺

乙方：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人：郑暑平

住所：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

项目公司：安徽中侨置业投资有限公司

法定代表人：罗晓

住所：安徽省合肥市蔚蓝商务港 A 座 1019 室



鉴于：

1. 甲方、乙方及项目公司于 2015 年 9 月 29 日签订《安徽省合肥市“中侨中心项目”合作合同》（以下简称为“《合作合同》”），约定乙方向项目公司增资成为项目公司股东，持有项目公司 50.71% 股权。

2. 甲乙双方于 2016 年 9 月 30 日签订《合作框架协议》，约定甲方向乙方转让其持有的项目公司 49.29% 股权的相关事宜。

3. 乙方已于 2016 年 9 月 30 日根据《合作框架协议》第二条的约定，向甲方支付合作诚意金人民币 5000 万元（大写：人民币伍仟万元整）。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿和互利的原则，经友好协商，就甲方向乙方转让其持有的项目公司股权事宜达成如下协议，以兹共同信守：

#### 第一条 股权转让的价格及转让款的支付期限和方式

1. 甲方持有项目公司 49.29% 股权，现甲方同意在满足以下各项条件的前提下，将其持有项目公司全部股权（49.29%）以人民币 5 亿元（大写：人民币伍亿元整）（含税）转让给乙方（以下简称“本次股权转让”）。乙方同意按照约定的条件及价格受让上述股权。

（1）自本合同生效之日起五个工作日内，乙方应按照本合同约定的币种和金额以银行转账的方式向甲方支付股权转让预付款人民币 3 亿元（大写：人民币叁亿元整）。甲方应在乙方支付的股权转让预付款之前或同时向乙方提供书面收款凭证。

（2）自本合同生效之日起，乙方已支付的合作诚意金人民币 5000 万元转为股权转让预付款，则乙方向甲方支付的股权转让预付款共计人民币 3.5 亿元（大写：叁亿伍仟万元整）。

（3）自本合同签订之日起三年内，项目公司销售业绩达到约定条件的，【即在本合同签订之日起 36 个月内中侨中心项目去化率  $\geq 80\%$ ，且该整个项目已销售部分的税后销售利润率  $\geq 40\%$ 】，甲乙双方应在中侨中心项目销售业绩达到上述约定条件并经甲乙双方书面确认之日起十五个工作日内办妥本次股权转让工商变更登记手续。办妥工商变更登记手续后，股权转让预付款人民币 3.5 亿元即转为股权转让款。乙方应于办妥工商变



更登记手续之日起五个工作日内，将股权转让款余款人民币 1.5 亿元（大写：人民币壹亿伍千万元整）支付至甲方所指定的银行账户，双方各自承担各自应缴纳的税费。

本合同所称的去化率是指中侨中心项目销售面积占项目可售总面积的比例，其计算公式为：去化率=项目已销售面积/项目可售总面积。税后销售利润率是指项目已销售部分的净利润与销售金额的比例，其计算公式为：税后销售利润率=项目已销售部分净利润/销售金额。

2.甲乙双方同意，自本合同签订之日起满 12 个月，如中侨中心项目销售业绩未达到约定条件（即中侨中心项目去化率 $<80\%$ ，或该整个项目已销售部分的税后销售利润率 $<40\%$ ），甲方可单方提出终止本次股权转让、解除本合同，乙方需配合甲方办理相关手续；或在本合同签订之日起 36 个月期满时中侨中心项目销售业绩未达到约定条件（即中侨中心项目去化率 $<80\%$ ，或该整个项目已销售部分的税后销售利润率 $<40\%$ ），则乙方不接受本次股权转让，乙方不得要求甲方办理相关股权转让事宜，本次股权转让终止，甲乙双方解除本合同。

根据本条款约定，甲方单方终止本次股权转让解除合同，或乙方不接受本次股权转让的，甲方应在终止本次股权转让之日起十五个工作日内向乙方退还股权转让预付款人民币 3.5 亿元（大写：叁亿伍仟万元整），并向乙方支付经济补偿金，具体如下：

（1）甲方就合作诚意金人民币 5000 万元向乙方支付的资金占用费按照《合作框架协议》第二条的规定执行，即自乙方支付合作诚意金之日（2016 年 9 月 30 日）起计算至甲方返还全部合作诚意金及经济补偿金前

一日止；经济补偿标准为“乙方已支付的合作诚意金 5000 万元 $\times$ 12%/年”；

(2) 甲方就股权转让预付款人民币 3 亿元向乙方支付经济补偿金，自乙方支付该股权转让预付款之日起计算至甲方返还该股权转让预付款及经济补偿金前一日止。在项目公司成功获得项目开发贷款融资前，该股权转让预付款经济补偿标准为“乙方已支付的合作诚意金 30000 万元 $\times$ 12%/年”；在项目公司成功获得项目开发贷款融资后，若项目公司无息向乙方提供人民币 3 亿元借款的，该股权转让预付款（人民币 3 亿元）经济补偿标准调整为“乙方已支付的合作诚意金 30000 万元 $\times$ 6%/年”。

3. 甲方指定下列银行账户接收乙方支付的股权转让预付款及股权转让款余款：

账户名称：广州中侨置业投资控股集团有限公司

账号：1101 4656 401008

开户银行地址：平安银行珠江新城支行

## 第二条 股权质押担保

1. 甲方同意，自乙方支付股权转让预付款人民币 3 亿元之日起 3 个工作日内，甲方将其持有项目公司的 49.29% 股权质押给乙方。

2. 甲乙双方同意，在甲方原有对乙方股权质押担保范围内增加担保乙方支付的股权转让预付款本金及经济补偿金（经济补偿金计算标准以本合同第一条第 2 项约定为准），以及违约金、损害赔偿金、乙方为实现债权的费用及其他应付款项，并在有关工商行政管理部门办理股权出质设立登记手续。

### 第三条 保证

甲方保证对其拟转让给乙方的股权是甲方在项目公司的真实出资，是甲方合法拥有的股权，且甲方拥有完全处分权。甲方保证，除原有对乙方设立的股权质押担保之外，该股权没有设定其他质押或担保，且该股权未被查封，并免遭第三人追索，否则甲方应当承担由此引起一切经济和法律责任。

### 第四条 股权交割及项目公司盈亏（含债权债务）的分担

1. 本次股权转让的交割日为办妥本次股权转让工商变更登记之日（以项目公司取得的股权转让变更登记核准通知书或新营业执照所记载的日期为准）。股权交割日前，甲方仍系持有项目公司 49.29% 股权的股东，依照项目公司章程享有股东权利和履行股东义务，但本合同另有约定的除外。股权交割日后，甲方根据上述转让股权在项目公司享有的股东权利和义务转移给乙方，乙方受让股权的比例分享项目公司的利润，并分担相应的风险。

2. 甲方在项目公司每年应享有的利润额度应当扣减股权转让预付款（人民币 3.5 亿元）的经济补偿金（经济补偿金计算标准以本合同第一条第 2 项的规定为准），且甲方在项目公司享有的剩余未分配利润额度暂不实际分配。

3. 如因甲方在签订本协议时，未如实告知乙方有关项目公司在股权转让前所负债务，致使乙方在受让股权后遭受损失的，乙方有权向甲方追偿。

### 第五条 违约责任



1.本合同一经生效，双方必须自觉履行，任一方未按合同约定全面履行义务的，应依照法律和本合同的规定承担责任。

2.如乙方不能按期支付股权转让款（包括股权转让预付款和股权转让款余款），每逾期一天，应向甲方支付逾期部分转让款的万分之五（0.5%）的违约金。

3.如本合同第一条第1项第（3）款规定的股权转让条件实现，但由于甲方的原因，致使乙方不能如期办理变更登记，甲方应向乙方支付股权转让价格10%（即人民币5000万元）作为违约金。

4.本合同第一条第1项第（3）款规定的股权转让条件未实现的，甲方不能按期向乙方退还股权转让预付款（人民币3.5亿元）及经济补偿金的，每逾期一天，应向乙方支付逾期未支付款项的万分之五（0.5%）作为违约金。

5.如甲方未按照本合同约定履行义务，或履行义务不符合本合同约定，乙方有权依法处分甲方的质押股权及其派生权益。

## 第六条 合同的变更或解除

甲乙双方经协商一致，可以变更或解除本合同。经协商变更或解除本合同的，双方应另行签订变更或解除协议。

## 第七条 有关费用的负担

在本次股权转让过程中发生的有关费用（如公证、评估或审计、工商变更登记等费用），由项目公司承担，本合同另有约定的除外。

## 第八条 争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，甲乙双方应友好协商

解决，如协商不成，任一方可向乙方所在地的人民法院起诉。

#### 第九条 生效条件

本合同自甲乙双方签字、盖章并经乙方的权力机关审议通过之日起生效。双方应按照合同第一条第1项第(3)款的约定依法向工商行政管理机关办理变更登记手续，若因办理工商变更另行签订的标准版本的股权转让合同等文件之内容与本协议约定不一致的以本协议为准。

#### 第十条 其他

本协议书一式陆份，甲乙双方各执贰份，项目公司执壹份，报工商行政管理部门壹份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页为签字页)



甲方（盖章）：广州中侨置业投资控股集团有限公司

法定代表人：

年 月 日

乙方（盖章）：广州珠江实业开发股份有限公司



法定代表人：

年 月 日

项目公司（盖章）：安徽中侨置业投资有限公司



法定代表人：

年 月 日

# 广州珠江实业开发股份有限公司

珠实股函（2020）26 号

## 解除股权转让合同通知书

广州中侨置业投资控股集团有限公司：

我司于 2017 年 1 月 15 日与贵司签订了《股权转让合同》（编号为：珠实股合 2017 营字(002)号），约定了如下事项：

1. 在满足各项条件的前提下，贵司同意将持有安徽中侨置业投资有限公司（以下简称“项目公司”）的 49.29% 股权以人民币 5 亿元转让给我司；
2. 自《股权转让合同》生效之日起五个工作日内，我司应向贵司支付股权转让预付款 3 亿元；
3. 自《股权转让合同》生效之日起，我司于 2016 年 9 月 30 日向贵司支付的合作诚意金人民币 5000 万元转为股权转让预付款；
4. 在《股权转让合同》签订之日起 36 个月期满时中侨中心项目销售业绩未达到约定条件的（即项目去化率 $<80\%$ ，或整个项目已销售部分的税后销售利润率 $<40\%$ ），我司不接受本次股权转让，且不得要求贵司办理相关股权转让事宜，本次股权转让终止。双方解除《股权转让合同》。因上述情形终止股权转让的，贵司应在终止本次股权转让之日起十五个工作日内向我司退还股权转让预付款人民币 3.5 亿元及支付经济补偿金，经济补偿金标准如下：（1）针对我司于 2016 年 9 月 30 日支付的合作

诚意金 5000 万元（已于 2017 年 1 月 15 日转为股权转让预付款），自我司支付之日起计算至贵司返还全部合作诚意金及经济补偿金前一日止，经济补偿标准为“我司已支付的合作诚意金 5000 万元 $\times$ 12%/年”；（2）针对我司支付的股权转让预付款 3 亿元，自我司支付之日起计算至贵司返还该股权转让预付款及经济补偿金前一日止计算经济补偿金。在项目公司成功获得项目开发贷款融资前，经济补偿金计算标准为“我司已支付的合作诚意金 30000 万元 $\times$ 12%/年”；5. 若股权转让条件未实现，贵司不能按期向我司退还股权转让预付款（人民币 3.5 亿元）及经济补偿金的，每逾期一天，应向我司支付逾期未支付款项的万分之五（0.5%）作为违约金。

根据上述约定，我司分别于 2016 年 9 月 30 日、2017 年 1 月 16 日、2017 年 1 月 17 日向贵司支付了股权转让预付款 5000 万元、5400 万元、24600 万元，共计人民币 3.5 亿元，履行了合同全部义务。

《股权转让合同》于 2020 年 1 月 14 日届满 36 个月。目前项目去化率 $<80\%$ ，整个项目已销售部分的税后销售利润率 $<40\%$ 。为此，我司根据《股权转让合同》第一条第 2 款约定，郑重通知贵司：

一、自 2020 年 1 月 15 日起终止本次股权交易，解除《股权转让合同》；

二、立即归还我司股权转让预付款 3.5 亿元人民币；

三、立即按《股权转让合同》第一条第 2 款的约定支付经济补偿金（经济补偿金暂计算至 2020 年 3 月 31 日为 13,833.47

万元);

四、立即支付自 2020 年 1 月 15 日起至实际支付之日止的违约金。

请贵司在收到本函之日起 7 个工作日内就上述事宜与我司协商沟通。否则，我司将通过法律途径维护自身合法权益。

特此通知。

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年 4 月 1 日

(联系人：法律事务部 陈麒羽；联系电话：15625089570；

联系邮箱：gfchenqy@gzzjsy.com)



## 合作框架协议

甲方：广州中侨置业投资控股集团有限公司

法定代表人：庄泽勇

住所：广州市天河区黄埔大道西 668 号广州赛马场广州马会家居 1886 铺

乙方：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人：郑暑平

住所：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

项目公司：安徽中侨置业投资有限公司

法定代表人：罗晓

住所：安徽省合肥市蔚蓝商务港 A 座 1019 室

乙方于 2015 年向项目公司增资成为项目公司股东，持有项目公司 50.71% 股权。现甲、乙双方就甲方向乙方转让其持有的项目公司 49.29% 股权相关事宜，经各方友好协商一致，特签订本合作框架协议，以资共同信守。

### 一、合作内容与模式

甲方拟将其持有的项目公司 49.29% 股权转让给乙方，本协议为框架协议，合作项目中的具体事宜，包括但不限于转让价格等各项商务条件需在正式合同中进一步予以明确。

### 二、各方主要权利义务

1. 乙方在本合作框架协议签订之日起 5 个工作日内向甲方支付合作诚意金人民币 5000 万元（大写：人民币伍仟万元整）。

2. 甲乙双方应在本合作框架协议签订之日起 12 个月内（即 2017 年 9 月 30 日前），就股权转让的具体商务条件进行协商并签订《股权



转让合同》，约定双方的具体权利义务及相关商务条件。在乙方对项目公司进行三项调查后，根据调查情况及双方协商结果，乙方有权单方选择是否继续进行该笔股权转让交易且无需承担任何责任。在前述期间甲方不得与其他第三方协商关于其持有的项目公司 49.29%股权转让事宜。

3. 甲乙双方在 2017 年 9 月 30 日前未签订《股权转让合同》，或乙方单方选择不再继续该笔股权转让交易的，甲方最迟须在 2017 年 10 月 15 日向乙方一次性返还合作诚意金，并同时向乙方支付该笔诚意金的资金占用费（年利率 12%）。当甲方未按本协议书的约定按时向乙方返还合作诚意金及其资金占用费时，乙方可通过实现股权质押权或由项目公司把甲方相应的股东权益直接支付给乙方，直至乙方全额收回已付合作诚意金及其资金占用费。

4. 甲方以其在项目公司的股东权益向乙方提供担保，并与乙方另行签订股权质押协议，办理相关质押登记手续。如甲方未配合乙方办理股权质押登记手续的，当甲方违反本协议书的约定，包括但不限于未按时向乙方返还合作诚意金及其资金占用费时，甲乙双方及项目公司同意由项目公司把甲方相应的股东权益直接支付给乙方，直至乙方全额收回已付合作诚意金及其资金占用费。

5. 甲方应向乙方支付的资金占用费计算期间：自乙方支付合作诚意金之日起至甲方返还全部合作诚意金及其资金占用费前一日止。

### **三、违约责任**

1. 乙方未按本框架协议约定，逾期支付合作诚意金的，每逾期一日，需向甲方支付合作诚意金的万分之五作为违约金。

2. 甲方未按本框架协议约定，逾期返还合作诚意金及其资金占用费的，每逾期一日，需向乙方支付合作诚意金及资金占用费总额的万分之五作为违约金。

3. 甲方违反本框架协议其他约定的，向乙方支付 20%诚意金（人民币 1000 万元）作为违约金。

### **四、争议解决方式**



本框架协议未决事宜，双方应友好协商解决。协商不成的，任何一方有权向乙方所在地人民法院提起诉讼。

#### 五、生效条件

本框架协议自甲乙双方及项目公司签字并盖章之日起生效。

#### 六、其它

本框架协议壹式陆份，甲乙双方及项目公司各执贰份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）



本页为《合作框架协议》签字页。

甲方：广州中侨置业投资控股集团有限公司

法定代表人（授权签字人）：

日期：

乙方：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人（授权签字人）：

日期：

项目公司：安徽中侨置业投资有限公司

法定代表人（授权签字人）：

日期：

签约地点：广州市越秀区

## 安徽省合肥市“中侨中心项目”合作合同补充协议一

甲方：广州中侨置业投资控股集团有限公司

法定代表人：庄泽勇

注册地址：广州市天河区黄埔大道西 668 号广州赛马场广州马会家居 1886 铺

乙方：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人：郑暑平

住所：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

项目公司：安徽中侨置业投资有限公司

法定代表人：罗晓

住所：安徽省合肥市蔚蓝商务港 A 座 1019 室

(甲、乙两方合称为“双方”；甲方、乙方、项目公司各称为“一方”，合称为“各方”)

鉴于甲方、乙方及项目公司于 2015 年 9 月 29 日订立《安徽省合肥市“中侨中心项目”合作合同》(【珠实股合营字〔2015〕037 号】，以下简称“主合同”)，现各方经友好协商一致，达成以下补充协议，以资信守：

一、主合同第 3.2 条之第一款的内容原为：“项目公司设董事会，成员 5 人，甲方委派 2 人，乙方委派 3 人。其中，乙方委派的一名董事为董事长，甲方委派的一名董事为副董事长。董事长为项目公司的法定代表人。”

经各方确认，该款修改为：项目公司设董事会，成员 5 人，甲方委派 2 人，乙方委派 3 人。其中，甲方委派的一名董事为董事长。董事长为项目公司的法定代表人。

二、主合同第 3.3 条的内容原为：“项目公司设总经理 1 人，由甲方委派；设常务副总经理 1 人，由乙方委派。”

经各方确认，该条修改为：项目公司设总经理 1 人，由乙方委派。

三、本补充协议与主合同约定不一致的，以本补充协议的约定为准。本补充协议未约定事宜，以主合同的约定为准。

四、本协议经各方均加盖公章之日起成立生效。

五、本协议壹式陆份，各方各执贰份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页为“安徽省合肥市“中侨中心项目”合作合同补充协议一”签字页)

甲方：广州中侨置业投资控股集团有限公司

法定代表人(或委托授权人)：



2018年1月15日

乙方：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人(或委托授权人)：



2018年1月15日

项目公司：安徽中侨置业投资有限公司

法定代表人(或委托授权人)：



2018年1月15日

# 股权质押合同

合同编号：珠实股合财字（2020）037号

出质人：广州中侨置业投资控股集团有限公司（下简称“甲方”）

质权人：广州珠江实业开发股份有限公司（下简称“乙方”）

鉴于：

1. 甲方与乙方于2015年9月29日签订了《安徽省合肥市“中侨中心项目”合作合同》（编号为GZZQ-2015-005协议，下简称：主合同），乙方通过对项目公司注册资本增资和本公积金投入共人民币5亿元成为项目公司股东；

2. 乙方为项目公司的信托贷款向建信信托有限责任公司提供了保证担保；

3. 甲方与乙方于2016年9月30日签订了《合作框架协议》。且乙方已根据该《合作框架协议》约定向甲方支付合作诚意金人民币5000万元（大写：人民币伍仟万元整）。

4. 甲方与乙方于2017年1月16日签订了《股权转让合同》，约定甲方将其持有的项目公司全部股权（49.29%）转让给乙方，2017年1月16日，向广州中侨支付5,400万元股权转让预付款，2017年1月17日向广州中侨支付24,600万元股权转让预付款，截止目前，乙方累计支付股权转让合同中约定的35,000万元股权转让预付款。

5. 乙方向项目公司提供2.5亿元过桥资金用于归还项目的公司借款。

甲、乙双方就甲方以其持有的安徽中侨置业投资有限公司（下简称“项目公司”）的股权作质押担保事宜，经协商一致，签订协议如下：

## 第一条 质押担保范围

甲方以其持有的项目公司全部股权为下列事项提供担保：

1. 合作合同第5.2条、第6.1条至第6.8条、第7.2.6条约定内容的履行；
2. 乙方为项目公司的信托贷款向建信信托有限责任公司提供保证担保事项；
3. 乙方向项目公司提供上述2.5亿元借款（包括但不限于委贷等方式）；
4. 《合作框架协议》第二条第2、3、4款以及第三条第2、3、款约定内容的履行；
5. 《股权转让合同》第一条第2项、第三条、第四条第2、3项、第五条以及第七条约定内容的履行。

上述甲方以其持有的项目公司全部股权担保的事项均包含违约金、损害赔偿金、以及乙方为实现债权而产生费用及其他应付款项。

## 第二条 质押股权

质押标的为甲方持有项目公司的 10000 万元股权，包括但不限于该等股权应得红利及其他收益。

## 第三条 质权实现

若发生下列任一情形，乙方有权依法处分质押股权及其派生权益，并从所得款项中优先受偿：

1. 甲方未履行合作合同第 5.2 条、第 6.1 条至第 6.8 条、第 7.2.6 条约定，
2. 甲方未根据其所持项目公司股权比例承担对建信信托有限责任公司的保证责任，
3. 项目公司未按时足额向乙方清偿借款本金及利息，且甲方未向乙方支付其按股权比例应承担的责任（即甲方应承担的借款本息）。
4. 甲方未按照《合作框架协议》第二条第 2、3、4 款以及第三条第 2、3 款约定内容履行义务。
5. 甲方未按照《股权转让合同》第一条第 2 项、第三条、第四条第 2、3 项、第五条以及第七条约定的内容履行义务。

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

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

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

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

第八条 本合同一式五份，双方各执二份，另一份用于办理股权质押登记。

（以下无正文）

(本页为签字页)

出质人：广州中侨置业投资控股集团有限公司



法定代表人（签字）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

质权人：广州珠江实业开发股份有限公司



法定代表人（签字）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日





# 股权出质设立登记通知书

(合)股质登记设字 [2020]第3858号

广州中侨置业投资控股集团有限公司、广州珠江实业开发股份有限公司：

根据申请，我局于2020年9月18日办理股权出质登记手续，质权自登记之日起设立。现将登记事项情况通知如下：

质权登记编号：340100202000000125

出质股权所在公司：安徽中侨置业投资有限公司

出质股权数额：10000.000000 万元 人民币元

出质人：广州中侨置业投资控股集团有限公司

质权人：广州珠江实业开发股份有限公司



(注：本通知份数根据申请人人数出具，送达申请人)



皖 ( 2019 ) 合肥市 不动产权第 1164972 号

附 记

|        |                                                                             |  |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 安徽中侨置业投资有限公司                                                                |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                        |  |
| 坐落     | 蜀山区潜山路1999号中侨中心1幢914室                                                       |  |
| 不动产单元号 | 340104404001GB00033F00020370等                                               |  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权                                                             |  |
| 权利性质   | 出让/市场化商品房                                                                   |  |
| 用途     | 商服用地/办公、商业服务                                                                |  |
| 面积     | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积42396平方米                                            |  |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2052年10月30日止                                                      |  |
| 权利其他状况 | 专有建筑面积：28743.96㎡<br>分摊建筑面积：13652.04㎡<br>房屋结构：钢筋混凝土结构<br>房屋总层数：28 房屋所在层：详见附表 |  |

业务编号：201912271391

房屋编号：详见不动产单元附页

持证人身份证件名称：营业执照  
持证人身份证件号码：913401000570011353

张露 参套(间)

房屋号：915, 1803, 2003

经办人 张露 日期：2020.5.7

张露 参套(间)

房屋号：0511至513

房屋号：916, 1001, 1806, 2010至2012

经办人 张露 日期：2020.3.17

张露 参套(间)

房屋号：031, 501, 904

房屋号：915, 904, 1003, 1804, 1805

房屋号：1810, 1811

经办人 张露 日期：2020.4.15







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



登记机构 (章)

2020年08月27日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34008025516

皖 ( 2020 ) 合肥市 不动产权第 11162221 号

|        |                                                                                                           |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人    | 安徽中侨置业投资有限公司                                                                                              |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                                      |
| 坐落     | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商126等                                                                                    |
| 不动产单元号 | 340104404001GB00033F00030234等                                                                             |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权                                                                                           |
| 权利性质   | 出让/自建房                                                                                                    |
| 用途     | 商服用地/办公, 商业服务                                                                                             |
| 面积     | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积23422.35平方米                                                                       |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2012年10月30日起<br>2052年10月30日止                                                                    |
| 权利其他状况 | 专有建筑面积: 18642.32m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 9780.03m <sup>2</sup><br>房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 详见附表 |

业务编号: 202008250326

合肥市自然资源和规划局

# 不动产权证书附表

皖(2020)合肥市不动产权第11162221号

| 序号 | 权利人          | 共有情况 | 坐落                     | 不动产单元号                       | 权利类型            | 权利性质    | 用途      | 面积                                | 使用期限                               | 其他权利状况                                                                |
|----|--------------|------|------------------------|------------------------------|-----------------|---------|---------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1701 | 340104404001GB00033F00030016 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房屋 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.02平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起至2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 84.71㎡<br>分摊建筑面积: 42.31㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17  |
| 2  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1702 | 340104404001GB00033F00030032 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房屋 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积161.27平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起至2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 53.72㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17 |
| 3  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1703 | 340104404001GB00033F00030044 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房屋 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.49平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起至2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36㎡<br>分摊建筑面积: 47.13㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17  |
| 4  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1704 | 340104404001GB00033F00030059 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房屋 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.91平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起至2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 47.27㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17  |
| 5  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1705 | 340104404001GB00033F00030064 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房屋 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.91平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起至2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 47.27㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17  |
| 6  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1706 | 340104404001GB00033F00030077 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房屋 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.91平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起至2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 47.27㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17  |
| 7  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1707 | 340104404001GB00033F00030092 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房屋 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积161.27平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起至2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 53.72㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17 |





|    |              |      |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                   |                                                                  |
|----|--------------|------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 8  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1708 | 340104404001GB00033F00030107 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积128.58平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 分摊建筑面积: 85.75m <sup>2</sup><br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17  |
| 9  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1709 | 340104404001GB00033F00030123 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积161.27平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 分摊建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17 |
| 10 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1710 | 340104404001GB00033F00030137 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.91平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 分摊建筑面积: 141.68m <sup>2</sup><br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17 |
| 11 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1711 | 340104404001GB00033F00030156 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.91平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 分摊建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17  |
| 12 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1712 | 340104404001GB00033F00030166 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.91平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 分摊建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17  |
| 13 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1713 | 340104404001GB00033F00030186 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积161.27平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 分摊建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 17 |
| 14 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1801 | 340104404001GB00033F00030008 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.02平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 分摊建筑面积: 84.71m <sup>2</sup><br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18  |
| 15 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1802 | 340104404001GB00033F00030023 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积161.27平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 分摊建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18 |
| 16 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1803 | 340104404001GB00033F00030043 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.49平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 分摊建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18  |
| 17 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1804 | 340104404001GB00033F00030047 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.91平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 分摊建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18  |



|    |              |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                   |                                                                                                  |
|----|--------------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1805 | 340104404001GB00033F00030070 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.91平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 47.27m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18  |
| 19 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1806 | 340104404001GB00033F00030085 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.91平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 47.27m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18  |
| 20 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1807 | 340104404001GB00033F00030100 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积161.27平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 53.72m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18 |
| 21 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1808 | 340104404001GB00033F00030109 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积128.58平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 85.75m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 42.83m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18  |
| 22 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1809 | 340104404001GB00033F00030119 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积161.27平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 53.72m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18 |
| 23 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1810 | 340104404001GB00033F00030144 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积212.44平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 141.68m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 70.76m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18 |
| 24 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1811 | 340104404001GB00033F00030145 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.91平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 47.27m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18  |
| 25 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1812 | 340104404001GB00033F00030164 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积141.91平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 47.27m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18  |
| 26 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1813 | 340104404001GB00033F00030175 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积161.27平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 53.72m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 18 |
| 27 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1901 | 340104404001GB00033F00030010 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积126.19平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 84.71m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.48m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19  |



|    |              |        |                        |                              |                 |            |         |                                   |                                           |                                                                                                  |
|----|--------------|--------|------------------------|------------------------------|-----------------|------------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1902 | 340104404001GB00033F00030029 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19 |
| 29 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1903 | 340104404001GB00033F00030036 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19  |
| 30 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1904 | 340104404001GB00033F00030053 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19  |
| 31 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1905 | 340104404001GB00033F00030062 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19  |
| 32 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1906 | 340104404001GB00033F00030088 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19  |
| 33 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1907 | 340104404001GB00033F00030093 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19 |
| 34 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1908 | 340104404001GB00033F00030116 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.74平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 85.75m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 41.99m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19  |
| 35 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1909 | 340104404001GB00033F00030118 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19 |
| 36 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1910 | 340104404001GB00033F00030134 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19  |
| 37 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1911 | 340104404001GB00033F00030149 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19  |





|    |              |      |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                   |                                                                                                  |
|----|--------------|------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 38 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1912 | 340104404001GB00033F00030161 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19  |
| 39 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1913 | 340104404001GB00033F00030188 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19  |
| 40 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办1914 | 340104404001GB00033F00030188 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 19 |
| 41 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2001 | 340104404001GB00033F00030019 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 84.71m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.48m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20  |
| 42 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2002 | 340104404001GB00033F00030041 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20 |
| 43 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2003 | 340104404001GB00033F00030052 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20  |
| 44 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2004 | 340104404001GB00033F00030073 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20  |
| 45 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2005 | 340104404001GB00033F00030075 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20  |
| 46 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2006 | 340104404001GB00033F00030101 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20  |
| 47 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2007 | 340104404001GB00033F00030101 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20 |

|    |              |      |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                   |                                                                                                  |
|----|--------------|------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 48 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2008 | 340104404001GB00033F00030110 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.74平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 85.75m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.99m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20  |
| 49 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2009 | 340104404001GB00033F00030121 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20 |
| 50 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2010 | 340104404001GB00033F00030139 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20  |
| 51 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2011 | 340104404001GB00033F00030157 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20  |
| 52 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2012 | 340104404001GB00033F00030167 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20  |
| 53 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2013 | 340104404001GB00033F00030181 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20  |
| 54 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2014 | 340104404001GB00033F00030194 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 20 |
| 55 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2101 | 340104404001GB00033F00030002 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积126.19平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 84.71m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.48m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21  |
| 56 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2102 | 340104404001GB00033F00030031 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21 |
| 57 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2103 | 340104404001GB00033F00030039 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21  |

|    |              |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                           |                                                                                                  |
|----|--------------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 58 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2104 | 340104404001GB00033F00030050 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21  |
| 59 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2105 | 340104404001GB00033F00030061 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21  |
| 60 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2106 | 340104404001GB00033F00030083 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21  |
| 61 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2107 | 340104404001GB00033F00030102 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21 |
| 62 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2108 | 340104404001GB00033F00030108 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.74平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 85.75m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.99m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21  |
| 63 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2109 | 340104404001GB00033F00030117 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21 |
| 64 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2110 | 340104404001GB00033F00030133 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21  |
| 65 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2111 | 340104404001GB00033F00030151 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21  |
| 66 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2112 | 340104404001GB00033F00030171 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21  |
| 67 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2113 | 340104404001GB00033F00030178 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21  |

|    |              |         |                        |                              |                 |            |             |                                   |                                           |                                                                                                  |
|----|--------------|---------|------------------------|------------------------------|-----------------|------------|-------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 68 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2114 | 340104404001GB00033F00030189 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地<br>/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 21 |
| 69 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2201 | 340104404001GB00033F00030012 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地<br>/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积126.19平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 84.71m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.48m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22  |
| 70 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2202 | 340104404001GB00033F00030028 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地<br>/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22 |
| 71 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2203 | 340104404001GB00033F00030042 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地<br>/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22  |
| 72 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2204 | 340104404001GB00033F00030058 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地<br>/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22  |
| 73 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2205 | 340104404001GB00033F00030066 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地<br>/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22  |
| 74 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2206 | 340104404001GB00033F00030078 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地<br>/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22  |
| 75 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2207 | 340104404001GB00033F00030097 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地<br>/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22 |
| 76 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2208 | 340104404001GB00033F00030106 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地<br>/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.74平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 85.75m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.99m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22  |
| 77 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 独<br>所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2209 | 340104404001GB00033F00030125 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建<br>房 | 商服用地<br>/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22 |

|    |              |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                           |                                                                       |
|----|--------------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 78 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2210 | 340104404001GB00033F00030135 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36㎡<br>分摊建筑面积: 46.21㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22  |
| 79 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2211 | 340104404001GB00033F00030147 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 46.35㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22  |
| 80 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2212 | 340104404001GB00033F00030159 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 46.35㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22  |
| 81 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2213 | 340104404001GB00033F00030183 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 46.35㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22  |
| 82 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2214 | 340104404001GB00033F00030190 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 52.67㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 22 |
| 83 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2301 | 340104404001GB00033F00030006 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积126.19平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 84.71㎡<br>分摊建筑面积: 41.48㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23  |
| 84 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2302 | 340104404001GB00033F00030024 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 52.67㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23 |
| 85 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2303 | 340104404001GB00033F00030033 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36㎡<br>分摊建筑面积: 46.21㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23  |
| 86 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2304 | 340104404001GB00033F00030048 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 46.35㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23  |
| 87 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2305 | 340104404001GB00033F00030072 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 46.35㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23  |



|    |              |                        |                               |                 |        |         |                                   |                                           |                                                                                                  |
|----|--------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 88 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2306 | 3401044040001GB00033F00030081 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23  |
| 89 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2307 | 3401044040001GB00033F00030091 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23 |
| 90 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2308 | 3401044040001GB00033F00030111 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.74平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 85.75m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 41.99m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23  |
| 91 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2309 | 3401044040001GB00033F00030124 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23 |
| 92 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2310 | 3401044040001GB00033F00030140 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23  |
| 93 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2311 | 3401044040001GB00033F00030150 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23  |
| 94 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2312 | 3401044040001GB00033F00030172 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23  |
| 95 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2313 | 3401044040001GB00033F00030179 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23  |
| 96 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2314 | 3401044040001GB00033F00030199 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 23 |
| 97 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2401 | 3401044040001GB00033F00030003 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积126.19平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 84.71m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 41.48m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24  |

|     |              |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                           |                                                                                                  |
|-----|--------------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 98  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2402 | 340104404001GB00033F00030022 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24 |
| 99  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2403 | 340104404001GB00033F00030034 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24  |
| 100 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2404 | 340104404001GB00033F00030056 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24  |
| 101 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2405 | 340104404001GB00033F00030071 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24  |
| 102 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2406 | 340104404001GB00033F00030087 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24  |
| 103 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2407 | 340104404001GB00033F00030089 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24 |
| 104 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2408 | 340104404001GB00033F00030105 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.74平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 85.75m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.99m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24  |
| 105 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2409 | 340104404001GB00033F00030128 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24 |
| 106 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2410 | 340104404001GB00033F00030138 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24  |
| 107 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2411 | 340104404001GB00033F00030153 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24  |

|     |              |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                           |                                                                                                  |
|-----|--------------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 108 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2412 | 340104404001GB00033F00030170 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24  |
| 109 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2413 | 340104404001GB00033F00030174 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24  |
| 110 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2414 | 340104404001GB00033F00030192 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 24 |
| 111 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2501 | 340104404001GB00033F00030013 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积126.19平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 84.71m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.48m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25  |
| 112 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2502 | 340104404001GB00033F00030025 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25 |
| 113 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2503 | 340104404001GB00033F00030045 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25  |
| 114 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2504 | 340104404001GB00033F00030051 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25  |
| 115 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2505 | 340104404001GB00033F00030069 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25  |
| 116 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2506 | 340104404001GB00033F00030084 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25  |
| 117 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2507 | 340104404001GB00033F00030098 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25 |



|     |              |      |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                           |                                                                                                  |
|-----|--------------|------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 118 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2508 | 340104404001GB00033F00030103 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.74平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 85.75m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.99m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25  |
| 119 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2509 | 340104404001GB00033F00030126 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25 |
| 120 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2510 | 340104404001GB00033F00030142 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25  |
| 121 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2511 | 340104404001GB00033F00030146 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25  |
| 122 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2512 | 340104404001GB00033F00030165 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25  |
| 123 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2513 | 340104404001GB00033F00030173 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25  |
| 124 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2514 | 340104404001GB00033F00030191 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 25 |
| 125 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2601 | 340104404001GB00033F00030011 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积126.19平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 84.71m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.48m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26  |
| 126 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2602 | 340104404001GB00033F00030020 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26 |
| 127 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2603 | 340104404001GB00033F00030046 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26  |

|     |              |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                           |                                                                                                  |
|-----|--------------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 128 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2604 | 340104404001GB00033F00030049 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26  |
| 129 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2605 | 340104404001GB00033F00030057 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26  |
| 130 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2606 | 340104404001GB00033F00030080 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26  |
| 131 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2607 | 340104404001GB00033F00030099 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26 |
| 132 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2608 | 340104404001GB00033F00030114 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.74平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 85.75m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.99m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26  |
| 133 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2609 | 340104404001GB00033F00030120 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26 |
| 134 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2610 | 340104404001GB00033F00030131 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26  |
| 135 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2611 | 340104404001GB00033F00030158 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26  |
| 136 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2612 | 340104404001GB00033F00030163 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26  |
| 137 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2613 | 340104404001GB00033F00030177 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26  |

|     |              |      |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                   |                                                                       |
|-----|--------------|------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 139 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2614 | 340104404001GB00033F00030196 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 52.67㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 26 |
| 140 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2701 | 340104404001GB00033F00030005 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积126.19平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 84.71㎡<br>分摊建筑面积: 41.48㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27  |
| 141 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2702 | 340104404001GB00033F00030030 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 52.67㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27 |
| 142 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2703 | 340104404001GB00033F00030037 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36㎡<br>分摊建筑面积: 46.21㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27  |
| 143 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2704 | 340104404001GB00033F00030054 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 46.35㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27  |
| 144 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2705 | 340104404001GB00033F00030068 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 46.35㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27  |
| 145 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2706 | 340104404001GB00033F00030086 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 46.35㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27  |
| 146 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2707 | 340104404001GB00033F00030094 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 52.67㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27 |
| 147 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2708 | 340104404001GB00033F00030113 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.74平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 85.75㎡<br>分摊建筑面积: 41.99㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27  |
| 147 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2709 | 340104404001GB00033F00030122 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 52.67㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27 |

|     |              |      |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                           |                                                                                                  |
|-----|--------------|------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 149 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2710 | 340104404001GB00033F00030132 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27  |
| 150 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2711 | 340104404001GB00033F00030148 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27  |
| 151 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2712 | 340104404001GB00033F00030169 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27  |
| 152 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2713 | 340104404001GB00033F00030185 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27  |
| 153 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2714 | 340104404001GB00033F00030198 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 27 |
| 154 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2801 | 340104404001GB00033F00030015 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积126.19平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 84.71m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 41.48m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28  |
| 155 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2802 | 340104404001GB00033F00030026 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 52.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28 |
| 156 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2803 | 340104404001GB00033F00030035 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.21m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28  |
| 157 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2804 | 340104404001GB00033F00030055 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28  |
| 158 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2805 | 340104404001GB00033F00030065 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 46.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28  |



|     |              |                        |                              |                 |        |         |                                   |                                           |                                                                       |
|-----|--------------|------------------------|------------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 159 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2806 | 340104404001GB00033F00030079 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 46.35㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28  |
| 160 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2807 | 340104404001GB00033F00030096 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 52.67㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28 |
| 161 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2808 | 340104404001GB00033F00030115 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积127.74平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 85.75㎡<br>分摊建筑面积: 41.99㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28  |
| 162 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2809 | 340104404001GB00033F00030127 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 52.67㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28 |
| 163 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2810 | 340104404001GB00033F00030136 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.57平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.36㎡<br>分摊建筑面积: 46.21㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28  |
| 164 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2811 | 340104404001GB00033F00030155 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 46.35㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28  |
| 165 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2812 | 340104404001GB00033F00030162 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积140.99平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 94.64㎡<br>分摊建筑面积: 46.35㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28  |
| 166 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2813 | 340104404001GB00033F00030184 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 52.67㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28 |
| 167 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2814 | 340104404001GB00033F00030193 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 52.67㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28 |
| 168 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢办2815 | 340104404001GB00033F00030195 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积160.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 107.55㎡<br>分摊建筑面积: 52.67㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 28 |

|     |              |                       |                               |                 |        |      |                                   |                                           |                                                                                                |
|-----|--------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------|--------|------|-----------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 169 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商102 | 3401044040001GB00033F00030201 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积105.23平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 102.5m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 2.73m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1  |
| 170 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商103 | 3401044040001GB00033F00030202 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积43.18平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 35.62m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 7.56m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1  |
| 171 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商104 | 3401044040001GB00033F00030204 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积43.81平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 36.14m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 7.67m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1  |
| 172 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商105 | 3401044040001GB00033F00030206 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积46.99平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 38.76m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 8.23m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1  |
| 173 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商106 | 3401044040001GB00033F00030208 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积50.08平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.31m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 8.77m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1  |
| 174 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商107 | 3401044040001GB00033F00030211 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积49.78平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.06m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 8.72m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1  |
| 175 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商108 | 3401044040001GB00033F00030212 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积49.78平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.06m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 8.72m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1  |
| 176 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商109 | 3401044040001GB00033F00030215 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积50.08平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.31m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 8.77m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1  |
| 177 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商110 | 3401044040001GB00033F00030216 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积83.97平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 69.26m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 14.71m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |
| 177 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商111 | 3401044040001GB00033F00030219 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积116.31平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 95.94m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 20.37m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |

|     |              |                       |                              |                 |        |           |                                  |                                           |                                                                                               |
|-----|--------------|-----------------------|------------------------------|-----------------|--------|-----------|----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 179 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商112 | 340104404001GB00033F00030220 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积87.90平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 72.5m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 15.4m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1  |
| 180 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商113 | 340104404001GB00033F00030221 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积23.85平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 19.67m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 4.18m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |
| 181 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商114 | 340104404001GB00033F00030222 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积30.39平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 25.07m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 5.32m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |
| 182 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商115 | 340104404001GB00033F00030223 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积41.05平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 33.86m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 7.19m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |
| 183 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商116 | 340104404001GB00033F00030224 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积24.27平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 20.02m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 4.25m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |
| 184 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商117 | 340104404001GB00033F00030225 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积49.78平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.06m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 8.72m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |
| 185 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商118 | 340104404001GB00033F00030226 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积49.78平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.06m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 8.72m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |
| 186 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商119 | 340104404001GB00033F00030227 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积39.78平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 32.81m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 6.97m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |
| 187 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商120 | 340104404001GB00033F00030228 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积49.78平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.06m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 8.72m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |
| 187 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商121 | 340104404001GB00033F00030229 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积44.22平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 36.47m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 7.75m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |

|     |              |                       |                              |                 |        |      |                                   |                                           |                                                                                             |
|-----|--------------|-----------------------|------------------------------|-----------------|--------|------|-----------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 189 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商122 | 340104404001GB00033F00030230 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积35.91平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 34.98m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: .93m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 28 房屋所在层: 1   |
| 190 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商123 | 340104404001GB00033F00030231 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积126.25平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 122.97m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 3.28m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |
| 191 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商124 | 340104404001GB00033F00030232 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积122.10平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 118.93m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 3.17m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 28 房屋所在层: 1 |
| 192 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商125 | 340104404001GB00033F00030233 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积93.37平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 88.23m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 5.14m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 28 房屋所在层: 1  |
| 193 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商126 | 340104404001GB00033F00030234 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积56.52平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 53.41m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 3.11m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 28 房屋所在层: 1  |
| 194 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商201 | 340104404001GB00033F00030021 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积90.48平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 35.58m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 54.9m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 195 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商202 | 340104404001GB00033F00030040 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积92.87平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 36.52m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 56.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 28 房屋所在层: 2 |
| 196 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商203 | 340104404001GB00033F00030060 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积99.86平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 39.27m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 60.59m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 28 房屋所在层: 2 |
| 197 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商204 | 340104404001GB00033F00030063 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积105.05平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.31m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 63.74m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 28 房屋所在层: 2 |
| 197 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商205 | 340104404001GB00033F00030082 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积104.42平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.06m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 63.36m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 28 房屋所在层: 2 |



|     |              |      |                       |                              |                 |        |           |                                   |                                           |                                                                                                 |
|-----|--------------|------|-----------------------|------------------------------|-----------------|--------|-----------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 199 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商206 | 340104404001GB00033F00030095 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积104.42平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.06m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 63.36m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 200 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商207 | 340104404001GB00033F00030112 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积105.05平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.31m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 63.74m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 201 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商208 | 340104404001GB00033F00030130 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积105.05平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.31m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 63.74m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 202 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商209 | 340104404001GB00033F00030143 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积105.05平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 41.31m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 63.74m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 202 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商210 | 340104404001GB00033F00030152 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积94.75平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 37.26m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 57.49m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 203 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商211 | 340104404001GB00033F00030168 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积94.75平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 37.26m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 57.49m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 204 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商212 | 340104404001GB00033F00030182 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积94.75平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 37.26m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 57.49m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 205 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商213 | 340104404001GB00033F00030187 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积81.88平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 32.2m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 49.68m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2   |
| 206 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商214 | 340104404001GB00033F00030200 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积211.16平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 83.04m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 128.12m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2 |
| 207 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商215 | 340104404001GB00033F00030203 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积69.24平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 27.23m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 42.01m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |

蜀山区

|     |              |      |                       |                              |                 |        |           |                                   |                                           |                                                                                                 |
|-----|--------------|------|-----------------------|------------------------------|-----------------|--------|-----------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 208 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商216 | 340104404001GB00033F00030205 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积64.08平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 25.2m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 38.88m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2   |
| 209 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商217 | 340104404001GB00033F00030207 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积99.86平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 39.27m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 60.59m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 210 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商218 | 340104404001GB00033F00030209 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积105.05平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 41.31m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 63.74m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 211 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商219 | 340104404001GB00033F00030210 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积104.42平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 41.06m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 63.36m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 212 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商220 | 340104404001GB00033F00030213 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积104.42平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 41.06m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 63.36m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 213 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商221 | 340104404001GB00033F00030214 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积145.25平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 57.12m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 88.13m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2  |
| 214 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商222 | 340104404001GB00033F00030217 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积223.07平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 87.72m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 135.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2 |
| 215 | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商223 | 340104404001GB00033F00030218 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商服用地/商业服务 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积264.46平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 104m <sup>2</sup><br>分幢建筑面积: 160.46m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 2   |



|        |                                                                        |  |
|--------|------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 安徽中侨置业投资有限公司                                                           |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                   |  |
| 坐落     | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢301等                                                  |  |
| 不动产单元号 | 340104404001GB00033F00010236等                                          |  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权                                                        |  |
| 权利性质   | 出让/自建房                                                                 |  |
| 用途     | 商务金融用地/办公                                                              |  |
| 面积     | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积5123.82平方米                                     |  |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2012年10月30日起 2052年10月30日止                                    |  |
| 权利其他状况 | 专有建筑面积：3588.33㎡ 分摊建筑面积：1535.49㎡<br>房屋结构：钢筋混凝土结构<br>房屋总层数：23 房屋所在层：详见附表 |  |

业务编号：202006231450

持证人身份证件名称：统一社会信用代码  
持证人身份证件号码：913401000570014351

自持。



不动产权证书

皖(2020)合肥市不动产权第1199418号

| 序号 | 权利人          | 共有情况 | 坐落                   | 不动产单元号                       | 权利类型            | 权利性质   |
|----|--------------|------|----------------------|------------------------------|-----------------|--------|
| 1  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢516 | 340104404001GB00033F00010275 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 |
| 2  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢515 | 340104404001GB00033F00010274 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 |
| 3  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢514 | 340104404001GB00033F00010273 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 |
| 4  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢513 | 340104404001GB00033F00010272 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 |
| 5  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢512 | 340104404001GB00033F00010271 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 |
| 6  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢511 | 340104404001GB00033F00010270 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 |



业务编号: 202006231450

持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证号码: 913401000570011351

自持。



## 不动产权证书附表

皖(2020)合肥市不动产权第1199418号

| 序号 | 权利人          | 共有情况 | 坐落                   | 不动产单元号                       | 权利类型            | 权利性质   | 用途        | 面积                                | 使用期限                              | 其他权利状况                                                               |
|----|--------------|------|----------------------|------------------------------|-----------------|--------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢516 | 340104404001GB00033F00010275 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积238.76平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 167.21㎡<br>分摊建筑面积: 71.55㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 5 |
| 2  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢515 | 340104404001GB00033F00010274 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积91.36平方米  | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 63.98㎡<br>分摊建筑面积: 27.38㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 5  |
| 3  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢514 | 340104404001GB00033F00010273 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积91.74平方米  | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 64.25㎡<br>分摊建筑面积: 27.49㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 5  |
| 4  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢513 | 340104404001GB00033F00010272 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积91.74平方米  | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 64.25㎡<br>分摊建筑面积: 27.49㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 5  |
| 5  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢512 | 340104404001GB00033F00010271 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积91.36平方米  | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 63.98㎡<br>分摊建筑面积: 27.38㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 5  |
| 6  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢511 | 340104404001GB00033F00010270 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积238.76平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 167.21㎡<br>分摊建筑面积: 71.55㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 5 |
| 7  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢510 | 340104404001GB00033F00010269 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积79.72平方米  | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 55.83㎡<br>分摊建筑面积: 23.89㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 5  |

5123.82

1535.49㎡



业务编号: 202006231450

持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证件号码: 91340100057001351J

自持。

11等

36等

|              |      |                      |                              |                 |        |           |                                   |                                           |                                                                       |
|--------------|------|----------------------|------------------------------|-----------------|--------|-----------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢509 | 340104404001GB00033F00010268 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积78.86平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 55.23㎡<br>分幢建筑面积: 23.63㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 5   |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢501 | 340104404001GB00033F00010260 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积78.86平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 55.23㎡<br>分幢建筑面积: 23.63㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 5   |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢412 | 340104404001GB00033F00010259 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积430.83平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 301.72㎡<br>分幢建筑面积: 129.11㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4 |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢411 | 340104404001GB00033F00010258 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积430.83平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 301.72㎡<br>分幢建筑面积: 129.11㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4 |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢410 | 340104404001GB00033F00010257 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积79.53平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 55.7㎡<br>分幢建筑面积: 23.83㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4    |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢409 | 340104404001GB00033F00010256 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积78.66平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 55.1㎡<br>分幢建筑面积: 23.58㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4    |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢408 | 340104404001GB00033F00010255 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积238.95平方米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 167.34㎡<br>分幢建筑面积: 71.61㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4  |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢407 | 340104404001GB00033F00010254 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积91.36平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 63.96㎡<br>分幢建筑面积: 27.38㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4   |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢406 | 340104404001GB00033F00010253 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积91.74平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 64.25㎡<br>分幢建筑面积: 27.49㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4   |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢405 | 340104404001GB00033F00010252 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积91.74平方米  | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 分幢建筑面积: 64.25㎡<br>分幢建筑面积: 27.49㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4   |

业务编号: 202006231450

持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证件号码: 913401000570011351

自持。

中侨中心3幢301号

1033F00010236号

|              |      |                      |                              |                 |        |           |                                   |                                   |                                                                       |
|--------------|------|----------------------|------------------------------|-----------------|--------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢404 | 340104404001GB00033F00010251 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积91.36平方米  | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 63.98㎡<br>分摊建筑面积: 27.38㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4   |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢403 | 340104404001GB00033F00010250 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积238.95平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 167.34㎡<br>分摊建筑面积: 71.61㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4  |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢402 | 340104404001GB00033F00010249 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积78.68平方米  | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 55.1㎡<br>分摊建筑面积: 23.58㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4    |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢401 | 340104404001GB00033F00010248 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积78.68平方米  | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 55.1㎡<br>分摊建筑面积: 23.58㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 4    |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢312 | 340104404001GB00033F00010247 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积430.83平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 301.72㎡<br>分摊建筑面积: 129.11㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3 |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢311 | 340104404001GB00033F00010246 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积430.83平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 301.72㎡<br>分摊建筑面积: 129.11㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3 |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢310 | 340104404001GB00033F00010245 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积79.53平方米  | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 55.7㎡<br>分摊建筑面积: 23.83㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3    |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢309 | 340104404001GB00033F00010244 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积78.68平方米  | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 55.1㎡<br>分摊建筑面积: 23.58㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3    |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢308 | 340104404001GB00033F00010243 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积238.95平方米 | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 167.34㎡<br>分摊建筑面积: 71.61㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3  |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 政务区潜山路1999号中侨中心3幢307 | 340104404001GB00033F00010242 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商务金融用地/办公 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积91.36平方米  | 国有建设用地使用权2012年10月30日起2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 63.98㎡<br>分摊建筑面积: 27.38㎡房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3   |

业务编号: 202006231450

持证人身份证件名称: 统一社会信用代码

持证人身份证件号码: 913401000570011351

自持。



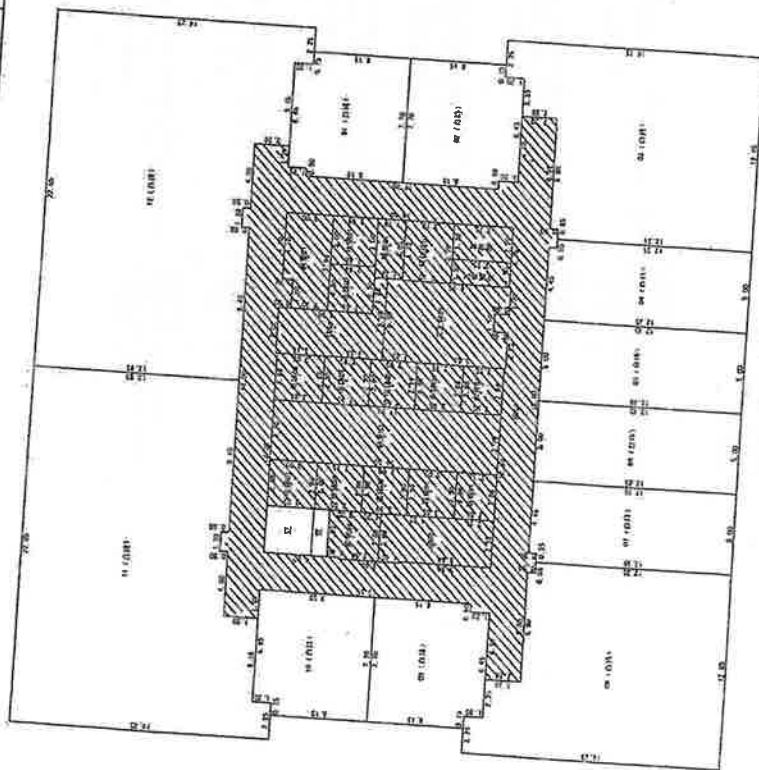
|                |          |                          |                                  |                      |            |                   |                                               |                                           |                                                                          |
|----------------|----------|--------------------------|----------------------------------|----------------------|------------|-------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 中侨<br>投资<br>公司 | 单独<br>所有 | 政务区潜山路1999号中侨<br>中心3幢306 | 340104404001GB<br>00033F00010241 | 国有建设<br>用地/房屋所<br>有权 | 出让/自建<br>房 | 商务金融<br>用地/办<br>公 | 共有宗地面积42183<br>.03平方米/房屋建<br>筑面积91.74平方米      | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 64.25㎡<br>分摊建筑面积: 27.49㎡房屋结构<br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3  |
| 中侨<br>投资<br>公司 | 单独<br>所有 | 政务区潜山路1999号中侨<br>中心3幢305 | 340104404001GB<br>00033F00010240 | 国有建设<br>用地/房屋所<br>有权 | 出让/自建<br>房 | 商务金融<br>用地/办<br>公 | 共有宗地面积42183<br>.03平方米/房屋建<br>筑面积91.74平方米      | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 64.25㎡<br>分摊建筑面积: 27.49㎡房屋结构<br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3  |
| 中侨<br>投资<br>公司 | 单独<br>所有 | 政务区潜山路1999号中侨<br>中心3幢304 | 340104404001GB<br>00033F00010239 | 国有建设<br>用地/房屋所<br>有权 | 出让/自建<br>房 | 商务金融<br>用地/办<br>公 | 共有宗地面积42183<br>.03平方米/房屋建<br>筑面积91.36平方米      | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 63.98㎡<br>分摊建筑面积: 27.38㎡房屋结构<br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3  |
| 中侨<br>投资<br>公司 | 单独<br>所有 | 政务区潜山路1999号中侨<br>中心3幢303 | 340104404001GB<br>00033F00010238 | 国有建设<br>用地/房屋所<br>有权 | 出让/自建<br>房 | 商务金融<br>用地/办<br>公 | 共有宗地面积42183<br>.03平方米/房屋建<br>筑面积238.95平方<br>米 | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 167.34㎡<br>分摊建筑面积: 71.61㎡房屋结构<br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3 |
| 中侨<br>投资<br>公司 | 单独<br>所有 | 政务区潜山路1999号中侨<br>中心3幢302 | 340104404001GB<br>00033F00010237 | 国有建设<br>用地/房屋所<br>有权 | 出让/自建<br>房 | 商务金融<br>用地/办<br>公 | 共有宗地面积42183<br>.03平方米/房屋建<br>筑面积78.66平方米      | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 55.1㎡<br>分摊建筑面积: 23.58㎡房屋结构<br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3   |
| 中侨<br>投资<br>公司 | 单独<br>所有 | 政务区潜山路1999号中侨<br>中心3幢301 | 340104404001GB<br>00033F00010236 | 国有建设<br>用地/房屋所<br>有权 | 出让/自建<br>房 | 商务金融<br>用地/办<br>公 | 共有宗地面积42183<br>.03平方米/房屋建<br>筑面积78.66平方米      | 国有建设用地使用权<br>2012年10月30日起<br>2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 55.1㎡<br>分摊建筑面积: 23.58㎡房屋结构<br>: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 23 房屋所在层: 3   |



# 房屋分层图

测绘单位(盖章):

|      |                      |      |              |     |       |           |        |   |
|------|----------------------|------|--------------|-----|-------|-----------|--------|---|
| 座落   | 政务区清山路与太平路口西南角中侨中心3幢 | 结构   | 钢筋混凝土        | 层数  | 23    | 编号        | 测字     | 号 |
| 图号   | 1                    | 丘地号  | 521007352258 | 所在层 | 3-4层  | 层套内面积(m²) | 415.55 |   |
| 楼层编号 | 中侨中心3幢               | 测绘日期 | 2018年03月05日  | 比例尺 | 1:350 | 层公摊面积(m²) | 530.95 |   |
|      |                      | 丘内编号 |              |     |       | 层建筑面积(m²) | 946.50 |   |



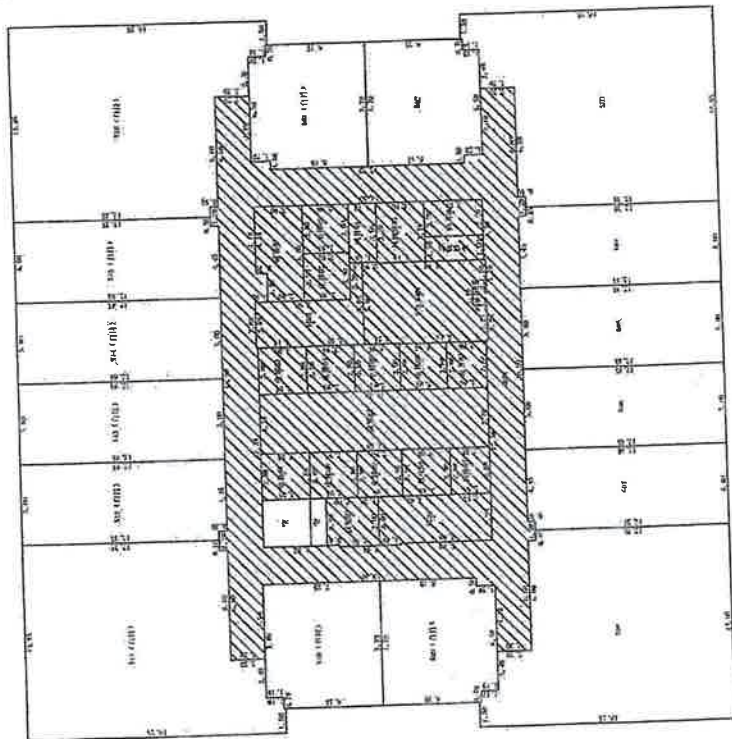
第 3-4层平面图



# 房屋分层图

编号:测字 号

|           |                       |      |              |          |         |
|-----------|-----------------------|------|--------------|----------|---------|
| 测绘单位(盖章): | 政务区潜山路与休宁路交口西南角中侨中心3幢 | 层数   | 23           | 层套内面积(㎡) | 1403.23 |
| 座落        | 政务区潜山路与休宁路交口西南角中侨中心3幢 | 所在层  | 5层           | 层建筑面积(㎡) | 542.27  |
| 图号        |                       | 结构   | 钢筋混凝土        | 层建筑面积(㎡) | 545.50  |
| 丘号        |                       | 丘地号  | 521007352258 | 比例尺      | 1:350   |
| 楼层幢号      | 中侨中心3幢                | 测绘日期 | 2018年03月05日  | 绘图人      | 刘欢      |



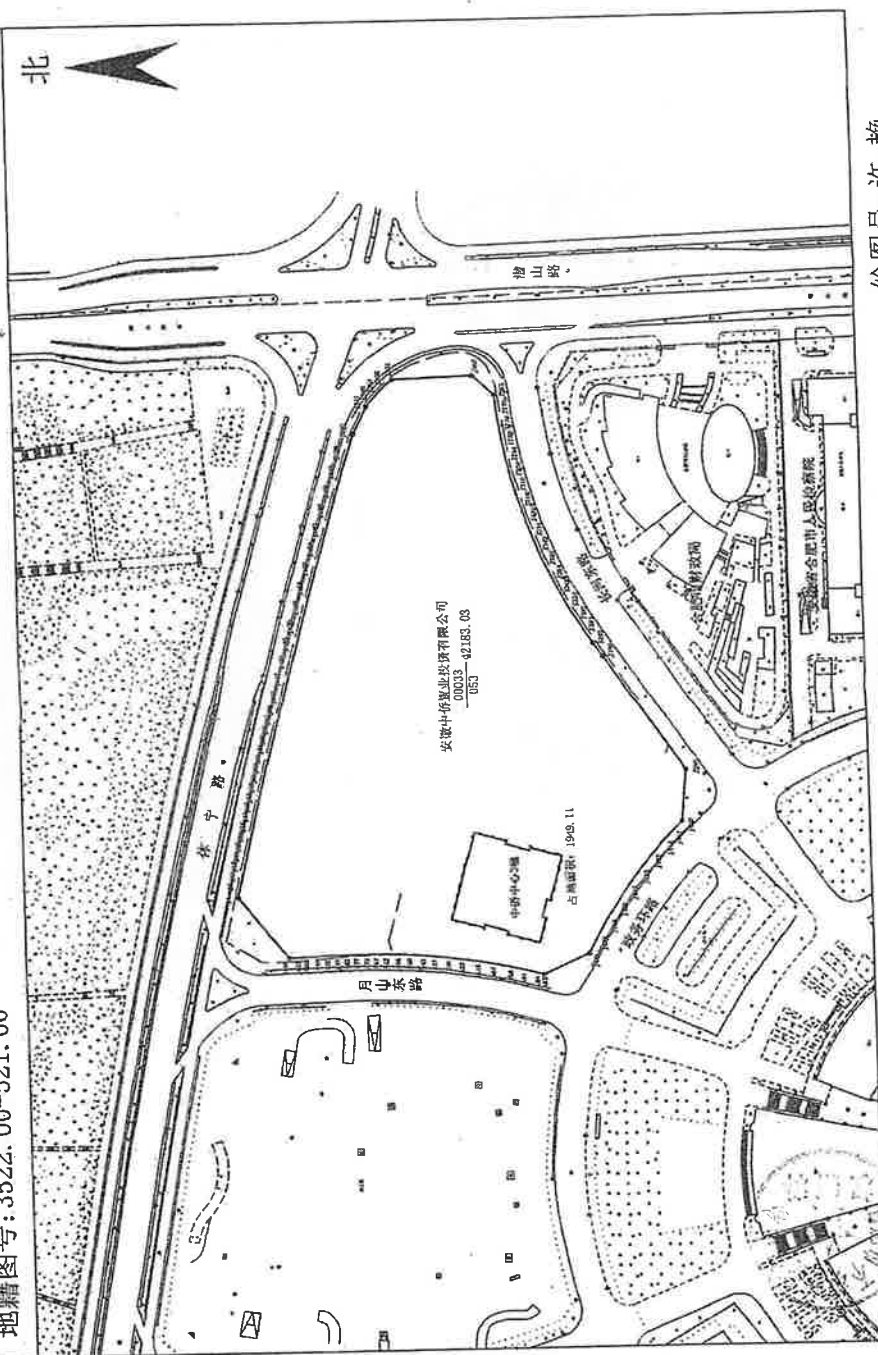
第 5层 平面图

单位:  $\text{m} \cdot \text{m}^2$ 

宗地编号: 340104404001GB000033

权利人:安徽中侨置业投资有限公司

地籍图号: 3522.00-521.00



绘图员:许艳  
审核员:王劲

1:2000

绘图日期: 2018年1月10日  
审核日期: 2018年1月10日



合 国 用 ( 2014 ) 第 042 号

|        |                            |      |                            |                            |                        |
|--------|----------------------------|------|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| 土地使用权人 | 安徽中侨置业投资有限公司               |      |                            |                            |                        |
| 座 落    | 潜山路以西、休宁路以南                |      |                            |                            |                        |
| 地 号    | S14057                     | 图 号  | 22.50-20.75<br>21.00-21.25 |                            |                        |
| 地类(用途) | 商业、办公                      | 取得价格 |                            |                            |                        |
| 使用权类型  | 出让(拍<br>卖)                 | 终止日期 | 2062年10月30日                |                            |                        |
| 使用权面积  | 28296.99<br>M <sup>2</sup> | 其中   | 独用面积                       | 28296.99<br>M <sup>2</sup> | 分摊面积<br>M <sup>2</sup> |

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



2014.11.11 颁发

登 记 机 关 证 书 监 制 机 关



N° 010960771

1、已扣除绿化面积240.66平方米。  
2、土地使用权人须严格按照规划进行建设，地上建筑面积不  
低于30%比例须自行持有，不得对外销售（酒店部分须全部自  
行持有）；  
3、不得以股权转让或其他任何形式转让土地。





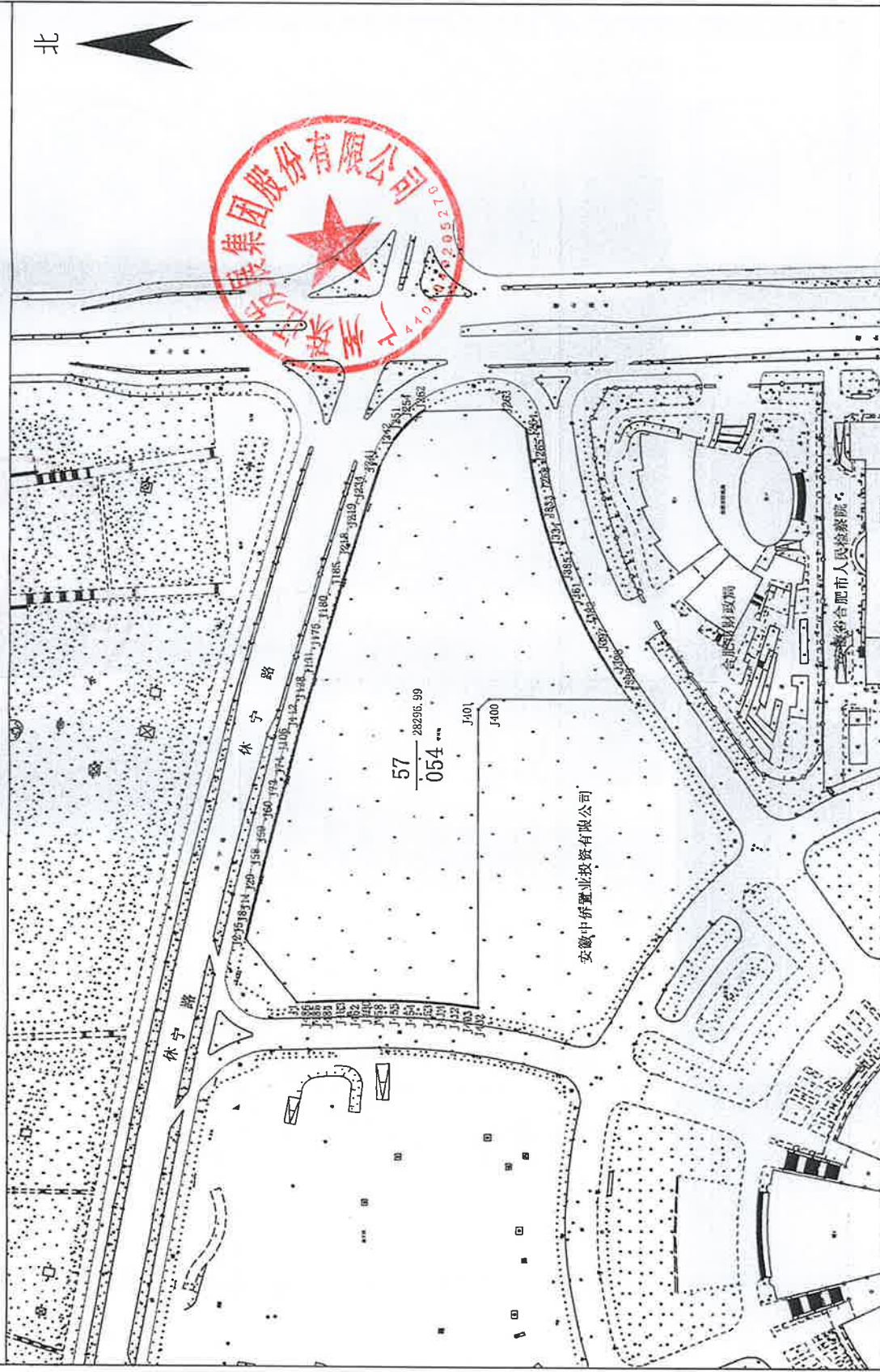
宗地 图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: S14057

地籍图号: 22.50-20.75-21.00-21.25

权利人: 安徽中侨置业投资有限公司



绘图日期: 2014年1月24日

审核日期: 2014年1月24日

1:2000

绘图员: 蔡传英

审核员: 王 劲



合 国用 ( 2014 ) 第 043 号

|        |                         |      |                            |
|--------|-------------------------|------|----------------------------|
| 土地使用权人 | 安徽中侨置业投资有限公司            |      |                            |
| 座 落    | 政务环路与月山东路交叉口东北角         |      |                            |
| 地 号    | S14056                  | 图 号  | 22.50-20.75<br>21.00-21.25 |
| 地类(用途) | 办公                      | 取得价格 |                            |
| 使用权类型  | 出让(挂牌)                  | 终止日期 | 2053年5月13日                 |
| 使用权面积  | 13886.04 M <sup>2</sup> | 其 中  |                            |
|        |                         | 独用面积 | 13886.04 M <sup>2</sup>    |
|        |                         | 分摊面积 | M <sup>2</sup>             |

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

该土地使用权人不得以股权转让或其他任何形式转让土地。

证书监制机关

登记机关



Nº







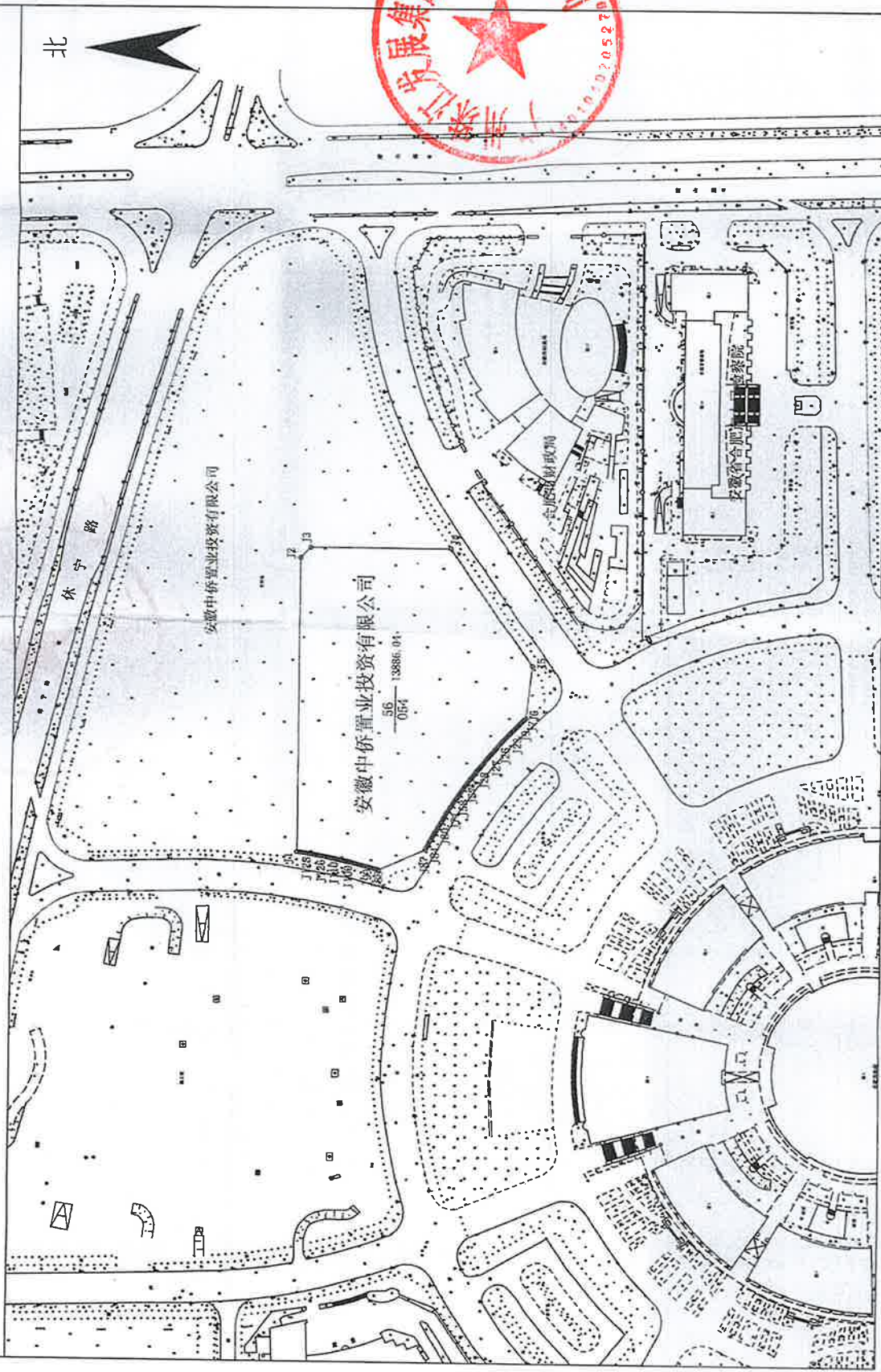
宗 地 图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: S14056

地籍图号: 22.50-20.75-21.00 22.25-21.00

权利人: 安徽中侨置业投资有限公司



绘图日期: 2014年1月24日  
审核日期: 2014年1月24日

1:2000

绘图员: 蔡传英  
审核员: 王 劲



|        |                                                                            |  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 安徽中侨置业投资有限公司                                                               |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                       |  |
| 坐落     | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商401等                                                     |  |
| 不动产单元号 | 340104404001GB00033F00030014等                                              |  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权                                                            |  |
| 权利性质   | 出让/自建房                                                                     |  |
| 用途     | 商服用地/酒店、商业服务                                                               |  |
| 面积     | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积36013.09平方米                                        |  |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2052年10月30日止                                                     |  |
| 权利其他状况 | 专有建筑面积：27837.82㎡<br>分摊建筑面积：8175.27㎡<br>房屋结构：钢筋混凝土结构<br>房屋总层数：28 房屋所在层：详见附表 |  |

业务编号：202008250246

持证人身份证件名称：营业执照  
持证人身份证件号码：91340100057001135J  
自持。不得对外销售



不动产权证书

皖(2020)合肥市不动产权第11162236号

| 序号 | 权利人          | 共有情况 | 坐落                                      | 不动产单元号                       | 权利类型            | 权利性质   |
|----|--------------|------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------|--------|
| 1  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢201~1201/502/1401~1601 | 340104404001GB00033F00030001 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 |
| 2  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商301                   | 340104404001GB00033F00030007 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 |
| 3  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商401                   | 340104404001GB00033F00030014 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 |





业务编号: 202008250246

持证人身份证件名称: 霍业执照  
持证人身份证号码: 913401005700135J

自持, 不得对外销售



## 不动产证书附表

皖(2020)合肥市不动产权第11182236号

| 序号 | 权利人          | 共有情况 | 坐落                                      | 不动产单元号                       | 权利类型            | 权利性质   | 用途       | 面积                                  | 使用期限                   | 其他权利状况                                                                                                |
|----|--------------|------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------|--------|----------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心8幢201~1201/502/1401~1601 | 340104404001GB00033F00030001 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/酒店  | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积30132.40平方米 | 国有建设用地使用权 2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 23381m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 6551.4m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28<br>房屋所在层: 2至16 |
| 2  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心8幢301                    | 340104404001GB00033F00030007 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/服务业 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积2897.82平方米  | 国有建设用地使用权 2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 2072.04m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 825.76m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 3     |
| 3  | 安徽中侨置业投资有限公司 | 单独所有 | 蜀山区潜山路1999号中侨中心8幢401                    | 340104404001GB00033F00030014 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 出让/自建房 | 商业用地/服务业 | 共有宗地面积42183.03平方米/房屋建筑面积2982.87平方米  | 国有建设用地使用权 2052年10月30日止 | 专有建筑面积: 2184.76m <sup>2</sup><br>分摊建筑面积: 798.09m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 28 房屋所在层: 4     |

房屋分层图

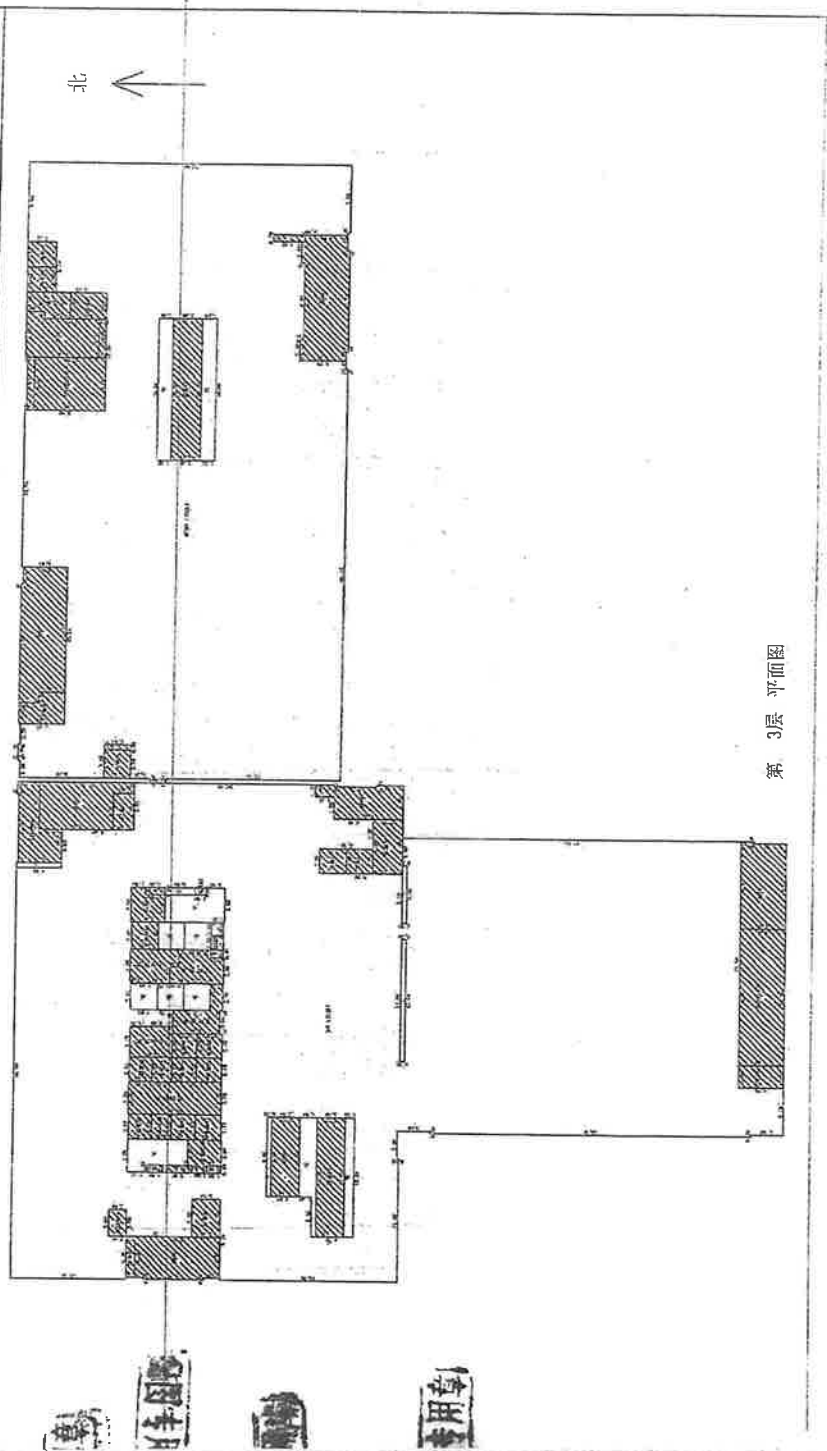
测绘单位(盖章):

实得章1

|      |                        |      |       |
|------|------------------------|------|-------|
| 座落   | 政务区潜山路与休宁路交叉口西南角中侨中心2幢 |      |       |
| 图号   | 结构                     | 层数   | 所在层   |
| 丘号   | 丘地号                    | 比例尺  | 1:450 |
| 楼层幢号 | 测绘日期                   | 丘内幢号 |       |
| 2幢   | 2019年04月12日            |      |       |

编号:测字

|                        |         |
|------------------------|---------|
| 层套内面积(m <sup>2</sup> ) | 5057.74 |
| 层分摊面积(m <sup>2</sup> ) | 1063.56 |
| 层建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 6121.30 |
| 绘图人                    | 刘耿      |



第 3层平面图

# 房屋分层图

测绘单位(盖章):



座落: 教务区潜山路与怀远路交叉口西南角中侨中心2幢

图号

丘号

总房幢号 2幢

结构

丘地号

测绘日期

钢筋混凝土

521064352263

2019年04月12日

层数

所在层

比例尺

丘内幢号

28

4层

1:450

编号:测字

层套内面积(m²)

层分摊面积(m²)

层建筑面积(m²)

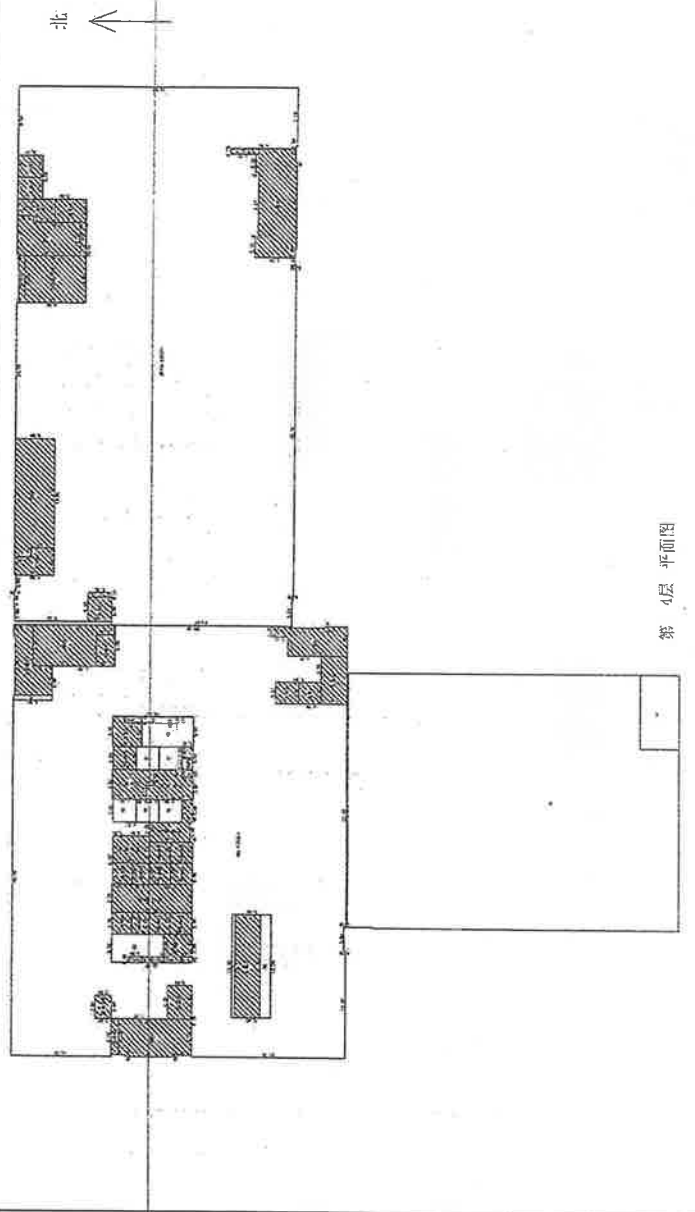
绘图人

3957.71

839.74

4797.45

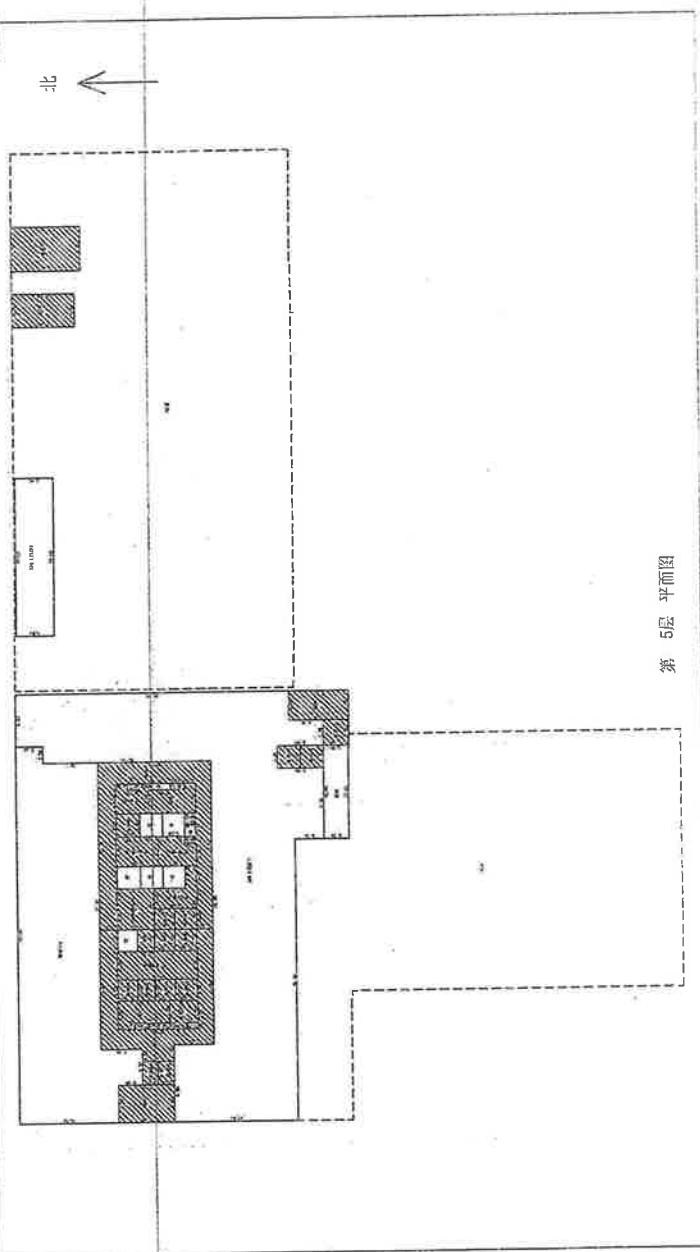
刘欢



第 4层 平面图

合肥市远好房地产经纪有限公司

编号:测字

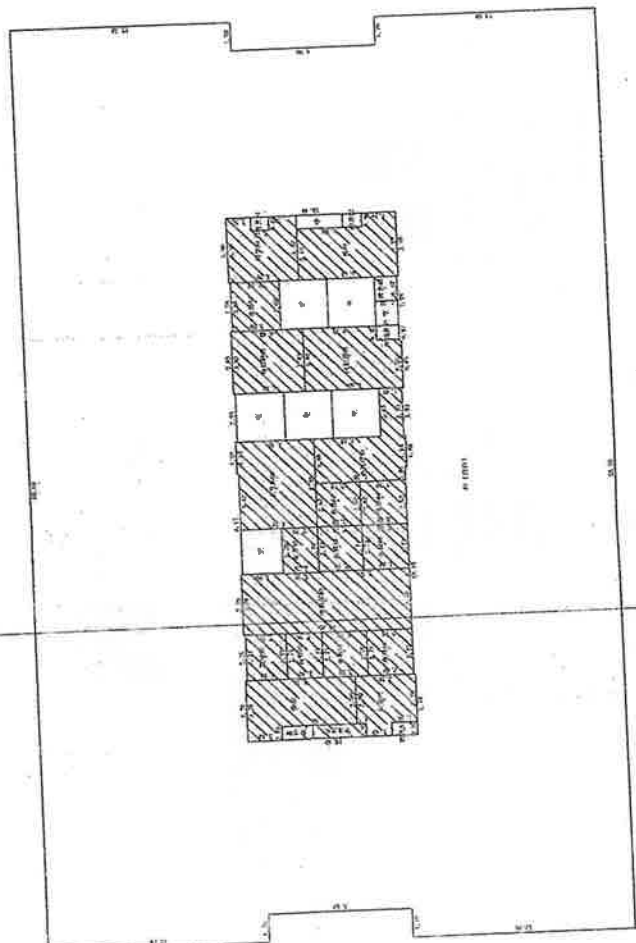
[illegible]

第 5 层平面图

|    |     |              |
|----|-----|--------------|
| 座落 | 红 构 | 钢筋混凝土        |
| 座落 | 丘地号 | S21064352463 |
| 座落 | 丘 号 | 2019年04月12日  |
| 座落 | 座落  | 26幢          |

|      |             |                          |        |
|------|-------------|--------------------------|--------|
| 层数   | 28          | 占地面积 (m <sup>2</sup> )   | 139.91 |
| 所在层  | 6-12、14-16层 | 总建筑面积 (m <sup>2</sup> )  | 231.66 |
| 比例尺  | 1:300       | 地上建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 232.58 |
| 室内编号 |             | 层数                       | 列数     |

北 



第8-12、14-16层平面图

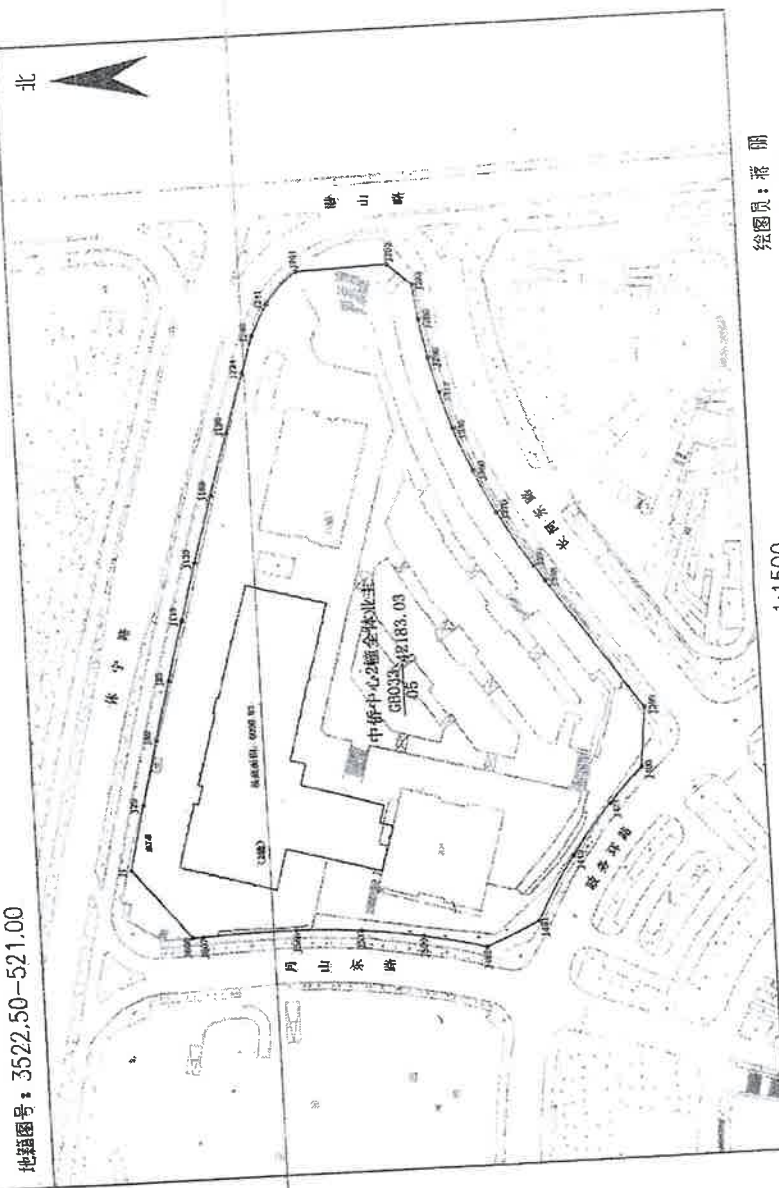
单位: m, m<sup>2</sup>

区  
起  
床

宗地编号: 340104404001GB00033

地籍图号: 3522.50-521.00

权利人：中侨中心2幢全体业主



绘图员：蒋 丽  
审核员：陈明军

1:1500

繪圖日期：2019年5月8日  
審核日期：2019年5月8日



安徽中侨置业投资有限公司  
2024年度财务报表审计



您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台 (<https://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。  
报告编号: 粤25KSPB21LU



## 目 录

| 内 容         | 页 次   |
|-------------|-------|
| 一、审计报告      | 1-3   |
| 二、已审财务报表    |       |
| 1. 资产负债表    | 4-5   |
| 2. 利润表      | 6-6   |
| 3. 现金流量表    | 7-7   |
| 4. 所有者权益变动表 | 8-9   |
| 三、财务报表附注    | 10-58 |





# 广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：广州市天河区珠江东路11号高德置地秋广场F座10楼  
10th Floor, Autumn F, GT Land Plaza,  
11 Zhujiang East Road, Tianhe District,  
Guangzhou, China

邮箱：zzxcpa@163.com  
电话：020-38324928/38351263  
传真：020-38213172  
网址：www.zzxcpa.com

## 审 计 报 告

报告文号：中职工审字(2025)第 0060 号

安徽中侨置业投资有限公司：

### 一、审计意见

我们审计了安徽中侨置业投资有限公司(以下简称安徽中侨公司)财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了安徽中侨公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2024 年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于安徽中侨公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

安徽中侨公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估安徽中侨公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算安徽中侨公司、终止运营或别无其他现实的选择。

中职工审字(2025)第 0060 号



安徽中侨公司治理层（以下简称治理层）负责监督安徽中侨公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

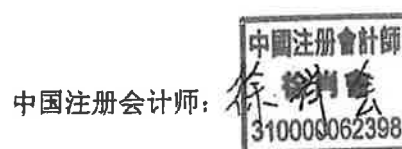
（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对安徽中侨公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致安徽中侨公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



(此页无正文)



中国·广州

二〇二五年三月七日

中聘信审字(2025)第 0060 号



# 资产负债表

2024.12.31

编制单位：安徽中侨置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 附注    | 期末余额           | 期初余额           |
|------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>流动资产：</b>           |       |                |                |
| 货币资金                   | 七、（一） | 77,905,870.89  | 25,019,610.31  |
| 交易性金融资产                |       |                |                |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |       |                |                |
| 衍生金融资产                 |       |                |                |
| 应收票据                   |       |                |                |
| 应收账款                   | 七、（二） | 22,991,550.45  | 26,389,725.79  |
| 应收款项融资                 |       |                |                |
| 预付款项                   | 七、（三） | 90,291.99      | 124,500.19     |
| 应收资金集中管理款              |       |                |                |
| 其他应收款                  | 七、（四） | 378,855.66     | 157,786.20     |
| 其中：应收利息                |       |                |                |
| 应收股利                   |       |                |                |
| 存货                     | 七、（五） | 613,647,775.58 | 660,849,338.87 |
| 合同资产                   |       |                |                |
| 持有待售资产                 |       |                |                |
| 一年内到期的非流动资产            |       |                |                |
| 其他流动资产                 | 七、（六） | 966,655.55     | 633,406.43     |
| 流动资产合计                 |       | 715,981,000.12 | 713,174,367.79 |
| <b>非流动资产：</b>          |       |                |                |
| 债权投资                   |       |                |                |
| 可供出售金融资产               |       |                |                |
| 其他债权投资                 |       |                |                |
| 持有至到期投资                |       |                |                |
| 长期应收款                  |       |                |                |
| 长期股权投资                 |       |                |                |
| 其他权益工具投资               |       |                |                |
| 其他非流动金融资产              |       |                |                |
| 投资性房地产                 | 七、（七） | 98,413,142.31  | 103,789,078.04 |
| 固定资产                   | 七、（八） | 9,556,429.62   | 9,890,284.84   |
| 在建工程                   |       |                |                |
| 生产性生物资产                |       |                |                |
| 油气资产                   |       |                |                |
| 使用权资产                  |       |                |                |
| 无形资产                   | 七、（九） |                |                |
| 开发支出                   |       |                |                |
| 商誉                     |       |                |                |
| 长期待摊费用                 | 七、（十） | 879,838.08     | 165,000.00     |
| 递延所得税资产                |       |                |                |
| 其他非流动资产                |       |                |                |
| 非流动资产合计                |       | 108,849,410.01 | 113,844,362.88 |
| 资产总计                   |       | 824,830,410.13 | 827,018,730.67 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

沈中立

会计机构负责人：

张





# 资产负债表（续）

2024. 12. 31

编制单位：安徽中侨置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 附注     | 期末余额           | 期初余额           |
|------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>流动负债：</b>           |        |                |                |
| 短期借款                   |        |                |                |
| 交易性金融负债                |        |                |                |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |        |                |                |
| 衍生金融负债                 |        |                |                |
| 应付票据                   |        |                |                |
| 应付账款                   | 七、（十一） | 22,803,182.86  | 23,096,360.20  |
| 预收款项                   |        |                |                |
| 合同负债                   | 七、（十二） | 1,282,821.91   | 4,892,812.38   |
| 应付职工薪酬                 | 七、（十三） | 1,131,436.84   | 1,215,372.65   |
| 应交税费                   | 七、（十四） | 108,546,988.69 | 105,065,192.23 |
| 其他应付款                  | 七、（十五） | 5,441,811.09   | 5,468,310.29   |
| 其中：应付利息                |        |                |                |
| 应付股利                   |        |                |                |
| 持有待售负债                 |        |                |                |
| 一年内到期的非流动负债            |        |                |                |
| 其他流动负债                 | 七、（十六） | 62,641.09      | 243,140.62     |
| 流动负债合计                 |        | 139,268,882.48 | 139,981,188.37 |
| <b>非流动负债：</b>          |        |                |                |
| 长期借款                   |        |                |                |
| 应付债券                   |        |                |                |
| 其中：优先股                 |        |                |                |
| 永续债                    |        |                |                |
| 租赁负债                   |        |                |                |
| 长期应付款                  |        |                |                |
| 长期应付职工薪酬               |        |                |                |
| 预计负债                   |        |                |                |
| 递延收益                   |        |                |                |
| 递延所得税负债                |        |                |                |
| 其他非流动负债                |        |                |                |
| 非流动负债合计                |        |                |                |
| 负债合计                   |        | 139,268,882.48 | 139,981,188.37 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>   |        |                |                |
| 实收资本（或股本）              | 七、（十七） | 202,880,000.00 | 202,880,000.00 |
| 其他权益工具                 |        |                |                |
| 其中：优先股                 |        |                |                |
| 永续债                    |        |                |                |
| 资本公积                   | 七、（十八） | 547,120,000.00 | 547,120,000.00 |
| 减：库存股                  |        |                |                |
| 其他综合收益                 |        |                |                |
| 专项储备                   |        |                |                |
| 盈余公积                   | 七、（十九） | 19,262,766.30  | 19,262,766.30  |
| 未分配利润                  | 七、（二十） | -83,701,238.65 | -82,225,224.00 |
| 所有者权益（或股东权益）合计         |        | 685,561,527.65 | 687,037,542.30 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计      |        | 824,830,410.13 | 827,018,730.67 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

沈中立

会计机构负责人：

郭





# 利润表

2024.1.1-2024.12.31

编制单位：安徽中侨置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项 目                           | 附注      | 本期金额          | 上期金额           |
|-------------------------------|---------|---------------|----------------|
| 一、营业收入                        | 七、（二十一） | 98,496,329.51 | 200,456,627.05 |
| 减：营业成本                        | 七、（二十一） | 60,093,710.11 | 157,894,462.22 |
| 税金及附加                         |         | 6,099,025.03  | 135,032.88     |
| 销售费用                          | 七、（二十二） | 26,496,040.50 | 19,116,964.35  |
| 管理费用                          | 七、（二十三） | 7,847,584.02  | 8,088,301.41   |
| 研发费用                          |         |               |                |
| 财务费用                          | 七、（二十四） | -382,354.68   | 10,754,275.62  |
| 其中：利息费用                       |         |               | 11,361,975.00  |
| 利息收入                          |         | 388,220.68    | 1,162,733.23   |
| 加：其他收益                        | 七、（二十五） | 32,973.78     | 30,111.43      |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               |         |               |                |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |         |               |                |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |         |               |                |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |         |               |                |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |         |               |                |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             | 七、（二十六） | 124,890.24    | 108,448.89     |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |         |               |                |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             | 七、（二十七） |               | 316,135.39     |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）             |         | -1,499,811.45 | 4,922,286.28   |
| 加：营业外收入                       | 七、（二十八） | 71,540.59     | 197,059.24     |
| 减：营业外支出                       | 七、（二十九） | 47,743.79     |                |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           |         | -1,476,014.65 | 5,119,345.52   |
| 减：所得税费用                       | 七、（三十）  |               | 1,795,017.21   |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）             |         | -1,476,014.65 | 3,324,328.31   |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |         | -1,476,014.65 | 3,324,328.31   |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |         |               |                |
| 五、其他综合收益的税后净额                 |         |               |                |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益            |         |               |                |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额              |         |               |                |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益           |         |               |                |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动             |         |               |                |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动             |         |               |                |
| 5. 其他                         |         |               |                |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益             |         |               |                |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益            |         |               |                |
| 2. 其他债权投资公允价值变动               |         |               |                |
| 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益           |         |               |                |
| 4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额         |         |               |                |
| 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益      |         |               |                |
| 6. 其他债权投资信用减值准备               |         |               |                |
| 7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）    |         |               |                |
| 8. 外币财务报表折算差额                 |         |               |                |
| 9. 其他                         |         |               |                |
| 六、综合收益总额                      |         | -1,476,014.65 | 3,324,328.31   |
| 七、每股收益                        |         |               |                |
| （一）基本每股收益                     |         |               |                |
| （二）稀释每股收益                     |         |               |                |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

沈中立

会计机构负责人：

张



# 现金流量表

2024.1.1-2024.12.31

编制单位：安徽中侨置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项                         | 附注 | 本期金额          | 上期金额            |
|---------------------------|----|---------------|-----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    | —             | —               |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 81,497,514.47 | 196,025,890.02  |
| 收到的税费返还                   |    |               |                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 2,793,929.61  | 5,232,429.73    |
| 经营活动现金流入小计                |    | 84,291,444.08 | 201,258,319.75  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 2,258,821.46  | 3,186,284.39    |
| 支付给职工及为职工支付的现金            |    | 8,133,729.08  | 8,932,849.29    |
| 支付的各项税费                   |    | 7,542,488.13  | 18,954,882.83   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 15,012,492.02 | 19,133,156.21   |
| 经营活动现金流出小计                |    | 32,947,530.69 | 50,207,172.72   |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | 51,343,913.39 | 151,051,147.03  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    | —             | —               |
| 收回投资收到的现金                 |    |               |                 |
| 取得投资收益收到的现金               |    |               |                 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    |               |                 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    |               |                 |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    |               |                 |
| 投资活动现金流入小计                |    |               |                 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    |               |                 |
| 投资支付的现金                   |    |               |                 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |    |               |                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    |               |                 |
| 投资活动现金流出小计                |    |               |                 |
| 投资活动产生的现金流量净额             |    |               |                 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    | —             | —               |
| 吸收投资收到的现金                 |    |               |                 |
| 取得借款收到的现金                 |    |               |                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    |               |                 |
| 筹资活动现金流入小计                |    |               |                 |
| 偿还债务支付的现金                 |    |               | 150,402,208.33  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    |               | 11,411,225.00   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    |               | 571,024.65      |
| 筹资活动现金流出小计                |    |               | 162,384,457.98  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |    |               | -162,384,457.98 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    |               |                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | 51,343,913.39 | -11,333,310.95  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 19,571,608.95 | 30,904,919.90   |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | 70,915,522.34 | 19,571,608.95   |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2024.1.1-2024.12.31

编制单位：安徽中伟置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币

|                       | 实收资本（或股本）      | 其他权益工具 |     |    | 资本公积           | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积          | 未分配利润          | 所有者权益合计        |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|----------------|-------|--------|------|---------------|----------------|----------------|
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |                |       |        |      |               |                |                |
| 一、上年期末余额              | 202,880,000.00 |        |     |    | 547,120,000.00 |       |        |      | 19,262,766.30 | -82,225,224.00 | 687,037,542.30 |
| 二、本年期初余额              | 202,880,000.00 |        |     |    | 547,120,000.00 |       |        |      | 19,262,766.30 | -82,225,224.00 | 687,037,542.30 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| （一）综合收益总额             |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 1.所有者投入的普通股           |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 2.其他权益工具持有者投入资本       |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额      |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 4.其他                  |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| （三）利润分配               |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 1.提取盈余公积              |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 2.对所有者（或股东）的分配        |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 3.其他                  |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| （四）所有者权益内部结转          |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 1.资本公积转增资本（或股本）       |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）       |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 3.盈余公积弥补亏损            |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益     |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 5.其他综合收益结转留存收益        |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 6.其他                  |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| （五）专项储备               |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 1.本期提取                |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 2.本期使用                |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| （六）其他                 |                |        |     |    |                |       |        |      |               |                |                |
| 四、本期末余额               | 202,880,000.00 |        |     |    | 547,120,000.00 |       |        |      | 19,262,766.30 | -83,701,238.65 | 665,561,527.65 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表  
2024.1.1-2024.12.31

单位：元 币种：人民币

|                       | 上期金额           |        |                |               |                | 所有者权益合计        |
|-----------------------|----------------|--------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                       | 实收资本(或股本)      | 其他权益工具 | 资本公积           | 盈余公积          | 未分配利润          |                |
|                       | 优先股            | 永续债    | 其他             | 减：库存股         | 其他综合收益         |                |
| 一、上年期末余额              | 202,880,000.00 |        | 547,120,000.00 |               |                | 683,713,213.95 |
| 加：会计政策变更              |                |        |                |               |                |                |
| 前期差错更正                |                |        |                |               |                |                |
| 其他                    |                |        |                |               |                |                |
| 二、本年期初余额              | 202,880,000.00 |        | 547,120,000.00 | 19,262,766.30 | -85,549,552.31 | 683,713,213.95 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) |                |        |                |               |                |                |
| (一) 综合收益总额            |                |        |                |               |                |                |
| (二) 所有者投入和减少资本        |                |        |                |               |                |                |
| 1.所有者投入的普通股           |                |        |                |               |                |                |
| 2.其他权益工具持有者投入资本       |                |        |                |               |                |                |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额      |                |        |                |               |                |                |
| 4.其他                  |                |        |                |               |                |                |
| (三) 利润分配              |                |        |                |               |                |                |
| 1.提取盈余公积              |                |        |                |               |                |                |
| 2.对所有者(或股东)的分配        |                |        |                |               |                |                |
| 3.其他                  |                |        |                |               |                |                |
| (四) 所有者权益内部结转         |                |        |                |               |                |                |
| 1.资本公积转增资本(或股本)       |                |        |                |               |                |                |
| 2.盈余公积转增资本(或股本)       |                |        |                |               |                |                |
| 3.盈余公积弥补亏损            |                |        |                |               |                |                |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益     |                |        |                |               |                |                |
| 5.其他综合收益结转留存收益        |                |        |                |               |                |                |
| 6.其他                  |                |        |                |               |                |                |
| (五) 专项储备              |                |        |                |               |                |                |
| 1.本期提取                |                |        |                |               |                |                |
| 2.本期使用                |                |        |                |               |                |                |
| (六) 其他                |                |        |                |               |                |                |
| 四、本期期末余额              | 202,880,000.00 |        | 547,120,000.00 | 19,262,766.30 | -82,225,224.00 | 687,037,542.30 |

后附财务报表附注为报表的组成部分。



法定代表人

主管会计工作负责人：

沈中立

会计机构负责人：

[Signature]



## 安徽中侨置业投资有限公司

### 财务报表附注

#### 2024 年度

(本附注除特别注明外，均以人民币元列示)

#### 一、 公司的基本情况

安徽中侨置业投资有限公司(以下简称“本公司”),系由方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲于 2012 年 11 月 1 日共同出资组建,截至 2024 年 12 月 31 日,股东变更为广州珠实地产有限公司、广州中侨置业投资控股集团有限公司。公司组建时注册资本为人民币 5,000.00 万元,截至 2024 年 12 月 31 日,注册资本变更为人民币 20,288.00 万元。

本公司现持有统一社会信用代码为 91340100057001135J 的营业执照,注册地址为安徽省合肥市蜀山区潜山路 1999 号中桥中心 3 栋 510 室,现法定代表人为庄泽勇。母公司为广州珠实地产有限公司。

本公司经营范围:房地产投资、开发、销售;实业投资;企业管理;物业管理;房屋租赁及房地产信息咨询服务;酒店管理;餐饮管理;娱乐管理;建材、工程设备销售。(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)

#### 二、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照企业会计准则的规定进行确认、计量和编制财务报表。

#### 三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

#### 四、 本公司采用的重要会计政策和会计估计

##### (一) 会计期间

本公司会计年度为公历年度,即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### (二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

##### (三) 记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础,除以公允价值计量且其变动计入当





期损益的金融资产/负债、衍生金融工具、以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### (四) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (五) 外币业务及外币财务报表折算

##### 1、外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

##### 2、外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

#### (六) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。



实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产分类和计量本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，



按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。



(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值



计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。



### 3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。





在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。



6. 金融工具减值本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他



综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；  
2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；  
3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

1) 发行方或债务人发生重大财务困难；  
2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；



3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;

5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产, 该折扣反映了发生信用损失的事实。金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

致。

(3) 预期信用损失的确定本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失, 在评估预期信用损失时, 考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据, 将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括: 金融工具类型、信用风险评级、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

1) 对于金融资产, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于财务担保合同, 信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额, 减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产, 信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括: 通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额; 货币时间价值; 在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产, 当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的, 直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。



7. 金融资产及金融负债的抵销金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

(1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

(2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(七) 应收款项、应收款项融资、合同资产及其他应收款

本公司对应收账款、应收款项融资、合同资产及其他应收款（以下统称应收款项）的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 / （六）金融工具。公司合并报表范围内公司间应收款项不计提坏账准备，可在个别财务报表“信用风险特征组合（组合二）计提坏账准备的应收款项”中列示。

1. 应收款项坏账准备计提比例具体规定如下：

(1) 按单项计提坏账准备

| 类别        | 判断依据                    | 坏账准备计提方法                                               |
|-----------|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| 按单项计提坏账准备 | 如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值 | 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值或预计可收回金额低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。 |

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

| 组合名称 | 确定组合的依据                                                                                                                                           | 坏账准备计提方法                |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 组合一  | 本组合为除组合二、组合三及按单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，以账龄为信用风险特征，按预期信用损失法计提坏账准备。                                                                                     | 预期信用损失法                 |
| 组合二  | 本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，主要包括：<br>①应收集团合并报表范围内关联方组合；<br>②无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来款组合；<br>③未逾期保证金、定金、押金、物业维修基金组合。 | 不计提坏账准备                 |
| 组合三  | 履约周期较长的工程类或特殊业务产生的应收款项，主要包括：<br>①履约周期较长的（通常超过 5 年）工程类在建项目或已完工未结算项目形成的应收账款或合同资产；<br>②其他特殊业务产生的应收账款。                                                | 计提方法须完成内部决策流程后报集团财金中心备案 |

组合一中，以账龄为信用风险特征，按预期信用损失法计提坏账准备的，适



用以下计提比例：

| 账龄           | 应收账款 | 其他应收款 | 合同资产 |
|--------------|------|-------|------|
| 1 年以内（含 1 年） | 3%   | 3%    | 3%   |
| 1—2 年（含 2 年） | 5%   | 5%    | 5%   |
| 2—3 年（含 3 年） | 15%  | 15%   | 15%  |
| 3—4 年（含 4 年） | 30%  | 30%   | 30%  |
| 4—5 年（含 5 年） | 50%  | 50%   | 50%  |
| 5 年以上        | 100% | 100%  | 100% |

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 / （六）金融工具。

(八) 存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。本公司存货分类为：原材料、低值易耗品、周转材料、工程施工、开发成本、开发产品等。

2、发出存货的计价方法

存货日常核算采用实际成本核算，存货发出采用加权平均法计价。主要原材料采用实际成本核算，发出时按加权平均法结转成本。其他原材料和包装物、低值易耗品均采用实际成本核算；低值易耗品于领用时一次摊销。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

公共配套设施费用不能有偿转让的按受益比例确定标准分配计入商品房成本，能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

开发成本转为开发产品后，当期结转的已销开发产品的成本，按当期已实现销售的可售面积和可售面积单位工程成本确认。可售面积单位工程成本和已销开发产品的成本按下列公式计算确定：

可售面积单位工程成本=成本对象总成本÷总可售面积

已销开发产品的成本=已实现销售的可售面积×可售面积单位工程成本。





周转房比照房屋与建筑物折旧年限摊销。

工程项目施工成本首先是按项目在工程施工科目归集，期末按完工进度结转业务成本。

周转材料的摊销：对于易腐、易糟的周转材料采用一次转销法，于领用时一次计入成本、费用；其他周转材料采用定额摊销的方法，根据实际完成的实物工作量和预算定额规定的周转材料消耗定额，计算确认本期摊入成本、费用的金额按一次性法摊销。

### 3、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

### 4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

## (九) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。其有别于计入固定资产的自用房地产，也有别于计入存货的用于出售的房地产。此外，对于企业持有以备经营出租的空置建筑物，若决策机构作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

| 类别    | 预计使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧（摊销）率 |
|-------|--------|--------|----------|
| 土地使用权 | 40 年   | 0%     | 2.5%     |



| 类别    | 预计使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧（摊销）率 |
|-------|--------|--------|----------|
| 房屋建筑物 | 证载剩余年限 | 4%     | 1.37%以上  |

暂未获取产权证明的房屋及建筑物，按其使用性质确认预计使用寿命：居住用地 70 年，工业及综合用地 50 年，商业用地 40 年。以可使用年限扣减已使用年限来确定剩余折旧年限。

对于由政府无偿划拨的投资性房地产，其折旧或摊销年限由接收划拨资产的单位出具方案，按其公司章程或相关管理制度完成审批流程后，向集团公司报备后执行。

(十) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- (1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有（环保设备和安全设备也应确认为固定资产）；
- (2) 预计使用寿命超过一个会计年度（不含一个会计年度）；
- (3) 单位价值在 2000 元以上的实物资产。
- (4) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

| 资产类别   | 预计使用寿命<br>(年) | 预计净残值率<br>(%) | 年折旧率 (%) |
|--------|---------------|---------------|----------|
| 房屋及建筑物 | 证载剩余年限        | 4%            | 1.37%以上  |
| 运输设备   | 10 年          | 0             | 10%      |



| 资产类别   | 预计使用寿命<br>(年) | 预计净残值率<br>(%) | 年折旧率 (%) |
|--------|---------------|---------------|----------|
| 电子设备   | 3 年           | 0             | 33.33%   |
| 其他设备   | 5 年           | 0             | 20%      |
| 专用机器设备 | 5-10 年        | 0             | 10%-20%  |

暂未获取产权证明的房屋及建筑物，按其使用性质确认可使用年限：居住用地 70 年，工业及综合用地 50 年，商业用地 40 年。以可使用年限扣减已使用年限来确定剩余折旧年限。

对于单位价值不超过 5000 元的固定资产，允许在确认固定资产后一次性计入当期成本费用，不再分年度计算折旧。

以上会计核算规则自 2021 年 1 月 1 日起执行。上市公司对折旧摊销年限、残值率等会计估计另有规定的，按其相关规定执行。

#### (十一) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### (十二) 借款费用

##### 1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生



产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

## 2、资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

## (十三) 无形资产

### 1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

对于使用寿命有限的无形资产，应当在取得之日起在预计使用年限内采用直线法分期平均摊销。无法预见无形资产带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

使用寿命有限的无形资产的摊销政策：

| 类别    | 摊销方法 | 摊销年限 | 依据                 |
|-------|------|------|--------------------|
| 土地使用权 | 直线法  | 40 年 | 不超过合同性权利或其他法定权利的期限 |



|    |     |        |                    |
|----|-----|--------|--------------------|
| 软件 | 直线法 | 5 年    | 不超过合同性权利或其他法定权利的期限 |
| 其他 | 直线法 | 2-10 年 | 不超过合同性权利或其他法定权利的期限 |

2、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十四) 资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、



采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (十五) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。开办费的摊销，在有预售收入的当年，一次性列入当期损益，不在此科目核算；其他在受益期限内按直线法平均摊销，无明确受益期限的按 5 年平均摊销。

#### (十六) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 1、短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比





例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

## 2、离职后福利与辞退福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 3、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

### (十七) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### (十八) 优先股、永续债等其他金融工具

#### 1、金融负债和权益工具的划分

本公司发行的优先股、永续债（例如长期限含权中期票据）、认股权、可转换公司债券等，按照以下原则划分为金融负债或权益工具：

(1) 通过交付现金、其他金融资产或交换金融资产或金融负债结算的情况。



如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

(2) 通过自身权益工具结算的情况。如果发行的金融工具须用或可用公司自身权益工具结算，作为现金或其他金融资产的替代品，该工具是发行方的金融负债；如果为了使该工具持有人享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是发行方的权益工具。

(3) 对于将来须用或可用公司自身权益工具结算的金融工具的分类，应当区分衍生工具还是非衍生工具。对于非衍生工具，如果发行方未来没有义务交付可变数量的自身权益工具进行结算，则该非衍生工具是权益工具；否则，该非衍生工具是金融负债。对于衍生工具，如果发行方只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算，则该衍生工具是权益工具；如果发行方以固定数量自身权益工具交换可变金额现金或其他金融资产，或以可变数量自身权益工具交换固定金额现金或其他金融资产，或在转换价格不固定的情况下以可变数量自身权益工具交换可变金额现金或其他金融资产，则该衍生工具应当确认为金融负债或金融资产。

## 2、优先股、永续债的会计处理

发行方对于归类为金融负债的金融工具在“应付债券”科目核算，在该工具存续期间，计提利息并对账面的利息调整进行调整等的会计处理，按照金融工具确认和计量准则中有关金融负债按摊余成本后续计量的规定进行会计处理。发行方对于归类为权益工具的在“其他权益工具”科目核算，在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的利息）的，作为利润分配处理。

## (十九) 收入

收入是公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

公司在履行合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确



认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，公司会考虑下列迹象：

- (1) 公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- (2) 公司已将该商品的实物转移给客户；
- (3) 公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；客户已接受该商品或服务。

公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注 / (六) 应收款项、应收融资工具及其他应收款。公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### (1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件



的房地产销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2)物业服务合同

公司在提供物业服务过程中确认收入。

(3)建造合同

公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

(二十) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

(二十一) 政府补助

1、政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产(但不包



括政府作为所有者投入的资本)，主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

## 2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，在 2019 年 1 月 1 日前收到的，确认为递延收益，相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。在 2019 年 1 月 1 日及以后收到的，冲减相关资产账面价值。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

## 3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

## 4、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

## 5、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。



(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## (二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

## (二十三) 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。

### ①本公司作为承租人记录租赁业务

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产按成本进行初始计量，该成本包括：a.租赁负债的初始计量金额；b.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；c.初始直接费用；e.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧；按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。



租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：a.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；b.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；c.购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；d.行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；e.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。

本公司将未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司选择予以简化处理，在租赁期内各个期间按照直线法或计入当期损益。

当发生原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更时，本公司视情况将租赁变更作为一项单独租赁，或者不作为一项单独租赁进行会计处理。未作为一项单独租赁时，本公司在租赁变更生效日按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

## ②本公司作为出租人记录租赁业务

### A.租赁分类

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

### B.经营租赁

本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁相关的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

### C.融资租赁





于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和进行初始计量。租赁收款额包括：a.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；b.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；c.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；d.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；e.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### (二十四) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：一是根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；二是出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

资产负债表中持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列示为持有待售资产，持有待售的处置组中的负债列示为持有待售负债。

#### (二十五) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。



## 五、 本年度重要会计政策、会计估计变更、和重要前期差错及其影响

## (一) 重要会计政策变更的性质、内容和影响

本年度本公司无此事项。

## (二) 会计估计变更的内容和影响

1. 本公司本年度按照集团政策，分类别调整了固定资产、投资性房地产折旧年限及残值率。具体调整后的折旧政策详见前述“四、本公司采用的重要会计政策和会计估计（九）投资性房地产、（十）固定资产段落。”

本公司对上述会计估计变更，采用未来适用法。

## (三) 重要前期差错的性质、内容和影响

本年度本公司无此事项。

## 六、 税项

## (一) 主要税种及税率

| 税项      | 税率           | 备注                                                                         |
|---------|--------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 企业所得税   | 25%          | 按应纳税所得额                                                                    |
| 增值税     | 13%、6%、5%、3% | 应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)                                |
| 城市维护建设税 | 7%           | 按应纳流转税计缴                                                                   |
| 教育费附加   | 3%           | 按应纳流转税计缴                                                                   |
| 地方教育费附加 | 2%           | 按应纳流转税计缴                                                                   |
| 土地增值税   | 2%、3%、4%     | 普通标准住宅按 2%、办公楼按 3%、车位及商业按 4% 预缴。开发项目符合清算条件后按超率累进税率据实清算，税率按增值额的 30%-60% 计征。 |
| 房产税     | 1.2%、12%     | 从值部分按房屋原值的扣除 30% 后按 1.2% 的比例计征，从租部分按租金收入的 12% 计征。                          |

## (二) 税收优惠及批文：无。

## 七、 财务报表重要项目的说明

## (一) 货币资金

## 1. 分类列示



| 项目            | 期末余额          | 期初余额          |
|---------------|---------------|---------------|
| 库存现金          | 173.60        | 173.60        |
| 银行存款          | 70,915,348.74 | 19,571,435.35 |
| 其他货币资金        | 6,990,348.55  | 5,448,001.36  |
| 合计            | 77,905,870.89 | 25,019,610.31 |
| 其中：存放在境外的款项总额 |               |               |

## 2. 受限制的货币资金明细

| 项目    | 期末余额         | 期初余额         |
|-------|--------------|--------------|
| 按揭保证金 | 6,990,348.55 | 5,448,001.36 |

## (二) 应收账款

## 1. 应收账款情况

## (1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

| 类别                            | 期末数           |           |              |                             |               |
|-------------------------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------------|---------------|
|                               | 账面余额          |           | 坏账准备         |                             | 账面价值          |
|                               | 金额            | 比例<br>(%) | 金额           | 预期信用<br>损失率/计<br>提比例<br>(%) |               |
| 按单项计提坏账准备的应收账款                |               |           |              |                             |               |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款（旧准则适用）   |               |           |              |                             |               |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款（新旧准则均适用） | 24,048,969.38 | 100.00    | 1,057,418.93 | 4.40                        | 22,991,550.45 |
| 账龄组合                          | 16,169,852.46 | 67.24     | 1,057,418.93 | 6.54                        | 15,112,433.53 |
| 应收集团合并报表范围内关联方组合              | 7,879,116.92  | 32.76     |              |                             | 7,879,116.92  |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款（旧准则适用）  |               |           |              |                             |               |
| 合计                            | 24,048,969.38 | 100.00    | 1,057,418.93 | 4.40                        | 22,991,550.45 |

续表：



| 类别                            | 期初数           |           |              |                             | 账面价值          |
|-------------------------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------------|---------------|
|                               | 账面余额          |           | 坏账准备         |                             |               |
|                               | 金额            | 比例<br>(%) | 金额           | 预期信用<br>损失率/计<br>提比例<br>(%) |               |
| 按单项计提坏账准备的应收账款                |               |           |              |                             |               |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款（旧准则适用）   |               |           |              |                             |               |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款（新旧准则均适用） | 27,579,011.33 | 100.00    | 1,189,285.54 | 4.31                        | 26,389,725.79 |
| 账龄组合                          | 27,579,011.33 | 100.00    | 1,189,285.54 | 4.31                        | 26,389,725.79 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款（旧准则适用）  |               |           |              |                             |               |
| 合计                            | 27,579,011.33 | —         | 1,189,285.54 | 4.31                        | 26,389,725.79 |

(2) 按账龄披露应收账款

| 账龄            | 期末数           |              | 期初数           |              |
|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|               | 账面余额          | 坏账准备         | 账面余额          | 坏账准备         |
| 1 年以内 (含 1 年) | 21,575,173.86 | 410,881.71   | 19,528,352.09 | 585,850.56   |
| 1 至 2 年       |               |              | 6,214,161.65  | 302,081.95   |
| 2 至 3 年       | 637,342.93    | 95,601.44    | 1,836,497.59  | 301,353.03   |
| 3 年以上         | 1,836,452.59  | 550,935.78   |               |              |
| 合计            | 24,048,969.38 | 1,057,418.93 | 27,579,011.33 | 1,189,285.54 |

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账龄            | 期末数           |        |            | 期初数           |        |            |
|---------------|---------------|--------|------------|---------------|--------|------------|
|               | 账面余额          |        | 坏账准备       | 账面余额          |        | 坏账准备       |
|               | 金额            | 比例 (%) |            | 金额            | 比例 (%) |            |
| 1 年以内 (含 1 年) | 13,696,056.94 | 84.70  | 410,881.71 | 19,528,352.09 | 70.81  | 585,850.56 |
| 1 至 2 年       |               | 0.00   |            | 6,214,161.65  | 22.53  | 302,081.95 |



| 账龄      | 期末数           |        |              | 期初数           |        |              |
|---------|---------------|--------|--------------|---------------|--------|--------------|
|         | 账面余额          |        | 坏账准备         | 账面余额          |        | 坏账准备         |
|         | 金额            | 比例 (%) |              | 金额            | 比例 (%) |              |
| 2 至 3 年 | 637,342.93    | 3.94   | 95,601.44    | 1,836,497.59  | 6.66   | 301,353.03   |
| 3 年以上   | 1,836,452.59  | 11.36  | 550,935.78   |               |        |              |
| 合计      | 16,169,852.46 | 100.00 | 1,057,418.93 | 27,579,011.33 | —      | 1,189,285.54 |

## (2) 采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

| 组合名称             | 期末数          |        |      | 期初数  |        |      |
|------------------|--------------|--------|------|------|--------|------|
|                  | 账面余额         | 比例 (%) | 坏账准备 | 账面余额 | 比例 (%) | 坏账准备 |
| 应收集团合并报表范围内关联方组合 | 7,879,116.92 |        |      |      |        |      |
| 合计               | 7,879,116.92 | —      | —    |      | —      |      |

## 3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 债务人名称                 | 账面余额          | 占应收账款合计的比例 (%) | 坏账准备         |
|-----------------------|---------------|----------------|--------------|
| 合肥有马汤泉酒店有限公司          | 13,379,490.47 | 55.63          | 401,384.71   |
| 合肥珠侨物业管理有限公司          | 7,879,116.92  | 32.76          | 0.00         |
| 合肥映巷商业运营管理有限公司        | 2,473,795.52  | 10.29          | 646,537.22   |
| 合肥三梨屯服饰有限公司           | 121,357.66    | 0.50           | 3,640.73     |
| 合肥芙罗拉医疗美容有限公司蜀山医疗美容诊所 | 119,876.44    | 0.50           | 3,596.29     |
| 合计                    | 23,973,637.01 | 99.69          | 1,055,158.95 |

## (三) 预付款项

## 1. 预付款项按账龄列示

| 账龄            | 期末数       |        |      | 期初数        |        |      |
|---------------|-----------|--------|------|------------|--------|------|
|               | 账面余额      |        | 坏账准备 | 账面余额       |        | 坏账准备 |
|               | 金额        | 比例 (%) |      | 金额         | 比例 (%) |      |
| 1 年以内 (含 1 年) | 53,597.99 | 59.36  |      | 75,027.05  | 60.26  |      |
| 1 至 2 年       | 36,694.00 | 40.64  |      | 49,473.14  | 39.74  |      |
| 2 至 3 年       |           |        |      |            |        |      |
| 3 年以上         |           |        |      |            |        |      |
| 合计            | 90,291.99 | —      |      | 124,500.19 | —      |      |



## (四) 其他应收款

| 项目     | 期末余额       | 期初余额       |
|--------|------------|------------|
| 应收利息   |            |            |
| 应收股利   |            |            |
| 其他应收款项 | 378,855.66 | 157,786.20 |
| 合计     | 378,855.66 | 157,786.20 |

## 1. 其他应收款项

## (1) 其他应收款项情况

## 1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

| 类别                              | 期末数          |       |              |                             | 账面价值       |
|---------------------------------|--------------|-------|--------------|-----------------------------|------------|
|                                 | 账面余额         |       | 坏账准备         |                             |            |
|                                 | 金额           | 比例（%） | 金额           | 预期信用<br>损失率/计<br>提比例<br>（%） |            |
| 单项计提坏账准备的其他应收款项                 | 4,739,538.14 | 92.39 | 4,739,538.14 | 100                         |            |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项（旧准则适用）   |              |       |              |                             |            |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项（新旧准则均适用） | 390,178.51   | 7.61  | 11,322.85    | 2.90                        | 378,855.66 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项（旧准则适用） |              |       |              |                             |            |
| 合计                              | 5,129,716.65 | —     | 4,750,860.99 |                             | 378,855.66 |

续表:

| 类别        | 期初数          |       |              |                             | 账面价值 |
|-----------|--------------|-------|--------------|-----------------------------|------|
|           | 账面余额         |       | 坏账准备         |                             |      |
|           | 金额           | 比例（%） | 金额           | 预期信用<br>损失率/计<br>提比例<br>（%） |      |
| 单项计提坏账准备的 | 4,739,538.14 | 96.69 | 4,739,538.14 | 100.00                      |      |





| 类别                                          | 期初数          |       |              |                             |            |
|---------------------------------------------|--------------|-------|--------------|-----------------------------|------------|
|                                             | 账面余额         |       | 坏账准备         |                             | 账面价值       |
|                                             | 金额           | 比例（%） | 金额           | 预期信用<br>损失率/计<br>提比例<br>（%） |            |
| 其他应收款项                                      |              |       |              |                             |            |
| 单项金额重大并单项<br>计提坏账准备的其他<br>应收款项（旧准则适<br>用）   |              |       |              |                             |            |
| 按信用风险特征组合<br>计提坏账准备的其他<br>应收款项（新旧准则<br>均适用） | 162,132.68   | 3.31  | 4,346.48     | 2.68                        | 157,786.20 |
| 单项金额虽不重大但<br>单项计提坏账准备的<br>其他应收款项（旧准<br>则适用） |              |       |              |                             |            |
| 合计                                          | 4,901,670.82 | —     | 4,743,884.62 | —                           | 157,786.20 |

## 2) 按账龄披露其他应收款项

| 账龄             | 期末数          |              | 期初数          |              |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                | 账面余额         | 坏账准备         | 账面余额         | 坏账准备         |
| 1 年以内<br>(含一年) | 377,428.51   | 11,322.85    | 144,882.68   | 4,346.48     |
| 1 至 2 年        |              | 0.00         | 4,100.00     |              |
| 2 至 3 年        | 4,100.00     | 0.00         |              |              |
| 3 年以上          | 4,748,188.14 | 4,739,538.14 | 4,752,688.14 | 4,739,538.14 |
| 合计             | 5,129,716.65 | 4,750,860.99 | 4,901,670.82 | 4,743,884.62 |

## (2) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

| 债务人名称                | 期末余额         |              |                    |         |
|----------------------|--------------|--------------|--------------------|---------|
|                      | 账面余额         | 坏账准备         | 预期信用<br>损失率<br>(%) | 计提理由    |
| 广州市骏合展览策划<br>有限公司    | 4,317,681.00 | 4,317,681.00 | 100.00             | 五年以上    |
| 合肥五行治道营销管<br>理咨询有限公司 | 140,000.00   | 140,000.00   | 100.00             | 无票且五年以上 |
| 广州市天河区珠江新            | 92,200.00    | 92,200.00    | 100.00             | 无票且五年以上 |





| 债务人名称              | 期末余额                |                     |               |         |
|--------------------|---------------------|---------------------|---------------|---------|
|                    | 账面余额                | 坏账准备                | 预期信用损失率 (%)   | 计提理由    |
| 城红点画廊              |                     |                     |               |         |
| 合肥政务文化新区城市管理服务有限公司 | 44,800.00           | 44,800.00           | 100.00        | 无票且五年以上 |
| 合肥蔚蓝物业管理公司         | 37,600.00           | 37,600.00           | 100.00        | 无票且五年以上 |
| 合肥乐一诚贸易有限公司        | 25,000.00           | 25,000.00           | 100.00        | 无票且五年以上 |
| 安徽天鹅湖大酒店有限公司       | 18,674.83           | 18,674.83           | 100.00        | 无票且五年以上 |
| 绿地蓝海 C 座-余庆生       | 10,000.00           | 10,000.00           | 100.00        | 无票且五年以上 |
| 香港中侨国际商业管理有限公司     | 9,750.00            | 9,750.00            | 100.00        | 无票且五年以上 |
| 其他                 | 43,832.31           | 43,832.31           | 100.00        | 无法联系对方  |
| <b>合计</b>          | <b>4,739,538.14</b> | <b>4,739,538.14</b> | <b>100.00</b> | —       |

## (3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

## 1) 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账龄            | 期末数               |          |                  | 期初数               |          |                 |
|---------------|-------------------|----------|------------------|-------------------|----------|-----------------|
|               | 账面余额              |          | 坏账准备             | 账面余额              |          | 坏账准备            |
|               | 金额                | 比例 (%)   |                  | 金额                | 比例 (%)   |                 |
| 1 年以内 (含 1 年) | 377,428.51        | 100.00   | 11,322.85        | 144,882.68        | 100.00   | 4,346.48        |
| 1 至 2 年       |                   |          |                  |                   |          |                 |
| 2 至 3 年       |                   |          |                  |                   |          |                 |
| 3 年以上         |                   |          |                  |                   |          |                 |
| <b>合计</b>     | <b>377,428.51</b> | <b>—</b> | <b>11,322.85</b> | <b>144,882.68</b> | <b>—</b> | <b>4,346.48</b> |

## 2) 采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称      | 期末数              |          |      | 期初数              |          |      |
|-----------|------------------|----------|------|------------------|----------|------|
|           | 账面余额             | 计提比例 (%) | 坏账准备 | 账面余额             | 计提比例 (%) | 坏账准备 |
| 低风险组合     | 12,750.00        |          |      | 17,250.00        |          |      |
| <b>合计</b> | <b>12,750.00</b> |          |      | <b>17,250.00</b> |          |      |

## (4) 其他应收款坏账准备计提情况



| 坏账准备     | 第一阶段         | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计           |
|----------|--------------|----------------------|----------------------|--------------|
|          | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值） | 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值） |              |
| 期初余额     | 4,346.48     |                      | 4,739,538.14         | 4,743,884.62 |
| 期初余额在本期  |              |                      |                      |              |
| --转入第二阶段 |              |                      |                      |              |
| --转入第三阶段 |              |                      |                      |              |
| --转回第二阶段 |              |                      |                      |              |
| --转回第一阶段 |              |                      |                      |              |
| 本期计提     | 6,976.37     |                      |                      | 6,976.37     |
| 本期转回     |              |                      |                      |              |
| 本期转销     |              |                      |                      |              |
| 本期核销     |              |                      |                      |              |
| 其他变动     |              |                      |                      |              |
| 期末余额     | 11,322.85    |                      | 4,739,538.14         | 4,750,860.99 |

## (5) 其他应收款余额大额列示如下

| 债务人名称             | 款项性质  | 账面余额         | 账龄    | 占其他应收款项合计的比例（%） | 坏账准备         |
|-------------------|-------|--------------|-------|-----------------|--------------|
| 广州市骏合展览策划有限公司     | 往来款   | 4,197,800.00 | 5 年以上 | 81.83           | 4,197,800.00 |
| 国网安徽省电力有限公司合肥供电公司 | 代垫电费  | 269,456.37   | 1 年以内 | 5.25            | 8,083.69     |
| 合肥五行治道营销管理咨询有限公司  | 押金保证金 | 140,000.00   | 5 年以上 | 2.73            | 140,000.00   |
| 庾钧元               | 备用金   | 119,881.00   | 5 年以上 | 2.34            | 119,881.00   |
| 广州市天河区珠江新城红点画廊    | 押金保证金 | 92,200.00    | 5 年以上 | 1.80            | 92,200.00    |
| 合计                | —     | 4,819,337.37 | —     | 93.95           | 4,557,964.69 |

## (五) 存货

## 1. 存货分类

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|----|-----|-----|
|----|-----|-----|



|                                 | 账面余额           | 跌价准备 | 账面价值           | 账面余额           | 跌价准备 | 账面价值           |
|---------------------------------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
| 库存商品<br>(产成品)                   | 613,647,775.58 |      | 613,647,775.58 | 660,849,338.87 |      | 660,849,338.87 |
| 其中：开发<br>产品（由房<br>地产开发<br>企业填列） | 613,647,775.58 |      | 613,647,775.58 | 660,849,338.87 |      | 660,849,338.87 |
| 合计                              | 613,647,775.58 |      | 613,647,775.58 | 660,849,338.87 |      | 660,849,338.87 |

## (六) 其他流动资产

| 项目     | 期末余额       | 期初余额       |
|--------|------------|------------|
| 待认证进项税 | 965,155.55 | 631,906.43 |
| 预缴税金   | 1,500.00   | 1,500.00   |
| 合计     | 966,655.55 | 633,406.43 |

## (七) 投资性房地产

## 1. 以成本计量的投资性房地产

| 项目                 | 期初余额           | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额           |
|--------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| 一、账面原值合计           | 129,823,838.39 |              | 2,465,031.63 | 127,358,806.76 |
| 其中：1.房屋、建筑物        | 129,823,838.39 |              | 2,465,031.63 | 127,358,806.76 |
| 2.土地使用权            |                |              |              |                |
| 二、累计折旧和累计摊销合计      | 26,034,760.35  | 3,423,881.07 | 512,976.97   | 28,945,664.45  |
| 其中：1.房屋、建筑物        | 26,034,760.35  | 3,423,881.07 | 512,976.97   | 28,945,664.45  |
| 2.土地使用权            |                |              |              |                |
| 三、投资性房地产账面净值合计     | 103,789,078.04 |              |              | 98,413,142.31  |
| 其中：1.房屋、建筑物        | 103,789,078.04 |              |              | 98,413,142.31  |
| 2.土地使用权            |                |              |              |                |
| 四、投资性房地产减值准备累计金额合计 |                |              |              |                |
| 其中：1.房屋、建筑物        |                |              |              |                |
| 2.土地使用权            |                |              |              |                |
| 五、投资性房地产账面价值合计     | 103,789,078.04 |              |              | 98,413,142.31  |
| 其中：1.房屋、建筑物        | 103,789,078.04 |              |              | 98,413,142.31  |
| 2.土地使用权            |                |              |              |                |

## 2. 未办妥产权证书的投资性房地产账面价值及原因



| 未办妥产权证资产明细                                                                | 期末账面价值        | 未办妥产权证原因 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| 酒店后勤地下室部分                                                                 | 2,796,676.13  | 尚未办理     |
| 车位<br>-2081/2082/2083/2084/2085/2086                                      | 291,729.90    | 尚未办理     |
| (堡王店) 商<br>C-1036/37/39/40//43/44/45/49/<br>50/51/53/54/55/57/61/63/64/65 | 8,341,635.33  | 尚未办理     |
| 合 计                                                                       | 11,430,041.36 |          |

## (八) 固定资产

| 项目     | 期末账面价值       | 期初账面价值       |
|--------|--------------|--------------|
| 固定资产   | 9,556,429.62 | 9,890,284.84 |
| 固定资产清理 |              |              |
| 合 计    | 9,556,429.62 | 9,890,284.84 |

## 1. 固定资产

## (1) 固定资产情况

| 项目           | 期初余额          | 本期增加       | 本期减少       | 期末余额          |
|--------------|---------------|------------|------------|---------------|
| 一、账面原值合计     | 15,051,033.62 |            | 57,700.00  | 14,993,333.62 |
| 其中：土地资产      |               |            |            |               |
| 房屋及建筑物       | 12,243,174.69 |            |            | 12,243,174.69 |
| 运输工具         | 2,017,400.00  |            |            | 2,017,400.00  |
| 办公设备         | 790,458.93    |            | 57,700.00  | 732,758.93    |
| 二、累计折旧合计     | 5,160,748.78  | 330,970.22 | 54,815.00  | 5,436,904.00  |
| 其中：土地资产      | —             |            |            |               |
| 房屋及建筑物       | 2,478,794.68  | 321,601.80 | -28,602.32 | 2,828,998.80  |
| 运输工具         | 1,926,337.24  |            | 9,807.24   | 1,916,530.00  |
| 办公设备         | 755,616.86    | 9,368.42   | 73,610.08  | 691,375.20    |
| 三、固定资产账面净值合计 | 9,890,284.84  |            |            | 9,556,429.62  |
| 其中：土地资产      |               |            |            |               |
| 房屋及建筑物       | 9,764,380.01  |            |            | 9,414,175.89  |
| 运输工具         | 91,062.76     |            |            | 100,870.00    |
| 办公设备         | 34,842.07     |            |            | 41,383.73     |
| 四、减值准备合计     |               |            |            |               |
| 其中：土地资产      | —             |            |            |               |
| 房屋及建筑物       |               |            |            |               |
| 运输工具         |               |            |            |               |



| 项目           | 期初余额         | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额         |
|--------------|--------------|------|------|--------------|
| 办公设备         |              |      |      |              |
| 五、固定资产账面价值合计 | 9,890,284.84 |      |      | 9,556,429.62 |
| 其中：土地资产      |              |      |      |              |
| 房屋及建筑物       | 9,764,380.01 |      |      | 9,414,175.89 |
| 运输工具         | 91,062.76    |      |      | 100,870.00   |
| 办公设备         | 34,842.07    |      |      | 41,383.73    |

## (2) 本期固定资产增减变动情况

| 项目         | 土地资产 | 办公设备      | 合计        |
|------------|------|-----------|-----------|
| 本期增加合计     |      |           |           |
| 其中：外购或后续支出 |      |           |           |
| 本期减少合计     |      | 57,700.00 | 57,700.00 |
| 其中：报废      |      | 57,700.00 | 57,700.00 |
| 合计         |      | 57,700.00 | 57,700.00 |

## (九) 无形资产

## 1. 无形资产情况

| 项目           | 期初余额       | 本期增加额 | 本期减少额 | 期末余额       |
|--------------|------------|-------|-------|------------|
| 一、原价合计       | 645,500.00 |       |       | 645,500.00 |
| 其中：软件        |            |       |       |            |
| 专利权          | 645,500.00 |       |       | 645,500.00 |
| 二、累计摊销合计     | 645,500.00 |       |       | 645,500.00 |
| 其中：软件        |            |       |       |            |
| 专利权          | 645,500.00 |       |       | 645,500.00 |
| 三、无形资产减值准备合计 |            |       |       |            |
| 其中：软件        |            |       |       |            |
| 专利权          |            |       |       |            |
| 四、账面价值合计     |            |       |       |            |
| 其中：软件        |            |       |       |            |
| 土地使用权        |            |       |       |            |
| 专利权          |            |       |       |            |

## (十) 长期待摊费用

| 项目 | 期初余额 | 本期增加额 | 本期摊销额 | 其他减少额 | 期末余额 | 其他减少的原因 |
|----|------|-------|-------|-------|------|---------|
|----|------|-------|-------|-------|------|---------|



| 项目    | 期初余额       | 本期增加额      | 本期摊销额      | 其他减少额 | 期末余额       | 其他减少的原因 |
|-------|------------|------------|------------|-------|------------|---------|
| 样板间装修 | 165,000.00 | 966,220.40 | 251,382.32 |       | 879,838.08 |         |
| 合计    | 165,000.00 | 966,220.40 | 251,382.32 |       | 879,838.08 | —       |

## (十一) 应付账款

## 1. 应付账款账龄分析

| 账龄           | 期末余额          | 期初余额          |
|--------------|---------------|---------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 1,732,040.03  | 1,848,750.84  |
| 1-2 年（含 2 年） | 226,974.71    | 609,426.44    |
| 2-3 年（含 3 年） | 208,061.38    | 19,005,191.44 |
| 3 年以上        | 20,636,106.74 | 1,632,991.48  |
| 合计           | 22,803,182.86 | 23,096,360.20 |

## 2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

| 债权单位名称         | 期末余额         | 未偿还原因 |
|----------------|--------------|-------|
| 广州珠江装修工程有限公司   | 4,524,485.51 | 未结算   |
| 安徽启路建设工程有限公司   | 1,287,565.44 | 未结算   |
| 安徽天淮加固工程技术有限公司 | 1,066,240.69 | 未结算   |
| 上海姜根酒店管理有限公司   | 1,060,000.00 | 未结算   |
| 安徽芊程建设工程有限公司   | 1,075,970.12 | 未结算   |
| 合计             | 9,014,261.76 | —     |

## (十二) 合同负债情况

| 项目   | 期末余额         | 期初余额         |
|------|--------------|--------------|
| 预收房款 | 1,282,821.91 | 4,892,812.38 |
| 合计   | 1,282,821.91 | 4,892,812.38 |

## (十三) 应付职工薪酬

## 1. 应付职工薪酬列示

| 项目             | 期初余额         | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额         |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 一、短期薪酬         | 1,215,372.65 | 7,295,468.70 | 7,379,404.51 | 1,131,436.84 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 |              | 724,718.48   | 724,718.48   | -            |
| 三、辞退福利         |              |              |              |              |
| 四、一年内到期的其他福利   |              |              |              |              |



| 项目   | 期初余额         | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额         |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 五、其他 |              |              |              |              |
| 合计   | 1,215,372.65 | 8,020,187.18 | 8,104,122.99 | 1,131,436.84 |

## 2. 短期薪酬列示

| 项目             | 期初余额         | 本期增加额        | 本期减少额        | 期末余额         |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴  | 1,215,372.65 | 6,053,150.10 | 6,137,085.91 | 1,131,436.84 |
| 二、职工福利费        | -            | 289,922.03   | 289,922.03   | -            |
| 三、社会保险费        | -            | 290,296.09   | 290,296.09   | -            |
| 其中：医疗保险费及生育保险费 | -            | 279,772.38   | 279,772.38   | -            |
| 工伤保险费          | -            | 10,523.71    | 10,523.71    | -            |
| 其他             |              |              |              |              |
| 四、住房公积金        |              | 612,262.00   | 612,262.00   |              |
| 五、工会经费和职工教育经费  |              | 49,838.48    | 49,838.48    |              |
| 六、短期带薪缺勤       |              |              |              |              |
| 七、短期利润分享计划     |              |              |              |              |
| 八、其他短期薪酬       |              |              |              |              |
| 合计             | 1,215,372.65 | 7,295,468.70 | 7,379,404.51 | 1,131,436.84 |

## 3. 设定提存计划列示

| 项目       | 期初余额 | 本期增加       | 本期减少       | 期末余额 |
|----------|------|------------|------------|------|
| 一、基本养老保险 |      | 700,598.48 | 700,598.48 |      |
| 二、失业保险费  |      | 24,120.00  | 24,120.00  |      |
| 三、企业年金缴费 |      |            |            |      |
| 合计       |      | 724,718.48 | 724,718.48 |      |

## (十四) 应交税费

| 项目           | 期初余额       | 期末余额         |
|--------------|------------|--------------|
| 增值税          | 243,227.67 | 1,190,860.03 |
| 城市维护建设税      | 10,700.25  | 31,885.16    |
| 房产税          | 553,877.58 | 816,816.58   |
| 土地使用税        | 82,323.19  | 79,194.43    |
| 个人所得税        | 36,452.83  | 40,699.85    |
| 教育费附加（含地方教育费 | 7,644.48   | 22,776.58    |





| 项目   | 期初余额           | 期末余额           |
|------|----------------|----------------|
| 附加)  |                |                |
| 其他税费 | 104,130,966.23 | 106,364,756.06 |
| 合计   | 105,065,192.23 | 108,546,988.69 |

## (十五) 其他应付款

| 项目     | 期末余额         | 期初余额         |
|--------|--------------|--------------|
| 应付利息   |              |              |
| 应付股利   |              |              |
| 其他应付款项 | 5,441,811.09 | 5,468,310.29 |
| 合计     | 5,441,811.09 | 5,468,310.29 |

## 1. 其他应付款项

## (1) 按款项性质列示其他应付款项

| 项目       | 期末余额         | 期初余额         |
|----------|--------------|--------------|
| 应付往来款    | 2,004,580.22 | 2,003,000.00 |
| 应付保证金及押金 | 3,216,096.93 | 2,030,436.15 |
| 代收产权费用   | 117,966.37   |              |
| 其他       | 103,167.57   | 1,434,874.14 |
| 合计       | 5,441,811.09 | 5,468,310.29 |

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

| 债权单位名称        | 期末余额         | 未偿还原因    |
|---------------|--------------|----------|
| 合肥有马汤泉酒店有限公司  | 1,366,746.56 | 租赁保证金未到期 |
| 广州中地行房产代理有限公司 | 1,000,000.00 | 年代久远     |
| 张惠芳           | 1,000,000.00 | 年代久远     |
| 合计            | 3,366,746.56 |          |

## (十六) 其他流动负债

| 项目    | 期末余额      | 期初余额       |
|-------|-----------|------------|
| 待转销项税 | 62,641.09 | 243,140.62 |

## (十七) 实收资本

| 投资者名称      | 期初余额           |          | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |          |
|------------|----------------|----------|------|------|----------------|----------|
|            | 投资金额           | 所占比例 (%) |      |      | 投资金额           | 所占比例 (%) |
| 广州中侨置业投资有限 | 100,000,000.00 | 49.29    |      |      | 100,000,000.00 | 49.29    |



| 投资者名称      | 期初余额           |          | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |          |
|------------|----------------|----------|------|------|----------------|----------|
|            | 投资金额           | 所占比例 (%) |      |      | 投资金额           | 所占比例 (%) |
| 公司         |                |          |      |      |                |          |
| 广州珠实地产有限公司 | 102,880,000.00 | 50.71    |      |      | 102,880,000.00 | 50.71    |
| 合计         | 202,880,000.00 | —        |      |      | 202,880,000.00 | —        |

注：根据 2023 年 3 月 31 日广州珠江实业集团有限公司关于同意卓盈等 19 家公司股权无偿划转至珠实地产的通知（珠实集（2023）88 号文件，本公司股东广州珠江发展集团股份有限公司变更为广州珠实地产有限公司，划转基准日为 2022 年 12 月 31 日，截至报告日，本公司的股东工商登记信息尚未从广州珠江发展集团股份有限公司变更为广州珠实地产有限公司。

#### （十八）资本公积

| 项目          | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |
|-------------|----------------|------|------|----------------|
| 一、资本（或股本）溢价 |                |      |      |                |
| 二、其他资本公积    | 547,120,000.00 |      |      | 547,120,000.00 |
| 合计          | 547,120,000.00 |      |      | 547,120,000.00 |
| 其中：国有独享资本公积 |                |      |      |                |

#### （十九）盈余公积

| 项目      | 期初余额          | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额          |
|---------|---------------|------|------|---------------|
| 法定盈余公积金 | 19,262,766.30 |      |      | 19,262,766.30 |
| 合计      | 19,262,766.30 |      |      | 19,262,766.30 |

#### （二十）未分配利润

| 项目           | 本期金额           | 上期金额           |
|--------------|----------------|----------------|
| 上年年末余额       | -82,225,224.00 | -85,549,552.31 |
| 期初调整金额       |                |                |
| 本期期初余额       | -82,225,224.00 | -85,549,552.31 |
| 本期增加额        | -1,476,014.65  | 3,324,328.31   |
| 其中：本期净利润转入   | -1,476,014.65  | 3,324,328.31   |
| 其他调整因素       |                |                |
| 本期减少额        |                |                |
| 其中：本期提取盈余公积数 |                |                |
| 本期提取一般风险准备   |                |                |



| 项目        | 本期金额           | 上期金额           |
|-----------|----------------|----------------|
| 本期分配现金股利数 |                |                |
| 转增资本      |                |                |
| 其他减少      |                |                |
| 本期期末余额    | -83,701,238.65 | -82,225,224.00 |

## (二十一) 营业收入、营业成本

| 项目        | 本期发生额         |               | 上期发生额          |                |
|-----------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|           | 收入            | 成本            | 收入             | 成本             |
| 1. 主营业务小计 | 90,978,717.66 | 53,182,630.35 | 193,948,145.74 | 151,739,221.86 |
| 销售房地产     | 69,522,757.17 | 49,153,617.95 | 181,677,935.42 | 145,053,405.07 |
| 物业出租      | 21,455,960.49 | 4,029,012.40  | 12,270,210.32  | 6,685,816.79   |
| 2. 其他业务小计 | 7,517,611.85  | 6,911,079.76  | 6,508,481.31   | 6,155,240.36   |
| 其他业务      | 7,517,611.85  | 6,911,079.76  | 6,508,481.31   | 6,155,240.36   |
| 合计        | 98,496,329.51 | 60,093,710.11 | 200,456,627.05 | 157,894,462.22 |

## (二十二) 销售费用

| 项目      | 本期金额          | 上期金额          |
|---------|---------------|---------------|
| 委托代销手续费 | 3,682,133.16  | 11,703,275.93 |
| 职工薪酬    | 1,446,424.74  | 2,308,982.12  |
| 业务经费    | 47,834.00     | 118,620.20    |
| 广告费     | 886,590.06    | 786,964.00    |
| 销售服务费   | 92,932.58     |               |
| 修理费     | 897,277.55    |               |
| 其他      | 19,442,848.41 | 4,199,122.10  |
| 合计      | 26,496,040.50 | 19,116,964.35 |

注：其他主要为空房管理费、物业水电费、长期待摊等

## (二十三) 管理费用

| 项目    | 本期金额         | 上期金额         |
|-------|--------------|--------------|
| 职工薪酬  | 6,657,590.52 | 6,494,725.69 |
| 保险费   |              | 750.00       |
| 折旧费   | 330,970.22   | 627,612.08   |
| 修理费   |              | 8,895.00     |
| 业务招待费 | 145,356.00   | 106,745.22   |
| 差旅费   | 80,078.54    | 89,357.31    |



| 项目          | 本期金额                | 上期金额                |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 办公费         | 265,306.99          | 299,984.99          |
| 聘请中介机构费     | 222,686.50          | 299,951.47          |
| 其中：年度决算审计费用 | 27,000.00           | 30,000.00           |
| 其他          | 145,595.25          | 160,279.65          |
| <b>合计</b>   | <b>7,847,584.02</b> | <b>8,088,301.41</b> |

注：其他主要为汽车费用、其他管理费、邮电通讯费等

#### (二十四) 财务费用

| 项目        | 本期金额               | 上期金额                 |
|-----------|--------------------|----------------------|
| 利息费用      |                    | 11,361,975.00        |
| 减：利息收入    | 388,220.68         | 1,162,733.23         |
| 其他        | 5,866.00           | 555,033.85           |
| <b>合计</b> | <b>-382,354.68</b> | <b>10,754,275.62</b> |

#### (二十五) 其他收益

| 项目        | 本期发生额            | 上期发生额            |
|-----------|------------------|------------------|
| 稳岗补贴      | 24,063.60        | 21,200.77        |
| 代扣代缴个税手续费 | 8,910.18         | 8,910.66         |
| <b>合计</b> | <b>32,973.78</b> | <b>30,111.43</b> |

#### (二十六) 信用减值损失

| 项目   | 本期发生额      | 上期发生额      |
|------|------------|------------|
| 坏账损失 | 124,890.24 | 108,448.89 |

#### (二十七) 资产处置收益

| 项目     | 本期发生额 | 上期发生额      | 计入当年非经常性损益的金额 |
|--------|-------|------------|---------------|
| 处置固定资产 |       | 316,135.39 |               |

#### (二十八) 营业外收入

| 项目        | 本期发生额            | 上期发生额             | 计入当期非经常性损益的金额    |
|-----------|------------------|-------------------|------------------|
| 罚款违约金赔偿   | 63,064.11        | 84,866.50         | 63,064.11        |
| 其他        | 8,476.48         | 112,192.74        | 8,476.48         |
| <b>合计</b> | <b>71,540.59</b> | <b>197,059.24</b> | <b>71,540.59</b> |

#### (二十九) 营业外支出



| 项目          | 本期发生额     | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|-----------|-------|---------------|
| 违约金         | 44,858.79 |       | 44,858.79     |
| 非流动资产毁损报废损失 | 2,885.00  |       | 2,885.00      |
| 合计          | 47,743.79 |       | 47,743.79     |

## (三十) 所得税费用

| 项目      | 本期发生额 | 上期发生额        |
|---------|-------|--------------|
| 当期所得税费用 |       | 1,795,017.21 |
| 递延所得税调整 |       |              |
| 合计      |       | 1,795,017.21 |

## (三十一) 现金流量表

## 1. 采用间接法编制的现金流量

| 补充资料                             | 本期发生额         | 上期发生额          |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| 1.将净利润调节为经营活动现金流量：               |               | —              |
| 净利润                              | -1,476,014.65 | 3,324,328.31   |
| 加：资产减值准备                         |               |                |
| 信用减值损失                           | -124,890.24   | -108,448.89    |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 330,970.22    | 627,612.08     |
| 使用权资产折旧                          |               |                |
| 无形资产摊销                           |               |                |
| 长期待摊费用摊销                         | 251,382.32    | 877,177.48     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） |               | -316,135.39    |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              | 2,885.00      |                |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              |               |                |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  |               | 11,910,470.61  |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  |               |                |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）             |               |                |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）             |               |                |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）                 | 47,201,563.29 | 145,053,405.07 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）            | 2,641,691.45  | 13,930,065.57  |



| 补充资料                  | 本期发生额         | 上期发生额          |
|-----------------------|---------------|----------------|
| 号填列)                  |               |                |
| 经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列) | 2,516,326.00  | -24,247,327.81 |
| 其他                    |               |                |
| 经营活动产生的现金流量净额         | 51,343,913.39 | 151,051,147.03 |
| 2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:  |               | —              |
| 债务转为资本                |               |                |
| 一年内到期的可转换公司债券         |               |                |
| 融资租入固定资产              |               |                |
| 3.现金及现金等价物净变动情况:      |               | —              |
| 现金的期末余额               | 70,915,522.34 | 19,571,608.95  |
| 减:现金的期初余额             | 19,571,608.95 | 30,904,919.90  |
| 加:现金等价物的期末余额          |               |                |
| 减:现金等价物的期初余额          |               |                |
| 现金及现金等价物净增加额          | 51,343,913.39 | -11,333,310.95 |

## 2. 现金和现金等价物的构成

| 项目                          | 期末余额          | 期初余额          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 一、现金                        | 70,915,522.34 | 19,571,608.95 |
| 其中:库存现金                     | 173.60        | 173.60        |
| 可随时用于支付的银行存款                | 70,915,349.34 | 19,571,435.35 |
| 可随时用于支付的其他货币资金              |               |               |
| 可用于支付的存放中央银行款项              |               |               |
| 存放同业款项                      |               |               |
| 拆放同业款项                      |               |               |
| 二、现金等价物                     |               |               |
| 其中:三个月内到期的债券投资              |               |               |
| 三、期末现金及现金等价物余额              | 70,915,522.34 | 19,571,608.95 |
| 其中:母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物 | 6,990,348.55  |               |

## (三十二) 所有权和使用权受到限制的资产

| 项目   | 期末账面价值       | 受限原因  |
|------|--------------|-------|
| 货币资金 | 6,990,348.55 | 按揭保证金 |

## 八、或有事项



1. 诉讼事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司作为原告起诉的案件有 2 宗，涉案标的金额 1,674,214.12 元。本公司作为被告起诉的案件有 1 宗，涉案标的金额 1,046,677.67 元，均未判决。

2. 为其他单位提供担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为丁梅等被担保人提供质押、保证和第三方保证金质押担保，担保余额分别为 337.55 万元、450.00 万元和 12.65 万元，担保事项均为按揭贷款阶段性担保。

九、 资产负债表日后事项

截至 2025 年 3 月 7 日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、 关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 本公司母公司的基本情况

| 母公司名称      | 注册地 | 业务性质 | 注册资本          | 母公司对本企业的持股比例 (%) | 母公司对本企业的表决权比例 (%) |
|------------|-----|------|---------------|------------------|-------------------|
| 广州珠实地产有限公司 | 广州  | 房地产业 | 80,000,000.00 | 50.71            | 50.71             |

本企业最终控制方为广州珠江实业集团有限公司。

2. 本公司的其他关联方有关信息

| 其他关联方名称        | 其他关联方与本公司关系 |
|----------------|-------------|
| 合肥珠侨物业管理有限公司   | 受同一最终控制方控制  |
| 广州珠江实业环境保护有限公司 | 受同一最终控制方控制  |
| 广州珠江实业集团有限公司   | 最终控制方       |

(二) 关联方交易

1. 关联交易原则及定价政策

本公司与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。

本公司向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价





格的特殊服务，由双方协商定价。

2. 向关联方采购货物/接受劳务等

| 公司名称           | 交易内容    | 本期发生额         |            | 上期发生额        |            |
|----------------|---------|---------------|------------|--------------|------------|
|                |         | 金额            | 占本期全部同类交易% | 金额           | 占本期全部同类交易% |
| 合肥珠侨物业管理有限公司   | 案场服务费   | 537,504.44    | 100.00     | 590,603.36   | 100.00     |
| 合肥珠侨物业管理有限公司   | 赠送业主物业费 | 689,768.58    | 100.00     | 486,209.53   | 100.00     |
| 合肥珠侨物业管理有限公司   | 空置费     | 16,988,662.02 | 100.00     | 1,000,000.00 | 100.00     |
| 合肥珠侨物业管理有限公司   | 服务费     | 71,270.40     | 100.00     | 39,428.12    | 100.00     |
| 合肥珠侨物业管理有限公司   | 管理费     | 249,480.50    | 100.00     | 77,843.52    | 100.00     |
| 广州珠江发展集团股份有限公司 | 担保费     |               |            | 162,246.25   | 29.58      |
| 广州珠江实业集团有限公司   | 担保费     |               |            | 386,187.15   | 70.42      |
| 合计             |         | 18,536,685.94 |            | 2,742,517.93 |            |

3. 向关联方销售货物/提供劳务等

| 公司名称           | 交易内容  | 本期发生额         |            | 上期发生额        |            |
|----------------|-------|---------------|------------|--------------|------------|
|                |       | 金额            | 占本期全部同类交易% | 金额           | 占本期全部同类交易% |
| 合肥珠侨物业管理有限公司   | 维保费   | 1,018,264.73  | 100.00     |              |            |
| 合肥珠侨物业管理有限公司   | 代收水电费 | 6,421,969.45  | 99.34      | 6,501,522.76 | 100.00     |
| 合肥珠侨物业管理有限公司   | 停车场收入 | 6,088,342.71  | 100.00     |              | 100.00     |
| 广州珠江实业环境保护有限公司 | 租金收入  |               |            | 127,440.00   |            |
| 合计             |       | 13,528,576.89 |            | 6,628,962.76 |            |

4. 关联方资金拆借：无。

5. 关联方往来余额

| 公司名称 | 期末余额 |      | 期初余额 |      | 备注（结算项目条款、条件） |
|------|------|------|------|------|---------------|
|      | 账面数  | 坏账准备 | 账面数  | 坏账准备 |               |



| 公司名称           | 期末余额          |            | 期初余额          |            | 备注（结算项目条款、条件） |
|----------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|
|                | 账面数           | 坏账准备       | 账面数           | 坏账准备       |               |
| 应收账款           |               |            |               |            |               |
| 合肥珠侨物业管理有限公司   | 7,879,116.92  |            | 11,695,484.48 | 456,868.15 |               |
| 合肥映巷商业运营管理有限公司 | 2,473,795.52  | 646,537.22 | 2,473,795.52  | 307,335.03 |               |
| 合计             | 10,352,912.44 | 646,537.22 | 14,169,280.00 | 764,203.18 |               |

#### 十一、重要资产转让及其出售的说明

截至资产负债表日，本公司未发生需要披露的重要资产转让及其出售事项。

#### 十二、企业合并、分立等事项说明

截至资产负债表日，本公司未发生需要披露的企业新设、收购、兼并、破产、转让等重大资产重组事项。

#### 十三、其他需说明的重大事项

##### （一）承诺事项

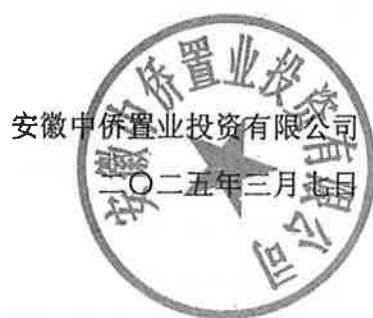
截至资产负债表日，本公司未发生需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

##### （二）其他事项

截至资产负债表日，本公司未发生需要在财务报表附注中说明的其他事项。

#### 十四、财务报表的批准

本公司 2024 年度财务报表经公司董事会（总经理办公会）批准报出。





编号: S0652020064031G(3-1)

统一社会信用代码

91440101MA9UN3YT81

# 营业执照

(副本)



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

名称 广东中诚信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 聂铁良

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 壹仟壹佰陆拾壹万壹仟元(人民币)

成立日期 2020年06月28日

经营场所 广州市天河区珠江东路11号1001室(部位:自编01-04、06单元)(仅限办公)



登记机关

2025 02 28



业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

名称：广东中诚信会计师事务所（特殊普

通合伙）

首席合伙人：聂铁良

主任会计师：

经营场所：

广州市天河区珠江东路11号1001室（部

位：自编01-04、06单元）（仅限办公）

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：44010157

批准执业文号：粤财会[2008]04号

批准执业日期：2008年4月21日



证书序号：0012934

## 说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇二〇年九月三日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓 名 Full name 徐肖会  
性 别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1984-05-04  
工作单位 Working unit 徐州会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码 Identity card No. 421001198405046120

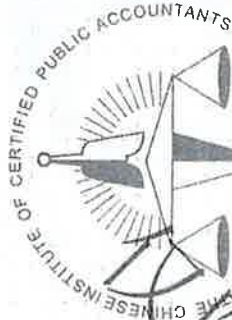


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 036290200001E  
批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
发证日期: 2021年07月06日  
发证地点: 徐州会计师事务所



中国注册会计师协会

广东中诚信会计师事务所(普通合伙)



姓名  
Full name

胡小娟

性别  
Sex

女

出生日期  
Date of birth

1994-01-06

工作单位  
Working unit

广东中诚信会计师事务所  
(普通合伙)

身份证号码  
Identity card No.

441424199401064889



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 440101570130  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024年 04月 07日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d





# 合肥珠侨物业管理有限公司

## 审计报告

大信穗审字[2025]第 00135 号



大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. GUANGZHOU BRANCH

您可使用手机“扫一扫”或进入此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。  
报告编码：粤250PQ5H349







大信会计师事务所广州分所  
广州市天河区花城大道 85 号  
2302 室  
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants LLP.  
Guangzhou Branch  
2302, Tower A, GT Land Plaza, No.85 Huacheng  
Avenue, Zhujiang New Town, Tianhe District,  
Guangzhou City, China, 510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362  
传真 Fax: +86 (20) 87590376  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

## 审计报告

大信穗审字[2025]第 00135 号

合肥珠侨物业管理有限公司：

### 一、审计意见

我们审计了合肥珠侨物业管理有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。





大信会计师事务所广州分所  
广州市天河区花城大道 85 号  
2302 室  
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants LLP.  
Guangzhou Branch  
2302, Tower A, GT Land Plaza, No.85 Huacheng  
Avenue, Zhujiang New Town, Tianhe District,  
Guangzhou City, China, 510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362  
传真 Fax: +86 (20) 87590376  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。





大信会计师事务所广州分所  
广州市天河区花城大道85号  
2302室  
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants LLP,  
Guangzhou Branch  
2302, Tower A, GT Land Plaza, No.85 Huacheng  
Avenue, Zhujiang New Town, Tianhe District,  
Guangzhou City, China, 510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362  
传真 Fax: +86 (20) 87590376  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

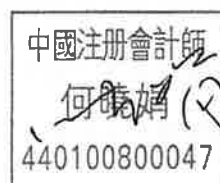
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所



中国·广州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月三十一日



# 资产负债表

编制单位：合肥珠侨物业管理有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

| 项 目         | 附注    | 期末余额          | 期初余额          |
|-------------|-------|---------------|---------------|
| 流动资产：       |       |               |               |
| 货币资金        | 五、(一) | 32,150,371.84 | 25,538,104.85 |
| 交易性金融资产     |       |               |               |
| 衍生金融资产      |       |               |               |
| 应收票据        |       |               |               |
| 应收账款        | 五、(二) | 1,290,953.80  | 1,098,641.85  |
| 应收款项融资      |       |               |               |
| 预付款项        |       |               |               |
| 其他应收款       | 五、(三) | 717,572.08    | 260,109.02    |
| 其中：应收利息     |       |               |               |
| 应收股利        |       |               |               |
| 存货          |       |               |               |
| 合同资产        |       |               |               |
| 持有待售资产      |       |               |               |
| 一年内到期的非流动资产 |       |               |               |
| 其他流动资产      | 五、(四) | 365,717.62    | 18,185.91     |
| 流动资产合计      |       | 34,524,615.34 | 26,915,041.63 |
| 非流动资产：      |       |               |               |
| 债权投资        |       |               |               |
| 其他债权投资      |       |               |               |
| 长期应收款       |       |               |               |
| 长期股权投资      |       |               |               |
| 其他权益工具投资    |       |               |               |
| 其他非流动金融资产   |       |               |               |
| 投资性房地产      |       |               |               |
| 固定资产        | 五、(五) | 19,299.11     | 24,169.02     |
| 在建工程        |       |               |               |
| 生产性生物资产     |       |               |               |
| 油气资产        |       |               |               |
| 使用权资产       |       |               |               |
| 无形资产        |       |               |               |
| 开发支出        |       |               |               |
| 商誉          |       |               |               |
| 长期待摊费用      |       |               |               |
| 递延所得税资产     | 五、(六) | 130,950.26    | 26,065.66     |
| 其他非流动资产     |       |               |               |
| 非流动资产合计     |       | 150,249.37    | 50,234.68     |
| 资产总计        |       | 34,674,864.71 | 26,965,276.31 |

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

*(Handwritten signature)*



# 资产负债表（续）

编制单位：合肥珠侨物业管理有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

| 项                 | 附注     | 期末余额          | 期初余额          |
|-------------------|--------|---------------|---------------|
| 流动负债：             |        |               |               |
| 短期借款              |        |               |               |
| 交易性金融负债           |        |               |               |
| 衍生金融负债            |        |               |               |
| 应付票据              |        |               |               |
| 应付账款              | 五、(七)  | 6,225.10      | 85,074.51     |
| 预收款项              |        |               |               |
| 合同负债              | 五、(八)  | 425,053.00    | 539,660.68    |
| 应付职工薪酬            | 五、(九)  | 342,590.47    | 543,385.03    |
| 应交税费              | 五、(十)  | 3,116,056.85  | 810,342.18    |
| 其他应付款             | 五、(十一) | 10,201,833.77 | 13,311,555.57 |
| 其中：应付利息           |        |               |               |
| 应付股利              |        |               |               |
| 持有待售负债            |        |               |               |
| 一年内到期的非流动负债       |        |               |               |
| 其他流动负债            | 五、(十二) | 27,540.80     | 27,540.80     |
| 流动负债合计            |        | 14,119,299.99 | 15,417,558.77 |
| 非流动负债：            |        |               |               |
| 长期借款              |        |               |               |
| 应付债券              |        |               |               |
| 其中：优先股            |        |               |               |
| 永续债               |        |               |               |
| 租赁负债              |        |               |               |
| 长期应付款             |        |               |               |
| 长期应付职工薪酬          |        |               |               |
| 预计负债              |        |               |               |
| 递延收益              |        |               |               |
| 递延所得税负债           |        |               |               |
| 其他非流动负债           |        |               |               |
| 非流动负债合计           |        |               |               |
| 负债合计              |        | 14,119,299.99 | 15,417,558.77 |
| 所有者权益（或股东权益）：     |        |               |               |
| 实收资本（或股本）         | 五、(十三) | 3,000,000.00  | 3,000,000.00  |
| 其他权益工具            |        |               |               |
| 其中：优先股            |        |               |               |
| 永续债               |        |               |               |
| 资本公积              |        |               |               |
| 减：库存股             |        |               |               |
| 其他综合收益            |        |               |               |
| 专项储备              |        |               |               |
| 盈余公积              | 五、(十四) | 1,500,000.00  | 527,938.48    |
| 未分配利润             | 五、(十五) | 16,055,561.72 | 8,019,779.06  |
| 所有者权益（或股东权益）合计    |        | 20,555,561.72 | 11,547,717.54 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 |        | 34,674,861.71 | 26,965,276.31 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting institution responsible person.



利润表

编制单位：合肥珠侨物业管理有限公司

2024年度

单位：人民币元

| 项 目                    | 附注      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------------------------|---------|---------------|---------------|
| 一、营业收入                 | 五、(十六)  | 26,480,227.06 | 10,533,383.20 |
| 减：营业成本                 | 五、(十六)  | 13,082,580.64 | 5,791,558.56  |
| 税金及附加                  | 五、(十七)  | 167,876.05    | 41,671.17     |
| 销售费用                   |         |               |               |
| 管理费用                   | 五、(十八)  | 1,003,782.81  | 1,162,836.33  |
| 研发费用                   |         |               |               |
| 财务费用                   | 五、(十九)  | -246,672.24   | -39,781.26    |
| 其中：利息费用                |         |               | -624.04       |
| 利息收入                   |         | 256,141.01    | 48,084.41     |
| 加：其他收益                 | 五、(二十)  | 8,208.74      | 63,391.41     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        |         |               |               |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |         |               |               |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益     |         |               |               |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）     |         |               |               |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    |         |               |               |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）      | 五、(二十一) | -119,538.41   | 65,442.24     |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）      |         |               |               |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）      |         |               |               |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）      |         | 12,061,330.13 | 3,705,932.05  |
| 加：营业外收入                | 五、(二十二) | 3,604.00      | 1,850.43      |
| 减：营业外支出                | 五、(二十三) | 11.28         |               |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    |         | 12,064,922.85 | 3,707,782.48  |
| 减：所得税费用                | 五、(二十四) | 3,057,075.67  | 933,137.27    |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      |         | 9,007,847.18  | 2,774,645.21  |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |         | 9,007,847.18  | 2,774,645.21  |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |         |               |               |
| 五、其他综合收益的税后净额          |         |               |               |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     |         |               |               |
| 1.重新计量设定受益计划变动额        |         |               |               |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益     |         |               |               |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动       |         |               |               |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动       |         |               |               |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益      |         |               |               |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益      |         |               |               |
| 2.其他债权投资公允价值变动         |         |               |               |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额   |         |               |               |
| 4.其他债权投资信用减值准备         |         |               |               |
| 5.现金流量套期储备             |         |               |               |
| 6.外币财务报表折算差额           |         |               |               |
| 7.其他                   |         |               |               |
| 六、综合收益总额               |         | 9,007,847.18  | 2,774,645.21  |
| 七、每股收益                 |         |               |               |
| （一）基本每股收益              |         |               |               |
| （二）稀释每股收益              |         |               |               |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

周颢

周颢

梁志



# 现金流量表

编制单位：合肥珠桥物业管理有限公司

2024年度

单位：人民币元

| 项 目                       | 附注      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------------------------|---------|---------------|---------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：            |         |               |               |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |         | 8,639,464.67  | 8,451,383.07  |
| 收到的税费返还                   |         |               |               |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |         | 8,302,348.80  | 6,694,777.38  |
| 经营活动现金流入小计                |         | 16,941,813.47 | 15,146,160.45 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |         | 1,557,889.57  | 1,149,658.32  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |         | 5,693,101.87  | 5,302,749.08  |
| 支付的各项税费                   |         | 2,723,605.09  | 707,690.07    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |         | 352,350.68    | 29,319.47     |
| 经营活动现金流出小计                |         | 10,326,947.21 | 7,189,416.94  |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 五、(二十五) | 6,614,866.26  | 7,956,743.51  |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |         |               |               |
| 收回投资收到的现金                 |         |               |               |
| 取得投资收益收到的现金               |         |               |               |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |         |               |               |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |         |               |               |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |         |               |               |
| 投资活动现金流入小计                |         |               |               |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |         | 2,599.27      |               |
| 投资支付的现金                   |         |               |               |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |         |               |               |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |         |               |               |
| 投资活动现金流出小计                |         | 2,599.27      |               |
| 投资活动产生的现金流量净额             |         | -2,599.27     |               |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |         |               |               |
| 吸收投资收到的现金                 |         |               |               |
| 取得借款收到的现金                 |         |               |               |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |         |               |               |
| 筹资活动现金流入小计                |         |               |               |
| 偿还债务支付的现金                 |         |               |               |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |         |               |               |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |         |               |               |
| 筹资活动现金流出小计                |         |               |               |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |         |               |               |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |         |               |               |
| 五、现金及现金等价物净增加额            |         | 6,612,266.99  | 7,956,743.51  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |         | 25,538,104.85 | 17,581,361.34 |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |         | 32,150,371.84 | 25,538,104.85 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

周颢

周颢

2024.12.31





所有者权益变动表

编制单位：合肥晟信物业管理股份有限公司

2024年度

单位：人民币元

| 项 目                   | 其他权益工具       |     |    | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积         | 未分配利润         | 所有者权益合计       |
|-----------------------|--------------|-----|----|------|-------|--------|------|--------------|---------------|---------------|
|                       | 优先股          | 永续债 | 其他 |      |       |        |      |              |               |               |
| 一、上年年末余额              | 3,000,000.00 |     |    |      |       |        |      | 527,938.48   | 8,019,779.06  | 11,547,717.54 |
| 加：会计政策变更              |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 前期差错更正                |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 其他                    |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 二、本年年初余额              | 3,000,000.00 |     |    |      |       |        |      | 527,938.48   | 8,019,779.06  | 11,547,717.54 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） |              |     |    |      |       |        |      | 972,061.52   | 8,405,765.68  | 9,407,847.18  |
| （一）综合收益总额             |              |     |    |      |       |        |      |              | 9,407,847.18  | 9,407,847.18  |
| 1.所有者投入的资本            |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 2.其他权益工具持有者投入资本       |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额      |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 4.其他                  |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| （二）利润分配               |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 1.提取盈余公积              |              |     |    |      |       |        |      |              | -972,061.52   | -972,061.52   |
| 2.提取一般风险准备            |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 3.对所有者（或股东）的分配        |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 4.其他                  |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| （三）所有者权益内部结转          |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 1.资本公积转增资本（或股本）       |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）       |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 3.盈余公积弥补亏损            |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益     |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 5.其他综合收益结转留存收益        |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 6.其他                  |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| （四）专项储备               |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 1.本期提取                |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 2.本期使用                |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| （五）其他                 |              |     |    |      |       |        |      |              |               |               |
| 四、本年年末余额              | 3,000,000.00 |     |    |      |       |        |      | 1,500,000.00 | 16,955,594.74 | 20,355,964.74 |

法定代表人：

周颖

主管会计工作负责人：

周颖

会计机构负责人：

周颖



所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币元

|                       | 实收资本         | 其他权益工具 |     | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积       | 未分配利润        | 所有者权益合计       |
|-----------------------|--------------|--------|-----|------|-------|--------|------|------------|--------------|---------------|
|                       |              | 优先股    | 永续债 |      |       |        |      |            |              |               |
| 一、上年年末余额              | 3,000,000.00 |        |     |      |       |        |      | 527,938.48 | 5,245,133.85 | 8,773,072.33  |
| 加：会计政策变更              |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 前期差错更正                |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 其他                    |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 二、本年初余额               | 3,000,000.00 |        |     |      |       |        |      | 527,938.48 | 5,245,133.85 | 8,773,072.33  |
| 三、本年期初余额              |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| （一）综合收益总额（或减少以“-”号填列） |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 1. 加：所有者投入和减少资本       |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 2. 其他综合收益             |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 3. 投资收益               |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 4. 其他                 |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| （二）利润分配               |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 1. 提取盈余公积             |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 2. 对所有者分配的股利          |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 3. 其他                 |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| （三）所有者权益内部结转          |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 1. 资本公积转增资本           |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 2. 盈余公积转增资本           |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 6. 其他                 |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| （四）专项储备               |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 1. 本期提取               |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 2. 本期使用               |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| （五）其他                 |              |        |     |      |       |        |      |            |              |               |
| 四、本年年末余额              | 3,000,000.00 |        |     |      |       |        |      | 527,938.48 | 8,019,779.00 | 11,547,717.51 |

周颖

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

周颖

法定代表人：



## 合肥珠侨物业管理有限公司 财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

### 一、企业的基本情况

#### (一) 基本情况

合肥珠侨物业管理有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2018 年 09 月 06 日经批准成立，并取得统一社会信用代码为 91340104MA2T20Y39J 的《营业执照》。注册资本为人民币：300 万元；法定代表人：周颢；注册地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 512 室。

#### (二) 企业的业务性质和主要经营活动

一般项目：物业管理；酒店管理；餐饮管理；停车场服务；城市绿化管理；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；建筑物清洁服务；林业有害生物防治服务；环境卫生公共设施安装服务；会议及展览服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

#### (三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告涉及的财务报表及其附注经本公司管理层决议批准报出。

### 二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于制定的重要会计政策和会计估计进行编制。

(二) 持续经营：本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 三、重要会计政策和会计估计

(一) 本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况、2024 年的经营成果和现金流量等相关信息。



## (二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## (四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## (五) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## (六) 金融工具

### 1. 金融工具的分类、确认和计量

#### (1) 金融资产

根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，本公司将金融资产划分为以下三类：

①以摊余成本计量的金融资产。管理此类金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。该类金融资产后续按照实际利率法确认利息收入。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。管理此类金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。该类金融资产后续按照公允价值计量，且其变动计入其他综合收益，但按照实际利率法计算的利息收入、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以公允价值计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值



计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。该类金融资产以公允价值进行后续计量，除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

## （2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值进行后续计量，形成的利得或损失计入当期损益。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③不属于前述情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。该类负债以按照金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

④以摊余成本计量的金融负债。该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

## 2. 金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

## 3. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

### （1）金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他



综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

## （2）金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

## （七）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

### 1. 预期信用损失的范围

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（含应收款项融资）、租赁应收款、其他应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

### 2. 预期信用损失的确定方法

预期信用损失的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。



预期信用损失的简化方法，即始终按相当于整个存续期预期信用损失的金额计量损失准备。

### 3. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）。

### 4. 应收款项、租赁应收款计量坏账准备的方法

本公司对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项（无论是否含重大融资成分），以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，均采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

### 5. 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款、贷款承诺和财务担保合同等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司根据款项性质将应收账款、其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据及预期信用损失的计算方法如下：

| 组合名称       | 确定组合的依据                    | 计算预期信用损失的方法                         |
|------------|----------------------------|-------------------------------------|
| 账龄组合       | 以账龄为信用风险特征，按预期信用损失法计提坏账准备。 | 按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提             |
| 合并范围内关联方组合 | 合并范围内关联方                   | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量损失准备 |

| 账龄              | 预期信用损失率（%） |
|-----------------|------------|
| 1 年以内（含 1 年，下同） | 5.00       |
| 1-2 年           | 10.00      |
| 2-3 年           | 30.00      |
| 3-4 年           | 50.00      |
| 4-5 年           | 80.00      |
| 5 年以上           | 100.00     |

## （八）存货

### 1. 存货的分类

存货主要包括周转材料、库存商品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约





成本也列报为存货。

## 2. 发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别计价法计算。

## 3. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

## 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

## 5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## (九) 合同资产和合同负债

### 1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

### 2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

## (十) 持有待售和终止经营

### 1. 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别，并满足下列条件：一是根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；二是出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。



对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用的《企业会计准则—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

## 2. 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。在附注中披露终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用（收益）和净利润，终止经营的资产或处置组确认的减值损失及其转回金额，终止经营的处置损益总额、所得税费用（收益）和处置净损益，终止经营的经营活动、投资活动和筹资活动现金流量净额，归属于母公司所有者的持续经营损益和终止经营损益。

## （十一）长期股权投资

### 1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

### 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。



### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

### （十二）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

| 类别    | 预计使用寿命<br>(年) | 预计净残值率(%) | 年折旧(摊销)率(%) |
|-------|---------------|-----------|-------------|
| 土地使用权 | 40.00         | 0.00      | 2.50        |
| 房屋建筑物 | 证载剩余年限        | 0.00-4.00 | 1.37 以上     |

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### （十三）固定资产



#### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2. 固定资产折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及办公设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

| 资产类别   | 预计使用寿命（年） | 预计净残值率（%） | 年折旧率（%）     |
|--------|-----------|-----------|-------------|
| 房屋及建筑物 | 证载剩余年限    | 0-10      | 1.29 以上     |
| 运输设备   | 4-10      | 0-10      | 9.5-25      |
| 机器设备   | 4.5-5     | 0-10      | 18-22.04    |
| 电子设备   | 3         | 0-5       | 31.67-33.33 |
| 办公设备   | 4.5-5     | 0-10      | 18-22.04    |
| 其他     | 4.5-5     | 0-10      | 18-22.04    |

#### （十四）在建工程

本公司在建工程主要为自营方式建造和出包方式建造。在建工程结转为固定资产的标准和时点，以在建工程达到预定可使用状态为依据。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

#### （十五）借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

##### 2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停



资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十六) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

2. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限无形资产采用下表列示进行摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命及其确定依据和摊销方法：

| 资产类别  | 使用寿命（年） | 摊销方法                    |
|-------|---------|-------------------------|
| 土地使用权 | 50.00   | 不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销 |
| 专利权   | 5.00    | 不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销 |
| 软件    | 5.00    | 不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销 |

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方



式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

### 3. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司研发支出的范围主要依据公司的研究开发项目情况制定，主要包括：应结合研究开发项目情况，披露研究支出的归集范围。通常包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与委托外部研究开发费用、其他费用等。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

#### (十七) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (十八) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。



#### 1. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

#### 2. 离职后福利的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 3. 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

#### (二十) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### (二十一) 收入





本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司按照业务类型确定的收入确认具体原则和计量方法：

对于城市服务的物业管理，由于客户在公司履约的同时即取得并消耗公司服务履约所带来的经济利益，公司将其作为在某一时段履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

对于城市服务的上门维修维护服务、餐饮服务和等由于公司向客户提供服务以客户消耗完该服务的时点为完成交付，公司将其作为某一时点履行的履约义务。

## （二十二）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。



本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下的该资产在转回日的账面价值。

### (二十三) 政府补助

#### 1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### 2. 政府补助确认时点



政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

#### (二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 1. 递延所得税的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

##### 2. 递延所得税的计量

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

##### 3. 递延所得税的净额抵销依据

同时满足下列条件时，本公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

#### (二十五) 重要会计政策变更、会计估计变更

无。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率



2024 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日

| 税 种     | 具体税率情况                                      |
|---------|---------------------------------------------|
| 增值税     | 应税收入按 6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。                           |
| 教育费附加   | 按实际缴纳的流转税额的 3% 计缴。                          |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳的流转税额的 2% 计缴。                          |
| 企业所得税   | 企业所得税税率为 25%。                               |

(二) 重要税收优惠及批文

无。

## 五、财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

| 项 目           | 期末余额          | 期初余额          |
|---------------|---------------|---------------|
| 库存现金          |               |               |
| 银行存款          | 32,150,371.84 | 25,538,104.85 |
| 其他货币资金        |               |               |
| 合 计           | 32,150,371.84 | 25,538,104.85 |
| 其中：存放在境外的款项总额 |               |               |

(二) 应收账款

1. 应收账款按账龄列示

| 账 龄          | 期末余额         | 期初余额         |
|--------------|--------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 694,069.53   | 721,610.33   |
| 1 至 2 年      | 587,846.32   | 459,013.38   |
| 2 至 3 年      | 459,013.38   |              |
| 减：坏账准备       | 449,975.43   | 81,981.86    |
| 合 计          | 1,290,953.80 | 1,098,641.85 |

2. 按坏账计提方法分类披露

| 类别               | 期末余额         |        |            |         |              |
|------------------|--------------|--------|------------|---------|--------------|
|                  | 账面余额         |        | 坏账准备       |         | 账面价值         |
|                  | 金额           | 比例(%)  | 金额         | 计提比例(%) |              |
| 按单项评估计提坏账准备的应收账款 | 307,573.36   | 17.67  | 307,573.36 | 100.00  |              |
| 按组合计提坏账准备的应收账款   | 1,433,355.87 | 82.33  | 142,402.07 | 9.93    | 1,290,953.80 |
| 其中：组合 1：账龄组合     | 1,433,355.87 | 82.33  | 142,402.07 | 9.93    | 1,290,953.80 |
| 组合 2：合并范围内关联方组合  |              |        |            |         |              |
| 合 计              | 1,740,929.23 | 100.00 | 449,975.43 | 25.85   | 1,290,953.80 |



2024年1月1日—2024年12月31日

| 类别               | 期初余额         |        |           |         |              |
|------------------|--------------|--------|-----------|---------|--------------|
|                  | 账面余额         |        | 坏账准备      |         | 账面价值         |
|                  | 金额           | 比例(%)  | 金额        | 计提比例(%) |              |
| 按单项评估计提坏账准备的应收账款 |              |        |           |         |              |
| 按组合计提坏账准备的应收账款   | 1,180,623.71 | 100.00 | 81,981.86 | 6.94    | 1,098,641.85 |
| 其中：组合 1：账龄组合     | 1,180,623.71 | 100.00 | 81,981.86 | 6.94    | 1,098,641.85 |
| 组合 2：合并范围内关联方组合  |              |        |           |         |              |
| 合计               | 1,180,623.71 | 100.00 | 81,981.86 | 6.94    | 1,098,641.85 |

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

| 单位名称       | 期末余额       |            |         |
|------------|------------|------------|---------|
|            | 账面余额       | 坏账准备       | 计提比例(%) |
| 安徽力天射击有限公司 | 307,573.36 | 307,573.36 | 100.00  |
| 合计         | 307,573.36 | 307,573.36 | 100.00  |

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

组合 1：账龄组合

| 账龄           | 期末余额         |            |            | 期初余额         |            |           |
|--------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|-----------|
|              | 账面余额         | 预期信用损失率(%) | 坏账准备       | 账面余额         | 预期信用损失率(%) | 坏账准备      |
| 1 年以内(含 1 年) | 694,069.53   | 5.00       | 34,703.47  | 721,610.33   | 5.00       | 36,080.52 |
| 1 至 2 年      | 570,436.51   | 10.00      | 57,043.65  | 459,013.38   | 10.00      | 45,901.34 |
| 2 至 3 年      | 168,849.83   | 30.00      | 50,654.95  |              |            |           |
| 合计           | 1,433,355.87 | 9.93       | 142,402.07 | 1,180,623.71 | 6.94       | 81,981.86 |

3. 坏账准备情况

| 类别          | 期初余额      | 本期变动金额     |       |    |      | 期末余额       |
|-------------|-----------|------------|-------|----|------|------------|
|             |           | 计提         | 收回或转回 | 核销 | 其他变动 |            |
| 按单项评估计提坏账准备 |           | 307,573.36 |       |    |      | 307,573.36 |
| 按组合计提坏账准备   | 81,981.86 | 60,420.21  |       |    |      | 142,402.07 |
| 合计          | 81,981.86 | 367,993.57 |       |    |      | 449,975.43 |

(三)其他应收款

| 项 目   | 期末余额       | 期初余额       |
|-------|------------|------------|
| 应收利息  |            |            |
| 应收股利  |            |            |
| 其他应收款 | 717,572.08 | 260,109.02 |
| 合 计   | 717,572.08 | 260,109.02 |

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项-按款项性质分类列示

| 款项性质 | 期末余额       | 期初余额       |
|------|------------|------------|
| 往来款  | 114,461.20 | 225,355.79 |



2024年1月1日--2024年12月31日

| 款项性质   | 期末余额       | 期初余额       |
|--------|------------|------------|
| 备用金    | 2,050.00   |            |
| 押金     | 2,060.00   | 2,060.00   |
| 代垫款    | 624,062.12 | 28,359.31  |
| 其他     | 48,764.38  | 26,614.70  |
| 减：坏账准备 | 73,825.62  | 22,280.78  |
| 合 计    | 717,572.08 | 260,109.02 |

## (2) 其他应收款项按账龄列示

| 账 龄       | 期末余额       | 期初余额       |
|-----------|------------|------------|
| 1年以内(含1年) | 652,726.82 | 119,164.22 |
| 1至2年      | 2,060.00   | 163,225.58 |
| 2至3年      | 136,610.88 |            |
| 减：坏账准备    | 73,825.62  | 22,280.78  |
| 合 计       | 717,572.08 | 260,109.02 |

## (3) 坏账准备计提情况

| 坏账准备    | 第一阶段         | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计        |
|---------|--------------|----------------------|----------------------|-----------|
|         | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |           |
| 年初余额    | 22,280.78    |                      |                      | 22,280.78 |
| 年初余额在本期 |              |                      |                      |           |
| —转入第二阶段 |              |                      |                      |           |
| —转入第三阶段 |              |                      |                      |           |
| —转回第二阶段 |              |                      |                      |           |
| —转回第一阶段 |              |                      |                      |           |
| 本期计提    | 51,544.84    |                      |                      | 51,544.84 |
| 本期转回    |              |                      |                      |           |
| 本期核销    |              |                      |                      |           |
| 其他变动    |              |                      |                      |           |
| 年末余额    | 73,825.62    |                      |                      | 73,825.62 |

## (四)其他流动资产

| 项 目     | 期末余额       | 期初余额      |
|---------|------------|-----------|
| 待抵扣进项税额 | 365,717.62 | 18,185.91 |
| 合 计     | 365,717.62 | 18,185.91 |

## (五)固定资产

| 类 别    | 期末余额      | 期初余额      |
|--------|-----------|-----------|
| 固定资产   | 19,299.11 | 24,169.02 |
| 固定资产清理 |           |           |
| 合 计    | 19,299.11 | 24,169.02 |



(1) 固定资产类别

| 项目       | 机器设备      | 办公设备      | 合计        |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、账面原值   |           |           |           |
| 1.年初余额   | 11,283.18 | 24,536.70 | 35,819.88 |
| 2.本期增加金额 | 2,384.66  |           | 2,384.66  |
| (1) 购置   | 2,384.66  |           | 2,384.66  |
| 3.本期减少金额 |           |           |           |
| 4.期末余额   | 13,667.84 | 24,536.70 | 38,204.54 |
| 二、累计折旧   |           |           |           |
| 1.年初余额   | 178.65    | 11,472.21 | 11,650.86 |
| 2.本期增加金额 | 2,332.60  | 4,921.97  | 7,254.57  |
| (1) 计提   | 2,332.60  | 4,921.97  | 7,254.57  |
| 3.本期减少金额 |           |           |           |
| 4.期末余额   | 2,511.25  | 16,394.18 | 18,905.43 |
| 三、减值准备   |           |           |           |
| 1.年初余额   |           |           |           |
| 2.本期增加金额 |           |           |           |
| 3.本期减少金额 |           |           |           |
| 4.期末余额   |           |           |           |
| 四、账面价值   |           |           |           |
| 1.期末账面价值 | 11,156.59 | 8,142.52  | 19,299.11 |
| 2.年初账面价值 | 11,104.53 | 13,064.49 | 24,169.02 |

(六)递延所得税资产、递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

| 项目       | 期末余额       |              | 期初余额       |              |
|----------|------------|--------------|------------|--------------|
|          | 递延所得税资产/负债 | 可抵扣/应纳税暂时性差异 | 递延所得税资产/负债 | 可抵扣/应纳税暂时性差异 |
| 递延所得税资产： |            |              |            |              |
| 资产减值准备   | 130,950.26 | 527,286.16   | 26,065.66  | 104,262.64   |
| 小 计      | 130,950.26 | 527,286.16   | 26,065.66  | 104,262.64   |

(七)应付账款

1. 按账龄分类

| 账龄            | 期末余额     |           | 期初余额      |           |
|---------------|----------|-----------|-----------|-----------|
|               | 金额       | 占总额比例 (%) | 金额        | 占总额比例 (%) |
| 1 年以内 (含 1 年) | 6,225.10 | 100.00    | 85,074.51 | 100.00    |
| 合 计           | 6,225.10 | 100.00    | 85,074.51 | 100.00    |

2. 应付账款按款项性质分类列示

| 单位名称  | 期末余额     | 期初余额      |
|-------|----------|-----------|
| 应付服务费 | 6,225.10 | 85,074.51 |
| 合 计   | 6,225.10 | 85,074.51 |





(八)合同负债

1. 合同负债情况

| 项 目    | 期末余额       | 期初余额       |
|--------|------------|------------|
| 物业管理项目 | 425,053.00 | 539,660.68 |
| 合 计    | 425,053.00 | 539,660.68 |

(九)应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

| 项 目          | 期初余额       | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额       |
|--------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 短期薪酬         | 643,385.03 | 4,960,868.53 | 5,261,663.09 | 342,590.47 |
| 离职后福利-设定提存计划 |            | 479,712.58   | 479,712.58   |            |
| 合 计          | 643,385.03 | 5,440,581.11 | 5,741,375.67 | 342,590.47 |

2. 短期薪酬情况

| 项 目         | 期初余额       | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额       |
|-------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 640,928.41 | 4,520,644.95 | 4,821,973.36 | 339,600.00 |
| 职工福利费       |            | 66,614.55    | 66,614.55    |            |
| 社会保险费       |            | 253,134.53   | 253,134.53   |            |
| 其中：医疗及生育保险费 |            | 187,354.03   | 187,354.03   |            |
| 工伤保险费       |            | 6,034.56     | 6,034.56     |            |
| 其他          |            | 59,745.94    | 59,745.94    |            |
| 住房公积金       |            | 69,237.00    | 69,237.00    |            |
| 工会经费和职工教育经费 | 2,456.62   | 34,032.97    | 33,499.12    | 2,990.47   |
| 其他短期薪酬      |            | 17,204.53    | 17,204.53    |            |
| 合 计         | 643,385.03 | 4,960,868.53 | 5,261,663.09 | 342,590.47 |

3. 设定提存计划情况

| 项 目    | 期初余额 | 本期增加       | 本期减少       | 期末余额 |
|--------|------|------------|------------|------|
| 基本养老保险 |      | 464,741.94 | 464,741.94 |      |
| 失业保险费  |      | 14,970.64  | 14,970.64  |      |
| 合 计    |      | 479,712.58 | 479,712.58 |      |

(十)应交税费

| 项 目     | 期末余额         | 期初余额       |
|---------|--------------|------------|
| 企业所得税   | 2,337,799.54 | 783,098.25 |
| 增值税     | 690,871.27   | 15,048.23  |
| 个人所得税   | 1,313.00     | 601.00     |
| 教育费附加   | 20,493.58    | 177.30     |
| 地方教育费附加 | 13,662.39    |            |
| 城市维护建设税 | 47,818.35    | 248.22     |
| 其他      | 4,098.72     | 11,169.18  |
| 合 计     | 3,116,056.85 | 810,342.18 |



(十一)其他应付款

| 项目     | 期末余额          | 期初余额          |
|--------|---------------|---------------|
| 其他应付款项 | 10,201,833.77 | 13,311,555.57 |
| 合 计    | 10,201,833.77 | 13,311,555.57 |

1. 其他应付款

(1) 其他应付款性质

| 项目   | 期末余额          | 期初余额          |
|------|---------------|---------------|
| 往来款  | 7,989,495.04  | 11,422,746.38 |
| 保证金  | 989,984.88    | 770,369.10    |
| 押金   | 633,344.32    | 683,937.33    |
| 应付杂项 |               | 343,471.67    |
| 其他   | 589,009.53    | 91,031.09     |
| 合 计  | 10,201,833.77 | 13,311,555.57 |

(十二)其他流动负债

| 项 目    | 期末余额      | 期初余额      |
|--------|-----------|-----------|
| 待转销项税额 | 27,540.80 | 27,540.80 |
| 合 计    | 27,540.80 | 27,540.80 |

(十三)实收资本

| 项目                 | 期初余额         | 本年增加 | 本年减少 | 期末余额         |
|--------------------|--------------|------|------|--------------|
| 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 | 1,530,000.00 |      |      | 1,530,000.00 |
| 广州中侨置业投资控股集团有限公司   | 1,470,000.00 |      |      | 1,470,000.00 |
| 合 计                | 3,000,000.00 |      |      | 3,000,000.00 |

(十四)盈余公积

| 项 目    | 期初余额       | 本期增加       | 本期减少 | 期末余额         |
|--------|------------|------------|------|--------------|
| 法定盈余公积 | 527,938.48 | 972,061.52 |      | 1,500,000.00 |
| 合 计    | 527,938.48 | 972,061.52 |      | 1,500,000.00 |

(十五)未分配利润

| 项 目                   | 本期金额          | 上期金额         |
|-----------------------|---------------|--------------|
| 调整前上期未分配利润            | 8,019,779.06  | 5,245,133.85 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） |               |              |
| 调整后年初未分配利润            | 8,019,779.06  | 5,245,133.85 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | 9,007,847.18  | 2,774,645.21 |
| 减：提取法定盈余公积            | 972,061.52    |              |
| 期末未分配利润               | 16,055,564.72 | 8,019,779.06 |

(十六)营业收入和营业成本



1. 营业收入和营业成本按项目分类

| 项 目    | 本期发生额         |               | 上期发生额         |              |
|--------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|        | 收入            | 成本            | 收入            | 成本           |
| 主营业务小计 | 26,480,227.06 | 13,082,580.64 | 10,533,383.20 | 5,791,558.56 |
| 物业服务   | 26,480,227.06 | 13,082,580.64 | 10,533,383.20 | 5,791,558.56 |
| 合 计    | 26,480,227.06 | 13,082,580.64 | 10,533,383.20 | 5,791,558.56 |

(十七)税金及附加

| 项 目     | 本期发生额      | 上期发生额     |
|---------|------------|-----------|
| 城市维护建设税 | 97,094.24  | 15,870.27 |
| 教育费附加   | 41,611.82  | 6,801.53  |
| 印花税     | -10,231.98 | 10,457.96 |
| 地方教育附加  | 27,741.19  | 4,534.34  |
| 水利建设基金  | 11,660.78  |           |
| 其他      |            | 4,007.07  |
| 合 计     | 167,876.05 | 41,671.17 |

(十八)管理费用

| 项 目    | 本期发生额        | 上期发生额        |
|--------|--------------|--------------|
| 职工薪酬   | 901,385.54   | 1,040,951.82 |
| 诉讼及中介费 | 25,318.67    | 11,345.75    |
| 折旧摊销费  | 7,254.57     | 11,325.45    |
| 办公费    | 23,229.28    | 41,639.85    |
| 保险     | 36,792.45    | 36,792.45    |
| 通讯费    | 5,852.35     | 11,073.76    |
| 交通差旅费  | 627.93       | 1,062.46     |
| 其他     | 3,322.02     | 8,644.79     |
| 合 计    | 1,003,782.81 | 1,162,836.33 |

(十九)财务费用

| 费用项目   | 本期发生额       | 上期发生额      |
|--------|-------------|------------|
| 利息支出   |             | -624.04    |
| 减：利息收入 | 256,141.01  | 48,084.41  |
| 汇兑损失   |             |            |
| 减：汇兑收益 |             |            |
| 手续费支出  | 9,468.77    | 8,927.19   |
| 其他支出   |             |            |
| 合 计    | -246,672.24 | -39,781.26 |

(二十)其他收益

| 项 目     | 本期发生额    | 上期发生额     | 与资产相关/与收益相关 |
|---------|----------|-----------|-------------|
| 增值税加计抵减 | 7,956.15 | 33,296.86 | 与收益相关       |



| 项 目     | 本期发生额    | 上期发生额     | 与资产相关/与收益相关 |
|---------|----------|-----------|-------------|
| 个税手续费返还 | 252.59   | 448.19    | 与收益相关       |
| 减免税款    |          | 12,350.00 | 与收益相关       |
| 其他      |          | 17,296.36 | 与收益相关       |
| 合 计     | 8,208.74 | 63,391.41 | ——          |

## (二十一)信用减值损失

| 项 目         | 本期发生额       | 上期发生额      |
|-------------|-------------|------------|
| 应收账款信用减值损失  | -367,993.57 | -24,737.77 |
| 其他应收款信用减值损失 | -51,544.84  | 90,180.01  |
| 合 计         | -419,538.41 | 65,442.24  |

## (二十二)营业外收入

| 项 目  | 本期发生额    | 上期发生额    | 计入当期非经常性损益的金额 |
|------|----------|----------|---------------|
| 违约赔偿 | 2,504.00 |          | 2,504.00      |
| 其他   | 1,100.00 | 1,850.43 | 1,100.00      |
| 合 计  | 3,604.00 | 1,850.43 | 3,604.00      |

## (二十三)营业外支出

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-----|-------|-------|---------------|
| 滞纳金 | 11.28 |       | 11.28         |
| 合 计 | 11.28 |       | 11.28         |

## (二十四)所得税费用

## 1. 所得税费用明细

| 项 目                | 本期发生额        | 上期发生额      |
|--------------------|--------------|------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税费用 | 3,161,960.27 | 916,745.51 |
| 递延所得税费用            | -104,884.60  | 16,391.76  |
| 合 计                | 3,057,075.67 | 933,137.27 |

## (二十五)现金流量表补充资料

## 1. 现金流量表补充资料

| 项 目                              | 本年金额         | 上年金额         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量：               |              |              |
| 净利润                              | 9,007,847.18 | 2,774,645.21 |
| 加：资产减值损失                         |              |              |
| 信用减值损失                           | 419,538.41   | -65,442.24   |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 7,254.57     | 3,818.82     |
| 使用权资产折旧                          |              |              |
| 无形资产摊销                           |              |              |
| 长期待摊费用摊销                         |              | 7,506.63     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列） |              |              |
| 固定资产报废损失（收益以“—”号填列）              |              |              |
| 净敞口套期损失（收益以“—”号填列）               |              |              |



| 项 目                   | 本年金额          | 上年金额          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）   |               |               |
| 财务费用（收益以“-”号填列）       |               | -624.04       |
| 投资损失（收益以“-”号填列）       |               |               |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）  | -104,884.60   | 16,391.76     |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）  |               |               |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）      |               |               |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -1,069,313.42 | 2,173,172.62  |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -1,645,575.88 | 3,047,274.75  |
| 其他                    |               |               |
| 经营活动产生的现金流量净额         | 6,614,866.26  | 7,956,743.51  |
| 2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：  |               |               |
| 债务转为资本                |               |               |
| 一年内到期的可转换公司债券         |               |               |
| 租入固定资产                |               |               |
| 3、现金及现金等价物净变动情况：      |               |               |
| 现金的期末余额               | 32,150,371.84 | 25,538,104.85 |
| 减：现金的期初余额             | 25,538,104.85 | 17,581,361.34 |
| 加：现金等价物的期末余额          |               |               |
| 减：现金等价物的期初余额          |               |               |
| 现金及现金等价物净增加额          | 6,612,266.99  | 7,956,743.51  |

## 2. 现金及现金等价物的构成

| 项 目            | 年末余额          | 年初余额          |
|----------------|---------------|---------------|
| 一、现金           | 32,150,371.84 | 25,538,104.85 |
| 其中：库存现金        |               |               |
| 可随时用于支付的银行存款   | 32,150,371.84 | 25,538,104.85 |
| 二、现金等价物        |               |               |
| 三、年末现金及现金等价物余额 | 32,150,371.84 | 25,538,104.85 |

## 六、关联方关系及其交易

### 1、 本公司的母公司情况

| 母公司名称                  | 注册地 | 业务性质 | 注册资本<br>（万元） | 母公司对本公司<br>的持股比例（%） | 母公司对本公司<br>的表决权比例（%） |
|------------------------|-----|------|--------------|---------------------|----------------------|
| 广州珠江城市管理服务集团<br>股份有限公司 | 广州市 | 物业管理 | 8,000.00     | 51                  | 51                   |

注：本公司的最终控制方是广州珠江实业集团有限公司。

### 2、 其他关联方情况

| 其他关联方名称      | 与本公司关系      |
|--------------|-------------|
| 广州珠江酒店发展有限公司 | 同一母公司控制下关联方 |



2024年1月1日—2024年12月31日

| 其他关联方名称      | 与本公司关系      |
|--------------|-------------|
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 最终受同一控制的关联方 |

### 3、 关联交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### ① 采购商品/接受劳务情况

| 关联方名称        | 关联交易内容 | 本年发生额        | 上年发生额    |
|--------------|--------|--------------|----------|
| 广州珠江酒店发展有限公司 | 职工福利费  | 13,670.00    | 6,688.00 |
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 工程维保费  | 7,106,607.44 |          |
| 合计           |        | 7,120,277.44 | 6,688.00 |

##### ② 出售商品/提供劳务情况

| 关联方名称        | 关联交易内容 | 本年发生额         | 上年发生额 |
|--------------|--------|---------------|-------|
| 安徽中侨置业投资有限公司 | 物业管理   | 16,708,410.49 |       |
| 合计           |        | 16,708,410.49 | -     |

#### (2) 应收、应付关联方等未结算项目情况

##### ① 应付项目

| 项目名称  | 关联方                | 年末余额         | 年初余额          |
|-------|--------------------|--------------|---------------|
| 其他应付款 | 安徽中侨置业投资有限公司       | 7,879,116.92 | 11,312,242.26 |
| 其他应付款 | 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 | 14,325.00    | 14,451.00     |
| 合计    |                    | 7,893,441.92 | 11,326,693.26 |

## 七、 承诺及或有事项

### (一) 承诺事项

截至2024年12月31日，公司无需要披露的重大承诺事项。

### (二) 或有事项

截至2024年12月31日，公司无需要披露的重大或有事项。

## 八、 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，公司无需披露的重大资产负债表日后事项。

## 九、 其他重要事项

无。





编号: S0652020023940G(1-1)

统一社会信用代码

9144010105894088X4

# 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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所

类型 (特殊普通合伙分支机构)

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。)

负责人 何晓娟

成立日期 2012年12月26日

住所 广州市天河区花城大道85号2301室(部位:自编02单元)(仅限办公)



登记机关

2023年11月29日

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

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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所分所

执业证书

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

伙）广州分所

何晓娟

负责人：

广州市天河区花城大道 85 号 2301

经营场所：

室（部位：自编 02 单元）（仅限办

公）

分所执业证书编号：

110101414401

批准执业文号：

粤财会[2012]65 号

批准执业日期：

2012 年 12 月 20 日

证书序号：5005303

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、

出租、出借、转让。

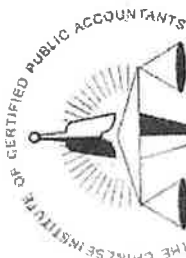
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证



发证机关：



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会



姓名 何晓娟  
 Full name 何晓娟  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1973-10-03  
 Date of birth 1973-10-03  
 工作单位 瑞祥会计师事务所  
 Working unit 瑞祥会计师事务所  
 身份证号码 432801197310031106  
 Identity card No. 432801197310031106



### 年度检验登记

#### Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal



年检凭证

证书编号 440100800047  
 No. of Certificate 440100800047

批准注册协会 广东省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期 2004 年 07 月 12 日  
 Date of Issuance 2004 y 07 m 12 d

2019年4月换发

何晓娟  
 会员编号 440100800047



姓名: 夏玲  
 性别: 女  
 出生日期: 1978-03-30  
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所  
 身份证号码: 360521197803300022  
 Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



年检凭证

夏玲

会员编号 110001570090

证书编号: 110001570090  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 07 月 28 日  
Date of Issuance

2017年4月换发

# 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

因我司拟非公开协议转让持有的广州中侨置业投资控股集团有限公司债权事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的广州中侨置业投资控股集团有限公司债权在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。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. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 对涉及评估的各类资产清查、核实全面准确真实；
5. 截至评估基准日止，与资产有关的事项已全部入账；
6. 保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

委托人单位负责人或授权代表人签字：



委托方印章：



2024 年 12 月 31 日

# 资产评估师承诺函

广州珠江发展集团股份有限公司：

受贵公司委托，对广州珠江发展集团股份有限公司拟非公开协议转让其持有的广州中侨置业投资控股集团有限公司债权于评估基准日 2024 年 12 月 31 日进行了评估，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

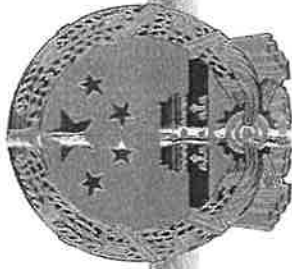
资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇二五年五月二十日



# 营业执照

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



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05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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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

## 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

扫码查看详细信息

房地产估价师

土地估价师

评估发现价值

诚信铸就价值

本人印鉴:



签名:

廖煜



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间: 2025 年 04 月 25 日



# 中国资产评估协会

## 正式执业会员证书

会员编号：44200122

会员姓名：莫锦霞

证件号码：441882\*\*\*\*\*0



所在机构：广东财兴资产评估土地房地产估价  
有限公司



扫码查看详细信息

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

本人印鉴：



签名：莫锦霞



(有效期至 2026-04-30 日止)



姓名 廖煜

性别 男 民族 汉

出生 1977 年 11 月 13 日

住址 广州市海珠区荷风街12号  
1908房



公民身份号码 460100197711134316



中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 广州市公安局海珠分局

有效期限 2006.05.06-2026.05.06



由 扫描全能王 扫描创建

姓名 莫锦霞

性别 女 民族 汉

出生 1987 年 8 月 22 日

住址 广东省连州市丰阳镇湖江  
村委会下石咀村72号



公民身份号码 441882198708223320

身份证仅作评估附件使用



中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 连州市公安局

有效期限 2016.04.05-2036.04.05

