

中国国际金融股份有限公司

关于

广州珠江发展集团股份有限公司
重大资产置换及重大资产出售暨关联交易

之

独立财务顾问报告（修订稿）

独立财务顾问



二〇二三年二月

目 录

目 录	1
声明与承诺	5
一、独立财务顾问声明.....	5
二、独立财务顾问承诺.....	6
释 义	7
重大事项提示	12
一、本次交易方案概况.....	12
二、本次交易的支付方式.....	12
三、拟置入资产与拟置出资产评估作价.....	13
四、本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市，构成关联交易.....	13
五、业绩承诺和补偿安排.....	15
六、本次交易对上市公司的影响.....	16
七、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序.....	20
八、本次交易相关方作出的重要承诺.....	21
九、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	29
十、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自重组报告书首次披露之日起至重组实施完毕期间的股份减持计划.....	29
十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	29
十二、本次交易独立财务顾问的证券业务资格.....	33
重大风险提示	34
一、本次交易相关风险.....	34
二、与拟置入资产相关的风险.....	37
三、与拟置出资产相关的风险.....	41
四、其他风险.....	41
第一节 本次交易的背景和目的	43
一、本次交易的背景.....	43
二、本次交易的目的.....	44
三、本次交易的必要性及合理性	45

第二节 本次交易概况	46
一、本次交易具体方案.....	46
二、本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市，构成关联交易.....	53
三、本次交易对上市公司的影响.....	55
四、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序.....	60
第三节 上市公司基本情况	62
一、基本信息.....	62
二、历史沿革及股本变动情况.....	62
三、最近 36 个月控制权变动情况.....	65
四、公司控股股东及实际控制人.....	65
五、最近三年重大资产重组情况.....	67
六、最近三年公司主营业务发展情况.....	67
七、主要财务数据及财务指标.....	68
八、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明.....	69
九、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查情况的说明.....	69
十、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年诚信情况的说明.....	69
第四节 交易对方基本情况	70
一、珠实集团.....	70
二、珠江健康.....	80
第五节 拟置出资产基本情况	88
一、拟置出资产基本信息.....	88
二、拟置出资产的资产基本情况.....	89
三、拟置出资产的资产权属及转让受限情况.....	92
四、拟置出资产的债务转移情况.....	95
五、拟置出资产相关的人员安置情况.....	96
六、拟置出资产涉及的诉讼、仲裁情况.....	97
七、拟置出资产主要财务数据.....	97
第六节 拟置入资产基本情况	98

一、基本情况.....	98
二、历史沿革.....	98
三、产权控制关系.....	105
四、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况.....	117
五、行政处罚、重大诉讼、仲裁等情况.....	137
六、债权债务转移情况及员工安置情况.....	145
七、主营业务情况.....	145
八、最近两年一期的主要财务数据及财务指标.....	165
九、拟置入资产为股权时的相关说明.....	168
十、最近三年与交易、增资或改制相关的评估或估值情况.....	169
十一、主要经营资质及报批事项.....	169
十二、报告期内会计政策及相关会计处理.....	178
十三、重要子公司.....	184
第七节 拟置出资产和拟置入资产评估整体情况	191
一、拟置出资产评估情况.....	191
二、拟置入资产评估情况.....	248
三、上市公司董事会对本次交易评估事项意见.....	357
四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性及交易定价的公允性的意见.....	361
第八节 本次交易主要合同	363
一、资产置换协议.....	363
二、资产出售协议.....	368
三、业绩补偿协议.....	377
四、资产出售协议之补充协议	379
第九节 独立财务顾问核查意见	381
一、基本假设.....	381
二、本次交易的合规性分析.....	381
三、本次交易定价的依据及公允性分析.....	387
四、本次交易对上市公司的影响.....	388
六、本次交易不存在上市公司现金或资产支付后，不能及时获得对价的风险.....	395

六、本次交易的必要性及本次交易是否损害上市公司及非关联股东的利益的核查	396
七、担保与非经营性资金占用	399
八、本次交易中直接或间接有偿聘请其他第三方的相关情形	399
第十节 独立财务顾问的结论性意见	401
一、独立财务顾问内核程序	401
二、独立财务顾问内核意见	402
三、独立财务顾问结论性意见	402

声明与承诺

一、独立财务顾问声明

(一) 本独立财务顾问报告所依据的文件和材料由相关各方提供，相关各方对所提供文件及资料的真实性、准确性和完整性负责，并保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任；

(二) 本独立财务顾问报告是在假设本次交易各方当事人均全面和及时履行本次交易相关协议和声明或承诺的基础上出具；若上述假设不成立，本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任；

(三) 对于对本独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断；

(四) 如本独立财务顾问报告中结论性意见利用其他证券服务机构专业意见的，独立财务顾问已进行了必要的审慎核查。除上述核查责任之外，独立财务顾问并不对其他中介机构的工作过程与工作结果承担任何责任，本独立财务顾问报告也不对其他中介机构的工作过程与工作结果发表任何意见与评价。本独立财务顾问报告中对于其他证券服务机构专业意见之内容的引用，并不意味着本独立财务顾问对该等专业意见以及所引用内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证；

(五) 本独立财务顾问报告不构成对上市公司的任何投资建议或意见，对投资者根据本独立财务顾问报告作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任；

(六) 本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在独立财务顾问报告中列载的信息，以作为本独立财务顾问报告的补充和修改，或者对本独立财务顾问报告作任何解释或说明。未经独立财务顾问书面同意，任何人不得在任何时间、为任何目的、以任何形式复制、分发或者摘录独立财务顾问报告或其任何内容，对于本独立财务顾问报告可能存在的任何歧义，仅独立财务顾问自身有权进行解释；

(七)本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次交易事项披露的相关公告，查阅有关文件。

二、独立财务顾问承诺

依照《上市公司重大资产重组管理办法（2020年修订）》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定（2016年修订）》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件（2022年修订）》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》及其他相关法规规范要求，中国国际金融股份有限公司出具了《中国国际金融股份有限公司关于广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告》，并作出如下承诺：

1、本独立财务顾问已按照法律法规和中国证券监督管理委员会的相关规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司披露的文件内容不存在实质性差异；

2、本独立财务顾问已对上市公司披露的文件进行核查，确信所披露文件的内容与格式符合要求；

3、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托独立财务顾问出具意见的《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》符合法律法规和中国证券监督管理委员会的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、本独立财务顾问有关本次重大资产重组事项所出具的核查意见已经独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见；

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后到担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部防火墙制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

释 义

在本独立财务顾问报告书中，除非文中另有所指，下列简称具有如下特定含义：

一、一般术语		
公司/上市公司/珠江股份	指	广州珠江发展集团股份有限公司
本独立财务顾问报告书/独立财务顾问报告书/本报告书	指	《中国国际金融股份有限公司关于广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告（修订稿）》
《重组报告书(草案)》/重组报告书	指	《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》
珠实集团	指	广州珠江实业集团有限公司
珠江健康	指	广州珠江健康资源管理集团有限公司
珠江城服/珠江城市服务/标的公司	指	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司
珠江文体	指	广州珠江体育文化发展股份有限公司
珠江文体有限	指	广州珠江体育文化发展有限公司
广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
珠江管理	指	广州珠江外资建设总公司酒店管理公司或广州珠江物业酒店管理有限公司，系珠江城服前身
广州燃料	指	广州市燃料总公司或广州燃料集团有限公司，系珠江健康前身
江迅清洁	指	广州江迅清洁服务有限公司
广州水投集团	指	广州市水务投资集团有限公司
珠江外建	指	广州珠江外资建设总公司，系珠实集团前身
天晨公司	指	广州天晨房地产开发有限公司
东迅公司	指	广州市东迅房地产发展有限公司
东湛公司	指	广州东湛房地产开发有限公司
亿华公司	指	广东亿华房地产开发有限公司
穗芳公司	指	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司
金海公司	指	广东金海投资有限公司
开平恒祥	指	开平恒祥房地产开发有限公司
卓盈公司	指	广州卓盈房地产开发有限公司
隼峰公司	指	广州隼峰房地产开发有限公司
湖南珠实公司	指	湖南珠江实业投资有限公司
璟逸公司	指	广州璟逸房地产开发有限公司
广隆公司	指	广州市广隆房地产有限公司

璟润公司	指	广州璟润房地产开发有限公司
嘉德丰公司	指	广东嘉德丰投资发展有限公司
品实公司	指	广州市品实房地产开发有限公司
环保公司	指	广州珠江实业环境保护有限公司
捷星公司	指	广州捷星房地产开发有限公司
珠实同创公司	指	广州市珠实同创产业运营管理有限公司
璟悦公司	指	广州璟悦城市更新有限公司
方实公司	指	广州方实城市更新投资有限公司
景兴公司	指	广州市景兴房地产开发有限公司
海南珠江公司	指	海南珠江国际置业有限公司
汕广联公司	指	中房集团汕头广联实业股份有限公司
珠海中珠公司	指	珠海中珠集团股份有限公司
大湾区科创公司	指	大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司
隽浩公司	指	广州隽浩房地产开发有限公司
长沙珠江商管公司	指	长沙珠江商业管理有限公司
新地置业	指	湖南新地置业发展有限公司
武高科	指	湖南武高科房地产开发有限公司
长沙固业	指	长沙固业工程有限公司
珠江发展公司	指	广州珠江投资发展有限公司
安徽中侨公司	指	安徽中侨置业投资有限公司
住建物管	指	广州市住建物业管理有限公司
世贸物管	指	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司
好世界物管	指	广州好世界广场物业管理有限公司
伟富达物业代理	指	广州珠江伟富达物业代理有限公司
江富投资	指	广州江富投资管理有限公司
三亚珠江	指	三亚珠江娱乐有限公司
怡康物管	指	广州市怡康物业管理有限公司
华侨物业	指	广州华侨物业发展有限公司
侨林宝物管	指	广州市侨林宝物业管理有限公司
广房物管	指	广州广房集团物业管理有限责任公司
同德物业	指	广州同德物业发展有限公司
穗华物管	指	广州市穗华房产物业管理有限公司
城镇物管	指	广州市城镇物业管理有限公司
东建物管	指	广州市东建物业管理有限公司

珠江物管	指	广州珠江物业管理有限公司
雄耀保安	指	广州市雄耀保安服务有限公司
合肥物管	指	合肥珠侨物业管理有限公司
阳珠城服	指	阳江市阳珠城市服务有限公司
武汉物管	指	武汉珠江物业酒店管理有限公司
城德房地产、城德地产	指	广州市城德房地产开发有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
上交所/交易所/证券交易所	指	上海证券交易所
广州市监局	指	广州市市场监督管理局
广州市工商局	指	广州市工商行政管理局，系广州市监局的前身
独立财务顾问/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
公司法律顾问/金杜律师事务所/金杜律师/金杜	指	北京市金杜（深圳）律师事务所
拟置出资产审计机构/拟置入资产审计机构/审计机构/中职信	指	广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构/财兴评估	指	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
报告期/最近两年一期	指	2020年、2021年及2022年1-8月
报告期各期末	指	2020年12月31日、2021年12月31日、2022年8月31日
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《格式准则 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》
《监管指引第 9 号》		《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》
《公司章程》	指	根据上下文含义，指相关公司现行/当时有效的公司章程
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
二、本次交易相关释义		
交易对方	指	珠实集团、珠江健康
交易各方	指	珠实集团、珠江健康、珠江股份
拟置出资产/置出资产	指	珠江股份所持有的房地产开发业务相关的资产负债

拟置出公司	指	本次交易中拟置出资产所涉及的上市公司持有的与房地产开发业务相关的控股公司股权、参股公司股权，具体请见本独立财务顾问报告书“第五节 拟置出资产基本情况”之“一、拟置出资产基本信息”，共 20 家公司
拟置入资产/置入资产/标的资产/交易标的	指	交易对方合计持有的珠江城服 100%的股权
本次重大资产置换/本次重大资产重组/本次交易	指	上市公司拟将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，置入交易对方合计持有的珠江城服 100%股权，估值差额部分以现金补足
《资产置换协议》	指	2023 年 1 月 19 日，广州珠江发展集团股份有限公司与广州珠江实业集团有限公司、广州珠江健康资源管理集团有限公司签署的《资产置换协议》
《资产出售协议》	指	2023 年 1 月 19 日，广州珠江发展集团股份有限公司与广州珠江实业集团有限公司、广州珠江健康资源管理集团有限公司签署的《资产出售协议》
《业绩补偿协议》	指	2023 年 1 月 19 日，广州珠江发展集团股份有限公司与广州珠江实业集团有限公司签署的《业绩补偿协议》
《资产出售协议之补充协议》	指	2023 年 2 月 22 日，广州珠江发展集团股份有限公司与广州珠江实业集团有限公司、广州珠江健康资源管理集团有限公司签署的《资产出售协议之补充协议》
审计基准日	指	为实施本次交易而对拟置出资产和拟置入资产进行审计所选定的基准日，即 2022 年 8 月 31 日
评估基准日	指	为实施本次交易而对拟置出资产和拟置入资产进行评估所选定的基准日，即 2022 年 8 月 31 日
交割日	指	各方完成交割之当日，该日期由交易各方协商后另行确定
过渡期/过渡期间	指	自评估基准日（不包括评估基准日当日）起至交割日所在月份的最后一日（包括当日）止的期间
利润补偿期间	指	珠实集团对上市公司承诺的盈利预测补偿期为 2023 年度、2024 年度、2025 年度
《拟置入资产审计报告》	指	中职信出具的《广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 2020 年度至 2022 年 1-8 月专项审计报告》（中职信审专字(2023)第 0053 号）
《拟置出资产审计报告》	指	中职信出具的《广州珠江发展集团股份有限公司 2020 年度至 2022 年 1-8 月拟置出资产专项审计报告》（中职信审专字(2023)第 0054 号）
《备考审阅报告》	指	中职信出具的《《广州珠江发展集团股份有限公司备考合并财务报表审阅报告 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日》（中职信审专字(2023)第 0010 号）
《拟置入资产评估报告》	指	《广州珠江发展集团股份有限公司拟进行重大资产置换所涉及广州珠江城市管理服务集团股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（财兴资评字（2022）第 579-01 号）
《拟置出资产评估报告》	指	财兴评估出具的《广州珠江发展集团股份有限公司拟进行重大资产置换所涉及的广州珠江发展集团股份有限公司指定资产组市场价值资产评估报告》（财兴资评字（2022）第 578 号）
三、专业术语		
物业	指	已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的共用部位、共用设施设备

物业管理	指	通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
业主	指	物业的所有权人
包干制	指	业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式
酬金制	指	在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式
案场服务	指	为售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务
增值服务	指	物业服务企业为其管理项目内的住户提供的个性化专项服务，如家政服务、室内维修服务
业态	指	物业服务企业为满足不同类型的物业提供相应的物业服务而形成的不同经营形态
物业共用部位	指	物业管理区域内属于全体业主或者单幢物业的业主、非业主使用人共同使用的公共门厅、楼梯间、电梯间、管道井、设备间、过道、值班保安室、公共停车位、房屋承重结构、户外墙面、屋面和道路、场地、绿地等部位

注：本独立财务顾问报告中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，该等差异是由于四舍五入造成的。

重大事项提示

一、本次交易方案概况

本次交易方案包括资产置换及资产出售两部分。资产置换、资产出售互为条件、同时进行，共同构成本次重大资产置换不可分割的组成部分，其中任何一项未获得所需的批准（包括但不限于相关各方内部有权审批机构的批准和相关政府部门的批准），则本次重大资产重组自始不生效。本次交易方案概况如下：

交易形式	资产置换及资产出售	
交易对方	珠实集团、珠江健康	
交易方案简介	上市公司拟将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，置入珠实集团与珠江健康合计持有的珠江城服 100%股权，估值差额部分以现金进行补足。本次交易完成后，上市公司将持有珠江城服 100%股权。	
交易价格	拟置入资产最终作价 77,851.63 万元；拟置出资产最终作价 280,405.83 万元	
拟置出资产	上市公司持有的与房地产开发业务相关的控股公司股权、参股公司股权；应收参股公司与房地产开发相关的债权；为开展房地产开发业务发行的公司债券	
拟置入资产	名称	珠江城服 100%股权
	主营业务	物业管理与文体运营业务
	所属行业	物业管理与体育行业
交易性质	构成关联交易	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	构成重组上市	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本次交易有无业绩补偿承诺		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
本次交易有无减值补偿承诺		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无

二、本次交易的支付方式

三、本次交易的支付方式如下：

序号	交易对方	交易标的名称及权益占比	支付方式	向该交易对方收取/支付的总对价
1	珠实集团	珠江股份将所持有的湖南珠江实业投资有限公司股权与珠实集团持有的珠江城服	自《资产置换协议》生效日后 5 日内（且不晚于交割日），珠实集团应当履行向珠江股份支付现金的差额补足义务，按时、足额向珠江股份指定账户支付相关	珠实集团向珠江股份支付的现金对价为 8,251.13 万元

		95%股权进行置换	款项。	
2	珠江健康	珠江健康向珠江股份转让其持有的珠江城服 5% 股权	自《资产置换协议》生效后 5 日内 (且不晚于交割日), 珠江股份应当履行向珠江健康支付现金对价的义务或者按照双方商定的其他方式支付或处理	珠江股份应支付给珠江健康的现金对价为 3,892.58 万元
3	珠实集团	珠江股份将所持有的房地产开发及相关业务的 19 家公司股权、债权、债务转让给珠实集团	第一笔款项由珠实集团于《资产出售协议》生效后 5 日内 (且不晚于交割日) 向珠江股份支付不低于 106,446.78 万元的现金对价, 剩余现金对价 100,000.00 万元由珠实集团于 2023 年 12 月 20 日前支付	珠实集团向珠江股份支付的现金对价为 206,446.78 万元 (包含序号 1 所述的现金对价 8,251.13 万元), 对于第二笔款项 100,000.00 万元, 珠实集团还应以剩余应付未付的现金对价为基数, 按照年化 7.20% 的利率以自交割日 (不含当日) 起至实际付款日 (含当日) 的天数计算向珠江股份支付相应期间的利息

三、拟置入资产与拟置出资产评估作价

四、本次交易评估作价情况如下:

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	评估或估值结果 (万元)	增值率/溢价率	交易价格 (万元)
拟置入资产	2022 年 8 月 31 日	收益法	77,851.63	105.80%	77,851.63
拟置出资产	2022 年 8 月 31 日	资产基础法	280,405.83	28.52%	280,405.83

四、本次交易构成重大资产重组, 不构成重组上市, 构成关联交易

(一) 本次交易构成重大资产重组

对本次交易是否构成重大资产重组的指标计算情况如下:

1、本次交易拟置入资产

本次交易拟置入资产为珠江城服 100% 的股权。根据《拟置入资产审计报告》及上市公司 2021 年经审计的财务数据, 对本次交易是否构成重大资产重组的指标计算情况如下:

单位：万元

项目	资产总额	营业收入	资产净额
拟置入资产（珠江城服 100%的股权）	93,325.10	119,056.21	32,013.08
拟置入资产交易金额	77,851.63	-	77,851.63
拟置入资产计算依据（拟置入资产与交易金额孰高）	93,325.10	119,056.21	77,851.63
上市公司	3,320,697.60	360,731.40	216,978.53
财务指标占比	2.81%	33.00%	35.88%

注：资产净额为归属于母公司所有者权益口径。

2、本次交易拟置出资产

根据《拟置出资产审计报告》及上市公司 2021 年经审计的财务数据，对本次交易是否构成重大资产重组的指标计算情况如下：

单位：万元

项目	资产总额	营业收入	资产净额
拟置出资产组	3,286,240.15	155,248.64	536,830.73
上市公司	3,320,697.60	360,731.40	216,978.53
财务指标占比	98.96%	43.04%	247.41%

注：资产净额为归属于母公司所有者权益口径。

根据《重组管理办法》的相关规定，上市公司同时购买、出售资产的，应当分别计算购买、出售资产的相关比例，并以二者中比例较高者为准。基于上述测算，本次交易构成《重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组。本次交易不涉及发行股份购买资产，无需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，但需提交本公司股东大会审议。

（二）本次交易不构成重组上市

本次交易不涉及上市公司层面股份变动。本次交易前后，上市公司的实际控制人不会发生变化，均为广州市国资委。

本次交易不会导致公司控制权的变更，不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市的情形。

（三）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方珠实集团为上市公司控股股东，交易对方珠江健康为上市公司控股股东珠实集团的全资子公司，根据《重组管理办法》和《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

上市公司已召开第十届董事会 2023 年第一次会议审议本次交易事项，关联董事均回避表决，也未曾代理其他董事行使表决权，独立董事对本次交易作出事前认可并发表独立意见。

五、业绩承诺和补偿安排

上市公司与珠实集团签订了《业绩补偿协议》。根据中国证监会《监管规则适用指引——上市类第 1 号》规定，业绩承诺方需要对基于未来收益预期的方法进行评估或者估值并作为定价参考依据的拟购买资产进行业绩承诺。本次交易中对于拟置入资产采用收益法进行评估，珠实集团对于拟置入资产进行了业绩承诺。根据本次重组评估机构出具的评估报告，本次业绩承诺涉及的公司（即业绩承诺对象）为珠江城服。

（一）承诺净利润数

根据《业绩补偿协议》，珠实集团承诺：2023至2025年度，置入资产（珠江城服100%股权）在每年度的净利润（以经审计的扣除非经常性损益后属于母公司股东的净利润为准）分别不低于6,800.00万元、7,400.00万元、7,900.00万元。

（二）实际净利润数及其与承诺净利润数差异的确定

在业绩承诺期间，在珠江股份每个会计年度的审计报告出具后15个工作日内，珠江股份应当聘请符合《证券法》规定的会计师事务所，对置入资产在该年度实际实现的净利润（以经审计的扣除非经常性损益后属于母公司股东的净利润为准，以下简称“实际净利润数”）进行审计，对业绩承诺期间的实际净利润与承诺净利润之间的差异情况进行补偿测算，并出具《专项审计报告》。

业绩承诺期间，如置入资产（珠江城服100%股权）截至当期期末累计实现净利润数未达到截至当期期末累计承诺净利润数时，珠江股份所聘请审计机构出具《专项审计报告》后，有权书面通知珠实集团履行业绩补偿义务。即，珠江股份将进行三次专项审计，

对实际业绩进行审计测算。

（三）补偿数额的计算

在业绩承诺期间，每个会计年度当期业绩补偿金额，按照如下方式确定：

当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×置入资产交易价格－累积已补偿金额，如果当期补偿金额≤0，则当期补偿金额按0认定，即已经补偿的金额不冲回。

（四）补偿的具体方式

珠实集团就置入资产（珠江城服100%股权）对珠江股份的业绩承诺补偿义务，将全部以支付现金的方式进行。

如果珠实集团需向上市公司补偿利润，珠实集团需在接到上市公司书面通知后30日内完成沟通核实以及（经核实无误情况下）业绩补偿义务。

（五）减值测试

在业绩承诺期届满后90日内，珠江股份有权聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对置入资产（珠江城服100%股权）进行资产减值测试，如果资产减值额≥珠实集团应当支付的业绩补偿累计金额，则珠实集团应当在收到珠江股份通知之日起60日内以现金方式对珠江股份进行追加支付减值补偿，减值补偿金额=置入资产减值金额－已产生的业绩补偿累计金额。“已产生的业绩补偿累计金额”指根据本节“（三）补偿数额的计算”确定的珠实集团应当支付的业绩补偿金额（含已支付和未支付的金额）。

双方确认，珠实集团向珠江股份支付的减值补偿金额与业绩补偿金额的总额，不超过置入资产的交易总作价，即人民币77,851.63万元。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司业务的影响

本次交易完成前，上市公司的主要业务为房地产开发与销售。受宏观经济增速放缓、人口结构变迁以及城市化速度逐步下降等因素影响，房地产开发行业整体发展速度减缓，增加公司盈利的不确定性。

通过本次交易，上市公司将原有房地产业务资产置出，同时置入行业前景良好的物业管理与文体运营资产。本次交易完成后，上市公司将持有珠江城市服务 100% 股权。上市公司的主要业务将变更为物业管理与文体运营服务。

通过本次交易，上市公司将实现业务转型，聚焦于稳定运营与盈利的物业管理与文体运营业务，从而增强上市公司的资产质量及竞争力、提升上市公司盈利的稳定性及持续性，符合公司股东的利益。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及上市公司股份变动，交易前后上市公司股权结构不发生变化。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2021 年度审计报告、2022 年 1-8 月财务数据以及中职信出具的《备考审阅报告》，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	本次交易前	交易完成后 (备考)	本次交易前	交易完成后 (备考)
财务指标	2022 年 8 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
总资产（万元）	3,434,904.26	500,559.48	3,320,697.60	618,438.85
总负债（万元）	3,205,245.07	413,783.98	2,935,474.03	510,356.14
归属于母公司股东的 所有者权益（万元）	83,543.43	84,249.31	216,978.53	112,205.50
资产负债率（%）	93.31	82.66	88.40	82.52
归属于母公司股东的 每股净资产（元/股）	0.98	0.99	2.54	1.31
财务指标	2022 年 1-8 月		2021 年度	
营业收入（万元）	38,100.44	83,101.49	360,731.40	125,472.50
净利润（万元）	-163,688.51	-17,253.31	2,547.26	43,188.41
归属于母公司股东的 净利润（万元）	-133,435.09	-17,420.10	6,578.54	42,654.71
基本每股收益（元/股）	-1.56	-0.20	0.08	0.50
稀释每股收益（元/股）	-1.56	-0.20	0.08	0.50

注 1：本次交易前上市公司 2022 年 8 月末/1-8 月财务数据未经审计；

注 2：本次交易完成后，上市公司主营业务转为物业管理与文体运营业务，房地产项目销售形成的利润以净额作为“营业外收入”列报。

上表数据中，模拟交易完成后 2021 年末、2022 年 8 月末上市公司的资产负债率分别为 82.52%、82.66%。备考后资产负债率较高，主要是由于截至 2021 年末、2022 年 8 月末，上市公司借入的应付债券仍未全部清偿。截至本重组报告书签署之日，该等应付债券的一年内到期部分已经偿还完毕；本次重组完成之后，上市公司将会根据与债务人协商后的还款计划清偿上述债券剩余部分。如考虑上述应付债券全部偿还，模拟交易完成后 2021 年末、2022 年 8 月末上市公司的资产负债率分别为 **60.51%**、**59.91%**，较交易完成前上市公司的资产负债率明显下降。

本次重组完成之后，上市公司的净利润、每股收益均有所提升，资产负债率下降。整体而言，通过本次资产重组，公司的盈利能力得到优化，资本结构趋于更加合理。本次交易完成后，为降低本次交易可能摊薄公司即期回报的风险，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并积极采取填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。同时，上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控股股东已出具关于上市公司重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函。

（四）本次交易的整合计划、整合风险以及相应的管理控制措施

1、整合计划

本次交易完成后，珠江城服成为上市公司的全资子公司。上市公司将珠江城服及其子公司珠江文体纳入上市公司的整体管理体系，按照上市公司治理的要求对其进行管理，并在业务、资产、财务、人员和机构等方面进行逐步整合，制订统一发展规划，促进业务融合，以提高经营效率和效益，提升上市公司整体的盈利能力。

（1）业务方面整合

本次交易完成后，上市公司的主营业务将由原有房地产开发与销售业务变更为行业前景良好的物业管理与文体运营业务。上市公司将依据物业管理与文体运营的行业特点和业务模式展开合规运营，实现上市公司股东价值最大化的目标。

（2）资产方面整合

上市公司在未来的发展过程中严格遵守《上市公司治理准则》、《上市规则》等相关法律法规和《公司章程》的要求，对相关业务将按照监管规则、内部控制规范行使正常

生产经营的资产处置权及对外投资权，对超出正常生产经营以外的资产处置权及各种形式的对外投资权，履行相应的审批决策程序。

（3）财务方面整合

本次交易完成后，珠江城服将根据证监会和交易所的监管规定完善公司的财务制度体系、会计核算政策、内部控制制度等，提升上市公司财务内控的有效性，提高资金使用效率，增强整体管控能力和风险防范能力，更好地符合会计准则要求和物业管理行业主管部门的规定，同时，将按照交易所的规则履行财务信息的披露义务，做到及时、透明、完整。

（4）人员方面整合

本次交易完成后，上市公司将保持珠江城服原有经营管理团队的相对独立和稳定，并在业务层面授予其较大程度的自主度和灵活性，以保证交易完成后主营业务的稳定可持续发展；同时，上市公司也将进一步完善市场化激励机制，激发员工积极性；引入外部优秀人才，提升上市公司治理水平。

（5）机构方面整合

本次交易完成后，上市公司将在保持珠江城服物业管理与文体运营业务现有内部组织机构基本稳定的基础上，协助其不断优化机构设置，按照上市公司要求建立和完善公司治理结构和内部控制制度，上市公司与珠江城服也将相互借鉴对方先进的管理模式和管理经验，建立符合上市公司整体经营需求的管理制度和内部控制制度，并根据各业务开展的需要进行动态优化和调整，为物业管理与文体运营各项细分业务的协同发展奠定坚实的管理基础。

2、整合风险及相应的管理控制措施

本次交易完成后，上市公司将注入优质的物业管理与文体运营资产，新的业务模式导致内部沟通和协调的难度也将加大。考虑到管理新进业务的特殊性及其复杂性，上市公司在短期内完善现有的风险防范制度、内控制度以及信息披露相关制度，以使其与物业管理业务和发展阶段相匹配，存在一定难度。上市公司将积极进行业务整合，但整合的深入需要一定的时间，且其过程较为复杂，存在一定的整合风险。

为应对上述整合风险，上市公司将采取以下管理控制措施：

第一，结合物业管理与文体运营业务特点，完善并严格执行上市公司内部控制制度，尤其是对子公司的管理制度及子公司重大事项报告制度，加强上市公司对下属企业重大经营决策、财务决策、对外投资、对外担保、重大资产处置等方面的管理与控制，建立预警机制和汇报机制，提升上市公司整体的掌控能力、决策水平和抗风险能力。

第二，建立长效的人力资源制度，包括优秀人才选聘机制、薪酬奖励机制、晋升机制等，长效的人力资源制度有利于健全上市公司法人治理结构、提高员工积极性，有效提升整合的效率与效益。

第三，着力构建全面风险管理体系，全面提升风险管控水平。上市公司将根据主营业务板块特点，不断拓宽风险管控覆盖面，不断丰富风险管控手段，以风险分类、风险识别为基础，以风险报告和反馈机制为载体，尽快完善符合具体业务特点、满足业务发展要求的风险管控机制。

七、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

- 1、本次交易相关事项已获得交易对方内部决策机构的批准；
- 2、本次交易正式方案及相关议案已获得上市公司第十届董事会2023年第一次会议及第十届董事会2023年第二次会议审议通过；
- 3、本次交易正式方案及相关议案已获得上市公司第十届监事会2023年第一次会议及第十届监事会2023年第二次会议审议通过；
- 4、本次交易涉及的拟置出资产和拟置入资产的评估报告已经珠实集团备案；
- 5、上市公司职工代表大会已审议通过本次交易涉及的员工安置事项；
- 6、上市公司债券持有人会议已批准通过债务人变更议案；
- 7、珠实集团已原则性同意本次交易。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

本次交易方案尚需获得的批准和核准，包括但不限于：

- 1、上市公司股东大会审议通过本次交易正式方案；

2、珠实集团正式批准本次交易；

3、本次交易涉及的其他必须的审批、备案或授权（如有）。

上述审批为本次交易的前提条件，通过审批前不得实施本次交易方案。本次交易能否通过上述审批以及最终通过审批的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

八、本次交易相关方作出的重要承诺

（一）上市公司相关承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
珠江股份及现任董事、监事、高级管理人员	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	<p>1、本公司及本公司现任董事、监事、高级管理人员为本次交易出具的说明、承诺及提供的信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>2、本公司及本公司现任董事、监事、高级管理人员向为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问等专业服务的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序、获得合法授权；不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、本公司及本公司现任董事、监事、高级管理人员保证在本次交易期间，将按照相关法律法规、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所有关规定，及时提供有关本次交易的信息，保证该等信息的真实性、准确性和完整性，并保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、本公司及本公司现任董事、监事、高级管理人员对为本次交易所提供或披露信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如出现因违反上述承诺而给投资者造成损失的，本公司及本公司现任董事、监事、高级管理人员将依法承担相应的赔偿责任。</p>
珠江股份及现任董事、监事、高级管理人员	关于守法及诚信情况的声明及承诺函	<p>1、本公司系中华人民共和国境内依法设立并有效存续的法人主体，具备《中华人民共和国公司法》《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规及规范性文件规定的参与本次交易的主体资格；</p> <p>2、本公司最近三年内合法合规经营，不存在因违反工商、税收、土地、环保等法律、行政法规或规章，受到行政处罚且情节严重或受到刑事处罚的情形，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形；</p> <p>3、本公司及现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；</p> <p>4、本公司及现任董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在受到行政处罚、刑事处罚，或涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分之情形，亦不存在其他重大失信行为；亦不存在最近三十六个月受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；</p>

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		<p>5、本公司权益不存在被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情况；</p> <p>6、本公司及附属公司不存在违反法律、法规、规范性文件或公司当时有效的《公司章程》的规定对外提供担保且尚未解除的情况。</p>
珠江股份及现任董事、监事、高级管理人员	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的承诺函	<p>本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员及其控制的机构均不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定的情形，即不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，或最近 36 个月内不存在被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>本公司控股股东、实际控制人及其控制的机构不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定的情形，即不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，或最近 36 个月内不存在被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
珠江股份的现任董事、高级管理人员	关于本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺函	<p>1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益。</p> <p>2、本人承诺对职务消费行为进行约束。</p> <p>3、本人承诺不会动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。</p> <p>4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>5、本人承诺如上市公司拟实施股权激励政策，拟公布的公司股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>6、自本承诺出具日至公司本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>7、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。</p>
珠江股份	关于房地产业务的承诺函	<p>本公司已在《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易涉及房地产业务之专项自查报告》中对本公司及本公司合并范围内的控股子公司（以下简称“珠江股份及控股子公司”）自 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日期间（以下简称“报告期”）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露，并承诺相关信息披露真实、准确、完整。</p> <p>在报告期内并截至本承诺函出具日，珠江股份及控股子公司不存在闲置土地、炒地等违法违规行为，不存在因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或被立案调查情形；房地产项目开发过程中不存在因闲置土地而被相关自然资源主管部门签发《闲置土地认定书》《征缴土地闲置费决定书》及《收回国有建设土地使用权决定书》等情形。</p> <p>在报告期内并截至本承诺函出具日，珠江股份及控股子公司不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因违反房产管理相关法律法规而受到行政处罚或被立案调查情形。</p>

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
珠江股份的现任董事、高级管理人员	关于不存在上市公司股份减持计划的承诺函	自上市公司本次重组报告书首次披露之日起至本次重组实施完毕期间，不存在减持本人所持有的上市公司股份的计划。 本公司及本公司现任董事、监事、高级管理人员如违反上述减持承诺的，减持股份所得收益归上市公司所有。

(二) 交易对方相关承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
珠实集团	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	1、本公司为本次交易出具的说明、承诺及提供的信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本公司向为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问等专业服务的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序、获得合法授权；不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3、本公司保证在本次交易期间，将按照相关法律法规、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时提供有关本次交易的信息，保证该等信息的真实性、准确性和完整性，并保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 4、本公司对为本次交易所提供或披露信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如出现因违反上述承诺而给投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。
珠实集团及现任董事、监事、高级管理人员	关于守法及诚信情况的声明及承诺函	1、本公司及现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形； 2、本公司及现任董事、监事、高级管理人员最近五年内不存在受到行政处罚、刑事处罚，或涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分之情形，亦不存在其他重大失信行为；亦不存在最近三十六个月受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形。
珠实集团及现任董事、监事、高级管理人员	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的承诺函	本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员及其控制的机构均不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定的情形，即不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，或最近36个月内不存在被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。 本公司控股股东、实际控制人及其控制的机构不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定的情形，即不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，或最近36个月内不存在被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
珠实集团	持有珠江城服股权权属之承诺函	1、截至本承诺函签署之日，本公司持有珠江城服95%的股权。本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在出资不实、抽逃出资或其他任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响珠江城服合法存续的情况。本

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		<p>公司作为珠江城服的股东，合法持有珠江城服股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>2、本公司对所持珠江城服的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定其他任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦不存在被司法机关或行政机关拍卖、查封、冻结、征用或限制转让等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；本公司所持珠江城服股权不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷，不存在与该等股权权属相关的尚未了结或可预见的诉讼、仲裁或其他司法程序；</p> <p>3、本公司保证本公司持有的珠江城服 95%的股权依照广州珠江发展集团股份有限公司与广州珠江实业集团有限公司签署的《资产置换协议》的约定完成过户不存在实质性障碍。</p> <p>如本公司违反上述承诺，本公司将承担相应法律责任。</p>
珠江健康	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	<p>1、本公司为本次交易出具的说明、承诺及提供的信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>2、本公司向为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问等专业服务的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序、获得合法授权；不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、本公司保证在本次交易期间，将按照相关法律法规、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时提供有关本次交易的信息，保证该等信息的真实性、准确性和完整性，并保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、本公司对为本次交易所提供或披露信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如出现因违反上述承诺而给投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。</p>
珠江健康及现任董事、监事、高级管理人员	关于守法及诚信情况的声明及承诺函	<p>1、本公司及现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；</p> <p>2、本公司及现任董事、监事、高级管理人员最近五年内不存在受到行政处罚、刑事处罚，或涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分之情形，亦不存在其他重大失信行为；亦不存在最近三十六个月受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形。</p>
珠江健康	关于持有珠江城服股权权属之承诺函	<p>1、截至本承诺函签署之日，本公司持有珠江城服 5%的股权。本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在出资不实、抽逃出资或其他任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响珠江城服合法存续的情况。本公司作为珠江城服的股东，合法持有珠江城服股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>2、本公司对所持珠江城服的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定其他任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦不存在被司法机关或行政机关拍</p>

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		<p>卖、查封、冻结、征用或限制转让等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；本公司所持珠江城服股权不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷，不存在与该等股权权属相关的尚未了结或可预见的诉讼、仲裁或其他司法程序；</p> <p>3、本公司保证本公司持有的珠江城服 5%的股权依照广州珠江发展集团股份有限公司与广州珠江实业集团有限公司签署的《资产置换协议》《资产出售协议》的约定完成过户不存在实质性障碍。</p> <p>如本公司违反上述承诺，本公司将承担相应法律责任。</p>
珠江健康及现任董事、监事、高级管理人员	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的承诺函	<p>本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员及其控制的机构均不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定的情形，即不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，或最近 36 个月内不存在被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>本公司控股股东、实际控制人及其控制的机构不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定的情形，即不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，或最近 36 个月内不存在被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>

（三）标的公司相关承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
珠江城服	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	<p>1、本公司为本次交易出具的说明、承诺及提供的信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>2、本公司向为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问等专业服务的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序、获得合法授权；不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、本公司保证在本次交易期间，将按照相关法律法规、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时提供有关本次交易的信息，保证该等信息的真实性、准确性和完整性，并保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、本公司对为本次交易所提供或披露信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如出现因违反上述承诺而给投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。</p>
珠江城服及现任董事、监事、高级管理人员	关于守法及诚信情况的声明及承诺函	<p>1、本公司系中华人民共和国境内依法设立并有效存续的法人主体，具备《中华人民共和国公司法》《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规及规范性文件规定的参与本次交易的主体资格；</p> <p>2、本公司最近三年内合法合规经营，不存在未在本次交易相关文件中公开披露的因违反工商、税收、土地、环保等法律、行政法规或规章，受到重大行政处罚或受到刑事处罚的情形，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形；</p> <p>3、本公司及现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；</p> <p>4、本公司及现任董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在受到未在本次交易相关文件中公开披露的重大行政处罚、刑事处罚，或涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分之情形，亦不存在其他重大失信行为；亦不存在最近三十六个月受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；</p> <p>5、本公司权益不存在被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情况；</p> <p>6、本公司及附属公司不存在违反法律、法规、规范性文件或公司当时有效的《公司章程》的规定对外提供担保且尚未解除的情况。</p>

（四）控股股东相关承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
珠实集团	关于避免同业竞争之承诺函	<p>1、本公司或本公司控股或实际控制的其他企业目前没有、将来也不会以任何方式在中国境内外直接或间接参与任何导致或可能导致与上市公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动，亦不生产任何与上市公司产品相同或相似的产品，不提供任何与上市公司服务相同或相似的服务，上市公司主营业务以上市公司章程及公告文件及依照证券法律法规认定的主营业务范围为准。</p>

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		<p>2、本公司将严格遵守上市公司《公司章程》的规定，不会利用控股股东的地位谋求不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。</p> <p>3、若本公司或本公司控股或实际控制的其他企业从事了与上市公司的业务构成证券监管相关法律法规的规定同业竞争的业务，本公司将及时转让或者终止、或促成本公司控股或实际控制的其他企业转让或终止该等业务。若上市公司提出受让请求，本公司将按公允价格和法定程序将该等业务优先转让、或促成本公司控股或实际控制的其他企业将该等业务优先转让给上市公司。</p> <p>4、如本公司及本公司控制的其他非上市企业与上市公司及其下属全资、控股子公司的主营业务产生利益冲突，则优先考虑上市公司及其下属全资、控股子公司的利益。</p> <p>5、若本公司或本公司控股或实际控制的其他企业将来可能获得任何与上市公司主营业务产生直接或者间接竞争的业务机会，本公司将立即通知上市公司并尽力促成该等业务机会按照上市公司能够接受的合理条款和条件优先提供给上市公司。对于本公司控制的其他公司，将由各公司根据自身经营条件和产品特点形成的核心竞争优势经营各自业务，本公司将按照行业的经济规律和市场竞争规则，公平地对待各公司，不会利用控股股东的地位，做出违背经济规律和市场竞争规则的安排或决定，也不会利用控股股东地位获得的信息来不恰当地直接干预相关企业的的生产经营活动。</p> <p>6、本公司将保证合法、合理地运用股东权利，不采取任何限制或影响上市公司正常经营的行为。</p> <p>7、自本承诺函出具之日起，若违反本承诺，本公司将在上市公司股东大会及有关监管机构认可的媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向上市公司及其公众投资者道歉；若因本公司违反本承诺函任何条款而致使上市公司及其公众投资者遭受或产生的任何损失或开支，本公司将按照相关规定进行赔偿。</p> <p>8、本承诺函在上市公司合法有效续存且本公司作为上市公司的控股股东期间持续有效。如本公司违反上述承诺，本公司将承担相应法律责任。</p>
珠实集团	关于规范及减少关联交易之承诺函	<p>本次交易完成后，本公司及本公司下属或其他关联企业将尽量避免、减少与上市公司及其控制的企业发生关联交易。如因客观情况导致关联交易无法避免的，本公司及本公司下属或其他关联企业将严格遵守相关法律法规、中国证券监督管理委员会相关规定以及上市公司章程、关联交易管理制度等的规定，确保关联交易程序合法、价格公允，且不会损害上市公司及其他股东的利益。</p> <p>本公司承诺不利用作为上市公司控股股东的地位，损害上市公司及其他股东的合法利益。如因本公司未履行上述承诺给上市公司造成的损失，本公司愿意承担相应赔偿责任，并保证积极消除由此造成的任何不利影响。</p>
珠实集团	保持上市公司独立性之承诺函	<p>本公司承诺，本次交易完成后，本公司将继续按照有关法律、法规、规范性文件的要求，保持与上市公司在人员、资产、业务、机构、财务方面的独立性，不会利用上市公司控股股东的身份从事影响上市公司人员独立、资产独立完整、业务独立、机构独立、财务独立的行为，不损害上市公司及其他股东的利益，切实保障上市公司在人员、资产、业务、机构和财务等方面的独立：</p> <p>1、保证上市公司业务独立</p>

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		<p>(1) 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力；</p> <p>(2) 本公司除通过行使股东权利和在上市公司任职履行正常职务所需之外，不对上市公司的业务活动进行干预；</p> <p>(3) 保证本公司及本公司控制的其他企业不从事与上市公司主营业务构成竞争的业务；</p> <p>(4) 保证本公司及关联企业减少与上市公司及附属企业的关联交易，在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p> <p>2、保证上市公司资产独立</p> <p>(1) 保证上市公司资产独立完整，该等资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营；</p> <p>(2) 本公司当前没有、之后也不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产及其他资源；</p> <p>(3) 本公司将不以上市公司的资产为自身的债务提供担保；</p> <p>(4) 除通过依法行使股东权利之外，本公司保证不超越股东大会及/或董事会对上市公司关于资产完整的重大决策进行干预。</p> <p>3、保证上市公司机构独立</p> <p>(1) 保证上市公司继续保持健全的法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构；</p> <p>(2) 保证上市公司的股东大会、董事会、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权；</p> <p>(3) 保证本公司及关联企业与上市公司及附属企业不存在机构混同的情形，并且在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。</p> <p>4、保证上市公司人员独立</p> <p>(1) 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员在上市公司专职工作及领取薪酬，不在本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，继续保持上市公司人员的独立性；</p> <p>(2) 上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，保证该等体系和本公司及本公司控制的其他企业之间完全独立；</p> <p>(3) 保证董事、监事和高级管理人员均通过合法程序选举或聘任，本公司不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>5、保证上市公司财务独立</p> <p>(1) 保证上市公司继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系；</p> <p>(2) 保证上市公司独立在银行开户，不与本公司或本公司控制的其他企业共享一个银行账户；</p> <p>(3) 保证上市公司能够作出独立的财务决策，且本公司不通过违法违规的方式干预上市公司的资产使用调度；</p> <p>(4) 保证上市公司的财务人员独立，不在本公司控制的其他企业处兼职和领取报酬。</p> <p>本公司若违反上述承诺，将依法承担相应的法律责任并将依法承担因此给上市公司和投资者造成的实际损失。</p>
珠实集团	关于本次重组摊薄即期回报采取	<p>1、本公司不越权干预珠江股份经营管理活动，不侵占珠江股份利益。</p> <p>2、本公司将切实履行珠江股份制定的有关填补回报措施以及本承诺，若违反本承诺或拒不履行本承诺给珠江股份或者投资者造成损</p>

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
	填补措施的承诺函	失的，本公司同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。 3、自本承诺出具日至珠江股份本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。
珠实集团	自本次重组报告书首次披露之日起至实施完毕期间关于股份减持计划的承诺	自上市公司本次重组报告书首次披露之日起至本次重组实施完毕期间，本公司如违反上述减持承诺的，减持股份所得收益归上市公司所有。

九、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东珠实集团已原则性同意本次重组。

十、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自重组报告书首次披露之日起至重组实施完毕期间的股份减持计划

（一）珠实集团的上市公司股份减持计划

上市公司控股股东珠实集团自本次重组的重组报告书首次披露日至本次重组实施完毕期间不存在减持所持有的上市公司股份的计划。

（二）董事、监事、高级管理人员的上市公司股份减持计划

上市公司的全体董事、监事、高级管理人员自本次重组的重组报告书首次披露日至本次重组实施完毕期间不存在减持所持有的上市公司股份的计划。

十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行上市公司信息披露义务

上市公司及相关信息披露义务人将严格按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》《格式准则 26 号》等法律法规的相关要求，切实履行信息披露义务，及时、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。《重组报告书》披露后，公司将继续按照相关法规的要求，真实、准确、完整地披露本次交易的进展情况。

（二）确保本次交易拟置出资产和拟置入资产定价公允

上市公司已聘请符合《证券法》规定的审计机构、评估机构对拟置出资产和拟置入资产进行审计和评估，并由独立财务顾问对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，以确保本次交易拟置出资产和拟置入资产定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。

（三）股东大会及网络投票安排

上市公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布股东大会通知，提醒全体股东参加审议本次交易方案的临时股东大会会议。上市公司将根据法律、法规及规范性文件的相关规定就本次交易方案的表决提供网络投票平台，以便为股东参加股东大会提供便利，建立中小投资者单独计票机制，充分保障中小股东行使其投票权。

（四）严格执行关联交易批准程序

本次交易构成关联交易，上市公司将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审议程序。本次交易的关联董事均回避表决，本次交易经除关联董事以外的全体非关联董事表决通过，并取得独立董事对本次交易的事前认可意见及对本次交易的独立董事意见。本次交易的议案将在公司股东大会上由上市公司非关联股东予以表决。

（五）本次交易摊薄上市公司当年每股收益情况及相关措施

根据上市公司 2021 年审计报告、2022 年 1-8 月未经审计财务报表及中职信出具的《备考审阅报告》，上市公司本次重组前后财务数据如下：

单位：万元

项目	本次交易前	交易完成后 (备考)	本次交易前	交易完成后 (备考)
财务指标	2022 年 8 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
总资产（万元）	3,434,904.26	500,559.48	3,320,697.60	618,438.85
总负债（万元）	3,205,245.07	413,783.98	2,935,474.03	510,356.14
归属于母公司股东的所有者权益（万元）	83,543.43	84,249.31	216,978.53	112,205.50
资产负债率（%）	93.31	82.66	88.40	82.52
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	0.98	0.99	2.54	1.31
财务指标	2022 年 1-8 月		2021 年度	

项目	本次交易前	交易完成后 (备考)	本次交易前	交易完成后 (备考)
营业收入(万元)	38,100.44	83,101.49	360,731.40	125,472.50
净利润(万元)	-163,688.51	-17,253.31	2,547.26	43,188.41
归属于母公司股东的净利润(万元)	-133,435.09	-17,420.10	6,578.54	42,654.71
基本每股收益(元/股)	-1.56	-0.20	0.08	0.50
稀释每股收益(元/股)	-1.56	-0.20	0.08	0.50

注 1: 本次交易前上市公司 2022 年 8 月末/1-8 月财务数据未经审计;

注 2: 本次交易完成后, 上市公司主营业务转为物业管理与文体运营业务, 房地产项目销售形成的利润以净额作为“营业外收入”列报。

本次交易完成之后, 最近一年一期的上市公司每股收益均有所提升。2021 年度, 上市公司备考前每股收益为 0.08 元/股, 备考后为 0.50 元/股; 2022 年 1-8 月, 上市公司备考前每股收益为-1.56 元/股, 备考后为-0.20 元/股。综上, 不存在因本次重组而导致上市公司即期每股收益被摊薄的情况。

为应对因本次交易可能出现的本次重组后公司即期每股收益被摊薄的情形, 维护广大投资者的利益, 增强对股东的回报能力, 上市公司拟采取如下多种措施:

1、加快公司战略转型、提升公司资产质量和盈利能力

本次交易完成后, 上市公司将原有房地产开发业务资产负债置出, 同时置入行业前景良好的物业管理及文体运营业务。上市公司将持有珠江城服 100% 股权, 主营业务将变更为物业管理及文体运营, 增强公司的持续盈利能力和发展潜力, 提高公司的资产质量和盈利能力, 以实现上市公司股东的利益最大化。

2、进一步完善公司治理, 确保股东能够充分行使股东权利

公司将严格按照《公司法》《证券法》《上市公司章程指引》等法律、法规和规范性文件的要求, 不断完善公司治理结构, 确保股东能够充分行使股东权利, 董事会能够按照《公司章程》的规定行使职权, 做出科学决策, 独立董事能够独立履行职责, 保护公司尤其是中小投资者的合法权益, 为公司的持续稳定发展提供科学有效的治理结构和制度保障。

3、加强经营管理和内部控制, 提高公司日常运营效率

公司将进一步加强企业经营管理和内部控制，提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，全面有效地控制公司经营和管理风险，提升经营效率。

4、实行持续稳健的利润分配政策，给予投资者持续稳定的回报

公司将根据国务院《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的有关要求，严格执行《公司章程》明确的现金分红政策，在上市公司主营业务健康发展的过程中，给予投资者持续稳定的回报。

5、上市公司控股股东、董事、高级管理人员对上市公司填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

上市公司控股股东作出如下承诺：

“1、本公司不越权干预珠江股份经营管理活动，不侵占珠江股份利益。

2、本公司将切实履行珠江股份制定的有关填补回报措施以及本承诺，若违反本承诺或拒不履行本承诺给珠江股份或者投资者造成损失的，本公司同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。

3、自本承诺出具日至珠江股份本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。”

上市公司的董事、高级管理人员作出如下承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益。

2、本人承诺对职务消费行为进行约束。

3、本人承诺不会动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、本人承诺如上市公司拟实施股权激励政策，拟公布的公司股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

6、自本承诺出具日至公司本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

7、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。”

（六）业绩承诺与减值测试安排

业绩承诺与减值测试安排的内容详见本章之“五、业绩承诺和补偿安排”。

（七）其他保护投资者权益的措施

1、交易各方在本次交易过程中提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给本公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

2、上市公司将及时提交本次交易所需的文件及资料，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、完整、可靠，有关副本材料或者复印件与原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，复印件与原件相符。

上市公司提醒投资者到指定网站（www.sse.com.cn）浏览本独立财务顾问报告书全文。

十二、本次交易独立财务顾问的证券业务资格

上市公司聘请中金公司担任本次交易的独立财务顾问，中金公司经中国证监会批准依法设立，具备开展财务顾问业务、保荐与承销业务资格。

重大风险提示

一、本次交易相关风险

（一）本次重组可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易被迫暂停、中止或取消的事项包括但不限于：

1、本次重组存在因上市公司股价异常波动或存在异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险。

2、上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，上市公司和本次重组的交易对方在研究和协商本次交易方案的过程中，积极主动地进行内幕信息管理，尽可能缩小内幕信息知情人员范围、减少和避免内幕信息的外泄和传播。尽管如此，受限于查询范围和核查手段的有限性，仍然无法避免有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能，本次交易存在因上市公司股价异常波动或存在异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、中止或取消的风险。

3、本次重组存在因为标的公司出现无法预见的业绩大幅下滑或其他重大不利事项而被暂停、中止或取消的风险。

4、本次重组自相关重组协议签署之日起至最终实施完毕存在一定时间跨度，期间市场环境可能发生实质变化从而影响本次重组上市公司、交易对方以及拟置入资产和拟置出资产的经营决策，从而存在导致本次交易被暂停、中止或取消的可能性。

5、其他可能导致交易被暂停、中止或取消的风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又计划重新启动重组的，则交易方案、交易定价及其他交易相关的条款、条件均可能较重组报告中披露的重组方案存在重大变化，公司提请广大投资者注意风险。

（二）审批风险

本次交易方案尚需获得的批准和核准，包括但不限于：

1、上市公司股东大会审议通过本次交易；

2、珠实集团正式批准本次交易；

3、本次交易涉及的其他必须的审批、备案或授权（如有）。

本次交易尚需满足多项条件后方可实施，包括但不限于上述提及的上市公司股东大会审议通过本报告书相关议案等。截至本报告书出具之日，前述审批事项尚未完成。本次交易能否获得相关的批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，因此，本次交易能否最终成功实施存在不确定性，提请投资者注意本次交易的审批风险。

（三）业务整合风险

本次交易完成前，上市公司的主营业务为房地产开发与销售。通过本次重组，上市公司将置出房地产开发业务相关的资产负债，置入珠江城服 100%股权，上市公司的主要业务将变更为物业管理与文体运营。但由于公司原有房地产开发与销售业务与珠江城服在经营模式上存在较大差异，公司在未来整合、经营管理方面将受到一定的挑战。

本次交易完成后，上市公司将积极推进对标的公司业务、资产、人员、机构、财务等方面的整合，但由于全面整合需要一定的时间，且其过程较为复杂，因此本次交易完成后的整合能否顺利实施以及整合效果能否达到预期存在一定的不确定性。

（四）拟置出资产和拟置入资产评估风险

本次交易拟置出资产和拟置入资产的审计和评估基准日为 2022 年 8 月 31 日，根据财兴评估出具的《拟置入资产评估报告》，珠江城服 100%股权的资产基础法评估结果为 59,652.95 万元，收益法评估结果为 77,851.63 万元，最终选取收益法作为评估结论，评估作价为 77,851.63 万元，评估增值率为 105.80%；根据财兴评估出具的《拟置出资产评估报告》，拟置出资产的资产基础法评估结果为 280,405.83 万元，收益法评估结果为 267,144.80 万元，最终选取资产基础法作为评估结论，评估作价为 280,405.83 万元，最终评估结论相对于置出资产合并层面的归母净资产的评估增值率为 28.52%。

虽然评估机构在评估过程中履行了勤勉尽责的职责，但仍可能出现未来实际情况与评估假设不一致的情形，特别是宏观经济、监管政策等发生不可预知的变化，均有可能导致拟置出资产和拟置入资产的估值与实际情况不符。本次交易的拟置出资产和拟置入资产存在估值风险。

（五）拟置入资产未能实现业绩承诺的风险

本次交易中，上市公司与珠实集团签署了《业绩补偿协议》，就业绩承诺期内珠江城服的业绩补偿安排进行了明确、可行的约定。截至本报告书出具之日，珠江城服运营情况良好，业务和盈利前景稳定，上述业绩承诺具有可实现性。但是，标的公司物业管理和文体运营业务未来仍可能受到国内宏观经济环境、行业政策以及行业上下游等方面的不利变化影响。由于物业管理行业集中度较低、市场竞争激烈，行业内企业的议价空间较小，叠加上游劳动力成本提升的风险，标的公司未来的盈利空间存在被挤压的可能。与此同时，尽管标的公司将大力发展物业管理增值服务和文体运营服务，以提升自身盈利能力，但是上述业务具有一定的偶发性，其规模因客户服务需求不同而可能存在较大差异。上述不利因素均可能导致标的公司的经营情况未达预期，从而无法实现业绩承诺的风险。

（六）拟置出资产资金往来偿还风险

根据交易各方约定，对于珠实集团承继的原上市公司控股公司对上市公司的全部其他应付款，珠实集团或其指定主体应于置出资产交割日前向其承继的原上市公司控股公司提供借款，用于相应公司向上市公司偿还其他应付款。如交易对方未能及时向相关公司提供借款，可能导致相关其他应付款无法归还。

（七）新增关联担保风险

本次交易完成后，上市公司为拟置出控股公司作为债务人提供的担保**转变为关联担保**。根据本次资产重组的协议约定，对于珠实集团承继的原上市公司控股公司作为债务人、且由上市公司为其提供担保的，珠实集团或其指定主体应于不晚于置出资产交割日起 20 个工作日向相关子公司提供借款，用于提前偿还债务，或另行提供前述融资债权人认可的担保，且解除上市公司提供的担保，或获得关于上市公司无需代为提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保、且解除上市公司提供的担保的豁免许可。如交易对方未能及时向相关子公司提供借款，或解除上市公司提供的担保，或获得相关豁免许可，可能导致上市公司相关担保无法及时解除。提请投资者关注相关风险。

（八）交易标的权属风险

根据标的公司的工商登记资料及交易对方出具的承诺函，交易对方所持有的标的资

产不存在权属纠纷，不存在通过信托或委托持股等方式代持的情形，未设置任何抵押、质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。在本次交易实施前，若出现针对标的公司股权的诉讼、仲裁或司法强制执行等重大争议或者妨碍本次交易的其他事项，将会对本次交易的实施产生不利影响。

（九）债权人同意风险

本次交易涉及上市公司债务的转移及根据上市公司及拟置出公司所涉上市公司控股公司的部分融资及担保协议约定需取得债权人的同意，合计共需取得债权人同意函 31 项。截至本报告书出具之日，上市公司与拟置出公司所涉上市公司控股公司已就本次交易涉及的债务转移及资产出售事项向上述相关债权人发出本次交易通知函，上市公司尚未取得债权人原则性同意函的有 1 项。上市公司将积极争取剩余相关债权人的同意函，然而能否取得全部债权人的同意具有一定的不确定性，仍然存在提前偿付债务及违约的风险。

二、与拟置入资产相关的风险

（一）政策风险

1、行业政策变动的风险

物业管理和文体运营行业受国家相关法律法规及政策的监管，相关法律法规及政策的变动会对标的公司主营业务产生一定影响，例如物业服务费的价格管理规定和体育赛事审批管理规定等。标的公司虽已建立完善的业务管理和质量管理体系，若标的公司不能较好地适应相关法律法规及政策的变动，及时针对相关变化制定应对措施，则标的公司的业务状况、财务状况及经营业绩可能将受到不利影响。

（二）市场风险

1、劳务成本上升的风险

人工成本为物业管理和文体运营服务公司服务成本的最大组成部分，随着标的公司经营规模扩大，员工数量在不断增长，同时员工的平均工资亦有所上涨。虽然标的公司可采取措施提升服务产品的附加值以提升标的公司的盈利水平，如提升服务水平，加强

管理,开展社区多种经营服务等,但未来依然存在人力成本上升对标的公司的盈利水平造成不利影响的可能。

2、人力资源不足风险

物业管理和文体运营服务市场属于劳动密集型市场。随着我国人口结构变化和产业升级,近年来物业公司出现了招工难的情况。虽然标的公司大力推进信息化、智能化等技术的应用以降低人力资源不足的风险,但若标的公司不能保证员工稳定性,招聘员工数量跟不上业务扩张的需要,标的公司未来经营业绩会遭受不利影响。

3、区域差异风险

我国物业管理行业的区域特征明显,不同区域的政府相关政策、消费习惯、地域文化等方面存在差异,业主的服务需求、解决纠纷的方式亦有较大差异。标的公司随着业务规模的扩张,将进入更多新的地区拓展物业管理项目,届时会面对更多的区域差异挑战。若公司不能很好地应对这类挑战,业务开展、财务状况和盈利能力将会受到不利影响。

4、行业竞争加剧风险

在房地产面临“需求萎缩,供给冲击,预期减弱”的难题下,物业企业发力市场拓展成为必然趋势,过度的市场竞争将使标的公司业务拓展承受压力,从而影响标的公司规模目标的达成,同时恶性竞争也可能带来经营利润下滑的风险。行业整合并购潮仍将持续,并购一方面加剧行业集中化,抬高行业规模增速预期,另一方面考验物业企业投后管理能力,整合不利可能造成项目无法续签、人才流失、盈利能力下降的风险。

5、外部环境不确定性风险

新冠疫情防控的不断反复与多变,外部环境的不确定因素增多。疫情之下,在管项目的安全生产风险、疫情防控风险都给物业管理企业带来一定压力与成本,同时政府单位所面临财政压力、企业客户履约情况困难都将成为标的公司经营的不确定因素。

(三) 业务风险

1、业务外包的风险

为提高服务效率,灵活适应市场需求,合理降低人工成本,标的公司将部分绿化、

专业维修服务等业务委托给该领域的专业外包公司，以提升业务的规模与专业性。尽管标的公司在选择业务外包第三方公司时，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定的服务内容和质量标准为物业项目提供外包服务，或将影响标的公司业务的正常运转。

2、服务合同被终止或未能续期风险

标的公司提供的物业管理服务和文体运营服务基于签署的服务合同。虽然标的公司的品牌影响力、高水平服务能力、一站式服务内容、质量控制能力能较好地保障标的公司被选聘的持续性，但仍可能存在服务合同被终止或未能续期的风险，从而对标的公司的业务发展、经营业绩及财务状况造成不利影响。

3、安全生产及意外事件风险

在物业管理服务中，对于电梯、消防设备、弱电设施、安防设备，业主或员工在使用该等设备的过程中可能因为使用不当或设备故障等原因发生意外，造成财产损失，甚至人身损害。若出现上述情况，标的公司可能会被相关方提起诉讼，亦可能因为监管部门调查或推行安全措施而影响业务的开展。标的公司的业务开展、经营业绩及财务状况也将相应受到不利影响。

4、业务地区集中度过高风险

报告期内，标的公司物业管理与文体运营区域主要集中在广东地区。报告期内，标的公司在广东省内的营业收入分别为71,340.26万元、90,092.16万元和59,141.33万元，占相应期间业务收入的比例分别为75.59%、75.67%和73.43%。

标的公司近年来积极拓展全国市场，但是一旦出现广东省竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对拟置入资产盈利能力产生不利影响。

5、创新业务孵化与拓展风险

在国家政策的大力引导下，物业企业积极开展社区生活服务，探索可持续、可复制的增值服务模式。创新业务孵化和拓展伴随着资金、人力、平台等投入，孵化失败或拓展不力可能导致前期投入成为沉没成本，影响标的公司盈利水平，也可能错失业务发展机遇期，带来机会成本。

（四）技术风险

物业管理和文体运营属于重管理的轻资产行业，核心业务人员对于公司管理、经营尤为重要，因此保持核心业务人员的稳定性是保证公司核心竞争力的关键。公司物业管理服务和文体运营工作是以员工为核心开展的，其中包括项目管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

（五）财务风险

1、包干制收费方式所导致的风险

标的公司旗下大部分物业管理项目为包干制方式经营。在包干制下，业主向物业服务企业支付固定服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担。对于部分物业管理项目，如标的公司收取的物业管理费金额不足以弥补开支，则可能出现单个项目亏损的情况。尽管标的公司通过不断提升自身经营效率来控制项目支出，同时积极开拓社区增值服务增加收入，但标的公司旗下物业管理项目仍然存在亏损的可能，从而可能对标的公司的盈利能力和财务状况造成不利影响。

2、关联交易的风险

本次交易完成之后，标的公司将成为上市公司的子公司。标的公司为珠实集团及其下属企业提供物业管理和文体运营服务，同时亦存在向珠实集团及其下属企业租赁物业的情形。该等业务将构成上市公司的关联交易。2020年度、2021年度及2022年1-8月，标的公司关联销售占营业收入的比例分别为6.30%、14.60%和12.38%，关联采购占营业成本的比例分别为0.75%、1.54%和1.28%。就标的公司与上市公司关联方之间的交易，上市公司将继续严格按照有关法律法规、关联交易制度及《公司章程》等的要求履行关联交易的决策程序，确保关联交易的发生具有合理性、必要性，且定价公允。但是，如果上述关联交易程序履行不当，可能会有失公允性和必要性，进而损害上市公司和全体股东的利益。提请投资者注意相关风险。

3、应收账款增长的风险

2020年末、2021年末及2022年8月末，标的公司应收账款账面余额分别为12,876.53万元、18,921.31万元和29,962.29万元。报告期内，随着收入规模的提升，标的公司应收

账款余额呈现增长态势。同时，标的公司与部分客户约定按季度结算，受回款周期的影响，标的公司2022年8月末的应收账款余额相对于2021年末增长较快，符合标的公司的经营实际。此外，因疫情影响，标的公司部分在管项目回款出现滞后，也在一定程度上导致应收账款余额的波动。尽管标的公司的客户主要为地方政府、事业单位和国有企业，普遍信用较好，应收账款回款风险总体可控。但如果标的公司不能保持对回款的有效管理，持续增长的应收账款将降低资金周转速度，同时带来坏账风险，进而将不利于标的公司的持续经营。

三、与拟置出资产相关的风险

（一）拟置出资产尚未取得相关股东放弃优先购买权的风险

由于本次交易涉及其他股东放弃优先购买权，并需要其他股东配合办理工商变更手续，上市公司已就相关股权转让通知了其他股东。截至本报告书出具之日，上市公司尚未全部取得相关股东放弃优先购买权的同意文件。上市公司不排除因未取得相关股东放弃优先购买权的同意文件导致股权无法转移登记或延后转移登记的风险。提请广大投资者注意相关风险。

（二）拟置出资产尚未解除质押的风险

本次拟置出资产中，上市公司持有的金海公司100%股权质押给创兴银行股份有限公司广州海珠支行、品实公司51%股权质押给中国银行股份有限公司广州珠江支行、璟悦公司35%股权质押给广州农村商业银行股份有限公司华夏支行。截至本报告书出具之日，上述股权质押尚未解除。创兴银行股份有限公司广州海珠支行、中国银行股份有限公司广州珠江支行、广州农村商业银行股份有限公司华夏支行已出具文件，同意上市公司提前还款并解除质押。本次交易存在上述股权质押不能解除而导致无法过户的风险。

四、其他风险

（一）股价波动风险

本次交易完成后，上市公司置出房地产开发业务相关的资产与负债，置入珠江城服100%股权，转型为物业管理与文体运营服务企业。本次交易中，珠江城服100%股权评估作价为77,851.63万元，与珠江股份以截至2023年1月13日收盘价计算的总市值338,823.91万元存在一定差距，珠江城服业务规模与国内其他头部物业管理企业亦存在

一定差距，本次交易可能导致上市公司股价波动的风险。

上市公司的股价不仅由公司的经营业绩和发展战略决定，还受到宏观经济形势变化、国家经济政策的调整、股票市场等众多不可控因素的影响。因此，本报告书内对本次交易的阐述和分析不能完全揭示投资者在证券交易中所将面临的全部风险，珠江股份的股价存在波动的可能。针对上述情况，珠江股份将根据《公司法》《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》等相关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时、公平地向投资者披露可能影响股票价格的重大信息，供投资者作出判断。

（二）前瞻性陈述具有不确定性的风险

本报告书所载内容中包括部分前瞻性陈述，一般采用诸如“将”、“将会”、“预期”、“估计”、“预测”、“计划”、“可能”、“应”、“应该”、“拟”等带有前瞻性色彩的用词。尽管该等陈述是公司基于行业理性所作出的，但由于前瞻性陈述往往具有不确定性或依赖特定条件，包括本报告书所披露的已识别的各种风险因素；因此，除非法律协议所载，本报告书所载的任何前瞻性陈述均不应被视为公司对未来发展战略、目标及结果的承诺。任何投资者及潜在投资者应在完整阅读本报告书的基础上独立做出投资判断，且不应依赖于本报告书中所引用的信息和数据。

第一节 本次交易的背景和目的

一、本次交易的背景

（一）国家鼓励国企改革和企业兼并重组

2015年以来，中共中央、国务院先后出台了《中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见》（中发[2015]22号）、《国务院关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见》（[2015]63号）等一系列文件，鼓励国有企业积极实行改革，提高国有资本流动性。本次重大资产置换将行业前景良好的物业管理与文体运营资产注入上市公司，有利于推动国有企业改革，通过国有资产内部资源整合，提升国有资产价值，实现国有资产保值增值。

近年来，国务院相继颁布了《关于促进企业兼并重组的意见》（国发[2010]27号）、《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发[2014]14号）、《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）等文件，鼓励企业进行市场化并购重组，充分发挥资本市场在企业并购重组中的作用。上市公司积极响应国家政策要求，不断加强内部资源整合，努力提升资产价值，促使上市公司不断做大做强。

（二）物业管理和文体运营行业发展前景稳定

物业管理行业发展趋势向好，近年来迎来飞速发展的黄金时期。得益于国内经济、人均可支配收入、城镇化率及商业住宅建筑的增长，优质物业管理服务的需求增长以及物业管理行业的利好政策，行业管理规模正向增长，为市场参与者的良好发展提供机遇。

国内总在管建筑面积由2017年的195亿平方米增加至2021年的276亿平方米，复合年增长率为9.1%。国内物业管理公司的总收入由2017年的4,530亿元增加至2021年的6,507亿元，复合年增长率为9.5%。当前，物业管理公司仍在探索、延伸服务边界，行业整体处于快速扩张、规模发展的阶段。

体育服务业在体育产业中占重要地位。2017-2020年中国体育产业产出值由21,988亿元增长至27,372亿元，增长原因主要包括体育产业利好政策推出，体育服务业迅速发展以及居民体育消费能力逐渐增强等。其中，体育服务业2020年产出值达14,136亿元，占

总体育产业的51.6%。体育产业的市场需求与经济规模逐年增长，体育服务业保持良好发展势头。

（三）上市公司经营面临困难

从房地产开发行业长期趋势来看，虽然自2014年末以来房地产市场整体平稳回暖，市场呈现恢复态势，但受宏观经济增速放缓、人口结构变迁以及城市化速度逐步下降等因素影响，行业整体发展速度减缓。自2021年中开始行业基本面进入下行周期，新房销售面积同比跌幅持续下探，需求持续疲软，供给仍受压制。而房企主体违约事件自2021年起加速，2022上半年持续演绎。当前信用端仍有诸多问题尚待解决，整体来看跌幅可能仍未见底。

2019年度、2020年度和2021年度，上市公司的扣除非经常性损益后的归属母公司股东净利润分别为-17,288.99万元、-88,819.54万元和2,263.81万元。随着房地产市场调控政策的开展，市场热度持续降温，公司未来房地产销售面临较大阻力。为进一步优化上市公司的资产结构，释放经营和财务方面的风险，同时逐步实现业务转型，公司拟置出原有房地产开发业务，将自身打造为以物业管理和文体运营为主业的轻资产运营综合城市服务提供商。

二、本次交易的目的

（一）优化上市公司业务结构，实现转型升级

通过本次交易，上市公司将原有面临亏损、未来发展前景不确定的房地产开发与销售业务整体置出，同时注入盈利较为稳定、具有广阔行业发展前景的物业管理与文体运营业务，实现上市公司主营业务的转型。本次交易后，上市公司主营业务变更为物业管理与文体运营，上市公司可以在充分结合自身发展阶段和良好行业发展机遇的情况下，有效使用上市公司资本运作平台，优化业务结构，持续提升规模和扩充在管物业数量和面积，提升上市公司核心竞争力。

（二）提升上市公司盈利能力，有利于保护股东利益

标的公司已在物业管理与文体运营领域耕耘多年，在行业中具备较强的竞争力和较高的市场地位。最近两年标的公司持续实现盈利，主要财务指标处于良好水平。本次交易完成后，标的公司将为上市公司带来稳定的营业收入和利润，上市公司的盈利能力和

可持续发展能力将得到进一步提升，有助于保障上市公司及全体股东的利益，提高投资者的回报水平。

三、本次交易的必要性及合理性

2022 年全国房地产行业经历下行周期，房地产企业业绩不断承压。根据国家统计局数据，2022 年全国商品房销售额为 13.3 万亿元，同比下降 26.7%，其中住宅销售额为 11.7 万亿元，同比下降 28.3%；2022 年全国商品房销售面积为 13.6 亿平方米，同比下降 24.3%，其中住宅销售面积为 11.5 亿平方米，同比下降 26.8%；2022 年全国房地产开发投资额为 13.3 万亿元，同比下降 10.0%，其中住宅投资额为 10.1 万亿元，同比下降 9.5%。在房地产市场销售跌幅持续下探和企业流动性风险加剧的背景下，房地产企业融资端利好政策持续落地，2022 年 11 月以来，从交易商协会和中债增支持民营企业融资、央行和银保监会发布的金融支持房地产十六条，到各大国有银行和房企签约授信额度，再到证监会支持房地产企业股权融资等，“三支箭”依次落地，形成了信贷、债务、股权的多维度融资支持政策体系。在多项政策协同下，房地产行业有望出现企稳发展，但与此同时，房地产企业内部分化将进一步加强，具备更多融资资源及拿地优势的大型房企有望迎来更大成长空间。根据中指院数据，2022 年全国龙头房企拿地集中度提升，TOP20 房企在拿地最多的 10 个城市合计拿地额占总拿地额的 75%，而 2021 年该值仅为 51%。同时，国内龙头房企换仓一线城市，TOP20 在一线城市拿地金额占比由 21 年的 19% 上升至 22 年的 40%。依据中指院出具的《2022 中国房地产百强企业研究报告》，房地产行业 TOP10 企业市场份额超过 20%，头部效应显著，珠江股份则未能入选房地产百强企业。相较于竞争对手，珠江股份规模较小、经营区域集中且拿地优势较弱，房地产行业融资端利好政策仅能暂时解决上市公司的流动性问题，并不能改变其因资产质量和经营问题导致的亏损局面，无法解决上市公司长远发展的问题。

另一方面，不同于上市公司亏损且业绩波动较大的房地产业务，拟置入的物业管理和文体运营资产运营和盈利稳定，且依据中指院出具的《2022 中国物业服务百强企业研究报告》，珠江城服位列第 17 名，市场竞争力较强。本次交易完成后，上市公司将完成从房地产开发领域实力相对较弱的企业到物管领域领先企业的转变，市场地位得到极大提升，增强上市公司的资产质量、提升上市公司盈利的稳定性及持续性。

第二节 本次交易概况

一、本次交易具体方案

（一）交易对方

本次交易的交易对方为珠实集团、珠江健康。

（二）拟置出资产与拟置入资产

本次交易中的拟置出资产为珠江股份所持有的房地产开发业务相关的资产负债，拟置入资产为交易对方合计持有的珠江城服的 100% 股权。

目前，珠实集团持有珠江城服 95% 的股权，珠江健康持有珠江城服 5% 的股权。

（三）交易方式

上市公司拟将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，置入珠实集团与珠江健康合计持有的珠江城服 100% 股权，估值差额部分优先以现金进行补足。

具体而言，置出资产包括上市公司持有的与房地产开发业务相关的控股公司股权、参股公司股权；应收参股公司与房地产开发相关的债权；为开展房地产开发业务发行的公司债券。

本次交易完成后，上市公司将持有珠江城服 100% 股权。

（四）过渡期间损益归属

标的资产在过渡期间产生的收益归上市公司享有，标的资产在过渡期间产生的亏损由珠实集团以现金形式向上市公司进行足额补偿。拟置出资产在过渡期间产生的收益或亏损均由珠实集团享有或承担。

（五）往来款及担保清理及人员安排

1、往来款项及担保清理

（1）往来款项安排

对于珠实集团承继的原上市公司控股公司对上市公司的全部其他应付款，为避免资产交割之后形成资金占用，珠实集团或其指定主体将于置出资产交割日前向其承继的原上市公司控股公司提供借款或以其他合法可行的方式提供支持，用于相应的原控股公司向上市公司偿还上述欠款。偿还金额视交割之时该等子公司欠款的全部具体数额确定。截至基准日，待偿还金额合计 39.04 亿元。前述待偿还金额形成情况见下表：

序号	控股子公司	形成时间	形成原因	主要用途	截至基准日 对上市公司 应付款金额 ¹ (亿元)	期限 ²	是否逾期	坏账准备余额
1	广东金海投资有限公司	2018年-2022年	借款	日常经营	5.02	2018/11/15-2025/12/31	否	-
2	广州璟润房地产开发有限公司	2021年	借款	日常经营	10.11	2021/1/18-2024/7/5	否	-
3	广州卓盈房地产开发有限公司	2021年-2022年	借款	日常经营	21.17	2021/9/26-2024/6/20	否	-
4	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	2018年	借款	日常经营	1.10	2018/1/17-2020/12/26	是	-
5	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	2021年	借款	日常经营	0.06	2021/10/21-2024/3/16	否	-
6	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	2017年	借款	日常经营	0.41	2017/12/22-2020/12/1	是	-
7	广州隽浩房地产开发有限公司	2020年-2022年	借款	日常经营	4.97	2020/12/16-2024/5/6	否	-
8	湖南珠江实业投资有限公司	2022年	往来款	日常经营	-4.74	无	否	-
9	湖南珠江实业投资有限公司(湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司)	2020年	往来款	日常经营	-0.30	无	否	-
10	广东嘉德丰投资发展有限公司	2021年-2022年	往来款	日常经营	-10.47	无	否	-
11	广州市广隆房地产有限公司	2020年-2022年	往来款	日常经营	-1.44	无	否	-
12	广州璟逸房地产开发有限公司	2021年-2022年	往来款	日常经营	-0.85	无	否	-
13	湖南珠江实业投资有限公司	2022年	应付股利	日常经营	7.00	无	否	-
14	广东嘉德丰投资发展有限公司	2022年	应付股利	日常经营	7.00	无	否	-
合计					39.04			

注 1：负数代表上市公司应付控股子公司；

注 2：无期限代表为往来款或应付股利性质，无借款合同，未规定还款期限。

就上述应收款项的坏账计提情况，按照珠江股份会计政策，对控股子公司的其他应收款属于低风险组合，公司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，认为该类款项信用风险较低，且无明显迹象表明其已发生减值，因此未计提坏

账准备。

(2) 担保清理

对于珠实集团承继的原上市公司控股公司作为债务人、且由上市公司为其提供担保的，珠实集团或其指定主体应于不晚于置出资产交割日起 20 个工作日内向该等公司提供借款，用于相关公司提前偿还债务，或由珠实集团或其指定主体另行提供债权人认可的担保，且解除珠江股份为置出公司提供的担保，或获得关于珠江股份无需代置出公司偿还债务或另行提供债权人认可的担保、且解除珠江股份担保责任的豁免。

2、人员安排

上市公司依据人随事走和平稳过渡的原则，制定置出资产相应的人员安置方案并提交职工代表大会审议。

2022 年 12 月 19 日，上市公司召开职工代表大会，审议通过了《广州珠江发展集团股份有限公司人员安置方案》。

(六) 交易对方履约能力

交易对方珠实集团业务稳定、流动性良好，能及时、足额履行交易对价支付义务。珠实集团是广州市国资直属的 32 家国有企业之一，其前身成立于 1979 年，是我国最早从事建筑工程总承包的企业之一。珠实集团业务涵盖城市建设与开发、产业园区投融资与开发建设运营、城市运营与服务三大业务板块。集团连续多年入选中国服务业 500 强，旗下拥有 20 家高新技术企业、3 个国家级科研平台、2 家上市公司，多家企业排名国内行业前 50。截至目前，珠实集团主体信用评级为 AAA 级，其近年财务情况如下表所示：

单位：亿元

财务指标	截至 2020 年 12 月 31 日/2020 年	截至 2021 年 12 月 31 日/2021 年	截至 2022 年 9 月 30 日 /2022 年 1-9 月
资产总额	1,146.36	1,400.31	1,436.19
净资产	292.40	338.58	339.22
货币资金	163.84	174.66	173.36
受限货币资金	0.23	4.20	10.92
营业收入	122.39	192.23	176.64

归母净利润	3.81	4.62	4.11
流动比率	1.88	1.58	1.68
资产负债率	74.49%	75.82%	76.38%

此外，截至 2023 年 1 月末，集团获得各大银行等金融机构授信额度为 654.32 亿元，其中未使用授信额度 179.24 亿元，仍有足够未使用授信额度。

本次交易中，集团持有的货币资金足够覆盖本次交易中的资金需求。本次交易中，集团资金流出将包括：1、本次重组支付现金对价 20.26 亿元（扣除珠江股份在交易中需向珠江健康支付的对价 0.39 亿元后，净流入 20.26 亿元，其中 10.26 亿元将于交割日前支付）；2、于交割日前向置出控股子公司提供资金，用于相应控股子公司向上市公司偿还往来欠款。偿还金额视交割之时该等公司欠款的全部具体数额确定。截至 2022 年 8 月 31 日，待偿还往来款金额为 39.04 亿元。

（七）本次交易现金对价用途

截至基准日，上市公司对珠实集团及第三方债务情况见下表：

序号	借款银行/机构/公司	形成时间	形成原因	主要用途	截至 2022.08.31 账面余额 (亿元)	到期时间	是否逾期	坏账准备 余额
一、待偿还债务								
1	广州珠江实业集团有限公司	2020/9/28	股东借款	项目开发建设	3.01	2023/9/27	否	-
		2020/10/14	股东借款	项目开发建设	5.4	2023/10/13	否	-
		2020/11/16	股东借款	项目开发建设	3.01	2023/11/15	否	-
		2020/12/17	股东借款	项目开发建设	6.01	2023/12/17	否	-
		2021/4/28	股东借款	项目开发建设	7.61	2024/4/27	否	-
		2022/7/5	股东借款	日常经营	4.01	2024/6/7	否	-
2	中国银行股份有限公司广州珠江支行	2021/5/6	银行借款	白云湖项目并购贷	1.86	2028/5/5	否	-
3	创兴银行有限公司广州分行	2021/8/20	银行借款	嘉福项目并购贷	2.40	2026/7/4	否	-

序号	借款银行/机构/公司	形成时间	形成原因	主要用途	截至 2022.08.31 账面余额 (亿元)	到期时间	是否逾期	坏账准备 余额
4	立根融资租赁有限公司/中信银行股份有限公司广州分行	2021/11/12	委托贷款	存量车位	1.92	2024/11/11	否	-
		2022/1/28	委托贷款	存量车位	1.00	2024/11/11	否	-
5	广州农村商业银行股份有限公司华夏支行	2022/2/25	银行借款	坑口项目	1.40	2024/12/24	否	-
6	中英益利资产管理股份有限公司	2018/12/25	中英保债计划	项目开发 建设及偿 还借款	9.13	2023/12/24	否	-
		2019/1/9			11.15	2024/1/8	否	-
小计-待偿还债务					57.91			
二、本次交易中置出的债务								
7	海通证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司(承销商)	2021/6/7	2021年 公司债券	偿还借款	13.19	2024/6/6	否	-
8	海通证券股份有限公司、平安证券股份有限公司(承销商)	2022/9/20	2022年 公司债券	偿还借款	6.00	2024/9/19	否	-
小计-本次交易中置出的债务					19.19			
三、截至目前已偿还的债务								
9	广州珠江实业集团有限公司	2022/4/11	股东借款	日常经营	6.01	2022/10/10	否	-
10	海通证券股份有限公司(承销商)	2019/11/6	2019年 公司债券	偿还借款	8.12	2022/11/5	否	-
小计-截至目前已偿还的债务					14.13			
总计					91.23			

本次交易珠江股份收到的现金拟优先用于偿还对珠实集团及第三方的债务。上市公司的还款计划涉及对部分债务的提前还款，综合考虑上市公司的流动性情况、未来经

营规划及资金需求，提前还款不会影响上市公司的日常经营。

1、上市公司的还款计划

以截至基准日的账面余额计量，扣除本次交易中拟置出的对第三方债务以及截至目前已偿还的债务后，交易完成后珠江股份对珠实集团及第三方的债务合计 57.91 亿元，其中：1、珠江股份计划在本次交易后提前偿还的债务合计 37.63 亿元；2、计划到期后偿还的债务合计 20.28 亿元。珠江股份对珠实集团及第三方债务的还款计划详见下表：

序号	借款银行/ 机构/公司	形成时间	形成原因	主要用途	截至 2022.08.31 账面余额 (亿元)	到期时间	是否逾期
一、本次交易后提前偿还的债务							
1	广州珠江 实业集团 有限公司	2020/9/28	股东借款	项目开发 建设	3.01	2023/9/27	否
		2020/10/14	股东借款	项目开发 建设	5.40	2023/10/13	否
		2020/11/16	股东借款	项目开发 建设	3.01	2023/11/15	否
		2020/12/17	股东借款	项目开发 建设	6.01	2023/12/17	否
		2021/4/28	股东借款	项目开发 建设	7.61	2024/4/27	否
		2022/7/5	股东借款	日常经营	4.01	2024/6/7	否
小计-本次交易后提前偿还的对股东债务					29.05		
2	中国银行 股份有限 公司广州 珠江支行	2021/5/6	银行借款	白云湖项 目并购贷	1.86	2028/5/5	否
3	创兴银行 有限公司 广州分行	2021/8/20	银行借款	嘉福项目 并购贷	2.40	2026/7/4	否
4	立根融资 租赁有限 公司/中信 银行股份 有限公司 广州分行	2021/11/12	委托贷款	存量车位	1.92	2024/11/11	否
		2022/1/28	委托贷款	存量车位	1.00	2024/11/11	否

序号	借款银行/ 机构/公司	形成时间	形成原因	主要用途	截至 2022.08.31 账面余额 (亿元)	到期时间	是否逾期
5	广州农村 商业银行 股份有限 公司华夏 支行	2022/2/25	银行借款	坑口项目	1.40	2024/12/24	否
小计-本次交易后提前偿还的对第三方债务					8.58		
合计-本次交易后提前偿还的债务					37.63		
二、到期后偿还的债务							
6	中英益利 资产管理 股份有限 公司	2018/12/25	中英保债 计划	项目开发 建设及偿 还借款	9.13	2023/12/24	否
		2019/1/9			11.15	2024/1/8	否
小计-到期后偿还的对第三方债务					20.28		
合计-到期后偿还的债务					20.28		
总计					57.91		

待还款计划执行完毕后，上述上市公司对珠实集团及第三方债务将全部偿还。

2、上市公司的流动性情况能够支持前述还款计划

以截至基准日的情况预计，本次重组交易中在交割日前流入上市公司的现金合计 49.30 亿元，包括：1、集团于交割日前支付的本次交易现金对价第一笔款项 10.64 亿元，扣除珠江股份在交易中需向珠江健康支付的对价 0.39 亿元后，净流入 10.26 亿元；2、集团于交割日前向置出控股子公司提供资金，用于相应控股子公司向上市公司偿还往来欠款 39.04 亿元。本次重组交易中预计在交割日前流入上市公司的资金高于本次交易后拟提前偿还的预计 37.63 亿元债务，足够满足提前还款的需求。

以截至基准日的情况预计，对于计划在到期后偿还的合计 20.28 亿元债务，上市公司亦具备充足流动性进行偿还。本次重组交易中在交割日后流入上市公司的现金合计 21.67 亿元，包括：1、上市公司在完成前述债务的提前偿还后剩余的预计 11.67 亿元本次交易所得款项；2、集团于 2023 年 12 月 20 日前延期支付的本次重组剩余现金对价 10 亿元。如有需要，上市公司亦可通过自有资金、出售本次交易中的留存资产、向集团或第三方进行再融资等方式募集资金进行偿还。

3、上市公司的还款计划符合未来经营规划及资金需求

本次交易后，由于上市公司业务模式的转变，资本需求相对交易前大幅降低，标的公司自有资金即可充分覆盖未来的经营和资本性支出需求。上市公司在本次交易完成后不再具有上述对珠实集团及第三方的债务对应的融资需求，因此前述还款计划符合上市公司未来经营规划及资金需求，不会对上市公司的日常经营及流动性情况造成负面影响。具体而言，在资本投入方面，本次交易标的资产珠江城服为轻资产公司，业务发展不需要大规模的资本性支出。根据《拟置入资产评估报告》预测，标的资产 2023 年-2027 年每年资本性支出均为 560.00 万元。而在账面资金方面，2020 年 12 月末、2021 年 12 月末和 2022 年 8 月末，标的公司现金及现金等价物余额分别为 36,138.25 万元、46,870.55 万元和 29,057.54 万元，能够充分覆盖未来的资本性支出需求。对外融资需求方面，截至基准日，标的公司无短期及长期借款。

与此同时，本次交易后，若上市公司不进行前述还款计划，相关债务将导致大额空闲资金及财务费用，对上市公司未来经营及财务表现产生重大不利影响。具体而言，若上市公司不进行前述合计 37.63 亿元债务的提前偿还，该空闲资金将导致上市公司于 2023 年承担财务费用预计 1.64 亿元（按照上述债务于 2023 年 4 月至 12 月产生的财务费用测算）。

综上所述，前述还款计划有利于上市公司在本次交易后避免不必要的资金空闲及财务费用，降低上市公司资产负债率，符合上市公司未来经营规划及资金需求。前述还款计划对上市公司资产负债率的影响具体如下表所示：

项目	交易前	交易完成并按照还款计划完成提前还款后	完成还款计划后
上市公司资产负债率	93.22%	79.31%	59.91%

注：以截至基准日情况进行的模拟测算。

二、本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市，构成关联交易

（一）本次交易构成重大资产重组

根据上市公司经审计的 2021 年财务数据、《拟置出资产审计报告》《拟置入资产审计报告》以及本次交易作价情况，对本次交易是否构成重大资产重组的指标计算情况如

下：

1、本次交易拟置入资产

本次交易拟置入资产为珠江城服 100%的股权。根据《拟置入资产审计报告》及上市公司 2021 年经审计的财务数据，对本次交易是否构成重大资产重组的指标计算情况如下：

单位：万元

项目	资产总额	营业收入	资产净额
拟置入资产（珠江城服 100%的股权）	93,325.10	119,056.21	32,013.08
拟置入资产交易金额	77,851.63	-	77,851.63
拟置入资产计算依据（拟置入资产与交易金额孰高）	93,325.10	119,056.21	77,851.63
上市公司	3,320,697.60	360,731.40	216,978.53
财务指标占比	2.81%	33.00%	35.88%

注：资产净额为归属于母公司所有者权益口径。

2、本次交易拟置出资产

本次交易拟置出资产主要包括：上市公司持有的与房地产开发业务相关的控股公司股权、参股公司股权；应收参股公司与房地产开发相关的债权；为开展房地产开发业务发行的公司债券。根据《拟置出资产审计报告》及上市公司 2021 年经审计的财务数据，对本次交易是否构成重大资产重组的指标计算情况如下：

单位：万元

项目	资产总额	营业收入	资产净额
拟置出资产组	3,286,240.15	155,248.64	536,830.73
上市公司	3,320,697.60	360,731.40	216,978.53
财务指标占比	98.96%	43.04%	247.41%

注：资产净额为归属于母公司所有者权益口径。

根据《重组管理办法》的相关规定，上市公司同时购买、出售资产的，应当分别计算购买、出售资产的相关比例，并以二者中比例较高者为准。基于上述测算，本次交易

构成《重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组。本次交易不涉及发行股份购买资产，无需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，但需提交本公司股东大会审议。

（二）本次交易不构成重组上市

本次交易不涉及上市公司层面股份变动。本次交易前后，上市公司的实际控制人不会发生变化，均为广州市国资委。

本次交易不会导致公司控制权的变更，不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市的情形。

（三）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方珠实集团为上市公司控股股东，交易对方珠江健康为上市公司控股股东珠实集团的全资子公司，根据《重组管理办法》和《上市规则》的相关规定。本次交易构成关联交易。

上市公司已召开第十届董事会 2023 年第一次会议审议本次交易事项，关联董事均回避表决，也未曾代理其他董事行使表决权，独立董事对本次交易作出事前认可并发表独立意见。

三、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司业务的影响

本次交易完成前，上市公司的主要业务为房地产开发。受宏观经济增速放缓、人口结构变迁以及城市化速度逐步下降等因素影响，房地产开发行业整体发展速度减缓，增加公司盈利的不确定性。

通过本次交易，上市公司将原有房地产业务资产置出，同时置入行业前景良好的物业管理与文体运营资产。本次交易完成后，上市公司将持有珠江城服 100% 股权。上市公司的主要业务将变更为物业管理与文体运营服务。

通过本次交易，上市公司将实现业务转型，聚焦于稳定运营与盈利的物业管理与文体运营业务，从而增强上市公司的资产质量及竞争力、提升上市公司盈利的稳定性及持续性，符合公司股东的利益。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及上市公司股份变动，交易前后上市公司股权结构不发生变化。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2021 年度审计报告、2022 年 1-8 月财务数据以及中职信出具的《备考审阅报告》，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	本次交易前		交易完成后 (备考)	
	本次交易前	交易完成后 (备考)	本次交易前	交易完成后 (备考)
财务指标	2022 年 8 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
总资产（万元）	3,434,904.26	500,559.48	3,320,697.60	618,438.85
总负债（万元）	3,205,245.07	413,783.98	2,935,474.03	510,356.14
归属于母公司股东的所有者权益（万元）	83,543.43	84,249.31	216,978.53	112,205.50
资产负债率（%）	93.31	82.66	88.40	82.52
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	0.98	0.99	2.54	1.31
财务指标	2022 年 1-8 月		2021 年度	
营业收入（万元）	38,100.44	83,101.49	360,731.40	125,472.50
净利润（万元）	-163,688.51	-17,253.31	2,547.26	43,188.41
归属于母公司股东的净利润（万元）	-133,435.09	-17,420.10	6,578.54	42,654.71
基本每股收益（元/股）	-1.56	-0.20	0.08	0.50
稀释每股收益（元/股）	-1.56	-0.20	0.08	0.50

注 1：本次交易前上市公司 2022 年 8 月末/1-8 月财务数据未经审计；

注 2：本次交易完成后，上市公司主营业务转为物业管理与文体运营业务，房地产项目销售形成的利润以净额作为“营业外收入”列报。

上表数据中，模拟交易完成后 2021 年末、2022 年 8 月末上市公司的资产负债率分别为 82.52%、82.66%。备考后资产负债率较高，主要是由于截至 2021 年末、2022 年 8 月末，上市公司借入的应付债券仍未全部清偿。截至本重组报告书签署之日，该等应付债券的一年内到期部分已经偿还完毕；本次重组完成之后，上市公司将会根据与债务人协商后的还款计划清偿上述债券剩余部分。如考虑上述应付债券全部偿还，模拟交易完成后 2021 年末、2022 年 8 月末上市公司的资产负债率分别为 **60.51%**、**59.91%**，较交易

完成前上市公司的资产负债率明显下降。

本次重组完成之后，上市公司的净利润、每股收益均有所提升；资产负债率下降。整体而言，通过本次资产重组，公司的盈利能力得到优化，资本结构趋于更加合理。本次交易完成后，为降低本次交易可能摊薄公司即期回报的风险，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并积极采取填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。同时，上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控股股东已出具关于上市公司重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函。

（四）本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次交易完成前，上市公司的主营业务为房地产开发，房地产开发收入为上市公司的主要收入来源。通过本次重组，上市公司将原有房地产业务资产全部置出，同时置入行业前景良好、竞争优势突出、发展前景较好的物业管理资产和文体运营资产。上市公司的主营业务将变更为物业管理和文体运营。

本次交易完成后，上市公司与珠实集团及其控制的企业从事的主营业务之间不构成实质性竞争关系。上市公司与珠实集团及其控制的企业不因本次交易产生新的同业竞争。

（五）本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易完成后，珠江城服成为上市公司的全资子公司，上市公司实现业务转型，聚焦于稳定运营与盈利的物业管理与文体运营业务，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力。

本次交易完成前后，2021年度上市公司关联交易及其占比情况如下：

单位：万元

项目	交易完成前	交易完成后（备考）
关联销售金额	159,381.70	21,138.66
营业收入	360,731.40	125,472.50
关联销售占营业收入比例	44.18%	16.85%
关联采购金额	165,784.71	1,944.38
营业成本	218,922.86	87,927.97
关联采购占营业成本比例	75.73%	2.21%

注：2021 年度，公司通过非公开协议转让的方式向控股股东珠实集团转让公司所持有的珠江颐德大厦所有权，确认营业收入 154,205.90 万元，一次性产生关联销售金额较大；由于备考后上市公司不再从事房地产开发业务，备考报表将该部分交易形成的利润以净额作为“营业外收入”列报，并归类为偶发性关联交易，上表中备考后关联销售金额亦剔除该部分交易额

备考前后，关联销售占营业收入的比例从 44.18%降低至 16.85%，关联销售占比大幅降低；关联采购占营业成本的比例从 75.73%降低至 2.21%，关联采购占比亦大幅降低。

本次交易完成之后上市公司关联采购、关联销售大幅减低，本次交易有利于增强上市公司的独立性。

（六）本次交易的整合计划、整合风险以及相应的管理控制措施

1、整合计划

本次交易完成后，珠江城服成为上市公司的全资子公司。上市公司将珠江城服及其子公司珠江文体纳入上市公司的整体管理体系，按照上市公司治理的要求对其进行管理，并在业务、资产、财务、人员和机构等方面进行逐步整合，制订统一发展规划，促进业务融合，以提高经营效率和效益，提升上市公司整体的盈利能力。

（1）业务方面整合

本次交易完成后，上市公司的主营业务将由原有房地产开发与销售业务变更为行业前景良好的物业管理与文体运营业务。上市公司将依据物业管理与文体运营的行业特点和业务模式展开合规运营，实现上市公司股东价值最大化的目标。

（2）资产方面整合

上市公司在未来的发展过程中严格遵守《上市公司治理准则》、《上市规则》等相关法律法规和《公司章程》的要求，对相关业务将按照监管规则、内部控制规范行使正常生产经营的资产处置权及对外投资权，对超出正常生产经营以外的资产处置权及各种形式的对外投资权，履行相应的审批决策程序。

（3）财务方面整合

本次交易完成后，珠江城服将根据证监会和交易所的监管规定完善公司的财务制度体系、会计核算政策、内部控制制度等，提升上市公司财务内控的有效性，提高资金使用

用效率，增强整体管控能力和风险防范能力，更好地符合会计准则要求和物业管理行业主管部门的规定，同时，将按照交易所的规则履行财务信息的披露义务，做到及时、透明、完整。

（4）人员方面整合

本次交易完成后，上市公司将保持珠江城服原有经营管理团队的相对独立和稳定，并在业务层面授予其较大程度的自主度和灵活性，以保证交易完成后主营业务的稳定可持续发展；同时，上市公司也将进一步完善市场化激励机制，激发员工积极性；引入外部优秀人才，提升上市公司治理水平。

（5）机构方面整合

本次交易完成后，上市公司将在保持珠江城服物业管理与文体运营业务现有内部组织机构基本稳定的基础上，协助其不断优化机构设置，按照上市公司要求建立和完善公司治理结构和内部控制制度，上市公司与珠江城服也将相互借鉴对方先进的管理模式和管理经验，建立符合上市公司整体经营需求的管理制度和内部控制制度，并根据各业务开展的需要进行动态优化和调整，为物业管理与文体运营各项细分业务的协同发展奠定坚实的管理基础。

2、整合风险及相应的管理控制措施

本次交易完成后，上市公司将注入优质的物业管理与文体运营资产，新的业务模式导致内部沟通和协调的难度也将加大。考虑到管理新进业务的特殊性及其复杂性，上市公司在短期内完善现有的风险防范制度、内控制度以及信息披露相关制度，以使其与物业管理业务和发展阶段相匹配，存在一定难度。上市公司将积极进行业务整合，但整合的深入需要一定的时间，且其过程较为复杂，存在一定的整合风险。

为应对上述整合风险，上市公司将采取以下管理控制措施：

第一，结合物业管理与文体运营业务特点，完善并严格执行上市公司内部控制制度，尤其是对子公司的管理制度及子公司重大事项报告制度，加强上市公司对下属企业重大经营决策、财务决策、对外投资、对外担保、重大资产处置等方面的管理与控制，建立预警机制和汇报机制，提升上市公司整体的掌控能力、决策水平和抗风险能力。

第二，建立长效的人力资源制度，包括优秀人才选聘机制、薪酬奖励机制、晋升机

制等，长效的人力资源制度有利于健全上市公司法人治理结构、提高员工积极性，有效提升整合的效率与效益。

第三，着力构建全面风险管理体系，全面提升风险管控水平。上市公司将根据主营业务板块特点，不断拓宽风险管控覆盖面，不断丰富风险管控手段，以风险分类、风险识别为基础，以风险报告和反馈机制为载体，尽快完善符合具体业务特点、满足业务发展要求的风险管控机制。

四、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

- 1、本次交易相关事项已获得交易对方内部决策机构的批准；
- 2、本次交易正式方案及相关议案已获得上市公司第十届董事会2023年第一次会议及**第十届董事会2023年第二次会议**审议通过；
- 3、本次交易正式方案及相关议案已获得上市公司第十届监事会2023年第一次会议及**第十届监事会2023年第二次会议**审议通过；
- 4、本次交易涉及的拟置出资产和拟置入资产的评估报告已经珠实集团备案；
- 5、上市公司职工代表大会已审议通过本次交易涉及的员工安置事项；
- 6、**上市公司债券持有人会议已批准通过债务人变更议案；**
- 7、珠实集团已原则性同意本次交易。

（二）本次交易尚需履行的程序

本次交易方案尚需获得的批准和核准，包括但不限于：

- 1、上市公司股东大会审议通过本次交易正式方案；
- 2、珠实集团正式批准本次交易；
- 3、本次交易涉及的其他必须的审批、备案或授权（如有）。

上述审批为本次交易的前提条件，通过审批前不得实施本次交易方案。本次交易能否通过上述审批以及最终通过审批的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

險。

第三节 上市公司基本情况

一、基本信息

企业名称	广州珠江发展集团股份有限公司
统一社会信用代码	9144010119048157XD
企业类型	股份有限公司（上市、国有控股）
注册资本	85346.0723 万元人民币
法定代表人	张研
成立日期	1992 年 12 月 23 日
营业期限	长期
注册地址	广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 楼
主要办公地址	广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 楼
邮政编码	510095
经营范围	非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理;以自有资金从事投资活动;土地使用权租赁;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;房地产开发经营;建设工程施工;建筑物拆除作业(爆破作业除外)

二、历史沿革及股本变动情况

（一）1992 年，设立

珠江股份系于1992年10月经广州市经济体制改革委员会穗改股字[1992]10号文批准，由广州珠江实业总公司（后更名为珠实集团）作为发起人，将广州珠江房产公司改组为广州珠江实业开发股份有限公司，并已领取由广州市工商局颁发的企业法人营业执照，注册号为：19048157-X。改组后的注册资本为人民币67,574,654元，每股面值1元。其中：广州市国有资产管理局(后更名为广州市国资委)持有6,157,465股，占总股本9.11%；广州珠江实业总公司（后更名为珠实集团）持有55,417,189股，占总股本82.01%；内部职工持有6,000,000股，占总股本8.88%。

(二) 1993 年，在上海证券交易所上市

1993年10月28日，公司在上海证券交易所上市，股票代码：600684，公开发行新股22,500,000股，增资后股本总额为90,074,654元，其中：广州市国有资产管理局（后更名为广州市国资委）持有6,157,465股，占总股本6.84%；广州珠江实业总公司（后更名为珠实集团）持有55,417,189股，占总股本61.52%；社会公众持有28,500,000股，占总股本31.64%。

(三) 1994 年，分派红股

1994年4月，根据公司分红派息公告，公司按每10股送5股的比例向全体股东分派红股。送红股后，公司总股本变更为135,111,981元。其中：广州市国有资产管理局（后更名为广州市国资委）持有9,236,197.5股，占总股本6.84%；广州珠江实业总公司（后更名为珠实集团）持有83,125,783.5股，占总股本61.52%；社会公众持有42,750,000股，占总股本31.64%。

(四) 1995 年，配股

1995年8月，根据股东大会决议，公司向全体股东实行配股，配股后总股本增至162,134,377.2元。其中：广州市国有资产管理局（后更名为广州市国资委）持有11,083,437股，占总股本6.84%；广州珠江实业总公司（后更名为珠实集团）持有74,100,940.2股，占总股本45.70%；社会公众持有76,950,000股，占总股本47.46%。

(五) 1997 年，分红配股

1997年4月，根据股东大会决议，公司向股东进行了分红，经中国证券监督管理委员会证监上字[1997]97号文批准，公司向股东进行了配股，分红配股后总股本为187,039,387元。广州市国有资产管理局（后更名为广州市国资委）持有12,903,437股，占总股本6.90%；珠实集团持有74,100,940股，占总股本39.62%；社会公众持有100,035,010股，占总股本53.48%。

(六) 2011 年至 2012 年，分派红股

根据股东大会决议，2011年7月，公司按每10股转增3股的比例向全体股东分派红股，共计转增56,111,815.8股，转增后公司总股本为243,151,203元。2012年6月，公司按每10股转增3股的比例向全体股东分派红股，共计转增72,945,361股，转增后公司总股本为

316,096,564元。根据大华会计师事务所出具的验资报告（大华验字[2013]070002号），公司原注册资本为187,039,387.2元，实收资本为187,039,387.2元，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司增加注册资本129,057,176.8元，由资本公积转增股本，其中，56,111,815.8元转增基准日为2010年12月31日、72,945,361元的转增基准日为2011年12月31日，变更后的注册资本为316,096,564元。其中：珠实集团持有88,319,035股，占总股本27.94%；广州市国资委持有14,284,966股，占总股本4.52%；社会公众持有213,492,563股，占总股本67.54%。

（七）2013年，分派红股

2013年7月，根据股东大会决议，公司按每10股送5股的比例向全体股东送红股，共计送158,048,282股，送股后公司总股本为474,144,846元。其中：珠实集团持有132,478,553股，占总股本27.94%；广州市国资委持有21,427,449股，占总股本4.52%；社会公众持有320,238,844股，占总股本67.54%。2013年7月至2014年3月，珠实集团通过上交所交易系统累计增持9,472,452股。公司的股权状况变更为如下：珠实集团持有141,951,005股，占总股本29.94%；广州市国资委持有21,427,449股，占总股本4.52%；社会公众持有310,766,392股，占总股本65.54%。

（八）2014年，送红股、资本公积转增股本

2014年7月，根据股东大会决议，公司以2013年末总股本474,144,846股为基数，按每10股送2股的比例向全体股东送红股，共计送94,828,969.2股，并以资本公积每10股转增3股。实施送红股及资本公积转增股本后公司总股本增至711,217,269元。

（九）2016年，珠实集团增持股份

2016年1月27日至2016年1月28日，珠实集团通过上交所交易系统增持公司股份7,027,413股，占本公司总股本的0.99%；2016年5月18日，珠实集团通过上交所交易系统增持公司股份892,382股，占本公司已发行总股本的0.13%；2016年5月26日，珠实集团通过上交所交易系统增持公司股份328,284股，占本公司已发行总股本的0.05%。增持后，公司总股本为711,217,269元，珠实集团持有221,174,586股，占总股本31.10%；广州市国资委持有32,141,173股，占总股本4.52%；社会公众持有457,901,510股，占总股本64.38%。

（十）2017年，送红股

2017年6月，根据股东大会决议，公司以2016年末总股本711,217,269股为基数，向全体股东每10股送2股，共计送红股142,243,454股。送股后公司总股本增加至853,460,723股，其中：珠实集团持有265,409,503股，占总股本31.10%；广州市国资委持有38,569,408股，占总股本4.52%；社会公众股东持有549,481,812股，占总股本64.38%。

根据珠江股份公告披露，截至2022年9月30日，珠江股份前十大股东及持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
1	珠实集团	26,540.9503	31.10
2	黎壮宇	4,190.5500	4.91
3	广州市城市建设投资集团有限公司	3,856.9408	4.52
4	龙建民	486.4540	0.57
5	王玲	454.7746	0.53
6	中国民生银行股份有限公司-金元顺安元启灵活配置 混合型证券投资基金	407.9600	0.48
7	中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交 易型开放式指数证券投资基金	375.8490	0.44
8	羊轶霖	374.0052	0.44
9	黄文丰	320.0000	0.37
10	林敏	319.7150	0.37
	合计	37,327.1989	43.73

三、最近 36 个月控制权变动情况

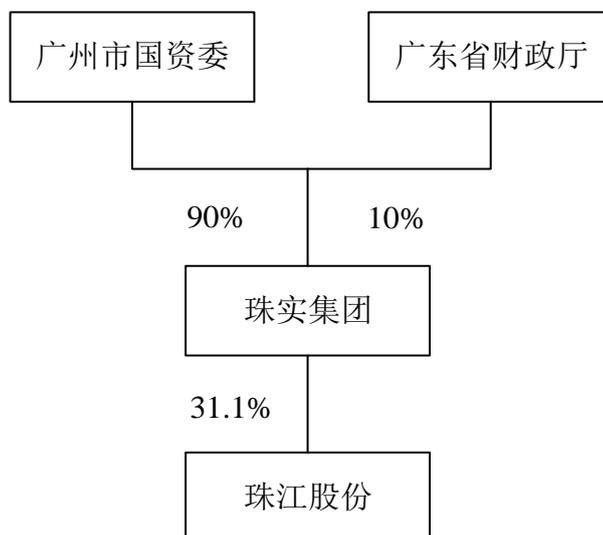
截至本独立财务顾问报告书签署之日，上市公司最近三十六个月控股股东及实际控制人没有发生变化，控股股东为珠实集团，实际控制人为广州市国资委。

四、公司控股股东及实际控制人

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江股份控股股东为珠实集团，实际控制人为广州市国资委，广州市人民政府授权广州市国资委代表国家履行出资人职责，负责监管市属经营性国有资产。

（一）股权控制关系

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江股份与控股股东及实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示：



（二）控股股东及实际控制人的基本情况

1、控股股东

截至本独立财务顾问报告书签署之日，公司控股股东为珠实集团，其基本情况如下：

公司名称	广州珠江实业集团有限公司
注册地址	广州市越秀区环市东路 371--375 号世贸中心大厦南塔 28、29、30 楼
成立时间	1983 年 9 月 9 日
注册资本	800,000 万元人民币
营业期限	长期
经营范围	企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；物业管理；对外承包工程；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；专业设计服务；日用化学产品销售；日用百货销售；新鲜蔬菜批发；日用家电零售；家具销售；食用农产品初加工；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；游览景区管理；日用品出租；花卉绿植租借与代管理；房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程监理；工程造价咨询业务；建设工程设计；货物进出口；技术进出口；劳务派遣服务

2、实际控制人

公司实际控制人为广州市国资委，广州市人民政府授权广州市国资委代表国家履行出资人职责，负责监管市属经营性国有资产。

五、最近三年重大资产重组情况

最近三年，上市公司不存在重大资产重组的情况。

六、最近三年公司主营业务发展情况

（一）上市公司从事的主要业务

珠江股份是广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，公司聚焦房地产主业，形成了“房地产开发与城市运营”双轮驱动的长期战略模式，业务涉及房地产开发、城市更新、产业运营等多个领域。公司积极响应国家建设粤港澳大湾区的战略部署，同时结合企业自身情况，积极寻找合适机会辐射其他区域，扩大市场影响力。珠江股份先后打造出珠江花城、天河壹品、云湖花城、广钢花城等众多具有市场影响力的标杆产品，曾入选中国房地产开发企业500强和中国房地产行业最具竞争力100强。

近年来，公司积极面对市场变化，采取有效措施，加大资源整合、品牌宣传、全民营销力度，因项目施策，保签约、促回款，不断夯实房地产开发主营业务。同时，公司推动创新业务探索持续开展，布局产业地产等战略型业务，努力培育壮大新增长点。

（二）上市公司主营业务分析

2019年，珠江股份实现营业收入294,784.63万元，同比减少13.41%，其中，房地产开发业务全年实现营业收入251,325.12万元，同比减少8.96%。公司在广东地区、湖南地区和安徽地区实现的销售面积分别为27,132.43平方米、125,029.46平方米和7,624.91平方米。

2020年，珠江股份实现营业收入247,505.36万元，同比减少16.04%，其中，房地产开发业务全年实现营业收入218,319.51万元，同比减少13.13%。公司在广东地区、湖南地区和安徽地区实现的销售面积分别为60,225.04平方米、73,503.59平方米和7,900.80平方米。

2021年，珠江股份实现营业收入360,731.40万元，同比增加45.75%，其中，房地

产开发业务全年实现营业收入 340,116.91 万元，同比增加 55.79%。公司在广东地区、湖南地区和安徽地区实现的销售面积分别为 149,281.06 平方米、64,974.21 平方米和 6,214.03 平方米。

七、主要财务数据及财务指标

上市公司的主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

资产负债项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	
资产总额	3,320,697.60	3,030,555.93	2,371,022.40	
负债总额	2,935,474.03	2,715,708.82	1,942,113.01	
所有者权益	385,223.57	314,847.11	428,909.39	
归属于母公司所有者权益	216,978.53	210,877.47	321,447.58	
收入利润项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度	
营业收入	360,731.40	247,505.36	294,784.63	
营业成本	218,922.86	160,875.53	200,509.29	
利润总额	14,260.29	-56,216.26	40,085.57	
归属于母公司所有者净利润	6,578.54	-59,081.97	21,926.67	
现金流量项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度	
经营活动产生的现金流量净额	-73,178.47	70,264.72	-12,266.78	
投资活动产生的现金流量净额	3,136.48	174,510.02	163,103.76	
筹资活动产生的现金流量净额	1,047.36	-17,973.90	-96,432.25	
现金及现金等价物净增加	-68,994.63	226,800.83	54,404.72	
主要财务指标	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	
资产负债率 (%)	88.40	89.61	81.91	
毛利率 (%)	39.31	35.00	31.98	
基本每股收益 (元/股)	0.08	-0.69	0.26	
加权平均净资产 收益率 (%)	归属于公司普通股 股东的净利润	3.07	-23.33	6.86
	扣除非经常性损 益后归属于公司 普通股股东的净 利润	1.06	-35.07	-5.41

八、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明

上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚。

九、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查情况的说明

上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

十、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年诚信情况的说明

上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年诚信情况良好，不存在重大失信行为，亦不存在最近三十六个月受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形。

第四节 交易对方基本情况

一、珠实集团

(一) 基本情况

企业名称	广州珠江实业集团有限公司
统一社会信用代码	91440101190445878B
企业类型	有限责任公司（国有控股）
注册资本	800,000 万元人民币
法定代表人	迟军
成立日期	1983 年 9 月 9 日
营业期限	长期
注册地址	广州市越秀区环市东路 371--375 号世贸中心大厦南塔 28、29、30 楼
主要办公地址	广州市越秀区环市东路 371--375 号世贸中心大厦南塔 28、29、30 楼
邮政编码	510095
经营范围	企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；物业管理；对外承包工程；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；专业设计服务；日用化学产品销售；日用百货销售；新鲜蔬菜批发；日用家电零售；家具销售；食用农产品初加工；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；游览景区管理；日用品出租；花卉绿植租借与代管理；房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程监理；工程造价咨询业务；建设工程设计；货物进出口；技术进出口；劳务派遣服务

(二) 历史沿革及注册资本变动情况

1、公司设立

经中国共产党广州市委员会《关于成立广州珠江外资建设公司》（穗编字（79）63号）批准，珠实集团的前身珠江外建于 1979 年 6 月 10 日设立并领取穗 IV 字 00172 号《营业执照》，珠江外建设立时名称为“广州珠江外资建设公司”，资金总额为 600 万元。

1983 年 9 月 9 日，珠江外建正式更名为“广州珠江外资建设总公司”并领取《工商企业营业执照》（（83）市工商执字第 0911 号）。

2、变更情况

1989年4月25日，根据广州市城乡建设委员会出具的《公司撤留方案审批报表》，珠江外建名称变更为“广州珠江实业总公司”，注册资金为4,000万元，资金来源为企业自有资金。1989年5月4日广州市工商局向珠实集团颁发了《企业法人营业执照》（穗IV字00172号）。

（1）1991年1月，重新登记

根据广州市城乡建设委员会作出的《关于公司保留的通知》（穗建企管[1990]017号）批准，珠实集团经清理整顿后予以保留，但需重新进行工商登记注册。珠实集团已重新办理工商登记手续并于1991年1月23日取得广州市工商局颁发的《企业法人营业执照》（注册号：19044587-8）。

本次增加注册资本完成后，珠实集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州市人民政府	6,644.80	100.00
合计		6,644.80	100.00

（2）1997年3月，改组为有限责任公司

根据广州市建设委员会作出的《关于同意组建广州珠江实业集团的批复》（穗建企复[1996]267号），珠实集团改组为“广州珠江实业集团有限公司”。本次改组完成后，珠实集团注册资本由6,644.80万元变更为18,156.00万元。

本次改组为有限责任公司完成后，珠实集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州市人民政府	18,156.00	100.00
合计		18,156.00	100.00

（3）1998年3月，第一次减少注册资本

1998年3月，珠实集团注册资本由18,156.00万元减少至10,414.00万元。珠实集团已就本次减少注册资本涉及的章程修订事宜取得广州市国有资产管理局下发的《关于

广州珠江实业集团有限公司章程的批复》（穗国资一[1997]83号）批准。

本次减少注册资本完成后，珠实集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州市人民政府	10,414.00	100.00
合计		10,414.00	100.00

（4）2009年12月，第一次增加注册资本

根据广州市国资委作出的《关于广州珠江实业集团有限公司增加实收资本的批复》（穗国资批[2009]94号）批准，珠实集团注册资本由10,414.00万元增加至35,507.00万元。珠实集团已就本次增加注册资本涉及的章程修订事宜取得广州市国资委下发的《关于广州珠江实业集团有限公司章程修改的批复》（穗国资批[2009]113号）批准。

本次增加注册资本完成后，珠实集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州市人民政府	35,507.00	100.00
合计		35,507.00	100.00

（5）2013年11月，第二次增加注册资本

2013年11月，珠实集团注册资本由35,507.00万元增加至63,065.9294万元。珠实集团已就本次增加注册资本涉及的章程修订事宜取得广州市国资委下发的《关于广州珠江实业集团有限公司章程修改的批复》（穗国资批[2013]76号）批准。

本次增加注册资本完成后，珠实集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州市人民政府	63,065.9294	100.00
合计		63,065.9294	100.00

（6）2017年11月，第三次增加注册资本

2017年11月，珠实集团注册资本由63,065.9294万元增加至72,065.9294万元。珠

实集团已就本次增加注册资本涉及的章程修订事宜取得广州市国资委下发的《关于广州珠江实业集团有限公司章程的批复》（穗国资批[2017]74号）。

本次增加注册资本完成后，珠实集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州市人民政府	72,065.9294	100.00
合计		72,065.9294	100.00

（7）2019年7月，第一次股权转让

根据广州市国资委《关于将广州珠江实业集团有限公司100%国有产权无偿划转到广州市水务投资集团有限公司的通知》（穗国资产权[2018]36号）及广州水投集团作出的《广州珠江实业集团有限公司股东决定》，广州市国资委持有的珠实集团100%股权无偿划转给广州水投集团。珠实集团已就本次股权无偿划转涉及的章程修订事宜取得广州市国资委下发《关于广州珠江实业集团有限公司章程修改的意见》（穗国资法[2019]14号）、广州水投集团下发《关于珠江实业修正公司章程的批复》（穗水投函[2019]191号）批准。

本次股权转让完成后，珠实集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州水投集团	72,065.9294	100.00
合计		72,065.9294	100.00

（8）2021年3月，第四次增加注册资本

根据广州水投集团作出的《广州珠江实业集团有限公司股东决定》，珠实集团注册资本由72,065.9294万元增加至800,000.00万元。珠实集团本次增加注册资本涉及的章程修订事宜已经广州市国资委下发《关于广州珠江实业集团有限公司章程修订的意见》（穗国资法[2021]1号）、广州水投集团下发《关于珠江实业修订公司章程的批复》（穗水投函[2021]6号）批准。

本次增加注册资本完成后，珠实集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州水投集团	800,000.00	100.00
合计		800,000.00	100.00

（9）2021 年 8 月，第二次股权转让

根据广东省财政厅、广东省人力资源和社会保障厅、广东省国资委《关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤财资[2020]78 号）、广东省财政厅《关于纳入划转范围企业股东权利授权事项的通知》（粤财资[2021]45 号）的要求，为充实社保基金，广州水投集团将其持有的 10% 珠实集团股权划转给广东省财政厅，由广东省财政厅代广东省政府持有。

本次股权转让完成后，珠实集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州水投集团	720,000.00	90.00
2	广东省财政厅	80,000.00	10.00
合计		800,000.00	100.00

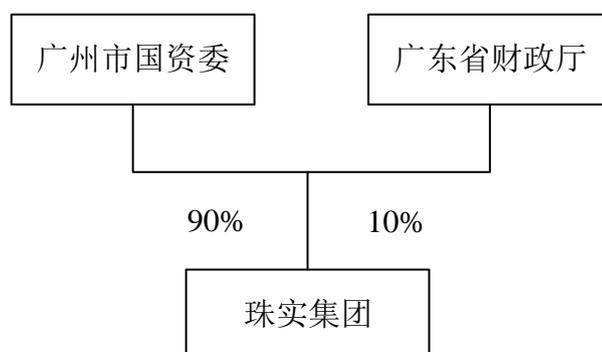
（10）2022 年 1 月，第三次股权转让

根据广州市国资委作出《关于将广州珠江实业集团有限公司 90% 国有股权无偿划转至广州市人民政府的通知》（穗国资产权[2021]9 号）批准、广州水投集团持有的 90% 国有股权无偿划转至广州市人民政府。珠实集团已就本次股权转让事宜涉及的章程修订事宜取得广州市国资委下发的《关于广州珠江实业集团有限公司章程的批复》（穗国资批[2022]9 号）同意。

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州市人民政府	720,000.00	90.00
2	广东省财政厅	80,000.00	10.00
合计		800,000.00	100.00

（三）股权结构及产权控制关系

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠实集团控股股东及实际控制人为广州市国资委，广州市人民政府授权广州市国资委代表国家履行出资人职责，负责监管市属经营性国有资产。股权关系结构图如下：



（四）主营业务发展情况

珠实集团的主营业务以珠三角地区为中心，并辐射全国。珠实集团主营业务主要包括：施工总承包与工程服务、房地产业务、物业经营和管理三大板块。珠实集团先后总承包建造中国大酒店、花园酒店、天河体育中心等广州市标志性建筑；开发建设颐德公馆、珠江花城、珠江鹅潭湾、天河壹品等楼盘；运营管理广州体育馆、世贸中心大厦、好世界广场等物业；设计建造广州新图书馆、武汉琴台大剧院等城市地标项目；监理建设广州白云国际机场、深圳国际会展中心、广州东塔等大型项目；主导改造广州市荔湾区聚龙湾片区和广州市越秀区环市东片区两大城市更新项目。

经过 40 多年的发展，珠实集团已成为广州市属全资国有大型智慧城市运营综合服务集团。珠实集团连续多年入选中国服务业 500 强，连续多年获广东省守合同重信用企业称号，2021 年入选广州“百年·百品”100 家品牌企业，进阶广州房地产 10 强第 4 位。

（五）最近两年主要财务数据

单位：万元

资产负债项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	14,003,110.04	11,463,647.20
总负债	10,617,266.49	8,539,671.10
归属于母公司所有者权益合计	1,816,358.65	2,025,405.03

收入利润项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	1,922,263.56	1,223,892.70
营业利润	67,576.38	32,240.94
利润总额	60,667.10	29,943.61
归属于母公司所有者的净利润	46,185.33	38,075.27
现金流量项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	101,222.71	-46,109.44
投资活动产生的现金流量净额	-220,888.36	117,075.98
筹资活动产生的现金流量净额	189,418.88	358,245.04
主要财务指标	2021 年度/2021 年 12 月 31 日	2020 年度/2020 年 12 月 31 日
毛利率	26.24%	24.55%
资产负债率	75.82%	74.49%
净资产收益率	2.54%	1.88%

注：

- 1、上述财务数据均已经审计；
- 2、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/期末归属于母公司所有者权益合计。

（六）最近一年简要财务报表

1、简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日
流动资产	11,239,858.23
非流动资产	2,763,251.81
资产总额	14,003,110.04
流动负债	7,115,967.11
非流动负债	3,501,299.39
负债总额	10,617,266.49
所有者权益合计	3,385,843.55

注：上述财务数据均已经审计。

2、简要合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度
营业收入	1,922,263.56
利润总额	60,667.10
净利润	28,844.07

注：上述财务数据均已经审计。

3、简要现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	101,222.71
投资活动产生的现金流量净额	-220,888.36
筹资活动产生的现金流量净额	189,418.88
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,419.89
现金及现金等价物净增加额	68,333.35

注：上述财务数据均已经审计。

(七) 下属企业

截至本独立财务顾问报告签署之日，除珠江股份与珠江健康外，珠实集团共有 31 家纳入合并报表范围内的一级子公司，基本情况如下所示：

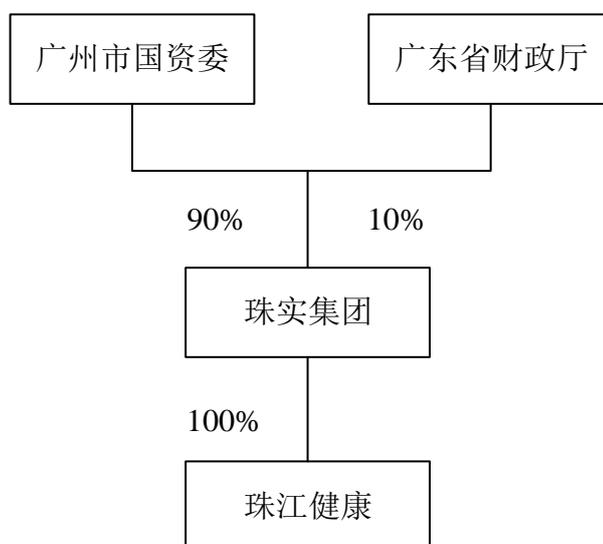
序号	企业名称	注册地址	业务性质	持股比例
1	广州珠江产业园投资发展有限公司	广州市荔湾区陇西直街 60 号之一 401 房（仅限办公）	商务服务业	100.00%
2	广州珠江商业经营管理有限公司	广州市越秀区环市东路 371-375 号 7 楼 701 室	房地产业	100.00%
3	广州珠江建设发展有限公司	广州市越秀区环市东路 476 号之一 10-17 层	研究和试验发展	100.00%
4	陕西珠江房地产开发有限公司	西安曲江新区曲江池南路 1055 号曲江玫瑰园小区 1 号楼 1F201 室	房地产业	100.00%
5	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 7 楼 706 室	商务服务业	100.00%
6	广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	广州市南沙区环市大道西海宁一街 9 号 905、906、907 房（仅限办公用途）	专业技术服务业	100.00%
7	广州珠江装修工程有限公司	广州市越秀区环市东路 362-366 号 30 层 3001-10 房	建筑安装业	100.00%
8	广州珠江外资建筑设计院有限公司	广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 2201-10 房	专业技术服务业	100.00%
9	广州城市更新集团有限	广州市荔湾区花地大道中 228 号广	商务服务业	100.00%

序号	企业名称	注册地址	业务性质	持股比例
	公司	州市荔湾区宜车城汽车配件市场2层2109-72号		
10	广州珠江监理咨询集团有限公司	广州市越秀区永泰路50号101房	专业技术服务业	100.00%
11	瑞士中星投资有限公司	香港花园3号中国工商银行大厦1604-6室	房地产开发、投资	100.00%
12	梅州珠实投资有限公司	梅州市梅县区畚江镇梅州高新区二期绿创中心F2办公楼二楼	房地产业	100.00%
13	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	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（仅限办公）	房地产业	95.00%
14	广州市城实投资有限公司	广州市天河区花间南二街二巷1号125房	商务服务业	92.03%
15	广州珠实投资基金管理有限公司	广州市南沙区黄阁镇望江二街5号2709房（仅限办公）	资本市场服务	88.75%
16	海南珠江国际置业有限公司	海南省三亚市大东海珠江花园酒店	房地产业	88.30%
17	广州珠江投资管理有限公司	广州市越秀区华乐路53号华乐大厦三楼	商务服务业	86.35%
18	广州珠江体育文化发展股份有限公司	广州市南沙区凤凰大道南沙体育馆A201-208（仅限办公）	文化艺术业	80.00%
19	广东世外高人健康产业发展有限公司	广州市越秀区环市东路371-375号南塔10楼S1010-1015及南塔12楼S1212-1216房	商务服务业	76.97%
20	广州市悦华物业管理有限公司	广州市白云区白云大道北乐居大街22号一、三、四楼（自主申报）	房地产业	75.00%
21	广州麓翠苑房地产开发有限公司	广州市越秀区环市东路371-375号世贸大厦南塔29楼	房地产业	70.00%
22	广州增绿投资有限公司	广州市越秀区华乐路55、57三楼北塔303A房（仅限办公用途）	商务服务业	65.00%
23	广州富旭教育咨询有限公司	广州市越秀区东风中路515号3604房（仅限办公使用）	商务服务业	60.00%
24	广州南实投资有限公司	广州市南沙区环市大道西海宁一街9号804房（仅限办公）	房地产业	55.00%
25	广州珠实通投资发展有限公司	广州市白云区夏花一路179号之十七	房地产业	51.00%
26	广州新吉山房地产有限公司	广州市天河区天河北路366号3楼	房地产业	51.00%
27	广州好世界综合大厦有限公司	广州市越秀区环市东路362-366号	房地产业	50.00%
28	广州市建设工程拆迁有限公司	广州市海珠区海城街44号二、三层	建筑装饰、装修和其他建筑业	50.00%
29	韶关市瑞枫投资有限公司	韶关市武江区移山路1号瑜丰·沙湖绿洲花园-1至1层商铺	商务服务业	49.50%
30	清远市广州后花园有限公司	清远市广州后花园有限公司一号区C栋102房	零售业	49.25%

序号	企业名称	注册地址	业务性质	持股比例
31	苏交科集团股份有限公司	南京市水西门大街 223 号	批发业	23.08%

(八) 交易对方之间的关联关系说明

截至本独立财务顾问报告书签署之日，本次交易对方之珠实集团为广州市国资委控制的子企业，交易对方之珠江健康为交易对方之珠实集团的全资子公司。交易对方之间的关联关系如下图所示：



(九) 珠实集团与上市公司之间的关联关系说明

截至本独立财务顾问报告书签署之日，本次交易对方珠实集团持有上市公司 31.1% 股权，系上市公司的控股股东，为上市公司关联方。

因此，本次交易构成关联交易。

(十) 珠实集团向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠实集团推荐在珠江股份任职的董事或高级管理人员及其在珠江股份任职情况如下：

姓名	珠江股份职务	珠实集团职务	性别	任期起始时间
张研	党委书记、董事长	无	男	2020-06-29
答恒诚	董事	无	男	2020-06-29
汪能平	董事、副总经理	无	男	2020-06-29
伍松涛	董事	财务金融中心总经理	男	2020-06-29

（十一）珠实集团及其现任主管人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠实集团及其现任主要管理人员最近五年未受到与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，亦不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

（十二）珠实集团及其现任主管人员最近五年的诚信情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠实集团及其现任主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

二、珠江健康

（一）基本情况

企业名称	广州珠江健康资源管理集团有限公司
统一社会信用代码	914401011904245835
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	14,136.8 万元人民币
法定代表人	李勇
成立日期	1991 年 1 月 31 日
营业期限	长期
注册地址	广州市越秀区建设大马路七号
主要办公地址	广州市越秀区建设大马路七号
邮政编码	510120
经营范围	室内卫生杀虫剂销售；国内贸易代理；初级农产品收购；新鲜水果批发；食用农产品批发；日用品批发；日用百货销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；中医养生保健服务（非医疗）；养生保健服务（非医疗）；养老服务；物业管理；健身休闲活动；远程健康管理服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；护理机构服务（不含医疗服务）；病人陪护服务；康复辅具适配服务；体育健康服务；住房租赁；酒店管理；餐饮管理；会议及展览服务；以自有资金从事投资活动；园艺产品种植；房地产咨询；停车场服务；水污染治理；农业园艺服务；花卉种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；生态保护区管理服务；人工造林；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农业机械服务；农作物病虫害防治服务；农业机械租赁；农业科学研究和试验发展；非食用植物油加工；工艺美

	术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；安全咨询服务；房地产评估；林业产品销售；林业有害生物防治服务；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；食用农产品零售；非食用林产品初加工；市场营销策划；企业形象策划；名胜风景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；坚果种植；中草药种植；礼品花卉销售；新鲜水果零售；非居住房地产租赁；日用杂品销售；文艺创作；共享自行车服务；茶叶种植；市政设施管理；对外承包工程；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；承接总公司工程建设业务；个人互联网直播服务（需备案）；休闲观光活动；职工疗休养策划服务；土地使用权租赁；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；文化场馆管理服务；商业综合体管理服务；品牌管理；环境应急治理服务；环保咨询服务；资产评估；森林公园管理；游览景区管理；企业管理；供应链管理服务；食品经营；保健食品销售；林木种子生产经营；食品经营（销售预包装食品）；餐饮服务；医疗服务；诊所服务；旅游业务；食品互联网销售（销售预包装食品）；房地产开发经营；住宿服务；酒制品生产；现制现售饮用水；茶叶制品生产；保健食品生产；洗浴服务；食品经营（销售散装食品）；各类工程建设活动；建设工程设计；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；酒类经营；城市生活垃圾经营性服务；烟草制品零售；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；足浴服务；木材采运。
--	--

（二）历史沿革及注册资本变动情况

1、1991年1月，公司设立

经广州市机构编制委员会及广州市经济体制改革委员会作出的《关于撤销市煤炭总公司重新组建市燃料总公司等问题的批复》（穗编字（1989）16号）批准，珠江健康的前身广州燃料正式组建。广州燃料成立时的注册资本为人民币1,341万元。

广州燃料已就本次设立事宜办理工商登记并于1991年1月31日取得由广州市工商局核发的《营业执照》（注册号：19042458-3号）。

广州燃料设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州市人民政府	1,341.60	100.00
	合计	1,341.60	100.00

2、变更情况

（1）1992年5月，第一次增加注册资本

广州燃料于1992年5月将公司注册资本增加至2,560万元。

广州燃料本次增加注册资本后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州市人民政府	2,560.00	100.00
合计		2,560.00	100.00

(2) 1995年2月，第二次增加注册资本

广州燃料于1995年2月将公司注册资本增加至7,447万元。

广州燃料本次增加注册资本后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州市人民政府	7,447.00	100.00
合计		7,447.00	100.00

(3) 1998年7月，改制为有限责任公司、第三次增加注册资本

1996年6月，广州燃料等19家公司共同组建广州燃料企业集团，广州燃料改建为“广州燃料集团有限公司”，在广州燃料企业集团中起主导作用；广州燃料改建后的注册资本变更为14,295.70万元。广州燃料已就本次改建为有限责任公司及增加注册资本事宜重新办理工商登记并于1998年7月23日取得由广州市工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：63321969-4号）。

广州燃料本次改建为有限责任公司及增加注册资本后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州市人民政府	14,295.70	100.00
合计		14,295.70	100.00

(4) 2011年3月，股权转让、第一次减少注册资本

根据广州市国资委作出的《关于无偿划转广州燃料集团有限公司国有产权的通知》（穗国资产权[2010]14号），同意以2009年12月31日为基准日将市政府所持广州燃料国有产权无偿划转至珠实集团。根据珠实集团作出《关于同意广州燃料集团有限公司完善

工商变更登记手续的批复》(珠实集[2010]258号),广州燃料的资本金在工商登记、国有资产登记和财务记录之间的差异是由于历年国有资产无偿划拨、账务调整等事项未及时在工商管理部门办理手续的原因形成的,工商登记的变更已具备法定条件和手续,同意广州燃料完善注册资本的工商变更登记手续。本次股本变更中,广州燃料共减少注册资本1,589,000元,变更后的实收注册资本为141,368,000元。

广州燃料本次减少注册资本后的股权结构如下:

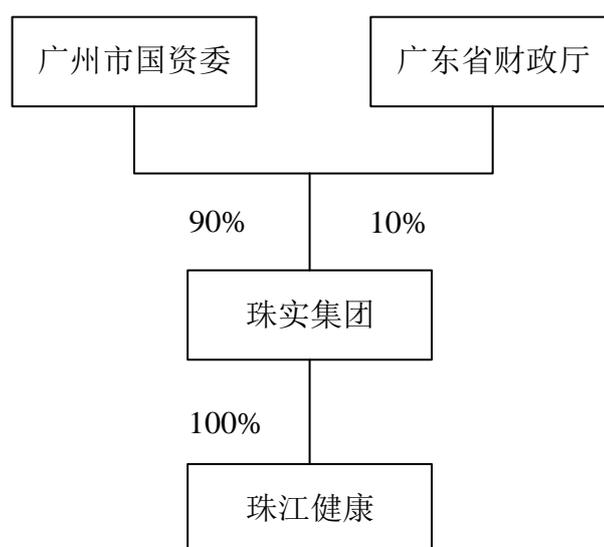
序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	珠实集团	14,136.80	100.00
	合计	14,136.80	100.00

(5) 2021年1月,名称变更

根据广州燃料作出的穗燃股[2021]1号《股东决定》,公司名称变更为“广州珠江健康资源管理集团有限公司”(即“珠江健康”)。

(三) 股权结构及产权控制关系

截至本独立财务顾问报告书签署之日,珠江健康控股股东为珠实集团,实际控制人为广州市国资委,广州市人民政府授权广州市国资委代表国家履行出资人职责,负责监管市属经营性国有资产。珠江健康与控股股东、实际控制人之间的股权关系结构图如下:



（四）主营业务发展情况

珠江健康是珠实集团的全资子公司，主营业务包括养老、康复医疗和康养产业三大板块。珠江健康深耕健康产业领域，开展兜底及普惠型养老、医养结合、社区健康、银发经济产业园、康养产业上下游等项目的投资、融资、建设、运营及孵化。

（五）最近两年主要财务数据

单位：万元

资产负债项目	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	119,371.98	110,897.53
总负债	42,781.10	38,596.69
归属于母公司所有者权益合计	72,076.08	67,501.92
收入利润项目	2021年度	2020年度
营业收入	24,095.21	17,827.62
营业利润	9,515.89	5,586.46
利润总额	4,710.98	6,119.38
归属于母公司所有者的净利润	3,990.39	5,989.53
现金流量项目	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量净额	2,515.92	2,546.25
投资活动产生的现金流量净额	-4.59	-1,170.90
筹资活动产生的现金流量净额	-122.12	537.25
主要财务指标	2021年度/2021年12月31日	2020年度/2020年12月31日
毛利率	75.22%	73.83%
资产负债率	35.84%	34.80%
净资产收益率	5.54%	8.87%

注：

- 1、上述财务数据均已经审计；
- 2、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/期末归属于母公司所有者权益合计。

（六）最近一年简要财务报表

1、简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年12月31日
流动资产	68,214.78
非流动资产	51,157.20
资产总额	119,371.98
流动负债	37,709.91
非流动负债	5,071.18
负债总额	42,781.10
所有者权益合计	76,590.88

注：上述财务数据均已经审计。

2、简要合并利润表

单位：万元

项目	2021年度
营业收入	24,095.21
利润总额	4,710.98
净利润	3,494.77

注：上述财务数据均已经审计。

3、简要现金流量表

单位：万元

项目	2021年度
经营活动产生的现金流量净额	2,515.92
投资活动产生的现金流量净额	-4.59
筹资活动产生的现金流量净额	-122.12
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-
现金及现金等价物净增加额	2,389.21

注：上述财务数据均已经审计。

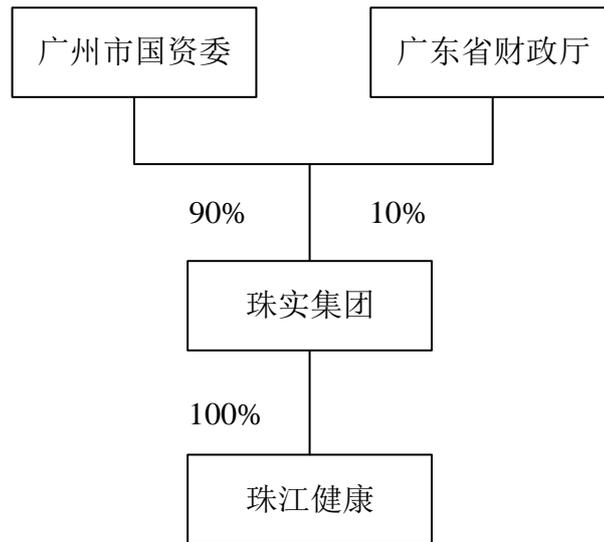
(七) 下属企业

截至本独立财务报告书签署之日，珠江健康共有 14 家纳入合并报表范围内的一级子公司，基本情况如下所示：

序号	企业名称	注册地址	业务性质	持股比例
1	广州建业投资控股有限公司	广州市天河区黄埔大道西 49 号四 楼	租赁和商务服务	100.00%
2	广州市煤建有限公司	广州市越秀区建设大马路 7 号 3-9 楼	批发和零售业	100.00%
3	珠江绿源供应链（广州） 有限公司	广州市天河区中山大道科韵路建 华路 25 号 203 东之二（仅限办 公）（不可作厂房）	租赁和商务服务	100.00%
4	广州珠江家园医疗养老有 限公司	广州市荔湾区富力路 48 号大院	卫生和社会工作	100.00%
5	广州珠江家园健康养老服 务有限公司	广州市天河区嘉苑北大街 9 号 101 室 201 室 301 室 402 室 404 室	卫生和社会工作	100.00%
6	深圳珠江实业有限公司	深圳市罗湖区南湖街道嘉北社区 人民南路 3002 号国际贸易中心大 厦 4103	房地产业	100.00%
7	广州市越秀区珠实无忧卫 生服务护理站有限公司	广州市越秀区人民北路 548 号 101 房	卫生和社会工作	100.00%
8	惠州珠江实业有限公司	惠州市麦地华侨新村 A 栋	房地产业	100.00%
9	广州市昊燃油站有限公司	广州市越秀区建设大马路 7 号首 层	批发和零售	90.00%
10	广州珠江通垣投资有限公 司	广州市天河区黄埔大道西 49 号 408(自编)	租赁和商务服务	90.00%
11	广州珠江南平投资发展有 限公司	广州市从化区温泉镇南平村	商务服务	80.00%
12	大连珠江国际大厦有限公 司	辽宁省大连市西岗区新开路 99 号	房地产开发	60.00%
13	珠海珠江中星房产有限公 司	珠海市南屏工业区珠江中星广场	房地产业	75.00%
14	广州江颐养老服务有限公 司	广州市海珠区南洲路 139 号 1-9 层 01 房	卫生和社会工作	55.00%

（八）交易对方之间的关联关系说明

截至本独立财务顾问报告书签署之日，本次交易对方之珠实集团为广州市国资委控制的子企业，交易对方之珠江健康为珠实集团的全资子公司。交易对方之间的关联关系如下图所示：



（九）珠江健康与上市公司之间的关联关系说明

截至本独立财务顾问报告书签署之日，本次交易对方珠江健康不持有上市公司股权，珠实集团系上市公司的控股股东，珠江健康系珠实集团的全资子公司，为珠江集团的关联方。因此，本次交易构成关联交易。

（十）珠江健康向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江健康不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况。

（十一）珠江健康及其现任主管人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江健康及其现任董事、监事及高级管理人员最近五年未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形，不存在未按期偿还大额债务、未履行的承诺、以及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形。

（十二）珠江健康及其现任主管人员最近五年的诚信情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江健康及其现任董事、监事、高级管理人员最近五年不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的其他重大违法行为或不诚信行为。

第五节 拟置出资产基本情况

一、拟置出资产基本信息

本次交易中的拟置出资产为珠江股份所持有的房地产开发业务相关的资产和负债。具体而言，拟置出资产包括：上市公司持有的与房地产开发业务相关的控股公司股权、参股公司股权；应收参股公司与房地产开发相关的债权；为开展房地产开发业务发行的公司债券。

（一）拟置出股权资产

截至2022年8月31日，股权资产的具体情况如下：

序号	公司名称	上市公司持股比例
1	广州卓盈房地产开发有限公司	100.00%
2	广州市广隆房地产有限公司	100.00%
3	广东金海投资有限公司	100.00%
4	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	100.00%
5	湖南珠江实业投资有限公司	100.00%
6	广州璟逸房地产开发有限公司	100.00%
7	广东嘉德丰投资发展有限公司	100.00%
8	广州璟润房地产开发有限公司	66.00%
9	广州珠江实业环境保护有限公司	60.00%
10	广州市品实房地产开发有限公司	51.00%
11	安徽中侨置业投资有限公司	50.71%
12	广州隼峰房地产开发有限公司	50.00%
13	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	49.00%
14	广州璟悦城市更新有限公司	35.00%
15	广州方实城市更新投资有限公司	26.00%
16	广州捷星房地产开发有限公司	25.95%
17	海南珠江国际置业有限公司	7.50%
18	中房集团汕头广联实业股份有限公司	7.13%
19	珠海中珠集团股份有限公司	2.66%

序号	公司名称	上市公司持股比例
20	大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	1.59%

（二）拟置出债权资产

本次交易中，拟置出债权资产为珠江股应收广东亿华房地产开发有限公司与房地产开发业务相关的债权。截至 2022 年 8 月 31 日，相关债权具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	公司名称	具体内容	账面价值
1	其他应收款净额	广东亿华房地产开发有限公司	借款等	35,241.40
2	一年内到期的非流动资产	广东亿华房地产开发有限公司	借款等	111,326.00
合计				146,567.40

（三）拟置出债务

截至 2022 年 8 月 31 日，拟置出债务的具体情况如下：

单位：万元

序号	债券发行单位	债券种类	发行日期	到期日	票面利率	账面价值
1	广州珠江发展集团股份有限公司非公开发行 2022 年公司债券（第一期）	公司债券	2022/9/20	2024/9/19	3.38%	59,952.00
2	广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）	公司债券	2021/6/7	2024/6/6	6.38%	131,884.49
合计						191,836.49

二、拟置出资产的资产基本情况

截至 2022 年 8 月 31 日，本次交易拟置出资产涉及的股权资产情况如下所示：

单位：万元

序号	公司名称	主营业务/经营范围	注册资本	上市公司持股比例
1	广州卓盈房地产开发有限公司	停车场服务；物业管理；住宅室内装饰装修；房地产开发经营	5,000.00	100.00%
2	广州市广隆房地产有限公司	停车场经营；自有房地产经营活动；房地产开发经营；房屋租赁	16,217.30	100.00%
3	广东金海投资有限公司	社会经济咨询服务；企业形象策划；广告设计、代理；市场营销策划；会议及展览服务；企业管理咨询；企业管理；以自有资金从事投资活动；房屋拆迁服务；停车场服务；咨询策划服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；平面设计；园林绿化工程施工；土地整治服务；土地使用权租赁；房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）	2,222.00	100.00%
4	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	信息电子技术服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；场地租赁（不含仓储）；物业管理；科技信息咨询服务	19,607.85	100.00%
5	湖南珠江实业投资有限公司	以自有合法资金开展房地产开发经营、建筑装饰、室内装饰及设计项目的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；提供房屋租赁及房地产信息咨询服务；工程技术开发；建筑材料、金属材料的销售；酒店管理及经营（限分支机构经营）。（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）	40,000.00	100.00%
6	广州璟逸房地产开发有限公司	场地租赁（不含仓储）；房地产开发经营；物业管理；停车场经营；室内装饰、装修；室内装饰设计服务；工程技术咨询服务	5,000.00	100.00%
7	广东嘉德丰投资发展有限公司	项目投资及其管理、策划；房地产开发，物业管理，场地租赁；停车场服务；室内装饰及设计；建筑工程技术服务及其信息咨询；批发和零售贸易（法律法规禁止的不得经营，国家专营专控商品持有有效批准文件经营）。	8,636.00	100.00%
8	广州璟润房地产开发有限公司	房地产开发经营	1,515.15	66.00%

序号	公司名称	主营业务/经营范围	注册资本	上市公司持股比例
9	广州珠江实业环境保护有限公司	工程环保设施施工;环保设备批发;环保技术推广服务;环保技术开发服务;环保技术咨询、交流服务;环保技术转让服务;土壤修复;土壤修复的技术研究、开发;土壤修复技术转让服务;森林环境保护咨询服务;森林环境治理咨询服务;环境科学技术研究服务;环境保护监测;环境评估;室内环境检测;环境工程专项设计服务;森林资源环境工程设计服务;河涌治理净化工程建筑;河湖治理及防洪设施工程建筑;水污染治理;固体废物治理;危险废物治理;建筑施工废弃物治理;再生物资回收与批发(不含环境保护行政主管部门许可或备案事项);废旧机械设备治理;	1,000	60.00%
10	广州市品实房地产开发有限公司	房地产开发经营; 房地产中介服务; 物业管理	141,778.00	51.00%
11	安徽中侨置业投资有限公司	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)	20,288.00	50.71%
12	广州隼峰房地产开发有限公司	房地产咨询; 房地产开发经营	80,000.00	50.00%
13	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	广告设计、代理; 物业管理; 会议及展览服务; 平面设计; 企业管理; 企业形象策划; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 社会经济咨询服务; 园林绿化工程施工; 住宅室内装饰装修; 建设工程施工	5,000.00	49.00%
14	广州璟悦城市更新有限公司	以自有资金从事投资活动; 房屋拆迁服务; 工程管理服务; 企业管理咨询; 房地产咨询; 物业管理; 商业综合体管理服务; 土地使用权租赁; 非居住房地产租赁; 会议及展览服务; 市场营销策划	3,000.00	35.00%
15	广州方实城市更新投资有限公司	以自有资金从事投资活动; 房地产经纪; 房地产咨询; 物业管理; 企业管理; 房地产开发经营	10,000.00	26.00%
16	广州捷星房地产开发有限公司	物业管理; 停车场服务; 房地产开发经营	29,000 万港元	25.95%

序号	公司名称	主营业务/经营范围	注册资本	上市公司持股比例
17	海南珠江国际置业有限公司	旅游服务业（含宾馆、酒楼、康乐中心、游乐中心）（以上项目仅限分公司经营）	20,000.00	7.50%
18	中房集团汕头广联实业股份有限公司	建筑材料、金属材料、化工、化工原料、普通机械、电器机械及器材、交通运输设备、日用杂品的销售；房地产经营；装饰设计。（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）	8,000.00	7.13%
19	珠海中珠集团股份有限公司	项目投资管理，项目投资咨询服务；房地产经营；物业管理（凭资质证经营）；实物租赁；为个人及企业提供信用担保；按珠海市外经委批复开展进出口业务（具体商品按珠外经字〈1998〉44号文执行）；批发、零售：建筑材料、装饰材料、五金交电、百货、仪器仪表、金属材料。（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）	40,000.00	2.66%
20	大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	科技成果鉴定服务；科技项目评估服务；科技项目招标服务；科技项目代理服务；科技信息咨询服务；科技中介服务；投资咨询服务；企业自有资金投资；策划创意服务；受金融企业委托提供非金融业务服务；商品信息咨询服务；为留学人员提供创业、投资项目的信息咨询服务；企业财务咨询服务；企业信用评估评级服务；企业信用咨询服务；企业管理咨询服务；工商咨询服务；工商登记代理服务；招、投标咨询服务；会议及展览服务；企业总部管理；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理	1,102.50	1.59%

三、拟置出资产的产权属及转让受限情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江股份持有的拟置出资产不存在纠纷或潜在纠纷，拟置出股权类资产的质押情况如下：

1、上市公司以其所持金海公司 100%股权为创兴银行有限公司广州海珠支行向上市公司提供的最高债权额为 3.72 亿元的借款提供质押担保，根据相关合同，未经创兴银行有限公司广州海珠支行事先书面同意，上市公司不得对该合同项下用于质押的股权

进行任何形式的处分。2023年1月10日，创兴银行有限公司广州海珠支行已出具书面回函，确认同意上市公司提前还款并解除质押。

2、上市公司以其所持品实房公司51%股权为中国银行股份有限公司广州珠江支行向上市公司提供的2.01亿元的借款提供质押担保，根据相关合同，上市公司擅自转让或以其他方式全部或部分处分合同项下用于质押的股权将构成该合同项下的违约，中国银行股份有限公司广州珠江支行将有权视具体情形采取合同约定的措施。2022年12月9日，中国银行股份有限公司广州珠江支行出具《关于资产置换事项的征询函复函》，确认同意上市公司提前还款并解除质押。

3、上市公司以其所持璟悦公司35%股权为广州农村商业银行股份有限公司华夏支行向上市公司提供的1.4亿元的借款提供质押担保，根据相关合同，上市公司转让质押股权应当经广州农村商业银行股份有限公司华夏支行书面同意，且应将转让所得的价款向广州农村商业银行股份有限公司华夏支行提前清偿主合同项下的债权或者向第三方提存。2022年12月8日，广州农村商业银行股份有限公司华夏支行出具《关于资产置换事项征询函的回函》，确认同意上市公司提前还款并解除质押。

本次交易涉及上市公司向珠实集团转让其持有的20家拟置出公司股权，其中10家公司的股权转让需取得相关公司其他股东放弃优先购买权的同意函。截至本独立财务顾问报告书签署之日，上市公司合计已取得9家公司其他股东放弃优先购买权的同意函，尚未取得1家公司其他股东放弃优先购买权的同意函，具体是：安徽中侨公司。

安徽中侨公司的股东共两名，分别是上市公司（持股50.71%）、广州中侨置业投资控股集团有限公司（持股49.29%，简称“广州中侨”）。根据《安徽中侨置业投资有限责任公司章程》的规定，“股东之间可以相互转让其全部或部分股权。股东向股东以外的人转让股权，应当经另一方股东同意。股东应就其股权转让事项书面通知另一股东征求同意，另一股东自接到书面通知之日起满30日未答复的，视为同意转让。另一股东不同意转让的，应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。经股东同意转让的股权，在同等条件下，另一股东有优先购买权。”上市公司于2023年1月19日向广州中侨发出关于股权转让的书面通知函，上市公司在函件告知广州中侨拟转让股权的数量、价格、支付方式及期限，广州中侨已于2023年1月29日签收该告知函。

根据安徽中侨公司章程及《中华人民共和国公司法》第七十一条¹、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（四）（2020修正）》²的规定，若广州中侨自收到书面通知之日（2023年1月29日）起满30日（2023年2月28日）未明确表示在同等条件下购买股权的，视为同意转让。截至本独立财务顾问报告书签署之日，上市公司未收到广州中侨行使优先购买权的通知。

安徽中侨公司是上市公司的控股子公司，安徽中侨公司的资产总额、资产净额、营业收入在拟置出资产中的占比情况如下：

单位：万元

项目	2022年1-8月		2021年度	
	金额	占比	金额	占比
资产总额	115,206.29	3.48%	117,655.46	3.58%
资产净额	72,452.29	19.97%	74,742.32	10.49%
营业收入	2,828.79	10.68%	11,186.21	7.21%

如上表所述，安徽中侨公司对应资产总额、资产净额及营业收入占本次拟置出资产对应指标的最高比例未超过20%。

综上所述，上市公司尚未取得安徽中侨公司其他股东放弃优先购买权同意函的情况不会对推进本次重大资产置换构成实质性障碍。

¹ 《中华人民共和国公司法》第七十一条：

“有限责任公司的股东之间可以相互转让其全部或者部分股权。

股东向股东以外的人转让股权，应当经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让事项书面通知其他股东征求意见，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。

经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。”

² 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（四）（2020修正）》

第十九条 有限责任公司的股东主张优先购买转让股权的，应当在收到通知后，在公司章程规定的行使期间内提出购买请求。公司章程没有规定行使期间或者规定不明确的，以通知确定的期间为准，通知确定的期间短于三十日或者未明确行使期间的，行使期间为三十日。

第二十一条 有限责任公司的股东向股东以外的人转让股权，未就其股权转让事项征求其他股东意见，或者以欺诈、恶意串通等手段，损害其他股东优先购买权，其他股东主张按照同等条件购买该转让股权的，人民法院应当予以支持，但其他股东自知道或者应当知道行使优先购买权的同等条件之日起三十日内没有主张，或者自股权变更登记之日起超过一年的除外。

四、拟置出资产的债务转移情况

对于珠实集团承继的原上市公司控股公司对上市公司的全部其他应付款，为避免资产交割之后形成资金占用，珠实集团或其指定主体将于置出资产交割日前向其承继的原上市公司控股公司提供借款，用于相应的原控股公司向上市公司偿还上述欠款。偿还金额视交割之时该等子公司欠款的全部具体数额确定。截至基准日，偿还金额合计 39.04 亿元。

对于珠实集团承继的原上市公司控股公司作为债务人、且由上市公司为其提供担保的，珠实集团或其指定主体应于不晚于置出资产交割日起 20 个工作日内向该等公司提供借款，用于相关公司提前偿还债务，或由珠实集团或其指定主体另行提供债权人认可的担保，且解除珠江股份为置出公司提供的担保，或获得关于珠江股份无需代置出公司偿还债务或另行提供债权人认可的担保、且解除珠江股份担保责任的豁免。

上市公司对原控股子公司提供担保的具体情况如下：

序号	债权人	借款人	2022. 12. 31 债务余额	2022. 12. 31 担保余额	到期期限	担保类型	是否 逾期
1	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	广州璟逸房地产开发有限公司	62,020.00	62,020.00	2025. 12. 15	连带责任保证	否
2	华夏银行股份有限公司广州黄埔大道支行	广州璟逸房地产开发有限公司	28,800.00	28,800.00	2024. 08. 13	连带责任保证	否
3	长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行	湖南珠江实业投资有限公司	44,900.00	15,000.00	2025. 08. 24	连带责任保证	否
4	恒丰银行股份有限公司长沙分行	湖南珠江实业投资有限公司	30,650.00	30,650.00	2023. 08. 21	连带责任保证	否
5	中国建设银行股份有限公司长沙天心支行	湖南珠江实业投资有限公司	33,000.00	33,000.00	2023. 12. 04	连带责任保证	否
6	中国光大银行股份有限公司广州分行	广州璟润房地产开发有限公司	50,915.00	33,603.95	2024. 11. 16	连带责任保证	否
7	中国工商银行股份有限公司广州南方支行 交通银行股份有限公司广州中环支行 中国银行珠江支行 招商银行股份有限公司广州分行	广州市品实房地产开发有限公司	89,765.63	45,780.47	2024. 12. 10	连带责任保证	否

序号	债权人	借款人	2022. 12. 31 债务余额	2022. 12. 31 担保余额	到期期限	担保类型	是否 逾期
8	建信信托有限责任公司	安徽中侨置业投资有限公司	15,000.00	15,000.00	2023.09.29	连带责任保证	否
9	长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行	湖南新地置业发展有限公司	10,859.00	10,800.00	2024.04.25	连带责任保证	否
10	中国工商银行股份有限公司广州五羊支行	广州隽浩房地产开发有限公司	24,000.00	12,000.00	2024.08.31	连带责任保证	否
11	中国银行股份有限公司广州越秀支行	广州隽浩房地产开发有限公司	22,500.00	11,250.00	2024.08.13	连带责任保证	否

注：对于以上第3项，根据上市公司与长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行签署的《最高额保证合同》，上市公司担保的主债权最高本金金额为15,000万元；对于以上第6、7、10、11项，上市公司按持股比例提供担保。

控股股东承诺于交割日后解除关联担保主要系因考虑到相关担保解除流程所需时间，预计无法于交割日前解除全部担保。

控股股东承诺于交割日后解除的关联担保是因本次交易导致原合并报表范围内担保事项转变为关联担保，控股股东承诺于交割日后解除关联担保有利于减少本次交易后上市公司的关联交易，保持上市公司独立性特别是财务独立性，符合《重组管理办法》第十一条关于上市公司规范运作的要求、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》关于上市公司财务独立性的要求。就审批程序而言，控股股东承诺于交割日后解除关联担保作为本次交易担保清理的相关安排，已由上市公司第十届董事会2023年第一次会议审议通过，将在审议本次交易的股东大会中提交股东大会进行审议，与本次交易共同审批。因此，控股股东承诺于交割日后解除关联担保符合《重组管理办法》关于上市公司规范运作的要求、符合上市公司议事规则，并且交易协议已就控股股东于交割日后解除关联担保的义务做出明确约定，已充分保障上市公司利益。

五、拟置出资产相关的人员安置情况

上市公司依据人随事走和平稳过渡的原则，制定置出资产相应的人员安置方案并提交职工代表大会审议。

2022年12月19日，上市公司召开职工代表大会，审议通过了《广州珠江发展集团股份有限公司人员安置方案》。

六、拟置出资产涉及的诉讼、仲裁情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，拟置出股权资产所涉上市公司控股公司不存在作为被告且尚未了结的标的额在 500 万元以上的诉讼、仲裁情况。

七、拟置出资产主要财务数据

根据中职工出具的《拟置出资产审计报告》，最近两年一期拟置出资产模拟合并的资产负债表、利润表主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022年8月31日 /2022年1-8月	2021年12月31日/ 2021年度	2020年12月31日 /2020年度
资产负债表			
流动资产	3,099,035.26	3,087,285.06	2,599,158.28
非流动资产	211,273.91	198,955.08	165,258.64
资产合计	3,310,309.17	3,286,240.15	2,764,416.93
流动负债	2,250,517.88	1,916,472.71	1,756,628.79
非流动负债	697,129.71	657,034.06	285,262.67
负债合计	2,947,647.59	2,573,506.76	2,041,891.46
所有者权益合计	362,661.58	712,733.38	722,525.47
利润表			
营业收入	26,488.86	155,248.64	201,972.40
营业利润	-169,456.88	-22,860.89	-17,067.98
利润总额	-169,100.36	-22,609.90	-16,831.94
净利润	-163,677.46	-23,416.09	-22,623.47

第六节 拟置入资产基本情况

一、基本情况

企业名称	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司
统一社会信用代码	91440101190429640H
企业类型	其他股份有限公司（非上市）
注册资本	8,000 万元人民币
法定代表人	卢志瑜
成立日期	1987 年 7 月 15 日
营业期限	1987 年 7 月 15 日至 2037 年 7 月 15 日
注册地址	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
主要办公地址	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
邮政编码	510095
经营范围	单位后勤管理服务；医院管理；餐饮管理；工程管理服务；养老服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；护理机构服务（不含医疗服务）；防洪除涝设施管理；水污染治理；污水处理及其再生利用；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；家政服务；洗烫服务；健身休闲活动；棋牌室服务；体育健康服务；停车场服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；社会经济咨询服务；市场营销策划；咨询策划服务；档案整理服务；日用产品修理；居民日常生活服务；普通机械设备安装服务；国内货物运输代理；家具安装和维修服务；票务代理服务；摄影扩印服务；日用百货销售；日用品销售；日用杂品销售；机动车充电销售；住房租赁；非居住房地产租赁；游乐园服务；外卖递送服务；互联网安全服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织文化艺术交流活动；林业有害生物防治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；非食用农产品初加工；食用农产品初加工；软件开发；日用电器修理；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；电动汽车充电基础设施运营；科技中介服务；供暖服务；物业管理；酒店管理；会议及展览服务；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；市政设施管理；企业总部管理；公路管理与养护；各类工程建设活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；劳务派遣服务；职业中介活动；演出场所经营；食品经营（销售散装食品）；食品经营；城市生活垃圾经营性服务；危险废物经营；游艺娱乐活动；餐饮服务（仅限分支机构经营）；住宿服务

二、历史沿革

（一）1987 年 7 月，珠江管理设立

1987年4月17日，广州市编制委员会出具《关于调整广州珠江外资建设总公司机构

问题的批复》（穗编字[1987]60号），同意珠实集团的前身珠江外建设立酒店管理部，全称为“广州珠江外资建设总公司酒店管理公司”，珠江外建为新设公司制定了《广州珠江外资建设总公司酒店管理公司章程》。

1987年6月30日，珠江外建出具《企业资金信用证明》，珠江管理资金总额为100.00万元，其中固定资金40.00万元，流动资金60.00万元，均由上级单位拨款。

1987年7月15日，珠江管理取得广州市工商行政管理局核发的《营业执照》（穗VII字00845号副字01号），珠江管理经济性质为全民，核算形式为独立，资金总额为100.00万元。

珠江管理设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠江外建	100.00	100.00
	合计	100.00	100.00

（二）2000年8月，第一次增加注册资本

2000年8月15日，珠江管理作出《关于变更注册资本的请示》，根据《物业管理企业资质管理试行办法》（建住房[1999]261号），物业管理“资质一级企业”注册资本需为500万元，珠实集团签批同意珠江管理以公积金转增股本。

2021年6月2日，珠实集团出具《关于珠江管理历史沿革问题的情况说明》，经核查，珠江管理该次增资已取得珠实集团的同意，并已履行相关国有资产监管手续，增加的注册资金已按时足额缴纳，珠江管理同步就本次增资事宜修改了公司章程。

2000年8月15日，珠江管理填报《企业国有资产变动产权登记表》，珠江管理的实收资本为500.00万元。

2000年8月25日，珠江管理取得广州市工商局换发的《企业法人营业执照》（注册号：4401011301976）。

本次增加注册资本完成后，珠江管理的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠实集团	500.00	100.00

合计	500.00	100.00
----	--------	--------

（三）2010年12月，整体变更为有限公司

2010年6月10日，广州中诚信会计师事务所有限公司出具《广州珠江物业酒店管理公司清产核资专项审计报告》（中诚信审专字（2010）第142号），截至2010年3月31日，经清查调整后的珠江管理净资产为3,309.275998万元。

2010年8月30日，广州诚安信资产评估与房地产估价有限公司出具《广州珠江物业酒店管理公司股东全部权益价值评估报告书》（穗诚评报字[2010]第100号），截至2010年3月31日，珠江管理经评估净资产为34,087,298.84元。珠江管理已将本次资产评估结果备案并于2010年11月1日取得珠实集团下发的《国有资产评估项目备案表》（备案编号：珠实集评备[2010]11号）。

根据珠江管理于2010年10月8日制定的《广州珠江物业酒店管理公司公司制改建方案》，公司拟改制为“广州珠江物业酒店管理有限公司”，注册资本和股权结构不变，仍由珠实集团持股100%；以经《广州珠江物业酒店管理公司股东全部权益价值评估报告书》（穗诚评报字[2010]第100号）评估净资产值34,087,298.84元中的5,000,000.00元作为注册资本，改制前债权债务由新公司及股东承担。根据《公司制改建方案》，改制后原企业人员整体进入新公司，新公司继续履行改制前与职工签订的《劳动合同》，并继续负担该部分人员的工资和福利待遇。

2010年10月8日，珠江管理职工代表大会决议通过《关于广州珠江物业酒店管理公司公司制改建方案》及《关于广州珠江物业酒店管理公司公司制改建职工安置方案》。

2010年11月9日，珠实集团出具《关于同意广州珠江物业酒店管理公司公司制改建的批复》（珠实集[2010]237号），同意《广州珠江物业酒店管理公司公司制改建方案》，珠江管理由非公司制企业改为有限责任公司，净资产评估值34,087,298.84元，其中注册资本5,000,000.00元，改制后公司名称变更为“广州珠江物业酒店管理有限公司”。

2010年11月10日，珠实集团下发《关于修改广州珠江物业酒店管理有限公司章程的批复》（珠实集[2010]238号），珠实集团已修改珠江管理的公司章程。根据前述公司章程，珠江管理的企业性质为有限责任公司，注册资本为500.00万元人民币，股东为珠实集团。

2010年11月19日，广州华誉会计师事务所有限公司出具《验资报告》（穗华誉验字[2010]第10017号），截至2010年3月31日，珠江管理经评估后的账面净资产为3,408.73万元，将评估后账面净资产中500万元作为珠实集团的出资，占注册资本总额的100%。

2010年12月3日，珠江管理完成国有产权变动登记并取得《企业国有资产变动产权登记表》，珠江管理的组织形式由国有独资变更为有限责任公司。

2010年12月9日，珠江管理取得广州市工商局于换发的《企业法人营业执照》（注册号：440101000034076）。

本次改制为有限公司后，珠江管理的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠实集团	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00

（四）2012年3月，第二次增加注册资本

2011年9月1日，珠实集团出具《关于同意增加广州珠江物业酒店管理有限公司注册资本的批复》（珠实集[2011]174号），同意珠江管理以未分配利润1,500万元转增注册资本，增资后注册资本为2,000万元。珠江管理就本次增资事宜修改了公司章程。

2011年12月30日，广州华誉会计师事务所有限公司出具《广州珠江物业酒店管理有限公司2011年度验资报告》（穗华誉验字[2011]第10014号），截至2011年12月30日，珠江管理注册资本为2,000万元、累计实收资本为2,000万元。

2012年3月23日，珠江管理完成国有产权变动登记并取得《企业国有资产变动产权登记表》，本次增资后珠江管理实收资本为2,000万元。

2012年3月30日，珠江管理取得广州市工商局换发的《企业法人营业执照》（注册号：440101000034076）。

本次增加注册资本完成后，珠江管理的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠实集团	2,000.00	100.00
	合计	2,000.00	100.00

（五）2021年2月，第一次股权转让（无偿划转）

2020年2月20日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具《广州珠江物业酒店管理有限公司（合并）2019年度审计报告》（大信穗审字[2020]第00002-50号），截至2019年12月31日，珠江管理净资产值为15,861.88万元。

2021年1月29日，珠江健康召开董事会作出决议，同意接收珠实集团无偿划转其持有珠江管理5%股权事项。

2021年2月4日，珠实集团召开第四届董事会第二十三次会议并作出决议，同意将珠实集团所持珠江管理5%股权无偿划转至珠江健康。

2021年2月5日，珠江管理召开股东会并作出决议，同意珠实集团根据《企业国有产权无偿划转管理办法》的要求，将持有的珠江管理5%股权无偿转让给珠江健康，并就无偿划转事宜相应修改公司章程。

2021年2月5日，划出方珠实集团与划入方珠江健康签署《无偿划转协议书》，划转标的为珠实集团持有的珠江管理5%股权，划转基准日为2019年12月31日。

2021年2月5日，珠实集团与珠江健康签署《广州珠江城市管理集团有限公司章程》，珠江管理注册资本为2,000.00万元，其中珠实集团以货币出资1,900.00万元，珠江健康以货币出资100.00万元，出资时间均为2011年12月30日。

2021年2月27日，珠江管理取得广州市越秀区市监局换发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440101190429640H）。

本次无偿划转完成后，珠江管理的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠实集团	1,900.00	95.00
2	珠江健康	100.00	5.00
合计		2,000.00	100.00

（六）2021年5月，整体变更为股份有限公司

2021年4月15日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具《专项审计报告》（安永华明（2021）专字第61675530_G01号），截至2021年2月28日，珠江管理经审计账面净资产为169,088,494.54元。

2021年4月15日，银信资产评估有限公司出具《广州珠江城市管理集团有限公司拟股份制改造涉及的广州珠江城市管理集团有限公司净资产评估项目资产评估报告》（银信评报字（2021）沪第0982号），截至2021年2月28日，珠江管理净资产评估价值为22,524.15万元。珠实集团已出具《国有资产评估项目备案表》（备案编号：珠实集备[2021]010号）对前述资产评估结果进行备案。

珠江管理分别于2021年4月15日、2021年4月20日召开董事会、股东会，审议同意珠江管理分配现金股利人民币87,000,000元。

2021年4月25日，珠江管理召开董事会会议审议通过珠江管理整体改制事项，同意珠江管理整体变更为股份有限公司，珠江管理经审计账面净资产为169,088,494.54元，扣除珠江管理决议分配的现金股利87,000,000元后可折股的净资产为82,088,494.54元，按照1.026:1的比例折股，其中80,000,000元折合成注册资本，其余的2,088,494.54元净资产计入资本公积，总股本为80,000,000股，每股面值为1元，全部股份由股东以其截至2021年2月28日持有的珠江管理股权对应的净资产认购。

2021年4月26日，珠实集团召开第四届董事会第三十次会议并作出《关于同意珠江管理实施股份制改造有关事宜的决议》（珠实集董[2021]37号），通过《关于珠江管理实施股份制改造有关事宜的议案》，同意珠江管理的原股东珠实集团、珠江健康作为发起人股东，分别以所持珠江管理95%及5%权益对应的截至2021年2月28日经审计净资产169,088,494.54元扣除2021年4月15日分配的现金股利87,000,000元后出资，按1.026:1的比例折合为股份公司股本8,000万股，每股面值为1元，超出部分2,088,494.54元作为珠江城服的资本公积。各发起人按照其所持有珠江城服之出资比例享有广州珠江城市管理服务集团股份有限公司的股份。

2021年4月28日，珠实集团出具《关于广州珠江城市管理集团有限公司实施股份制改造有关事项的批复》（珠实集[2021]154号），同意珠江城市服务的前述设立事宜。

2021年4月26日，珠实集团作出《关于同意修订珠江管理公司章程的决议》（珠实集董[2021]41号），通过《关于修订珠江管理公司章程的议案》，同意修订珠江城市服务章程。2021年5月14日，珠实集团向珠江城市服务下发《关于修订广州珠江城市管理服务集团股份有限公司章程的通知》（珠实集[2021]172号）。

2021年4月28日，珠江管理召开股东会，审议通过珠江管理整体改制事项。

2021年4月30日，珠实集团、珠江健康共同签署《广州珠江城市管理服务集团股份有限公司发起人协议》，发起设立的公司名称为“广州珠江城市管理服务集团股份有限公司”，注册资本为8,000万元，其中珠实集团出资7,600万元，持股比例为95%，珠江健康出资400万元，持股比例为5%。

2021年5月13日，珠江城市服务召开创立大会暨股东大会，审议通过了《关于设立费用情况报告的议案》、《关于设立广州珠江城市管理服务集团股份有限公司的议案》、《关于<广州珠江城市管理服务集团股份有限公司章程>的议案》、《关于<广州珠江城市管理服务集团股份有限公司筹备工作的报告>的议案》等议案，同时选举了珠江城市服务第一届董事会董事及第一届监事会非职工代表监事。

2021年6月9日，珠江城市服务就整体改制后的国有股权情况取得广州市国资委出具的《广州市国资委关于广州珠江城市管理服务集团股份有限公司国有股东标识有关问题的批复》（穗国资批[2021]51号）。

2021年5月13日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（安永华明[2021]验字第61675530_G01号），截至2021年5月13日，珠江城市服务全体发起人已出资80,000,000.00元。

2021年5月21日，珠江城市服务完成国有产权变动登记并取得《企业产权登记表（变动）》，珠江城市服务注册资本为8,000万元，其中珠实集团出资7,600万元，持股比例为95%，珠江健康出资400万元，持股比例为5%。

2021年5月18日，珠江城市服务取得广州市市监局换发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440101190429640H）。

本次整体变更完成后，珠江城市服务的股权结构如下：

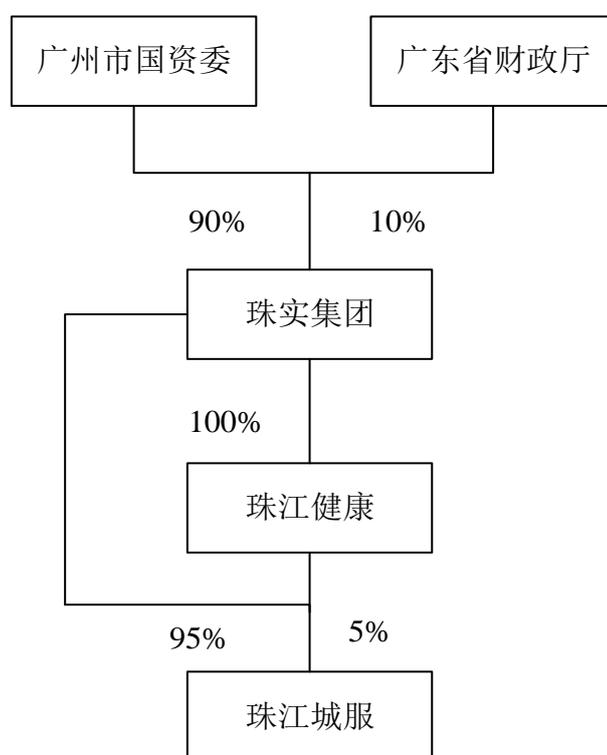
序号	股东名称	持有股份数（万股）	持股比例（%）
----	------	-----------	---------

1	珠实集团	7,600.00	95.00
2	珠江健康	400.00	5.00
合计		8,000.00	100.00

三、产权控制关系

(一) 股权结构

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服股权结构图如下：



(二) 控股股东及实际控制人

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服的控股股东为珠实集团，实际控制人为广州市国资委。

(三) 出资瑕疵或其他影响合法存续的情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠实集团、珠江健康分别拥有珠江城服 95%、5%股份。

该等股份不存在质押、担保或任何形式的第三方权利，也不存在争议、纠纷、被采

取司法保全措施或强制执行措施等任何限制、阻止或禁止被转让的情形。珠江城服不存在出资瑕疵或者影响其合法存续的情况。

（四）本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况

珠江城服《公司章程》未就股份转让前置条件进行约定，亦不存在对本次交易产生影响的内容。

（五）不存在影响独立性的协议或其他安排

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服不存在影响独立性的协议或其他安排，亦不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

（六）拟置入资产下属公司情况

1、控股子公司

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服共拥有 34 家控股子公司，具体情况如下：

序号	公司名称	统一社会信用代码	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	注册地址	持股方式
1	广州珠江体育文化发展股份有限公司	91440101728196958C	10,000.00	100	广州市南沙区凤凰大道南沙体育馆 A201-208	直接及间接
2	广州华侨物业发展有限公司	91440101190653706N	518.20	100	广州市天河区天河北路 390-392 号首层	直接
3	广州广房集团物业管理有限责任公司	91440101725619054Y	510.00	100	广州市越秀区东风中路 318 号 24 楼	直接
4	三亚珠江娱乐有限公司	914602002013745000	450.00	100	三亚市大东海三亚珠江花园酒店内	直接
5	广州江迅清洁服务有限公司	914401046184138000	300.00	100	广州市越秀区华乐路 55, 57 号华乐大厦南塔 3 楼 305 房	直接

序号	公司名称	统一社会信用代码	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	注册地址	持股方式
6	广州同德物业发展有限公司	914401011905457000	180.00	100	广州市白云区西槎路 518 号 102 铺	直接
7	广州市东建物业管理有限公司	914401011904996000	168.00	100	广州市越秀区人民北路 668 号 11 楼 1115-1120 房	直接
8	广州江穗文化传播有限公司	91440106190475196Y	100.00	100	广州市天河区中山大道科韵路建华路 39-49 号首层	直接
9	广州市城镇物业管理有限公司	91440106231249137H	100.00	100	广州市天河区黄埔大道西 49 号四楼	直接
10	广州市侨林宝物业管理有限公司	9144010671429168XB	80.00	100	广州市天河区天河北路侨林街 55 号	直接
11	广州市住建物业管理有限公司	91440101716323518C	50.00	100	广州市越秀区环市东路 476 号之一自编 A2 栋四楼自编 401-402 房	直接
12	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	914401046184798000	50.00	100	广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸南塔七楼	直接
13	广州好世界广场物业管理有限公司	91440104618467243R	50.00	100	广州市越秀区环市东路 362-366 号九楼	直接
14	济宁珠江体育文化发展有限公司	913708000779512000	100.00	100	山东省济宁市北湖省级旅游度假区荷花路 118 号济宁体育中心体育场内	间接
15	安顺珠江体育文化发展有限公司	91520490MA7N1HX96P	500.00	100	贵州省安顺市开发区西航街道黄果树大街 629 号（安顺奥体中心体育场 A 区负 1 层 A25-A32 房间）	间接

序号	公司名称	统一社会信用代码	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	注册地址	持股方式
16	日照珠江体育文化发展有限公司	91371121MABX3KRMXK	300.00	100	山东省日照市五莲县洪凝街道北京东路与浙江路交汇处以北100米	间接
17	衢州珠江文体发展有限公司	91330800MA2DL2926F	300.00	100	浙江省衢州市柯城区白云街道钱江大道9号5幢7号	间接
18	晋江珠江体育文化发展有限公司	91350582MA339DHN6R	300.00	100	福建省泉州市晋江市陈埭镇洋埭村双龙东路10号	间接
19	晋江碧海寻珠酒店有限公司	91350582MA350T3X5U	200.00	100	福建省泉州市晋江市陈埭镇洋埭村双龙东路8号	间接
20	温州珠江文体发展有限公司	91330304MA2L6MY680	200.00	100	浙江省温州市瓯海区娄桥街道瓯海奥体龙舟运动中心	间接
21	广州江富投资管理有限公司	914401043474319000	200.00	100	广州市越秀区环市东路371-375号广州世界贸易中心大厦南塔11楼1106房	直接
22	广州市怡康物业管理有限公司	914401017281912000	500.00	80	广州市荔湾区龙溪大道花园中环街23号	直接
23	广州珠江物业管理有限公司	914401047142567000	300.00	100	广州市越秀区华乐路55,57号华乐大厦南塔3楼305房	直接
24	广州市雄耀保安服务有限公司	91440101MA59HK5M34	435.90	52	广州市天河区科韵北路100号202房	直接
25	枣庄名珠体育文化发展有限公司	91370403MA3Q32UB9E	1,000.00	70	山东省枣庄市薛城区金沙江路体育馆1049室	间接
26	广州珠江伟富达物业代理有限公司	91440104633200053E	100.00	55	广州市越秀区环市东路371-375号世贸大厦南塔7楼S712房	直接

序号	公司名称	统一社会信用代码	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	注册地址	持股方式
27	广州南实体育发展有限公司	91440101MA5AWK442H	200.00	55	广州市南沙区体育一路南沙体育馆 C113 号	间接
28	重庆珠江体育文化发展有限公司	91500112MA60L67704	500.00	55	重庆市渝北区双龙湖街道兰馨大道 16 号 1 幢渝北区体育馆二楼	间接
29	阳江市阳珠城市服务有限公司	91441702MA7L565Q7B	1,000.00	51	阳江市江城区体育路 179 号阳江国贸中心 9 层 910 房、912 房	直接
30	合肥珠侨物业管理有限公司	91340104MA2T20Y39J	300.00	51	安徽省合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 512 室	直接
31	武汉珠江物业酒店管理有限公司	91420102764617916X	50.00	51	武汉市江岸区胜利街 26 号	直接
32	广州珠江新中体育有限公司	91440101MA9XUX9718	1,000.00	50	广州市南沙区双山大道 5 号 1420 房之二	间接
33	广州亚运城综合体育馆运营管理有限公司	91440113321007545X	400.00	50	广州市番禺区石楼镇兴亚大道 33 号	间接
34	广州珠江文体智慧科技有限公司	91440111MABWXHK26D	500.00	45	广州市白云区景泰街道白云大道南 783 号 118 房	间接

2、参股公司

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服共有 6 家参股公司，具体情况如下：

序号	公司名称	统一社会信用代码	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	注册地址
1	三亚浪琴坞美疗中心有限公司	91460200742583970G	128.00	45.16	三亚市大东海珠江花园酒店一楼

序号	公司名称	统一社会信用代码	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	注册地址
2	开封市广珠文化体育建设发展有限公司	91410200MA40YDG66J	1,000.00	14	开封市黄河大街北段 27 号（教体局院内西楼 415）
3	晋江中运体育建设发展有限公司	91350582MA31WCW98P	20,000.00	10	福建省泉州市晋江市陈埭镇洋埭村 888 号国际鞋纺城 A 区写字楼 5 楼
4	衢州宝冶体育建设运营有限公司	91330800MA2DG6321U	106,275.60	3	浙江省白云街道白云中大道 9 号慧谷大厦 1804 室
5	三亚珠江温泉度假区有限公司	91460200742575225R	28,200.00	1	三亚市大东海珠江花园酒店
6	温州中建科工奥体项目管理有限公司	91330300MA2HAK7K3A	20,000.00	1	浙江省温州市瓯海区娄桥街道岩头社区经九路天弘锦园商业 17 号

3、分支机构

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服及其控股子公司共有 89 家直属分支机构，具体情况如下：

序号	分支机构名称	设立时间	注册地址	主营业务
1	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 湾三分公司	2021.12.06	广州市南沙区大涌路 62 号 3 栋 205 房 032	市政设施管理
2	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 深圳湾二分公司	2021.10.15	深圳市罗湖区南湖街道渔邨社区 嘉宾路 4051 号金威大厦 1317	物业管理
3	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 楼宇科技分公司	2021.10.12	广州市越秀区环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦 南塔 10 楼 S1010-1015 房	技术服务
4	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 房地产服务分公司	2021.04.16	广州市越秀区环市东路 371-375 号南塔 1416 房	房地产咨询

序号	分支机构名称	设立时间	注册地址	主营业务
5	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司琶洲分公司	2021.04.12	广州市海珠区新港东路 1126 号 6 层 602 室	物业管理
6	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司代表之家分公司	2021.03.03	广州市越秀区中山一路 64 号之 3	市政设施管理
7	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司河北分公司	2020.11.23	河北省石家庄市桥西区北人字街 17 号蓝拓国大商务中心 6 楼 B 区 031 号	物业管理
8	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第四分公司	2019.07.04	广州市越秀区人民北路 668 号五楼 507 房	物业管理
9	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司	2019.06.10	广州市白云区景泰街道体育一街 1 号体育花园会所负一层 10 号房	物业管理
10	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司邵东分公司	2019.04.29	湖南省邵阳市邵东市宋家塘街道新辉路 380 号	物业管理
11	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司云南分公司	2019.04.15	云南省昆明市西山区棕树营街道六合天城 1 幢 38 层 2303 号	物业管理
12	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华北分公司	2019.03.22	北京市门头沟区门头沟路 11 号院 4 号楼 9 层 904	技术服务
13	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第五分公司	2018.07.04	广州市海珠区新港西路 206 号 19 号(自编 102、103)	物业管理
14	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司南宁西乡塘大学城分公司	2018.06.04	南宁市相思湖北路 96 号西城大学府 10 号楼 2 层 4 号室	物业管理
15	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司梧州分公司	2018.05.15	广西梧州市长洲区新兴三路 30 号 3 单元 3208 房	物业管理
16	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司河源分公司	2018.01.11	河源市市区东城中片区东江西路西边永和路南边天和家园 3-1 栋 B06 号	物业管理
17	广州珠江物业酒店管理有限公司湛江分公司	2017.09.20	湛江市赤坎区南方路 54 号大院内 105 幢 13 号车库	物业管理

序号	分支机构名称	设立时间	注册地址	主营业务
18	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第二分公司	2017.05.03	广州市越秀区东风中路 362 号珠江颐德大厦首层 104 铺	房地产咨询
19	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司天河颐德公馆物业服务中心	2016.12.16	广州市天河区花城大道 126 号负二层物业管理用房	房地产中介
20	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司岭南苑物业服务中心	2016.09.12	广州市白云区云城西路 1282 号 206、207、208 房	物业管理
21	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司阳江分公司	2016.06.21	阳江市江城区东风三路 88 号盈信广场 1 栋首层	物业管理
22	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司宾阳分公司	2016.03.29	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司宾阳分公司	物业管理
23	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司融信大厦物业服务中心	2016.01.29	广州市番禺区市桥街平康路 1 巷 2 号首层	物业管理
24	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司南粤分公司	2015.11.09	广州市白云区白云湖街机场高速与广花公路交叉口西侧南悦西二街 2-3 号首层	公共设施管理
25	广州珠江物业酒店管理有限公司潜江分公司	2015.02.03	潜江市园林办事处育才路 1 号 2 栋 101 室	物业管理
26	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司天河新作物业服务中心	2014.12.18	广州市天河区天河东路 75 号负一层 11、12 号	房地产经纪
27	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司天河分公司	2014.10.31	广州市天河区黄埔大道中路锦明街 3 号前座二楼 253 室	公共设施管理
28	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司茂名分公司	2014.10.24	茂名市茂南区开发区城南路 182 号惠福二街 1 号 4 楼 406 号房	物业管理
29	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司佛山三水分公司	2014.09.18	佛山市三水区云东海街道云东海大道 6 号丽日坚美森林湖 36 号(综合楼)首层 101 之一	物业管理
30	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华中分公司	2014.08.11	武汉市江岸区京汉大道江汉路 206 号 28-29 层 A 室	酒店管理

序号	分支机构名称	设立时间	注册地址	主营业务
31	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 台山分公司	2014.06.30	台山市台城石华路 16 号之一	物业管理
32	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 第一分公司	2014.05.27	广州市越秀区环市东路 371-375 号 7 楼 S709 房	物业管理
33	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 佛山南海分公司	2013.03.06	佛山市南海区桂城海八东路 32 号地铁金融城商业裙楼东北夹层自编 1 号办公室	物业管理
34	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 河池分公司	2012.09.17	河池市上任二组生活安置区	物业管理
35	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 肇庆分公司	2012.07.13	肇庆市星湖大道嘉湖新都市赏湖居 A 幢首层第三卡	物业管理
36	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 佛山高明分公司	2012.06.26	佛山市高明区荷城街道高明大道东 492 号 5 座首层	物业管理
37	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 阳西分公司	2011.05.09	阳西县人民北路 27 区凯旋豪庭首期 11 栋	物业管理
38	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 开平分公司	2011.04.12	开平市长沙街道科展路 8 号轩汇豪庭 31 幢首层	物业管理
39	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 第三分公司	2010.11.22	广州市天河区珠江新城华利路 25 号都荟华庭 A3 栋首层大堂	房地产租赁
40	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 三亚分公司	2010.08.16	三亚市海棠湾镇南田温泉度假区 A203 房	物业管理
41	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 科韵路物业服务中心	2010.03.03	广州市天河区建工路 5 号首层	物业管理
42	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 顺德分公司	2009.11.04	佛山市顺德区北滘镇北滘社区居民委员会林上路 6 号华美达广场 4 号楼 602 号	物业管理
43	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 珠江新岸公寓物业服务中心	2009.04.16	广州市海珠区玉菡路桃花街 13 号	物业管理
44	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	2008.09.28	广州市越秀区建设大马路 19 号一楼 101 自编 5 号房	餐饮管理

序号	分支机构名称	设立时间	注册地址	主营业务
	应急管理大厦物业服务中心			
45	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司好世界公寓物业服务中心	2007.10.30	广州市越秀区建设五马路 29 号首层	物业管理
46	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司江门分公司	2006.11.22	江门市蓬江区中天国际花园盈翠苑 11 幢 609 室	物业管理
47	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司番禺分公司	2006.10.19	广州市番禺区石楼镇利丰大道 12 号 3 栋	物业管理
48	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司湾四分公司	2006.04.21	惠州市惠城区惠州大道 20 号赛格假日广场 22 层 11 号	组织管理
49	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司珠海分公司	2005.12.14	珠海市金鼎软件园路 2 号 1 栋	物业管理
50	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司湾一分公司	2004.04.12	佛山市禅城区城门头西路 1 号 908 房	物业管理
51	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司西南分公司	2003.12.03	南宁市兴宁区人民东路 33 号南宁澳门街 1 层 37 号	物业管理
52	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工银大厦物业服务中心	2002.12.17	广州市越秀区大沙头 29 号海印花园 C 栋工银大厦 506	物业管理
53	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司体育花园物业服务中心	2001.12.19	广州市白云区白云大道蓝天路体育花园 4-2 幢 103 室	票务代理服务
54	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司中远大厦物业服务中心	2000.12.06	江门市港口一路 13 号六楼	物业管理
55	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司麓湖阁物业服务中心	2000.11.01	广州市越秀区淘金北路 75--79 号麓湖阁首、二层	物业管理
56	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	1999.12.21	广州市越秀区东风中路 350 号 23 楼 04、05 房	物业管理

序号	分支机构名称	设立时间	注册地址	主营业务
	瑞兴大厦物业服务中心			
57	武汉珠江物业酒店管理有限公司余华岭佳园分公司	2015.12.07	武汉市江岸区塔子湖街新春村余华岭佳园 4#楼	酒店管理
58	武汉珠江物业酒店管理有限公司南昌分公司	2019.05.14	江西省南昌市红谷滩区赣江中大道 1218 号南昌新地中心办公、酒店式公寓楼 4005 室	综合管理服务
59	广州市城镇物业管理有限公司金德苑停车场	2007.01.18	广州市白云区西槎路明德街 57 号地下室车库	停车场服务
60	广州同德物业发展有限公司天河分公司	2014.12.08	广州市天河区天河北路 388-394 号二层 201 室	物业管理
61	广州江富投资管理有限公司珠江新岸酒店	2016.03.17	广州市海珠区玉菡路 28 号 501 房	酒店服务
62	广州广房集团物业管理有限公司嘉业分公司	2001.03.09	广州市越秀区东风中路 318 号 2606 室	物业管理
63	广州市住建物业管理有限公司金东环大厦停车场	2010.06.02	广州市越秀区环市东路 476 号、476 号之一、476 号之二金东环大厦负一、负二层	停车场服务
64	广州市住建物业管理有限公司康泰花苑停车场	2009.12.16	广州市海珠区江泰路 45 号首层自编 101 房	停车场服务
65	广州市住建物业管理有限公司万乐里停车场	2002.03.29	广州市海珠区南村路万乐里 2-18 号	停车场服务
66	广州市东建物业管理有限公司天河区分公司	2015.07.31	广州市天河区五山路 102 号首层自编之二自编之一	停车场服务
67	广州市东建物业管理有限公司东晓路分公司	2015.07.29	广州市海珠区东晓路明珠大街 62-72(双)(62 号五层)	停车场服务
68	广州市东建物业管理有限公司走马岗停车场	2014.05.04	广州市白云区梓元岗路 69 号地下层	停车场服务
69	广州华侨物业发展有限公司侨康大厦管理处	2013.01.06	广州市荔湾区康王南路 17 号首层	物业管理
70	广州华侨物业发展有限公司城规分公司	2009.01.14	广州市越秀区先烈中路云鹤北街 25 巷 12 号首层	物业管理

序号	分支机构名称	设立时间	注册地址	主营业务
71	广州华侨物业发展有限公司侨英花园管理处	2007.11.16	广州市天河区粤垦路1号之二	物业管理
72	广州华侨物业发展有限公司侨苑管理处	1999.11.24	广州市天河区体育西路天河北街26号之一	物业管理
73	广州华侨物业发展有限公司侨翠园管理处	1999.11.24	广州市天河区先烈东二横路10号203房	物业管理
74	广州华侨物业发展有限公司侨怡苑管理处	1999.11.24	广州市天河区天河北路398号首层	物业管理
75	广州华侨物业发展有限公司侨燕苑管理处	1999.11.24	广州市海珠区燕子岗路136号101房	物业管理
76	广州华侨物业发展有限公司侨海苑管理处	1999.11.24	广州市越秀区大沙头东船上街42号地下之一	物业管理
77	广州华侨物业发展有限公司侨宏大厦管理处	1999.11.24	广州市海珠区江南大道中103号23楼之一	物业管理
78	广州华侨物业发展有限公司侨雅苑管理处	1999.11.24	广州市海珠区下渡路侨雅新街11号首层	物业管理
79	广州华侨物业发展有限公司侨辉大厦管理处	1999.11.24	广州市天河区天河南二路22号1302室	物业管理
80	广州华侨物业发展有限公司侨乐管理处	1999.11.24	广州市天河区沙太路侨乐街68-72双号(除负一层外)之首层配套用房	物业管理
81	广州华侨物业发展有限公司侨乐新村车辆保管站	1999.06.22	广州市天河区沙太路侨乐街侨乐新村内	停车场服务
82	广州华侨物业发展有限公司侨怡苑小区车辆保管站	1997.05.15	广州市天河区天河北路386号侨怡苑小区内	停车场服务
83	广州珠江体育文化发展股份有限公司广州体育馆分公司	2017.11.21	广州市白云区景泰街道白云大道南783号自编502	体育
84	广州珠江体育文化发展股份有限公司台山分公司	2016.06.16	台山市台城南安路台山新宁体育馆内南2室	文化艺术业
85	广州珠江物业管理有限公司长沙分公司	2006.03.21	长沙市开福区福元西路99号珠江花城桂苑2栋地下室171号商铺	房地产业
86	广州珠江物业管理有限公司淘金北停车场	2010.01.27	广州市越秀区淘金北路45号地下室停车场	房地产业

序号	分支机构名称	设立时间	注册地址	主营业务
87	广州珠江物业管理有限公司华乐大厦停车场	2010.01.13	广州市越秀区华乐路 53 号负一层停车场	房地产业
88	广州珠江物业管理有限公司金昌大厦停车场	2009.12.18	广州市海珠区昌岗中路 187 号地下室	房地产业
89	广州珠江物业管理有限公司淘金华庭停车场	2010.01.13	广州市越秀区淘金东路 23 号地下室三层	房地产业

四、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

(一) 主要资产权属状况

截至 2022 年 8 月 31 日，珠江城服总资产为 86,780.54 万元，其中流动资产为 66,853.92 万元、非流动资产为 19,926.62 万元。珠江城服资产构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	占比
流动资产：		
货币资金	29,662.54	34.18%
应收账款	27,930.52	32.19%
预付款项	1,397.74	1.61%
其他应收款	5,122.59	5.90%
存货	281.86	0.32%
其他流动资产	2,458.67	2.83%
流动资产合计	66,853.92	77.04%
非流动资产：		
长期股权投资	13,094.04	15.09%
其他权益工具投资	425.47	0.49%
投资性房地产	28.04	0.03%
固定资产	1,170.84	1.35%
使用权资产	2,477.97	2.86%
无形资产	958.42	1.10%
长期待摊费用	746.19	0.86%

项目	金额	占比
递延所得税资产	1,025.64	1.18%
非流动资产合计	19,926.62	22.96%
资产总计	86,780.54	100.00%

1、固定资产

截至 2022 年 8 月 31 日，固定资产的具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 8 月 31 日
固定资产	1,168.96
固定资产清理	1.88
合计	1,170.84

截至 2022 年 8 月 31 日，珠江城服固定资产清理主要是报废的泳池等建筑，金额较小。除此以外，固定资产明细如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率
房屋建筑物	354.59	109.06	-	245.53	69.24%
机器设备	734.35	516.53	-	217.82	29.66%
运输设备	894.72	683.86	-	210.87	23.57%
电子设备	255.77	187.22	-	68.55	26.80%
办公设备	2,294.88	1,892.51	-	402.37	17.53%
其他	98.42	74.58	-	23.83	24.21%
合计	4,632.72	3,463.76	-	1,168.96	25.23%

注：成新率为设备的账面价值占账面原值的比重。

2、土地使用权

截至本独立财务报告书签署之日，珠江城服未拥有自有土地。

3、房屋建筑物

(1) 自有房产

截至本独立财务报告书签署之日，珠江城服共拥有 4 处自有房产，均已取得产权证书。具体情况如下：

序号	权利人名称	详细座落地址	不动产权证证号	建筑面积 (平方米)	证载用途/类 型	他项权 利	土地用途	土地面积 (平方米)	使用期限
1	广州市穗华房产物 业管理公司	天河区中山大道科韵路建 华路 39-49 号半地下架空 层（即首层）	粤房地证字第 C2963274 号	1,829.873	非居住 用房	无	综合	2,129.5544	1998.0 1.0 8- 2048.01.07
2	广州珠江城市管理 服务集团股份有限 公司湾一分公司	佛山市禅城区城门头西路 1 号 907 房	粤（2022）佛禅不动 产权第 0069406 号	87.50	办公用房	无	商务金融用地 （办公）	7,737	2005. 10.11- 2055.10.10
3	广州珠江物业酒店 管理有限公司	佛山市禅城区城门头西路 1 号 908 房	粤房地权证佛字第 0100092610 号	87.50	办公用房	无	商务金融用 （办公）	—	截至 2055.10.10
4	广州珠江物业酒店 管理有限公司惠州 分公司	惠州市惠城区惠州大道 20 号赛格假日广场 22 层 11 号	粤（2020）惠州市不 动产权第 0048974 号	138.58	商品房	无	商务金融用地/ 办公	19,591.96	2003.0 9.26- 2043.0 9 26

（2）租赁房产

截至报告期末，珠江城服共有租赁房产 111 处，具体情况如下：

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属 证明	证载用途	约定用途	面积（平 方米）	租赁期限
1	广州世界贸易中心 大厦物业管理有限 公司	广州世界贸易中心 大厦有限公司	越秀区环市东路 371-375 号南 塔 7 楼 S708-10、S708-09A、 N709	粤（2017）广州市 不动产权第 00257670 号	办公	办公	321.65	2022.01.01-2023.12.31
2	广州世界贸易中心 大厦物业管理有限 公司	广州珠江实业集团 有限公司	越秀区环市东路 371-375 号广 州世界贸易中心大厦南塔 12 楼 S1204-05	粤（2017）广州市 不动产权第 00258204 号	办公	办公	124.56	2022.01.01-2023.12.31

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	记载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
3	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	广州世界贸易中心大厦有限公司	越秀区环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦负二层仓库 201、204、205、220、222、负一垃圾房仓库	粤房地权证穗字第 0150219324 号；穗房地证字第 81192 号	仓库	仓库	332.99	2022.01.01-2023.12.31
4	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	广州世界贸易中心大厦有限公司	越秀区环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦负二层 239A、239B	粤房地权证穗字第 0150219324 号	仓库	仓库	56.87	2021.04.01-2023.03.31
5	广州好世界广场物业管理有限公司	广州好世界综合大厦有限公司	越秀区环市东路 362-366 号好世界 9 楼 907 房	穗房地权证穗字第 0958519 号	办公	办公	243.45	2022.05.01-2023.04.30
6	广州好世界广场物业管理有限公司	广州珠江建设发展有限公司	广州市越秀区先烈中路 78-8 号 903 房	/	/	住宅	95.87	2022.04.01-2025.03.31
7	广州好世界广场物业管理有限公司	广州好世界综合大厦有限公司	越秀区环市东路 362-366 号好世界广场负三层仓库 B3-1、2、14	/	/	仓库	148.16	2022.05.01-2023.04.30
8	广州好世界广场物业管理有限公司	广州好世界综合大厦有限公司	越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 5 层仓库	/	/	仓库	18	2022.05.01-2023.04.30
9	广州市东建物业管理有限公司	广州市东建实业集团有限公司	越秀区东风东路 486 号 401 之二	已提供广州市城乡建设委员会关于房屋交换的函件	住宅	住宅	51.9	2021.06.01-2024.05.31
10	广州市东建物业管理有限公司	广州市东建实业集团有限公司	越秀区东风东路 484 号 404 号	已提供广州市城乡建设委员会关于房屋交换的函件	住宅	住宅	44.07	2021.07.06-2024.07.05
11	广州华侨物业发展有限公司	广州华侨房产开发有限公司	广州市天河区天河北路 388-394 号二层自编 4 号铺	粤房地权证穗字第 0950058279 号	商业	办公	230	2021.01.01-2026.12.31

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	记载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
12	广州同德物业发展公司	陈牛	白云区西槎路 518 号 102 铺之三	粤房地证字第 C1539508 号	非居住用房	商业	10	2021.01.01-2023.12.31
13	广州珠江物业酒店管理有限公司武汉分公司	吴琪	江汉区青年路 66-5 号招银大厦 18 层 5 室	武房权证第 2009007907 号	办公	办公	183.38	2021.09.15-2023.09.14
14	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司瑞兴大厦物业服务中心	广东广业投资集团有限公司	广州市越秀区东风中路 350 号 2304、05 室	穗字第 0140050993 号；	办公	办公	191.49	2022.01.01-2022.12.31
15	广州珠江物业酒店管理有限公司惠州分公司	周新平	惠州惠城区惠州大道 20 号赛格假日广场 22 层 12 号房	粤（2017）惠州市不动产权第 1141443 号	商务金融用地/办公	办公	66.63	2020.01.01-2022.12.31
16	广州珠江物业酒店管理有限公司江门分公司	陈巧红	江门市蓬江区中天国际花园盈翠苑 11 幢 609 室	粤房地权证江门字第 0114126341 号	非住宅	办公	59.79	2022.03.15-2023.03.14
17	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	卢宇武	广州市越秀区淘金路 56 号 207	粤（2020）广州市不动产权第 00218815 号	住宅	住宅	100.6	2021.04.26-2023.04.25
18	广州珠江体育文化发展股份有限公司广州体育馆分公司	广州珠江实业集团有限公司	广州市白云区白云大道南 783-793 号	已提供广州市体育局出具的权属说明	/	体育馆	39635	2018.01.01-2030.06.30
19	广州珠江物业酒店酒店管理有限公司南宁分公司	广西澳门街房地产有限公司	南宁市兴宁区人民东路 33 号 南宁澳门街 1 层 37 号	已提供竣工验收备案表	商业	办公	231.94	2022.07.01-2023.06.30

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	记载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
20	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司珠江新城分公司	广州珠江实业集团有限公司	广州市天河区华利路 25 号之二第二层 202 号商铺	粤房地权证穗字第 0120266794 号	商业	商业	61.32	2020.11.01-2023.10.31
21	广州广房集团物业管理有限公司嘉业分公司	广州鸿德丰实业发展有限公司	广州市越秀区东风中路 318 号嘉业大厦 26 楼自编 2606 单元	粤房地证字第第 00204341 号	办公	办公	193.75	2020.11.22-2024.11.21
22	广州珠江物业管理有限公司	广州珠江实业集团有限公司	广州市华乐路 55, 57 号南塔 3 层 05 房	粤房地权证穗字第 0150186985 号	办公	办公	312.51	2020.05.01-2024.06.30
23	广州珠江物业管理有限公司	王嘉	广州市增城区新新大道花蔓里 6 栋 2804 房	粤（2021）广州市不动产权第 10046869 号	住宅	住宅	90.76	2022.07.20-2023.07.19
24	广州珠江物业管理有限公司	黄少燕	增城区棠柏一街 8 号 707 房	粤（2020）广州市不动产权第 10407370 号	住宅	住宅	86.61	2022.07.15-2023.07.14
25	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司天河分公司	吴就生、张燕平	广州市天河区黄埔大道中路锦明街 3 号前座二楼 253 室	粤房地权证穗字第 0950048916 号、粤房地权证穗字第 0950048917 号	商业	办公	6	2021.10.01-2023.09.30
26	广州珠江物业酒店管理有限公司梧州分公司	郭维文、江玲	梧州市长洲区新兴三路 30 号 A3 单元 3208 房	桂（2018）梧州市不动产权第 0018936 号	住宅	办公	56.35	2022.02.01-2022.12.31
27	广州珠江城市管理服务集团股份有限	广州珠江实业集团	广州市越秀区环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦	粤 2016 广州市不动产权第 00248944	办公	办公	1426.8	2021.04.16-2024.04.15

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	记载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
	公司		南塔 11 楼 S1101-12,18-24 房	号				
28	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	广州珠江实业集团有限公司	广州市越秀区环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦南塔 11 楼 S1113-1117	粤 2016 广州市不动产权第 00248944 号	办公	办公	363.34	2020.12.15-2024.01.31
29	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	广州珠江实业集团有限公司	广州市越秀区环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦南塔 10 楼 S1010-1015	粤 2017 广州市不动产权第 00258189 号	办公	办公	460.77	2021.03.15-2024.05.31
30	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	广州世界贸易中心大厦有限公司	广州世界贸易中心大厦负二层仓库（编号：234）	/	仓库	仓库	37.59	2021.04.16-2024.04.15
31	广州市东建物业管理有限公司	广州市东建实业集团有限公司（现更名为：广州城市更新集团有限公司）	广州市白云区解放北梓元岗路 69 号负一层	粤房地证字第 C5934166 号	非居住	停车场	66 个车位	2020.01.01-2022.12.31
32	广州市东建物业管理有限公司	广州市东建实业集团有限公司（现更名为：广州城市更新集团有限公司）	广州市海珠区东晓路明珠大街 70 号负一层和四至五层	粤房地证字第 C0150130561 号	非居住	停车场	103 个车位	2020.01.01-2022.12.31
33	广州市城镇物业管理有限公司	广州市城镇建设开发总公司	广州市白云区西槎路明德街 57 号地下室车库	已提供房地产权属证明书	非居住	停车场	52 个车位	2019.08.01-2031.07.31
34	广州市雄耀保安服务有限公司	李中耀	广州白云区米岗西路 7 号 101 室	/	/	办公	300	2020.03.01-2023.02.28
35	广州珠江物业酒店管理有限公司云南	东方航空云南有限公司	昆明长水国际机场东航货运辅助区办公楼 A 区 217、401、	已提供建设工程规划许可证	/	住宿	156	2022.01.01-2022.12.31

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	记载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
	分公司		403、412、414					
36	广州华侨物业发展有限公司	广州华侨房产开发有限公司	广州市天河区天河南二路22号1302室	粤房地权证穗字第0950D60079号	/	住宅	61.53	2022.10.01-2023.09.30
37	广州珠江物业酒店管理有限公司河北分公司	石家庄鼎创众创空间	河北省石家庄市桥西区北人字街17号蓝拓国大商务中心6楼B区031号	/	/	办公	5	2020.11.09-2021.11.08 ³
38	广州华侨物业发展有限公司	广州市穗华房产开发有限公司	广州市天河区建业路华翠街穗东花园33号102房	粤房地证字第C5931619号	住宅	物业管理用房	55.34	2021.06.01-2023.12.31
39	广州华侨物业发展有限公司	广州市穗华房产开发有限公司	广州市天河区员村一横路员村西街穗乐花园24号104房	粤房地证字第C3764783号	住宅	物业管理用房	75.89	2021.06.01-2023.12.31
40	广州华侨物业发展有限公司	广州市穗华房产开发有限公司	广州市海珠区江南东路穗南大厦61号101房	粤房地证字第C0869243号	住宅	物业管理用房	47.84	2021.06.01-2023.07.31
41	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司第二分公司	戴智玮	越秀区中山四路榨粉东街7号502房	粤（2017）广州市不动产权第00203117号	住宅	住宅	115.58	2022.04.07-2023.03.31
42	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司房地产服务分公司	广州市敬海商务咨询有限公司	广州市越秀区环市东路371-375号南塔1414房	粤房地权证穗字第0150100836号	办公	办公	151.44	2022.01.17-2023.01.31
43	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司房地产服务分公司	王敬	广州市越秀区环市东路371-375号南塔1415房	粤房地权证穗字第0150029563号	办公	写字楼	62.06	2022.01.17-2023.01.31

³ 目前广州珠江物业酒店管理有限公司河北分公司仍在使用该等租赁物业，续租流程进行中。

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	记载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
	公司							
44	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司房地产服务分公司	广州市敬海商务咨询有限公司	广州市越秀区环市东路 371-375 号南塔 1416 房	粤房地权证穗字第 0150100841 号	办公	办公	62.06	2022.01.17-2023.01.31
45	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华中分公司	孙明先	武汉市江汉区水塘街江汉湾旧改电工栋 6 层 1 号	江房汉字第 0184-6 号	未载明	居住	107.96	2022.06.05-2023.06.04
46	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华中分公司	彭思琪	绿色家园 3 栋 3 单元 2 层 1 房	鄂（2020）武汉市江汉不动产权第 0035831 号	住宅	居住	106.69	2022.01.01-2022.12.31
47	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华中分公司	段文秋	孝感市香澳路步行街 E3-2-402 室	已提供房产证	未载明	住宅	84.741	2022.01.16-2023.01.15
48	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华中分公司	李海燕	江汉区姑嫂树村常青南园二期 D3 栋 3 层 2 室	鄂（2018）武汉市江汉不动产权第 0004770 号	住宅	居住	98.92	2022.06.04-2023.06.03
49	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华中分公司	武汉市乐享每日鲜商贸有限公司	武汉市社区干部学院一层	/	/	自动售货机场地使用	2	2022.05.01-2023.04.30
50	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华中分公司	武汉市乐享每日鲜商贸有限公司	武汉市社区干部学员楼一层	/	/	自动售货机场地使用	4	2022.05.01-2023.04.30
51	广州珠江城市管理	熊义鸿	江汉区新湾路 9 号中国水电盛	鄂（2022）武汉市	住宅	居住	45.86	2022.07.09-2023.07.08

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	记载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
	服务集团股份有限公司华中分公司		世江城项目二期3号楼1单元21层（3）号	江汉不动产权第0009250号				
52	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华中分公司	张玉东	武汉市江汉区福星华府9栋2单元44层4号	鄂（2017）武汉市江汉不动产权第0003638号	住宅	居住	88.8	2022.08.01-2023.07.31
53	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华中分公司	何亮	汀香水榭5栋1单元101室	武房权证市字2013005888号	住宅	居住	133.18	2022.08.18-2023.08.17
54	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华中分公司	徐建	江夏区保利清能西海岸南区2501	鄂（2021）武汉市江夏不动产权第0121167号	住宅	居住	100	2022.08.15-2023.08.14
55	广州江迅清洁服务有限公司	广州珠江体育文化发展股份有限公司 广州体育馆分公司	广州体育馆1号馆电视转播间	/	/	仓库	135	2018.11.01-2024.10.31
56	广州江迅清洁服务有限公司	广州珠江实业集团有限公司	越秀区华乐路55,57号华乐大厦南塔3楼305	粤房地权证穗字第0150186985号	办公	办公	312.51	2021.11.16-2024.06.30
57	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司岭南苑物业服务中心	吴惠文	广州市白云区黄石北路139号白云尚城F3栋101室	/	/	员工宿舍	142.08	2022.03.01-2024.02.29
58	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司岭南苑物业服务中心	黄文	广州市白云区新市方圆小区风正街1号903房	粤房地证字第C3760839号	住宅	员工宿舍	118.4502	2021.11.28-2023.11.27

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	证载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
59	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司珠江新城分公司	廖利娥	荔湾区花湾路 668 号 2201 房	粤（2021）广州市不动产权第 05001591 号	住宅	住宅	121.9638	2021.08.16-2023.08.15
60	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司	李伯韬	荔湾区翠竹街 18 号 1308 房	粤房地权证穗字第 0650070968 号	住宅	住宅	106.44	2021.08.16-2023.08.15
61	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司珠江新城分公司	陈艳芳	荔湾区翠竹街 8 号 3307 房	已提供房产证书	住宅	住宅	150.54	2021.09.01-2023.08.31
62	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司	黄春	天河区和美街 2 号 201 房	粤（2017）广州市不动产权第 00021666 号	住宅	员工宿舍	97.91	2022.04.05-2023.04.04
63	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司珠江新城分公司	陈旭钊、方美媚	越秀区新马路 132-134 号 1108、1208	粤房地权证穗字第 0150175038 号	住宅	住宅	112.79	2021.06.07-2024.06.17
64	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司珠江新城分公司	广州珠江实业集团有限公司	天河区华利路 25 号第二层 202 商铺	粤房地权证穗字第 0120266794 号	商业	办公室	61.32	2020.11.01-2023.10.31
65	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司	邓丽嫦	广州市天河区亿豪西街 12 号 609 房	房地产权证粤房地证字第 C8136966 号	居住	员工宿舍	未载明	2022.06.01-2023.05.31

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	证载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
66	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司珠江新城分公司	丁爱芬	天河区黄埔大道白马岗街 39 号 201	粤房地权证穗字第 0940026709 号	住宅	住宿	99.07	2020.11.05-2022.11.14
67	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司珠江新岸公寓物业服务中心	潘国强	海珠区金菊路 73 号 306 房	粤房地权证穗字第 0140025596 号	住宅	住宅	79.83	2021.09.01-2022.08.31 ⁴
68	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司	钟水坤	黄浦区新庄嘉顺街 4 号 301、302、303、502	已提供集体土地建设用地使用证	住宅	住宿	198	2021.11.01-2023.10.31
69	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司天河新作业业服务中心	朱楚波	天河区天河东路 124 号 903 房	粤（2017）广州市不动产权第 02230934 号	住宅	住宿	74.27	2022.02.20-2023.02.19
70	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司	广州源晨公寓有限公司	吉山村岗上巷 11 号	已提供宅基地使用证	住宅	员工宿舍	未载明	2022.01.01-2022.12.31
71	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司	李胜标	广州白云区滘心旧庄八巷 9 号	已提供住宅建设用地批准书	未载明	宿舍	未载明	2022.06.01-2023.05.31
72	广州珠江城市管理服务集团股份有限	梁泽金	吉山村岗上巷 6 号 601 房	村镇宅基地使用证	未载明	员工宿舍	未载明	2022.04.20-2023.04.19

⁴ 广州珠江城市服务管理集团股份有限公司珠江新岸公寓物业服务中心仍在使用该等租赁物业，续租流程进行中。

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	记载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
	公司第三分公司							
73	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司	广州源晨公寓有限公司	新路街 575 号 501、404 房	村镇宅基地使用证	未载明	员工宿舍	未载明	2022.01.01-2022.12.31
74	广州珠江物业管理有限公司	周丽容	广州市越秀区先烈南路 17 号之四 803 房	粤（2018）广州市不动产权第 00207140 号	住宅	住宅	69.44	2022.01.01-2022.12.31
75	广州珠江物业管理有限公司	李滢	广州市越秀区华乐路 16 号 401 房	粤房地权证穗字第 0150087216 号	住宅	住宅	81.5	2022.01.01-2022.12.31
76	广州市东建物业管理有限公司	广州城市更新集团有限公司	广州市越秀区人民北路 668 号五楼 515 房	粤房地权证穗字第 0150133982 号	办公	办公	67	2022.01.15-2025.01.31
77	广州市东建物业管理有限公司	捷丰冷冻器材有限公司	越秀区环市东路 371-375 号北塔 1601 房	粤房地权证穗字第 0140061448 号	办公	办公	151.9	2022.03.16-2023.03.15
78	广州珠江物业管理有限公司	殷秋生	越秀区淘金东路 47 号 801 房	粤（2018）广州市不动产权第 0020871 号	住宅	住宅	66.49	2021.09.11-2023.09.10
79	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司湾一分公司	许结兰	佛山市禅城区城门头三街 2 号 302 房	已提供不动产权证书	住宅	住宅	未载明	2022.01.01-2022.12.31
80	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司湾一分公司	李绍昌	佛山市市区城四街 13 号 601 房	粤房地证字第 2121666 号	住宅	住宅	未载明	2022.01.01-2022.12.31
81	广州珠江城市管理服务集团股份有限	许顺英	佛山市禅城区迎北里 15 号 201 房	粤（2020）佛禅不动产权第 0012483	住宅	住宅	未载明	2022.01.01-2022.12.31

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	证载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
	公司湾一分公司			号				
82	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司湾一分公司	刘小浓	佛山市禅城区城门四街13号501房	粤（2018）佛禅不动产权第0094415号	住宅	住宅	未载明	2022.01.01-2022.12.31
83	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司湾一分公司	李沛光	佛山市禅城卫国西路4号502房	已提供不动产权证书	未载明	住宅	未载明	2021.12.01-2022.11.30
84	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司佛山南海分公司	钟敏良	大沥镇联滘上滘村南新区西二巷21号房屋201、301、401	已提供居委会证明	未载明	住宅	576.92	2021.12.01-2022.11.30
85	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司佛山高明分公司	陈绍凤	佛山市高明区宝行御泉湾小区15栋1702号	粤（2017）佛高不动产权第0034111号	住宅	未载明	未载明	2022.01.01-2022.12.31
86	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司阳西分公司	陈世晚	阳江市阳西区（县）新城六区升平六街29号楼房四楼整层	粤房地权证阳西字第0400004332号	住宅	员工宿舍	未载明	2022.01.01-2022.09.30
87	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司湾一分公司	梁会华	佛山市澜石镇湾华管理区湾梁北街六巷17号	已提供不动产权证书	住宅	住宅	96.61	2022.01.01-2022.12.31
88	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司佛山南海分公司	何少珊、陈海棠	广东省佛山市南海区桂城街道海八东路32号地铁金融城1座4003房屋	粤房地权证佛字第0200619598号	住宅	居住	未载明	2022.04.01-2023.03.31

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	证载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
	司							
89	阳江市阳珠城市服务有限公司	阳江市淋涛房地产有限公司	阳江市江城区体育路 179 号阳江国贸中心第 9 层 910、912 单元	粤（2016）阳江市不动产第 0005554 号、粤（2016）阳江市不动产第 0005570 号	出让/商品房	商业、写字楼	297.14	2022.03.01-2025.03.31
90	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司湾一分公司	冯炳强、冯向红、冯向明	佛山市禅城区城门头三街 5 号 602 房	粤（2019）佛禅不动产第 0039205 号	住宅	居住	未载明	2022.05.01-2023.04.30
91	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司深圳湾二分公司	深圳珠江实业有限公司	深圳市罗湖区嘉宾路金威大厦 1317 号	深房地字第 2000432204 号	/	办公	45.46	2021.11.01-2022.10.31
92	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司西南分公司	邓爱坚	西城大学府 12 栋 2305 房	已提供合作建房套房合同书	/	住宅	47.1	2022.07.20-2023.07.19
93	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司第一分公司	罗道辉	广州市越秀区太华坊 15 号东 701 房	已提供房产权属证书	未载明	居住	81.45	2022.04.20-2023.04.19
94	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司第一分公司	张云宗	沙太南路阳光家园 B 栋 508 房	已提供房产权属证书	居住	居住	未载明	2022.01.01-2022.12.31
95	广州珠江城市服务管理集团股份有限	周伟成	广州市花都区赤坭镇河溪八社五巷上石燕	已提供村委会证明	/	居住	未载明	2022.02.01-2023.01.31

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	证载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
	公司第一分公司							
96	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司第一分公司	陈柏	天河区龙口西路 577 号 809 室	粤房地权证穗字第 0140085757 号	住宅	宿舍	未载明	2022.04.06-2023.04.05
97	广州珠江物业酒店管理集团有限公司工银大厦管理处	梁剑明	越秀区大沙头路 32 号 501 房	粤房地证字第 C7224805 号	居住	住宅	48.88	2022.06.11-2023.06.10
98	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司融信大厦物业服务中心	苏锦洪	广州市番禺区市桥街万丰路 30 幢 1 号 702 房	已提供房产权属证书	住宅	住宅	91	2021.12.15-2022.12.31
99	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司天河分公司	谢伯强	天河区怡景南二街 65 号 611	/	/	居住	59.93	2021.07.01-2024.06.30
100	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司天河分公司	潘瑞新	天河区怡景大街 32 号 401 房	/	/	居住	74.14	2021.07.16-2024.07.15
101	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司天河分公司	邓小云	天河区黄埔大道伟诚街 9 号 302 房	广州市房地产证穗房地证字第 0342299 号	住宅	住宅	86.99	2021.09.28-2023.09.27
102	广州珠江城市服务管理集团股份有限公司应急管理大厦物业服务中心	张欣	越秀区建设二路东四街 11 号 502 房	粤（2020）广州市不动产权第 00206633 号	住宅	住宅	47.74	2022.04.01-2023.03.31

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	记载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
103	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司茂名分公司	邹桂裕	茂名市茂南开发区城南路 182 号惠福二街 1 号 4 楼	已提供土地使用权证书	住宅	办公	50	2022.04.01-2022.09.30
104	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司	广州市越秀区第一房屋管理所	越秀区惠福西路 319 号 2 楼铺层及 3 楼	/	/	办公	215.8	2022.01.01-2022.12.31
105	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司	广州市越秀区第一房屋管理所	越秀区越华路 25 号首层	/	/	办公	202.7	2022.01.01-2022.12.31
106	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司	广州市越秀区第二房屋管理所	越秀区德政中路聚仁坊 14 号之一三层	/	/	办公	101.09	2022.01.01-2022.12.31
107	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司	广州市越秀区第二房屋管理所	越秀区德政中路聚仁坊 14 号之一首层、二层	/	/	办公	187.91	2022.01.01-2022.12.31
108	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司	广州市越秀区第二房屋管理所	越秀区德政中路聚仁坊 14 号 301	/	/	办公	49.66	2022.01.01-2022.12.31
109	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司	广州市越秀区第二房屋管理所	越秀区德政中路聚仁坊 14 号 201	/	/	办公	24.62	2022.01.01-2022.12.31
110	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司肇庆分公司	黄洁连	肇庆市端州区翠岗新村一区 82 号	粤房地证字第 C5418509 号	住宅	居住	344.135	2022.07.01-2023.06.30

序号	承租方	出租方	物业位置	产权证或其他权属证明	证载用途	约定用途	面积（平方米）	租赁期限
111	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司佛山南海分公司	蔡悦、黄丽莉	广东省佛山市南海区桂城街道海八东路32号地铁金融城3座704房	粤房地权证佛字第0200661226号	/	住宅	92.25	2022.06.20-2023.06.19

（二）主要负债情况

截至 2022 年 8 月 31 日，珠江城服主要负债为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、其他应付款等，构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
流动负债：		
应付账款	10,859.40	22.50%
合同负债	9,781.16	20.26%
应付职工薪酬	7,249.22	15.02%
应交税费	1,683.29	3.49%
其他应付款	15,294.62	31.69%
其中：应付利息	-	0.00%
应付股利	737.90	1.53%
一年内到期的非流动负债	826.17	1.71%
其他流动负债	341.54	0.71%
流动负债合计	46,035.39	95.37%
非流动负债：		
租赁负债	2,111.78	4.38%
长期应付款	108.91	0.23%
递延所得税负债	12.64	0.03%
非流动负债合计	2,233.32	4.63%
负债合计	48,268.71	100.00%

（三）或有负债情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，标的公司涉及的 50 万元以上诉讼情况详见本节之“五、行政处罚、重大诉讼、仲裁等情况”之“（二）重大诉讼、仲裁情况”。

（四）对外担保及抵押、质押情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服不存在对外担保及抵押、质押情况。

五、行政处罚、重大诉讼、仲裁等情况

（一）行政处罚情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服及其下属子公司、分支机构共受到32起行政处罚，具体情况请见下表。

下述序号1-9项行政处罚，根据行政处罚决定书及处罚机关出具的证明文件，该等被处罚行为不属于重大违法违规，不构成重大行政处罚；

下述序号10-30项行政处罚，综合考虑违法行为的情节、罚则适用及整改情况，该等被处罚行为不属于重大违法违规，不构成重大行政处罚；

下述序号31-32项行政处罚均为因违反《中华人民共和国消防法》而受到的行政处罚，根据《中华人民共和国消防法》，其中提及“情节严重”的适用情形分别为“人员密集场所使用不合格的消防产品或者国家明令淘汰的消防产品”、“人员密集场所发生火灾，该场所的现场工作人员不履行组织、引导在场人员疏散的义务”、“消防产品质量认证、消防设施检测等消防技术服务机构出具虚假文件”、“违反消防安全规定进入生产、储存易燃易爆危险品场所”及“违反规定使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火”，该等被处罚的违法行为不涉及前述“情节严重”的情形。被处罚公司均按期缴纳了罚款且进行了相关整改，该等被处罚行为未造成人员伤亡或社会影响恶劣，对标的公司的持续经营未造成重大不利影响，对本次交易不构成实质性障碍。

序号	被处罚公司	处罚时间	处罚机关	处罚决定书文号	处罚事由	处罚方式	处罚金额 (元)	是否缴纳
1	广州珠江物业酒店管理有限公司 阳西分公司	2020.02.19	阳西县公安局消防大队	西(消)行罚决字 (2020)0006号	物业服务企业在服务区域内未履行法定 消防安全责任	罚款	5,000	是
2	广州珠江物业酒店管理有限公司 阳西分公司	2020.08.24	阳西县消防救援大队	西(消)行罚决字 (2020)0022号	物业服务企业在服务区域内未履行法定 消防安全责任	罚款	5,000	是
3	广州珠江物业酒店管理有限公司 阳西分公司	2022.10.09	阳西县消防救援大队	西(消)行罚决字 (2022)第0025号	所管理小区存在消防控制室安排不具备 相应条件的人员值班	罚款	4,500	是
4	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 开平分公司	2022.03.21	开平市消防救援大队	开消行罚决字(2022) 第0009号	所管理小区火灾自动报警系统主机故障 无法联动,未对公共消防设施履行维护 保养消防安全责任	罚款	50,000	是
5	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 宾阳分公司	2022.09.06	宾阳县消防救援大队	南宾消行罚决字 (2022)0016号	灭火器过期失效,具有火灾隐患	罚款	18,500	是
6	广州市东建物业管理有限公司	2020.07.03	广州市海珠区住房和建设局	穗海建物字(2020)6 号	未征得相关业主同意,擅自利用佳滨苑 小区的楼宇电梯、小区通道等共用部 位、共用设施设备进行出租经营	警告、罚 款	100,000	是
7	广州同德物业发展有限公司	2022.07.12	广州市白云区消防救援大队	穗云同德(消)罚 (2022)002号	对公共消防设施、器材未进行管理、维 护、保养	罚款	21,500	是

序号	被处罚公司	处罚时间	处罚机关	处罚决定书文号	处罚事由	处罚方式	处罚金额 (元)	是否缴纳
8	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司	2022.01.13	广州市番禺区石楼镇人民政府	穗番石楼处字[2021]2400275号	生活垃圾分类管理责任人未履行管理责任	罚款	7,400	是
9	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司阳江分公司	2021.10.08	阳江市市场监督管理局	阳市监处罚(2021)1009号	向小区业主收取消防监控室用电分摊费	罚款	92,763.30	是
10	广州市怡康物业管理有限公司	2021.09.29	广州市公安局荔湾区分局	穗公荔行罚决字(2021)310909	保安员唐X寿、张X应没有保安员上岗证而开展保安工作	警告	未罚款	——
11	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司天河颐德公馆物业服务中心	2022.06.26	广州市公安局天河区分局	穗公天行罚决字[2022]311932号	未按规定进行自招保安员备案	警告	未罚款	——
12	重庆珠江体育文化发展有限公司	2020.07.22	渝北区消防救援支队	渝北(消)行罚决字(2020)0178号	1、火灾自动报警系统故障、无法联动；2、部分安全出口标志故障；3、部分防排烟系统故障、无法联动；4、消防水炮故障，影响面积约为2.5万平方米	罚款	5,000	是
13	广州市东建物业管理有限公司	2021.02.09	广州市天河区城市管理和综合执法局	穗综天处字(2020)第1900072号	生活垃圾分类责任单位未制止混合已分类的生活垃圾	罚款	1,000	是
14	广州市东建物业管理有限公司	2020.04.21	广州市荔湾区城市管理和综合执法局	荔综城处字[2019]21187号	未按规定投放生活垃圾、交付收集单位的生活垃圾不符合标准	罚款	5,000	是

序号	被处罚公司	处罚时间	处罚机关	处罚决定书文号	处罚事由	处罚方式	处罚金额 (元)	是否缴纳
15	广州广房集团物业管理有限责任公司	2020.05.27	广州市公安消防支队越秀区大队	穗消越委行罚决字[2020]64001号	搭建木板房宿舍时,将该电梯楼二楼的消火栓遮挡,致消火栓门无法打开	罚款	5,000	是
16	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	2021.01.05	广州市越秀区消防救援大队	穗越(消)行罚决字(2021)0001号	消防设施、器材配置、设置不符合标准,消防设施未保持完好有效	罚款	13,000	是
17	广州珠江物业酒店管理有限公司	2020.04.02	广州市公安消防支队越秀区大队	穗越(消)行罚决字(2020)0027号	擅自拆除消防设施、器材;占用疏散通道、安全出口	罚款	30,000	是
18	广州市东建物业管理有限公司	2020.03.13	广州市海珠区城市管理和综合执法局	穗综海处字(2019)第1200136号	未按规定设置城市生活垃圾分类收集容器,收集容器配备率低于80%	罚款	3,700	是
19	广州华侨物业发展有限公司侨乐管理处	2021.07.20	广州市天河区城市管理和综合执法局	穗综天处字[2021]1000048号	生活垃圾分类管理责任人未保持城市生活垃圾分类收集容器周边清洁	罚款	3,000	是
20	广州珠江物业管理有限公司	2021.11.03	广州市越秀区城市管理和综合执法局	穗综越处字(2021)第1900027号	作为生活垃圾分类投放管理责任人未履行管理责任,未组织责任区域内生活垃圾分类收集工作	罚款	1,200	是
21	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司珠江新城分公司	2021.05.31	广州市番禺区城市管理和综合执法局	穗综番处字(2020)第2400066号	生活垃圾分类管理责任人未督促检查垃圾分类,现场检查发现存在生活垃圾混合投放情况	罚款	1,100	是
22	广州华侨物业发展有限公司侨乐管理处	2022.05.27	广州市天河区人民政府沙东街道办事处	穗天沙东罚字(2022)第208号	生活垃圾分类投放管理责任人未履行生活垃圾投放管理责任	罚款	3,700	是

序号	被处罚公司	处罚时间	处罚机关	处罚决定书文号	处罚事由	处罚方式	处罚金额 (元)	是否缴纳
23	广州市住建物业管理有限公司金东环大厦停车场	2021.08.30	广州市越秀区市场监督管理局	穗越市监工处字(2021)388号	于2020年6月13日才通过商事主体信用信息公示系统提交并公示2018年度报告,超过国家规定期限	罚款	15,000	是
24	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司南粤分公司	2021.07.12	广州市白云区城市管理和综合执法局	穗综云处字(2021)第3200133号	生活垃圾分类管理责任人未开展生活垃圾分类知识宣传,指导、监督单位和个人开展生活垃圾分类	罚款	3,700	是
25	广州华侨物业发展有限公司侨乐管理处	2022.07.20	广州市天河区应急管理局	(穗天-09)应急罚(2022)21号	未能保持畅通的出口,存在安全隐患	罚款	10,000	是
26	广州华侨物业发展有限公司侨宏大厦管理处	2021.10.20	广州市海珠区应急管理局	(穗海-06)应急罚(2021)12号	大堂一楼楼梯间出入口处未设有符合紧急疏散要求、标志明显、保持畅通的出口	罚款	5,000	是
27	广州同德物业发展有限公司	2020.11.24	广州市白云区税务局景泰税务所	穗云税景泰简罚(2020)70号	未按照规定的时限开具发票6份	罚款	600	是
28	广州同德物业发展有限公司	2020.02.13	广州市白云区城市管理和综合执法局	穗综云处字(2019)第1200020号	未按规定投放生活垃圾	罚款	5,000	是
29	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司华北分公司	2020.05.28	北京市海淀区城管执法局	京海城管罚字[2020]060199号	未按规定管护生活垃圾分类收集容器的行为	罚款	3,000	个人缴纳,无缴纳凭证

序号	被处罚公司	处罚时间	处罚机关	处罚决定书文号	处罚事由	处罚方式	处罚金额 (元)	是否缴纳
30	广州珠江物业管理有限公司长沙分公司	2022.01.13	长沙市开福区税务局四方坪税务分局	四方坪局税简罚(2022)18号	增值税普通发票丢失12份	罚款	600	是
31	广州华侨物业发展有限公司侨乐管理处	2022.01.20	广州市天河区消防救援大队	穗天消行罚决字(2022)第0005号	所管理小区存在机动车占用消防车通道的行为	罚款	35,000	是
32	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	2020.07.30	广州市越秀区消防救援大队	穗越(消)行罚决字(2020)0050号	裙楼二层防火卷帘不能正常启动,33层消防电梯前室机械送风系统不能正常运作,天面消火栓压力不足,北塔疏散楼梯(应为防烟楼梯)不能自然通风,且没有设置防烟设施	罚款	50,000	是

（二）重大诉讼、仲裁情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服及其下属控股子公司、分支机构作为被告的、单个案件的涉案金额在 50 万元以上的未决诉讼、仲裁案件具体情况如下：

序号	案件名称	案号	案由	涉及公司名称	对方名称	涉案金额（万元）	案件受理机构	进展
1	惠州市鑫思海实业有限公司诉广州珠江城市管理集团有限公司、广州珠江城市管理集团有限公司惠州分公司（第三人为惠州市第一妇幼保健院）	(2021) 粤 1302 民初 8911 号	合伙合同纠纷	珠江城服前身广州珠江城市管理集团有限公司、广州珠江城市管理集团有限公司惠州分公司	惠州市鑫思海实业有限公司	226.63	广东省惠州市惠城区人民法院	一审判决双方的合作协议及补充协议解除，并判令惠州鑫思海实业有限公司向珠江城市管理集团返还 488,883.23 元前期垫付款；二审因一审认定基本事实不清发回重审
2	广州合富房地产发展有限公司诉广州市白云区机场西又一居花园业主委员会、广州珠江城市管理集团有限公司、广州珠江物业管理酒店管理有限公司白云分公司（后更名珠江城	(2021) 粤 0111 民初 17943 号	物权保护纠纷	珠江城服、珠江城市管理集团第六分公司	广州合富房地产发展有限公司（以下简称“合富公司”）	117.30	广州市白云区人民法院	一审判决判令被告珠江城市管理集团第六分公司将相关车位腾空并返还给原告合富公司，第三人余穗军、罗敏、李耀强、蔡蓉晖依次分别对上述相关车位的腾空及返还予以协助；向原告合富公司支付 10 号车位等 13 处车位的占用费；并向原告合富公司支付 41

序号	案件名称	案号	案由	涉及公司名称	对方名称	涉案金额(万元)	案件受理机构	进展
	市服务第六分公司)							号车位等 13 处车位的占用费共计 98612.92 元。被告珠江城市服务对上述第二、三项判决内容所涉的珠江城市服务第六分公司应承担的债务的不足清偿部分承担补充清偿责任。 珠江城市服务、珠江城市服务第六分公司不服一审判决并提起上诉, 请求撤销一审判决第一、第二、三判项, 并驳回被上诉人的全部诉讼请求。目前该案处于二审审理中
3	广州市江悦酒店有限公司诉珠江城服	(2022) 粤 0105 民初 20734 号	合同纠纷	珠江城服	广州市江悦酒店有限公司	63.17	广州市海珠区人民法院	一审阶段
4	新华通讯社海南分社、北京新华物业管理有限公司诉三亚大东海经营管理	(2022) 琼 0271 民初 6146 号	房屋租赁合同纠纷	珠江城服、珠江城服三亚分公司	新华通讯社海南分社、北京新华物业管理有限公司	282.99	海南省三亚市城郊人民法院	海南省三亚市城郊人民法院针对该案已于 2022 年 11 月 14 日作出一审判决, 判决三亚大东海经营管理有限公司

序号	案件名称	案号	案由	涉及公司名称	对方名称	涉案金额(万元)	案件受理机构	进展
	有限公司、珠江城服、珠江城服三亚分公司							承担全部租金及违约金支付义务，珠江城市服务无需承担责任。根据珠江城服的说明及其提供的诉讼文书，该案上诉期限已届满，目前珠江城服未收到该案件当事人的上诉文件，在确认无上诉的情况下，一审判决生效，若有案件当事人提起上诉，则该案将进入二审程序。

六、债权债务转移情况及员工安置情况

本次交易不涉及珠江城服债权债务转移的情形。

本次交易拟置入资产为珠江城服 100% 股权。交易完成后，珠江城服将成为上市公司全资子公司，其法人地位未发生变更，亦不涉及员工安置事项。因此，本次交易中珠江城服不涉及员工安置及债权债务转移问题。

七、主营业务情况

（一）主营业务概况

珠江城服业务类型主要分为物业管理及文体运营服务两大板块。珠江城服所管理的物业组合涵盖住宅物业、城市公建以及体育场馆等 20 多种业态。标的公司服务对象包

括中国工商银行、中国东方航空、中国建设银行等在内的超过百家世界 500 强和国内 500 强知名企业，以及广州市司法局、广东省气象局等政府机构和企事业单位。

截至报告期末，珠江城服在管项目数量合计 366 个，在管建筑面积约为 2,844.91 万平方米，遍布广东、安徽、北京、广西、海南、湖北、湖南、山东、福建、浙江、重庆、云南、贵州等 13 个省份及直辖市。各物业类型及签约建筑面积分布情况如下：

单位：个、万平方米

业态类型	2022 年 8 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	数量	面积	数量	面积	数量	面积
住宅	141	1,442.01	140	1,432.69	135	1,368.09
公建	208	1,242.63	235	1,296.16	229	1,214.15
体育场馆	17	160.27	16	145.53	10	94.06
总计	366	2,844.91	391	2,874.38	374	2,676.3

1、物业管理服务

物业管理板块服务的物业类型包括高中档及经济型住宅；政府机关办公楼和企事业单位办公楼等政府建筑；公立医院、学校、公园和其他公建项目等公共建筑；办公楼、酒店和购物中心等商业物业；及产业园区、交通枢纽设施等产业园物业。珠江城服提供各类物业管理服务，主要包括清洁、安保、园艺、维修及维护、接待、停车场相关、餐饮及公共区域管理服务。除提供基础物业服务外，珠江城服还提供各类小区增值服务及非业主增值服务以满足物业业主、住户及用户的多元化需求。

2、文体运营服务

标的公司积极盘活其在管的物业和体育运动场馆，除开展相关场馆以及场馆内店铺的管理及运营支持之外，还利用在管的物业和体育运动场馆等相关场地资源开展广告推广及其他个性化服务：

（1）相关场地的广告推广服务

珠江城服通过其运营管理的部分体育场馆开展广告赞助，主要包括营销和活动广告赞助投放、单场馆冠名权、VIP 包厢使用等。

（2）体育馆管理服务

珠江城服向地方政府拥有的体育馆、运动场馆及其中的店铺提供各类管理服务，主要包括清洁、安保、接待以及维修及维护服务。

(3) 体育馆运营及相关配套服务

珠江城服将运营中的某些体育馆出租给举办大型体育比赛、娱乐活动及其他商业活动的第三方活动组织者，或将运营的体育馆及运动中心的某些区域向个人客户开放。此外，珠江城服还向其运营的体育场馆提供场馆功能规划及经营咨询服务。

(二) 所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

标的公司所处行业为物业管理与体育行业。根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)，标的公司所属行业为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”和“R89 体育”之“R8920 体育场地设施管理”。

1、行业主管部门及监管体制

(1) 物业管理行业主管部门及监管体制

物业管理行业的监管体制以政府职能部门为主，根据国务院公布的《物业管理条例》，中华人民共和国住房和城乡建设部和国家发改委负责全国物业管理活动的监督管理工作。除此之外，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，县级以上人民政府会同同级房地产行政主管部门共同监管物业服务收费项目。

物业管理行业的自律性组织包括中国物业管理协会（CPMI）及各地区物业管理协会等。其中，作为行业内最重要的自律性组织，中国物业管理协会成立于 2000 年，为具有社团法人资格的全国性社会团体，成员以物业管理企业为主，允许其他相关企业参加，主管部门为中华人民共和国建设部。其职能包括：协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策，协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议，代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议等。

1) 住房和城乡建设部

根据国务院《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门，即住房和城乡建设部，

负责全国物业管理活动的监督管理工作。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

住房和城乡建设部是物业管理行业的主要国家监管部门，主要负责制定产业政策、部门规章及规范性文件等工作，如颁布《住宅专项维修资金管理办法》《业主大会和业主委员会指导规则》《物业承接查验办法》等。

2) 国家发展和改革委员会

根据《物业服务收费管理办法》，国务院价格主管部门，即国家发展和改革委员会，会同国务院建设行政主管部门负责全国物业服务收费的监督管理工作。

国家发展和改革委员会主要制定和颁布行业收入规范的相关规定，例如《关于印发物业服务收费管理办法的通知》《物业服务收费明码标价规定》《物业服务定价成本监审办法（试行）》等。

3) 财政部

根据国务院《物业管理条例》，专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门，即财政部制定。

4) 国家税务总局

根据《国家税务总局主要职责内设机构和人员编制规定》，国家税务总局具体起草税收法律法规草案及实施细则并提出税收政策建议，制订贯彻落实的措施，负责对税收法律法规执行过程中的征管和一般性税政问题进行解释。

国家税务总局主要制定行业税收规范的相关规定，如《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》。

5) 中国物业管理协会

中国物业管理协会是以物业管理企业为主体，相关企业参加，按照有关法律、法规自愿组成的全国行业性的自律组织，具有国家一级社团法人资格。主要负责协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供建议；协助政府组织、指导物业管理科研成果的转化和新技术、新产品的推广应用工作，促进行业科技进步等。

(2) 体育行业主管部门及监管体制

体育行业的行政主管部门是国家体育总局。国家体育总局的主要职责为研究体育发展战略，协调区域性体育发展，负责推动多元化体育服务体系建设，推进体育公共服务和体育体制改革；拟订体育事业发展规划和政策，起草有关法律法规草案并督促实施；统筹规划群众体育发展，负责推行全民健身计划，监督实施国家体育锻炼标准，推动国民体质监测和社会体育指导工作队伍制度建设，指导公共体育设施的建设，负责对公共体育设施的监督管理；统筹规划竞技体育发展，设置体育运动项目，指导协调体育训练和体育竞赛，指导运动队伍建设，协调运动员社会保障工作；统筹规划青少年体育发展，指导和推进青少年体育工作；拟订体育产业发展规划、政策，规范体育服务管理，推动体育标准化建设，负责体育彩票发行管理；指导、管理体育外事有关工作，组织开展国际间和与港澳台地区的体育交流与合作；组织开展体育领域重大科技研究、技术攻关和成果推广；负责组织、协调、监督体育运动中的反兴奋剂工作；承办国务院交办的其他事项。

行业协会由接受体育总局业务指导的多个协会组成，主要包括中华全国体育总会、中国奥林匹克委员会、中国体育场馆协会、部分省市体育产业协会（如北京市体育产业协会、广东省体育产业协会、山西省体育产业协会）等。中华全国体育总会是全国群众性的体育组织，其宗旨是联系、团结运动员和体育工作者，努力发展体育事业，普及群众体育运动，提高全民族的身体素质等；中国奥林匹克委员会的职责是促进奥林匹克项目在中国广泛开展，组织中国奥委会代表团参加国际奥委会主办的夏季、冬季奥运会并提供必要的经费和运动器材，协助其它全国性体育组织举办体育竞赛和运动会；中国体育场馆协会的宗旨是团结全国体育场馆工作者，推进体育场馆工作的全面、深入开展，为普及体育运动，促进体育产业发展服务；各省市体育产业协会主要职责为协助各省市体育局制定行业规范和进行行业管理，加强人员培训交流等。

2、行业主要法律法规

(1) 物业管理行业主要相关法律法规

序号	法律法规名称	发布机关	主要内容	发布年份
1	《物业管理条例》中华人民共和国国务院第 379 号令	国务院	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益	2003
2	《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》	最高人民法院	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明	2003

序号	法律法规名称	发布机关	主要内容	发布年份
3	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益	2003
4	《物业服务收费管理办法》	国家发改委、建设部	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益	2003
5	《国家税务总局关于住房专项维修基金免征营业税问题的通知》	国家税务总局	鉴于住房专项维修基金资金所有权及使用的特殊性，对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税	2004
6	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况	2004
7	《建设部关于印发〈业主临时公约（示范文本）〉的通知》 《前期物业服务合同（示范文本）》	建设部	推动建立业主自我管理、自我约束的机制，维护全体业主的共同利益；引导前期物业管理活动当事人通过合同明确各自的权利与义务，减少物业管理纠纷	2004
8	《物业管理师制度暂行规定》 《物业管理师资格考试实施办法》 和《物业管理师资格认定考试办法》	人事部、建设部	国家对从事物业管理工作的专业管理人员，实行职业准入制度，纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划	2005
9	《中华人民共和国物权法》	全国人民代表大会	第六章业主的建筑物区分所有权、第七章相邻关系规范物业服务企业与业主行为	2007
10	《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》	国务院	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境	2007
11	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	政府价格主管部门制定或者调整实施政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审	2007
12	《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共享部位、共享设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所	2007
13	《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》	国务院办公厅	加强规划和产业政策引导，深化服务领域改革，提高服务领域对外开放水平，大力培育服务领域领军企业和知名品牌	2008
14	《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	规定了专有、共有的范围，车位处分、业主大会、业主知情权等事项	2009
15	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	规定了物业费、物业服务合同、物业交接等事项	2009

序号	法律法规名称	发布机关	主要内容	发布年份
16	《业主大会和业主委员会指导规则》	住房和城乡建设部	规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益	2009
17	《物业承接查验办法》	住房和城乡建设部	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督	2010
18	《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》	国家发改委	加强对有关服务市场价格行为的监管，坚决依法查处串通涨价、价格欺诈等不正当价格行为，维护正常市场价格秩序，保持价格水平基本稳定，保障市场主体合法权益	2014
19	《国务院关于修改部分行政法规的决定》中华人民共和国国务院第 666 号令	国务院	删去《物业管理条例》中关于物业管理职业资质的第三十三条、第六十一条	2016
20	《城乡社区服务体系建设规划（2016-2020 年）》	民政部、中央组织部，中央综治办、国家发展改革委、教育部、工业和信息化部、公安部、司法部、财政部、人力资源社会保障部、住房城乡建设部、农业部、文化部、国家卫生计生委、体育总局	为增强城乡社区服务功能，提高城乡居民生活水平，促进城乡发展一体化，维护城乡基层和谐稳定，制定本规划	2016
21	《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7 号）	国务院	取消审批后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，加强事中事后监管	2017
22	《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令 第 698 号）	国务院	删去《物业管理条例》第二十四条中的“具有相应资质的”等	2018
23	《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》	住房城乡建设部、工业和信息化部、公安部、商务部、卫生健康委、市场监管总局	将智慧物业纳入智慧城市网络之下，明确了智慧物业建设的方向并为智慧物业建设提供了更多切实的保障	2020
24	《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》	住房和城乡建设部、中央政法委、中央文明办、发展改革委、公安部、财政部、人力资源社会保障部、应急部、市场监	鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式	2021

序号	法律法规名称	发布机关	主要内容	发布年份
		管总局、银保监会		

(2) 体育行业主要相关法律法规

序号	法律法规名称	发布机关	主要内容	发布年份
1	《全民健身条例》(国务院令 第 560 号)	国务院	要求定期开展公民体质监测和健身活动状况调查, 体育主管部门定期举办全国性群众体育比赛活动	2009
2	《关于加快发展体育产业的指导意见》(国办发〔2010〕22 号)	国务院	努力开发体育竞赛和体育表演市场, 协调推进体育产业与相关产业互动发展	2010
3	《关于加强大型体育场馆运营管理改革创新提高公共服务水平的意见》(体经字〔2013〕381 号)	国家体育总局	突出体育场馆的公益属性, 强化服务功能, 增强发展活力, 提高使用效率	2013
4	《体育总局关于推进体育赛事审批制度改革的若干意见》(体政字〔2014〕124 号)	国家体育总局	除全国综合性运动会和少数特殊项目赛事外, 包括商业性和群众性体育赛事在内的全国性体育赛事审批一律取消, 创新各类体育赛事的管理模式	2014
5	《体育场馆运营管理办法》	国家体育总局	规范体育场馆运营管理, 鼓励充分挖掘场馆资源, 开展多种形式的经营和服务, 发展体育及相关产业	2015
6	《中国足球改革发展总体方案》(国办发〔2015〕11 号)	国务院办公厅	把发展足球运动纳入经济社会发展规划	2015
7	《关于加快发展体育竞赛表演产业的指导意见》(国办发〔2018〕121 号)	国务院办公厅	积极推进体育竞赛表演产业专业化、品牌化、融合化发展, 培育壮大市场主体, 加快产业转型升级	2018
8	《体育强国建设纲要》(国办发〔2019〕40 号)	国务院办公厅	进一步明确体育强国建设的目标、任务及措施	2019
9	《关于促进全民健身和体育消费推动体育产业高质量发展的意见》(国办发〔2019〕43 号)	国务院办公厅	推动体育赛事职业化, 加快发展冰雪产业, 大力发展“互联网+体育”	2019
10	《关于加强全民健身场地设施建设发展群众体育的意见》(国办发〔2020〕36 号)	国务院	加强全民健身场地设施建设, 发展群众体育	2020
11	《体育赛事活动管理办法》((国家体育总局令第 25 号))	国家体育总局	减少体育赛事活动审批程序	2020
12	《全民健身计划(2021—2025 年)》(国发〔2021〕11 号)	国务院	为促进全民健身更高水平发展, 更好满足人民群众的健身和健康需求, 依据《全民健身条例》, 制定该计划	2021

13	《关于进一步加强体育赛事活动安全监管服务的意见》 (体规字〔2021〕3号)	国家体育总局	进一步提高国家赛事类项目的安全监管标准	2021
----	---	--------	---------------------	------

3、产业政策

(1) 物业管理行业相关产业政策

物业管理行业的发展水平与居民的工作与生活环境密切相关,同时物业管理行业吸纳了大量的劳动力,提供了大量就业岗位,为保持经济持续增长发挥了积极作用。近年来我国政府持续推出鼓励物业管理行业发展的积极政策。

1) 《关于放开部分服务价格意见的通知》(发改价格[2014]2755号)

2014年12月17日,国家发改委发布《关于放开部分服务价格意见的通知》(发改价格[2014]2755号),提出放开部分地方实行定价管理的服务价格,包括:①房地产经纪服务。房地产经纪人接受委托,进行居间代理服务收取的佣金。②非保障性住房物业服务。物业服务企业接受业主的委托,按照物业服务合同约定,对非保障性住房及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动等向业主收取的费用。保障性住房、房改房、老旧小区和前期物业管理服务收费,由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况决定实行政府指导价。放开保障性住房物业服务收费实行市场调节价的,应考虑保障对象的经济承受能力,同时建立补贴机制。③住宅小区停车服务。物业服务企业或停车服务企业接受业主的委托,按照停车服务合同约定,向住宅小区业主或使用人提供停车场地、设施以及停车秩序管理服务所收取的费用。

2) 《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》(国办发[2015]85号)

2015年11月19日,国务院办公厅发布《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》(国办发[2015]85号),明确要以增进人民福祉、满足人民群众日益增长的生活性服务需要为主线,大力倡导崇尚绿色环保、讲求质量品质、注重文化内涵的生活消费理念,创新政策支持,积极培育生活性服务新业态、新模式,全面提升生活性服务业质量和效益,为经济发展新常态下扩大消费需求、拉动经济增长、

转变发展方式、促进社会和谐提供有力支撑和持续动力；要围绕人民群众对生活性服务的普遍关注和迫切期待，着力解决供给、需求、质量方面存在的突出矛盾和问题，增加服务有效供给，扩大服务消费需求，提升服务质量水平，推动生活性服务业便利化、精细化、品质化发展。今后一个时期，重点发展居民和家庭、健康、养老、旅游、体育、文化、法律、批发零售、住宿餐饮、教育培训等贴近服务人民群众生活、需求潜力大、带动作用强的生活性服务领域，推动生活消费方式由生存型、传统型、物质型向发展型、现代型、服务型转变。

3) 《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》

2016年2月6日，中共中央、国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，明确提出建筑八字方针“适用、经济、绿色、美观”，防止片面追求建筑外观形象，强化公共建筑和超限高层建筑设计管理。加强街区的规划和建设，分梯级明确新建街区面积，推动发展开放便捷、尺度适宜、配套完善、邻里和谐的生活街区。新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。健全公共服务设施。坚持共享发展理念，使人民群众在共建共享中有更多获得感。合理确定公共服务设施建设标准，加强社区服务场所建设，形成以社区级设施为基础，市、区级设施衔接配套的公共服务设施网络体系。

4) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

2021年3月11日，十三届全国人大四次会议表决通过了关于国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的决议，明确提出“以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。加快发展物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给”以及“提高物业服务覆盖率、服务质量和标准化水平”。

(2) 体育行业相关产业政策

近年来，相关扶持中国体育产业的政策密集下发，促进我国体育产业规模不断扩大、体系不断健全，开启高速发展的黄金时期。

1) 《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》

2014年10月20日，国务院发布的《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》强调，到2025年体育产业总规模超过5万亿元，将全民健身上升为国家战略；采取大力吸引社会投资、完善健身消费政策、完善税费价格政策、完善规划布局与土地政策、完善人才培养和就业政策、无形资产开发保护和创新驱动、优化市场环境等措施，进一步优化市场环境，完善政策措施，加快人才、资本等要素流动，优化场馆等资源配置，提升体育产业对社会资本吸引力；丰富体育产业内容，推动体育与养老服务、文化创意和设计服务、教育培训等融合，促进体育旅游、体育传媒、体育会展、体育广告、体育影视等相关业态的发展。

2) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

2021年3月11日，十三届全国人大四次会议表决通过了关于国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要的决议，明确提出“建设体育强国”，“推进社会体育场地设施建设和学校场馆开放共享，提高健身步道等便民健身场所覆盖面”以及“发展具有世界影响力的职业体育赛事。扩大体育消费，发展健身体闲、户外运动等体育产业”。

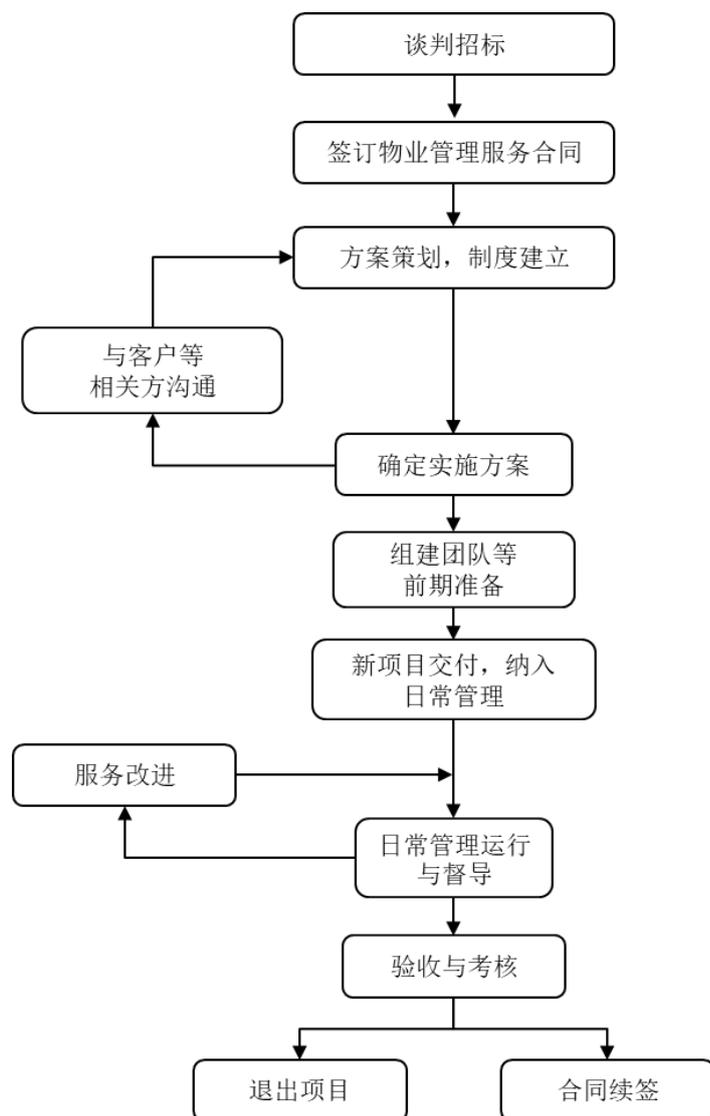
3) 《“十四五”体育发展规划》

2021年10月8日，国家体育总局印发《“十四五”体育发展规划》，鼓励地方政府承办国内外高水平体育赛事，支持职业体育俱乐部建设，并且明确提出围绕场馆智能化、服务科学化、保障精细化、管理信息化进行改造提升，打造一批集“训练、科技、医疗、教育、服务”于一体的国际一流训练基地。

（三）主营业务服务流程

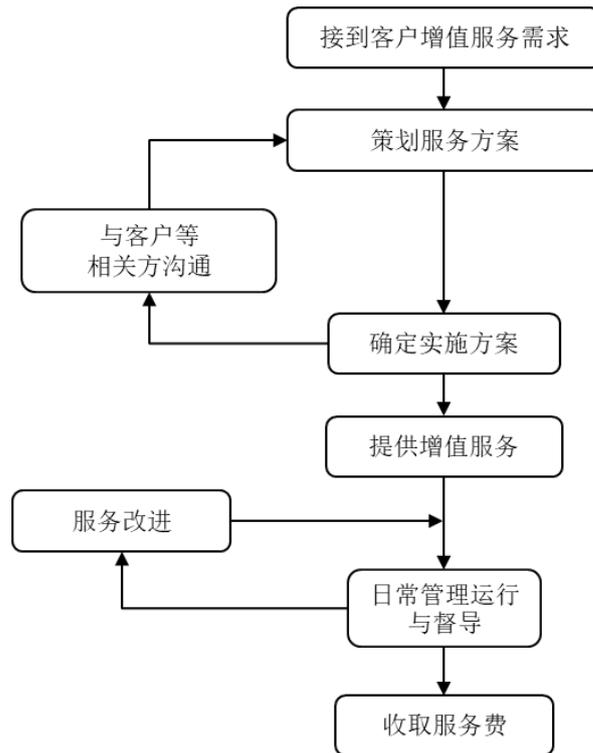
1、物业服务流程

(1) 基础物业服务



基础物业服务前期内容主要包括谈判招标、项目承接、方案策划与制度建立、与客户沟通方案并确定，以及前期物料采购和专业服务人员配备。中期则以项目日常管理运行和监督为主，由公司制定的项目负责人对整个项目进行管理，将项目的进展、需求、突发情况等及时向公司汇报，由公司的职能部门按照规定实施解决方案。项目后期对服务进行核查与评估，通过对客户满意度的调查，及时按照客户提出的意见与建议进行整改。

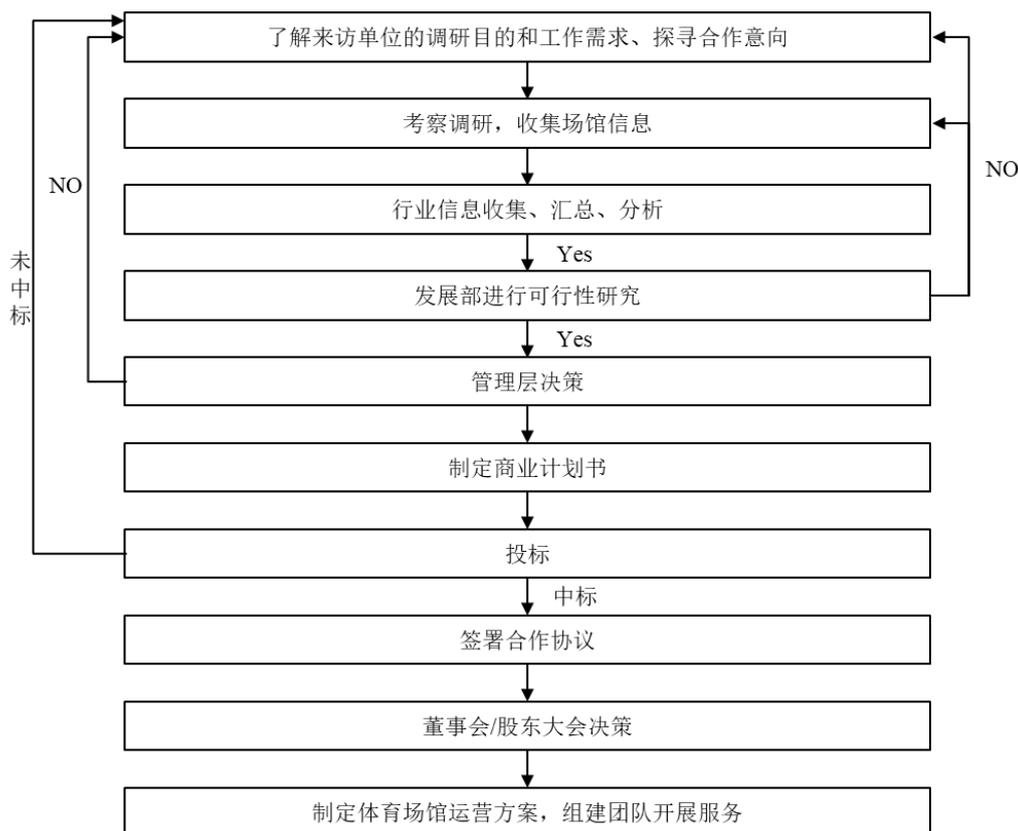
(2) 增值服务



增值服务前期筹备主要为依据客户需求制定个性化的服务方案，并在此基础上制定服务的预算和具体实施方案。项目中期流程与物业服务类似，交由项目负责人及相关分管领导管理，接受定期督导和检验。项目完成后，公司对服务进行核查与评估并依据客户意见进行相应的整改。

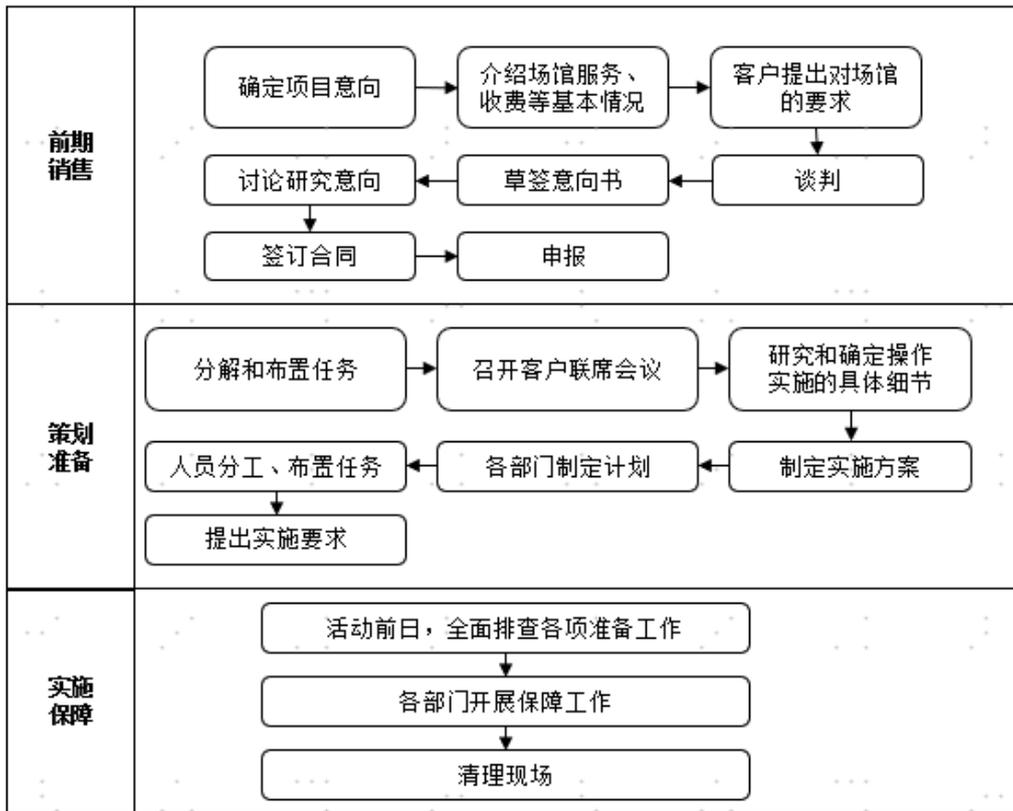
2、文体运营服务

(1) 体育场馆拓展



体育场馆拓展与管理前期工作主要为了解商务来访单位的调研目的和工作需求，探寻合作意向，并对有合作意向的体育场馆项目进行考察调研，收集场馆的基础信息资料。在收集体育文化产业相关信息并汇总分析的基础上，结合体育场馆的有关信息进行可行性分析并向公司管理层汇报。针对公司管理层认为可行的项目，项目负责人制定商业计划书，做好立项项目的招投标文件，跟进项目招投标过程及招投标结果。项目中标后，项目负责人草拟项目合作协议，参与协议洽谈过程，跟进协议审核环节，落实协议签订。体育场馆运营管理方案中部分事项经董事会或股东大会审议，审议通过后组建项目团队实施。项目中后期，项目团队依据体育场馆运营方案展开日常的运营管理，包括清洁、安保、接待以及维修及维护服务等。

(2) 文体商务和广告推广活动



文体商务和广告推广活动前期销售阶段主要工作为确定项目意向，介绍场馆服务、收费等基本情况，根据客户提出的场馆要求与客户谈判并草签意向书，签订合同后申报。在策划准备阶段，项目团队分解和布置任务，召开客户联席会议，研究和确定操作实施的具体细节和实施方案。在实施方案基础上，各部门制定具体实施计划，安排具体的人员分工并布置任务，提出实施要求。项目后期的实施保障阶段，项目团队在活动前日全面安排各项准备工作，带领各部门开展保障工作，并于活动结束后协助清理现场。

（四）主要经营模式

1、采购模式

按照采购对象的种类，可以将珠江城服的采购业务分为物资类采购与服务类采购。物资类采购包括装修材料、办公用品以及家具、清洁用品、安保用品等，主要为项目运营和管理过程中所需的物资。服务类采购包括项目保洁、绿化服务、秩序外包、安保、电梯保养与维修、道闸改造、软件系统维护、公关活动策划等业务，珠江城服为了提高服务品质和顾客满意度，将部分业务外包给专业、高效的服务供应商。

珠江城服总部负责监督和审查分包商的选择、管理和评估，并在业务运营方面做出

相关政策决定。各子公司和区域公司在总部的监督、审查和决策过程中为总部提供支持。在雇用分包商时，各子公司和区域公司向白名单中的分包商发送招标邀请，并根据服务质量、行业声誉、价格、过往表现和合作性等标准评估其投标书并最终决定是否雇佣。

珠江城服定期监测和评估分包商。各项目经理每月定期检查分包商的工作质量，并记录他们发现的任何问题。此外，珠江城服已制定内部政策和程序以管理关于分包商所提供服务的投诉。除保洁和安保服务外，公司门禁系统每年对分包商进行审查和评估，针对保洁和安保服务，公司则每天检查对其所管理项目开展的有关工作，后续展开月度审核。

2、服务运营模式

珠江城服作为综合城市服务提供商，根据不同客户的需求，与客户签订定制化的服务合同，提供物业管理和文体运营服务。对于非住宅项目，珠江城服受城市公建及产业园区物业的业主或开发商委聘提供物业管理服务及文体运营服务。若业主与租户之间签订合同，则由租户而非业主承担服务费，珠江城服作为服务提供商，将与租户签订单独的服务合同，租户由此成为公司的客户。对于住宅项目，珠江城服在住宅物业交付给业主前向开发商提供城市生活服务，如案场服务和其他专业服务。在开发商或独立第三方交付物业住宅后，珠江城服为独立第三方客户提供城市生活服务。为管理物业住宅，业主可以成立业主委员会并自行选聘物业管理服务提供商。

3、销售模式

珠江城服总部和区域的市场拓展部负责制定总体营销策略和目标，进行行业和市场研究以及发展与维护客户关系。总部市场拓展部负责制定总体营销策略，制定有关营销和销售的相关政策，促进各子公司和区域公司之间的培训和协作。各子公司和区域公司负责执行总部的营销策略，开展具体的业务开发，管理投标相关工作以及探索其他地区或业务拓展的可能性。

各子公司和区域公司通常负责具体实施相关销售和营销策略。此外，各子公司和区域公司在各自地区内探索和建立信息渠道，以进行业务开发和市场研究。此类信息渠道包括物业开发商或业主委员会发布投标机会的网站、各省市采购平台、公共资源交易中心、大型招标代理网站等，通过客户和其他行业参与者推荐或与其频繁交流以挖掘潜在业务机会。

4、定价机制与盈利模式

物业管理费按包干制或酬金制收取。包干制收费模式下，珠江城服收取固定包干费用，盈余或者亏损均由珠江城服享有或者承担，而物业管理费则根据物业管理服务协议的条款，按季度或按月收取。包干制模式节省集体决策过程并激励管理者提供高效服务，是住宅物业的主流收费模式。酬金制收费模式下，珠江城服通常每季度或每月按客户应付的物业管理费总额的预定比例收取费用，通常约为根据相关物业管理服务协议应付的物业管理费的3.0%至10.0%。公司将佣金费确认为收益，而剩余部分用作营运资金以支付在提供物业管理服务时产生的成本。

针对场馆管理业务，珠江城服通过提供大型体育场馆及其附属设施设备的日常维修保养、改造、安全保障和政府指令性活动/训练的组织、保障等服务获得管理报酬。公司根据场馆面积、设施设备新旧程度、委托方要求等进行评估报价，最终业务收入按照合同约定条款收取。

（五）前五名客户情况

2022年1-8月，标的公司前五名客户如下：

单位：万元

序号	客户名称	销售金额	占营业收入的比例
1	珠实集团及其下属企业	6,865.07	8.52%
2	武汉市中心医院	1,604.49	1.99%
3	广州市城德房地产开发有限公司	1,451.86	1.80%
4	广东省公安厅	1,339.34	1.66%
5	衢州宝冶体育建设运营有限公司	977.80	1.21%
合计		12,238.56	15.20%

2021年度，标的公司前五名客户如下：

单位：万元

序号	客户名称	销售金额	占营业收入的比例
1	珠实集团及其下属企业	13,527.02	11.36%
2	中国工商银行股份有限公司广州分行	2,088.07	1.75%
3	武汉市中心医院	1,944.55	1.63%
4	广州市城德房地产开发有限公司	1,751.85	1.47%

序号	客户名称	销售金额	占营业收入的比例
5	晋江中运体育建设发展有限公司	1,692.73	1.42%
合计		21,004.23	17.64%

2020 年度，标的公司前五名客户如下：

单位：万元

序号	客户名称	销售金额	占营业收入的比例
1	珠实集团及其下属企业	5,906.37	6.26%
2	武汉市中心医院	1,564.85	1.66%
3	济宁市体育局	1,463.19	1.55%
4	广州市公安局	1,459.45	1.55%
5	重庆市渝北区体育事业发展中心	1,424.17	1.51%
合计		11,818.03	12.52%

上述主要客户中，珠实集团为标的公司的控股股东，珠实集团及下属公司为标的公司关联方；城德地产为珠实集团持股 30%并施加重大影响的企业，衢州宝冶体育建设运营有限公司、晋江中运体育建设发展有限公司为标的公司联营投资企业，亦属于标的公司的关联方。除此之外，报告期内，董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有拟购买资产 5%以上股份的股东在前五名客户中并未占有权益。

（六）前五名供应商及主要采购情况

报告期内，标的公司的采购内容主要为向外采购外包服务，以及从事物业管理及文体运营服务所需要耗用的物资，如保安用品、清洁用品、绿化用品和维修配件等材料。最近两年一期，标的公司采购外包服务和日常消耗性物资的前五名供应商情况如下：

2022 年 1-8 月，标的公司前五名供应商如下：

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额的比例
1	海纳实业控股集团有限公司	1,244.10	9.44%
2	重庆美每家物业管理有限公司	432.90	3.29%
3	湖南湘轩保安服务有限公司	351.53	2.67%
4	肇庆市卓众劳务派遣有限公司	333.44	2.53%

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额的比例
5	福建南丁格尔物业管理有限公司	285.67	2.17%
合计		2,647.65	20.10%

2021 年度，标的公司前五名供应商如下：

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占采购额比例
1	肇庆市卓众劳务派遣有限公司	689.07	4.80%
2	湖南湘轩保安服务有限公司	658.21	4.58%
3	武汉盛世嘉业物业管理有限公司	632.66	4.40%
4	武汉天润科技开发有限责任公司长沙分公司	601.37	4.19%
5	重庆美每家物业管理有限公司	580.88	4.04%
合计		3,162.19	22.01%

2020 年度，标的公司前五名供应商如下：

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占采购额比例
1	肇庆市卓众劳务派遣有限公司	714.04	6.72%
2	重庆美每家物业管理有限公司	608.56	5.73%
3	广州红海人力资源集团股份有限公司黄埔分公司	404.68	3.81%
4	武汉盛世嘉业物业管理有限公司	333.99	3.14%
5	武汉天润科技开发有限责任公司长沙分公司	316.89	2.98%
合计		2,378.16	22.38%

报告期内，董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有拟购买资产 5%以上股份的股东在前五名供应商中并未占有权益。

（七）服务质量控制情况

1、服务质量控制标准

质量管理是企业生存与发展的必备内容。公司的质量控制均按照国家标准或行业标准执行，符合规范。珠江城服已经于2020年3月通过了广东中之鉴认证有限公司颁发的GB/T 19001-2016/ISO9001:2015标准认证。

在质量控制体系的建立上，公司科学归纳了各个项目、各个环节的具体要求，全面开展了服务标准的研究制定工作，形成具有特色的质量管理模式。公司发放了覆盖全部物业服务的质量控制制度，包括《安全及品质工作考核奖惩制度（试行）》等。

2、服务质量控制措施

珠江城服采取了一系列有效的服务质量控制措施，管理层授权质量安全部定期检查下属单位执行国家有关质量管理的法律法规、行业规范、文件通知及企业规章制度等实施情况及质量控制流程运营情况，组织下属单位进行质量风险评估工作，并督促下属单位开展对服务质量的监控工作，及时发现和解决质量问题。

珠江城服持续跟进客户和业主对服务质量的反馈：设立客户服务办公室和服务监督热线，以确保客户和业务可以便捷地联系到服务质量控制中心，及物业和项目管理人员可以及时有效地解决相关投诉和问题；要求客户和业务的所有要求和投诉均应在指定时间内得到答复和解决；鼓励员工以各种方式收集客户和业主意见，包括现场访问、会议及匿名调查等。

此外，珠江城服内部通过三级制度把控项目质量：项目每月自查安全和品质；分公司每个季度对在管项目进行全覆盖的安全和品质检查；不定期专项检查，即暗访形式，在项目成员完全不知情的情况下，总公司派相关工作人员前往项目实地检查，若检查发现任何问题会展开研究和解决措施。

3、服务质量纠纷情况

报告期内，珠江城服业务质量情况良好，未发生重大服务质量纠纷情况，不存在因违反服务质量方面的法律、法规和有关文件而受到重大行政处罚的情形。

（八）安全提供服务及环境保护情况

1、安全提供服务情况

珠江城服高度重视公司的生产安全，通过质量安全部专门负责公司的安全管理职责，

负责组织公司安全风险评估、风险点辨识等工作，并参与安全生产重大隐患、重大安全风险、事故/事件的应急处置、解决处理、调查追责等工作，并建立了一套较为规范的安全生产管理企业标准化体系制度，如《安全生产管理手册》、《安全及品质工作考核奖惩制度（试行）》等安全生产相关的制度，同时根据企业实际，建立了健全的企业安全生产责任制并且严格落实各级安全检查与隐患治理工作，有效防止安全事故的发生。

2、环境保护情况

珠江城服主营业务为物业管理与文体运营，不属于重污染行业，珠江城服在经营中严格遵守国家环境保护相关法律法规，强化环保管理。报告期内，珠江城服未发生重大环境污染事故或造成重大生态破坏的情形。

（九）境外经营情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服不存在境外业务。

（十）核心技术人员情况

报告期内，珠江城服无核心技术人员。

八、最近两年一期的主要财务数据及财务指标

根据中职信审计师出具的《置入资产专项审计报告》，珠江城服 2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-8 月的主要财务数据和财务指标如下：

（一）合并资产负债表主要财务数据

单位：万元

项目	2022年8月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产	66,853.92	71,380.71	82,027.83
非流动资产	19,926.62	21,944.39	89,970.21
资产总计	86,780.54	93,325.10	171,998.04
流动负债	46,035.39	55,601.05	40,768.31
非流动负债	2,233.32	2,991.81	88,389.89
负债总计	48,268.71	58,592.85	129,158.19
所有者权益合计	38,511.83	34,732.24	42,839.85
归属于母公司所有者权益合计	36,297.28	32,013.08	40,158.43

（二）合并利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2022年1-8月	2021年度	2020年度
营业收入	80,540.60	119,056.21	94,380.10
营业成本	62,292.31	85,740.19	69,889.89
营业利润	6,410.26	9,540.33	9,052.68
利润总额	6,265.36	9,525.32	9,012.09
净利润	4,651.57	6,700.60	6,785.62
归属于母公司股东的净利润	4,506.79	6,202.08	6,495.56
扣除非经常性损益后的净利润	4,225.64	6,182.81	6,110.49
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	4,080.56	5,694.00	5,839.17

（三）合并现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2022年1-8月	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量净额	-17,036.77	26,704.65	-2,246.37
投资活动产生的现金流量净额	-733.93	87,848.18	13,462.42
筹资活动产生的现金流量净额	-42.30	-103,820.53	-16,594.41
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-17,813.00	10,732.29	-5,378.37

（四）主要财务指标项目

项目	2022年8月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
资产负债率	55.62%	62.78%	75.09%
流动比率（倍）	1.45	1.28	2.01
速动比率（倍）	1.45	1.28	2.01
应收账款周转率（次）	4.94	7.49	8.62
总资产周转率（次）	1.34	0.90	0.53
项目	2022年1-8月	2021年度	2020年度
毛利率	22.66%	27.98%	25.95%
净利率	5.60%	5.21%	6.88%
加权平均净资产收益率	13.37%	19.00%	17.35%

注：

- 1、资产负债率=负债总额/资产总额*100%；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 5、总资产周转率=营业收入/总资产平均账面价值；
- 6、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；
- 7、净利率=归属于母公司股东的净利润/营业收入；
- 8、加权平均净资产收益率按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)规定计算；
- 9、2022年8月31日的应收账款周转率、总资产周转率已年化处理。

(五) 非经常性损益

单位：万元

项目	2022年1-8月	2021年度	2020年度
非流动性资产处置损益	30.38	-8.72	0.44
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	-	-
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	656.79	587.66	669.93
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	33.95	-
本集团取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与本集团正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-

项目	2022年1-8月	2021年度	2020年度
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	28.14	83.54	284.00
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-153.49	-15.92	-59.91
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4.08	1.90	0.36
小计	565.91	682.40	894.82
所得税影响额	139.99	164.61	219.69
少数股东权益影响额（税后）	-0.31	9.71	18.74
合计	426.24	508.08	656.38

2020年度、2021年度和2022年1-8月，珠江城服归属于母公司股东的非经常性损益分别为656.38万元、508.08万元和426.24万元，占归属于母公司股东的净利润比例分别为10.11%、8.19%和9.46%。最近两年一期，标的公司非经常性损益主要由政府补助构成。标的公司对非经常性损益不存在重大依赖。

九、拟置入资产为股权时的相关说明

（一）本次交易拟注入资产为控股权

本次拟置入资产为珠江城服100%股权，属于控股权。

（二）交易对方合法拥有拟置入资产的完整权利

截至本独立财务顾问报告书签署之日，交易对方合法拥有珠江城服 100%的股权，上述股权不存在任何质押、担保或其他第三方权益，亦未被司法冻结、查封或设置任何第三方权利限制，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍。

（三）不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

珠江城服不存在出资不实或影响其合法存续的情形。

十、最近三年与交易、增资或改制相关的评估或估值情况

（一）最近三年与交易、增资或改制相关的评估情况

珠江城服最近三年与交易、增资或改制相关的评估为 2021 年度进行的改制评估。2021 年 4 月 15 日，银信资产评估有限公司出具《广州珠江城市管理集团有限公司拟股份制改造涉及的广州珠江城市管理集团有限公司净资产评估项目资产评估报告》（银信评报字（2021）沪第 0982 号），经资产基础法评估，珠江管理（即珠江城服前身）于 2021 年 2 月 28 日的股东全部权益价值评估值为 22,524.15 万元，增值率 33.21%。

（二）前次改制评估与本次重组评估的差异原因

项目	差异原因
评估基准日	前次改制的评估基准日为 2021 年 2 月 28 日；本次重组的评估基准日为 2022 年 8 月 31 日。
评估方法	前次改制的评估最终采用资产基础法；本次重组的评估采用资产基础法与收益法，并最终采用了收益法的评估结论。
评估目的	改制的评估目的是为了整体变更为股份有限公司的折股提供参考依据；本次重组的评估目的是为了确定珠江城服的股权交易价格。
企业发展状况	前次改制的评估基准日到本次重组的评估基准日期间，珠江城服处于业务快速发展阶段。2020 年末、2021 年末及 2022 年 8 月末，标的公司在管项目数量分别为 374、391 和 366，未来增长空间广阔；标的公司通过加强内部治理、优化组织用工模式，提高成本管控能力，未来经营效益将得到进一步释放。

十一、主要经营资质及报批事项

（一）主要业务资质

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服主要从事物业管理及文体运营，珠

江城服及其控股子公司、分支机构持有的主要业务资质情况如下：

1、高危险性体育项目经营许可证

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	许可项目	发证日期	证书编号	有效期至
1	广州珠江体育文化发展股份有限公司广州体育馆分公司	《高危险性体育项目经营许可证》	广州市白云区文化广电旅游体育局	游泳	2022.03.01	44011120210002	2025.09.30
2	广州珠江体育文化发展股份有限公司台山分公司	《高危险性体育项目经营许可证》	台山市文化广电旅游体育局	游泳	2019.06.14	44071820190003	2024.06.13
3	重庆珠江体育文化发展有限公司	《高危险性体育项目经营许可证》	重庆市渝北区体育局	游泳	2020.06.19	(2020)第002号	2025.06.19
4	晋江珠江体育文化发展有限公司	《高危险性体育项目经营许可证》	晋江市体育局	游泳场所	2021.04.09	202104YY021	2026.03.03
5	晋江珠江体育文化发展有限公司	《高危险性体育项目经营许可证》	晋江市体育局	游泳	2021.03.04	202103YY018	2026.03.03
6	枣庄名珠体育文化发展有限公司	《高危险性体育项目经营许可证》	枣庄市薛城区行政审批服务局	游泳	2019.11.12	37040320190001	2024.11.11
7	济宁珠江体育文化发展有限公司	《高危险性体育项目经营许可证》	济宁北湖省级旅游度假区行政审批服务局	游泳；潜水	2021.03.18	37081120210301	2023.03.17
8	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司	《高危险性体育项目经营许可证》	广州市荔湾区文化广电旅游体育局	游泳	2022.07.05	44010320180007	2023.09.17
9	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司	《高危险性体育项目经营许可证》	广州市天河区文化广电旅游体育局	游泳	2022.06.07	(天)体危许证字[2018]013号	2023.07.02
10	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司天河颐德公馆物业服务中心	《高危险性体育项目经营许可证》	广州市天河区文化广电旅游体育局	游泳	2022.06.07	(天)体危许证字[2019]031号	2024.11.21

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	许可项目	发证日期	证书编号	有效期至
11	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司天河新作物业服务中心	《高危险性体育项目经营许可证书》	广州市天河区文化广电旅游体育局	游泳	2022.08.10	(天)体危许证字[2022]016号	2027.08.09

2、卫生许可证

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	许可项目	发证日期	证书编号	有效期至
1	广州珠江体育文化发展股份有限公司广州体育馆分公司	《卫生许可证》	广州市白云区卫生健康局	游泳馆	2022.01.20	粤卫公证字[2015]第011E00008号	2023.07.28
2	广州珠江体育文化发展股份有限公司台山分公司	《卫生许可证》	台山市卫生健康局	游泳场	2021.07.19	粤卫公证字(2021)第0781E00120号	2025.07.18
3	重庆珠江体育文化发展有限公司	《卫生许可证》	重庆市渝北区卫生健康委员会	游泳馆	2020.05.09	渝卫公证字[2020]第500112009766号	2024.05.08
4	晋江珠江体育文化发展有限公司	《卫生许可证》	晋江市卫生健康局	游泳场所	2020.11.06	晋卫公字[2020]第0881号	2024.11.05
5	枣庄名珠体育文化发展有限公司	《卫生许可证》	枣庄市薛城区行政审批服务局	游泳场(馆)	2019.09.09	枣薛卫生公字[2019]第370403038号	2023.09.08
6	枣庄名珠体育文化发展有限公司	《卫生许可证》	枣庄市薛城区行政审批服务局	体育馆(场)	2021.11.15	枣薛卫公字[2021]第370403002048号	2025.11.15
7	济宁珠江体育文化发展有限公司	《卫生许可证》	济宁北湖省级旅游度假区行政审批服务局	游泳馆	2021.10.19	鲁济太卫公证字[2019]第TC005号	2023.03.24
8	广州珠江物业管理有限公司长沙	《卫生许可证》	长沙市开福区卫生健康	二次供水	2020.12.02	长开卫水许证字[2020]	2024.12.01

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	许可项目	发证日期	证书编号	有效期至
	分公司		局			第 0388 号	
9	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司	《卫生许可证》	广州市荔湾区卫生健康局	游泳场	2022.06.20	粤卫公证字[2019]第0103E00008号	2023.07.08
10	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司西南分公司	《卫生许可证》	南宁市兴宁区卫生健康局	二次供水	2019.03.14	南兴卫供水字[2015]第000007号	2023.03.13
11	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司代表之家分公司	《卫生许可证》	广州市越秀区卫生健康局	酒店	2021.03.19	粤卫公证字[2021]第0104A00627号	2025.03.18

3、经营性停车场备案

序号	公司名称	资质证书	发证机关	发证日期	证书编号
1	广州珠江体育文化发展股份有限公司广州体育馆分公司	《经营性停车场备案》	广州市白云区住房和城乡建设和交通局	2021.11.17	白云 00101 号
2	重庆珠江体育文化发展有限公司	《重庆市停车场备案登记证》	重庆市渝北区城市管理局	2020.08.12	渝北配建（室内-0003800
3	广州南实体育发展有限公司	《广州市发展改革委关于广州南实体育发展有限公司经营广州南沙区体育一路（南沙体育馆）停车场收费标准的批复》	广州市发展和改革委员会	2021.04.06	穗发改价批（2021）13 号
4	广州市城镇物业管理有限公司	《经营性停车场备案》	广州市白云区交通运输局	2021.07.08	白云 00589 号
5	广州市城镇物业管理有限公司	《经营性停车场备案》	广州市荔湾区交通运输局	2020.05.08	荔湾 00210 号
6	广州珠江城市管理服务集团有限公司	《经营性停车场备案》	广州市越秀区交通运输局	2020.07.01	越秀 00436 号
7	广州珠江城市管理服务集团有限公司	《经营性停车场备案》	广州市越秀区交通运输局	2020.07.01	越秀 004367 号

序号	公司名称	资质证书	发证机关	发证日期	证书编号
8	合肥珠侨物业管理有 限公司	《经营性停车场 备案》	合肥市蜀山区 城市管理委员 会	2019.03.15	合蜀P停证 201903150003
9	广州市怡康物业管理 有限公司	《经营性停车场 备案》	广州市荔湾区 交通运输局	2019.03.28	荔湾 00049 号
10	广州市怡康物业管理 有限公司	《经营性停车场 备案》	广州市荔湾区 交通运输局	2019.03.28	荔湾 00050 号
11	广州市东建物业管理 有限公司	《经营性停车场 备案》	广州市天河交 通局	2018.11.23	天河 00009 号
12	广州市东建物业管理 有限公司	《经营性停车场 备案》	广州市海珠区 交通局	2021.05.26	海珠 00792 号
13	广州市东建物业管理 有限公司	《经营性停车场 备案》	广州市白云区 住房和城乡建设和交 通局	2021.05.24	白云 00556 号
14	广州市东建物业管理 有限公司	《经营性停车场 备案》	广州市海珠区 交通局	2018.10.31	海珠 00009 号
15	广州市东建物业管理 有限公司	《经营性停车场 备案》	广州市越秀区 交通局	2021.04.14	越秀 00424 号
16	广州市东建物业管理 有限公司走马岗停车 场	《经营性停车场 备案》	广州市白云区 住房和城乡建设和交 通局	2021.05.24	白云 00557 号
17	广州市东建物业管理 有限公司东晓路分公 司	《经营性停车场 备案》	广州市海珠区 交通运输局	2021.06.22	海珠 00797 号
18	广州珠江物业管理有 限公司淘金北停车场	《经营性停车场 备案》	广州市越秀区 交通局	2019.02.22	越秀 00117 号
19	广州同德物业发展有 限公司	《经营性停车场 备案》	广州市天河区 交通运输局	2019.11.04	天河 00212 号
20	广州同德物业发展有 限公司	《经营性停车场 备案》	广州市海珠区 交通运输局	2020.11.10	海珠 00709 号
21	广州华侨物业有限公 司侨乐新村车辆保管 站	《广州市经营性 停车场备案证 明》	广州市天河区 交通运输局	2021.07.01	天河 00449 号
22	广州华侨物业有限公 司侨英花园管理处	《广州市经营性 停车场备案证 明》	广州市天河区 交通运输局	2021.11.16	天河 00514 号
23	广州珠江物业管理有 限公司淘金华庭停车 场	《广州市经营性 停车场备案证 明》	广州市越秀区 交通局	2019.03.11	越秀 00126 号
24	广州珠江物业管理有	《广州市经营性	广州市越秀区	2019.02.22	越秀 00118 号

序号	公司名称	资质证书	发证机关	发证日期	证书编号
	限公司华乐大厦停车场	停车场备案证明》	交通局		
25	广州珠江物业管理有限公司金昌大厦停车场	《广州市经营性停车场备案证明》	广州市海珠区交通局	2019.02.21	海珠 00049 号
26	广州珠江城市管理集团有限公司	《广州市经营性停车场备案证明》	广州市越秀区交通运输局	2021.04.26	越秀 00432 号
27	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	《广州市经营性停车场备案证明》	广州市越秀区交通运输局	2019.08.20	越秀 00264 号
28	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	《广州市经营性停车场备案证明》	广州市天河区交通运输局	2021.04.29	天河 00419 号
29	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	《广州市经营性停车场备案证明》	广州市越秀区交通运输局	2021.04.23	越秀 00429 号
30	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	《广州市经营性停车场备案证明》	广州市越秀区交通运输局	2019.08.20	越秀 00264 号
31	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司	《广州市经营性停车场备案证明》	广州市白云区住房和城乡建设和交通局	2021.12.30	白云 01160 号
32	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	《广州市经营性停车场备案证明》	广州市白云区住房和城乡建设和交通局	2022.06.06	白云 01430 号
33	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司	《广州市经营性停车场备案证明》	广州市白云区住房和城乡建设和交通局	2021.12.30	白云 01159 号
34	广州南实体育发展有限公司	《广州市经营性停车场备案证明》	广州市南沙区交通运输局	2021.06.08	南沙 00183 号
35	广州亚运城综合体育馆运营管理有限公司	《广州市经营性停车场备案证明》	广州市番禺区发展和改革局	2021.06.03	番禺 00505 号

4、自行招用保安员单位备案

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	发证日期	证书编号	有效期至
1	广州珠江体育文化发展股份有限公司	《广东省自行招用保安员单位备案》	广州市公安局	2012.06.12	穗公保[2012]白 0033 号	——
2	广州市雄耀保安服务有限公司	《自行招用保安员单位备案》	广东省公安厅	2018.10.31	粤公保服 20170056 号	——
3	广州市怡康物业管理有限公司	《自行招用保安员备案》	广州市公安局	2020.11.13	穗公保备 [2020]176 号	2023.07.31
4	广州珠江物业管理有限公司长沙分公司	《自行招用保安员备案》	长沙市公安局	2019.08.04	长公自备 2021010090 号	2023.08.04
5	广州市东建物业管理有限公司	《广东省自行招用保安员单位备案回执》	广州市公安局	2010.12.27	穗公保[2010]越 0083 号	未载明
6	广州珠江物业管理有限公司	《自行招用保安员的单位备案回执》	广州市公安局	2021.07.08	穗公保备 [2021]88 号	——
7	广州同德物业发展有限公司	《广东省自行招用保安员的单位备案回执》	广州市公安局	2012.06.19	穗公保[2012]白 0060 号	——
8	广州市怡康物业管理有限公司	《自行招用保安员单位备案回执》	广州市公安局	2014.07.21	44010320210 288	——
9	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司茂名分公司	《广东省自行招用保安员的单位备案回执》	茂名市公安局治安巡逻警察支队	2019.10.02	44090020190 001	未载明
10	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	《自行招用保安员的单位备案回执》	广州市公安局	2022.01.06	穗公保备 [2022]3 号	2023.02.28

5、食品经营许可证

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	发证日期	证书编号	有效期至
1	广州江穗文化传播有限公司	《食品经营许可证》	广州市天河区食品药品监督管理局	2021.04.30	JY14401060087460	2026.04.29
2	广州市城镇物业管理有限公司	《食品经营许可证》	广州市天河区市场监督管理局	2021.02.09	JY14401060034403	2026.02.08
3	武汉珠江物业酒店管理有限公司	《食品经营许可证》	武汉市江岸区行政审批局	2019.06.26	JY14201320037664	2024.06.25
4	广州珠江物业管理有限公司长沙分公司	《食品经营许可证》	长沙市开福区食品药品监督管理局	2019.03.01	JY34301050311614(1-1)	2023.02.04
5	武汉珠江物业酒店管理有限公司	《食品经营许可证》	武汉市江岸区行政审批局	2019.06.26	JY4201320037664	2024.06.25
6	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司代表之家分公司	《食品经营许可证》	广州市越秀区市场监督管理局	2021.03.19	JY24401040264053(1-1)	2026.03.18
7	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	《食品经营许可证》	广州市越秀区市场监督管理局	2021.04.27	JY24401040268257(1-1)	2026.04.26
8	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司长沙分公司	《食品经营许可证》	长沙市开福区食品药品监督管理局	2019.03.01	JY34301050311614(1-1)	2023.02.04
9	晋江碧海寻珠酒店有限公司	《食品经营许可证》	晋江市市场监督管理局	2021.05.08	JY23505820586893	2026.05.07
10	广州南实体育发展有限公司	《食品经营许可证》	广州市南沙区市场监督管理局	2019.06.21	JY14401150147840	2024.06.20

6、排水准许行政许可

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	发证日期	证书编号	有效期至
1	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司岭南苑物业服务中心	《排水准许行政许可决定书》	广州市白云区水务局	2018.12.12	穗水排证许准[2018]95号	2023.12.11

7、污水排放许可

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	发证日期	证书编号	有效期至
1	重庆珠江体育文化发展有限公司	《城镇污水排入排水管网许可证》	重庆市渝北区住房和城乡建设委员会	2021.09.14	渝北住建排2021字第294号	2026.09.14
2	广州珠江体育文化发展股份有限公司广州体育馆分公司	《城镇污水排入排水管网许可证》	广州市白云区水务局	2023.01.18	云水排证许准[2023]033号	2028.01.17

8、房地产中介服务机构备案

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	发证日期	证书编号	有效期至
1	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司房地产服务分公司	《广州市房地产中介服务机构备案证书》	广州市住房和城乡建设局	2022.12.12	202113273(1)	2023.12.31

9、经营性演出许可证

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	发证日期	证书编号	有效期至
1	广州珠江体育文化发展股份有限公司广州体育馆分公司	《经营性演出许可证》	广州市白云区文化旅游体育局	2022.08.23	440111120007	2024.08.31

10、演出场所经营单位备案证明

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	发证日期	证书编号	有效期至
1	广州珠江体育文化发展股份有限公司广州体育馆分公司	《演出场所经营单位备案证明》	广州市白云区文化旅游体育局	2018.08.22	440111130002	未载明
2	济宁珠江体育文化发展有限公司	《演出场所经营单位备	济宁市文化广电新闻出	2016.07.01	370811130001	未载明

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	发证日期	证书编号	有效期至
		案》	版局			

11、劳务派遣经营许可证

序号	公司名称	资质证书名称	发证机关	发证日期	证书编号	有效期至
1	广州珠江城市管理集团股份有限公司	《劳务派遣经营许可证》	广州市越秀区人力资源和社会保障局	2022.07.14	440104200018	2023.03.30

(二) 涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项的情况

本次交易的置入资产为珠江城服的100%股权，相关股权转让不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。珠江城服主营业务为物业管理及文体运营，相关业务亦不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。

十二、报告期内会计政策及相关会计处理

(一) 收入确认原则和计量方法

1、收入确认原则

收入是企业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。

企业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，企业在合同开始日，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。满足下列条件之一时，企业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) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；

(3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且企业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，企业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，企业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，企业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，企业会考虑下列迹象：

(1) 企业就该商品或服务享有现时收款权利；

(2) 企业已将该商品的实物转移给客户；

(3) 企业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。

2、收入确认的具体方法

标的公司有两大业务板块，一是物业管理服务，二是文体运营服务。依据标的公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

(1) 物业管理服务

标的公司提供物业服务属于在某一时段内履行的履约义务，标的公司在履约义务的期间内按月确认收入。

(2) 文体运营服务

标的公司提供文体运营服务属于在某一时段内履行的履约义务，在合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内按月确认收入；无合同服务周期约定时，在运营服务完成时确认收入。

(二) 会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异情况

报告期内，珠江城服的会计政策和会计估计与同行业之间不存在重大差异。

（三）财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况

1、财务报表编制基础

珠江城服以持续经营为基础，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。

2、确定合并报表时的重大判断和假设

（1）合并财务报表范围

标的公司将全部子公司（包括标的公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被标的公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

（2）统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与标的公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照标的公司的会计政策或会计期间对标的公司财务报表进行必要的调整。

（3）合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

（4）合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

3、合并财务报表范围、变化情况及原因

（1）纳入合并报表范围的子企业基本情况

序号	企业名称	注册地/ 主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
1	三亚珠江娱乐有限公司	三亚市	室内娱乐活动	100.00%	同一控制下的企业合并
2	广州华侨物业发展有限公司	广州市	物业管理	100.00%	同一控制下的企业合并
3	广州市侨林宝物业管理有限公司	广州市	物业管理	100.00%	同一控制下的企业合并
4	广州市雄耀保安服务有限公司	广州市	保安服务	52.00%	同一控制下的企业合并
5	广州广房集团物业管理有限责任公司	广州市	物业管理	100.00%	同一控制下的企业合并
6	武汉珠江物业酒店管理有限公司	武汉市	物业管理	51.00%	同一控制下的企业合并
7	广州同德物业发展有限公司	广州市	物业管理	100.00%	同一控制下的企业合并
8	广州珠江伟富达物业代理有限公司	广州市	房地产中介服务	55.00%	同一控制下的企业合并
9	广州江富投资管理有限公司	广州市	物业管理	100.00%	同一控制下的企业合并
10	合肥珠侨物业管理有限公司	合肥市	物业管理	51.00%	同一控制下的企业合并
11	广州市东建物业管理有限公司	广州市	物业管理	100.00%	同一控制下的企业合并
12	广州江迅清洁服务有限公司	广州市	物业管理	100.00%	同一控制下的企业合并
13	广州市怡康物业管理有限公司	广州市	物业管理	80.00%	同一控制下的企业合并
14	广州市城镇物业管理有限公司	广州市	物业管理	100.00%	同一控制下的企业合并
15	广州市穗华房产物业管理有限公司	广州市	物业管理	100.00%	同一控制下的企业合并
16	广州珠江物业管理有限公司	广州市	物业管理	100.00%	同一控制下的企业合并
17	广州珠江体育文化发展股份有限公司	广州市	体育文化服务	100.00%	同一控制下的企业合并
18	广州市住建物业管理有限公司	广州市	物业管理	100.00%	同一控制下的企业合并
19	阳江市阳珠城市服务有限公司	阳江市	物业管理	51.00%	新设控制

(2) 报告期内合并范围的变化

1) 非同一控制下企业合并

报告期内标的公司不存在非同一控制下的企业合并。

2) 同一控制下企业合并

①2021 年度，珠实集团将广州建业投资控股有限责任公司持有的广州市城镇物业管理有限公司 100%股权、广州市穗华房产物业管理有限公司 100%股权及广州珠江住房租赁发展投资有限公司持有广州市怡康物业管理有限公司 80%股权无偿划转至珠江城服。

②2021 年度，珠实集团将所持有的珠江文体 80%股权无偿划转至珠江城服。

③2021 年度，珠实集团将广州珠江建设发展有限公司持有广州市住建物业管理有限公司 100%股权无偿划转至珠江城服。

④2021 年度，珠江股份以协议转让方式将所持广州珠江物业管理有限公司 80%股权转让至珠江城服，转让价格为 2,261.46 万元。

3) 处置子公司

2021 年度，珠实集团将原珠江城服持有的广州江颐养老服务有限公司 55%股权无偿划转至广州珠江健康资源管理集团有限公司。

4) 其他原因的合并范围变动

2022 年 4 月，珠江城服出资 306.00 万元设立阳江市阳珠城市服务有限公司，持股 51%。

(四) 报告期内标的公司资产转移、剥离情况

报告期内，标的公司不存在资产转移剥离调整。

(五) 重大会计政策或会计估计差异、变更

1、重要会计政策变更

(1) 新金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

标的公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准施行日，以标的公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分三类：按摊余成本计量，按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。在新金融工具准则下，标的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、合同资产计提减值准备并确认信用减值损失。

根据新旧准则衔接规定，标的公司自 2021 年 1 月 1 日起按新准则要求进行会计报表披露，不对 2021 年 1 月 1 日之前业务进行追溯调整，本次会计政策变更预计不会对标的公司所有者权益、净利润产生重大影响。

(2) 新租赁准则

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行，标的公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，

对于 2021 年 1 月 1 日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对标的公司作为承租人的租赁合同，标的公司根据执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：对于首次执行日前的经营租赁，标的公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日标的公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。执行新租赁准则对标的公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前合并报表) 金额	2021 年 1 月 1 日 (变更后合并报表) 金额
使用权资产	-	1,824.55
一年内到期的非流动负债	-	752.41
租赁负债	-	1,063.10

首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的标的公司增量借款利率的加权平均值为 4.65%。

(3) 资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》，要求企业根据相关法规制度，通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的，对于成员单位归集至集团母公司账户的资金，成员单位应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示，或者根据重要性原则并结合本企业的实际情况，在“其他应收款”项目之上增设“应收资金集中管理款”项目单独列示，标的公司将归集到母公司资金在其他应收款列报。

执行资金集中管理相关列报对标的公司 2020 年 12 月 31 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前合并报表）金额	2020 年 12 月 31 日（变更后合并报表）金额
货币资金	11,441.58	-
其他应收款	-	11,441.58

2、会计估计变更

报告期内，标的公司不存在会计估计变更。

(六) 行业特殊的会计处理政策

报告期内，标的公司不存在行业特殊的会计处理政策。

十三、重要子公司

根据最近一期经审计的财务数据，珠江文体的资产总额、营业收入、净资产额或净利润占珠江城服合并财务报表同比数据的比例超过 20%，并对珠江城服的生产经营有重大影响，为珠江城服的重要子公司。上述重要子公司的具体情况如下：

(一) 基本情况

企业名称	广州珠江体育文化发展股份有限公司
统一社会信用代码	91440101728196958C

企业类型	其他股份有限公司（非上市）
注册资本	10,000 万元人民币
法定代表人	李超佐
成立日期	2001 年 4 月 16 日
营业期限	长期
注册地址	广州市南沙区凤凰大道南沙体育馆 A201-208（仅限办公）
邮政编码	511455
经营范围	射箭馆场服务；飞镖服务；棋牌服务；台球服务；保龄球服务；体育器材装备安装服务；社区、街心公园、公园等运动场所的管理服务；体育用品及器材零售；会议及展览服务；传真、电话服务；体育、休闲娱乐工程设计服务；办公设备租赁服务；体育运动咨询服务；仓储代理服务；票务服务；竞技体育科技服务；体育工程科技服务；文化娱乐经纪人；体育经纪人；室内体育场、娱乐设施工程服务；广告业；场地租赁（不含仓储）；运动场馆服务（游泳馆除外）；舞台表演艺术指导服务；舞台表演安全保护服务；舞台表演美工服务；舞台表演道具服务；舞台灯光、音响设备安装服务；电脑打字、录入、校对、打印服务；全民健身科技服务；文化艺术咨询服务；艺术表演场馆管理服务；体育组织；房屋租赁；舞台表演化妆服务；娱乐设备出租服务；群众参与的文艺类演出、比赛等公益性文化活动的策划；大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）；工程技术咨询服务；健美运动技术咨询；停车场经营；代售福利彩票、体育彩票；室内非射击类、非球类、非棋牌类的竞技娱乐活动（不含电子游艺、攀岩、蹦床）；文化推广（不含许可经营项目）；文化传播（不含许可经营项目）；物业管理；舞台机械设计安装服务；体育用品及器材批发；散装食品批发；预包装食品批发；展览馆；演出经纪代理服务；预包装食品零售；非酒精饮料及茶叶零售；游泳馆；散装食品零售；营业性文艺表演；图书馆；美术馆。

（二）历史沿革

1、2001 年 4 月，珠江文体设立

珠实集团、珠江管理及江迅清洁于2001年3月协商一致设立珠江文体有限，珠江文体有限设立时的注册资本为200万元人民币。

2001年3月16日，广州岭南会计师事务所有限公司出具《验资报告》（穗岭会验字[2001]第006号），截至2001年3月15日，珠江文体有限的注册资本为200万元、累计实收资本为200万元。

珠江文体有限已就本次设立事宜办理工商登记并于2001年4月16日取得广州市工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：4401011108188）。

珠江文体有限设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠实集团	160.00	80.00
2	珠江管理	30.00	15.00
3	江迅清洁	10.00	5.00
合计		200.00	100.00

2、2015年4月，第一次增加注册资本

根据珠实集团作出的《关于同意你可以未分配利润转增注册资本的批复》（珠实集[2015]215号）及珠江文体有限股东会决议，珠江文体有限注册资本由200万元变更为600万元，增资方式为未分配利润直接转增。

本次增加注册资本完成后，珠江文体有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠实集团	480.00	80.00
2	珠江管理	90.00	15.00
3	江迅清洁	30.00	5.00
合计		600.00	100.00

3、2015年11月，整体变更为股份有限公司、第二次增加注册资本

根据广州市国资委作出的《关于广州珠实集团集团公司属下广州珠江体育文化发展有限公司挂牌新三板的批复》（穗国资批[2015]90号）及珠实集团作出的《关于广州珠江体育文化发展有限公司整体变更为广州珠江体育文化发展股份有限公司（筹）暨折股方案的批复》（珠实集[2015]298号），珠实集团、珠江管理及江迅清洁作为发起人股东以净资产折股方式整体变更设立珠江文体，股本总额为1,300万元，整体变更后，珠江文体可赴全国股转系统挂牌。

根据广东省国资委作出的《关于广州珠江体育文化发展股份有限公司国有股权管理方案的批复》（粤国资函[2016]70号）及广州市国资委作出的《关于广州珠江体育文化发展股份有限公司国有股权管理方案的批复》（穗国资批[2016]18号），珠江文体总股本为1,300万股，股份性质均为国有法人股。

珠江文体已就本次整体变更事宜办理工商变更登记并于2015年11月20日取得广州

市工商局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440101728196958C）。

本次整体变更完成后，珠江文体的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠实集团	1,040.00	80.00
2	珠江管理	195.00	15.00
3	江迅清洁	65.00	5.00
合计		1,300.00	100.00

4、2017年2月，第三次增加注册资本

经全国股转公司作出的《关于同意广州珠江体育文化发展股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2016]4252号）同意，珠江文体股票于2016年6月22日开始公开挂牌，转让方式为协议转让。根据珠实集团作出的《关于同意广州珠江体育文化发展股份有限公司增加注册资本的批复》，珠实集团、珠江管理、江迅清洁按所持股比向珠江文体增加注册资本，增资后珠江文体注册资本为10,000万元。2017年3月22日，全国股转公司出具《关于广州珠江体育文化发展股份有限公司股票发行股份登记的函》（股转系统函[2017]1606号），珠江文体发行股票87,000,000股，均不予限售。

本次增加注册资本完成后，珠江文体的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠实集团	8,000.00	80.00
2	珠江管理	1,500.00	15.00
3	江迅清洁	500.00	5.00
合计		10,000.00	100.00

2021年3月11日，全国股转公司作出《关于广州珠江体育文化发展股份有限公司股票终止挂牌的公告》（股转系统公告[2021]258号），自2021年3月16日起，珠江文体股票终止挂牌。

5、2021年6月，第一次股权转让

2021年4月24日，珠实集团董事会作出《关于同意将集团公司所持珠江文体80%股权无偿划转至珠江管理的决议》（珠实集董[2021]38号），决定同意将珠实集团所持珠江文体80%股权无偿划转至珠江城服。

2021年6月7日，珠实集团与珠江城服签署《无偿划转协议书》，约定珠实集团所持珠江文体80%股权无偿划转至珠江城服。

本次股权转让完成后，珠江文体的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠江城服	9,500.00	95.00
2	江迅清洁	500.00	5.00
	合计	10,000.00	100.00

（三）股权结构及控制关系情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江城服和江迅清洁分别持有珠江文体95%和5%股权。珠江文体下属子公司、分支机构情况如下：

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江文体拥有13家控股子公司，具体情况如下

序号	子公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	主营业务
1	安顺珠江体育文化发展有限公司	500.00	100.00	体育
2	晋江珠江体育文化发展有限公司	300.00	100.00	体育
3	晋江碧海寻珠酒店有限公司	200.00	100.00	娱乐业
4	衢州珠江文体发展有限公司	300.00	100.00	体育
5	日照珠江体育文化发展有限公司	300.00	100.00	体育
6	温州珠江文体发展有限公司	200.00	100.00	体育
7	济宁珠江体育文化发展有限公司	100.00	100.00	商务服务
8	枣庄名珠体育文化发展有限公司	1,000.00	70.00	体育
9	广州珠江新中体育有限公司	1,000.00	50.00	体育
10	重庆珠江体育文化发展有限公司	500.00	55.00	体育
11	广州亚运城综合体育馆运营管理有限公司	400.00	50.00	体育
12	广州南实体育发展有限公司	200.00	55.00	体育
13	广州珠江文体智慧科技有限公司	500.00	45.00	商务服务业

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江文体拥有 2 家直属分支机构，具体情况如下：

序号	分支机构名称	设立时间	注册地址	主营业务
1	广州珠江体育文化发展股份有限公司广州体育馆分公司	2017.11.21	广州市白云区景泰街道白云大道南783号自编502	体育
2	广州珠江体育文化发展股份有限公司台山分公司	2016.06.16	台山市台城南安路台山新宁体育馆内南2室	文化艺术业

（四）主营业务情况

珠江文体专注于大型体育场馆及附属设施的运营管理，业务主要分为广告推广服务、体育馆管理服务和体育馆运营及相关配套服务三大板块。作为国内最早以市场化手段运营大型体育场馆的企业之一，珠江文体于 2001 年开始管理广州体育馆时便逐步建立现代企业管理制度，以经济效益为中心，以市场为导向，实现专业化、市场化运营，积极探索体育场馆管理的新模式和新思路。如今，珠江文体在为场馆所有者提供维护保养、公益性保障等场馆管理服务的同时，已构建了集文化、体育、娱乐、休闲、商务于一体的体育场馆运营产业链，致力于实现体育场馆的社会效益和经济效益共赢。

（1）与文体活动相关的广告推广服务

珠江文体通过其运营管理的部分体育场馆开展广告赞助的方式以向第三方依据具体服务内容收取相关固定费用，主要包括营销和活动广告赞助投放、单场馆冠名权、VIP 包厢使用等。

（2）体育馆管理服务

珠江文体向地方政府拥有的体育馆、运动场馆及其中的店铺提供各类管理服务，主要包括清洁、安保、接待以及维修及维护服务。珠江文体按包干制向相关政府部门收取管理费。

（3）体育馆运营及相关配套服务

珠江文体将运营中的某些体育馆出租给举办大型体育比赛、娱乐活动及其他商业活动如篮球、网球及羽毛球公开赛的第三方活动组织者。珠江文体根据所用设施向第三方活动组织者按天收取固定费用。此外，珠江文体运营的体育馆及运动中心的某些区域，

例如足球场、篮球场、游泳池及乒乓球馆，也会向个人客户开放。珠江文体根据所用设施按每小时、每月、每季度、每年或每次使用向个人客户收取费用。此外，珠江文体还向其运营的体育场馆提供场馆功能规划及经营咨询服务，并根据体育场馆功能及经营的复杂性就有关服务收取固定费用。

（五）报告期的主要财务数据

单位：万元

项目	2022年8月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
资产总额	36,707.26	35,666.00	30,504.05
负债总额	12,173.36	12,774.72	6,229.68
所有者权益合计	24,533.89	22,891.28	24,274.37
项目	2022年1-8月	2021年度	2020年度
营业收入	15,828.98	22,225.40	13,443.36
营业利润	2,901.17	4,006.00	2,437.76
利润总额	2,908.69	4,003.92	2,420.33
净利润	2,040.46	2,786.22	1,736.55

（六）最近三年进行的与交易、增资或改制相关的评估情况

关于珠江文体的股权转让、增资及改制情况，详见本节之“十三、重要子公司之（二）历史沿革”。

最近三年，珠江文体不存在评估的情况。

（七）出资及合法存续情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江文体主体资格合法、有效，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（八）股权权属情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，珠江文体的股权权属清晰，不存在质押或其他任何形式的转让限制情形，也不存在任何形式的股权纠纷或潜在纠纷的情形。

第七节 拟置出资产和拟置入资产评估整体情况

一、拟置出资产评估情况

财兴评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以 2022 年 8 月 31 日为评估基准日，分别采用资产基础法和收益法对拟置出资产进行评估，最终以资产基础法评估结果作为拟置出资产的评估值。

（一）评估基本情况

1、评估对象和评估范围

本次评估对象为珠江股份于 2022 年 8 月 31 日指定的拟置出资产组市场价值。

本次纳入评估范围的是广州珠江发展集团股份有限公司在评估基准日 2022 年 8 月 31 日经审计后指定的资产和负债，包括其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期股权投资、其他权益工具投资和应付债券。

2、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2022 年 8 月 31 日。评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日起，至 2023 年 8 月 30 日止。

3、本次交易的置出资产评估概况

财兴评估采用资产基础法和收益法对拟置出资产进行了评估，最终采取了资产基础法下的评估结果作为评估结论。根据财兴评估出具的《拟置出资产评估报告》，在评估基准日 2022 年 8 月 31 日，在合并报表的归属于母公司所有者权益层面，置出资产的总资产账面值 410,012.02 万元，评估值 472,242.32 万元，评估增值 62,230.30 万元，增值率为 15.18%；总负债账面值 191,836.49 万元，评估值 191,836.49 万元，评估无增减，资产组的净资产的账面值为 218,175.53 万元，评估值为 280,405.83 万元，评估增值 62,230.30 万元，增值率为 28.52%。

在合并报表的归属于母公司所有者权益层面，采用收益法，置出资产的市场价值为 267,144.80 万元，评估增值 48,969.27 万元，增幅 22.44%。

经交易双方友好协商，本次交易中拟置出资产最终作价 280,405.83 万元。

4、置出资产评估减值原因分析

置出资产的资产评估结果汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	146,567.40	146,567.40	-	-
其中：其他应收款	35,241.40	146,567.40	-	-
一年内到期的非流动资产	111,326.00			
非流动资产	263,444.62	325,674.92	62,230.30	23.62%
其中：长期股权投资	261,702.66	319,556.05	57,853.39	22.11%
其他权益工具投资	1,741.96	6,118.87	4,376.91	251.26%
资产总计	410,012.02	472,242.32	62,230.30	15.18%
流动负债	-	-	-	-
非流动负债	191,836.49	191,836.49	-	-
负债合计	191,836.49	191,836.49	-	-
净资产	218,175.53	280,405.83	62,230.30	28.52%

根据上表，拟置出资产增值主要由长期股权投资增值导致。在合并报表的归属于母公司所有者权益层面，长期股权投资归属于母公司权益的账面价值为 261,702.66 万元，评估值为 319,556.05 万元，评估增值 57,853.39 万元，增值率 22.11%。各家被投资公司增减值情况如下表：

单位：万元

序号	被投资单位	投资比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	卓盈公司	100.00%	2,796.28	7,262.16	4,465.88	159.71%
2	隼峰公司	50.00%	26,923.91	26,945.72	21.81	0.08%
3	金海公司	100.00%	-11,777.37	-11,931.47	-154.1	-1.31%
4	穗芳公司	100.00%	23,942.62	23,962.27	19.65	0.08%
5	湖南珠实公司	100.00%	51,095.04	83,462.11	32,367.07	63.35%
6	璟逸公司	100.00%	8,131.51	10,254.04	2,122.53	26.10%
7	安徽中侨公司	50.71%	44,412.95	48,522.63	4,109.68	9.25%
8	广隆公司	100.00%	14,962.81	17,956.75	2,993.94	20.01%
9	璟润公司	66.00%	-29,611.38	-28,362.89	1,248.49	4.22%
10	嘉德丰公司	100.00%	21,362.19	21,482.75	120.56	0.56%

序号	被投资单位	投资比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率
11	品实公司	51.00%	93,047.35	103,494.85	10,447.50	11.23%
12	环保公司	60.00%	373.15	450.02	76.87	20.60%
13	捷星公司	25.95%	13,253.17	13,273.85	20.68	0.16%
14	珠实同创公司	49.00%	2,443.99	2,442.17	-1.82	-0.07%
15	璟悦公司	35.00%	346.44	343.35	-3.09	-0.89%
16	方实公司	26.00%	-	-2.26	-2.26	/
合计			261,702.66	319,556.05	57,853.39	22.11%

长期股权投资增减值原因具体如下：

(1) 长期股权投资增值原因分析

除金海公司、珠实同创公司、璟悦公司、方实公司以外的其他公司股权评估增值，主要原因为：于评估基准日，各房地产项目公司进行了房地产开发，部分项目（品实公司、卓盈公司、湖南公司项目）依据各项目的开发地段、市场需求等有针对性的设计了开发产品以适应当地房地产市场，且通过房地产开发，使得各开发项目价值有较大的提升，因此形成增值；部分项目（隼峰公司、璟润公司、璟逸公司项目），销售前景欠佳，珠江股份已根据未来的销售前景，较为充分的计提了减值准备，由于计提依据有一定差异，本次评估结论与计提了减值准备后的账面值形成少量增值；环保公司经过一年多的经营，形成了一定的销售网络和客户关系，具有一定幅度增值。

(2) 长期股权投资减值原因分析

金海公司股权是珠江股份通过外购形式取得，主要资产为存量房地产，房地产主要用途为商业、办公，同地段同类型物业多为老旧商办物业，商圈新物业较少，相较珠江股份购买价格，有一定幅度的下降，从而形成评估减值。

珠实同创公司、璟悦公司已无实质运营或处于停业状态，从而形成减值。

方实公司未实质运营且股东未缴出资额，从而形成减值。

(二) 评估方法及其选取理由

1、评估方法概述

《资产评估准则—基本准则》《资产评估准则-企业价值》和有关评估准则规定的基

本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

（1）市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。即：①市场法适用于存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②市场法要求在公开市场上有可比的交易案例的条件下进行资产评估；③可比的交易案例通常是指在近期公开市场上已经发生过，且与被评估资产及资产业务相同或相似交易活动；④能够确定具有合理比较基础的可比的交易案例；⑤能够收集可比的交易案例的相关资料；⑥可以确信依据的信息资料是适当和可靠的；⑦为使与被评估企业的财务报表具有可比性，通常需要对可比的交易案例的信息资料进行分析调整。

（2）资产基础法

资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即：①成本法主要适用于继续使用前提下的资产评估；②能够确信被评估对象具有预期获利潜力；③以持续经营为前提对企业价值进行评估时，成本法一般不应当作为唯一使用的评估方法；④应当具备可利用的资料；⑤应充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

（3）收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法适用于企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。即：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测；④应当确信未来预期收益预测的合理性，以合理反映被评估资产的未来预期收益；⑤必须充分考虑取得预期收益将面临的风险，合理选择折现率；⑥必须保持预期收益与折现率口径的一致；⑦应当合理确定收益预测期间，并恰当考虑预测期后的收益情况及相关终值的计算；⑧能够使用合适的估价模型形成合理的评估结论。

企业价值评估中的市场法、收益法和资产基础法，以及由以上三种基本评估方法衍

生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。

2、评估方法选择及理由

根据《资产评估准则——企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

（1）市场法适用性分析

1) 资产组市场法评估适用性分析

市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于本次评估对象为指定的资产组，非完整的企业股权价值，难以找到与被评估单位相同或相类似的参照物，因此，在现在的市场条件下，不宜采用市场法进行评估。

2) 资产组内的各单项资产及负债市场法评估适用性分析

本次评估对于资产组内的长期股权投资和其他权益工具投资，因被投资的子公司多数为房地产开发或房地产经营类型的公司，每个开发或经营的房地产项目类型、体量、规模等均有不同，同类市场上难以找到相类似的上市公司或交易案例。故不采用市场法进行评估。

（2）收益法适用性分析

1) 资产组收益法评估适用性分析

评估人员从珠江股份总体情况进行分析，本次评估范围为资产组，资产组的价值体现主要由特定项目资产的价值组合，评估范围为企业部分资产及负债，这部分资产中的长期股权投资中的控股子公司，具有独立经营能力，各自未来的经营业绩可以预测，可以假设在合并层面形成合并的经营业绩，因此可以采用收益法进行评估。

2) 资产组内的各单项资产及负债收益法评估适用性分析

对于置出资产中的长期股权投资，在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映控股子公司整体资产的价值或存在收益的房地产市场价值。在本次评估中，对于长期股权投资的各家控股子公司而言，正在进行房地产开发或经营的控股子公司均具备上述条件，均可采用收益法评估。

对于置出资产中的非控股公司（如捷星公司、同创公司、璟悦公司、方实公司、海南珠江置业公司、汕广联公司、珠海中珠公司、大湾区科创公司）而言，这类公司因其自身原因，部分公司所开发的项目已停止运营、部分公司无实质开展业务、部分公司配合度较差等原因无法产生持续的经营收入或对未来承担的风险无法用货币衡量，故不适用于收益法进行评估。

对于置出资产中的其他应收款和一年内到期的非流动资产，共同指向的标的物为珠江股份对亿华公司的债权，亿华公司目前处于非正常经营状态，无法产生持续的经营收入或对未来承担的风险无法用货币衡量，故不适用于收益法进行评估。

对于置出资产中的应付债券，为负债类科目，无法产生持续的经营收入，故不适用于收益法进行评估。

因此，置出资产整体可以采用收益法评估。对于置出资产范围内的控股子公司，可以采用收益法进行评估；对于置出资产范围内的非控股公司，不适宜采用收益法进行评估；对于置出资产范围内的其他应收款和一年内到期的非流动资产，不适宜采用收益法进行评估；对于置出资产范围内的应付债券，不适宜采用收益法进行评估。

（3）资产基础法适用分析

从置出资产整体的角度看，为各项资产价值额的相加，从其数量上来说是可确定的。

从置出资产范围内的单项资产（长期股权投资和其他权益工具投资）角度看，置出资产内部的各企业管理有序，会计核算健全，各企业不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。经评估人员清查后，置出资产内部的各企业资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

综合以上分析结论后评估人员认为：置出资产在理论上和实务上均可采用资产基础法进行评估。

（三）评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必

须的。本次置出资产评估假设分为前提假设、重要假设、基本假设、具体假设和特别假设。各项假设分述如下：

1、前提假设

(1) 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(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，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

(3) 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

2、重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

(1) 本次评估中的各项资产，以被评估单位审计后的资产组的资产负债表范围为准，评估以此为基础进行；

(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，也未考虑遇有自然灾害和其他不可抗力对评估值的影响；

(3) 本评估结果建立在公司及被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为公司指定之评估对象在评估基准日的市场价值。

(4) 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日的市场价格标准及价值体系。

3、评估基本假设

(1) 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

(2) 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

(3) 假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

(4) 假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

(5) 假设基准日后有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(6) 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

4、关于评估对象的假设

(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) 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

(3) 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

(4) 本次评估未考虑置出资产组目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况的改变。

(5) 尽管评估机构实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等，未采用专业的检测及鉴定手段。

5、特别假设

本次评估只基于基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

假设被评估单位不再新增开发项目，目前的开发项目全部开发完成后，不再开发经营。

(四) 资产基础法评估情况与分析

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

1、流动资产

(1) 评估范围

本次评估在经过审计后的账面值基础上进行，流动资产包括其他应收款、一年内到期的非流动资产，评估基准日账面金额如下所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	其他应收款	35,241.40
2	一年内到期的非流动资产	111,326.00
合计		146,567.40

(2) 评估方法

其他应收款账面原值为 92,158.06 万元，坏账准备 56,916.66 万元，账面净值为 35,241.40 万元。一年内到期的非流动资产账面价值为 111,326.00 万元，流动资产账面价值合计为 146,567.40 万元，为珠江股份持有的亿华公司的四笔债权，主要形成于 2018 年度。

截至 2022 年 8 月 31 日，珠江股份账内账外涉及亿华公司债权本息总和为 312,574.38 万元，应收亿华公司款项账面价值为 146,567.40 万元，具体如下：

单位：万元

科目名称	序号	项目性质	金额	金额汇总
应收账款原值	A	直接债权	83,128.35	92,158.06
	B	应收未收收利息	7,682.77	
	C	代垫律师费	32.35	
	D	法院受理费	1,314.59	
一年内到期的非流动资产	E	委托贷款	-	111,326.00
合计	$F=A+B+C+D+E$	/	-	203,484.06
计提减值准备	G	/	-	56,916.66
债权账面价值合计	$H=F-G$	/	-	146,567.40
债权账外资产	I	逾期利息	-	109,090.32

科目名称	序号	项目性质	金额	金额汇总
债权总额	J=F+I	/	-	312,574.38

根据上表，珠江股份对亿华公司的四笔债权分别为委托贷款、直接债权、代垫律师费和法院受理费，具体情况如下：

单位：万元

序号	债务人	抵质押人	保证人	担保方式	本金	逾期利息	本息合计	备注
1	亿华公司	景兴公司、熊光公司、熊光公司、景点公司	景兴公司、熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖	抵押 质押 保证	111,326.00	65,250.71	176,576.71	委贷
2	亿华公司	景兴公司	景兴公司、熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖	抵押 质押 保证	83,128.35	51,522.38	134,650.73	直接借款
3	亿华公司	-	-	-	32.35	-	32.35	代垫律师费
4	亿华公司	-	-	-	1,314.59	-	1,314.59	法院受理费
合计					195,801.29	116,773.09	312,574.38	/

1) 债权价值评估方法介绍

评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，并核实放款单位、金额、期限和利率等内容，采用综合因素分析法来确定债权价值。

综合因素分析法是指在收集债务人、保证人相关财务资料和产权资料，通过收集抵押物相应产权资料，结合对债务人、保证人和债务责任关联方资产状况、财务状况和经营状况的调查情况及搜集的各种对债权价值进行判断的信息材料对债务人、保证人以及特定债权进行综合分析后作出价值判断，以此确定债权潜在价值的一种分析方法。

具体思路如下：

影响一般债权价值的主要因素是所属行业、企业类型、企业规模、资产规模、资产负债率、所处地域、债务年度、本息结构、诉讼执行状况等，最能体现各因素影响情况的是最终处置结果，债权的最终回收额是各因素影响的综合反映。因此，评估人员对收集的大量近期债权重组信息进行了详尽的整理分析，剔除个别因素的影响，找出影响债务人、保证人偿债能力的因素，按照影响层次、影响程度，运用层次分析法等技术经济手段，建立打分体系，根据具体项目的调查情况，逐项打分赋值及加权处理，以扣减优先受偿价值之后的债权余额为基数，得出一般（保证）债权受偿率，进而求得债权人债权价值。

2) 抵押物价值评估方法介绍

对于抵押物为在建工程项目主要采用假设开发法和成本法求取市场价值，对于抵押物为已建成的房地产（如商业、车位等）主要采用市场法和收益法求取市场价值，然后在市场价值的基础上再考虑快速变现因素综合确定抵押物优先受偿额。

假设开发法是求评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。

成本法是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

市场法是依据替代原理，将被评估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正，得出评估对象在评估基准日的价值的方法。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值，预测评估对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取评估对象的价值的方法。

(3) 测算结论

1) 抵质押物价值测算

①抵质押物市场价值

单位：万元

序号	抵质押物	权属证明	抵押类别	市场价值	备注
1	景兴公司持有的亿华公司的912万元股权	(粤)股质登记设字[2018]第1800008531号	质押	-	根据亿华公司的资产负债情况,目前已资不抵债,股权价值为0。
2	熊光公司持有亿华公司的2280万元股权	(粤)股质登记设字[2018]第1800008533号	质押	-	
3	西区在建工程	穗府国用(2007)第01000007号	抵押	163,216.10	粤(2018)广州市不动产证明第00212548号
4	东区在建工程	2008国用字1100034号	抵押	15,014.24	12-25层住宅按合同约定属于抵押财产,但因登记“回迁房,禁售状态”,抵押暂无法实现
5	荟景湾房产175套(商业3套,公寓28套,车位144套)	粤房地权证穗字第0120545136号等	抵押	-	景兴公司已破产,该抵押物为二押,据了解已不足偿还二押债权
6	荟景湾25套住宅	粤房地权证穗字第0120544729号等	抵押	-	景兴公司已破产,该抵押物为二押,据了解已不足偿还二押债权
7	荟景湾13个车位	粤房地权证穗字第0120545139号等	抵押	721.47	

②抵质押物变现价值

单位：万元

序号	抵质押物	市场价值	变现率	变现价值	备注
债权1-1	景兴公司持有的亿华公司的912万元股权	-	-	-	
债权1-2	熊光公司持有亿华公司的2280万元股权	-	-	-	
债权1-3	西区在建工程	163,216.10	81%	70,391.18	评估变现价值按债权比例分摊
债权1-4	东区在建工程	15,014.24	40%	3,407.37	评估变现价值按债权比例分摊
债权1小计		178,230.34		73,798.54	
债权2-1	西区在建工程	163,216.10	81%	53,677.65	评估变现价值按债权比例分摊
债权2-2	东区在建工程	15,014.24	40%	2,598.33	评估变现价值按债权比例分摊
债权2-3	荟景湾房产175套(商业3套,公寓28套,	-	-	-	景兴公司已破产,该抵押物为

序号	抵质押物	市场价值	变现率	变现价值	备注
	车位 144 套)				二押
债权 2-4	荟景湾 25 套住宅	-	-	-	景兴公司已破产, 该抵押物为二押
债权 2-5	荟景湾 13 个车位	721.47	87%	627.68	
债权 2 小计		178,951.81		56,903.66	

第一笔债权抵质押物优先受偿额为 73,798.54 万元, 第二笔债权抵押物优先受偿额为 56,903.66 万元, 第三笔、第四笔债权无抵押物。

2) 债务人、保证人一般偿债受偿率测算

经测算, 债务人亿华公司一般受偿率为 1.12%。保证人景兴公司的管理人 2021 年出具的《偿债能力分析报告》显示景兴公司普通债权清偿率为 4.26%, 该清偿率未必能够实现, 景豪坊东区抵押物已在网上公开拍卖过几轮, 均已流拍, 基于此原因, 考虑假设在处置最困难的情况 (景豪坊东区长久无法实现处置, 假定其实现价值为 0 元), 模拟计算的普通债权清偿率测算值为 2.51%, 则本次评估景兴公司补充受偿率为 2.51%。保证人景点公司补充受偿率为 1.2%, 保证人熊光公司补充受偿率为 1.2%, 保证人自然人补充受偿率合计为 2.75%。

①第一笔债务 (本息和 176,576.71 万元) 债务人一般偿债受偿率和保证人补充受偿率的确定

则, 债务人一般受偿率=1.12%

$$\begin{aligned}
 \text{一般债权受偿额} &= (\text{债权总额} - \text{优先受偿额}) \times \text{一般债权受偿比率} \\
 &= (1,765,767,132.77 - 737,985,440.00) \times 1.12\% \\
 &= 11,511,150.00 \text{ 元 (取整)}
 \end{aligned}$$

$$\text{保证人补充受偿率} = 2.51\% + 1.2\% + 1.2\% + 2.75\% = 7.66\%$$

$$\begin{aligned}
 \text{保证人补充受偿额} &= (1,765,767,132.77 - 737,985,440.00) \times 7.66\% \\
 &= 78,728,080.00 \text{ 元 (取整)}
 \end{aligned}$$

②第二笔债务 (本息和 134,650.73 万元) 债务人一般偿债受偿率和保证人补充受偿

率的确定

则，债务人一般受偿率=1.12%

$$\begin{aligned}\text{债务人一般债权受偿额} &= (\text{债权总额}-\text{优先受偿额}) \times \text{一般债权受偿比率} \\ &= (1,346,507,273.40 - 569,036,550.00) \times 1.12\% \\ &= 8,707,670.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

保证人补充受偿率=2.51%+1.2%+1.2%+2.75%=7.66%

$$\begin{aligned}\text{保证人补充受偿额} &= (1,346,507,273.40 - 569,036,550.00) \times 7.66\% \\ &= 59,554,260.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

③第三笔债务 32.35 万元，债务人一般偿债受偿率和保证人补充受偿率的确定

$$\begin{aligned}\text{债务人一般债权受偿额} &= (\text{债权总额}-\text{优先受偿额}) \times \text{一般债权受偿比率} \\ &= (323,500.00 - 0.00) \times 1.12\% \\ &= 3,620.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

保证人补充受偿：无。

④第四笔债务 1,314.59 万元，债务人一般偿债受偿率和保证人补充受偿率的确定

$$\begin{aligned}\text{债务人一般债权受偿额} &= (\text{债权总额}-\text{优先受偿额}) \times \text{一般债权受偿比率} \\ &= (13,145,880.00 - 0.00) \times 1.12\% \\ &= 147,230.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

保证人补充受偿：无。

3) 债权价值综合受偿额

根据公式“债权总偿债价值=抵押物优先受偿价值+一般受偿价值+保证受偿价值”，
四笔债权的偿债价值分别为：

$$\begin{aligned}\text{债权 1 总偿债价值} &= 737,985,440.00 + 11,511,150.00 + 78,728,080.00 \\ &= 828,224,670.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\text{债权 2 总偿债价值} = 569,036,550.00 + 8,707,670.00 + 59,554,260.00$$

=637,298,480.00 元

债权 3 总偿债价值=0.00+3,620.00+0.00

=3,620.00 元

债权 4 总偿债价值=0.00+3,620.00+0.00

=3,620.00 元

四笔债权总受偿额为 146,567.40 万元，即其他应收款和一年内到期的非流动资产评估值合计为 146,567.40 万元。

2、非流动资产

(1) 评估范围

本次评估在经过审计后的账面值基础上进行，非流动资产包括长期股权投资、其他权益工具投资，截至 2022 年 8 月 31 日，在合并报表层面，纳入此次评估范围且归属于母公司所有者权益层面的账面金额如下所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	长期股权投资	261,702.66
2	其他权益工具投资	1,741.96
	合计	263,444.62

评估基准日纳入本次评估范围的上市公司控股、参股公司情况如下：

序号	核算科目	被投资单位	投资日期	投资比例
1	长期股权投资	卓盈公司	2021/9/16	100.00%
2		隽峰公司	2020/12/16	50.00%
3		金海公司	2017/1/23	100.00%
4		穗芳公司	2017/11/30	100.00%
5		湖南珠实公司	2004/6/8	100.00%
6		璟逸公司	2019/9/24	100.00%
7		安徽中侨公司	2015/9/30	50.71%
8		广隆公司	2014/12/29	100.00%
9		璟润公司	2020/10/14	66.00%

序号	核算科目	被投资单位	投资日期	投资比例
10		嘉德丰公司	2013/5/27	100.00%
11		品实公司	2019/12/31	51.00%
12		环保公司	2020/5/26	60.00%
13		捷星公司	2015/12/3	25.95%
14		珠实同创公司	2021/3/15	49.00%
15		璟悦公司	2021/10/28	35.00%
16		方实公司	2021/8/23	26.00%
17		其他权益工 具投资	海南珠江公司	1993/2/19
18	汕广联公司		1993/2/8	7.13%
19	珠海中珠公司		1991/3/8	2.66%
20	大湾区科创公司		2021/12/16	1.59%

(2) 评估方法

评估人员首先对长期股权投资、其他权益投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

针对上述序号 1-12 的卓盈公司等 12 家控股公司，该等被投资公司主要为房地产项目公司或经营房地产，且中职信会计所已经对各控股子公司分别进行了审计，各家公司亦提供了较为详尽的财务资料，重要的实物资料在珠江股份的配合下进行了现场勘察。基于本次评估目的，故本次评估时采用资产基础法和收益法进行股东全部权益价值测算。

针对上述序号 13-19 的捷星公司等 7 家非控股公司绝大部分目前处于非正常经营状态；同时受客观条件限制，评估人员即使在珠江股份的配合之后所获取的资料比较有限，在现有资料的基础上，本次评估采用资产基础法进行股东全部权益价值测算。

针对上述序号 20 的大湾区科创公司，是珠江股份以市场行为投资入股的公司，因投资时间与评估基准日较近，且所占股权比例较小，故采用市场法进行股东全部权益价值测算。

评估价值计算公式：

长期股权投资/其他权益工具投资评估值=被投资企业评估后的股东全部权益价值×

投资比例×100%

1) 资产基础法

资产基础法（又称成本法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设被评估单位在开发期内正常经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。

其中，对于被投资企业下属的主要单项资产分别采取如下方法进行评估：

①存货

对于正在开发的房地产项目（开发成本），主要采用假设开发法（动态）来进行测算。

假设开发法（动态）的基本原理是运用现金流折现法原理，根据评估基准日各个开发项目的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，预测各个开发项目未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和相关税金（税金及附加、增值税、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

$$\text{开发成本评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{开发项目年净现金流量}}{(1+\text{折现率})^i}$$

开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产销售收入金额-续建开发成本-管理费-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-企业所得税

②投资性房地产

投资性房地产主要采用的评估方法是收益法或市场法。

③固定资产—房屋建筑物

固定资产—房屋建筑物主要采用的评估方法是收益法或市场法。

2) 收益法

收益法评估待估企业价值，即通过预测待估企业的未来预期收益，将其资本化或通过适当的折现率折算为现值并加总，以此来确定待估企业市场价值的方法。

结合本次评估目的和评估对象，采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值，并分析被评估企业非经营性资产、溢余资产的价值，确定公司的股东权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值=股权现金流评估值+非经营性资产的价值+溢余资产价值

股权现金流量=期初资金+当期的销售现金流入+当期的借款现金流入流出-当期的开发成本支出-当期的管理费用-当期销售费用-财务费用-相关税费-所得税

本次评估的基本模型为：

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1+r)^{t_i}}$$

式中：

n: 明确的收益预测年限

FCFE_t: 第 t 年的股权现金流

r: 权益资本成本

t: 明确的收益预测年限中的第 t 年

t_i: 第 t 年的折现期

(3) 长期股权投资和其他权益投资具体评估过程

1) 被投资企业所持有的房地产情况

单位：万元

序号	被投资公司	单体公司 账面净资产	存货账面价值	投资性房地 产账面价值	房屋建筑 物账面净 值	在建工程 账面价值
1	卓盈公司	2,796.28	282,455.28			
2	隼峰公司	79,957.00				
2-1	隼浩公司	53,890.83	207,596.59			
3	金海公司	-29,119.89		27,465.39		
4	穗芳公司	1,211.87		27,597.72		
5	湖南珠实公司	52,151.07	282,466.52	6,465.02	22,214.64	
5-1	长沙珠江商管公司	-1,036.79				
5-2	新地置业	3,223.36	20,904.40	1,311.72		

序号	被投资公司	单体公司 账面净资产	存货账面价值	投资性房地 产账面价值	房屋建筑 物账面净 值	在建工程 账面价值
5-3	武高科	5,219.75	12,853.95	668.05	313.5	
5-4	长沙固业	2,464.09				
5-5	珠江发展公司	4,167.00				
6	璟逸公司	8,131.51	167,532.87			
7	安徽中侨公司	72,452.29	88,989.94	11,213.31	1,131.30	
8	广隆公司	14,948.30		2,593.57		
9	璟润公司	-44,865.73	187,150.13			
10	嘉德丰公司	16,384.20	18,490.27			
11	品实公司	132,368.64	1,135,408.88			
12	环保公司	621.92				
13	捷星公司	50,973.67				68,565.36
14	珠实同创公司	4,984.02				3,828.99
15	璟悦公司	980.99				
16	方实公司	-8.69				
17	海南珠江公司	24,576.58			4,893.39	13,348.03
17-1	三亚温泉度假区	18,273.50	4,245.58		9,082.14	878.34
18	汕广联公司	1,342.98				
19	珠海中珠公司	-21.06				
20	大湾区科创公司	3,907.57				

2) 被投资企业全部股东权益评估结论及分析

经测算，20家被投资公司采用的评估方法结论及最终选取值的情况如下表：

单位：万元

序号	被投资公司 名称	持股 比例	合并报表层面账面值与评估值比较				评估方 法	最终 选取 方法	股东全部 权益评估 价值
			账面价值	评估价值	增减值	增值率			
1	卓盈公司	100%	2,796.28	7,262.16	4,465.88	159.71%	资产基 础法、 收益法	资产基 础法	7,262.16
2	隼峰公司	50%	26,923.91	26,945.72	21.81	0.08%	资产基 础法、 收益法	资产基 础法	53,891.44
3	金海公司	100%	-11,777.37	-11,931.47	-154.1	-1.31%	资产基 础法、 收益法	资产基 础法	-11,931.47

序号	被投资公司名称	持股比例	合并报表层面账面值与评估值比较				评估方法	最终选取方法	股东全部权益评估价值
			账面价值	评估价值	增减值	增值率			
4	穗芳公司	100%	23,942.62	23,962.27	19.65	0.08%	资产基础法、收益法	资产基础法	23,962.27
5	湖南珠实公司	100%	51,095.04	83,462.11	32,367.07	63.35%	资产基础法、收益法	资产基础法	83,462.11
6	璟逸公司	100%	8,131.51	10,254.04	2,122.53	26.10%	资产基础法、收益法	资产基础法	10,254.04
7	安徽中侨公司	50.71%	44,412.95	48,522.63	4,109.68	9.25%	资产基础法、收益法	资产基础法	95,686.52
8	广隆公司	100%	14,962.81	17,956.75	2,993.94	20.01%	资产基础法、收益法	资产基础法	17,956.75
9	璟润公司	66%	-29,611.38	-28,362.89	1,248.49	4.22%	资产基础法、收益法	资产基础法	-42,974.08
10	嘉德丰公司	100%	21,362.19	21,482.75	120.56	0.56%	资产基础法、收益法	资产基础法	21,482.75
11	品实公司	51%	93,047.35	103,494.85	10,447.50	11.23%	资产基础法、收益法	资产基础法	202,931.07
12	环保公司	60%	373.15	450.02	76.87	20.60%	资产基础法、收益法	收益法	750.04
控股子公司小计			245,659.06	303,498.94	57,839.88	23.54%			462,733.60
13	捷星公司	25.95%	13,253.17	13,273.85	20.68	0.16%	资产基础法	资产基础法	51,151.62
14	珠实同创公司	49%	2,443.99	2,442.17	-1.82	-0.07%	资产基础法	资产基础法	4,984.02
15	璟悦公司	35%	346.44	343.35	-3.09	-0.89%	资产基础法	资产基础法	980.99
16	方实公司	26%		-2.26	-2.26		资产基础法	资产基础法	-2.26
非控股子公司小计			16,043.60	16,057.11	13.51	0.08%			57,114.37
长期股权投资合计			261,702.66	319,556.05	57,853.39	22.11%			519,847.97
17	海南珠江公司	7.50%	1,241.96	5,618.87	4,376.91	352.42%	资产基础法	资产基础法	74,918.28
18	汕广联公司	7.13%		0	0		资产基础法	资产基础法	-
19	珠海中珠公司	2.57%	-	0	0		资产基础法	资产基础法	-
20	大湾区科创公司	1.59%	500	500	0	0.00%	市场法	市场法	31,500.00

序号	被投资公司名称	持股比例	合并报表层面账面值与评估值比较				评估方法	最终选取方法	股东全部权益评估价值
			账面价值	评估价值	增减值	增值率			
其他权益工具投资合计			1,741.96	6,118.87	4,376.91	251.26%			106,418.31
合计			263,444.62	325,674.92	62,230.30	23.62%			626,266.28

(4) 长期股权投资、其他权益工具投资评估结论

通过上述测算，得出 20 家被投资公司全部股东权益价值，即：

长期股权投资/其他权益工具投资评估值=被投资企业评估后的全部股东权益价值×投资比例

因此，在合并报表层面，纳入此次评估范围，归属于母公司所有者权益的长期股权投资账面价值 261,702.66 万元，评估价值 319,556.05 万元，评估增值 57,853.39 万元，增值率 22.11%。本次评估的其他权益工具投资账面价值 1,741.96 万元，评估价值 6,118.87 万元，评估增值 4,376.91 万元，增值率 251.26%。详见下表：

单位：万元

序号	被投资公司名称	持股比例	合并报表层面账面值与评估值比较			
			账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	广州卓盈房地产开发有限公司	100%	2,796.28	7,262.16	4,465.88	159.71%
2	广州隼峰房地产开发有限公司	50%	26,923.91	26,945.72	21.81	0.08%
3	广东金海投资有限公司	100%	-11,777.37	-11,931.47	-154.10	1.31%
4	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	100%	23,942.62	23,962.27	19.65	0.08%
5	湖南珠江实业投资有限公司	100%	51,095.04	83,462.11	32,367.07	63.35%
6	广州璟逸房地产开发有限公司	100%	8,131.51	10,254.04	2,122.53	26.10%
7	安徽中侨置业投资有限公司	50.71%	44,412.95	48,522.63	4,109.68	9.25%
8	广州市广隆房地产有限公司	100%	14,962.81	17,956.75	2,993.94	20.01%
9	广州璟润房地产开发有限公司	66%	-29,611.38	-28,362.89	1,248.49	-4.22%
10	广东嘉德丰投资发展有限公司	100%	21,362.19	21,482.75	120.56	0.56%
11	广州市品实房地产开发有限公司	51%	93,047.35	103,494.85	10,447.50	11.23%
12	广州珠江实业环境保护有限公司	60%	373.15	450.02	76.87	20.60%
	控股子公司小计		245,659.06	303,498.94	57,839.88	23.54%
13	广州捷星房地产开发有限公司	25.95%	13,253.17	13,273.85	20.68	0.16%
14	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	49%	2,443.99	2,442.17	-1.82	-0.07%

序号	被投资公司名称	持股比例	合并报表层面账面值与评估值比较			
			账面价值	评估价值	增减值	增值率
15	广州璟悦城市更新投资有限公司	35%	346.44	343.35	-3.09	-0.89%
16	广州方实城市更新投资有限公司	26%		-2.26	-2.26	
	非控股子公司小计		16,043.60	16,057.11	13.51	0.08%
	长期股权投资合计		261,702.66	319,556.05	57,853.39	22.11%
17	海南珠江国际置业有限公司	7.50%	1,241.96	5,618.87	4,376.91	352.42%
18	中房集团汕头广联实业股份有限公司	7.13%				
19	珠海中珠集团股份有限公司	2.57%	-			
20	大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	1.59%	500.00	500.00	0.00	0.00%
	其他权益工具投资合计		1,741.96	6,118.87	4,376.91	251.26%
	合计		263,444.62	325,674.92	62,230.30	23.60%

拟置出资产增值主要由长期股权投资增值导致，长期股权投资主要增减值原因分析详见本章“一、拟置出资产评估情况”之“（一）评估基本情况”之“4、置出资产评估减值原因分析”的相关内容。

3、非流动负债

（1）评估范围

本次评估在经过审计后的账面值基础上进行，纳入本次评估范围的非流动负债为应付债券，评估基准日账面金额如下所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	应付债券	191,836.49

（2）评估过程

应付债券账面价值为 191,836.49 万元，主要为珠江股份于 2021 年和 2022 年非公开发行的公司债券。

序号	债券发行单位	债券种类	发行日期	到期日	票面利率	账面价值（万元）
1	广州珠江发展集团股份有限公司非公开发行 2022 年公司债券（第一期）	公司债券	2022/9/20	2024/9/19	3.38%	59,952.00

序号	债券发行单位	债券种类	发行日期	到期日	票面利率	账面价值 (万元)
2	广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）	公司债券	2021/6/7	2024/6/6	6.38%	131,884.49
合计						191,836.49

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应付款核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、经营管理现状等，对各期债券的必要性作出判断，从而确定评估值。

经评估确认，应付债券评估值为 191,836.49 万元。

（五）收益法评估情况及分析

1、评估对象和评估范围

本次评估对象为珠江股份指定的资产组于 2022 年 8 月 31 日的市场价值。

本次纳入评估范围的是广州珠江发展集团股份有限公司在评估基准日 2022 年 8 月 31 日经审计后指定的资产和负债，其中包括其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期股权投资、其他权益工具投资和应付债券。

2、收益法的应用前提及选择的理由和依据

（1）收益法的定义和原理

收益法是从资产组整体出发，以资产组的获利能力为核心，通过分析、判断和预测资产组未来收益，考虑资产组的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取所有者权益价值。

（2）收益法的应用前提

1) 投资者在投资某个资产组时所支付的价格不会超过该资产组（或与该资产组相当且具有同等风险程度的同类型资产组）未来预期收益折算成的现值。

2) 能够对资产组未来收益进行合理预测。

3) 能够对资产组未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

(3) 收益法选择的理由和依据

评估人员从资产组总体情况、本次评估目的及收益法评估前提满足程度对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

1) 总体情况判断

根据对资产组所包含企业的历史沿革、所处行业、资产规模、盈利水平情况、商品房销售情况等各方面综合分析以后，评估专业人员认为本次评估所涉及的资产组整体资产具有以下特征：

①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，资产组所包含企业具备持续经营条件。

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为资产组营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此资产组整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。资产组的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2) 评估目的判断

评估人员从珠江股份总体情况进行分析，本次评估范围为资产组，资产组的价值体现主要由特定项目资产的价值组合，评估范围为企业部分资产及负债，这部分资产中的长期股权投资中的控股子公司，具有独立经营能力，各自未来的经营业绩可以预测，可以假设在合并层面形成合并的经营业绩，因此可以采用收益法进行评估。

3) 会计报表判断

根据委托人提供的会计报表进行分析，资产组所包含控股子公司于评估基准日处于业务正常阶段，企业整体资产的获利能力从最近一期的实际运行来看是可以合理预期的。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了

评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素的分析，评估专业人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法。

3、评估假设

(1) 一般假设

1) 企业有限经营假设

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

根据向被评估单位了解，由于下属控股子公司均为房地产开发项目公司，针对该项目开发、销售进度，本次评估假设项目公司的经营期限至所有项目开发销售完毕（2031年），项目销售收入为年中收款，开发成本设定均在年中投入。

2) 交易假设

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

3) 公开市场假设

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

(2) 特殊假设

1) 经济环境稳定假设：假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2) 无重大变化假设：假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3) 无不利影响假设：假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的被

评估单位造成重大不利影响。

4) 无瑕疵假设：假定纳入评估范围的控股及参股公司无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

5) 遵纪守法假设：假定纳入评估范围的控股及参股公司完全遵守所有有关的法律法规。

6) 数据真实假设：假定纳入评估范围的控股及参股公司年度财务报告能真实反映其实际状况。评估人员所依据的财务报告、交易数据等均真实可靠。

7) 政策一致假设：假定纳入评估范围的控股及参股公司会计政策与核算方法无重大变化。

8) 优势假设：假定纳入评估范围的控股及参股公司保持现有的区位条件不会存在大的改变。

9) 方向一致假设：假定纳入评估范围的控股及参股公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

10) 盈利能力不变假设：假定纳入评估范围的控股及参股公司的经营状况与盈利能力不因股权转让等事宜而发生变化。

11) 除本章有特别说明外，假设纳入评估范围的控股及参股公司不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

12) 本次评估除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(3) 关于企业经营和预测假设

1) 假设被评估单位的销售款项目完结确认收入。

2) 假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式、管理水平、以及所处行业状况及市场状况下持续经营下去，能连续获利，其收益可以预测，至项目结束。

3) 假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等

宏观政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守所有有关的法律法规。

4) 假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5) 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6) 假设被评估单位在持续经营期内的任一时点其资产的表现形式是不同的。

7) 假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力和担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

8) 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

9) 假设本次评估测算的各项参数取值不受到通货膨胀因素的影响。

10) 假设评估单位的未来收入主要来源于评估基准日已取得的房地产开发项目业务。对于房地产开发项目，不考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目。

11) 假设各控股子公司均已取得的相应的房地产开发企业资质证书，各控股子公司能依据提供的开发方案、融资计划和销售进度等进行正常开发。

12) 本评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集经营或建设性资金而发生的融资成本费用。并将短期借款视同为维持正常经营的一种经常性的融资需求，这种经营性资金需求将以借新还旧的方式在未来的经营期内保持不变；而将长期借款视同为开发项目所需的一种项目建设的融资需求，这种建设性资金需求在项目建设完成之后不再需求，将按照借款约定支付利息并偿还本金。鉴于企业的货币资金或其银行存款等生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

根据资产评估的要求，认定这些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。

4、收益法模型

结合本次评估目的和评估对象，采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估

值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

资产组市场价值=股权现金流评估值+非经营性资产的价值+溢余资产价值-少数股东权益价值

股权现金流量=期初资金+当期的销售现金流入+当期的借款现金流入流出-当期的开发成本支出-当期管理费用-当期销售费用-财务费用-相关税费-所得税

根据房地产项目公司的特点，本次评估采用有限年对企业的收益进行预测，即将企业未来收益预测到现有可售项目销售完毕并清算为止。计算公式为：

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1+r)^{t_i}}$$

公式中：n — 明确的收益预测年限

FCFE_t — 第 t 年的股权现金流

r — 权益资本成本

t — 明确的收益年限中的第 t 年

t_i — 第 t 年的折现期

5、收益法计算过程

(1) 资金流入预测

1) 期初资金

期初资金为账面的银行存款减去应付职工薪酬、应交税费、借款利息(银行、股东)、应付账款(销售费用、租赁费)等剩余的资金。

期初资金合计为 189,649.19 万元，具体为：

单位：万元

各公司名称	2022年8月31日期初资金
卓盈公司	4,405.77
隼峰公司	15,996.19
湖南珠实公司	16,590.56
璟逸公司	22,818.44

各公司名称	2022年8月31日期初资金
璟润公司	20,129.49
品实公司	109,708.73
合计	189,649.19

2) 销售收入的预测

项目公司未开发的产品类型包括（住宅、车位、商业等），评估人员在被评估单位有关财会人员、项目现场人员的配合下进行，对存货进行了现场勘察，核查了项目的位置、用途、工程进度、结构、数量、区位状况、权属状况等，账与实物是否相符，核对与申报明细表是否相符。结合各项未来项目的特点，本次评估采用市场法（住宅、车位、商业）求取可实现收入。

销售收入明细为：

单位：万元

公司名称	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
卓盈	39,999.70	120,607.03	176,410.10	100,801.27			
隽峰	26,387.30	115,446.88	119,978.27	13,367.03			
湖南珠实本部	13,693.20	46,414.49	81,199.23	41,442.13	5,042.59	1,691.71	91.00
璟逸	16,632.47	19,228.82	42,705.70	59,716.27			
璟润	5,381.89	125,177.13	59,560.23	72,583.12			
品实	81,517.46	424,839.58	418,749.28	129,971.57	4,573.66		
合计	183,612.03	851,713.94	898,602.81	417,881.40	9,616.24	1,691.71	91.00

3) 营业外资金流入

营业外资金流入为期末固定资产的残值回收。

4) 账面进项税退税现金流入

根据进项税留抵退税政策，基准日账面待抵扣进项税可以申请退税。

(2) 资金流出预测

1) 开发成本预测

房地产开发成本主要包括土地成本、工程间接费、室外工程费、建筑安装工程费、公建配套设施费等，根据项目目前的开发进展情况，确定项目后续开发成本。

预计未来开发成本明细为：

单位：万元

名称	2022年 1-9月	2023年	2024年	2025年	2026年
卓盈公司	13,269.53	48,850.01	28,525.68		
隼峰公司	9,944.79	24,457.19	12,430.98	3,977.92	3,480.68
湖南珠实本部	17,707.14	41,764.23	30,123.23	15,995.00	2,444.91
璟逸公司	3,534.71	29,269.04	16,662.33		
璟润公司	2,536.27	29,589.86	25,362.73	27,053.58	
品实公司	26,086.35	27,825.44	46,955.42	46,955.42	26,086.35
合计	73,078.79	201,755.76	160,060.38	93,981.92	32,011.93
名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
卓盈公司	-	-	-	-	-
隼峰公司	-	-	-	-	-
湖南珠实本部	640.41	550.38	27.52	27.52	36.70
璟逸公司	-	-	-	-	-
璟润公司	-	-	-	-	-
品实公司	-	-	-	-	-
合计	640.41	550.38	27.52	27.52	36.70

2) 销售费用

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平。

3) 管理费用

管理费用主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理费用，按续建成本的一定比例取值，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的管理费用水平。

4) 计算销售税费

①税费预缴

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告[2016]18号）文件规定，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照一定的预征率预缴增值税及附加。预缴税费主要是视不同用途的开发产品进行预增。另外，土地增值税、企业所得税也需在经营过程中进行预缴。

②税费清缴

清缴税费主要是包括增值税及附加清缴、土地增值税清缴、企业所得税清缴等，本次评估在每家控股子公司层面，按照税法计算各项税费，通过清缴计算出来的应缴税款，减去预缴的各项税款，得出期末应补缴或退回的各项税费。

5) 土地使用税、房产税、印花税

根据各控股子公司提供的资料及预测。

6) 付息债务和偿还计划

付息债务主要各控股子公司的有息负债，本次评估根据各家控股子公司确定的还款计划确定各项目的付息债务的偿还。

单位：万元

名称	各公司	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	合计
付息债务 本金减少 (期末偿还)	卓盈	38,307.00	-97,600.00	-116,800.00	-101,500.00	-277,593.00
	隽峰	-4,800.00	-21,380.00	-70,320.00	-49,470.00	-145,970.00
	湖南珠实	-3,000.00	-82,400.00	-15,000.00	-14,900.00	-115,300.00
	璟逸	-	-7,200.00	-28,200.00	-55,420.00	-90,820.00
	璟润	-5,990.00	-20,965.00	-29,950.00	-152,891.00	-209,796.00
	品实	-87,700.00	-218,624.50	-164,456.13	-113,382.22	-584,162.85
	合计		-63,183.00	-448,169.50	-424,726.13	-487,563.22

7) 总体现金流出预测表

根据上述分析，汇总的总体现金流出为：

单位：万元

名称	各公司	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
工程款 (不含税)	卓盈	13,269.53	48,850.01	28,525.68	-	-	-	-	-	-	-
	隽峰	9,944.79	24,457.19	12,430.98	3,977.92	3,480.68	-	-	-	-	-
	湖南珠实	17,707.14	41,764.23	30,123.23	15,995.00	2,444.91	640.41	550.38	27.52	27.52	36.70
	璟逸	3,534.71	29,269.04	16,662.33	-	-	-	-	-	-	-
	璟润	2,536.27	29,589.86	25,362.73	27,053.58	-	-	-	-	-	-
	品实	26,086.35	27,825.44	46,955.42	46,955.42	26,086.35	-	-	-	-	-
	合计	73,078.79	201,755.76	160,060.38	93,981.92	32,011.93	640.41	550.38	27.52	27.52	36.70
财务费用	卓盈	8,720.78	16,797.50	9,891.50	4,210.00	-	-	-	-	-	-
	隽峰	3,069.97	8,510.06	5,640.58	1,731.45	-	-	-	-	-	-
	湖南珠实	2,175.84	5,554.63	1,686.36	546.23	-	-	-	-	-	-
	璟逸	1,507.55	4,337.63	3,712.70	2,658.05	-	-	-	-	-	-
	璟润	5,078.39	14,426.25	12,782.24	12,231.28	-	-	-	-	-	-
	品实	10,668.62	27,330.59	15,848.95	6,593.43	-	-	-	-	-	-
	合计	31,221.14	76,956.67	49,562.33	27,970.45	-	-	-	-	-	-
销售费用	卓盈	585.42	4,437.42	6,490.56	3,708.73	-	-	-	-	-	-
	隽峰	535.46	4,901.05	5,093.42	567.47	-	-	-	-	-	-
	湖南珠实	203.71	630.07	1,489.07	906.01	91.83	38.15	14.58	9.12	-	-

名称	各公司	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	璟逸	607.10	907.02	2,014.42	2,816.81	-	-	-	-	-	-
	璟润	130.22	3,542.75	1,685.67	2,054.24	-	-	-	-	-	-
	品实	656.55	12,023.76	11,851.39	3,678.44	129.44	-	-	-	-	-
	合计	2,718.45	26,442.08	28,624.53	13,731.69	221.27	38.15	14.58	9.12	-	-
管理费用	卓盈	195.77	619.94	619.94	293.66	-	-	-	-	-	-
	隽峰	421.06	880.45	526.32	168.42	147.37	-	-	-	-	-
	湖南珠实	406.74	367.04	161.16	974.78	92.58	26.75	14.58	9.12	-	-
	璟逸	110.33	926.09	527.02	-	-	-	-	-	-	-
	璟润	80.24	936.10	802.37	855.86	-	-	-	-	-	-
	品实	1,378.06	1,469.92	2,480.50	2,480.50	1,378.06	-	-	-	-	-
	合计	2,592.19	5,199.55	5,117.31	4,773.23	1,618.00	26.75	14.58	9.12	-	-
增值税预缴	卓盈	1,100.91	3,319.46	4,855.32	2,774.35	-	-	-	-	-	-
	隽峰	726.26	3,177.44	3,302.15	367.90	-	-	-	-	-	-
	湖南珠实	417.20	1,363.28	2,304.79	1,195.82	174.23	50.27	2.50	-	-	-
	璟逸	457.77	529.23	1,175.39	1,643.57	-	-	-	-	-	-
	璟润	148.13	3,445.24	1,639.27	1,997.70	-	-	-	-	-	-
	品实	2,243.60	11,692.83	11,525.21	3,577.20	125.88	-	-	-	-	-
	合计	5,093.86	23,527.49	24,802.14	11,556.53	300.11	50.27	2.50	-	-	-
增值税附加预	卓盈	132.11	398.34	582.64	332.92	-	-	-	-	-	-
	隽峰	87.15	381.29	396.26	44.15	-	-	-	-	-	-

名称	各公司	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
缴	湖南珠实	50.06	163.59	276.57	143.50	20.91	6.03	0.30	-	-	-
	璟逸	54.93	63.51	141.05	197.23	-	-	-	-	-	-
	璟润	17.78	413.43	196.71	239.72	-	-	-	-	-	-
	品实	269.23	1,403.14	1,383.03	429.26	15.11	-	-	-	-	-
	合计	611.26	2,823.30	2,976.26	1,386.78	36.01	6.03	0.30	-	-	-
土地增值税预缴	卓盈	733.94	2,212.97	3,372.75	2,121.99	-	-	-	-	-	-
	隽峰	231.43	2,432.29	2,504.95	282.88	-	-	-	-	-	-
	湖南珠实	216.99	1,017.35	1,704.85	733.57	18.77	5.27	-	-	-	-
	璟逸	305.18	352.82	804.44	2,191.42	-	-	-	-	-	-
	璟润	98.75	2,296.83	1,092.85	1,331.80	-	-	-	-	-	-
	品实	1,495.73	7,795.22	9,447.87	4,057.04	167.84	-	-	-	-	-
	合计	3,082.03	16,107.49	18,927.71	10,718.70	186.61	5.27	-	-	-	-
所得税预缴	卓盈	423.66	3,482.67	5,060.08	2,842.65	-	-	-	-	-	-
	隽峰	373.26	3,255.16	3,388.63	376.59	-	-	-	-	-	-
	湖南珠实	-	-	642.94	599.34	119.70	39.37	-	-	-	-
	璟逸	480.28	555.25	1,227.96	1,450.45	-	-	-	-	-	-
	璟润	155.41	3,614.63	1,719.87	2,095.92	-	-	-	-	-	-
	品实	2,360.60	12,267.73	11,650.77	3,335.02	111.09	-	-	-	-	-
	合计	3,793.21	23,175.45	23,690.25	10,699.96	230.79	39.37	-	-	-	-
土地使	卓盈	20.92	20.92	20.92	20.92	-	-	-	-	-	-

名称	各公司	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
用税	隽峰	7.17	0.72	-	-	-	-	-	-	-	-
	湖南珠实	73.73	33.54	27.48	0.01	-	-	-	-	-	-
	璟逸	8.18	4.64	3.20	3.20	-	-	-	-	-	-
	璟润	12.05	4.23	4.23	2.31	-	-	-	-	-	-
	品实	101.00	64.75	42.26	11.77	-	-	-	-	-	-
	合计	223.05	128.78	98.08	38.21	-	-	-	-	-	-
房产税	卓盈	2.10	4.21	4.21	4.21	-	-	-	-	-	-
	隽峰	5.68	5.68	5.68	5.68	-	-	-	-	-	-
	湖南珠实	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	璟逸	12.79	12.79	12.79	12.79	-	-	-	-	-	-
	璟润	9.49	37.97	37.97	37.97	-	-	-	-	-	-
	合计	30.07	60.65	60.65	60.65	-	-	-	-	-	-
印花税	卓盈	19.08	55.32	80.92	46.24	-	-	-	-	-	-
	隽峰	5.79	54.75	55.04	6.13	-	-	-	-	-	-
	湖南珠实	4.70	17.40	34.05	15.98	0.31	0.09	-	-	-	-
	璟逸	13.25	8.82	19.59	27.39	-	-	-	-	-	-
	璟润	3.02	57.42	27.32	33.30	-	-	-	-	-	-
	合计	56.48	386.72	406.17	188.15	2.41	0.09	-	-	-	-

名称	各公司	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
增值税清缴	卓盈	-	-	-	3,248.75	-	-	-	-	-	-
	隼峰	-	-	-	-	977.25	-	-	-	-	-
	湖南珠实	-	-	-	-	-	-	2,231.61	-	-	13,627.18
	璟逸	-	-	-	641.33	-	-	-	-	-	-
	璟润	-	-	-	2,556.82	-	-	-	-	-	-
	品实	-	-	-	-	36,690.32	-	-	-	-	-
	合计	-	-	-	6,446.90	37,667.57	-	2,231.61	-	-	13,627.18
增值税附加清缴	卓盈	-	-	-	-794.17	-	-	-	-	-	-
	隼峰	-	-	-	-	-759.17	-	-	-	-	-
	湖南珠实	-	-	-	-	-	-	-384.11	-	-	-597.91
	璟逸	-	-	-	-849.83	-	-	-	-	-	-
	璟润	-	-	-	-918.67	-	-	-	-	-	-
	品实	-	-	-	-	431.48	-	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-2,562.67	-327.69	-	-384.11	-	-	-597.91
土地增值税清缴	卓盈	-	-	-	-8,441.66	-	-	-	-	-	-
	隼峰	-	-	-	-	-5,851.10	-	-	-	-	-
	湖南珠实	68.43	-3,715.11	2,947.61	-745.05	-1,357.94	-6,512.34	-164.06	-	136.22	-
	璟逸	-	-	-	-5,256.80	-	-	-	-	-	-
	璟润	-	-	-	-5,594.28	-	-	-	-	-	-
	品实	-	-	-	-	51,297.30	-	-	-	-	-

名称	各公司	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	合计	68.43	-3,715.11	2,947.61	-20,037.79	44,088.26	-6,512.34	-164.06	-	136.22	-
所得税清缴	卓盈	-	-	-	-11,790.04	-	-	-	-	-	-
	隽峰	-	-	-	-	-7,393.64	-	-	-	-	-
	湖南珠实	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,017.62
	璟逸	-	-	-	-5,400.32	-	-	-	-	-	-
	璟润	-	-	-	-7,585.83	-	-	-	-	-	-
	品实	-	-	-	-	13,716.96	-	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-24,776.20	6,323.32	-	-	-	-	-7,017.62

(3) 项目预测年度各期现金流的确定

通过对以上各项的预测，得出预测年度净现金流量见下表：

单位：万元

序号	项目	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	资金流入	132,961.00	403,544.44	473,876.69	-69,678.04	9,623.21	1,691.71	91.00	-	-	96.51
1	销售回款（含税）	183,612.03	851,713.94	898,602.81	417,881.40	9,616.24	1,691.71	91.00	-	-	-
2	付息债务本金增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	付息债务本金减少（期末偿还）	-63,183.00	-448,169.50	-424,726.13	-487,563.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	期末可回收资产	0.00	0.00	0.00	3.78	6.97	0.00	0.00	0.00	0.00	96.51

序号	项目	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
5	账面进项税退税	12,531.97									
二	资金支出	123,165.30	374,224.97	348,251.96	134,176.52	122,358.59	-5,706.01	2,265.78	45.76	163.74	6,048.34
1	工程款（不含税）	73,078.79	201,755.76	160,060.38	93,981.92	32,011.93	640.41	550.38	27.52	27.52	36.70
2	财务费用（可资本化）	31,221.14	76,956.67	49,562.33	27,970.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	销售费用	2,718.45	26,442.08	28,624.53	13,731.69	221.27	38.15	14.58	9.12	0.00	0.00
4	管理费用及不可预见费	2,592.19	5,199.55	5,117.31	4,773.23	1,618.00	26.75	14.58	9.12	-	-
5	预缴增值税	5,093.86	23,527.49	24,802.14	11,556.53	300.11	50.27	2.50	-	-	-
6	预缴附加税	611.26	2,823.30	2,976.26	1,386.78	36.01	6.03	0.30	-	-	-
7	预缴土地增值税	3,082.03	16,107.49	18,927.71	10,718.70	186.61	5.27	-	-	-	-
8	预缴所得税	3,793.21	23,175.45	23,690.25	10,699.96	230.79	39.37	-	-	-	-
9	预计车位土地出让金（品实公司）			28,004.99							
10	返建房收入返还（湖南公司）	596.33	1,376.15	2,973.54							
11	土地使用税	223.05	128.78	98.08	38.21	-	-	-	-	-	-
12	房产税	30.07	60.65	60.65	60.65	-	-	-	-	-	-
13	印花税	56.48	386.72	406.17	188.15	2.41	0.09	-	-	-	-
14	增值税清缴	-	-	-	6,446.90	37,667.57	-	2,231.61	-	-	13,627.18
15	附加税清缴	-	-	-	-2,562.67	-327.69	-	-384.11	-	-	-597.91
16	土地增值税清缴	68.43	-3,715.11	2,947.61	-20,037.79	44,088.26	-6,512.34	-164.06	-	136.22	-

序号	项目	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
17	所得税清缴	-	-	-	-24,776.20	6,323.32	-	-	-	-	-7,017.62
三	期末净现金流	9,795.70	29,319.47	125,624.73	-203,854.55	-112,735.38	7,397.72	-2,174.78	-45.76	-163.74	-5,951.83

(4) 折现率的确定

采用股权现金流模型——资本资产定价模型 CAPM 确定折现率。

1) 无风险报酬率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。由于被评估公司下属各项目主要销售期均在 5 年内，本次评估通过中国资产评估协会网站查询 5 年期中国国债收益率曲线在评估基准日的收盘到期收益率为 2.41%，故本次评估以 2.41% 作为无风险收益率。

2) 权益系统风险系数 β 的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_u$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数 β_L ；

β_u ：无财务杠杆的权益的系统风险系数 β_u ；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

通过查询 Wind 资讯，从房地产行业选取 88 家可比上市公司 D/E、 β_u 值。通过测算，被评估单位的目标资本结构 D/E 为 269.20%，无财务杠杆的权益的系统风险系数 β_u 为 0.3565。

根据被评估单位的资本结构 D/E，以及执行的所得税税率为 25%。将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数，结果如下：

$$\begin{aligned} \beta_L &= (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_u \\ &= (1 + (1 - 25\%) \times 269.20\%) \times 0.3565 \\ &= 1.0763 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

3) 市场超额收益率 ERP 的确定

市场超额收益率 (ERP) 反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。其中证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指

标，证券交易指数的收益率可以反映股票市场的股票投资收益率，故结合被评估单位的经营规模等情况，本次评估通过选用沪深 300 指数成份股的指数收益率作为股票投资收益的指标，计算确定其作为市场预期报酬率，本次的估算结果如下：

2021 年市场超额收益率 ERP 估算表（沪深 300）				
序号	年份	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf（长期）	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2021	9.76%	2.78%	6.98%

因此本次评估市场超额收益率 ERP 取值 6.98%。

④估算特定风险调整系数 Rc

特定风险调整系数为被评估单位与所选取的可比上市公司在企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素所形成的优劣势方面差异的调整。对各项风险调整系数的取值说明如下：

A.管理能力

被评估单位在上市房地产行业，规模较小，其管理水平和管理能力未能与资产规模相匹配，此方面存在一定劣势，该方面的特定风险调整系数取 1%。

B.核心竞争力

被评估单位与类似行业头部可比上市公司相比，被评估单位核心竞争力存在一定劣势，该方面的特定风险调整系数取 1%。

综合以上因素，企业特定风险调整系数 Rc 确定为 2%。

⑤.资本资产定价模型（CAPM）

权益资本 $K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$

$$= 2.41\% + 1.0763 \times 6.98\% + 2\%$$

$$= 11.92\% \text{（取整）}$$

因此，折现率确定为 11.92%。

（5）溢余资产及负债

非经营性资产及负债指的是与企业的生产经营活动无直接关系的资产及负债，溢余资产指的是与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。非经营性资产及

负债或溢余资产都可以认为是企业持续经营中并不必需的资产。

非经营性资产，主要为应收亿华公司债权、已开发完毕采用资产基础法定价的长期股权投资、其他权益工具投资等，溢余负债主要为应付债券，具体明细如下：

1) 应收债权

单位：万元

序号	所属科目	欠款单位名称	业务内容	账龄	账面价值	评估值	增减值	增值率
1	其他应收款净额	亿华公司	借款等	3年以上	35,241.40	146,567.40	-	-
2	一年内到期的非流动资产	亿华公司	借款等	3年以上	111,326.00			
合计					146,567.40	146,567.40	-	-

2) 采用资产基础法定价的长期股权投资

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例%	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	广东金海投资有限公司	100.00%	-11,777.37	-11,931.47	-154.10	-1.31%
2	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	100.00%	23,942.62	23,962.27	19.65	0.08%
3	安徽中侨置业投资有限公司	50.71%	44,412.95	48,522.63	4,109.68	9.25%
4	广州市广隆房地产有限公司	100.00%	14,962.81	17,956.75	2,993.94	20.01%
5	广东嘉德丰投资发展有限公司	100.00%	21,362.19	21,482.75	120.56	0.56%
6	广州珠江实业环境保护有限公司	60.00%	373.15	450.02	76.87	20.60%
小计			93,276.35	100,442.95	7,166.60	7.68%
7	广州捷星房地产开发有限公司	25.95%	13,253.17	13,273.85	20.68	0.16%
8	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	49.00%	2,443.99	2,442.17	-1.82	-0.07%
9	广州璟悦城市更新有限公司	35.00%	346.44	343.35	-3.09	-0.89%
10	广州方实城市更新投资有限公司	26.00%	-	-2.26		
小计			16,043.60	16,057.11	13.51	0.08%
合计			109,319.95	116,500.06	7,180.11	6.57%

3) 其他权益工具投资

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	海南珠江国际置业有限公司	7.50%	2,250.00	1,241.96	5,618.87	4,376.91	352.42%
2	中房集团汕头广联实业股份有限公司	7.13%	555.66	-	-	-	-
3	珠海中珠集团股份有限公司	2.66%	1,256.57	-	-	-	-
4	大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	1.59%	500.00	500.00	500.00	-	-
合计				1,741.96	6,118.87	4,376.91	251.26%

4) 应付债券

单位：万元

序号	债券发行单位	债券种类	发行日期	到期日	票面利率	账面价值	评估价值
1	广州珠江发展集团股份有限公司非公开发行 2022 年公司债券（第一期）	公司债券	2022/9/20	2024/9/19	3.38%	59,952.00	59,952.00
2	广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）	公司债券	2021/6/7	2024/6/6	6.38%	131,884.49	131,884.49
合计						191,836.49	191,836.49

5) 评估基准日的溢余资产、非经营性资产和非经营性负债情况如下：

单位：万元

序号	项目	账面值	评估值
一	溢余资产		
1	溢余货币资金	-	-
二	非经营性资产	146,303.31	461,779.65
1	其他应收账款	146,567.40	146,567.40
2	存在关联交易的长期投资	109,319.95	116,500.06
3	其他权益工具	1,741.96	6,118.87

序号	项目	账面值	评估值
4	其他	-	192,593.32
三	非经营性负债	191,836.49	191,836.49
1	应付债券	191,836.49	191,836.49
溢余资产和非经营净资产合计		65,792.82	269,943.16

(6) 少数股东权益扣除

少数股东权益，即为纳入本次合并收益法预测的控股子公司的非珠江股份的股东权益，本次评估采用各控股子公司的单体收益法评估值，乘以少数股东的持股比例，确定少数股东的评估值，具体明细为：

单位：万元

项目	公司名称	少数股东股权比例	少数股东权益评估值
少数 股东 权益	广州隼峰房地产开发有限公司	50%	26,280.42
	广州璟润房地产开发有限公司	34%	-14978.45
	广州市品实房地产开发有限公司	49%	99,140.23
合计			110,442.20

(7) 收益法评估值的计算

根据前文对预期收益的预测与折现率的估计分析，评估人员将各种预测数据与估测数据代入收益法模型，计算得出以下结果，具体计算详见以下附表：

单位：万元

序号	项目	比率/利率	总计(万元)	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	最终现金流			9,795.70	29,319.47	125,624.73	-203,854.55	-112,735.38	7,397.72	-2,174.78	-45.76	-163.74	-5,951.83
2	折现率	11.92%											
3	折现年期			0.167	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	5.83	6.83	7.83	8.83
4	现值			9,613.56	26,693.14	102,190.61	-148,166.01	-73,211.74	4,292.50	-1,127.51	-21.20	-67.77	-2,201.06
5	现值合计		-82,005.00										
6	加：溢余性资产		269,943.16										
7	期初资金		189,649.19										
8	评估值		377,587.00										
9	扣除少数股东权益		110,442.2										
10	拟置出资产收益法评估值		267,144.80										

综上所述，收益法求得拟置出资产市场价值为 267,144.80 万元。

（六）评估结论

1、资产基础法评估结论

（1）评估结论

在评估基准日 2022 年 8 月 31 日，在合并报表的归属于母公司所有者权益层面，置出资产的总资产账面值 410,012.02 万元，评估值 472,242.32 万元，评估增值 62,230.30 万元，增值率为 15.18%；总负债账面值 191,836.49 万元，评估值 191,836.49 万元，评估无增减，资产组的净资产的账面值为 218,175.53 万元，评估值为 280,405.83 万元，评估增值 62,230.30 万元，增值率为 28.52%。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	146,567.40	146,567.40	-	-
其中：其他应收款	35,241.40	146,567.40	-	-
一年内到期的非流动资产	111,326.00			
非流动资产	263,444.62	325,674.92	62,230.30	23.62%
其中：长期股权投资	261,702.66	319,556.05	57,853.39	22.11%
其他权益工具投资	1,741.96	6,118.87	4,376.91	251.26%
资产总计	410,012.02	472,242.32	62,230.30	15.18%
流动负债	-	-	-	-
非流动负债	191,836.49	191,836.49	-	-
负债合计	191,836.49	191,836.49	-	-
资产组净资产	218,175.53	280,405.83	62,230.30	28.52%

经评估，采用资产基础法，拟置出资产的市场价值为 280,405.83 万元，评估增值 62,230.30 万元，增值率为 28.52%。

2、收益法评估结论

在合并报表的归属于母公司所有者权益层面，采用收益法，置出资产的市场价值为 267,144.80 万元，评估增值 48,969.27 万元，增幅 22.44%。

3、评估结论的选取

本次采用资产基础法计算得出置出资产的市场价值为 280,405.83 万元，采用收益法测算得出的珠江股份指定评估资产组市场价值为 267,144.80 万元，资产基础法的评估结论比收益法的评估结论高，差额为 13,261.03 万元，差异率为 4.73%，两种方法结果略有差异但差异不大。

基于以下因素，本次选取资产基础法结果作为评估结论：

(1) 本次评估是基于企业评估基准日时的存量资产作为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所带来的价值。

(2) 资产基础法评估中，房地产开发企业的主要资产开发成本已采用假设开发法-动态分析法（收益途径）的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值。

(3) 收益法预测是基于对未来宏观政策和房地产市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，项目借款金额较大，还款进度存在较大的不确定性，该不确定性对收益法评估结论影响较大，因此，资产基础法的评估结果更能反映企业的股东全部权益价值。

因此，本次评估结论采用资产基础法评估结果，即拟置出资产于评估基准日 2022 年 8 月 31 日的市场价值为 280,405.83 万元。

(七) 资产减值情况

1、置出资产组截至目前的房地产开发情况，并逐项列示减值涉及资产的具体情况，包括减值计提的具体过程及关键参数选取，说明减值计提大幅增长的原因及合理性

(1) 置出资产组截至目前的房地产开发情况

置出资产组中涉及控股的房地产项目公司有 11 家，这 11 家公司截止目前的房地产开发情况具体详见次页“拟置出资产组房地产开发情况表”。

拟置出资产组房地产开发情况表

序号	所属公司	项目名称	区域	经营业态	截止 2023 年 1 月底工程进度	总建筑面积 (万平方米)	截止 2023 年 1 月底已销售 (含认购) 面积 (万平方米)
1	卓盈公司	珠江颂璟花苑	广州市荔湾区	住宅、商业、车位	在建	16.5	0.9
2	隽峰公司	隽浩启澜花园	广州市南沙区	住宅、商业、车位	在建	16.8	1.8
3	金海公司	环东广场	广州市越秀区	商业、车位	已竣工	3.4	未售
4	穗芳公司	东莞星堡广场	东莞市东城区	商业、车位	已竣工	6.0	未售
5	湖南公司	长沙珠江悦界商业中心	长沙市开福区	住宅、商业、车位	已竣工	33.9	12.0
		长沙四方雅苑	长沙市开福区	住宅、商业、车位	一期已竣工, 二期待建	9.8	4.1
		长沙珠江花城郦城	长沙市开福区	住宅、商业、车位	已竣工	110.8	108.2
		长沙柏悦湾	长沙市岳麓区	住宅、商业、车位	一期、二期已竣工, 三期待建	23.7	14.6
		长沙新地东方明珠	长沙市望城区	住宅、商业、车位	二期、三期 C 已竣工, 四期待建	23.5	0.7
6	璟逸公司	珠江花珺苑	广州市增城区	住宅、商业、车位	在建 (部分已竣工)	19.0	6.7
7	安徽中侨公司	合肥中侨中心	合肥市政务区	商业、办公、自持酒店、车位	已竣工	24.4	8.5
8	广隆公司	御东雅轩	广州市越秀区	住宅、商业、车位	已竣工	5.0	4.7
9	璟润公司	时光雅苑	广州市增城区	住宅、商业、车位	在建	24.8	2.6

序号	所属公司	项目名称	区域	经营业态	截止 2023 年 1 月底工程进度	总建筑面积 (万平方米)	截止 2023 年 1 月底已销售 (含认购) 面积 (万平方米)
10	嘉德丰公司	珠江嘉园	广州市黄埔区	住宅、商业、车位	已竣工	33.4	30.4
11	品实公司	珠江云湖花园	广州市白云区	住宅、商业、车位	一期已竣工, 二期、三期、四期在建	74.0	15.3

(2) 置出资产组资产减值涉及资产的具体情况

报告期内，公司均严格按照企业会计准则的要求，对公司的存货及投资性房地产进行减值测试，并对出现减值迹象的存货及投资性房地产按可变现净值低于账面成本的差额计提减值准备。减值测试采用的可变现净值为基准日存货估计售价减去至完工及销售时估计需发生的成本及销售相关税费之差额。

根据减值测试结果，报告期末公司对拟置出资产组计提的存货及投资性房地产减值余额为 13.56 亿元，其中 2020 年计提 0.08 亿元、2021 年计提 0.01 亿元、2022 年计提 1-8 月 13.47 亿元。详细数据见下表“存货及投资性房地产减值准备计提情况表”

存货及投资性房地产减值准备计提情况表

单位：亿元

存货跌价准备计提情况			
项目名称	存货可变现净值 ①	存货账面成本②	2022 年 8 月末存货跌价准备余额 ③=②-①
珠江花屿苑	16.75	21.05	4.30
时光雅苑	18.72	22.89	4.17
隽浩启澜花园	20.76	23.20	2.44
长沙珠江花城/酃城	1.29	2.10	0.81
长沙珠江悦界商业中心	11.77	12.53	0.76
长沙四方雅苑	6.15	6.54	0.39
合肥中侨中心	10.62	11.09	0.47
存货减值小计			13.34
投资性房地产减值准备计提情况			
项目名称	投资性房地产可 变现净值①	投资性房地产账 面成本②	2022 年 8 月末投资性房地产减值 准备余额③=②-①
长沙珠江花城/酃城	0.65	0.87	0.22
投资性房地产减值小计			0.22
资产减值合计			13.56

主要参数如下：

可变现净值为基准日存货估计售价减去至完工及销售时估计需发生的成本及销售相关税费之差额。其中估计售价采用公司在售项目及周边可比项目售价制定公允销售单价乘以项目可售面积，公允销售单价详见本独立财务顾问报告第七节之“一、(七) 2、结

合置出资产组主要房地产项目报告期内的去化情况、所在地区房地产市场情况、周边可比楼盘价格等，说明存货减值测试是否符合企业会计准则的规定，存货跌价准备计提是否准确、公允”的相关内容；至完工时估计需发生的成本及销售相关税费采用项目动态总成本减去账面已发生成本，加上项目销售经营需发生的销售费用及税费等，其中销售费用视项目销售的难易程度取估计售价的1%-5%，相关税费均按国家规定文件执行。

(3) 减值计提大幅增长的原因及合理性

置出资产大额减值准备主要由存货跌价准备构成。置出资产于2022年1-8月对存货计提大额跌价准备，主要是由于当期相关房地产项目所在的区域市场在当期发生较大波动，项目实际销售情况以及上市公司对未来销售预期发生显著变化，上市公司在对置出资产相关存货进行减值测试之后，对部分正在开发或已竣工的房地产项目相应计提跌价准备。

2020和2021年度，上市公司销售状况良好，项目所在区域新房及二手房平均售价及销量均维持高位，周边楼盘尚未出现降价情形。上市公司基于房地产市场行情、销售区域、历史售价、销售预期等情况，对存货进行减值测试，未发现存货大幅减值的情形。

2022年以来，房地产市场在疫情、政策调控、金融环境等叠加作用下，向下态势明显。在全国楼市下行的大环境下，珠江股份库存集中的广州、合肥、长沙区域楼市也出现明显收缩，推新去化率创几年来新低，尤其是增城、南沙区域，出现库存供应增加，去化压力巨大，价格有较大幅度下跌的情况。珠江股份基于谨慎性原则，严格按照企业会计准则的要求，对公司的存货及投资性房地产进行减值测试，计提大额减值。2022年房地产行业情况和公司项目情况具体如下：

1) 国家统计局有关数据显示2022年房地产市场整体下行趋势明显

①房地产开发投资完成情况

2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年下降10.0%（增速由2021年正增长转负增长）；其中，住宅投资100,646亿元，下降9.5%。（其中：2022年1-8月份，全国房地产开发投资90,809亿元，同比下降7.4%；其中，住宅投资68,878亿元，下降6.9%。）

②商品房销售和待售情况

2022年，商品房销售面积135,837万 m^2 ，比上年下降24.3%（增速由2021年正增长转负增长），其中住宅销售面积下降26.8%。商品房销售额133,308亿元，下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。（1—8月份，商品房销售面积87,890万 m^2 ，同比下降23.0%，其中住宅销售面积下降26.8%。商品房销售额85,870亿元，下降27.9%，其中住宅销售额下降30.3%。）

2022年末，商品房待售面积56,366万 m^2 ，比上年增长10.5%。其中，住宅待售面积增长18.4%。

③房地产开发企业到位资金情况

2022年，房地产开发企业到位资金148,979亿元，比上年下降25.9%（增速由2021年正增长转负增长）。其中，国内贷款17,388亿元，下降25.4%；利用外资78亿元，下降27.4%；自筹资金52,940亿元，下降19.1%；定金及预收款49,289亿元，下降33.3%；个人按揭贷款23,815亿元，下降26.5%。

④房地产开发景气指数

2022年12月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为94.35（景气指数由2021年超过100转为低于100）。（8月份，国房景气指数为95.07。）

2) 公司项目情况

受房地产市场整体环境的影响，公司项目成交量下降明显、去化周期延长，公司为盘活资产，保障资金安全，于2022年期间对若干项目进行了价格调整。其中以位于广州增城、南沙区域的项目更为明显，以公司的房地产项目为例：增城区域项目2021年销售报价区间为1.7-2.1万元/ m^2 ，2022年销售报价区间为1.5-1.9万元/ m^2 ；南沙区域项目2021年销售报价区间为2.6-3.5万元/ m^2 ，2022年销售报价区间为2.6-3.2万元/ m^2 。

基于上述情况，上市公司在高库存低去化压力下，对置出资产组部分项目做出降价调整，并根据《企业会计准则第1号——存货》相关规定，结合市场行情及调整后的售价情况对存货进行了跌价测试，存货的可变现净值低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可变现净值，差额计提存货跌价准备，置出资产组计提大额跌价准备具有合理性。

2、结合置出资产组主要房地产项目报告期内的去化情况、所在地区房地产市场情况、

周边可比楼盘价格等，说明存货减值测试是否符合企业会计准则的规定，存货跌价准备计提是否准确、公允

本次拟置出资产涉及房地产项目的主要分布区域、区域市场情况、项目及周边楼盘的销售及去化情况如下：

1) 广州增城区域

广州增城区域 2021 年度新房交易均价及成交数量均处于近年来的高位，从 2022 年起显著下降。增城区域 2022 年度新房交易均价较 2021 年度整体下降约 7.3%，成交量同比下降 46%，新房去化周期显著增长。

公司位于广州增城区域的项目为花屿苑及时光雅苑项目，周边主要楼盘有新世界星辉、合景誉山国际北苑、保利珑悦项目等。周边楼盘 2021 年销售状况良好，未出现新房销售价格大幅下降的情形，公司花屿苑及时光雅苑项目于 2021 年末亦未出现减值。2022 年以来，周边楼盘销售受阻，陆续出现新房售价下降的现象，以合景誉山国际北苑楼盘为例，2021 年 9 月销售均价为 1.95 万元/m²，2022 年 7 月该楼盘下降到 1.55 万元/m²，降幅达 20%。由此，公司 2022 年根据市场行情、周边楼盘售价变化情况，调低了花屿苑及时光雅苑项目的售价，对项目计提了大额减值。报告期内，公司对两个项目计提存货跌价准备合计 8.47 亿元，其中花屿苑项目 4.3 亿元，时光雅苑项目 4.17 亿元，主要在 2022 年 1-8 月计提。

参数选取方面，2022 年 1-8 月，公司花屿苑及时光雅苑项目住宅报价区间为 1.5-1.9 万元/m²，周边项目住宅报价区间亦为 1.5-1.9 万元/m²，公司项目售价范围与周边项目较为接近，定价契合市场行情，在此售价范围内选取减值测试与评估的估计售价具有合理性。在此售价范围内，考虑到公司花屿苑及时光雅苑项目均位于广州市增城区永宁街，属于增城区新塘板块，近黄埔区长岭居板块、增城区经济技术开发区。该区域待售或正在开发的楼盘数量较多，且尚未形成浓厚的商业氛围和居住氛围，加之距离增城市区较远，公共交通欠发达，公司综合判断，在此售价范围内，公司项目住宅在销售端仍将受到一定程度抑制。由此，公司选取 1.6 万元/m²作为珠江花屿苑及时光雅苑项目减值测试的住宅销售均价及评估报告采用的基准日销售均价，具有合理性。去化周期方面，公司综合考虑项目可销售面积、历史销售情况和未来销售预期，预计项目去化周期约 30 个月。

2) 广州南沙区域

广州南沙区域新房交易均价、成交数量情况均从 2022 年起显著下降。2022 年度广州南沙区域新房交易均价较 2021 年度整体下降约 2.6%，成交量同比下降 53%，新房去化周期显著增长。

公司位于广州南沙区域的项目为隽浩启澜花园项目，周边主要楼盘有岭南星河荣誉、山海合悦、中绿蔚蓝湾、中建玖玥湾、华海·山屿海等，周边楼盘新房售价于 2021 年销售情况良好，未出现大幅降价，公司隽浩启澜花园项目于 2021 年末亦未出现减值。2022 年起，周边新售楼盘陆续出现降价的情形，以岭南星河·荣誉为例，该楼盘于 2021 年底报价约 3.6 万元/平方米，至 2022 年下半年公开报价已降至 2.8 万元/平方米，且南沙区域新房成交套数显著下降，项目去化周期显著增长。由此，公司 2022 年综合考虑市场行情、项目周边楼盘售价情况、项目去化周期等因素，调低了隽浩启澜花园项目的售价，对项目计提了大额减值。报告期内，该项目计提存货跌价准备 2.44 亿元，主要在 2022 年 1-8 月计提。

参数选取方面，2022 年 1-8 月，公司隽浩启澜花园项目住宅报价区间为 2.6-3.2 万元/m²。周边项目住宅报价区间为 2.4-3.8 万元/m²。结合楼盘定位因素，公司项目售价在周边项目报价区间范围内，定价契合市场行情，在此售价范围内选取减值测试与评估的估计售价具有合理性。考虑到公司隽浩启澜花园项目虽然公共配套设施有待完善，但地理位置优越、环境景观较好、交通较为便捷，公司综合判断，在此报价区间下，项目销售行情将保持较为平稳的态势。由此，公司选择 2.9 万元/m²作为隽浩启澜花园减值测试的销售均价及评估报告采用的基准日销售均价，具有合理性。去化周期方面，公司综合考虑项目可销售面积、历史销售情况和未来销售预期，预计项目去化周期约 36 个月。

3) 广州荔湾区域

公司珠江颂璟花苑项目位于广州市荔湾区域。报告期内，该项目存货未发生跌价。

2022 年广州荔湾区域新房售价较 2021 年上升 8%，成交量下降 40.0%。珠江颂璟花苑项目住宅报价区间为 4.2-4.8 万元/m²。周边主要楼盘有越秀天瀛、保利西悦湾、保利越秀天启等，周边项目住宅报价区间为 4.0-5.3 万元/m²。考虑到公司珠江颂璟花苑项目为中小型社区，主要户型为建筑面积约 54-90 m²二至三房，小面积户型较多。公司选取珠江颂璟花苑项目减值测试的住宅销售均价及评估报告采用的基准日销售均价均约为

4.5 万元/㎡。去化周期方面，公司综合考虑项目可销售面积、历史销售情况和未来销售预期，预计项目去化周期约 28 个月。

4) 广州白云区域

珠江云上花园项目位于广州市白云区域。报告期内，该项目存货未发生跌价。

2022 年广州白云区域新房售价较 2021 年上升 11%，成交量下降 36.5%。珠江云上花园项目报价区间为 3.9-4.1 万元/㎡。周边主要楼盘有越秀天悦云湖、中建星光城、招商弘阳电建雍云邸等，周边项目住宅报价区间为 3.8-4.2 万元/㎡。考虑到项目户型可选择性较多，距离亭岗地铁口的直线距离在 600 米左右，交通通达性较好；配建有九年一贯制中小学校，18 班国际幼儿园、托儿所，教育资源较好，公司选取珠江云上花园项目减值测试的销售均价及评估报告采用的基准日销售均价均约为 4.0 万元/㎡。去化周期方面，公司综合考虑项目可销售面积、历史销售情况和未来销售预期，预计项目去化周期约 36 个月。

5) 湖南长沙区域

2022 年长沙市新售商业公寓售价较 2021 年下降 6%，成交量下降超过 32%；住宅房价上升 8%，成交量下降 43%。

①珠江花城（含邨城）项目

珠江花城（含邨城）项目位于长沙市开福区，剩余业态主要为车位和商业。报告期内，公司对该项目计提存货跌价准备 0.81 亿元，计提投资性房地产减值准备 0.22 亿元。

珠江花城尾货车位报价区间为 6-15.5 万元/个。周边主要楼盘有山语城、湘江世纪城、科大佳园等项目，周边项目住宅车位报价区间为 7-10 万元/个。考虑到产品类型定位、车位配比均不及山语城、湘江世纪城、科大佳园等楼盘，公司选取珠江花城尾货车位减值测试的销售均价及评估报告采用的基准日销售均价均约为 7.7 万元/个，去化周期均约为 52 个月。

珠江花城尾货商铺首层报价约为 1.49 万元/㎡。周边主要楼盘有润和国际广场、湘江世纪城等项目，周边项目首层商铺报价区间为 1.3-1.5 万元/㎡。考虑到珠江花城尾货区位规划、人流量、商业成熟度，公司选取珠江花城尾货首层商铺减值测试的销售均价及评估报告采用的基准日销售均价均约为 1.49 万元/㎡。去化周期方面，公司综合考虑

项目可销售面积、历史销售情况和未来销售预期，预计项目去化周期约 4 个月。

②珠江四方雅苑项目

珠江四方雅苑项目位于长沙市开福区，主要业态包含住宅、公寓等。报告期内，公司对该项目计提存货跌价准备 0.39 亿元。

珠江四方雅苑住宅于评估基准日均已基本销售完毕。已售住宅单价区间为 0.98-1.42 万元/m²，珠江四方雅苑低价住宅物业为回迁房。周边主要楼盘有开福区第一湾、长城万富汇、瑞都豪庭等项目，周边项目住宅报价区间为 1.1-1.4 万元/m²。公司按照珠江四方雅苑项目住宅已实现的销售价格进行减值测试，评估报告按照已实现的销售价格进行评估。

珠江四方雅苑公寓尚未有报价。周边主要楼盘有青年才郡、威尔士春天、卓越伊景寓等项目，周边公寓项目房地产报价区间为 0.7-1.0 万元/m²。考虑到项目位于长沙市开福区中心区域，商业繁华度、配套设施等均优于其他项目，公司选取珠江四方雅苑项目公寓减值测试的销售均价及评估报告采用的基准日销售均价均约为 0.95 万元/m²。去化周期方面，公司综合考虑项目可销售面积和未来销售预期，预计项目去化周期约 24 个月。

③珠江悦界商业中心项目

珠江悦界商业中心项目位于长沙市开福区，剩余主要业态为公寓和车位。报告期内，公司对该项目计提存货跌价准备 0.76 亿元。

珠江悦界商业中心公寓报价区间为 0.8-1.1 万元/m²。周边主要楼盘有青年才郡、华润置地中心、卓越伊景寓等项目，周边项目公寓房地产报价区间为 0.8-1.0 万元/m²。综合考虑项目本身供应量和市场情况，公司选取珠江悦界商业中心公寓减值测试的销售均价及评估报告采用的基准日销售均价均约为 1.0 万元/m²，公司综合考虑项目可销售面积、历史销售情况和未来销售预期，去化周期约 40 个月。

珠江悦界商业中心项目车位报价区间为 6.0-10.6 万元/个。周边主要楼盘有山语城、湘江世纪城、科大佳园项目等，周边项目车位报价区间为 5-10 万元/个。考虑到珠江悦界商业中心项目的位置、车位供应量等因素，公司选取珠江悦界商业中心住宅车位减值测试的销售均价及评估报告采用的基准日销售均价均约为 7 万元/个。去化周期方面，公司综合考虑项目可销售面积、历史销售情况和未来销售预期，预计项目去化周期约 52 个

月。

④颐德公馆项目

珠江颐德公馆项目位于长沙市岳麓区，报告期内，该项目存货未发生跌价。三期住宅尚未有报价。周边主要楼盘有龙湖江与城、中建钰山湖、龙湖舜山府等项目，周边项目住宅房地产报价区间为 1.4-1.8 万元/m²。综合考虑项目地理位置、教育资源、商业配套、景观资源，故最终选取珠江颐德公馆住宅减值测试的销售均价及评估报告采用的基准日销售均价均约为 1.5 万元/m²，公司综合考虑项目可销售面积、历史销售情况和未来销售预期，去化周期为 24 个月。

6) 安徽省合肥区域

公司中侨中心项目位于合肥市，报告期内，公司对该项目计提存货跌价准备 0.47 亿元。

2022 年合肥市办公售价较 2021 年上升 15%，成交量下降约 24%，合肥市政务办公区商圈写字楼售价下降 1.38%。中侨中心项目位于合肥市政务新区，主要业态为办公，靠近市政办公中心，办公氛围浓郁，周边相类似楼盘有蔚蓝商务港、置地广场、新地中心写字楼，报价约 1.1-1.4 万元/m²之间，通过三个可比楼盘的对比，在区位规划、人流量、相关配套成熟度不及其余成熟写字楼配套，公司选取合肥中侨中心项目办公物业减值测试的销售均价及评估报告采用的基准日销售均价均约为 1.2 万元/m²。去化周期方面，公司综合考虑项目可销售面积、历史销售情况和未来销售预期，预计项目去化周期约 28 个月。

综上所述，公司在存货减值测试中，已充分考虑项目本身及周边可比楼盘的销售价格及去化情况，存货减值测试符合企业会计准则的规定，存货跌价准备已准确、公允地进行计提及反映。

3、结合相关资产评估过程、评估方法等，说明本次交易是否已充分考虑减值事项影响，相关评估结果是否公允合理

公司就本次重组业务委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司对拟置换的资产组价值进行评估。对于拟置出资产中涉及房地产开发项目的公司，评估主要采用了资产基础法和收益法两种方法进行，并选取资产基础法的结果作为最终认定的评估价值。

1) 对正在开发的存货, 主要采用假设开发法-动态分析法, 根据评估基准日各开发项目的房产市场价格、销售进度、开发进度安排, 预测各项目未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、相关税费现金流出, 得出每年项目的净现金流量, 并采用适当的折现率将各期净现金流折现至基准日, 从而得到在开发项目的公允价值。

2) 对开发完成后的存货, 主要采用市场法, 通过可比案例的选取及修正后的市场价, 扣减相关处置费用及交易税费, 从而得到这部分存货的公允价值。

置出资产的资产减值主要涉及置出资产各公司存货资产, 在资产负债表日, 公司按照《企业会计准则》的规定对存货进行减值测试, 并已对发生减值的存货充分计提了存货跌价准备。评估师在执行评估程序时, 综合考虑了减值测试选取的关键参数、测试过程等因素, 判断减值合理性, 并将减值结果用于辅助判断评估结果的合理性。由此, 评估师已充分考虑了减值计提事项, 相关评估结果公允合理。

二、拟置入资产评估情况

财兴评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则, 按照必要的评估程序, 以 2022 年 8 月 31 日为评估基准日分别采用资产基础法和收益法对拟置入资产进行评估, 并最终选取收益法评估结果作为本次重组拟置入资产的评估值。

(一) 评估基本情况

1、评估对象和评估范围

本次评估对象为标的公司珠江城服于 2022 年 8 月 31 日的股东全部权益价值。评估范围包括与评估对象对应的珠江城服评估基准日各项资产及负债。

2、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2022 年 8 月 31 日。评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年, 自评估基准日起, 至 2023 年 8 月 30 日止。

3、本次交易置入资产的评估概况

财兴评估采用资产基础法和收益法对拟置入资产进行了评估, 最终采取了收益法下的评估结果作为评估结论。根据财兴评估出具的《拟置入资产评估报告》, 在评估基准

日 2022 年 8 月 31 日，拟置入资产经资产基础法评估的总资产账面价值为 74,961.37 万元，评估价值为 96,784.66 万元，增值额为 21,823.29 万元，增值率为 29.11%；负债账面价值为 37,131.71 万元，评估价值为 37,131.71 万元，评估无增减。所有者权益的账面价值为 37,829.66 万元，评估值为 59,652.95 万元，评估增值 21,823.29 万元，增幅 57.69%。

经收益法评估，拟置入资产的所有者权益的账面价值为 37,829.66 万元，收益法评估值为 77,851.63 万元，评估增值 40,021.97 万元，增幅 105.80%。

经交易双方友好协商，本次交易中拟置入资产最终作价 77,851.63 万元。

（二）评估方法及其选取理由

1、评估方法概述

《资产评估准则—基本准则》《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

（1）市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。即：①市场法适用于存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②市场法要求在公开市场上有可比的交易案例的条件下进行资产评估；③可比的交易案例通常是指在近期公开市场上已经发生过，且与被评估资产及资产业务相同或相似交易活动；④能够确定具有合理比较基础的可比的交易案例；⑤能够收集可比的交易案例的相关资料；⑥可以确信依据的信息资料是适当和可靠的；⑦为使与被评估企业的财务报表具有可比性，通常需要对可比的交易案例的信息资料进行分析调整。

（2）资产基础法

资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即：①成本法主要适用于继续使用前提下的资产评估；②能够确信被评估对象具有预期获利潜力；③以持续经营为前提对企业价值进行评估时，成本法一般不应当作为唯一使用的评估方法；④应当具备可利用的资料；⑤应充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

（3）收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法适用于企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。即：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测；④应当确信未来预期收益预测的合理性，以合理反映被评估资产的未来预期收益；⑤必须充分考虑取得预期收益将面临的风险，合理选择折现率；⑥必须保持预期收益与折现率口径的一致；⑦应当合理确定收益预测期间，并恰当考虑预测期后的收益情况及相关终值的计算；⑧能够使用合适的估价模型形成合理的评估结论。

企业价值评估中的市场法、收益法和资产基础法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。

2、评估方法选择及理由

根据《资产评估准则——企业价值》，评估人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

（1）市场法适用性分析

市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。本次评估对象珠江城服主营业务分为物业管理和文体运营两大板块，目前 A 股市场上无法找到类似交易案例作为参照物；同时在国内资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面类似的可比公司信息。因此，在现在的市场条件下，不宜采用市场法进行评估。

（2）收益法适用性分析

1) 总体情况判断

根据对珠江城服历史沿革、所处行业、资产规模、盈利水平情况、各类产品市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的珠江城服整体资产具有以

下特征：

①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2) 评估目的判断

本次评估目的是珠江城服全部股权提供价值参考意见。本次评估委托方要求评估人员在评估时，对珠江城服的全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值的简单加总，而是要综合体现珠江城服企业经营规模、行业地位及管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

3) 会计报表判断

根据珠江城服提供的会计报表进行分析，企业整体资产的获利能力从前两年及最近一期的实际运行来看是可以合理预期的。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素的分析，本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业整体资产的价值。在本次评估中，珠江城服具备上述条件，均可采用收益法评估。

(3) 资产基础法适用分析

1) 从拟置入资产数量的可确定性方面判断

珠江城服已经经营多年，其管理有序，会计核算健全，不仅可根据财务资料和构建资

料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2) 从拟置入资产的成新率可估算性方面判断

经清查后，珠江城服资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

珠江城服所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定范围内，以各项资产加总扣减负债的结果，作为企业的交易价值是被市场所接受的。综合以上分析，评估人员认为：珠江城服及其纳入合并范围的子公司在理论上和实务上均可采用资产基础法进行评估。

(三) 评估假设

本项目评估假设分为前提假设、重要假设、基本假设、具体假设和特别假设。各项假设分述如下：

1、前提假设

(1) 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估机构根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(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自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

(3) 企业持续经营假设：企业持续经营假设是假定被评估单位经营业务合法，经营期满后营业执照可展期，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位的资产按现有用途不变并原地持续使用。

(4) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

(1) 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，也未考虑遇有自然灾害和其他不可抗力对评估值的影响；

(2) 本评估结果建立在委托人及被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托人指定之评估对象在评估基准日的市场价值。

(3) 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日的市场价格标准及价值体系。

3、评估基本假设

(1) 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

(2) 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

(3) 假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

(4) 假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

(5) 假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

(6) 假设基准日后有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(7) 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

4、关于评估对象的假设

(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) 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

(3) 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

(4) 本次评估未考虑拟置入资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况的改变。

5、特别假设

本次评估只基于基准日现有的经营能力，金融杠杆不发生变动，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

(四) 资产基础法评估情况及分析

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

1、流动资产

(1) 评估范围

本次评估在经过审计后的账面值基础上进行，流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产，评估基准日账面金额如下所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	15,225.50
2	应收账款	17,185.46
3	预付账款	1,071.08
4	其他应收款	5,305.30
5	存货	78.55
6	其他流动资产	2,087.44

(2) 货币资金评估

货币资金账面金额为 15,225.50 万元，为现金、银行存款。现金账面价值为 0.71 万元，存放于公司财务部，评估人员将现金清查明细表与现金日记账、总账进行核对，并进行现金盘点，倒推至评估基准日时的库存数，账实相符。

银行存款账面值为 15,224.79 万元，主要为在中国工商银行股份有限公司广州南方

支行、中国建设银行股份有限公司广州帝景大厦支行等各个金融机构的各项存款。评估人员通过查阅银行存款日记账和银行存款对账单、余额调节表并与清查明细表进行核对，对数量较大的银行账户进行函证。

由于货币资金任何时候均等于现值，故评估时，以清查核实后的账面值作为评估值，货币资金评估值为 15,225.50 万元。

（3）应收账款及其他应收款评估

由于应收账款存在一定的回收风险，因此在对该类债权资产评定估算时，评估师从以下两方面进行，一是清查核实应收账款在评估基准日账面余额；二是收集证据确认坏账损失。应收账款及其他应收款评估值计算公式为：

应收及其他应收款评估值=应收及其他应收款账面余额-坏账风险损失。

应收账款账面值为 17,993.02 万元，计提 807.57 万元坏账准备，账面净值 17,185.46 万元，主要为应收物业管理费，账龄在大部分在 1 年以内。

其他应收款账面值为 5,779.37 万元，账面计提坏账准备 474.06 万元，账面净值 5,305.30 万元，主要为往来款、保证金、暂付款、出差借支款、代垫款等，账龄 1 年以内占 64%，1-2 年占 24%，2-3 年占 9%，3-4 年占 1%，5 年以上占 1%。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历中资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5.00%；发生时间 1-2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2-3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30.00%；发生时间 3-4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50.00%；发生时间 4-5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80.00%；发生时间在 5 年以上评

估风险损失为 100.00%。

应收账款评估风险损失计算表具体如下：

认定方式	账面金额（万元）	账龄区间	评估风险损失率	评估风险损失额（万元）
账龄分析	13,776.71	1 年以内 (含 1 年)	5%	688.84
账龄分析	698.86	1 至 2 年 (含 2 年)	10%	69.89
账龄分析	90.61	2 至 3 年 (含 3 年)	30%	27.18
账龄分析	21.27	3 至 4 年 (含 4 年)	50%	10.63
账龄分析	-	4 至 5 年 (含 5 年)	80%	-
账龄分析	11.03	5 年以上	100%	11.03
关联方组合	3,394.55			-
合计	17,993.02			807.57

其他应收款评估风险损失计算表具体如下：

认定方式	账面金额（万元）	账龄区间	评估风险损失率	评估风险损失额（万元）
账龄分析	3,488.51	1 年以内 (含 1 年)	5%	174.43
账龄分析	207.78	1 至 2 年 (含 2 年)	10%	20.78
账龄分析	529.42	2 至 3 年 (含 3 年)	30%	158.82
账龄分析	32.39	3 至 4 年 (含 4 年)	50%	16.20
账龄分析	21.48	4 至 5 年 (含 5 年)	80%	17.19
账龄分析	86.66	5 年以上	100%	86.66
关联方组合	1,413.14			-
合计	5,779.37			474.06

根据上述表格，应收账款评估值为 17,185.46 万元，评估人员确认 807.57 万元的评估风险损失；其他应收款评估值为 5,305.30 万元，评估人员确认 474.06 万元评估风险损失。

(4) 预付账款评估

预付账款账面价值 1,071.08 万元，主要内容是预付水电费、预付加油卡等，账龄主要在 1 年以内。

评估人员通过查验账簿、原始凭证、相关合同，对评估基准日前后发生额实施截止性测试，对预付款项发函询证，结合采用替代审核，检查期末余额、未达账项、期后回款等审验程序，确定预付账款账面价值真实性、完整性；经审验预付款项，账账、账表相符。以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，预付账款评估值为 1,071.08 万元。

(5) 存货评估

在评估基准日，存货账面原值为 78.55 万元，计提存货跌价准备 0.00 万元，账面净值为 78.55 万元。珠江城服的存货主要为库存商品和原材料等。其中，库存商品主要为衣服、消毒液、办公用品等，原材料主要为手纸、洗手液、垃圾桶等。评估人员通过部分存货现场抽查盘点以及采取替代程序，确定存货在评估基准日时实际数量。企业库存商品存货种类较多，库房保管制度比较健全，且库存商品均为近期购置，价格基本无变化，因此库存商品以清查核实后的账面值确定评估值。

经评估，存货的评估值为 78.55 万元。

(6) 其他流动资产评估

其他流动资产账面值 2,087.44 万元，为税费。评估人员查阅报表、纳税凭证等资料，核实无误后以账面值作为评估值。

本次评估按照清查核实过的账面值确定评估值，经评估，其他流动资产评估值为 2,087.44 万元。

2、非流动资产

(1) 评估范围

本次评估在经过审计后的账面值基础上进行，非流动资产包括长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，评估基准日账面金额如下所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	长期股权投资	31,121.36
2	固定资产	665.73
3	使用权资产	458.96
4	无形资产	916.41
5	长期待摊费用	425.17
6	递延所得税资产	420.41

(2) 长期股权投资

1) 评估范围

本次评估的长期股权投资是珠江城市服务下属 21 家控股子公司及 2 家参股公司，于评估基准日账面原值为 31,521.36 万元。长期股权投资减值准备 400.00 万元，账面净值为 31,121.36 万元。

2) 评估过程和评估方法

①评估过程

评估人员将长期股权投资评估清查登记表与长期股权投资明细账、总账及有关会计记录相核对；审核投资合同、协议等法律性文件；核对有关账簿、凭证，获取被投资单位的验资报告等资料；分析判断投资性质和股权比例，核查投资收益的计算方法，及以前年度的投资收益处理原则和相关的会计核算方法，判断其投出和收回金额计算的正确性及合理性；根据被投资单位评估基准日的财务报表和其他相关资料，采用相应的方法分别对该投资进行评估。

②评估方法

评估人员对下属长期股权投资 21 家控股子公司进行整体评估，核查各被投资单位的资产和负债，先整体评估，确定各被投资单位在评估基准日的净资产评估值，再根据股权投资比例计算确定评估值。

计算公式：长期股权投资评估值=被投资企业评估后的全部股东权益价值×投资比例%。

其中，标的公司子公司世贸物管、好世界物管为酬金制项目，不享有被投资单位资

产，本次评估按所投入股本确认评估值。

标的公司子公司阳珠城服注册资本 510 万元、实缴金额 306 万元，尚未缴纳注册资本 204 万元，采用下列公式计算：长期股权投资的评估值=（被投资单位股东全部权益价值评估值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额。

标的公司参股公司三亚珠江因其所占股权比例极小，据其经营情况及所获取的资料，本次评估以其账面价值来确定评估值。

标的公司参股公司广州市听云轩饮食发展有限公司于 2021 年 1 月 13 日已办理核准注销登记，被评估单位已全额计提减值准备，故本次评估值为零。

各公司选取的评估方法及对应的评估值情况如下表：

序号	被投资单位	投资比例	全部股东权益价值			对应评估价值（万元）	账面价值（万元）	增减值率
	名称		资产基础法	收益法	评估结论确定方法			
1	住建物管	100%	√		资产基础法	-232.14	59.20	-492.13%
2	江迅清洁	100%	√		资产基础法	2,794.87	353.95	689.61%
3	武汉物管	51%	√		资产基础法	94.24	25.50	269.57%
4	世贸物管	100%			-	50.00	50.00	0.00%
5	好世界物管	100%			-	50.00	50.00	0.00%
6	伟富达物业代理	55%	√		资产基础法	34.71	55.00	-36.89%
7	江富投资	100%	√		资产基础法	-109.98	200.00	-154.99%
8	三亚珠江娱乐	100%	√		资产基础法	469.31	450.00	4.29%
9	怡康物管	80%	√		资产基础法	826.34	727.36	13.61%
10	华侨物业	100%	√		资产基础法	534.97	1,121.61	-52.30%
11	侨林宝物管	100%	√		资产基础法	64.94	164.62	-60.55%
12	广房物管	100%	√		资产基础法	109.60	377.38	-70.96%
13	同德物业	100%	√		资产基础法	466.82	314.03	48.65%
14	穗华物管	100%	√		资产基础法	402.61	218.28	84.45%
15	城镇物管	100%	√		资产基础法	274.95	259.01	6.15%
16	东建物管	100%	√		资产基础法	1,031.11	767.21	34.40%
17	珠江物管	100%	√		资产基础法	1,306.91	2,826.83	-53.77%
18	珠江文体	95%	√	√	收益法	43,545.69	22,123.74	96.83%

序号	被投资单位	投资比例	全部股东权益价值			对应评估价值(万元)	账面价值(万元)	增减值率
	名称		资产基础法	收益法	评估结论确定方法			
19	雄耀保安	52%	√		资产基础法	38.59	335.90	-88.51%
20	合肥物管	51%	√		资产基础法	410.78	153.00	168.48%
21	三亚珠江温泉	1%			-	182.74	182.74	0.00%
22	阳珠城服	51%	√		资产基础法	198.81	306.00	-35.03%
23	听云轩饮食	26.67%			-	-	-	-
合计						52,545.88	31,121.36	68.84%

经评估测算，长期股权投资账面值为 31,121.36 万元，评估值为 52,545.88 万元，评估增值 21,424.52 万元，增值率为 68.84%。评估增值的主要原因是：被投资公司经营状况良好，使其归属于珠江城服的股权价值高于投资成本。

(3) 固定资产—房屋建筑物

固定资产—房屋建筑物账面原值 354.59 万元，账面净值 245.53 万元，为位于佛山市禅城区环球国际广场 908、907 号办公用房 2 套、位于惠州市惠城区赛格假日广场 22 层 11 号办公用房 1 套。具体情况如下：

序号	坐落	规划用途	结构	建成年月	单位	建筑面积(m ²)	账面价值(万元)	
							原值	净值
1	佛山市禅城区城门口西路1号908房	办公用房	钢混	2012/12	m ²	87.50	77.15	48.47
2	佛山市禅城区城门口西路1号907房	办公用房	钢混	2018/03	m ²	87.50	90.13	71.22
3	惠州市惠城区惠州大道20号赛格假日广场22层11号	办公用房	钢混	2015/10	m ²	138.58	187.31	110.85
合计						313.58	354.59	245.53

本次评估以市场法确定上述房屋建筑物的评估价值。以上述第 1 项房产为例，展示评估过程如下：

市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差

异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。其公式为：

评估对象价格=比较实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

根据评估人员的现场调查得到评估对象的比较实例如下：

比较实例 1：位于佛山市禅秀路龙光玖龙臺商业办公，高层电梯物业，建筑面积 61 平方米，所在中楼层，室内毛坯，通风采光较好，现状空置。报价单价（不含税）为 9,500.00 元/平方米，交易税费由买卖双方各自负担，为正常交易，报价时间与评估基准日接近。

比较实例 2：位于佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场办公，高层电梯物业，建筑面积 123.5 平方米，所在中楼层，室内办公装修，通风采光较好，现状空置。报价单价（不含税）为 8,907.00 元/平方米，交易税费由买卖双方各自负担，为正常交易，报价时间与评估基准日接近。

比较实例 3：位于佛山市禅城区文华北路尚领国际创富写字楼，电梯物业，建筑面积 74 平方米，所在中楼层，写字楼装修标准，通风采光较好，现状空置。报价单价（不含税）为 8,895.00 元/平方米，交易税费由买卖双方各自负担，为正常交易，报价时间与评估基准日接近。

建立价格可比基础包括以下内容，其分析如下所示：

统一房地产范围。评估对象与比较实例均具有以下特点：第一均为不带有债权债务的房地产；第二均为办公房地产；第三房地产实物范围相同。

统一付款方式。评估对象与比较实例成交价的付款方式均为一次性全额付款。

统一税费负担。评估对象与比较实例的交易税费应由交易双方负担。

统一计价单位。评估对象与比较实例均按每平方米建筑面积的单价计算，币种为人民币。

经过上述分析后得知，评估对象与比较实例价值内涵一致，可直接用于测算。

依据以上各因素条件说明，分别赋予相应指数，编制因素说明表具体如下：

比较实例 内容		案例 1: 佛山市禅秀路龙光玖龙臺商业办公	案例 2: 佛山市禅城区城门口西路环球国际广场	案例 3: 佛山市禅城区文华北路尚领国际创富写字楼	评估对象: 佛山市禅城区城门口西路环球国际广场 908
市场价格 (元/m ²)		9,500.00	8,907.00	8,895.00	
交易日期		2022 年 8 月 31 日			
交易情况	价格类型	挂牌价	挂牌价	挂牌价	交易价
	交易类型	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区位因素	位置状况	位于禅城区禅秀路, 区域位置状况好	位于禅城区城门口西路, 区域位置状况较好	位于禅城区文华北路, 区域位置状况较好	位于禅城区城门口西路, 区域位置状况较好
	环境景观	周边无水、大气污染, 环境景观较好	周边无水、大气污染, 环境景观较好	周边无水、大气污染, 环境景观较好	周边无水、大气污染, 环境景观较好
	配套设施	区域内有商业广场、中国银行、佛山市第二人民医院等, 公共配套完善	区域内有百花广场、祖庙商业步行街、中国银行、建设银行等, 公共配套完善	区域内有鸿大广场、人民医院、东升小学、中国银行等, 公共配套完善	区域内有百花广场、祖庙商业步行街、中国银行、建设银行等, 公共配套完善
	基础设施	宗地红线外已达六通(即: 通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气), 周边区域日常水、电供应保证率高, 邮电通信、环卫等各项基础设施较完善			
	办公及繁华程度	人流量较大, 办公及商业繁华程度较好	人流量较大, 办公及商业繁华程度较好	人流量较大, 办公及商业繁华程度较好	人流量较大, 办公及商业繁华程度较好
	交通条件	有 143 路、149 路、219 路等多条公交线路途经, 邻近南庄地铁站, 交通便捷	有 101 路、109 路、136 路等多条公交线路途经, 邻近祖庙地铁站, 交通便捷	有桂 13 路、172 路、120 路等多条公交线路途经, 近地铁站, 交通便捷	有 101 路、109 路、136 路等多条公交线路途经, 邻近祖庙地铁站, 交通便捷
	楼层	中层/42, 所在楼层较好	中层/50, 所在楼层较好	中层/23, 所在楼层较好	9/50, 所在楼层较好
	朝向	东	东南	西北	北
	停车便利度	停车方便程度较好	停车方便程度较好	停车方便程度较好。	停车方便程度较好。

内容 \ 比较实例		案例 1: 佛山市禅秀路龙光玖龙臺商业办公	案例 2: 佛山市禅城区城门口西路环球国际广场	案例 3: 佛山市禅城区文华北路尚领国际创富写字楼	评估对象: 佛山市禅城区城门口西路环球国际广场 908
	现状规划	现状规划较好	现状规划较好	现状规划较好	现状规划较好
权益因素	土地使用年限	剩余土地使用年限较长	剩余土地使用年限较长	剩余土地使用年限较长	剩余土地使用年限较长
	租赁	无租赁	无租赁	无租赁	无租赁
	抵押	无抵押权利	无抵押权利	无抵押权利	无抵押权利
	债权债务	无债权债务	无债权债务	无债权债务	无债权债务
	其他他项权利	无其他他项权利	无其他他项权利	无其他他项权利	无其他他项权利
	用途	用途商业办公	规划用途办公用房	规划用途办公用房	规划用途办公用房
实物因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	61 平方米, 面积较小	123.5 平方米, 面积较大	74 平方米, 面积适中	87.50 平方米, 面积适中
	楼龄	2021 年新建成, 楼龄短	2008 年建成, 楼龄较短	2001 年建成, 楼龄一般	2008 年建成, 楼龄较短
	物业管理	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好
	装修	室内毛坯	室内办公装修	室内办公装修	室内办公装修
	层高	层高约 3.6 米	层高约 3.5 米	层高约 3.5 米	层高约 3.5 米
	平面布局	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理
	维护保养状况	维护养护情况较好	维护养护情况较好	维护养护情况较好	维护养护情况较好
	设施设备	设施设备齐全	设施设备齐全	设施设备齐全	设施设备齐全
	工程质量	工程质量较好	工程质量较好	工程质量较好	工程质量较好

1) 评估对象及比较实例因素条件修正

比较因素	评估对象	案例 1: 佛山市禅秀路龙光玖龙臺商业办公	案例 2: 佛山市禅城区城门口西路环球国际广场	案例 3: 佛山市禅城区文华北路尚领国际创富写字楼
价格类型	交易价	报价	报价	报价
交易类型	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
评价分析	比较实例均为报价, 而评估对象的价格类型为交易价。经评估人员调查了解得知, 目前该区域待售房地产叫价与成交价间价格变动幅度约为 3%, 此次评估结合评估对象的实际状况确定修正比率为 102。			
修正系数	100	102	102	102

2) 交易日期修正

比较因素	评估对象	案例 1: 佛山市禅秀路龙光玖龙臺商业公寓	案例 2: 佛山市禅城区城头西路环球国际广场	案例 3: 佛山市禅城区文华北路尚领国际创富写字楼
交易日期	2022 年 8 月 31 日	2022 年 8 月 31 日	2022 年 8 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
评价分析	以正常交易价格为基准, 设为 100。由于交易均与评估基准日相近, 确定修正比率为 100。			
修正系数	100	100	100	100

3) 区域因素修正

区域因素包括位置状况、环境景观、配套设施、基础设施、办公及繁华程度、交通条件、楼层、朝向、停车便利度等, 由于评估对象与比较实例均位于同一供求圈, 区域因素除朝向差异外、其位置状况、环境景观、配套设施、基础设施、办公及繁华程度、交通条件等因素均一致, 故只需对朝向进行修正。

朝向: 分为西北或北向、东或西向、东南或南三个等级, 以评估对象为基准, 相差一个等级, 修正 $\pm 2\%$ 。

4) 权益因素修正

权益因素包括土地使用年限、租赁或占用情况、抵押、债权债务、其他权益状况、用途等, 本次评估对象及可比案例均为无租约房地产, 同时亦不存在占用情况、担保物权及其他权益状况, 即权益因素一致, 故无需进行权益因素修正。

5) 实物因素修正

①建筑结构: 按建筑结构为砖木、砖混、钢混分为三个级别, 以评估对象的结构情况为基准, 每相差一个等级, 房价修正 $\pm 2\%$;

②建筑面积: 按建筑面积大小分为面积适中适合使用、面积偏大(偏小)较适合使用、面积太大(太小)不适合使用三个级别, 以评估对象为 100, 每相差一个级别 ± 2 。

③楼龄: 楼龄分为楼龄长(20 年以上)、楼龄较长(15-20 年)、楼龄一般(10-15 年)、楼龄较短(5-10 年)、楼龄新(1-5 年)共五个等级, 以评估对象的楼龄为基准, 每相差一个等级, 房价修正 $\pm 2\%$ 。

④物业管理：由于比较实例与评估对象均有专业物业管理，情况一致，故无需进行物业管理因素修正。

⑤装修情况：装修分为毛坯或基本无装修、办公装修、装修较好和装修豪华四个等级，以评估对象的装修情况为基准，每相差一个等级，房价修正±2%。

⑥层高：评估对象层高约 3.5 米，可比实例层高为 3.5-3.6 米左右，情况类似，故无需进行因素修正。

⑦户型：由于比较实例与评估对象的户型均为敞开式布局、户型方正，情况一致，故无需进行因素修正。

⑧维护保养：由于比较实例与评估对象的维护保养均较好，情况一致，故无需进行维护保养因素修正。

⑨设施设备：由于比较实例与评估对象的设施设备均完善，情况一致，故无需进行因素修正。

⑩工程质量：由于比较实例与评估对象的工程质量均较好，情况一致，故无需进行因素修正。

在上述各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易情况修正，交易期日修正，区域因素及个别因素修正，得到比较因素指数表具体如下：

内容 \ 比较实例		案例 1：佛山市禅秀路龙光玖龙臺商业办公	案例 2：佛山市禅城区城门口西路环球国际广场	案例 3：佛山市禅城区文华北路尚领国际创富写字楼	评估对象：佛山市禅城区城门口西路环球国际广场 908
交易价格（元/m ² ）		9,500.00	8,907.00	8,895.00	
交易日期		100	100	100	100
交易情况因素	小计	102	102	102	100
	价格类型	102	102	102	100
	交易类型	100	100	100	100
区位因素	小计	102	104	100	100
	位置状况	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	配套设施	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100

内容 \ 比较实例		案例 1: 佛山市禅秀路龙光玖龙臺商业办公	案例 2: 佛山市禅城区城门口西路环球国际广场	案例 3: 佛山市禅城区文华北路尚领国际创富写字楼	评估对象: 佛山市禅城区城门口西路环球国际广场 908
	办公及繁华程度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	102	104	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	现状规划	100	100	100	100
权益因素	小计	100	100	100	100
	剩余土地使用年限	100	100	100	100
	租赁	100	100	100	100
	抵押	100	100	100	100
	债权债务	100	100	100	100
	其他他项权利	100	100	100	100
实物因素	用途	100	100	100	100
	小计	96	98	99	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	98	98	100	100
	楼龄	103	100	99	100
	物业管理	100	100	100	100
	装修	95	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	布局	100	100	100	100
	维护保养状况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
工程质量	100	100	100	100	

编制比较因素修正表，列表如下：

内容 \ 比较实例	案例 1: 佛山市禅秀路龙光玖龙臺商业公寓	案例 2: 佛山市禅城区城门口西路环球国际广场	案例 3: 佛山市禅城区文华北路尚领国际创富写字楼	评估对象: 佛山市禅城区城门口西路环球国际广场 908
市场价格 (元/m ²)	9,500.00	8,907.00	8,895.00	
市场因素	1	1	1	
交易情况因素	0.98	0.98	0.98	
区位因素	0.98	0.96	1	
权益因素	1	1	1	
实物因素	1.04	1.02	1.01	
比准价格 (元/m ²)	9,490.00	8,550.00	8,800.00	8,950.00

考虑到估价对象与可比实例具有相同的区域因素且经因素修正后可比实例间的比准价格较为接近，本次评估采用算术平均值来确定评估对象的市场单价，则：

$$\begin{aligned}
 \text{评估对象比准价格} &= (\text{比准价格 1} + \text{比准价格 2} + \text{比准价格 3}) \div 3 \\
 &= (9,490.00 + 8,550.00 + 8,800.00) \div 3 \\
 &= 8,950.00 \text{ 元/平方米 (取整至十位)}
 \end{aligned}$$

综上所述，固定资产—房地产评估结果详见下表：

序号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (万元)		评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
				原值	净值		
1	佛山市禅城区城门口西路 1 号 908 房	办公用房	87.50	77.15	48.47	8,950.00	78.31
2	佛山市禅城区城门口西路 1 号 907 房	办公用房	87.50	90.13	71.22	8,950.00	78.31
3	惠州市惠城区惠州大道 20 号赛格假日广场 22 层 11 号	办公用房	138.58	165.80	110.85	13,568.00	188.02
4	办公室装修工程			21.51	14.99		与建筑物 3 一起评估
合计			313.58	354.59	245.53		344.65

(4) 固定资产—机器设备

纳入本次评估范围的机器设备包括测温机器人、潜水泵、洗地机等，分布于珠江城服总公司及各分公司，目前均在正常使用，维护状况良好。

评估人员使用重置成本法对机器设备进行评估。以固定资产—机器设备评估明细表中资产设备编号 202112270001，设备名称“测温机器人”为评估示例：

设备名称为随意呼机器人，生产厂家阿尔华（广州）科技有限公司，经核实确定，评估对象无标牌和规格型号，从记账凭证、买卖合同、发票和固定资产台账信息可知，该设备账面原值 49,908.17 元，账面净值 43,586.57 元，购置于 2021 年 12 月 27 日，设备尺寸 5592mm×440mm×1410mm，为公司定制日常测温设备，维护保养情况较好。

1) 重置全价的确定

由于该测温机器人为 2021 年末购置，故参考企业购置价，通过查询工业生产者出厂价格指数中 PPI：通信设备、计算机及其他电子设备制造业价格指数，修正后确定重置价。2019-2021 年出厂价格指数如下表：

年度	指数
2010	0.9834
2011	0.9826
2012	0.9781
2013	0.9729
2014	0.9826
2015	0.9845
2016	0.9862
2017	0.9974
2018	0.9852
2019	0.9907
2020	0.9850
2021	0.9990

由于工业生产者出厂价格指数变化不大，故价格指数确定为 1，则该型号设备售价不含税价为 49,908.00 元。

2) 成新率的确定

评估人员经过现场勘察，认为该设备使用正常。该类设备经济使用年限为 5 年，至评估基准日已使用 0.68 年，则：

$$\text{使用年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$=(5-0.68) \div 5 \times 100\%=86\%$$

该设备平日保养维护尚可，现场勘察时，运行良好，外观较新，现场勘察成新率为85%。则，综合成新率为 $86\% \times 50\% + 85\% \times 50\% = 85\%$ 。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=49,908.00 \times 85\% = 42,420.00 \text{ (元)}$$

(5) 固定资产—车辆

1) 车辆概况

纳入本次评估范围的车辆为办公用车和日常保洁服务用车。其中，办公用车共 10 辆，主要为别克和传祺汽车等；保洁服务用车为垃圾车、三轮车、巡逻车等。截至评估基准日，车辆状况较好，维护保养情况正常。

2) 评估方法

本次对车辆的评估采用重置成本法进行评估。

3) 评估过程

评估人员对车辆进行了账面核实和现场勘查。账面核实包括审阅评估委托方提交的车辆评估明细表，并核查车辆的《机动车辆行驶证》等资料，以确定车辆的产权归属。现场勘察包括对车辆的机动车行驶证内的车牌号码、厂牌号码、车架号、发动机号进行核实。此外，评估人员对车辆进行发动机检查、地盘检查、车身检查、电气设备检查。评估人员记录车辆仪表显示的已行驶总里程，填写车辆检查表，收集复印车辆行驶证和相关资料。

4) 评估举例

案例：传祺多用途乘用车

名称：传祺多用途乘用车 M8_390T_AT 至尊版（七人座）；

车型：中大型 MPV；

车牌号：粤 A23JE8；

能源类型：汽油；

综合油耗：8.85L/100km；

车身结构：5门7座MPV；

发动机型号：4B20J1；

发动机：2.0T、252 马力、L4；

变速箱：8 档自动变速箱；

电动机总功率：185kw；

购置日期：2021 年 06 月 08 日。

①确定重置全价：经查询该型号车辆市场价为 215,800.00 元（含增值税），增值税为 13%，购车附加税为 10%，车牌、行驶证、车辆登记证书工本费、拓印费等其他杂费为 500 元。车辆所有人为一般纳税人，可享受国家抵扣进项税的优惠政策。本次评估重置价值为剔除 13%增税额后的价值，重置价值为不含税价格。

重置完全价=215,800.00÷1.13×(1+10%)+500=210,570.00 元

②成新率确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）中的规定，该车辆属于非营业性车辆，其规定行驶里程为 60 万公里，并结合车型市场情况，确定该车经济年限。

A. 年限成新率

车辆的年限成新率是以各类车辆的尚可使用年限和已使用年限为基础，在现场勘察后，综合考虑了设备的来源、使用时间、技术进步、保养情况、设备完好率、工作环境条件、外观等多方面因素后确定的。

实体性贬值率=已使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

实体性成新率=1－实体性贬值率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

综合成新率=1－实体性贬值率－功能性贬值率－经济性贬值率

使用年限法计算其成新率如下：现时国家政策并无对汽车行业有不利的影响，本次

评估不考虑功能性和经济性贬值对该车价值的影响因素，故仅考虑实体性贬值因素的影响，采用年限法确定成新率，该车辆为企业办公用车，大部分时间在广州市内执行业务，结合该车型市场实际使用状况，确定该车经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用年限为 1.18 年，使用正常，实体性耗损一般，计得：

$$\text{成新率} = 13.82 \div 15 \times 100\% = 92\% \text{（取整）}$$

B. 行驶里程法成新率

该车辆规定行驶里程 60 万公里，已行驶 26,655 公里。

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$= (600,000 - 26,655) \div 600,000 \times 100\% = 96\%$$

按孰低原则确定理论成新率为 92%。

C. 观察法成新率

经评估人员对该车进行现场勘察的结果具体如下：

序号	部位	观察记录	标准分	评估分
1	外观及内饰	车辆漆色良好，车身无碰撞磨损痕迹及划痕。 座椅无磨损，顶板、内饰较清洁干净。	10	8
2	电控系统	车内仪表齐全，照明灯光齐全，仪表显示良好， 电动控制良好。	15	12
3	发动机	发动机状况良好，怠速状态平稳，无异响。	25	22
4	变速箱	状况良好，无异响，挡位准确，挂挡顺畅。	20	17
5	制动	刹车灵敏，无跑偏现象。	20	17
6	其他	传动系统，悬挂系统及底盘状况良好。	10	8
合计			100	84

根据现场勘察情况，采用综合分析法进行估算，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{权重（40\%）} + \text{勘察成新率} \times \text{权重（60\%）}$$

$$= 92\% \times 40\% + 84\% \times 60\% = 87\%$$

③ 计算评估现值

$$\text{评估现值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

=210,570.00 ×87%= 183,200.00 元（取整）

④拍牌费

至评估基准日，广州市中小客车指标调控竞价系统公布的 2022 年 8 月广州市中小客车增量指标竞价情况表（单位）平均成交价格为 20,372.00 元。

广州市中小客车增量指标竞价情况表

中小客车增量指标竞价情况表（单位）											
竞价期数	投放 指标 数	有效编 码数	第一次 播报均 价	第二次 播报均 价	最低 成交 价	平均 成交 价	最低成 交价报 价编码 数	最低成 交价成 交编码 数	最低价成 交编码最 后报价时 间	成交编 码数	实际付 款指标 数
	（个）	（个）	（元）	（元）	（元）	（元）	（个）	（个）		（个）	（个）
2022年8 月	403	1172	14211	15151	16900	20372	3	1	13时18分 58.709秒	403	399

⑤车辆评估值确定

车辆评估值=评估现值+拍牌费

=183,200.00+20,372.00 元=203,572.00 元。

（6）固定资产—电子设备

1) 电子设备概况

纳入本次评估范围的电子设备账面原值主要为空调、电脑、复印件、监控设备等，存放在珠江城服本部及下属分公司办公区域内，全部在用，维护状况良好。

2) 评估过程

电子设备的评估一般采用重置成本法评估，对于同类二手设备市场较为活跃的设备，则采用市场法评估。

重置成本法计算公式：评估值=重置成本×成新率

3) 重置成本的确定

因电子设备就地采购，一般不需安装或安装由售货方负责，通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置成本。

4) 成新率确定

采用理论成新率和勘察成新率加权得出实体性成新率，计算公式如下：实体性成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

5) 评估举例

案例：联想 14 寸手提笔记本及办公设备

型号：联想 E48080

①确定重置价值

该设备账面原值 5,171.55 元，查询工业生产者出厂价格指数中 PPI：通信设备、计算机及其他电子设备制造业价格指数为 0.9748，经系数修正该设备重置价为 5,041.00 元。

②确定成新率

该类设备经济使用年限为 5 年，2018 年 5 月 24 日入账启用，已使用 4.27 年，则

理论成新率=（5-4.27）÷5×100%=15%

该设备平日保养维护尚可，现场勘察时，运行良好，外观较新，勘察成新率为 16%。

则，综合成新率=理论成新率×权重（40%）+勘察成新率×权重（60%）

即：15%×40%+16%×60%=16%。

③计算评估值

评估净值=5,041.00×16%=810.00 元（取整）

其他电子设备评估过程如上。

6) 评估结论

经评估测算，固定资产评估价值为 961.98 万元，其账面价值为 665.73 万元，评估增值 296.26 万元，增值率为 44.50%。主要增值原因是企业财务会计折旧年限与评估采用的经济使用年限存在成新率的差异，故造成增值。

（7）使用权资产

使用权资产账面值 458.96 万元，该租赁资产为租赁的办公场所、员工宿舍等。

评估人员核对了相关承租台账、承租合同、付款凭证等资料，查看了出租情况。对使用权资产，以审计清查核实后的账面值作为评估值。获取使用权资产评估申报明细表、租赁负债评估申报明细表，复核加计是否正确，并与总账数和明细账合计数核对是否相符；获取租赁合同，并检查租赁合同中关于租赁款金额大小、支付方式、租赁期及租赁结束后相关资产的处置等主要内容，核查使用权资产和租赁负债的计量是否恰当，了解使用权资产的账面价值构成。核实使用权资产的折旧计提是否符合企业会计政策的规定，租赁负债在租赁期内各期间的利息费用计算是否恰当，相关的会计处理是否正确。

经评估确认，使用权资产评估值为 458.96 万元，评估值与账面值比无增减。

(8) 无形资产

珠江城服账面上记载的无形资产为办公、物业管理系统软件，账面值合计 9,164,068.64 元，评估值为 9,164,068.66 元，差额 0.02 元为阿里云服务器数据库服务费无受益权，本次评估按零确认。未在账面上记载的本部口径账外可确指无形资产为商标 7 项、域名 7 项，软件著作权 23 项，截止审计报告出具日无形资产正常使用，未对外进行许可，未发生诉讼、抵押、无效请求。

对于账面上记载的无形资产评估人员获取无形资产评估申报明细表，复核加计是否正确，并与总账数和明细账合计数核对是否相符；结合累计摊销、无形资产减值准备科目与报表数核对是否相符，故以清查核实后账面值确认评估值为 916.41 万元。

对于账外无形资产，采用重置成本法进行评估。具体如下：

1) 商标

列入本次评估范围的 7 项商标权为账外无形资产，珠江城服为物业管理类的服务型企业，其商标并不能单独发挥其效果，需在企业提供的优质服务中凸显企业整体品牌形象，故本次以成本法对商标进行评估计算。

序号	商标内容	权利人	注册号	类别	权利期间
1	珠江喜宴	广州珠江物业酒店管理有限公司（珠江城服曾用名）	14865106	43	2015.10.28-2025.10.27
2	珠江春	广州珠江物业酒店管理有限公司（珠江城服曾用名）	14865034	43	2015.09.14-2025.09.13
3	珠江大饭堂	广州珠江物业酒店管理有限公司（珠江城服曾用名）	14865025	43	2015.10.28-2025.10.27
4	珠江管理	广州珠江物业酒店管理有限公司（珠江城服曾用名）	5095513	35	2020.01.14-2030.01.13

序号	商标内容	权利人	注册号	类别	权利期间
5		广州珠江物业酒店管理有限公司（珠江城服曾用名）	3207345	37	2014.02.21-2024.02.20
6		广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	305689522	41-45	2021.07.16-2031.07.16
7		广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	305689531	41-45	2021.07.16-2031.07.16

参照以原国家计委、财政部计价格[1995]2404 号文件和国家发改委、财政部发改价格[2015]2136 号文件，财政部、国家发展改革委财税[2017]20 号文件作为收费依据。

序号	业务名称	收费标准	备注
1	受理商标注册费	600	（限定本类 10 个商品。10 个以上商品，每超过 1 个商品，每个商品加收 60 元）。
2	受理集体商标注册费	3000	
3	受理证明商标注册费	3000	
4	补发商标注册证费	1000	含刊登遗失声明的费用
5	受理转让注册商标费	1000	
6	受理商标续展注册费	2000	
7	受理续展注册迟延费	500	
8	受理商标评审费	1500	
9	商标异议费	1000	
10	变更费	500	
11	出具商标证明费	100	
12	撤销商标费	1000	
13	商标使用许可合同备案费	300	

根据上述文件规定，可知商标注册费用为 300.00 元/项、商标评审费为 750.00 元/项。

商标权评估值 = (商标设计费用 + 商标注册费用 + 商标评审费 + 管理费用 + 资金成本 + 利润) × (1 - 贬值率)

① 商标权重置成本的确定

A. 设计成本

设计费根据目前互联网广告传媒机构对商业 logo 设计的收费情况，常规企业单个标识的普通文字商标的含税设计费报价在 1500.00 元左右。

B. 注册成本

商标注册费用为 300.00 元。

C. 标评审费

商标评审费为 750.00 元。

D. 其他成本

管理费用取 3%，由于商标权取得费用较小，故此次评估不考虑资金成本，成本费用利润率取 5%。

②贬值率

我国商标法规定，注册商标权的有效期为 10 年，自核准注册之日起计算。注册商标权的有效期届满，申请续展注册。由于商标权可续展，故假设该商标权为永续使用，不存在贬值。

③商标权评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{商标权评估值} &= (\text{商标设计费用} + \text{商标注册费用} + \text{商标评审费}) \times (1 + \text{管理费率}) \\ &\times (1 + \text{利润率}) \times (1 - \text{贬值率}) \\ &= (1500.00 + 300.00 + 750.00) \times (1 + 3\%) \times (1 + 5\%) \times (1 - 0) \\ &= 2,758.00 \text{ 元/个 (已取整)} \end{aligned}$$

则 7 项商标评估价值为合计为 39,622.00 元。

2) 计算机软件著作权

截至评估基准日，企业拥有的账外软件著作权如下表：

序号	权利人	软件名称	登记号	首次发表日期	权利范围
1	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	珠江保洁绿化全周期服务管理系统	2020SR0471953	2019.11.22	全部权利
2	广州珠江物业酒店管理有限公司	珠江保安服务管	2020SR0468838	2019.12.05	全部权利

序号	权利人	软件名称	登记号	首次发表日期	权利范围
	司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	理系统			
3	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	珠江物业设施设备移动巡查管理软件	2020SR0464115	2019.10.18	全部权利
4	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	珠江物业品质移动在线核查管理系统	2020SR0465987	2019.08.12	全部权利
5	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	珠江建筑节能物联网在线监测管理系统	2020SR0468840	2019.08.20	全部权利
6	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	医院（医疗）后勤满意度管理系统	2021SR2216849	2021.12.29	全部权利
7	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	一站式服务平台	2021SR2217035	2021.12.29	全部权利
8	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	保洁管理系统	2021SR2216848	2021.12.29	全部权利
9	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	珠江城市服务智慧社区综合服务平台	2021SR1437712	2021.09.27	全部权利
10	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	医疗废弃物管理系统	2021SR1338005	2021.09.07	全部权利
11	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	考勤信息管理软件	2021SR1338010	2021.09.07	全部权利
12	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	楼宇照明节能管理软件	2021SR1337952	2021.09.07	全部权利
13	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	楼宇空气质量管理软件	2021SR1338003	2021.09.07	全部权利
14	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	手术室后勤服务管理系统	2021SR1337953	2021.09.07	全部权利
15	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	运送智能管控系统	2021SR1337967	2021.09.07	全部权利
16	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	维修调试及巡检管理软件	2021SR1337972	2021.09.07	全部权利
17	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	医院后勤智能管理平台	2021SR1337966	2021.09.07	全部权利
18	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	保安巡逻系统	2021SR1338002	2021.09.07	全部权利
19	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	垃圾分类核查管理平台	2021SR1338004	2021.09.07	全部权利
20	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	生活垃圾分类管理系统	2021SR1338006	2021.09.07	全部权利
21	广州珠江物业酒店管理有限公司	智能数据采集管	2021SR1174002	2021.08.09	全部权利

序号	权利人	软件名称	登记号	首次发表日期	权利范围
	司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	理软件			
22	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	物业故障报修处理管理软件	2021SR1173961	2021.08.09	全部权利
23	广州珠江物业酒店管理有限公司（广州珠江城市管理服务集团股份有限公司曾用名）	电梯运行信息监控管理软件	2021SR1173994	2021.08.09	全部权利

经分析，企业所拥有的软件为辅助类工具软件，对企业收入贡献不大，不直接产生收益，故本次采用成本法评估。根据软件形成过程中所需投入的各项成本费用的重置全价确认软件的价值。

评估值=开发成本+申请注册费用

①开发成本

开发成本主要包含研发人员薪酬和设备材料费申请费以及与试验相关的杂项费用等，根据软著的情况，综合确定为 40,000 元/个。

②申请注册费用

根据评估人员的网上询价，软件著作权申请的代理费用为 500-1000 不等，本次根据软著的情况，确定为 800 元。

③评估值的确定

评估值=40000+800=40800 元

3) 域名

截至评估基准日，珠江城服拥有的账外域名情况如下表：

序号	主办单位名称	域名	注册日期	届满日期	网站备案号	备案审核时间
1	珠江城服	zjglproject.com	2022.06.01	2025.06.01	粤 ICP 备 12030404 号-5	2022-07-27
2	珠江城服	zjglcommunity.cn	2021.05.20	2026.05.20	粤 ICP 备 12030404 号-3	2022-07-27
3	珠江城服	zjglhealthcare.com	2022.05.27	2025.05.27	粤 ICP 备 12030404 号-6	2022-07-27
4	珠江城服	zjgl-oa.com.cn	2020.02.06	2025.02.06	粤 ICP 备 12030404 号-2	2022-07-27
5	珠江城服	pearlcitygroup.com	2021.08.18	2031.08.18	粤 ICP 备	2022-07-27

序号	主办单位名称	域名	注册日期	届满日期	网站备案号	备案审核时间
					12030404 号-4	
6	珠江城服	gzzjgl.com	2002.07.10	2026.07.10	粤 ICP 备 12030404 号-1	2022-07-27

经分析，企业所拥有的域名只是作为向访客展示公司简介的一个平台窗口，为企业开展经营活动提供便利，故本次采用成本法评估。根据域名形成过程中所需投入的各项成本费用的重置全价确认域名的价值。

评估值=网站设计费+域名申请费

以域名“zjglproject.com”为评估示例

注册日期：2022年6月1日

届满日期：2025年6月1日

网站备案号：粤 ICP 备 12030404 号-5

①网站设计费

根据评估人员的网上询价，网站设计费用确定为 5,000 元/个。

②域名申请费

经查询北京新网数码信息技术有限公司（www.xinnet.com 新网）的域名注册价格总览，上述域名首年注册费为 230 元（含税），故：

域名申请费=年注册费×有效期

$$=230 \times 4=920 \text{ 元}$$

C. 评估值的确定

评估值=5000+920=5,920 元。

经评估测算，账外无形资产的评估值合计为 102.51 万元，无形资产评估值合计为 1,018.92 万元。

（9）长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 425.17 万元，主要为待摊装修费、设备的维修改造费及服

装推销费，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、合同及票据等相关资料，核实交易事项的真实性和金额等。

长期待摊费用评估值=该项资产原始发生额×尚存受益期÷总受益期。

经评估，长期待摊费用评估值合计 425.17 万元。

(10) 递延所得税资产

珠江城服递延所得税资产账面值 420.41 万元，主要为计提资产减值准备和坏账准备产生的可抵扣暂时性差异。

递延所得税资产=(资产减值准备+应收账款坏账+其他应收款坏账)×25%
=4,204,075.54 元。

资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当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，确认相关的递延所得税资产，本次评估以清查核实后账面值作为评估值。

故递延所得税资产评估值 420.41 万元。

3、流动负债

(1) 评估范围

本次评估在经过审计后的账面值基础上进行，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债，评估基准日账面金额如下所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	应付账款	7,343.25
2	合同负债	7,144.44
3	应付职工薪酬	3,362.81
4	应交税费	472.14
5	其他应付款	18,015.80
6	一年内到期的非流动负债	75.96
7	其他流动负债	308.41

（2）应付账款

应付账款账面值为 7,343.25 万元，为应付管理费、管理酬金、维保费、垃圾清运费等，账龄大部分为 1 年以内。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对各款项付出的必要性做出判断，从而确定评估值。

经评估确认，应付账款评估值为 7,343.25 万元。

（3）合同负债

合同负债账面值 7,144.44 万元，主要为预收物业管理费。评估人员核对了账簿记录、抽查了相关发生合同、部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估时以清查核实无误后的账面值作为评估值。

经评估确认，合同负债评估值为 7,144.44 万元。

（4）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 3,362.81 万元，全部为计提未支付的职工工资、奖金、工会经费、辞退福利等。

根据企业提供的清查明细表，与明细账、总账和资产负债表进行核对，收集、整理、核实企业工资福利、医疗社保、工会经费和职工教育经费等计提标准的文件，根据清查核实情况判断其真实性。经核实，账实相符。

经评估确认，应付职工薪酬评估值为 3,362.81 万元。

（5）应交税费

应交税费账面值为 472.14 万元，内容为应交的增值税、城市维护建设税、个人所得税、教育费附加等。

根据珠江城服的清查明细表，与明细账、总账和资产负债表进行核对，审核相关纳

税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，以核实其基准日余额的正确性。经核实，账实相符，且珠江城服计缴的税费符合国家有关税法规定和会计政策。评估时以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确认，应交税费评估值为 472.14 万元。

(6) 其他应付款

其他应付款账面值为 18,015.80 万元，主要为押金保证金、代收代付款项等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员借助于历史资料和调查了解的情况，逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对各款项付出的必要性做出判断，以清查核实后的账面值确定评估值。

经评估确认，其他应付款评估值为 18,015.80 万元。

(7) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债 75.96 万元，主要为租赁负债。评估人员通过查阅租赁合同，核实各款项的形成和支付时间，获取评估基准日明细表，与明细账、总账、报表数据核对相符，核查其主要款项的原始凭证，确定其真实、正确性。经核实，账务记载真实、计提准确，入账及时，以清查核实后的账面值确定评估值。

经评估确认，一年内到期的非流动负债评估值为 75.96 万元。

(8) 其他流动负债

其他流动负债账面值为 308.41 万元，主要为待转销项税。经评估确认，其他流动负债评估值为 308.41 万元。

4、非流动负债

(1) 评估范围

本次评估在经过审计后的账面值基础上进行，非流动负债为租赁负债，评估基准日账面金额为 408.91 万元。

(2) 租赁负债

租赁负债账面值为 408.91 万元，主要为房屋办公租赁、员工宿舍租赁产生的租赁负债。

评估人员核对了账簿记录、抽查了相关发生合同、部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估时以清查核实无误后的账面值作为评估值。

经评估确认，租赁负债评估值为 408.91 万元。

5、评估结论

截至评估基准日 2022 年 8 月 31 日，珠江城服全部资产账面值为 74,961.37 万元，评估值为 96,784.66 万元，评估增值 21,823.29 万元，增幅 29.11%；负债账面值为 37,131.71 万元，评估值为 37,131.71 万元，评估无增减；所有者权益的账面值为人民币 37,829.66 万元，评估值为 59,652.95 万元，评估增值 21,823.29 万元，增幅 57.69%。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	40,953.34	40,953.34	-	-
非流动资产	34,008.04	55,831.32	21,823.28	64.17%
其中：长期股权投资	31,121.36	52,545.88	21,424.52	68.84%
固定资产	665.73	961.98	296.25	44.50%
使用权资产	458.96	458.96	-	-
无形资产	916.41	1,018.92	102.51	11.19%
长期待摊费用	425.17	425.17	-	-
递延所得税资产	420.41	420.41	-	-
资产总计	74,961.37	96,784.66	21,823.29	29.11%
流动负债	36,722.80	36,722.80	-	-
非流动负债	408.91	408.91	-	-
负债合计	37,131.71	37,131.71	-	-
净资产	37,829.66	59,652.95	21,823.29	57.69%

经资产基础法评估，在评估基准日 2022 年 8 月 31 日，珠江城服全部权益价值为 59,652.95 万元。

（五）收益法评估情况及分析

1、评估对象和评估范围

评估对象为珠江城服的股东全部权益。评估范围为珠江城服的全部资产和负债及未在账面反映的其他无形资产。

2、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(1) 收益法的定义和原理

收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从获利能力的角度衡量被评估单位的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法，本次评估采用未来收益折现法。

(2) 收益法的应用前提

1) 资产购买者的购买价格不会超过企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；

2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

3) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

4) 被评估资产预期获利年限可以预测；

5) 企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

(3) 收益法选择的理由和依据

1) 总体情况判断

根据对珠江城服历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的珠江城服整体资产具有以下特征：

①珠江城服的资产与主营业务有明显的相关性，珠江城服会具备持续经营条件。

②珠江城服的资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为珠江城服营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③珠江城服承担的风险能够用货币衡量。珠江城服的风险主要有政策风险、行业风

险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2) 评估目的判断

本次评估目的是为上市公司进行资产重组而涉及的进行珠江城服股东全部权益提供价值参考，要对珠江城服的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能仅局限于各单项资产价值简单加总的单一途径对评估对象进行考量，还需增加多个角度，通过综合珠江城服经营状况、未来获利能力等各方面因素把珠江城服作为一个有机整体，从收益途径判断其所有者权益价值。

3) 收益法评估前提满足程度判断

珠江城服内部管理有序，会计核算健全，各项资产、负债记录完整、资料齐备，历史财务数据均经合规独立审计，可为企业未来经营预测提供参照。因此，在满足采用收益途径评估的基本前提下可对企业股东全部权益价值评估采用收益法评估。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够合理反映珠江城服整体资产的市场价值。

3、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

(1) 重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1) 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价值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估价值的影响；

2) 本评估结果建立在珠江城服提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值；

3) 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(2) 评估基本假设

1) 交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2) 公开市场假设：假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3) 持续经营假设：首先设定被评估单位正处于经营状态，包括珠江城服正常运营以及珠江城服正在使用中的资产和备用资产可正常使用；其次根据有关数据和信息，推断珠江城服持续经营以及珠江城服的资产可继续使用下去。

4) 珠江城服不存在影响企业正常经营的诉讼案件或其他事件。

(3) 关于评估对象的假设

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) 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3) 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

5) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6) 针对评估基准日资产的实际状况，假设被评估单位持续合法经营。

7) 本次评估假设被评估单位的预测收益期为永续。

8) 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

9) 假设被评估单位的经营者是负责的，被评估单位管理层有能力担当其职务。

10) 企业经营项目和服务基本保持不变，经营管理状况和水平、经营效果可令企业得到持续发展。

11) 无瑕疵假设：是假定珠江城服无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

12) 长期股权投资中的子公司是基于继续运作的假设前提条件下进行合并口径评估的。

13) 政策一致假设：是假定珠江城服及其子公司会计政策与核算方法无重大变化。

14) 方向一致假设：是假定珠江城服在现有的管理方式和管理水平的基础上能更加完善，经营范围、方式与目前方向保持一致。

15) 优势假设：是假定珠江城服维持现有的经营规模及经营优势。

16) 假设珠江城服及其子公司的环保要求在预测期内都能达标。

17) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

19) 假设珠江城服在未来的经营期内，保持评估基准日的负债水平，资产结构不发生重大变化。

20) 假设珠江城服的经营成本和期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动。

21) 除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

4、评估计算及分析过程

采用收益法评估珠江城服的企业价值，即通过预测珠江城服的未來预期收益，将其资本化或通过适当的折现率折算为现值并加总，以此来确定珠江城服的企业价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务 - 少数股东权益价值

企业整体价值 = 企业经营性资产自由现金流量现值 + 溢余性资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

(1) 计算模型

本次评估选用的是现金流量折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资金成本模型（WACC）计算折现率。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：

P——企业现金流评估值

F_i ——未来第 i 年的年经营自由现金流量

n ——明确的预测期期间，指从评估基准日至被评估单位达到相对稳定经营状态的时间

r ——为加权平均资金成本

g ——明确地预测期后，预计未来收益每年增长率

i ——预测年份

(2) 应用收益法时的主要参数选取

1) 预期收益及实现收益的时点

预期收益采用企业自由现金流量合并口径预测，具体预测公式为：

企业自由现金流量=净利润+税后付息债务利息+折旧与摊销-资本性支出-营运资本增加额

其中：净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用+营业外收入-营业外支出-所得税费用

实现收益的时点按年中折算。

2) 预测期

根据本次评估假设，评估对象在未来经营期内所处的自然地理环境、社会经济环境不会发生重大变化，评估对象将保持基准日时的经营管理模式持续经营，且主营业务的结构、收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等仍保持其基准日前后的状态持续。被评估单位其经营业务性质具有持续性，虽然工商登记其经营期限至 2037 年 7 月 15 日止，但按照《中华人民共和国公司法》规定，公司经营期限到期后如需继续营业，可以通过修改公司章程，延长经营期限的方式存续。经向被评估单位股东了解，其并未有到期结束经营的计划，故本次评估预测期设定为无限期限。

本次评估采用无限期限作为收益期。其中，第一阶段为 2022 年 9 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化

中；第二阶段 2028 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 待估权益预期收益的折现率

由于本项目评估模型采用被评估单位预期企业自由现金流量（间接法）折现的评估模型，按照与预期收益同一口径选择折现率的原则，评估人员可采用资本资产加权平均资本成本模型（WACC）计算，计算公式为：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

式中：Ke—权益资本成本；

Kd—债务资本成本

E—权益现时市场价值

D—有息负债的现时市场价值

E/(D+E) 与 D/(D+E) —资本结构

t—企业评估基准日时执行的所得税税率

Ke—资本资产定价模型（CAPM）评估计算预期收益所适用的折现率 r：

$$K_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

rf：无风险报酬率

rm：市场预期报酬率

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数

ε ：评估对象的特性风险调整系数

其中，评估师参考评估基准日近期的中国国债交易市场的收益率数据，选取与待估权益收益年限相近的国债收益率作为无风险报酬率。

4) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位收益无直接关系的，超过被评估单位经营所需的多余资

产。经分析，被评估单位的溢余资产主要为超出被评估单位所需营运资金之外的货币资金。

5) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产价值。经分析，被评估单位的非经营性资产主要包括在收益预测中未计及收益的可供出售金融资产，关联方往来，未在被评估单位收益预测中体现投资收益的全资、控股或参股股权投资，投资性房地产和非经营性房地产等资产。非经营性资产主要采用成本法、市场法评估，采用资产基准法中的评估结论。

(3) 付息债务价值

被评估企业评估基准日的有息债务，单独分析评估。

(4) 收益年限的说明

资产的价值体现在获取未来的能力上，直接与未来收益期的长短相联系。总体而言，应该涵盖拟置入资产的整个收（受）益期限。从整个受益年度出发，可以是有限期与无限期的统一。在企业持续经营假设条件下，无法对将来影响企业所在行业继续经营的相关限制性政策或者相关限制性规定是否可以解除做出预计，则在测算其收益时，收益期的确定可采用无限期（永续法）。

对于珠江城服及其纳入合并范围的子公司，假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，本次评估假定是持续经营。因此拟采用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期。

可以预测的期限取 5.33 年，即 2022 年 9 月 1 日至 2027 年末，假设预测期之后珠江城服及其纳入合并范围的子公司的业务基本进入一个比较稳定的时期，因此明确的预测期之后的年现金流不再考虑增长，以 2027 年末的现金流作为后段永续的现金流。

(5) 企业业务预测的说明

本次未来收益测算是基于合并口径，珠江城服的相关盈利预测初步数据、企业发展规划，通过考量企业现行经营情况，对盈利预测数据合理性进行判断后进行。珠江城服主要经营项目分两个板块：物业管理板块和文体运营板块。两大板块的业务互相独立，财务也是独立核算。物业管理板块为珠江城服母公司及纳入合并范围的子公司（珠江文

体及其子公司除外)经营;文体运营板块主要为珠江文体及其下属子公司经营。本次评估根据其业务的不同,对两类业务经营分别进行预测。

5、对物业管理板块的收益法评估测算过程

(1) 营业收入

珠江城市服务的历史年度主营业务收入情况详见下表:

单位:万元

序号	类别(明细)	历史年度		
		2020年	2021年	2022年1-8月
1	商业写字楼	7,433.32	8,392.50	5,731.01
2	政府机关办公楼	12,128.22	10,563.63	8,076.66
3	企事业单位办公楼	4,284.30	5,832.73	4,418.37
4	医院	3,569.34	5,104.21	3,502.31
5	学校	2,876.24	3,970.64	2,228.82
6	工业园	1,788.72	2,093.89	1,636.86
7	酒店	2,799.86	2,590.57	810.19
8	交通枢纽设施	3,307.22	3,635.99	1,569.32
9	购物中心	1,925.43	2,414.83	1,858.15
10	公共设施场馆	935.82	2,134.64	1,410.76
11	住宅	29,985.94	33,155.04	22,520.41
12	社区增值服务	-	848.17	683.28
13	非业主增值服务	2,731.65	4,421.88	3,852.98
14	其他	7,193.79	11,680.98	6,415.03
合计		80,959.84	96,839.68	64,714.14

珠江城市服务物业管理的业务主要13类,在管项目及在管面积详见下表:

单位:项、万平方米

序号	类别	历史年度					
		2020年末		2021年末		2022年8月末	
		项目数量	在管面积	项目数量	在管面积	项目数量	在管面积
1	商业写字楼	38	261.30	42	230.85	39	252.42
2	政府机关办公楼	72	177.22	70	187.88	56	161.39

序号	类别	历史年度					
		2020 年末		2021 年末		2022 年 8 月末	
		项目数量	在管面积	项目数量	在管面积	项目数量	在管面积
3	企事业单位办公楼	26	79.60	28	65.68	31	64.16
4	医院	20	104.75	17	97.45	12	75.28
5	学校	13	105.39	17	117.09	14	114.29
6	工业园	20	146.50	20	142.00	20	148.08
7	酒店	8	31.99	6	29.69	5	13.09
8	交通枢纽设施	16	52.37	15	62.31	9	49.97
9	购物中心	10	86.24	13	169.74	15	170.50
10	公共设施场馆	6	168.81	7	193.46	7	193.46
11	住宅	108	1,368.09	111	1,425.99	114	1,435.31
12	社区增值服务	-	-	2	6.70	2	6.70
13	非业主增值服务	27	-	27	-	25	-
合计		364	2,582.24	375	2,728.85	349	2,684.65

1) 历史数据分析

2020 年至 2022 年 8 月，无论是从在管项目数量，还是在管项目总面积，珠江城服经营总体平稳，可以看出客户粘性较强。

2) 珠江城服的项目及未来趋势分析

①根据项目管理统计数据可以看到各类业态的项目面积增长情况，项目面积增长的有学校、工业园、购物中心、公共设施场馆、住宅。其他业态存在小幅减少的情况，一是部分存量项目重新招标，因竞争激烈未能中标续约；二是部分存量项目因为收费较低，利润较低甚至亏损，企业经和业主方协商后，主动撤场。

预计未来疫情得到控制，市场恢复正常，招投标项目也会逐渐增加，珠江城市服务能争取更多的市场份额；部分需清理的项目清理后，企业的在管面积能保持并有小幅增长。

②根据历史数据分析，珠江城服 13 类业态收入总体保持在稳定略有增长。

序号	类别	历史年度					
		2020年		2021年		2022年1-8月	
		平均月收入(万元)	单方月收入(元)	平均月收入(万元)	单方月收入(元)	平均月收入(万元)	单方月收入(元)
1	商业写字楼	619.44	2.37	699.38	3.03	716.38	2.84
2	政府机关办公楼	1,010.69	5.70	880.30	4.69	1,009.58	6.26
3	企事业单位办公楼	357.03	4.49	486.06	7.40	552.30	8.61
4	医院	297.44	2.84	425.35	4.36	437.79	5.82
5	学校	239.69	2.27	330.89	2.83	278.60	2.44
6	工业园	149.06	1.02	174.49	1.23	204.61	1.38
7	酒店	233.32	7.29	215.88	7.27	101.27	7.74
8	交通枢纽设施	275.60	4.44	303.00	4.86	196.16	3.93
9	购物中心	160.45	3.06	201.24	1.19	232.27	1.36
10	公共设施场馆	77.99	0.46	177.89	0.92	176.34	0.91
11	住宅	2,498.83	1.83	2,762.92	1.94	2,815.05	1.96
12	社区增值服务	-		70.68	10.55	85.41	12.75
13	非业主增值服务	227.64	1.17	368.49	1.50	481.62	3.05

2020年至2022年8月，按月收入分析，收入总体平稳的同时，呈现小幅上升的趋势。预计未来年度能延续历史趋势，保持稳定并有小幅增长。

③企业未来业务开拓计划

加强与珠实集团的协同，积极承接珠实集团与其他地方政府、企业合作项目的物业服务，通过此类项目提高公司市场知名度。其次，加强与珠实集团二级子公司相互协同，积极联系承接兄弟单位物业服务，重点拓展产业园区、保障性住房、商品房小区等业态。

深挖各分子公司及下属项目甲方，特别是公建物业、全域化服务等市场拓展资源，通过品牌效益及资源整合，进一步提高市场资源的转化率。

目前珠江城服业务开拓主要方向有：在全域化服务、环卫一体化服务等领域有所突破，特别是依靠阳江市阳珠城市服务有限公司，在阳江地区实现项目落地；把握南沙区战略发展机遇，重点布局南沙区业务拓展，利用企业资源及品牌资源优势，争取南沙区

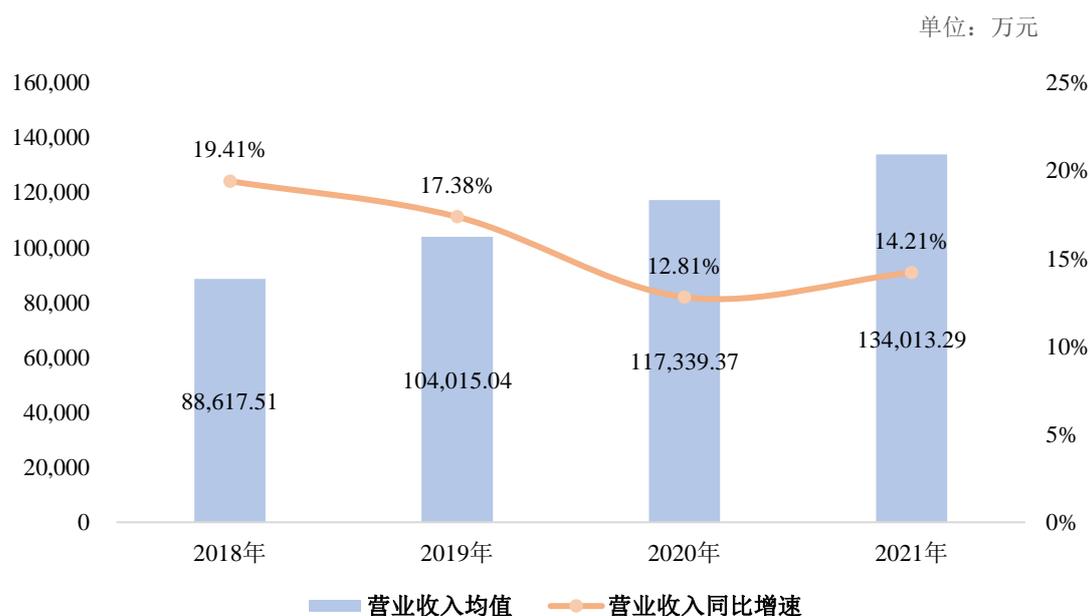
新开发项目的市场份额；根据市国资委及珠实集团“走出去”战略，充分整合优势资源，开拓市外的新增项目。

非业主增值服务为房地产公司项目提供案场、广告推广等服务。历史期收入逐年上涨，由于该项业务与服务内容不相关，且没有持续性，未来不确定性较大，故预测期按照近期的收入确定未来年度的非业主增值服务。

其他为非管理类业务收入、已退场项目收入、本部集中收取的部分项目酬金。金额较小的非管理类业务收入和已退场项目收入未来年度不再预测；部分项目酬金，数额较小且无法拆分摊入业态，延续其历史状态及趋势进行预测。

3) 同行企业的业务增长情况

根据中指院编写的《2022 中国物业服务百强企业研究报告》，百强企业在 2021 年的营业收入增长情况如下：



2021 年，百强企业营业收入均值达 13.40 亿元，同比增长 14.21%，同比增速较上年提升 1.4 个百分点，经营绩效整体呈现良好增长态势。TOP10 企业凭借规模广阔、人才储备充足等优势不断夯实自身竞争力，优化战略布局，积极拓展业务赛道，营业收入均值达 107.78 亿元，同比增速达 50.17%，是百强企业的 3.53 倍，进一步拉开与其他企业的差距。

珠江城服在百强物管企业中并列排名第 17 位，在管项目及业务能力排在行业的前

列。

4) 营业收入预测期情况

根据上述历史数据及未来趋势分析，营业收入预测期情况如下表：

单位：万元

序号	类别(明细)	预测年度					
		2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	商业写字楼	2,865.50	9,841.29	10,436.69	11,068.11	11,737.73	12,447.86
2	政府机关办公楼	4,038.33	13,356.78	13,760.15	14,314.69	14,891.57	15,491.70
3	企事业单位办公楼	2,209.18	7,306.88	7,527.55	7,830.91	8,146.49	8,390.89
4	医院	1,751.16	6,055.94	6,238.83	6,427.24	6,621.35	6,821.31
5	学校	1,114.41	3,677.55	3,788.61	3,903.03	4,020.90	4,142.33
6	工业园	818.43	2,704.74	2,786.42	2,870.57	2,957.27	3,046.57
7	酒店	405.10	1,397.58	1,545.03	1,630.39	1,720.47	1,806.49
8	交通枢纽设施	784.66	2,306.90	2,376.57	2,472.34	2,571.98	2,675.63
9	购物中心	929.07	3,070.40	3,256.16	3,453.16	3,662.08	3,883.63
10	公共设施场馆	705.38	2,266.38	2,334.83	2,405.34	2,477.98	2,552.82
11	住宅	11,260.21	38,935.54	42,470.89	45,694.43	48,698.84	51,900.79
12	社区增值服务	341.64	1,076.17	1,129.98	1,186.48	1,245.80	1,308.09
13	非业主增值服务	1,926.49	5,779.47	5,779.47	5,779.47	5,779.47	5,779.47
14	其他	874.50	2,675.97	2,729.49	2,784.08	2,839.76	2,896.56
合计		30,024.06	100,451.60	106,160.67	111,820.24	117,371.68	123,144.14
收入增幅			6.03%	5.68%	5.33%	4.96%	4.92%

5) 未来收入预测合理性分析

根据上述历史数据及未来趋势分析，珠江城市服务未来收入仍保持小幅增长，但总体增长趋势由于市场同业竞争激烈，从而影响项目新增数量和新签的合同价格，可以预期未来企业的增长率会有小幅下降的趋势。

(2) 营业成本

珠江城市服务历史年度的营业成本主要由各种费用、人工成本、外包服务费用、物料等组成，通过对历史年度营业成本进行分析，并充分考虑影响企业未来业务成本变化

因素，在此基础上进行分析调整，从而做出预测。按经营品种分，营业成本情况详见下表：

单位：万元

序号	项目	2020年	2021年	2022年1-8月
1	各种费用	9,223.76	11,214.70	6,159.59
2	人工成本	39,847.06	46,992.10	37,837.01
3	外包	10,636.10	14,405.45	8,500.05
4	物料	1,994.17	1,137.08	990.28
5	其他	1,517.94	1,410.78	64.38
合计		63,219.03	75,160.11	53,551.30
毛利率		21.91%	22.39%	17.25%

1) 历史数据分析

从历史数据来看，珠江城市服务的物业管理服务的毛利率呈下降趋势，尤其 2022 年 1-8 月的毛利率下降幅度较大。通过数据对比，各类项目中人工成本和物料的趋势为上涨，其中人工成本占业务成本的比重较大。其他项目都出现小幅下降趋势。

经了解，2022 年 1-8 月的人工成本上升较快的主要原因：一是企业属于劳动密集型服务行业，在当前社会环境下，人力薪酬上涨压力较大。二是疫情期间，珠江城市服务作为国有企业，参与疫情防控工作，派出员工作为志愿者。为了在补充派出人员的岗位空缺，其他人员加班补贴支出增加。

2) 营业成本的预测

人工成本主要为员工的工资、福利费、社会保险费、住房公积金等职工薪酬成本。计入营业成本的员工工资主要系项目管理人员、秩序维护人员、保洁人员、工程维修人员工资等。随着物业规模的扩大以及工资水平的上涨，人工成本呈逐年上升趋势。

费用、物料、外包费用等其他成本逐年上升，随着业务规模的扩大和项目数量的增加，与公司物业管理服务收入增长趋势一致。

营业成本预测期情况如下表：

单位：万元

序号	项目	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	各种费用	2,857.73	9,561.13	10,104.53	10,643.22	11,171.61	11,721.04
2	人工成本	17,564.07	57,709.44	61,095.46	64,464.37	67,782.14	71,238.88
3	外包	3,943.59	13,194.08	13,943.96	14,687.33	15,416.50	16,174.69
4	物料	459.44	1,537.14	1,624.50	1,711.11	1,796.06	1,884.39
5	其他	29.87	99.94	105.62	111.25	116.77	122.51
合计		24,854.71	82,101.74	86,874.07	91,617.26	96,283.07	101,141.52
毛利率		17.24%	18.27%	18.17%	18.07%	17.97%	17.87%

3) 营业成本预测合理性分析

根据上述历史数据及未来趋势分析，珠江城市服务 2022 年以来受成本压力较大，毛利率较去年有一定降幅，预测企业在疫情结束后，因疫情导致企业增加的人工成本压力会出现缓解，2023 年毛利率略有上升。但受人工成本增长的影响，未来几年的毛利率都将保持小幅下降趋势。上述毛利率变化是符合企业的实际情况的。

(3) 税金及附加

珠江城服及其纳入合并范围的子公司所涉及的税费主要有城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、城镇土地使用税、车船税、印花税及环保税等。

历史年度税金及附加情况如下表：

单位：万元

序号	税种	历史年度		
		2020年	2021年	2022年1-8月
1	房产税	55.70	54.37	26.58
2	城市维护建设税	261.34	280.72	170.46
3	教育费附加（含地方教育费附加）	184.58	196.97	123.80
4	水利建设基金	0.55	1.34	0.47
5	土地使用税	4.36	5.12	-
6	印花税	3.80	17.45	4.09
7	车船税	1.22	0.81	0.65
8	环境保护税	0.31	0.37	0.36
9	堤防费	0.01		

序号	税种	历史年度		
		2020年	2021年	2022年1-8月
10	其他	1.01	5.09	-5.18
合计		512.87	562.25	321.23

本次评估主要以珠江城服现行执行的税收政策为基础，并假定未来不发生重大变化。预测期根据未来年度收入及成本变化对税金及附加进行计算，其中：城建税、教育费附加根据应交增值税数额的一定比例计算；房产税、土地使用税、车船使用税根据现有物业及车辆保有情况计算；印花税根据收入的一定比例计算；水利建设基金、环境保护税金额较小，本次不做预测。则未来年度税费预测情况如下表：

单位：万元

税种	预测年度					
	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
房产税	27.80	54.37	54.37	54.37	54.37	54.37
城市维护建设税	92.42	391.40	343.32	361.37	378.98	397.64
教育费附加（含地方教育费附加）	66.01	279.57	245.23	258.12	270.70	284.03
土地使用税	5.12	5.12	5.12	5.12	5.12	5.12
印花税	3.00	10.05	10.61	11.18	11.74	12.32
车船税	0.16	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81
合计	194.52	741.33	659.48	690.99	721.74	754.30

（4）管理费用

珠江城服及其纳入合并范围子公司的管理费用主要由工资、业务招待费、办公费用等组成。历史年度营业费用情况见下表：

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年1-8月
职工薪酬	8,863.76	10,490.03	5,603.06
办公费	798.99	735.63	223.45
保险费	46.02	93.45	45.78
差旅费	28.19	45.20	27.44
折旧摊销	333.33	546.98	498.18

项目	2020年	2021年	2022年1-8月
使用权资产租赁费	-	198.35	386.70
广告宣传费	32.53	182.48	59.94
会议费	6.68	15.66	-
聘请中介机构费	114.01	2,412.36	88.25
汽车费用	23.23	22.16	19.30
税费	0.47	-0.21	-
诉讼费	-	8.04	6.92
修理费	1.74	5.93	4.81
租赁费	35.16	67.99	10.44
业务招待费	101.74	75.72	15.85
邮电通讯费	86.55	85.77	41.30
其他费用	793.64	1,259.75	350.19
合计	11,266.03	16,245.29	7,381.60

对管理费用中管理员工资薪酬的预测，在对历史员工工资分析的基础上，结合企业预测的未来人员数量，并根据企业的发展情况和工资调整计划，预测未来年度的职工薪酬。

对折旧和摊销费用，主要是管理部门所用的器具工具、车辆、电子设备等的折旧款项和无形资产、长期待摊费用，企业在考虑资产处置更新计划的基础上，按照预测年度的实际资产规模计算相应的折旧和摊销费用，预测未来年度的折旧和摊销费用。

对使用权资产租赁，主要考虑延续企业目前实际租赁物业情况下租金支付。

对中介费用、办公费、汽车费用、差旅费、业务招待费、以及其他费用的预测，由于未来收入有较大幅度的增长，故上述费用根据企业未来年度的各项费用支出计划，保持一定幅度的增长预测未来年度的各项费用。则管理费用预测结果见下表：

单位：万元

项目	预测年度					
	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
职工薪酬	2,599.53	8,940.19	9,766.78	10,399.28	11,150.31	11,821.84
办公费	209.35	700.42	740.23	779.69	818.40	858.65
保险费	22.43	75.03	79.29	83.52	87.67	91.98

差旅费	14.01	46.88	49.55	52.19	54.78	57.47
折旧摊销	124.55	393.45	261.20	267.52	161.01	153.65
使用权资产租赁费	212.48	637.45	637.45	637.45	637.45	637.45
广告宣传费	32.15	107.56	113.67	119.73	125.68	131.86
会议费	3.67	12.27	12.96	13.66	14.33	15.04
聘请中介机构费	40.94	130.13	130.65	130.73	130.36	129.94
汽车费用	8.15	27.26	28.81	30.35	31.85	33.42
诉讼费	1.90	6.36	6.72	7.08	7.43	7.80
修理费	1.57	5.26	5.56	5.85	6.14	6.45
租赁费	12.99	43.45	45.92	48.37	50.77	53.27
业务招待费	22.85	76.46	80.81	85.12	89.34	93.74
邮电通讯费	25.95	86.82	91.75	96.64	101.44	106.43
其他费用	282.45	945.01	998.72	1,051.96	1,104.19	1,158.49
合计	3,614.98	12,234.01	13,050.09	13,809.15	14,571.16	15,357.46

(5) 财务费用

被评估单位的财务费用主要是利息费用、利息收入和手续费等。

历史年度财务费用数据如下：

单位：万元

序号	项目	历史年度		
		2020年	2021年	2022年1-8月
1	利息支出	5,763.63	2,781.78	77.18
2	利息收入（以“-”列示）	-6,317.95	-2,944.49	-72.23
3	金融机构手续费	80.79	117.27	62.99
4	其他	1.19	26.66	11.52
	合计	-472.35	-18.79	79.45

鉴于历史年度利息费用主要为使用权资产所计提的利息费用，本次评估已在营业成本中对租金进行预测，不再单独预测该利息费用；同时因手续费和其他难以预测，故本次评估仅对利息收入进行预测。本次评估利息收入根据被评估单位近两年利息收入所占营业收入比例进行预测，未来各年度的财务费用预测如下：

单位：万元

项目	预测年度					
	2022年 9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
利息收入	-33.51	-112.12	-118.49	-124.81	-131.01	-137.45
合计	-33.51	-112.12	-118.49	-124.81	-131.01	-137.45

(6) 追加投资及折旧摊销预测

追加投资不仅是考虑固定资产的更新改造支出，还考虑了依赖企业自身的生产经营所能实现的资本性支出和为维持正常经营而需新增投入的资金，是企业保持现有的经营规模和生产水平，获得永续收益的保障。根据珠江城服的实际情况，预测时考虑对资本性支出中的固定资产的维修改造支出，并考虑适当增加保持现有经营规模所需增加的资本性支出。

根据珠江城服目前经营状况及固定资产、无形资产等更新情况，分析考虑需要投入的成本及后期持续维护情况。追加资本性支出预测如下：

单位：万元

序号	项目	预测年度					
		2022年 9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	追加资本性支出	-	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
1	追加固定资产小计	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
(1)	房屋建筑物						
(2)	设备类		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2	追加无形资产及长期待摊费用小计	-	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
(1)	土地使用权						
(2)	其他无形资产		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(4)	长期待摊费用		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
二	追加资本性支出摊销	-	70.00	140.00	210.00	280.00	350.00
1	追加固定资产小计	-	60.00	120.00	180.00	240.00	300.00
(1)	房屋建筑物	-	-	-	-	-	-
(2)	设备类	-	60.00	120.00	180.00	240.00	300.00
2	追加无形资产及长期待摊费用小计	-	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00
(1)	土地使用权	-	-	-	-	-	-

序号	项目	预测年度					
		2022年 9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
(2)	无形资产软件	-	4.00	8.00	12.00	16.00	20.00
(4)	长期待摊费用	-	6.00	12.00	18.00	24.00	30.00

(7) 现有固定资产折旧、无形资产摊销

根据珠江城服及其纳入合并范围子公司现有的资产状况和提取标准，结合资产的可能发展情况，预测未来几年的固定资产折旧及无形递延资产摊销数额，具体情况见预测下表。

单位：万元

项目		预测年度					
		2022年 9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	存量固定资产合计	158.66	452.20	73.31	8.86	8.86	8.86
1	房屋建筑物	2.95	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86
2	机器设备	45.09	135.28	22.81			
3	运输设备	18.21	54.64	41.63			
4	电子设备	29.19	39.59				
5	办公设备	56.65	196.55				
6	其他	6.56	17.27				
二	无形资产及长期待摊费用	132.26	396.78	396.78	405.98	87.20	-
1	土地使用权						
2	其他无形资产	83.46	250.37	250.37	250.37	87.20	
4	长期待摊费用	48.80	146.40	146.40	155.60		
三	追加资本性支出摊销	-	70.00	140.00	210.00	280.00	350.00
	合计	290.92	918.97	610.09	624.84	376.06	358.86

(8) 所得税

珠江城市服务及其纳入合并范围内的子公司适用所得税率为 25%。

(9) 营运资金

为保证业务的持续发展，在未来期间，企业需追加营运资金，影响营运资金的因素

主要包括营运货币资金、存货、经营性应收项目和经营性应付项目的增减等，其中经营性应收项目包括应收账款、预付款项；经营性应付项目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费。

根据珠江城市服务历史经营期间营运资金的使用情况，并结合未来资金管理计划，评估人员对预测期营运资金预测情况如下：

对营运货币资金——最低现金保有量，按照企业 3 个月的付现成本作为企业日常经营所需货币资金。本次评估根据历史年度数据并结合未来年度预测的各项付现成本和费用等，预测了未来年度的最低现金保有量。

在考虑应收账款、预收账款未来年度规模时，由于上述款项与未来年度主营业务收入紧密相关，故参考历史年度各款项占主营业务收入的比例，根据预测的营业收入确定未来年度的应收账款和预收款项。

对于预付账款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费与营业成本相关，故参考历史年度上述款项占主营业务成本比例，根据预测的营业成本确定未来年度的相关款项。

对于存货，参考公司历史年度存货余额占营业成本的比例进行预测。

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
最低现金保有量	22,742.70	24,100.42	25,489.53	26,880.53	28,250.70	29,675.68
存货	202.70	212.26	224.60	236.86	248.92	261.48
应收账款	21,531.41	21,742.77	21,884.29	21,953.30	21,945.90	21,928.79
预付账款	3,136.24	3,127.69	3,151.89	3,165.70	3,168.49	3,169.88
应付账款	8,206.35	8,593.16	9,092.66	9,589.10	10,077.45	10,585.96
预收账款和合同负债	4,405.76	4,671.46	4,936.96	5,200.15	5,458.32	5,726.77
应付职工薪酬	7,246.55	7,588.12	8,029.19	8,467.58	8,898.81	9,347.84
应付税费	3,210.39	3,361.71	3,557.12	3,751.33	3,942.37	4,141.31
营运资金合计	24,544.01	24,968.69	25,134.38	25,228.23	25,237.06	25,233.95
新增营运资金	3,860.07	424.68	165.69	93.85	8.83	-3.11

(10) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为整体现金流量，则折现率 r 选取加权平均资金成本（WACC），即投资性资本报酬率。该报酬率是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。

计算公式为：

$$WACC = E / (D + E) \times K_e + D / (D + E) \times K_d$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

E ：被估企业的目标权益资本的市场价值；

D ：被估企业的目标债务资本的市场价值；

1) 权益资本成本 K_e

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 K_e ，计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本；

R_f ——无风险报酬率；

β ——被评估单位企业风险系数；

ERP ——市场风险超额收益率；

R_c ——企业特定风险调整系数。

①无风险报酬率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。本次评估通过中国资产评估协会网站查询 10 年期中国国债收益率曲线在评估基准日的收盘到期收益率为 2.62%，故本评估报告以 2.62% 作为无风险收益率。

②权益系统风险系数 β 的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = (1 + (1 - T) * D/E) * \beta_u$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数 β_L ；

β_u ：无财务杠杆的权益的系统风险系数 β_u ；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

通过查询Wind资讯，从Wind房地产行业选取4家可比上市公司 β_u 值。通过测算，确定0.7565作为企业的风险系数。

证券代码	证券简称	Beta	带息债务 (万元)	总市值 (万元)	年末所 得税率	带息债务/ 总市值	去财务杠杆 Beta
001914.SZ	招商积 余	0.9125	292,549.51	1,813,191.76	25.00	16.13%	0.8140
002968.SZ	新大正	0.7593	957.11	512,247.66	15.00	0.19%	0.7581
300917.SZ	特发服 务	0.7161	1,052.08	382,447.00	25.00	0.28%	0.7146
603506.SH	南都物 业	0.7441	2,144.43	237,351.11	25.00	0.90%	0.7391
取值						4.37%	0.7565

被评估单位评估基准日没有有息负债，故资本结构 D/E 为零。根据被评估单位的资本结构 D/E，以及执行的所得税税率为 25%，将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数，结果如下：

$$\begin{aligned}\beta_L &= (1 + (1 - T) * D/E) * \beta_u \\ &= (1 + (1 - 25\%) * 0.00\%) * 0.7565 \\ &= 0.7565 \text{ (取整)}\end{aligned}$$

③市场超额收益率 ERP 的确定

市场超额收益率（ERP）反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。其中证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，证券交易指数的收益率可以反映股票市场的股票投资收益率，故结合被评估单位的经营规模等情况，本次评估通过选用沪深 300 指数成份股的指数收益率作为股票投资收益的指标，计算确定其作为市场预期报酬率，本次的估算结果如下：

2021 年市场超额收益率 ERP 估算表（沪深 300）				
序号	年份	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf（长期）	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2021	9.76%	2.78%	6.98%

因此本次评估市场超额收益率 ERP 取值 6.98%。

④估算特定风险调整系数 Rc

特定风险调整系数为被评估单位与所选取的可比上市公司在企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素所形成的优劣势方面差异的调整。对各项风险调整系数的取值说明如下：

管理能力：与可比上市公司相比，被评估单位管理水平和管理能力未能与资产规模相匹配，此方面存在一定劣势，该方面的特定风险调整系数取 1.5%。

核心竞争力：与可比上市公司相比，被评估单位核心竞争力存在一定劣势，该方面的特定风险调整系数取 1.5%。

综合以上因素，企业特定风 Rc 的确定为 3%。

2) 加权平均成本模型（WACC）计算

①权益资本成本

$$\text{权益资本 } K_e = R_f + \beta \times \text{ERP} + R_c$$

$$= 2.62\% + 0.7565 \times 6.98\% + 3\%$$

$$= 10.90\% \text{（取整）}$$

②债务资本成本

付息债务资本成本 Rd 取评估基准日 5 年期贷款市场报价利率（LPR）为 4.3%，即被评估单位基准日的付息负债成本 = 4.3% × (1 - 25%) = 3.23%。

③加权平均成本模型（WACC）

$$\text{折现率 } WACC = E / (D + E) \times K_e + D / (D + E) \times K_d$$

$$= 100.00\% \times 10.90\% + 0.00\% \times 3.23\%$$

$$= 10.90\%$$

(11) 物业管理板块的净现金流量

单位：万元

项目	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	永续
一、营业收入	30,024.06	100,451.60	106,160.67	111,820.24	117,371.68	123,144.14	
减：营业成本	24,854.71	82,101.74	86,874.07	91,617.26	96,283.07	101,141.52	
税金及附加	194.52	741.11	659.66	690.99	721.62	754.06	
管理费用	3,614.98	12,234.01	13,050.09	13,809.15	14,571.16	15,357.46	
财务费用	-33.51	-112.12	-118.49	-124.81	-131.01	-137.45	
二、营业利润	1,393.36	5,486.86	5,695.34	5,827.65	5,926.84	6,028.55	
三、利润总额	1,393.36	5,486.86	5,695.34	5,827.65	5,926.84	6,028.55	
减：所得税	348.34	1,371.72	1,423.84	1,456.91	1,481.71	1,507.14	
四、净利润	1,045.02	4,115.15	4,271.51	4,370.74	4,445.13	4,521.41	4,521.41
加：折旧与摊销	290.92	918.97	610.09	624.84	376.06	358.86	
减：资本性支出	0.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
追加营运资金	3,860.07	424.68	165.69	93.85	8.83	-3.11	
净现金流量	-2,524.13	4,259.44	4,365.91	4,551.73	4,462.36	4,533.38	4,521.41
折现年期	0.17	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	n
折现率	0.109	0.109	0.109	0.109	0.109	0.109	0.109
折现系数	0.9829	0.9174	0.8272	0.7459	0.6726	0.6065	5.5642
净现值	-2,480.97	3,907.61	3,611.48	3,395.14	3,001.38	2,749.49	25,158.03

6、对文体运营板块的收益法评估测算过程

(1) 营业收入的预测

1) 历史年度营业收入情况

珠江城服一直专注于大型体育场馆及附属设施的运营管理，业务类型包括体育馆管理服务跟体育馆运营及配套服务。其中：

体育馆管理服务：被评估单位向地方政府拥有的体育馆、运动场馆及其中的店铺提供各种管理服务，主要包括清洁、安保、接待以及维修及维护服务；

体育馆运营及配套服务：被评估单位将运营中的某些体育馆出租予举办大型体育比

赛、娱乐活动及其他商业活动的第三方活动组织者，同时作为场地营运商，被评估单位在管理的体育场馆中举办各种体育赛事，如篮球、网球及羽毛球公开赛等，以及向体育场馆提供场馆功能规划及经营咨询服务。

历年营业收入数据如下：

单位：万元

项目	历史年度		
	2020年	2021年	2022年1-8月
体育馆管理服务	4,520.18	6,124.13	4,660.50
体育馆运营及配套服务	8,900.08	16,092.39	11,165.97
营业收入合计	13,420.26	22,216.52	15,826.46

2021年营业收入22,216.52万元，同比增幅明显，主要原因包括：内容经营方面取得突破，成功举办自营赛事活动124场次，较2020年提升93.75%，赛事活动收入大幅增长；温州文体、衢州文体、碧海寻珠三家相继开展运营，带来营收新增长。

2022年1-8月受疫情防控影响，部分赛事演艺活动被迫取消、衢州全国田径锦标赛延期举办等原因，体育馆运营及配套服务收入出现下降。

2) 未来年度营业收入的预测

本次盈利预测主要是基于珠江城服自身运营能力、竞争优势、“十四五”发展规划以及行业发展趋势综合考虑的。

①体育馆管理服务：根据被评估单位拥有的场馆运营管理合同所约定的运营期和运营补贴条款进行预测，同时对新增场馆进行预测；

截至评估基准日，珠江文体已签约管理体育馆/项目20个，签约建筑面积约为185万平方米，具体详见下表：

序号	项目名称	合约建筑面积（平方米）	运营期起始时间	运营期截止时间
1	广州体育馆	89,000.00	2001.6	2030.6.30
2	广州土华体育公园	/	2021.8.1	2027.7.31
3	广州兰亭盛荟体育公园	/	2021.8.20	2021.12.31
4	台山新宁体育馆	38,772.88	2016.7.1	2026.6.30
5	温州瓯海奥体龙舟运动中心	195,488.97	已竣工，代管阶段，预计2023年1月开始运营期	

序号	项目名称	合约建筑面积（平方米）	运营期起始时间	运营期截止时间
6	衢州市体育中心	245,054.00	2021.7.1	2038.6.30
7	重庆渝北全民健身中心	35,700.00	2019.12.13	2027.12.13
8	重庆渝北区体育馆	40,430.28	2019.12.13	2027.12.13
9	重庆市羽毛球运动训练中心	14,000.00	2021	2022.12.31
10	中国人民解放军陆军军医大学	59,178.00	2021.2.9	2022.12.31
11	安顺奥体中心	104,000.00	2022.1.15	2037.1.14
12	晋江市第二体育中心	188,400.00	2020.4.1	2033.3.31
13	济宁体育中心	160,000.00	2014	2022.12.31
14	微山县体育中心	90,200.00	2014	2022
15	枣庄文体中心	213,000.00	2019	2034
16	广州亚运城综合体育馆	54,875.26	2014.8.29	2034.8.29
17	南沙体育馆	30,236.00	2015	2025.2.28
18	日照五莲体育公园	44,317.00	2022.3.1	2027.12.31
19	昆明市呈贡区文体活动中心	114,296.00	项目建设中，尚未交付	
20	开封市体育中心	128,000.00	项目建设中，尚未交付	

截至评估基准日，预计新增场馆进度情况如下：

序号	项目区域	预估金额（未来15年运营收入均值，万元）	项目阶段
1	华北	2,580.00	招投标前期阶段
2	华东	2,542.00	投标阶段
3	华东	759.00	洽谈阶段
4	华东	2,600.00	与建设方以联合体形式初次拜会业主
5	华东	2,200.00	与合作方初次拜会业主
6	华西	2,570.00	待敲定合作细节
7	华西	1,554.00	待敲定合作细节
8	华西	3,130.00	业主方已提出较为明确的运营条件，目前就项目运营条件进行磋商。
9	华南	785.05	已进行多次接洽
10	华南	1,110.03	洽谈阶段

②体育馆运营及配套服务：主要根据历史期情况，结合企业的“十四五”发展规划和行业发展趋势进行预测。

珠江文体在现有场馆的基础上进一步占领市场，积极新拓展大型场馆项目，巩固区域公司以点带面的发展格局；通过推广复制已有的成熟 IP 赛事，扩大影响力和专业水平；力争成功完成世界中学生运动会、杭州亚运会萧山赛区等保障服务工作，全力争取大湾区全运会赛事落地场馆，进一步夯实珠江文体在行业内的服务质量龙头位置；实现体育馆运营及配套服务收入逐年增长。

综上所述，珠江文体未来营业收入的预测情况如下：

单位：万元

项目	2022年 9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
体育馆管理服务	3,609.84	8,075.22	6,934.95	6,041.63	5,739.55	5,452.57
体育馆运营及配套服务	3,151.53	18,506.74	23,140.63	27,538.37	30,292.21	31,806.82
营业收入合计	6,761.37	26,581.96	30,075.58	33,580.00	36,031.76	37,259.39
收入增幅		17.67%	13.14%	11.65%	7.30%	3.41%

3) 未来收入预测合理性分析

被评估单位 2020 年至 2022 年间营业收入复合增长率为 29.73%，本次预测期 2022 年至 2027 年间营业收入复合增长率为 10.53%，预测期复合增长率低于历史期水平，具有合理性。

据国家体育总局公布的 2021 年全国体育场地统计调查数据，全国共有体育场地 397.1 万个，体育场地面积达到 34.1 亿平方米，人均体育场地面积 2.41 平方米。另据《“十四五”时期全民健身设施补短板工程实施方案》，到 2025 年，全国人均体育场地面积达到 2.6 平方米以上。未来体育场馆规模将呈现持续增长趋势。国务院颁布的《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》预测：到 2025 年，中国体育产业总规模将超过人民币 5 万亿元，2019 年至 2025 年期间的复合年增长率达 9.2%。被评估单位预测期的收入增长率基本符合行业规模增长水平，收入预测具有合理性。

(2) 营业成本预测

1) 历史年度营业成本情况

历史年度营业成本数据如下：

单位：万元

序号	类别（明细）	历史年度		
		2020年	2021年	2022年1-8月
1	直接费用	1,895.62	3,906.63	3,279.42
2	直接材料	820.86	1,635.26	1,293.84
3	人工成本	1,877.43	2,603.75	2,540.82
4	外包费用	2,076.95	2,434.44	1,626.94
合计		6,670.85	10,580.08	8,741.01
毛利率		50.29%	52.38%	44.77%

注：上述数据已抵消与珠江城市服务的关联交易。

从历史数据来看，珠江文体的毛利率呈波动下降趋势，其中2022年1-8月的毛利率下降幅度较大，主要受直接费用和人工成本明显增长影响。

2) 未来年度营业成本预测

本次评估在对未来成本发生的预测中，通过分析历史年度各费用的变动情况，结合与珠江文体管理人员访谈情况及被评估单位预算，并参照以前年度的毛利率情况，以两年一期为基准进行考虑。未来各年度的营业成本预测如下：

单位：万元

序号	类别（明细）	预测年度					
		2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	直接费用	1,341.53	4,992.71	5,570.40	6,151.40	6,559.98	6,771.79
2	直接材料	488.00	1,918.53	2,170.68	2,423.61	2,600.57	2,689.17
3	人工成本	1,085.49	4,267.53	4,828.41	5,391.02	5,784.63	5,981.72
4	外包费用	827.24	3,252.26	3,679.70	4,108.46	4,408.43	4,558.63
合计		3,742.26	14,431.04	16,249.20	18,074.49	19,353.61	20,001.31
毛利率		44.65%	45.71%	45.97%	46.17%	46.29%	46.32%

3) 营业成本预测合理性分析

根据上述历史数据及未来趋势分析，珠江文体2022年毛利率有望触底，后续年度随着收入规模的增长，单位固定成本有所下降，毛利率将呈稳步上升趋势。上述毛利率

变化是符合企业的实际情况的。

(3) 税金及附加预测

税金及附加主要包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税（从租）、土地使用税和印花税等。其中，城建税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，计税基础均为流转税（增值税）纳税额。

历史年度税金及附加数据如下：

单位：万元

项目	历史年度		
	2020 年	2021 年	2022 年 1-8 月
城市维护建设税	21.99	58.00	26.02
教育附加	9.42	25.56	11.49
地方教育费附加	6.28	17.08	7.65
印花税	3.64	7.21	1.80
房产税（从租）	32.36	49.70	26.07
土地使用税	0.69	4.11	1.73
车船使用税	0.45	0.52	0.46
文化事业建设费	-	-	0.21
水利建设基金	0.29	-	-
税金及附加合计	75.13	162.18	75.43

本次评估主要以被评估单位现行执行的税收政策为基础，并假定未来不发生重大变化。预测期根据未来年度收入及成本变化对税金及附加进行计算，其中：城建税、教育费附加根据应交增值税数额的一定比例计算；房产税（从租）、土地使用税、车船使用税根据现有物业及车辆保有情况计算；印花税根据收入的一定比例计算；水利建设基金近年未发生，本次不做预测。

具体的税金及附加预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 9-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
城市维护建设税	9.06	36.45	41.48	46.52	50.03	51.77
教育附加	5.43	21.87	24.89	27.91	30.02	31.06

项目	2022年 9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
地方教育费附加	3.62	14.58	16.59	18.61	20.01	20.71
印花税	2.03	7.97	9.02	10.07	10.81	11.18
房产税（从租）	14.19	55.78	63.11	70.47	75.61	78.19
土地使用税	0.94	3.71	4.20	4.69	5.03	5.20
车船使用税	0.23	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
文化事业建设费	0.10	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
税金及附加合计	35.61	141.38	160.30	179.27	192.53	199.12

（4）销售费用预测

被评估单位的销售费用主要包括职工薪酬、保险费、业务推广费、差旅及交通费、业务招待费和其他等。

历史年度销售费用数据如下：

单位：万元

项目	历史年度		
	2020年	2021年	2022年1-8月
职工薪酬	1,495.26	2,047.17	1,201.74
办公费	12.11	101.34	10.45
业务招待费	15.54	25.66	12.20
广告宣传费	80.77	107.92	46.43
差旅费	22.10	22.00	15.70
通讯费	6.05	7.00	7.74
交通费	3.04	0.83	-
其他	44.30	61.21	98.63
合计	1,679.17	2,373.13	1,392.90

本次评估根据各费用的历史年度实际情况及珠江文体预算进行预测。

对职工薪酬的预测，在对历史员工工资分析的基础上，结合企业预测的未来人员数量，并根据企业的发展情况和工资调整计划，预测未来年度的职工薪酬。

对折旧和摊销费用，主要是销售部门所用的车辆、电子设备等的折旧款项和无形资

产、长期待摊费用，企业在考虑资产处置更新计划的基础上，按照预测年度的实际资产规模计算相应的折旧和摊销费用，预测未来年度的折旧和摊销费用。

对办公费、差旅费、业务招待费以及其他费用等的预测，根据不同分析其变动趋势及规律根据历史年度占收入的比例或按一定比例增长进行预测。

具体的销售费用预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	预测年度					
	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
职工薪酬	614.83	2,705.57	3,061.16	3,417.85	3,667.39	3,792.34
办公费	13.80	54.27	61.40	68.55	73.56	76.07
业务招待费	6.95	27.32	30.92	34.52	37.04	38.30
广告宣传费	31.13	122.37	138.45	154.58	165.87	171.52
差旅费	8.18	32.16	36.38	40.62	43.59	45.07
通讯费	2.83	11.12	12.58	14.05	15.07	15.59
交通费	0.59	2.34	2.65	2.95	3.17	3.28
其他	27.78	108.79	123.02	137.34	147.35	152.37
合计	706.08	3,063.94	3,466.56	3,870.47	4,153.04	4,294.54

（5）管理费用预测

珠江文体的管理费用主要包括职工薪酬、聘请中介机构费、折旧费、办公费和其他费用等。

历史年度销售费用数据如下：

单位：万元

项目	历史年度		
	2020年	2021年	2022年1-8月
职工薪酬	2,261.19	3,570.13	1,832.34
办公费	157.33	248.09	159.04
业务招待费	69.71	92.61	53.66
折旧费与摊销	125.02	212.22	120.87
咨询费、顾问、审计、评估费用	65.24	91.26	102.97
通讯费	18.62	23.36	14.46

项目	历史年度		
	2020年	2021年	2022年1-8月
差旅费	45.15	45.65	19.07
保险费	20.35	37.32	31.60
其他费用	86.75	665.54	94.35
合计	2,849.35	4,986.19	2,428.36

本次评估根据各费用的历史年度实际情况及珠江文体预算进行预测。

对于折旧摊销费，根据珠江文体资产清单即折旧摊销政策逐项测算。

对于其他各项费用明细，在历史年度平均数额的基础上，根据不同分析其变动趋势及规律根据历史年度占收入的比例或按一定比例增长进行预测。

对职工薪酬的预测，在对历史员工工资分析的基础上，结合企业预测的未来人员数量，并根据企业的发展情况和工资调整计划，预测未来年度的职工薪酬。

对折旧和摊销费用，主要是管理部门所用的车辆、电子设备等的折旧款项和无形资产、长期待摊费用，企业在考虑资产处置更新计划的基础上，按照预测年度的实际资产规模计算相应的折旧和摊销费用，预测未来年度的折旧和摊销费用。

对办公费、中介费用、差旅费、业务招待费以及其他费用的预测，根据不同分析其变动趋势及规律根据历史年度占收入的比例或按一定比例增长进行预测。

具体的管理费用预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	预测年度					
	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
职工薪酬	884.23	4,375.23	4,950.26	5,527.07	5,930.61	6,132.67
办公费	74.24	291.86	330.22	368.70	395.62	409.10
业务招待费	28.74	113.00	127.85	142.75	153.17	158.39
折旧费与摊销	165.26	239.92	199.33	207.59	208.47	209.79
咨询费、顾问、审计、评估费用	34.88	137.12	155.14	173.22	185.86	192.19
通讯费	7.56	29.71	33.61	37.53	40.27	41.64
差旅费	14.93	58.70	66.41	74.15	79.56	82.27

保险费	11.70	46.01	52.06	58.12	62.37	64.49
其他费用	95.52	375.54	424.90	474.41	509.05	526.39
合计	1,317.06	5,667.09	6,339.78	7,063.52	7,564.97	7,816.94

(6) 财务费用

珠江文体的财务费用主要是利息费用、利息收入和手续费等。

历史年度财务费用数据如下：

单位：万元

序号	项目	2020年	2021年	2022年1-8月
1	利息费用	-	76.90	47.67
2	减：利息收入	82.17	112.47	34.45
3	银行手续费	17.98	24.19	24.72
4	其他	0.11	-	-
5	合计	-64.09	-11.38	37.94

鉴于历史年度利息费用主要为使用权资产所计提的利息费用，本次评估已在营业成本中对租金进行预测，不再单独预测该利息费用；同时因手续费和其他难以预测，故本次评估仅对利息收入进行预测。本次评估利息收入根据被评估单位近两年利息收入所占营业收入比例进行预测，未来各年度的财务费用预测如下：

单位：万元

项目	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
财务费用	-14.72	-148.67	-168.20	-187.80	-201.52	-208.38

(7) 其他收益

历史期其他收益主要为稳岗补贴、进项税额加计抵减和个税手续费返还等，因其具有较大的不确定性，本次评估不再考虑。(8) 营业外收支预测

鉴于该项目为非经常性收支项目，具有偶然性，本次评估不再考虑。

(9) 所得税费用预测

本次评估通过测算企业未来年度的应纳税所得税，按 25%的所得税率测算所得税。

（10）折旧与摊销预测

珠江文体需要折旧的项目主要是固定资产。固定资产按取得时的实际成本计价。折旧预测包括存量固定资产和增量固定资产。本次评估，按照珠江文体执行的固定资产、折旧政策，以基准日经审计的存量固定资产账面原值、增量资产的支出、折旧、摊销年限、综合折旧率等预测未来经营期的折旧摊销额。以后年度折旧摊销预测见下表：

单位：万元

序号	项目	2022年 9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	存量固定资产合计	92.55	117.47	34.83	15.10	-	-
1	房屋建筑物	-	-	-	-	-	-
2	机器设备	3.88	10.75	-	-	-	-
3	运输设备	11.61	34.83	34.83	15.10	-	-
4	电子设备	77.06	71.89	-	-	-	-
二	无形资产及长期待摊费用	58.87	66.69	66.69	66.69	26.67	-
1	土地使用权	-	-	-	-	-	-
2	其他无形资产	36.64	-	-	-	-	-
3	长期待摊费用	22.23	66.69	66.69	66.69	26.67	-
三	追加资本性支出摊销	14.00	56.00	98.00	126.00	182.00	210.00
	合计	165.42	240.16	199.53	207.79	208.67	210.00

（11）资本支出预测

资本性支出是为了保证被评估单位生产经营可以正常发展的情况下，珠江文体每年需要进行的资本性支出。

在未来年度内珠江文体将会进行固定资产的购置更新投入，预测中根据珠江文体的现有固定资产规模，考虑固定资产的折旧年限，对各年度的资产增加和处置进行了预测以确定相应的资本性支出。资本性支出预测如下：

单位：万元

序号	项目	预测年度					
		2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	追加资本性支出	70.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
1	追加固定资产小计	70.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

序号	项目	预测年度					
		2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
(1)	房屋建筑物						
(2)	设备类	70.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	追加无形资产及长期待摊费用小计	-	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
(1)	土地使用权						
(2)	无形资产		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
(3)	长期待摊费用		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
二	追加资本性支出摊销	14.00	56.00	98.00	126.00	182.00	210.00
1	追加固定资产小计	14.00	34.00	54.00	60.00	94.00	100.00
(1)	房屋建筑物	-	-	-	-	-	-
(2)	设备类	14.00	34.00	54.00	60.00	94.00	100.00
2	追加无形资产及长期待摊费用小计	-	22.00	44.00	66.00	88.00	110.00
(1)	土地使用权	-	-	-	-	-	-
(2)	无形资产软件	-	2.00	4.00	6.00	8.00	10.00
(3)	长期待摊费用	-	20.00	40.00	60.00	80.00	100.00

(12) 营运资金增加额估算

为保证业务的持续发展，在未来期间，企业需追加营运资金，影响营运资金的因素主要包括营运货币资金、存货、经营性应收项目和经营性应付项目的增减等，其中经营性应收项目包括应收账款、预付款项；经营性应付项目包括应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费。

根据珠江文体历史经营期间营运资金的使用情况，并结合未来资金管理计划，评估人员对预测期营运资金预测情况如下：

对营运货币资金——最低现金保有量，按照企业3个月的付现成本作为企业日常经营所需货币资金。本次评估根据历史年度数据并结合未来年度预测的各项付现成本和费用等，预测了未来年度的最低现金保有量。

在考虑应收账款、预收账款未来年度规模时，由于上述款项与未来年度主营业务收入紧密相关，故参考历史年度各款项占主营业务收入的比例，根据预测的营业收入确定未来年度的应收账款和预收款项。

对于预付账款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费与营业成本相关，故参考历史年度上述款项占主营业务成本比例，根据预测的营业成本确定未来年度的相关款项。

对于存货，参考公司历史年度存货余额占营业成本的比例进行预测。

被评估单位未来营运资金预测结果如下表：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
最低现金保有量	4,829.77	5,942.85	6,713.77	7,484.29	8,024.06	8,295.62
存货	70.63	81.66	91.94	102.27	109.51	113.17
应收账款	13,286.96	14,214.95	14,621.09	14,840.68	14,218.06	13,127.22
预付账款	99.56	115.09	129.60	144.15	154.35	159.52
应付账款	3,254.32	3,762.10	4,236.08	4,711.92	5,045.38	5,214.24
预收账款和合同负债	2,306.30	2,714.11	3,070.82	3,428.63	3,678.97	3,804.31
应付职工薪酬	946.48	1,094.15	1,232.01	1,370.40	1,467.38	1,516.49
应付税费	715.94	827.65	931.92	1,036.61	1,109.97	1,147.11
营运资金合计	11,063.90	11,956.55	12,085.57	12,023.83	11,204.29	10,013.39
新增营运资金	3,445.51	892.66	129.02	-61.74	-819.54	-1,190.91

（13）折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为整体现金流量，则折现率 r 选取加权平均资金成本（WACC），即投资性资本报酬率。该报酬率是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。

计算公式为：

$$WACC = E/(D+E) \times K_e + D/(D+E) \times K_d$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

E ：被估企业的目标权益资本的市场价值；

D ：被估企业的目标债务资本的市场价值；

1) 权益资本成本 K_e

本次评估采用资本资产定价修正模型 (CAPM), 来确定公司普通权益资本成本 K_e , 计算公式为:

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

式中: K_e ——权益资本成本;

R_f ——无风险报酬率;

β ——被评估单位企业风险系数;

ERP——市场风险超额收益率;

R_c ——企业特定风险调整系数。

①无风险报酬率

国债收益率通常被认为是无风险的, 因为持有该债权到期不能兑付的风险很小, 可以忽略不计。本次评估通过中国资产评估协会网站查询 10 年期中国国债收益率曲线在评估基准日的收盘到期收益率为 2.62%, 故本评估报告以 2.62% 作为无风险收益率。

②权益系统风险系数 β 的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下:

$$\beta_L = (1 + (1 - T) * D/E) * \beta_u$$

式中: β_L : 有财务杠杆的权益的系统风险系数 β_L ;

β_u : 无财务杠杆的权益的系统风险系数 β_u ;

t: 被评估企业的所得税税率;

D/E: 被评估企业的目标资本结构。

通过查询 Wind 资讯, 从 Wind 房地产行业选取 3 家可比上市公司 β_u 值。通过测算, 确定 0.7587 作为企业的风险系数。

证券代码	证券简称	Beta	带息债务 (万元)	总市值 (万元)	年末所 得税率	带息债 务/总市 值	去财务杠 杆 Beta
000558.SZ	莱茵体育	0.6969	55,114.9874	377,742.6171	25.00	14.59%	0.6282

002858.SZ	力盛体育	0.9498	14,244.2693	165,363.3165	25.00	8.61%	0.8921
600158.SH	中体产业	0.8018	64,181.9597	791,598.2803	25.00	8.11%	0.7558
取值						10.44%	0.7587

被评估单位评估基准日没有有息负债，故资本结构 D/E 为零。根据被评估单位的资本结构 D/E，以及执行的所得税税率为 25%。将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数，结果如下：

$$\begin{aligned} \beta_L &= (1 + (1 - T) * D/E) * \beta_u \\ &= (1 + (1 - 25\%) * 0.00\%) * 0.7587 \\ &= 0.7587 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

③市场超额收益率 ERP 的确定

市场超额收益率（ERP）反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。其中证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，证券交易指数的收益率可以反映股票市场的股票投资收益率，故结合被评估单位的经营规模等情况，本次评估通过选用沪深 300 指数成份股的指数收益率作为股票投资收益的指标，计算确定其作为市场预期报酬率，本次的估算结果如下：

2021 年市场超额收益率 ERP 估算表（沪深 300）				
序号	年份	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf（长期）	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2021	9.76%	2.78%	6.98%

因此本次评估市场超额收益率 ERP 取值 6.98%。

④估算特定风险调整系数 Rc

特定风险调整系数为被评估单位与所选取的可比上市公司在企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素所形成的优劣势方面差异的调整。对各项风险调整系数的取值说明如下：

管理能力：与可比上市公司相比，珠江文体管理水平和能力未能与资产规模相匹配，此方面存在一定劣势，该方面的特定风险调整系数取 1.5%。

核心竞争力：与可比上市公司相比，珠江文体核心竞争力存在一定劣势，该方面的特定风险调整系数取 1.5%。

综合以上因素，企业特定风 R_c 的确定为 3%。

2) 加权平均成本模型 (WACC) 计算

① 权益资本成本

$$\text{权益资本 } K_e = R_f + \beta \times \text{ERP} + R_c$$

$$= 2.62\% + 0.7587 \times 6.98\% + 3\%$$

$$= 10.92\% \text{ (取整)}$$

② 债务资本成本

付息债务资本成本 R_d 取评估基准日 5 年期贷款市场报价利率 (LPR) 为 4.3%，即珠江文体基准日的付息负债成本 = $4.3\% \times (1 - 25\%) = 3.23\%$ 。

③ 加权平均成本模型 (WACC)

$$\text{折现率 } WACC = E / (D + E) \times K_e + D / (D + E) \times K_d$$

$$= 100.00\% \times 10.92\% + 0.00\% \times 3.23\%$$

$$= 10.92\%$$

(14) 计算各年度净现值

综合上述因素，以后各年净现值预测如下：

单位：万元

项目	2022年 9-12月	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年后 永续
一、营业收入	6,761.37	26,581.96	30,075.58	33,580.00	36,031.76	37,259.39	
减：营业成本	3,742.26	14,431.04	16,249.20	18,074.49	19,353.61	20,001.31	
税金及附加	35.61	141.38	160.30	179.27	192.53	199.12	
销售费用	706.08	3,063.94	3,466.56	3,870.47	4,153.04	4,294.54	
管理费用	1,317.06	5,667.09	6,339.78	7,063.52	7,564.97	7,816.94	
财务费用	-14.72	-148.67	-168.20	-187.80	-201.52	-208.38	
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、营业利润	975.08	3,427.18	4,027.94	4,580.05	4,969.13	5,155.86	

项目	2022年 9-12月	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年后 永续
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三、利润总额	975.08	3,427.18	4,027.94	4,580.05	4,969.13	5,155.86	
减：所得税	243.77	856.80	1,006.99	1,145.01	1,242.28	1,288.97	
四、净利润	731.31	2,570.38	3,020.95	3,435.04	3,726.85	3,866.89	3,866.89
加：折旧与摊销	165.42	240.16	199.53	207.79	208.67	210.00	210.00
债务利息 (扣除税务影响)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
减：资本性支出	70.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
追加营运资金	3,445.51	892.66	129.02	-61.74	-819.54	-1,190.91	0.00
净现金流量	-2,618.78	1,707.88	2,881.46	3,494.57	4,545.06	5,057.80	3,866.89
折现年期	0.17	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	n
折现率	10.92%	10.92%	10.92%	10.92%	10.92%	10.92%	10.92%
折现系数	0.9829	0.9173	0.8270	0.7455	0.6721	0.6060	5.5495
净现值	-2,574.00	1,566.64	2,382.97	2,605.20	3,054.73	3,065.03	21,459.31

7、溢余性和非经营性资产及负债价值的确定

对非经营性资产及负债和溢余资产单独进行相应的评估，具体详见附表：溢余资产和非经营资产分析测算表：

物业管理板块

单位：万元

科目名称	金额	科目内容
其他应收款	4,683.14	押金及保证金、代缴代扣、其他往来款等
其他流动资产	2,119.95	待抵扣进项税、预缴税金
流动资产合计	6,803.10	
长期股权投资	199.20	三亚珠江温泉度假区有限公司、三亚浪琴坞美疗中心有限公司
投资性房地产	212.01	广州江穗公司的架空层车库
递延所得税资产	654.16	
非流动资产合计	1,065.37	

科目名称	金额	科目内容
资产总计	7,868.47	
其中：溢余（非经营性）资产合计	7,868.47	
应付股利	487.90	
其他应付款	11,861.31	押金及保证金、代缴代扣、其他往来款、专项维修基金等
其他流动负债	312.54	待转销项税
流动负债合计	12,661.75	
-非流动负债合计	-	
负债合计	12,661.75	
溢余（非经营性）资产、负债合计	-4,793.28	

文体运营板块

单位：万元

科目名称	金额	科目内容
货币资金	5,347.47	账面货币资金余额-最低现金保有量界定为溢余资产
其他应收款	439.45	押金及保证金、代缴代扣、其他往来款等
其他流动资产	338.71	待抵扣进项税、预缴税金
流动资产合计	6,125.63	
长期股权投资	12,407.67	衢州宝冶体育建设运营有限公司、晋江中运体育建设发展有限公司、开封市广珠文化体育建设发展有限公司
其他权益工具投资	444.55	温州中建科工奥体项目管理有限公司
递延所得税资产	371.48	
非流动资产合计	13,223.70	
资产总计	19,349.34	
其他应付款	2,695.41	押金及保证金、代缴代扣、其他往来款、专项维修基金等
其他流动负债	29.00	待转销项税
流动负债合计	2,724.41	
递延所得税负债	12.64	
非流动负债合计	12.64	
负债合计	2,737.05	
溢余（非经营性）资产、负债合计	16,612.29	

城服物业管理板块与文化管理板块的溢余（非经营性）资产、负债合计为 11,819.01 万元。

8、少数股东权益价值

少数股东权益价值是根据合并预测范围内的少数股东权益占所有者权益比例乘以股东全部权益价值确定。

项目	少数股东权益占比	少数股东权益（万元）
物业管理板块	7.34%	2,534.82
文体运营板块	4.85%	2,334.60

9、计算评估值

根据收益法公式：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + \frac{R_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

根据前文对预期收益的预测与折现率的估计分析，评估师将各种预测数据与估测数据代入本评估项目使用的收益法模型，计算得出以下结果，具体计算详见以下附表：

单位：万元

项目 \ 年度	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	永续
一、营业收入	36,785.43	127,033.56	136,236.25	145,400.24	153,403.44	160,403.53	
减：营业成本	28,596.97	96,532.78	103,123.27	109,691.75	115,636.68	121,142.83	
税金及附加	230.13	882.49	819.96	870.26	914.15	953.18	
销售费用	706.08	3,063.94	3,466.56	3,870.47	4,153.04	4,294.54	
管理费用	4,932.04	17,901.10	19,389.87	20,872.67	22,136.13	23,174.40	
财务费用	-48.23	-260.79	-286.69	-312.61	-332.53	-345.83	
二、营业利润	2,368.44	8,914.04	9,723.28	10,407.70	10,895.97	11,184.41	
三、利润总额	2,368.44	8,914.04	9,723.28	10,407.70	10,895.97	11,184.41	
减：所得税	592.11	2,228.52	2,430.83	2,601.92	2,723.99	2,796.11	
四、净利润	1,776.33	6,685.53	7,292.46	7,805.78	8,171.98	8,388.30	8,388.30
加：折旧与摊销	456.34	1,159.13	809.62	832.63	584.73	568.86	
减：资本性支出	70.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	
追加营运资金	7,305.58	1,317.34	294.71	32.11	-810.71	-1,194.02	
净现金流量	-5,142.91	5,967.32	7,247.37	8,046.30	9,007.42	9,591.18	8,388.30
折现年期	0.17	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	n
城服公司折现率	10.90%	10.90%	10.90%	10.90%	10.90%	10.90%	10.90%
折现系数	0.9829	0.9174	0.8272	0.7459	0.6726	0.6065	5.5642
文体公司折现率	10.92%	10.92%	10.92%	10.92%	10.92%	10.92%	10.92%

项目	年度	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	永续
	折现系数		0.9829	0.9173	0.8270	0.7455	0.6721	0.6060
净现值合计		-5,054.97	5,474.25	5,994.45	6,000.34	6,056.11	5,814.52	46,617.34
经营性资产价值		70,902.04						
溢余性资产价值		11,819.01						
减：付息债务价值		0.00						
股东全部权益价值		82,721.05						
少数股东权益		4,869.42						
归母股东权益评估值		77,851.63						

9、收益法评估结论

截至评估基准日，珠江城服所有者权益的账面值为 37,829.66 万元，采用收益法评估珠江城服股东全部权益价值为 77,851.63 万元，评估增值 40,021.97 万元，增幅 105.80%。

（六）拟置入资产下属重要子公司的评估情况

置入资产的重要子公司为珠江文体。本次收益法评估以合并口径进行评估，珠江文体收益法过程详见本章之“二、拟置入资产评估情况”之“（五）收益法评估情况及分析”。珠江文体的资产基础法评估结果具体如下：

1、货币资金账面值为 2,850.99 万元，为库存现金和银行存款。

库存现金账面值为 1.79 万元，存放于本部及分公司财务部。评估人员在财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行监盘，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。以清查核实后的账面值作为评估值。

银行存款账面值为 2,849.20 万元，主要为存放于建设银行、农业银行、中国银行等的存款。评估人员通过查阅明细账和银行存款对账单、银行询证函并与清查明细表进行核对。经查阅评估基准日时的银行存款对账单与银行存款账面值相符。以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，货币资金评估值为 2,850.99 万元。

2、应收账款账面原值为 3,592.45 万元，计提坏账准备 370.10 万元，账面净值为 3,222.35 万元，主要为应收客户款项等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历中资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5.00%；发生时间 1-2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10.00%；发生时间 2-3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30.00%；发生时间 3-4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50.00%；发生时间 4-5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80.00%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100.00%。计算过程详见下表：

应收账款评估风险损失计算表				
认定方式	账面金额(万元)	账龄区间	评估风险损失率	评估风险损失额(万元)
账龄分析	2,182.83	1 年以内	5.00%	109.14
账龄分析	809.63	1-2 年	10.00%	6.89
账龄分析	600.00	2-3 年	30.00%	180.00
账龄分析	-	3-4 年	50.00%	-
账龄分析	-	4-5 年	80.00%	-
账龄分析	-	5 年以上	100.00%	-
合计	3,592.45			370.10

经评估确认，评估基准日应收账款预计风险减值损失 370.10 万元，评估值为 3,222.35 万元。

3、预付账款账面原值为 26.06 万元，计提坏账准备 0.00 万元，净值为 26.06 万元，主要为预付货款等。评估人员通过查验账簿、原始凭证，索取主要客户的相关合同，抽查大额发生额及对评估基准日前后发生额实施截止性测试，确定账面值真实性、完整性；经审验预付款项，账账、账表相符。预付账款以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，预付账款评估值为 26.06 万元。

4、其他应收款账面原值为 2,071.29 万元，计提坏账准备 95.69 万元，账面净值 1,975.60 万元，主要为往来款、保证金、社保等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历中资料和现在调查了解的情况，

具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5.00%；发生时间 1-2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10.00%；发生时间 2-3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30.00%；发生时间 3-4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50.00%；发生时间 4-5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80.00%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100.00%。计算过程详见下表：

应收账款评估风险损失计算表				
认定方式	账面金额(万元)	账龄区间	评估风险损失率	评估风险损失额(万元)
账龄分析	248.89	1 年以内	5.00%	12.44
账龄分析	65.86	1-2 年	10.00%	6.89
账龄分析	13.65	2-3 年	30.00%	4.10
账龄分析	0.47	3-4 年	50.00%	0.24
账龄分析	0.30	4-5 年	80.00%	0.24
账龄分析	72.09	5 年以上	100.00%	72.09
关联方	1,670.03		0.00%	-
合计	2,071.29			95.69

经评估确认，评估基准日其他应收款预计风险减值损失 95.69 万元，评估值为 1,975.60 万元。

5、应收股利账面值 250.00 万元，主要为应收广州亚运城综合体育馆运营管理有限公司的股利分红。根据企业提供的应收股利清查明细表，与明细账、总账、报表进行核对。了解分析应收股利的形成依据和具体过程，收集有关合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证。评估时以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，应收股利评估值 250.00 万元。

6、存货账面价值为 2.45 万元，主要为密码锁和饮料。评估人员依据企业提供的存

货明细表，对存货进行抽查核实后，以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，存货评估值为 2.45 万元。

7、其他流动资产账面值为 317.28 万元，主要为预缴的企业所得税。评估人员通过查验账簿、原始凭证，抽查大额发生额及对评估基准日前后发生额实施截止性测试，结合采用替代审核，检查期末余额、未达账项、期后回款等审验程序，确定其他流动资产账面值真实性、完整性；经审验其他流动资产，账账、账表相符。以清查核实账面值作为评估值。

经评估确认，其他流动资产评估值为 317.28 万元。

8、长期股权投资账面价值为 15,379.84 万元，主要是对济宁珠江体育文化发展有限公司(以下简称“济宁文体”)、广州亚运城综合馆运营管理有限公司等公司的股权投资。

评估人员核对了评估基准日长期投资明细账余额与总账、报表的金额是否相符；核查投资协议、被投资单位章程、验资报告等有关被评估单位拥有长期投资的书面证明，了解被投资单位的经营状况。控股子公司利用资产基础法进行打开评估，长投评估值按被投资单位基准日资产评估后的股东全部权益价值评估值与投资比例相乘计算；非控股子公司的评估值按基准日所有者权益账面值与投资比例相乘计算

举例 1 (控股子公司):

被评估单位持有济宁文体 100.00%的股权。评估值按被投资单位评估基准日所有者权益价值评估值与投资比例相乘计算，评估基准日济宁文体的所有者权益评估值为 1,663.64 万元，详见长期股权投资评估说明。

长期股权投资评估值

=被投资单位基准日所有者权益评估值×投资比例

=1,663.64×100.00%

=1,663.64 万元

举例 2 (非控股子公司) :

被评估单位持有衢州宝冶体育建设运营有限公司 3.00%的股权。评估值按被投资单

位基准日所有者权益账面值与投资比例相乘计算，评估基准日衢州宝冶体育建设运营有限公司的所有者权益账面值为 63,312.44 万元。

长期股权投资评估值

=被投资单位基准日所有者权益账面值×投资比例

=63,312.44×3.00%

=1,899.37 万元。

经评估，长期股权投资评估值 16,532.38 万元。评估详细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值	评估价值
1	衢州珠江文体发展有限公司	2021/06	100%	300.00	1,326.98
2	济宁珠江体育文化发展有限公司	2013/08	100%	100.00	1,663.64
3	广州亚运城综合体育馆运营管理有限公司	2014/11	50%	200.00	318.47
4	广州南实体育发展有限公司	2018/05	55%	110.00	145.04
5	枣庄名珠体育文化发展有限公司	2019/06	70%	700.00	932.22
6	晋江珠江体育文化发展有限公司	2019/10	100%	300.00	-1,216.29
7	重庆珠江体育文化发展有限公司	2019/10	55%	275.00	460.19
8	安顺珠江体育文化发展有限公司	2022/04	100%	300.00	303.14
9	温州珠江文体发展有限公司	2021/09	100%	200.00	191.33
10	衢州宝冶体育建设运营有限公司	2018/11	3%	1,899.37	1,899.37
11	晋江中运体育建设发展有限公司	2018/07	10%	7,353.04	6,865.87
12	开封市广珠文化体育建设发展有限公司	2017/05	14%	3,642.43	3,642.43
13	广州珠江新中体育有限公司	2021/06	50%	-	-
14	日照珠江体育文化发展有限公司	2022/08	100%	-	-
15	广州珠江文体智慧科技有限公司	2022/08	45%	-	-
合计				15,379.84	16,532.38

9、其他权益工具投资的投资成本为 403.20 万元，账面净值为 425.47 万元，主要是对温州中建科工奥体项目管理有限公司（以下简称“温州中构”）的股权投资，持股比

例为 1%。

评估人员核对了评估基准日其他权益工具投资明细账余额与总账、报表的金额是否相符；核查投资协议、被投资单位章程、验资报告等有关被评估单位拥有其他权益工具投资的书面证明，了解被投资单位的经营状况。根据珠江文体反馈，温州中构是按季度出具财务报表，未有评估基准日的财务报表，本次评估值按 2022 年 6 月所有者权益账面值与投资比例相乘计算。其他权益工具投资评估值 444.55 万元。

10、固定资产包括车辆、电子设备，账面原值 764.28 万元，账面净值 69.85 万元。

编号	科目名称	账面价值	
		原值（万元）	净值（万元）
4-6-4	固定资产—机器设备	-	-
4-6-5	固定资产—车辆	125.87	33.66
4-6-6	固定资产— 电子设备	638.41	36.18
	固定资产合计	764.28	69.85
	减：固定资产减值准备	-	-
	固定资产合计	764.28	69.85

（1）设备资产概况

车辆账面原值 125.87 万元，账面净值 33.66 万元，共 7 项，为金杯 SY6480AC-ME 轻型客车等，均能正常使用，维护保养情况好，主要设备均未抵押。

电子设备账面原值 638.41 万元，账面净值 36.18 万元，共 328 项，包括打印机、电脑、空调等，均能正常使用，维护保养情况好，主要设备均未抵押。

（2）评估过程

①固定资产—车辆

本次对车辆的评估采用重置成本法进行评估。接受委托后与被评估单位管理人员进行账面核实和现场勘查。

a.账面核实

审阅评估委托人提交的车辆评估明细表，并核查车辆的《机动车辆行驶证》等资

料，以确定车辆的产权归属。

b.现场勘察

对车辆的机动车行驶证内的车牌号码、厂牌号码、车架号、发动机号进行核实。

发动机检查：怠速运转有无杂音，车头是否平稳，加速灵敏性状况，排气情况。

底盘检查：传动系的离合器、变速器、传动轴性能；行驶系的车桥、车轴、悬架、轮胎；转向系的转向器和转向传动机构；制动系统的行车制动装置和驻车制动装置性能。

车身检查：外观车身、防护杠及装饰，门窗，仪表，座椅，车厢内饰状况。

电气设备检查：发动机起动机、点火、照明、灯光信号等装置。

评估人员记录车辆仪表显示的已行驶总里程，填写车辆检查表，收集复印车辆行驶证和相关资料。

c 评估举例

案例：本田奥德赛商务车

名称：本田奥德赛商务车；

车牌号：粤 JJ556Q；

能源类型：油电混动；

综合油耗：5.8L/100km；

车身结构：5 门 7 座 MPV；

发动机型号：LFB11；

发动机：2.0T、146 马力；

变速箱：电子无级变速箱；

购置日期：2021 年 01 月。

d.确定重置全价：经查询该型号车辆市场价为 255,800.00 元(含增值税)，增值税为

13%，购车附加税为 10%，验车牌证及杂费为 500 元。

被评估单位为一般纳税人，可享受国家抵扣进项税的优惠政策。本次评估重置价值为剔除 13%增税额后的价值，重置价值为不含税价格。

$$\text{重置完全价} = 255,800.00 \div 1.13 \times (1 + 10\%) + 500 = 249,510.00 \text{ 元}$$

e.成新率确定

车辆的年限成新率是以各类车辆的尚可使用年限和已使用年限为基础，在现场勘察后，综合考虑了设备的来源、使用时间、技术进步、保养情况、设备完好率、工作环境条件、外观等多方面因素后确定的。

$$\text{实体性贬值率} = \text{已使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{实体性成新率} = 1 - \text{实体性贬值率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = 1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率}$$

使用年限法计算其成新率如下：现时国家政策并无对汽车行业有不利的影响，本次评估不考虑功能性和经济性贬值对该车价值的影响因素，故仅考虑实体性贬值因素的影响，采用年限法确定成新率，该车辆为企业办公用车，大部分时间在市内执行业务，结合该车型市场实际使用状况，确定该车经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用年限为 1.66 年，使用正常，实体性耗损一般，计得：

$$\text{年限成新率} = 13.34 \div 15 \times 100\% = 89\% (\text{取整})$$

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下：

现场观察鉴定表

序号	部位	观察记录	标准分	评估分
1	外观及内饰	车辆漆色良好，车身无碰撞磨损痕迹及划痕。座椅无磨损，顶板、内饰较清洁干净。	10	8
2	电控系统	车内仪表齐全，照明灯光齐全，仪表显示良好，电动控制良好。	15	12
3	发动机	发动机状况良好，怠速状态平稳，无异响。	25	22
4	变速箱	状况良好，无异响，挡位准确，挂挡顺畅。	20	18
5	制动	刹车灵敏，无跑偏现象。	20	17
6	其他	传动系统，悬挂系统及底盘状况良好。	10	8

合计		100	85
----	--	-----	----

根据现场勘察情况，采用综合分析法进行估算，其计算公式为：综合成新率=理论成新率×权重(40%)+勘察成新率×权重(60%)=89%×40%+85%×60%=87%

f.计算评估值

车辆评估值=重置全价×成新率=249,510.00×87%=217,070.00 元(取整)

②固定资产—电子设备

A.评估过程

电子设备的评估一般采用重置成本法评估。

重置成本法计算公式：评估值=重置成本×成新率

B.重置成本的确定

因电子设备就地采购，一般不需安装或安装由售货方负责，通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置成本。

C.成新率确定

采用理论成新率和勘察成新率加权得出实体性成新率，计算公式如下：实体性成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

D.评估举例

案例：联想 TD350 塔式服务器

型号：3668-R18N2

购置日期：2018 年 3 月

a.确定重置价值

该设备账面原值 20,600.00 元，查询工业生产者出厂价格指数中 PPI：通信设备、计算机及其他电子设备制造业价格指数为 0.9748，经系数修正该设备重置价值为 20,081.00

元。

b.确定成新率

该类设备经济使用年限为 8 年，2018 年 3 月 1 日入账启用，已使用 4.5 年，则：

理论成新率 $= (8-4.5) \div 8 \times 100\% = 44\%$

该设备平日保养维护尚可，现场勘察时，运行良好，外观较新，勘察成新率为 45%。

则，综合成新率 $= \text{理论成新率} \times \text{权重}(40\%) + \text{勘察成新率} \times \text{权重}(60\%)$

即： $44\% \times 40\% + 45\% \times 60\% = 45\%$ 。

c.计算评估值

评估净值 $= 20,081.00 \times 45\% = 9,040.00$ 元(取整)

其他电子设备评估过程如上。

(3) 设备评估结果

经评估确认，设备类固定资产评估值为 183.31 万元，比账面值增值 113.46 万元，增幅 162.43%。设备增值的主要原因：

①因为会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备理论使用年限的不同，致使会计核算的累计折旧与评估计算的设备减值有差异，造成增值。

②因为评估是按设备市场现行价值进行评估计算，会计核算是以设备购入的历史成本来计提累计折旧的，故设备市场的价格波动，会致使会计核算的历史成本与评估的重置成本有较大差异，造成增值。

11、使用权资产账面值 609.16 万元，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产 的权利，主要为广州体育馆的经营管理权。评估人员在现场核实了相关承租台账、承租合同、付款凭证等资料，查看了出租情况。对使用权资产，以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，使用权资产评估值为 609.16 万元。

12、无形资产账面值 18.87 万元，主要为外购软件和企业申报的账外无形资产。

对于企业账上的无形资产，评估人员抽查了相关购置合同、原始入账凭证、摊销

凭证，了解其原始入账价值的构成，摊销的方法和期限；对于企业申报的账外的商标、著作权和域名，评估人员搜集有关资产清单和相应的权属证明文件，并通过网上查询相关权属情况。经核实，企业申报的其他无形产权属清晰、成本构成准确。对于企业申报的账面记录的无形资产，评估时以清查核实无误后的账面价值作为评估值；对于企业申报的账外的商标、著作权、域名等账外无形资产的评估，由于其对公司盈利能力贡献较小，本次评估对此类账外无形资产采用成本法进行评估，账外无形资产计算过程同母公司“广州珠江城市管理服务集团股份有限公司”。

经评估，无形资产评估值 98.75 万元，评估增值 79.88 万元，增值率 423.32%。

13、长期待摊费用账面值 115.02 万元，主要为装修费等。评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、合同等相关资料，验证交易事项的真实性、账龄和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，长期待摊费用评估值为 115.02 万元。

14、递延所得税资产账面值 116.45 万元，主要为企业因计提坏账准备而形成的递延所得税资产等。评估人员获取递延所得税资产评估申报明细表，复核加计是否正确，并与报表数、总账数和明细账合计数核对是否相符；查阅相关的账册凭证，了解递延所得税核算的具体内容及形成原因；取得企业有关递延所得税的计算资料，核实计算过程和计算依据，检查企业实际所得税率与计算所取税率的一致性。对存在账面值与计税基础的差异的项目，逐项计算计税基础及应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异；根据计算确定的可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异及企业适用的企业所得税税率，重新计算递延所得税资产，并与账面金额进行核对。以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，递延所得税资产评估值为 116.45 万元。

15、应付账款账面值为 450.17 万元，主要为应付控股子公司及珠实集团等企业的款项。评估人员核对了账簿记录、抽查了相关发生合同、部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估时以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，应付账款评估值 450.17 万元。

16、合同负债账面值为 1,190.54 万元，主要为预收城实投资等企业的款项。评估人

员核对了账簿记录、抽查了相关发生合同、部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，合同负债评估值 1,190.54 万元。

17、应付职工薪酬账面值为 256.70 万元，为计提工资、职工教育经费等。评估人员根据企业提供的清查明细表，与明细账、总账和资产负债表进行核对，收集、整理、核实企业工资福利、医疗社保、工会经费和职工教育经费等计提标准的文件，根据清查核实情况判断其真实性。经核实，账实相符。评估时以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，应付职工薪酬评估值为 256.70 万元。

18、应交税费账面值为 139.01 万元，为应交的增值税、企业所得税等。评估人员根据企业提供的清查明细表，与明细账、总账和资产负债表进行核对，审核相关纳税申报材料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，以核实其基准日余额的正确性。经核实，账实相符，且企业计缴的税费符合国家有关税法规定和会计政策。评估时以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，应交税费评估值为 139.01 万元。

19、其他应付款账面值为 339.99 万元，主要为往来款及保证金。评估人员在其他应付款核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对各款项付出的必要性作出判断，并抽查部分进行函证，从而确定评估值。评估时以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，其他应付款评估值 339.99 万元。

20、一年内到期的长期负债账面值为 485.52 万元，主要为一年以内的租赁负债等。评估人员核对了账簿记录、抽查了相关发生合同、部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估时以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，其他流动负债评估值 485.52 万元。

21、其他流动负债账面值为 28.30 万元，为待转增值税销项税。

评估人员核对了账簿记录、抽查了相关发生合同、部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估时以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，其他流动负债评估值为 28.30 万元。

22、租赁负债账面值为 477.78 万元，为应付广州体育馆的租赁负债。评估人员核对了账簿记录、抽查了相关发生合同、部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估时以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，租赁负债评估值 477.78 万元。

23、长期应付款账面值为 73.80 万元，为应付广州体育馆改造款。评估人员核对了账簿记录、抽查了相关发生合同、部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估时以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，长期应付款评估值 73.80 万元。

24、递延所得税负债账面值为 6.61 万元，主要为计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动等。评估人员获取递延所得税负债评估申报明细表，复核加计是否正确，并与报表数、总账数和明细账合计数核对是否相符；查阅相关的账册凭证，了解递延所得税核算的具体内容及形成原因；取得企业有关递延所得税的计算资料，核实计算过程和计算依据，检查企业实际所得税率与计算所取税率的一致性。对存在账面价值与计税基础的差异的项目，逐项计算计税基础及应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异；根据计算确定的可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异及企业适用的企业所得税税率，重新计算递延所得税负债，并与账面金额进行核对。评估时以清查核实无误后的账面值作为评估值。

经评估确认，递延所得税负债评估值 6.61 万元。

经资产基础法评估，截至 2022 年 8 月 31 日，珠江文体全部资产账面值为 25,379.39 万元，评估值为 26,744.36 万元，增值额 1,364.97 万元，增幅 5.38%；负债账面值为 3,448.43 万元，评估值为 3,448.43 万元，评估值较账面值无增减；净资产账面值为

21,930.96 万元，评估值为 23,295.93 万元，增值额 1,364.97 万元，增幅 6.22%。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	8,644.74	8,644.74	-	-
非流动资产	16,734.65	18,099.62	1,364.97	8.16%
其中：长期股权投资	15,379.84	16,532.38	1,152.54	7.49%
其他权益工具投资	425.47	444.55	19.08	4.48%
固定资产	69.85	183.31	113.46	162.43%
使用权资产	609.16	609.16	-	-
无形资产	18.87	98.75	79.88	423.32%
长期待摊费用	115.02	115.02	-	-
递延所得税资产	116.45	116.45	-	-
资产总计	25,379.39	26,744.36	1,364.97	5.38%
流动负债	2,890.23	2,890.23	-	-
非流动负债	558.20	558.20	-	-
负债合计	3,448.43	3,448.43	-	-
净资产	21,930.96	23,295.93	1,364.97	6.22%

经资产基础法评估测算，在评估基准日 2022 年 8 月 31 日，珠江文体全部权益价值为 23,295.93 万元。

其中，长期股权投资评估值比账面值增值 1,152.54 万元，增值率为 7.49%。其他权益工具投资评估值比账面值增值 19.08 万元，增值率为 4.48%。主要是经过几年的经营收益累积，净资产评估值高于原投资成本。固定资产评估值比账面值增值人民币 113.46 万元，增值率为 162.43%，主要是会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备理论使用年限的不同，致使会计核算的累计折旧与评估计算的设备减值有差异，从而造成增值；评估是按设备市场现行价值进行评估计算，会计核算是以设备购入的历史成本来计提累计折旧的，因此设备市场的价格波动，会致使会计核算的历史成本与评估的重置成本有较大差异，造成增值。无形资产评估值比账面值增值人民币 79.88 万元，增值率为 423.32%。主要是评估师将账外无形资产纳入评估范围，从而造成增值。

（七）评估结论

1、评估结果

(1) 资产基础法

截至评估基准日 2022 年 8 月 31 日，珠江城服全部资产账面值为 74,961.37 万元，评估值为 96,784.66 万元，评估增值 21,823.29 万元，增幅 29.11%；负债账面值为 37,131.71 万元，评估值为 37,131.71 万元，评估无增减；所有者权益的账面值为人民币 37,829.66 万元，评估值为 59,652.95 万元，评估增值 21,823.29 万元，增幅 57.69%。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	40,953.34	40,953.34	-	-
非流动资产	34,008.04	55,831.32	21,823.28	64.17%
其中：长期股权投资	31,121.36	52,545.88	21,424.52	68.84%
固定资产	665.73	961.98	296.25	44.50%
使用权资产	458.96	458.96	-	-
无形资产	916.41	1,018.92	102.51	11.19%
长期待摊费用	425.17	425.17	-	-
递延所得税资产	420.41	420.41	-	-
资产总计	74,961.37	96,784.66	21,823.29	29.11%
流动负债	36,722.80	36,722.80	-	-
非流动负债	408.91	408.91	-	-
负债合计	37,131.71	37,131.71	-	-
净资产	37,829.66	59,652.95	21,823.29	57.69%

资产基础法主要资产评估增减值分析如下：

1) 长期股权投资账面值为 31,121.36 万元，评估值为 52,545.88 万元，评估增值 21,424.52 万元，增幅为 68.84%，主要原因是：被投资控股子公司经营状况较好，使其归属于珠江城服的股权价值高于投资成本。

2) 固定资产账面值为 665.73 万元，评估值为 961.98 万元，评估增值 296.25 万元，增值率 44.50%。固定资产增值原因：①房屋建筑物因建筑时间较早，如今当地人工、材料、机械价格均有上涨而造成增值；②企业财务会计折旧年限与评估采用的经济使用年限存在成新率的差异造成部分增值；③随着城市的发展，房地产市场行情发展良好，从

而导致增值。

3) 无形资产账面值为 916.41 万元，评估值为 1,018.92 万元，评估增值 102.51 万元，增值率 11.19%。增值原因：商标、软件著作权、域名为账外资产，本次纳入了评估范围，故而造成增值。

(2) 收益法结果

珠江城服所有者权益的账面值为人民币 37,829.66 万元，采用收益法评估珠江城服股东全部权益价值为 77,851.63 万元，评估增值 40,021.97 万元，增幅 105.80%。

2、评估结果分析

本次采用资产基础法计算得出珠江城服股东全部权益价值为 59,652.95 万元，采用收益法测算得出的股东全部权益价值 77,851.63 万元，收益法的评估结论比资产基础法的评估结论高，差额为 18,198.68 万元。两种方法测算的结果存在差额原因如下：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着经济的变化而变化。企业在生产经营过程中存在某些未能核算的无形资产，如：营销网络、研发团队、管理团队等。这些因素在资产基础法评估中无法体现在相应的资产价值内，因此致使一定程度上收益法评估结果高于资产基础法。

3、关于评估结果的选取

单位：万元

评估方法	账面值	评估值	增值额	增值率 (%)
收益法	37,829.66	77,851.63	40,021.97	105.80%
资产基础法		59,652.95	21,823.29	57.69%
方法差异		18,198.68		

评估师分别采用资产基础法和收益法对珠江城服评估基准日的股东全部权益价值进行估算，最终选择收益法评估结果作为最终结论，主要原因包括：

(1) 本次评估目的从本次市场主体考虑，交易的价格主要取决于未来的投资回报情况，回报高则愿意付出的价格也高，这与收益法的思路是吻合的。

(2) 珠江城服及其子公司与客户建立了良好的合作关系，且已形成专业的服务团队。除账面记录的资产外，通过多年经营所形成的物业管理领域优势、营销网络、管理团队、技术团队等无形资产亦是该公司股东权益价值的重要组成部分。就本次评估而言，收益法评估的结论是对珠江城服综合要素所形成的企业盈利能力所体现市场价值的反映，比较充分反映了企业的核心价值，相比资产基础法其评估结论更为合理，故本次评估结论采用收益法评估结果。

4、最终评估结论

根据以上分析及评估所得，在前述评估假设及限定条件下，珠江城服之股东全部权益于 2022 年 8 月 31 日的市场价值为 77,851.63 万元。

(八) 评估作价分析

1、本次交易对置入资产与置出资产、以及对置入资产短期内采取不同估值方法的主要考虑

(1) 置入资产与置入资产采取不同估值方法的原因

对于置入资产，财兴评估采用资产基础法和收益法进行评估，最终采取了收益法下的评估结果作为评估结论；对于置出资产，财兴评估同样采用资产基础法和收益法进行评估，最终采取了资产基础法下的评估结果作为评估结论。

1) 采用收益法结果作为置入资产评估结论的原因

本次评估采用资产基础法计算得出珠江城市服务股东全部权益价值为 59,652.95 万元，采用收益法测算得出的股东全部权益价值 77,851.63 万元，收益法的评估结论比资产基础法的评估结论高，差额为 18,198.68 万元。两种方法测算的结果存在差额原因大致如下：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着经济的变化而变化。企业在生产经营过程中存在某些未能核算的无形资产，如：营销网络、研发团队、管理团队等。这些因素在资产基础法评估中无法体现在相应的资产价值内，因此致使一定程度上收益法评估结果高于资产基础法。

本次分别采用资产基础法和收益法对珠江城市服务评估基准日的股东全部权益价值进行估算，基于以下原因，财兴评估选择收益法评估结果作为最终结论。

①本次评估目的从本次市场主体考虑，交易的价格主要取决于未来的投资回报情况，与收益法的思路吻合。

②珠江城市服务及其子公司与客户建立了良好的合作关系，且已形成专业的服务团队。除账面记录的资产外，通过多年经营所形成的物业管理领域优势、营销网络、管理团队、技术团队等无形资产亦是该公司股东权益价值的重要组成部分。就本项目而言，收益法评估的结论是对珠江城市服务综合要素所形成的企业盈利能力所体现市场价值的反映，比较充分反映了企业的核心价值，相比资产基础法其评估结论更为合理，故本次评估结论采用收益法评估结果。

2) 采用资产基础法结果作为置出资产评估结论的原因

置出资产中，关于资产组以及控股子公司均采用了两种评估方法（资产基础法和收益法），非控股公司采用了资产基础法，亿华公司债权采用了综合因素分析法，两笔公司债采用了资产基础法。最终结论选取了资产基础法的结论。

资产基础法评估中，房地产开发企业的主要资产开发成本已采用假设开发法-动态分析法（收益途径）的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值。收益法预测是基于对未来宏观政策和房地产市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，项目借款金额较大，还款进度存在较大的不确定性，该不确定性对收益法评估结论影响较大，因此，资产基础法的评估结果更能反映资产组市场价值，因此最终选择资产基础法评估结果为评估结论。

评估人员已查阅大量同类型上市公司的并购案例，选取资产基础法结论为最终结论是大部分案例中的通行做法，亦是本次评估中认为较收益法的结论更为可取的一种方法，如 ST 云城重大资产出售、鲁商发展重大资产出售、广宇发展重大资产出售等案例均选取资产基础法评估结果作为房地产资产的评估值。评估作价是公允、合理，未损害中小股东利益。

(2) 置入资产短期内采取不同估值方法的原因

珠江城服 2021 年资产评估报告的评估目的为拟股份制改造，根据资产基础法测算

得出珠江城市服务股东全部权益价值为 22,524.15 万元，根据收益法测算得出的股东全部权益价值 23,607.88 万元，最终采用了资产基础法结论；本次评估报告的评估目的为拟进行重大资产置换，根据资产基础法测算得出珠江城市服务股东全部权益价值为 59,652.95 万元，根据收益法测算得出的股东全部权益价值 77,851.63 万元，最终采用了收益法结论。

两次评估报告采用了不同的评估方法结论，主要因为两次的评估目的不一致。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动（购建成本），这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。收益法结论中包括了珠江城服通过多年经营所形成的物业管理经营优势、领域优势、营销网络、管理团队、技术团队等在资产基础法中无法确指的因素价值。这些因素是该公司股东权益价值的重要组成部分，但无法单独计价和转让。根据《公司法》的第 27 条，“股东可以用货币出资，也可以用实物、知识产权、土地使用权等可以用货币估价并可以依法转让的非货币财产作价出资；但是，法律、行政法规规定不得作为出资的财产除外。”和第 95 条，“有限责任公司变更为股份有限公司时，折合的实收股本总额不得高于公司净资产额。”根据上述条文，2021 年的资产评估报告采用资产基础法结论是更符合拟进行股份制改造的评估目的；本次评估报告的评估目的为拟进行重大资产置换，采用收益法评估的结论是对珠江城服综合要素所形成的企业盈利能力所体现市场价值的反映，充分反映了企业的核心价值，相比资产基础法其评估结论更为合理。

2、珠江城服 2021 年改制至今资产质量、经营状况发生何种变化，导致本次交易估值较前次评估大幅增加，并结合评估的主要假设、关键参数选取依据及合理性、可比交易案例情况，说明本次交易定价的公允性

(1) 珠江城服 2021 年改制至今资产质量、经营状况发生何种变化，导致本次交易估值较前次评估大幅增加

珠江城服 2021 年改制至今，资产质量、经营状况持续向好，本次交易估值较前次评估大幅增加的原因主要为：

1) 时点不一致，改制报告基准日为 2021 年 2 月 28 日，本次报告基准日为 2022 年 8 月 31 日；采用审计后财务数据因基准日的不一致，出现较大差异。2022 年 8 月 31 日

母公司的净资产为 37,829.66 万元，2021 年 2 月 28 日时净资产为 16,908.85 万元。

2) 由于 2021 年至今，珠江城服所持有的长期股权投资出现变化，其中，持有珠江文体的股比在改制评估后 2021 年 6 月由 20% 变更为 100%。改制评估报告关于珠江文体的估值，因当时持股比例较少，为非控股的投资单位，故根据核实后的账面值确认评估值，评估值为 3,325.71 万元；本次评估报告考虑到珠江文体在评估基准日时已为珠江城服业务收入的主要板块之一，采用了收益法对珠江文体进行评估，评估值为 45,837.57 万元，两者差异 42,511.86 万元，为导致本次交易估值较前次评估大幅增加主要因素。

珠江文体评估值的合理性分析：

①收入增长率预测方面：珠江文体 2020 年、2021 年和 2022 年 1-8 月营业收入分别为 13,420.26 万元、22,216.52 万元和 15,826.46 万元，2021 年和 2022 年 1-8 月的收入增长率为 65.54% 和 6.86%（2022 年 1-8 月营业收入年化）；珠江文体处于快速成长期，收入增幅明显。

截至评估基准日，珠江文体已签约管理体育馆/项目 20 家，签约建筑面积约为 185 万平方米，具体详见下表：

序号	运营主体	项目名称	合约建筑面积 (平方米)	运营期起始时间	运营期截止时间
1	珠江文体	广州体育馆	89,000.00	2001.6	2030.6.30
2	珠江文体	广州土华体育公园	/	2021.8.1	2027.7.31
3	珠江文体	广州兰亭盛荟体育公园	/	2021.8.20	2021.12.31
4	珠江文体	台山新宁体育馆	38,772.88	2016.7.1	2026.6.30
5	温州文体	温州瓯海奥体龙舟运动中心	195,488.97	已竣工，代管阶段，预计 2023 年 1 月开始运营期	
6	衢州文体	衢州市体育中心	245,054.00	2021.7.1	2038.6.30
7	重庆文体	重庆渝北全民健身中心	35,700.00	2019.12.13	2022.12.13
8	重庆文体	重庆渝北区体育馆	40,430.28	2019.12.13	2022.12.13
9	重庆文体	重庆市羽毛球运动训练中心	14,000.00	2021	2022.12.13
10	重庆文体	中国人民解放军陆军军医大学	59,178.00	2021.2.9	2022.12.31
11	安顺文体	安顺奥体中心	104,000.00	2022.1.15	2037.1.14

序号	运营主体	项目名称	合约建筑面积 (平方米)	运营期起始时间	运营期截止时间
12	晋江文体	晋江市第二体育中心	188,400.00	2020.4.1	2033.3.31
13	济宁文体	济宁体育中心	160,000.00	2014	2022.12.31
14	济宁文体	微山县体育中心	90,200.00	2014	2022
15	济宁文体	枣庄文体中心	213,000.00	2019	2034
16	亚运城管理	广州亚运城综合体育馆	54,875.26	2014.8.29	2034.8.29
17	南实体育	南沙体育馆	30,236.00	2015	2025.2.28
18	-	日照五莲体育公园	44,317.00	2022.3.1	2027.12.31
19	-	昆明市呈贡区文体活动中心	114,296.00	项目建设中，尚未交付	
20	-	开封市体育中心	128,000.00	项目建设中，尚未交付	

截至评估基准日，预计新增场馆进度情况，详见下表：

序号	项目区域	预估金额（15年运营 收入均值）	项目阶段
1	华北	2,580万元	招投标前期阶段
2	华东	2,542万元	投标阶段
3	华东	759万	已给业主进行项目汇报，业主拟考察文体
4	华东	2,600万元	与建设方以联合体形式初次拜会业主
5	华东	2,200万元	与合作方初次拜会业主
6	华西	2,570万元	已给业主项目汇报，待敲定合作细节
7	华西	1,554万元	已给业主项目汇报，待敲定合作细节
8	华西	3,130万元	业主方已提出较为明确的运营条件，目前就项目运营条件进行磋商。
9	华南	785万元	已进行多次接洽，拟进行项目汇报
10	华南	1,110万元	计划与业主汇报运营方案

除已签约管理体育馆/项目，珠江文体也制定了并在积极落实新增场馆的开发规划。根据在手场馆经营合同跟预计新增场馆规划进度，预计珠江文体在未来年度营业收入仍将继续增长。

②毛利率预测方面：珠江文体 2020 年、2021 年和 2022 年 1-8 月毛利率分别为

50.29%、52.38%和44.77%。

历史期珠江文体的毛利率呈波动下降趋势，其中2022年1-8月的毛利率下降幅度较大，主要受直接费用和人工成本明显增长影响。2022年毛利率有望触底，后续年度随着收入规模的增长，单位固定成本有所下降，毛利率将呈稳步上升趋势。

③与同行业可比上市公司估值倍数对比方面：珠江文体PE、PB和PS倍数分别为17.61、1.96和2.03，低于A股同行业可比上市公司的平均数207.84、2.92和12.65；估值水平较为合理，详见下表：

证券代码	证券简称	PE	PB	PS
000558.SZ	莱茵体育	-40.10	3.36	26.85
002858.SZ	力盛体育	519.48	2.26	5.89
600158.SH	中体产业	144.14	3.12	5.22
平均值		207.84	2.92	12.65
珠江文体		17.61	1.96	2.03

注：数据来源于同花顺。

3) 评估目的不一致，采用的结论也不一致，前次估值为城服改制目的，本次估值目的为股份公司重组置换。改制报告采用资产基础法的结论，本次评估报告采用了收益法的结论。收益法结论中包括了企业通过多年经营所形成的物业管理经营优势、领域优势、营销网络、管理团队、技术团队等在资产基础法中无法确指的因素价值。这些因素在资产基础法评估中无法体现在相应的资产价值内，因此致使一定程度上收益法评估结果高于资产基础法。

(2) 结合评估的主要假设、关键参数选取依据及合理性、可比交易案例情况，说明本次交易定价的公允性

1) 评估的主要假设、关键参数选取依据及合理性

①评估过程中对珠江城服主要假设有以下的内容

A. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

B. 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。假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

C. 本次评估假设被评估单位的预测收益期为永续。被评估单位持续合法经营。

D. 优势假设：假定珠江城服维持现有的经营规模及经营优势。

E. 假设珠江城服及其子公司的环保要求在预测期内都能达标。

F. 长期股权投资中的子公司是基于继续运作的假设前提下进行合并口径评估的。

G. 假设珠江城服在未来的经营期内，保持评估基准日的负债水平，资产结构不发生重大变化。

H. 假设珠江城服的经营成本和期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动。

I. 方向一致假设：是假定珠江城服在现有的管理方式和管理水平的基础上能更加完善，经营范围、方式与目前方向保持一致。被评估单位的经营者是负责的，被评估单位管理层有能力担当其职务。

J. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

本次评估的假设前提符合国家相关法规和规定，遵循了市场通用的惯例及资产评估准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

②评估过程中的主要参数

A. 折现率

本次评估选取的收益额口径为企业自由现金流量，相对应的折现率口径应为加权平均资本成本；在实际确定折现率时，财兴评估采用了通常所用的 WACC 模型，并通过被评估企业的实际情况和相应指标进行对比分析确定折现率数值。通过合理选择对应的无风险报酬率、市场风险溢价、贝塔系数、资本结构、个别调整系数、税后债务成本

等参数，评估人员合理计算了加权平均资本成本，折现率与可比交易基本相当，具有合理性。

与本交易较为可比的案例为招商积余发行股份购买招商物业，折现率为 11.55%，与财兴评估师得出的折现率不存在显著差异，具体如下：

项目	招商物业 (可比案例)	物业管理板块	文体运营板块
资本结构	0.00%	0.00%	0.00%
无风险	3.07%	2.62%	2.62%
贝塔	0.9634	0.7565	0.7587
市场风险超额收益率 ERP	7.24%	6.98%	6.98%
公司特有风险超额收益率 Rs	1.5%	3.00%	3.00%
权益资本成本 Re	11.55%	10.90%	10.92%
债务资金成本 Rd	3.68%	3.23%	3.23%
加权平均总资本回报率 WACC	11.55%	10.90%	10.92%

本次评估所用折现率与可比案例相比，不存在显著偏低的情况。随着经济社会的发展，无风险与市场风险超额收益率等市场外部数据下降，带动本次评估折现率的下降，具有合理性。

B. 营业收入

最近两年一期，珠江城服的营业收入经营平稳。报告期内的营业收入包括物业管理收入和文体运营收入。珠江城服根据合同约定，持续为客户提供物业管理和文体运营服务，收入不存在季节性波动。

a. 物业管理收入

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-8 月，物业管理收入金额分别为 80,959.84 万元、96,839.68 万元和 64,714.14 万元，占营业收入的比例分别为 85.78%、81.34%和 80.35%。物业管理收入是报告期内珠江城服营业收入的主要来源。

物业管理收入包括珠江城服为公共建筑及住宅小区业主提供物业管理服务所收取的管理费收入，也包括为房地产开发商等非业主单位提供的案场、小区广告宣传等非业主增值服务收入。

珠江城服物管板块的核心竞争力：

i. 市场外拓能力强，第三方拓展在管项目占比近 75%，具备强大的第三方业务发展能力；

ii. 特色业态突出，在政府物业和医院物业业态具有较强的竞争力；

iii. 品牌区域影响力强，广东物业行业的“黄埔军校”，在 2022 年中国物业服务百强企业排行榜中位列第 17 位；

iv. 产业链较完善，已构建多个专业化团队，如保洁消杀公司、安保公司、运维服务公司（维保）、房地产服务公司（房地产中介）等。

依据中指院出具的《2022 中国物业服务百强企业报告》，2021 年全国物管企业管理面积总计达约 276 亿 m^2 ，珠江城服 2021 年物业项目在管面积达 3,051 万 m^2 ，市场占有率约为 0.1%。我国物管行业高度分散，中指院报告显示，TOP10 物管公司 2021 年市场占有率为 12.84%，平均市占率也仅为 1.2%。虽然珠江城服在管项目面积的全国市场占有率较小，但考虑到行业高度分散的特性以及中指院评定的全国百强物管企业第 17 位的排名，其规模和影响力在全国范围内来看依旧可观。

珠江城服物业管理收入 2021 年度同比增长 19.61%，2022 年 1-8 月平均月收入比 2021 年平均月收入增长 0.24%。根据珠江城服未经审计的 2022 年度财务报表显示，2022 年累计营业收入为 100,127.10 万元，收入较 2021 年审定数增长 3.39%。

结合珠江城服历史经营数据比对分析，物业管理收入保持增长，报告期内增幅下降，经分析，主要的原因是受疫情以及房地产开发增速下行的大环境影响，新增业务增加少，与国内整个物业管理行业的增长趋势相符，可比公司收入同比增长率详见下表：

证券代码	证券简称	2022 年 1-9 月	2022 年 1-6 月	2021 年度
001914.SZ	招商积余	20.89%	18.16%	22.42%
002968.SZ	新大正	32.62%	39.49%	58.40%
300917.SZ	特发服务	19.54%	20.97%	52.54%
603506.SH	南都物业	17.72%	17.36%	12.70%
002188.SZ	中天服务	33.05%	41.07%	-

注 1：数据来源于上市公司公开披露报告；

注 2：中天服务 2020 年度主营业务为微电子业务，因此 2021 年度收入增长率可比性较低，已作剔

除处理。

由上表可见，国内主要物业管理上市公司在 2020~2022 年第三季度，收入增幅均有不同程度的下降。

另根据国盛证券的《2022 年物管行业中报综述》中披露的相关信息：2022 年上半年受到房地产开发增速下行、房企遭遇流动性危机以及疫情持续反复等不利影响，物管行业增速放缓。上半年 15 家重点上市物企共实现营收 698 亿元，同比增长 36.1%，增速同比降低 14.7%。

通过对比可知，珠江城服报告期内物业管理收入增幅缩小，与国内物业管理企业总体经营情况相符。

报告期内，珠江城服物业管理收入持续增长，一方面是由于珠江城服在管项目数量、在管面积增加；另一方面，珠江城服积极开拓非业主增值服务，合理、高效利用在管项目的现有资源，丰富业务模式和创收渠道，非业主增值服务收入也有所增长。

根据以上分析，结合珠江城服历史的经营状况，随着疫情防控的放开，以及国家对于房地产行业的调控政策的松动，本次评估预测珠江城服在预测期内，可以保持小幅度的稳定上升趋势，预测期物业管理营业收入增长速度在 4.9%-6.0%之间具备合理性，收入预测变动符合行业趋势。

b. 文体运营收入

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-8 月，珠江城服文体运营收入分别为 13,420.26 万元、22,216.52 万元和 15,826.46 万元，占营业收入的比例分别为 14.22%、18.66%和 19.65%。文体运营服务是珠江城服未来重要的业务增长点。

珠江城服文体运营板块的核心竞争力：

- i. 国内主要的文体运营服务提供商之一，规模优势突出；
- ii. 国内较早采用市场化运营场馆的企业，运营优势突出，国内目前少数成功运营保障过世界级、亚洲级、国家级、省市级大型赛事活动的专业公司之一；
- iii. 在国内拥有丰富的内外部资源，整合资源优势突出。

文体运营收入包括体育馆管理和运营收入，也包括珠江城服利用体育馆现有场地、开展广告冠名业务所产生的收入，以及珠江城服子公司珠江文体所开展的体育赛事策划并收取赛事赞助费的相关收入。文体运营业务是珠江城服未来重要的增长点，报告期内文体运营收入的增长，主要来自于体育馆冠名业务以及赛事赞助费业务的快速发展。

珠江文体 2020 年至 2022 年间营业收入复合增长率为 29.73%，本次预测期 2022 年至 2027 年间营业收入复合增长率为 10.53%，预测期复合增长率低于历史期水平，具有合理性。

另据国家体育总局公布的 2021 年全国体育场地统计调查数据，全国共有体育场地 397.1 万个，体育场地面积达到 34.1 亿平方米，人均体育场地面积 2.41 平方米。另据《“十四五”时期全民健身设施补短板工程实施方案》，到 2025 年，全国人均体育场地面积达到 2.6 平方米以上。未来体育场馆规模将呈现持续增长趋势。国务院颁布的《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》预测：到 2025 年，中国体育产业总规模将超过人民币 5 万亿元，2019 年至 2025 年期间的复合年增长率达 9.2%。珠江文体预测期的收入增长率基本符合行业规模增长水平，收入预测具有合理性。

根据以上分析，预测期文体运营营业收入增长速度在 3.4%-17.7%之间具备合理性，符合行业趋势。

综合考虑物业管理和文体运营板块收入基数和增长速度，整体而言，预测期珠江城服总营业收入增长速度在 4.5%-8.5%之间具备合理性，符合行业趋势。

C. 毛利及毛利率

最近两年一期，珠江城服的综合毛利率分别为 25.95%、27.98%和 22.66%，总体较为稳定。

2022 年 1-8 月，珠江城服毛利率出现下滑，主要是当期人力成本的上升所致。物业管理和文体运营均为劳动密集型行业，人员成本是珠江城服最大的费用开支。随着经营规模扩张及业务布局的拓展，珠江城服对人员需求量也随之增加，叠加工资刚性上涨，导致珠江城服营业成本抬升，利润空间在一定程度上受到挤压。2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-8 月，珠江城服物业管理板块毛利率分别为 21.91%、22.39%、17.25%，文体运营板块毛利率分别为 50.29%、52.38%、44.77%。预测期，物业管理板块毛利率基

本维持在 18%左右，文体运营板块毛利率则在 45%左右，与珠江城服 2022 年 1-8 月的毛利率相当，适当考虑了防疫政策变化之后经营成本下降情况，延续了企业历史毛利率变化趋势，总体而言较为谨慎。

为应对人力成本提升带来的挑战，近年来珠江城服加大在增值服务方面的开拓，利用既有场地和人力资源，积极开展高毛利的社区增值服务和非业主增值服务，增强盈利能力。同时，珠江城服通过将需求量大、替代性极高的一线岗位策略性地整合外包，优化用工形式，降低劳动风险及人力成本。

D. 期间费用

珠江城服的期间费用主要为管理费用，销售费用和财务费用发生较小。费用支出占比较大主要为职工薪酬的支出。评估师主要通过分析其历史支出情况，并考虑经营规模上升导致人员增加、工资上涨的情形，预测未来期间费用水平与历史费用变化趋势相当。总体而言，期间费用预测合理，符合珠江城服当前经营情况及未来发展趋势。

2) 拟置入资产评估结果与同行业可比上市公司、可比交易案例估值水平的对比情况及差异原因

①与同行业可比上市公司比较

市盈率是 A 股房地产服务业常用的相对估值指标，估值技术成熟，受到投资者的广泛认可，可以从盈利角度考察标的资产的估值水平是否合理。且其计算依赖于公开市场交易形成的股价、经审计的财务报告及同花顺一致盈利预测，数据可靠性较高，受到投资者的广泛认可。

根据上市公司公开资料，物业管理行业可比 A 股上市公司截至 2022 年 8 月 31 日的 2021 年静态市盈率及 2022 年预测市盈率如下表所示：

证券代码	证券简称	市盈率 (2021A)	市盈率 (2022E)
001914. SZ	招商积余	35.35	26.49
002968. SZ	新大正	30.85	21.52
300917. SZ	特发服务	34.04	-
603506. SH	南都物业	14.58	12.21
002188. SZ	中天服务	11.36	-
平均值		25.24	20.07

证券代码	证券简称	市盈率 (2021A)	市盈率 (2022E)
拟置入资产		12.55	12.39

注 1：数据来源于同花顺；

注 2：市盈率 (2021A)：评估基准日可比公司总市值/ 2021 年归属于母公司股东的净利润，标的资产评估值/2021 年归属于母公司股东的净利润；

注 3：市盈率 (2022E)：评估基准日可比公司收盘价/ 同花顺一致预测每股收益，标的资产评估值/2022 年归属于母公司股东的净利润；

注 4：特发服务、中天服务同花顺一致预测每股收益数据缺失。

从上表可以看出，本次交易拟注入资产评估结果对应的 2021 年静态市盈率为 12.55 倍，低于 A 股同行业可比上市公司的平均数 25.24 倍；2022 年预测市盈率为 12.39 倍，低于 A 股同行业可比上市公司的平均数 20.07 倍；估值水平较为谨慎合理。本次交易拟注入资产评估结果对应的市盈率水平低于 A 股同行业可比上市公司平均数的原因主要为流动性折扣以及拟注入资产和可比公司业务及财务表现的差异。A 股同行业可比公司中招商积余、新大正和特发服务的市盈率高于平均值，主要由于业务规模较大、财务表现较好、特色业态具有竞争力等原因，受到资本市场认可。

②与可比交易案例比较

可比交易案例估值水平的对比情况如下：

可比交易案例	PE	PB	PS
中航善达收购招商物业	20.49	7.47	0.96
拟置入资产	12.55	2.43	0.65

注：数据来源于同花顺。

从上表可以看出，本次评估估值倍数均低于可比交易案例估值倍数，主要是招商物业业务规模较珠江城服大，具有一定的规模效应。此外，可比交易案例与本次交易时间间隔较长，宏观经济环境、物业管理行业市场环境等因素有所变化。

综上，本次评估的估值倍数处于合理水平。本次交易作价较为谨慎，交易定价合理、公允。

3、结合珠江城服 2022 年全年财务数据情况和本次交易评估报告中的预测值，说明

是否存在显著差异。

珠江城服 2022 年全年财务数据情况和本次交易评估报告中的预测值对比情况具体如下：

根据珠江城服未经审计的 2022 年度财务报表（合并口径）和本次评估报告披露的信息，年度营业收入为 123,547.40 万元，评估报告预测值的营业收入为 117,326.03 万元，差异率为 5.30%。年度营业成本为 97,086.35 万元，评估报告预测值的营业成本为 90,889.28 万元，差异率为 6.82%。年度净利润为 6,376.82 万元，评估报告预测值的净利润为 6,427.90 万元，差异率为-0.79%。珠江城服 2022 年净利润略低于预测值，主要原因是第四季度受疫情影响，珠江城服践行国企担当，加大抗疫物资采购，向支援抗疫的员工发放补贴，导致成本增长幅度高于收入。随着疫情防控政策的调整和珠江城服降本增效措施落实，预计 2023 年及以后年度标的公司的业绩水平将逐步恢复。其中，评估报告预测值为评估报告中 2022 年 9-12 月预测数据和审计报告 2022 年 1-8 月审定数据加总得到。

珠江城服 2022 年全年财务数据情况和本次交易评估报告中的预测值不存在显著差异。

三、上市公司董事会对本次交易评估事项意见

（一）董事会对资产评估机构或估值机构的独立性、假设前提的合理性、评估或估值方法与目的的相关性的意见

上市公司聘请了具备证券期货相关业务资格的财兴评估担任本次交易的评估机构并与其签署了相关聘用协议，选聘程序合规。评估机构及其经办评估师与上市公司及本次交易对方、标的公司之间除正常的业务往来关系外，不存在其他的关联关系，亦不存在现实的及预期的利害关系；因此，评估机构具有独立性；评估机构出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

本次交易涉及的评估假设前提均按照国家有关法规、规定进行，并遵循了市场的通用惯例与准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

财兴评估采用收益法和资产基础法对本次交易所涉及的珠江城服股东全部权益在评估基准日（即 2022 年 8 月 31 日）所表现的市场价值进行了评估，并最终选定收益法评估结果作为评估结论。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，选取了合规且符合标的资产实际情况和本次交易实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，所选的评估方法恰当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估方法与评估目的具有相关性。

（二）董事会对评估值依据合理性的意见

本次评估对置出资产采用了收益法和资产基础法进行评估。结合置出资产的实际情况，考虑到资产基础法的评估结果更能反映其股东全部权益价值，因此最终选取资产基础法的评估结果作为置出资产的最终评估结论。

本次评估中对置入资产珠江城服的预测期收入、毛利率、期间费用等相关参数的估算主要根据珠江城服历史经营数据以及评估机构对其未来成长的判断进行测算，引用的历史经营数据真实准确、对珠江城服的预测期收益参数和成长预测合理、测算金额符合行业及珠江城服本身的实际经营情况。关于珠江城服所处行业地位、行业发展趋势、行业竞争及经营情况等，详见本独立财务顾问报告书第五章之“七、主营业务情况”以及第九章之“二、珠江城服的行业特点、行业地位及竞争状况”。

（三）标的资产后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化趋势及其对评估或估值的影响分析

截至本独立财务顾问报告书签署之日，未有迹象表明珠江城服在后续经营过程中的政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面会发生与《拟置入资产评估报告》中的假设和预测相违背的重大变化，预计对本次交易评估值不会产生影响。

（四）报告期内变动较大指标对标的公司评估值影响的敏感性分析

1、毛利率敏感性分析

以评估预测的未来各期毛利率为基准，假设未来各期预测营业收入保持不变，营业成本变动导致的毛利率变动对标的公司估值的敏感性分析如下（毛利率各期变动率均一致）

毛利率变动率	股东全部权益价值（万元）	股权价值变动率
-20.00%	28,337.37	-63.60%
-15.00%	40,716.00	-47.70%
-10.00%	53,094.55	-31.80%
-5.00%	65,473.16	-15.90%
0.00%	77,851.63	0.00%
5.00%	90,230.16	15.90%
10.00%	102,608.79	31.80%
15.00%	114,987.42	47.70%
20.00%	127,365.94	63.60%

2、折现率敏感性分析

根据收益法计算数据，折现率变动对标的公司估值的敏感性分析如下：

折现率变动率	股东全部权益价值（万元）	股权价值变动率
-20.00%	95,898.92	23.18%
-15.00%	90,589.82	16.36%
-10.00%	85,875.71	10.31%
-5.00%	81,649.60	4.88%
0.00%	77,851.63	0.00%
5.00%	74,414.63	-4.41%
10.00%	71,287.08	-8.43%
15.00%	68,435.69	-12.09%
20.00%	65,820.37	-15.45%

（五）拟置入资产与上市公司的协同效应分析

通过本次重组，上市公司置出房地产相关资产、置入珠江城服 100%股权。本次交易完成后，珠江城服成为上市公司的全资子公司。上市公司将珠江城服纳入上市公司的整体管理体系，按照上市公司治理的要求对其进行管理。上市公司从事房地产开发业务多年，在相关行业领域具有丰富的经验，培养了一批对行业发展拥有深刻理解的核心团队。本次资产注入之后，上市公司能够进行高效的业务整合及协同发展，进一步扩大其

在物业管理和文体运营领域的市场影响力。

拟置入资产与上市公司具有较强的协同效应，但该等协同效应无法准确量化，本次交易定价中未考虑协同效应对标的公司或上市公司未来业绩的影响。

（六）标的公司本次交易定价的公允性分析

市盈率是 A 股房地产服务业常用的相对估值指标，估值技术成熟，受到投资者的广泛认可，可以从盈利角度考察标的资产的估值水平是否合理。且其计算依赖于公开市场交易形成的股价、经审计的财务报告及同花顺一致盈利预测，数据可靠性较高，受到投资者的广泛认可。

根据上市公司公开资料，物业管理行业可比 A 股上市公司截至 2022 年 8 月 31 日的 2021 年静态市盈率及 2022 年预测市盈率如下表所示：

证券代码	证券简称	市盈率（2021A）	市盈率（2022E）
001914.SZ	招商积余	35.35	26.49
002968.SZ	新大正	30.85	21.52
300917.SZ	特发服务	34.04	-
603506.SH	南都物业	14.58	12.21
002188.SZ	中天服务	-14.90	-
平均值（剔除负值）		28.71	20.07
标的资产		12.55	12.39

注 1：数据来源于同花顺；

注 2：市盈率（2021A）：评估基准日可比公司总市值/2021 年归属于母公司股东的净利润，标的资产评估值/2021 年归属于母公司股东的净利润；

注 3：市盈率（2022E）：评估基准日可比公司收盘价/同花顺一致预测每股收益，标的资产评估值/2022 年归属于母公司股东的净利润；

注 4：特发服务、中天服务同花顺一致预测每股收益数据缺失。

从上表可以看出，本次交易拟注入资产的 2021 年静态市盈率为 12.55 倍，低于 A 股同行业可比上市公司的平均数 28.71 倍；2022 年预测市盈率为 12.39 倍，低于 A 股同行业可比上市公司的平均数 20.07 倍；估值水平较为合理。

综上，本次评估的市盈率处于合理水平。本次交易作价较为谨慎，交易定价合理、公允。

（七）评估基准日至重组报告书披露日拟置出资产和拟置入资产发生的重要变化事项分析

评估基准日至重组报告书披露日，本次交易置出资产、置入资产未发生重要变化事项，亦不存在影响本次交易对价的重大变化。

（八）交易定价与评估结果差异分析

本次交易按照评估结果作价，定价与评估结果不存在重大差异。

四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性及交易定价的公允性的意见

针对本次交易标的的评估事项，上市公司独立董事发表了如下意见：

“（一）评估机构具有独立性

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“财兴评估”）为具有证券期货相关业务资格的资产评估机构。除为本次交易提供资产评估的业务关系外，财兴评估及其经办评估师与本次交易相关方均不存在利益关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，评估机构具有独立性。

（二）评估假设具有合理性

财兴评估综合考虑行业实际情况及相关资产实际运营情况，对拟置出资产和拟置入资产进行评估。相关评估假设前提设定符合国家有关法律法规规定，遵循市场通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是对拟置出资产和拟置入资产于评估基准日的市场价值进行评估，为本次交易提供价值参考依据，财兴评估实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，财兴评估在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合拟置出资产和拟置入资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

（四）评估定价的公允性

在本次评估过程中，财兴评估根据有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果公允。拟置出资产和拟置入资产的最终交易价格以具有证券期货业务资格的财兴评估出具的评估报告的评估结果为参考依据，由交易各方协商确定。本次交易资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害上市公司及股东特别是中小股东的利益。

综上所述，公司就本次交易聘请的评估机构具有独立性，评估假设合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

第八节 本次交易主要合同

一、资产置换协议

2023年1月19日，珠江股份、珠实集团及珠江健康签署了《资产置换协议》，就本次交易相关事项进行了约定，主要条款具体如下：

（一）合同主体及签订时间

2023年1月19日，珠江股份、珠实集团及珠江健康作为签署方签署了《资产置换协议》。

（二）置换方案

珠江股份拟将所持有的房地产开发相关的资产负债与珠实集团持有的珠江城服 95% 股权、珠江健康持有的珠江城服 5% 股权进行资产置换，差额部分以现金补足（前述内容合称为“本次置换”或“本次交易”）。

其中，珠实集团同意受让珠江股份持有的房地产开发业务相关股权（以下称为“置出公司股权 1”），珠江股份同意受让珠实集团持有的珠江城服 95% 股权，上述资产置换的估值差额部分以现金补足。珠江股份同意受让珠江健康持有的珠江城服 5% 股权，珠江健康同意向珠江股份转让上述股权，交易对价由珠江股份以现金向珠江健康进行支付或者按照双方商定的其他方式支付或处理。

（三）交易价格及定价依据

根据《拟置出资产评估报告》，截至 2022 年 8 月 31 日，置出公司股权 1 的评估值合计为 83,462.11 万元。经珠江股份与珠实集团确认，按照国有资产监督管理部门或有权单位核准或备案的资产评估结果确认置出公司股权 1 中的 98.5% 的价格为 82,210.18 万元。置出公司股权 1 的详细情况，详见本节“（十三）附件：置出公司股权 1 的详细情况”。

根据《拟置入资产评估报告》，截至 2022 年 8 月 31 日，置入资产珠江城服 100% 股权的评估值合计为 77,851.63 万元，具体而言：珠江城服 95% 股权的评估值为 73,959.05

万元、珠江城服 5%股权的评估值为 3,892.58 万元。经珠江股份与珠实集团确认，按照国有资产监督管理部门或有权单位核准或备案的资产评估结果确认珠江城服 95%股权的价格，即 73,959.05 万元。经珠江股份与珠江健康确认，按照国有资产监督管理部门或有权单位核准或备案的资产评估结果确认珠江城服 5%股权的价格，即 3,892.58 万元。

鉴于置出公司股权 1 的评估价值大于珠江城服 95%股权的估值，珠实集团同意就差额部分支付现金的方式补足，即上述交易中珠实集团应支付给珠江股份的现金对价为 8,251.13 万元。

鉴于珠江城服 5%股权的估值为 3,892.58 万元，本次交易中珠江股份应支付给珠江健康的现金对价为 3,892.58 万元。

同时，广州珠江投资发展有限公司（简称“广州珠江投资”）系珠江股份的控股子公司，广州珠江投资同意将其持有的置出公司股权 1 的 1.5%转让给珠实集团，双方同意按照国有资产监督管理部门或有权单位核准或备案的资产评估结果确认置出公司股权 1 中的 1.5%的价格为 1,251.93 万元。珠实集团同意向广州珠江投资支付现金对价 1,251.93 万元（且广州珠江投资指定珠江股份代其收取上述股权转让对价）。珠实集团与广州珠江投资签订股权转让协议对上述事宜进行约定。

（四）资产交割及对价支付

关于置入资产，自交割日起 15 日内，珠实集团应协助珠江股份共同向有关部门提交珠江城服 95%股权转让的工商变更登记资料、珠江健康应协助珠江股份共同向有关部门提交珠江城服 5%股权转让的工商变更登记资料。资料提交后，前述三方应当共同合作，尽快促成工商变更登记完成。

关于置出公司股权 1，自交割日起 15 日内，珠江股份应当协助珠实集团向有关部门提交工商变更登记文件。资料提交后，珠江股份与珠实集团应当共同合作，尽快促成工商变更登记完成。

自本协议生效后 5 日内（且不晚于交割日），珠实集团应当履行向珠江股份支付现金的差额补足义务，按时、足额向珠江股份指定账户支付相关款项。

自本协议生效后 5 日内（且不晚于交割日），珠江股份应当履行向珠江健康支付现金对价的义务或者按照双方商定的其他方式支付或处理。

（五）过渡期损益的归属

自评估基准日（不包括评估基准日当日）起至交割日所在月份的最后一日（包括当日）止的期间，为过渡期。

关于置入资产，交易各方确认，如果置入资产在过渡期的运营产生收益的，由珠江股份享有；如果置入资产在过渡期的运营产生亏损的，由珠实集团以现金形式向珠江股份进行足额补偿。

关于置出资产，交易各方确认，置出资产在过渡期的损益（无论产生收益或产生亏损）均由珠实集团承担。

（六）债权债务处理

除本协议另有约定外，置出公司股权 1 所涉公司涉及的债权债务由其继续享有及承担，在该等公司存续期间已签订的全部合同及协议由其继续履行。除本协议另有约定外，置入资产所涉公司涉及的债权债务由其继续享有及承担，在该等公司存续期间已签订的全部合同及协议由其继续履行。

（七）往来款项及担保清理

1、置出资产所涉公司欠付珠江股份的应付款处理

对于珠江股份控股的置出资产所涉公司欠付珠江股份的全部应付款，珠实集团或其指定主体应于交割日之前向该等置出资产所涉公司提供借款或者以其他合法可行的方式向该等置出资产所涉公司提供支持，用于该等置出资产所涉公司向珠江股份偿还应付款，或以其他法律允许的方式向珠江股份清偿上述债务。

2、珠江股份为置出资产所涉公司提供的担保的处理

对于置出资产所涉公司作为债务人、且由珠江股份为其提供担保的债务，珠实集团或其指定主体应于不晚于置出资产交割日起 20 个工作日内向该等公司提供借款，用于相关公司提前偿还债务，或由珠实集团或其指定主体另行提供债权人认可的担保，且解除珠江股份为置出资产所涉公司提供的担保，或获得关于珠江股份无需代置出资产所涉公司偿还债务或另行提供债权人认可的担保，且解除珠江股份担保责任的豁免。

（八）业绩补偿

就置入资产，珠实集团同意对置入资产的业绩作出承诺，并承担业绩补偿义务。具体以珠江股份与珠实集团签署的《业绩补偿协议》为准。

（九）员工安置

根据本次交易后珠江股份主营业务变化及业务实际情况，珠江股份制定员工安置方案，按照人随事走和平稳过渡的原则，开展员工安置工作，主要内容如下：1、目前和珠江股份直接签订劳动合同的人员，调整为与珠实集团新平台公司签订合同，对于与珠江股份拟置出下属公司签订劳动合同的人员，与该等公司维持劳动关系。2、变更劳动合同主体人员在签订新的劳动合同同时签订《劳动关系转接协议书》，不再约定试用期，原劳动合同期限及内部工龄全部延续，新的劳动合同以调动时间作为起始时间，原劳动合同的到期时间作为终止时间。3、若安置方案未与员工达成一致的，将按《劳动合同法》等相关法律法规规定，与员工协商解除或终止劳动合同，最终以履行必要决策程序的人员安置方案为准。

（十）交割

自本协议生效日起，各方应尽快协商确定本次交易的交割日期，该日期由各方协商后另行确定（简称“交割日”）。

于交割日当日或之前，应满足以下全部条件（但各方书面同意豁免的除外）：

1、本次置换已经获得国有资产监督管理部门或有权单位批准同意；

2、珠江股份与珠实集团确认本节“（七）往来款项及担保清理”之“1、置出资产所涉公司欠付珠江股份的应付款处理”约定的条件已满足。

在交割日，相关各方应签署交割协议或确认书。股权权属由各方在交割协议或确认书中确定自交割日起发生转移。自交割日起，股权所涉及的各项权利、义务、损失、责任、风险及收益均概括转移至资产承接方，而不论该等股权是否已实际变更登记至资产承接方名下；如由于变更登记未完成等原因未能及时履行形式上的移交手续，不影响资产承接方对上述资产享有权利和承担义务。若非因珠江股份故意阻挠导致置出公司股权工商变更登记等政府备案程序未完成的，珠江股份不承担相关责任。

因本协议约定的条件未满足导致本次交易未完成交割的，本协议终止，各方恢复原状，并各自承担因本次交易所产生的成本、费用。违约方应根据本协议之约定承担违约

责任。

（十一）合同的生效条件

本协议自各方签署之日起成立，本协议自下列条件均满足之日起生效：

- 1、本次交易已取得珠江股份内部决策程序批准（包括但不限于珠江股份董事会、监事会、股东大会）；
- 2、本次交易已取得珠实集团与珠江健康内部决策程序批准。

（十二）违约责任条款

除不可抗力因素外，任何一方不履行或不及及时、不适当履行本协议项下的任何义务，或违反本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成违约。

违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任，赔偿守约方因违约行为而遭受的实际损失（包括为避免损失而支出的合理费用）。

（十三）附件：置出公司股权 1 的详细情况

序号	资产类型	置出公司股权 1 对应公司名称	置出公司股权 1 的明细	评估价值（万元）
1	公司股权	湖南珠江实业投资有限公司	湖南珠江实业投资有限公司的 100% 股权，对应的注册资本为 40,000 万元	83,462.11

截至本协议签署日，置出公司股权 1 对应公司的基本情况如下：

公司名称	湖南珠江实业投资有限公司
统一社会信用代码	9143000076325990X3
成立时间	2004 年 6 月 8 日
注册资本	40,000 万元人民币
营业期限	2004 年 6 月 8 日至 2034 年 6 月 8 日
注册地址	长沙市开福区福元西路 99 号珠江花城第三组团 16 栋(长沙珠江花园酒店)19-22 楼
经营范围	以自有合法资金开展房地产开发经营、建筑装饰、室内装饰及设计项目的投资(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);提供房屋租赁及房地产信息咨询服务;工程技术开发;建筑材料、金属材料的销售;酒店管理及其经营(限分支机构经营)。(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)
股东情况	珠江股份持股 98.5% (对应注册资本 39,400 万元)、广州珠江投资发展有限

二、资产出售协议

2023 年 1 月 19 日，珠江股份、珠实集团及珠江健康签署了《资产出售协议》，就本次交易相关事项进行了约定，主要条款具体如下：

（一）合同主体及签订时间

2023 年 1 月 19 日，珠江股份、珠实集团及珠江健康作为签署方签署了《资产出售协议》。

（二）交易方案、交易价格及定价依据

珠江股份拟受让珠实集团持有的珠江城服 95%股权，珠江股份所持湖南珠江实业投资有限公司股权（简称“置出公司股权 1”）中的 98.5%出让给珠实集团用于置换珠实集团持有的珠江城服 95%股权，并由相关方于本协议签署日的同日签订《资产置换协议》对相关事宜进行约定。

珠江股份拟收购珠江健康持有的珠江城服 5%股权，珠江健康同意进行出让，并由相关方于本协议签署日的同日签订《资产置换协议》对相关事宜进行约定。

珠江股份同意将所持有的房地产开发及相关业务的公司股权（简称“置出公司股权 2”，与置出公司股权 1 合称“置出公司股权”，）转让给珠实集团，珠实集团同意受让，相关公司股权情况详见“本节（十二）附件：珠江股份拟出售之置出公司股权 2 情况、标的债权的情况、标的债务的情况”。根据《拟置出资产评估报告》，截至 2022 年 8 月 31 日，置出公司股权的评估值合计为 325,674.92 万元；经珠江股份与珠实集团确认，按照国有资产监督管理部门或有权单位核准或备案的资产评估结果确认上述公司股权的价格，即 325,674.92 万元。

珠江股份同意将所持有的房地产开发业务相关的债权（简称“标的债权”）转让给珠实集团，珠实集团同意受让，标的债权情况详见“本节（十二）附件：珠江股份拟出售之置出公司股权 2 情况、标的债权的情况、标的债务的情况”。根据《拟置出资产评估报告》，截至 2022 年 8 月 31 日，上述债权的评估值合计为 146,567.40 万元；经珠江股份与珠实集团确认，按照国有资产监督管理部门或有权单位核准或备案的资产评估结果

确认上述债权的价格，即 146,567.40 万元。

珠江股份同意将房地产开发业务相关的负债（简称“标的债务”）转让给珠实集团，珠实集团同意受让承继，相关负债情况详见“本节（十二）附件：珠江股份拟出售之置出公司股权 2 情况、标的债权的情况、标的债务的情况”。根据财兴评估出具的《拟置出资产评估报告》，截至 2022 年 8 月 31 日，上述债务的评估值合计为 191,836.49 万元；经珠江股份与珠实集团确认，按照国有资产监督管理部门或有权单位核准或备案的资产评估结果确认上述债务的价格，即 191,836.49 万元（置出公司股权 1、置出公司股权 2、标的债权、标的债务简称“置出资产”，珠江城服 100%股权简称“置入资产”，上述置入资产、置出资产的交易合称为“本次交易”或“本次重大资产置换”）。

鉴于置出资产的评估价值大于置入资产，珠实集团同意就差额部分以现金进行补足，即本次交易珠实集团应支付给珠江股份的现金对价为 206,446.78 万元（简称“现金对价”）。各方确认，《资产置换协议》所述珠实集团应支付给珠江股份的现金对价已包含在上述现金对价总金额中，无需重复支付。根据《资产置换协议》，本次交易中珠江股份应支付给珠江健康的现金对价为 3,892.58 万元（以现金或者其他方式支付）。根据上述约定，本次交易中珠江股份应收珠实集团支付的现金对价扣减珠江股份应付珠江健康的现金对价后的净额为 202,554.20 万元。

（三）资产交割及对价支付

关于置入资产，自交割日起 15 日内，珠实集团、珠江健康应协助珠江股份共同向有关部门提交珠江城服股权转让的工商变更登记资料。资料提交后，珠江股份、珠实集团与珠江健康三方应当共同合作，尽快促成工商变更登记完成。

关于置出资产，自交割日起 15 日内，珠江股份应当就置出资产中的股权类资产（即置出公司股权），协助珠实集团向有关部门提交工商变更登记文件。

珠实集团应支付的本次交易的现金对价分两期支付。第一笔款项由珠实集团于本协议生效后 5 日内（且不晚于交割日）向珠江股份支付不低于 106,446.78 万元的现金对价，剩余现金对价 100,000.00 万元由珠实集团于 2023 年 12 月 20 日前支付。对于第二笔款项，珠实集团还应以剩余应付未付的现金对价为基数，按照年化 7.20% 的利率以自交割日（不含当日）起至实际付款日（含当日）的天数计算向珠江股份支付相应期间的利息。

（四）过渡期损益的归属

自评估基准日（不包括评估基准日当日）起至交割日所在月份的最后一日（包括当日）止的期间，为过渡期。

关于置入资产，珠江股份、珠实集团与珠江健康三方确认，如果置入资产在过渡期的运营产生收益的，由珠江股份享有；如果置入资产在过渡期的运营产生亏损的，由珠实集团以现金形式向珠江股份进行足额补偿。

关于置出资产，珠江股份、珠实集团与珠江健康三方确认，置出资产在过渡期的损益（无论产生收益或产生亏损）均由珠实集团享有或承担。

（五）债权债务处理

除本协议另有约定外，置出公司股权所涉公司涉及的债权债务由其继续享有及承担，在该等公司存续期间已签订的全部合同及协议由其继续履行。除本协议另有约定外，置入资产所涉公司涉及的债权债务由其继续享有及承担，在该等公司存续期间已签订的全部合同及协议由其继续履行。

（六）往来款项及担保清理

1、置出公司欠付珠江股份的应付款处理

对于珠江股份控股的置出公司欠付珠江股份的全部应付款，珠实集团或其指定主体应于交割日之前向该等置出公司提供借款或者以其他合法可行的方式向该等置出公司提供支持，用于该等置出公司向珠江股份偿还应付款，或以其他法律允许的方式向珠江股份清偿上述债务。

2、珠江股份为置出公司提供的担保的处理

截至 2022 年 8 月 31 日，珠江股份为置出公司金融机构债务提供的担保情况如下：

序号	债务人	债权人	截至 2022 年 8 月 31 日担保余额（万元）	截至 2022 年 12 月 31 日担保余额（万元）
1	璟逸公司	工商银行北京路支行	62,020.00	62,020.00

序号	债务人	债权人	截至 2022 年 8 月 31 日担保余额（万元）	截至 2022 年 12 月 31 日担保余额（万元）
2	璟逸公司	华夏银行黄埔大道支行	28,800.00	28,800.00
3	湖南珠实公司	长沙农商行岳麓支行	15,000.00	15,000.00
4	湖南珠实公司	恒丰银行长沙分行	32,600.00	30,650.00
5	湖南珠实公司	建设银行天心支行	33,800.00	33,000.00
6	新地置业	长沙农商行岳麓支行	10,800.00	10,800.00
7	璟润公司	光大银行广州分行	37,557.36	33603.95
8	品实公司	工商银行南方支行、交通银行中环支行、中国银行珠江支行、招商银行广州分行	58,742.12	45,780.47
9	安徽中侨公司	建信信托	26,700.00	15,000.00
10	隽浩公司	中国银行越秀支行	11,250.00	11,250.00
11	隽浩公司	工商银行五羊支行	12,000.00	12,000.00

对于置出公司作为债务人、且由珠江股份为其提供担保的债务，珠实集团或其指定主体应于不晚于置出资产交割日起 20 个工作日内向该等公司提供借款，用于相关公司提前偿还债务，或由珠实集团或其指定主体另行提供债权人认可的担保，且解除珠江股份为置出公司提供的担保，或获得关于珠江股份无需代置出公司偿还债务或另行提供债权人认可的担保、且解除珠江股份担保责任的豁免。

3、置出公司为珠江股份提供的担保的处理

对于珠江股份作为债务人、且由置出公司为其提供担保的债务，珠江股份应于交割日后尽快与债权人沟通，解除置出公司的担保责任。

4、置出公司的股权质押的处理

在本协议签署日前，珠江股份以其所持有的金海公司的股权为珠江股份债务提供股权质押担保、以其所持有的品实公司的股权为珠江股份的债务提供股权质押担保、以其所持有的璟悦公司的股权为珠江股份的债务提供股权质押担保。珠江股份同意于交割日

前清偿上述债务。珠江股份应采取有效措施于不晚于交割日起 20 个工作日内解除上述置出公司的股权质押变更登记手续。为实现上述安排，珠实集团应尽力予以协助（包括但不限于向珠江股份提供资金支持或其他支持）。

5、关于璟润公司股权转让的担保承诺

璟润公司是珠江股份持股 66%的控股子公司，系本次交易的置出公司之一。本次交易中，珠江股份拟置出其持有的璟润公司股权。根据璟润公司与珠江股份、广州市弘宗房地产开发有限公司、广州市弘阳房地产开发有限公司签署的《广州市增城区永宁街塔岗村、公安村 80 亩地块投资合作协议》，上市公司可以将该协议项下权利义务向其全资子公司或关联公司转让，但受让方须就同意受原股东之间已经签署的协议的约束向未退出的股东出具书面承诺，且珠江股份须出具书面文件承诺就受让方遵守该协议之约定承担连带保证责任（简称“连带保证”）。对此，珠江股份同意出具上述连带保证，该事项需履行珠江股份的内部决策程序批准（包括但不限于上市公司董事会、监事会、股东大会）。并且，珠实集团作为璟润公司股权的受让方同意出具受璟润公司原股东之间已经签署的协议的约束的承诺函，该事项需履行珠实集团内部决策程序批准。为避免在本次交易后因珠江股份作出上述连带保证导致上市公司利益受损的潜在风险，珠实集团同意提供反担保，由珠实集团的指定方就珠江股份作出的上述连带保证提供反担保，并与珠江股份签订《反担保抵押合同》。

6、珠江股份欠付珠实集团的负债处理

珠江股份与珠实集团认可，在珠江股份已收到珠实集团按照本节“（三）资产交割及对价支付”应支付的第一笔款项交易对价的前提下，珠江股份同意于交割日之前清偿欠付珠实集团的欠款与往来应付款。

7、其他约定

如交割日后上市公司因转移公司债券项下的负债或者其他负债、担保事宜未取得债权人同意，而被相关债权人要求履行合同、清偿债务或追究其他责任，珠实集团应在收到上市公司或相关债权人通知后 20 个工作日内核实并向债权人进行清偿或与相关债权人达成债务解决方案或者按照上市公司与其达成的其他合理方式处理。

8、本次交易所得款项使用计划

本次交易珠江股份收到的现金对价拟用于偿还对珠实集团及第三方的债务及其他与珠江股份生产经营相关的用途。

（七）业绩补偿

就置入资产，珠实集团同意对置入资产的业绩作出承诺，并承担业绩补偿义务。具体以各方签署的《业绩补偿协议》为准。

（八）员工安置

根据本次交易后珠江股份主营业务变化及业务实际情况，珠江股份制定员工安置方案，按照人随事走和平稳过渡的原则，开展员工安置工作，主要内容如下：①目前和珠江股份直接签订劳动合同的人员，调整为与珠实集团新平台公司签订合同，对于与珠江股份拟置出下属公司签订劳动合同的人员，与该等公司维持劳动关系。②变更劳动合同主体人员在签订新的劳动合同同时签订《劳动关系转接协议书》，不再约定试用期，原劳动合同期限及内部工龄全部延续，新的劳动合同以调动时间作为起始时间，原劳动合同的到期时间作为终止时间。③若安置方案未与员工达成一致的，将按《劳动合同法》等相关法律法规规定，与员工协商解除或终止劳动合同，最终以履行必要决策程序的人员安置方案为准。

（九）交割

自本协议生效日起，珠江股份、珠实集团与珠江健康三方应尽快协商确定本次交易的交割日期，该日期由三方协商后另行确定（简称“交割日”）。

于交割日当日或之前，应满足以下全部条件（但各方书面同意豁免的除外）：

- 1、本次交易已经获得国有资产监督管理部门或有权单位批准同意；
- 2、珠江股股份与珠实集团确认本节“（六）往来款项及担保清理”之“1、置出公司欠付珠江股份的应付款处理”约定的条件已满足；
- 3、珠江股股份与珠实集团确认本协议本节“（六）往来款项及担保清理”之“4、置出公司的股权质押的处理”约定的条件已满足；
- 4、珠江股股份与珠实集团确认本协议本节“（六）往来款项及担保清理”之“5、关于璟润公司股权转让的担保承诺”约定的条件已满足；

5、就本节“（二）交易方案、交易价格及定价依据”所述置出资产中债权类资产（即标的债权），珠江股份应已有效地将债权转让事宜通知债务人；

6、就本节“（二）交易方案、交易价格及定价依据”所述标的债务的债务人变更事项，标的债务的债权人或债券受托管理人已履行所需的必要法律程序（包括债券持有人会议审议通过了关于变更债务人的议案）。

在交割日，珠江股份、珠实集团与珠江健康三方应签署交割协议或确认书。股权权属由三方在交割协议或确认书中确定自交割日起发生转移。自交割日起，股权所涉及的各项权利、义务、损失、责任、风险及收益均概括转移至资产承接方，而不论该等股权是否已实际变更登记至资产承接方名下；如由于变更登记未完成等原因未能及时履行形式上的移交手续，不影响资产承接方对上述资产享有权利和承担义务。若非因珠江股份故意阻挠导致置出资产工商变更登记等政府备案程序未完成的，珠江股份不承担相关责任。就置出资产中债权类资产，珠江股份经有效地将债权转让事宜通知债务人后，债权权属在交割协议或确认书中确定自交割日起发生转移；自交割日起，债权所涉及的各项权利、义务、损失、责任、风险及收益均概括转移至债权承接方。

因本协议约定的条件未满足导致本次交易未完成交割的，本协议终止，三方恢复原状，并各自承担因本次交易所产生的成本、费用。违约方应根据本协议之约定承担违约责任。

若本协议终止，《资产置换协议》《业绩补偿协议》自动终止。

本次交易方案包括资产置换及资产出售两部分。上市公司将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，置入珠实集团与珠江健康合计持有的珠江城服 100%股权，估值差额部分以现金进行补足。资产置换、资产出售互为条件、同时进行，共同构成本次重大资产置换不可分割的组成部分，其中任何一项未获得所需的批准（包括但不限于相关各方内部有权审批机构的批准和相关政府部门的批准），则本次重大资产置换自始不生效。

（十）合同的生效

本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，本协议自下列条件均满足之日起生效：

1、本次交易已取得珠江股份内部决策程序批准（包括但不限于上市公司董事会、监事会、股东大会）；

2、本次交易已取得珠实集团、珠江健康内部决策程序批准。

（十一）违约责任条款

除不可抗力因素外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下的任何义务，或违反本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成违约。

违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任，赔偿守约方因违约行为而遭受的实际损失（包括为避免损失而支出的合理费用）。

（十二）附件：珠江股份拟出售之置出公司股权 2 情况、标的债权的情况、标的债务的情况

1、珠江股份拟出售之置出公司 2 股权情况

序号	置出公司名称	注册资本（万元）	珠江股份持股比例	珠江股份拟出售之置出公司股权对应的注册资本（万元）	评估价值（万元）
1	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	19,607.85	100.00%	19,607.85	23,962.27
2	广东嘉德丰投资发展有限公司	8,636.00	100.00%	8,636.00	21,482.75
3	广州市广隆房地产有限公司	16,217.30	100.00%	16,217.30	17,956.75
4	广州璟逸房地产开发有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	10,254.04
5	广州卓盈房地产开发有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	7,262.16
6	广东金海投资有限公司	2,222.00	100.00%	2,222.00	-11,931.47
7	广州璟润房地产开发有限公司	1,515.15	66.00%	1,000.00	-28,362.89
8	广州珠江实业环境保护有限公司	1,000.00	60.00%	600.00	450.02
9	广州市品实房地产开发有限公司	141,778.00	51.00%	72,306.78	103,494.85

序号	置出公司名称	注册资本（万元）	珠江股份持股比例	珠江股份拟出售之置出公司股权对应的注册资本（万元）	评估价值（万元）
10	安徽中侨置业投资有限公司	20,288.00	50.71%	10,288.05	48,522.63
11	广州隼峰房地产开发有限公司	80,000.00	50.00%	40,000.00	26,945.72
12	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	5,000.00	49.00%	2,450.00	2,442.17
13	广州璟悦城市更新有限公司	3,000.00	35.00%	1,050.00	343.35
14	广州方实城市更新投资有限公司	10,000.00	26.00%	2,600.00	-2.26
15	广州捷星房地产开发有限公司	29,000 万港元	25.95%	7,525.50 万港元	13,273.85
16	海南珠江国际置业有限公司	20,000.00	7.50%	1,500.00	5,618.87
17	中房集团汕头广联实业股份有限公司	8,000.00	7.13%	570.40	0.00
18	珠海中珠集团股份有限公司	40,000.00	2.66%	1,062.78	0.00
19	大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	1,102.50	1.59%	17.53	500.00

2、标的债权情况

截至 2022 年 8 月 31 日，标的债权的具体情况如下：

序号	债权人名称	债务人名称	账面价值（万元）	评估价值（万元）
1	珠江股份	广东亿华房地产开发有限公司	146,567.40	146,567.40

3、标的债务情况

序号	债券发行单位	债券名称	受托管理人	到期日	发行金额	账面价值（万元）	评估值（万元）
1	珠江股份	广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第	海通证券股份有限公司	2024.6.6	13 亿元	131,884.49	131,884.49

序号	债券发行单位	债券名称	受托管理人	到期日	发行金额	账面价值(万元)	评估值(万元)
		一期)(简称“21珠实 01”公司债券)					
2	珠江股份	广州珠江发展集团股份有限公司非公开发行 2022 年公司债券(第一期)(简称“22珠实 01”公司债券)	海通证券股份有限公司	2024.9.19	6 亿元	59,952.00	59,952.00
合计					19 亿元	191,836.49	191,836.49

三、业绩补偿协议

2023 年 1 月 19 日,珠江股份与珠实集团签署了《业绩补偿协议》,就本次交易相关事项进行了约定,主要条款具体如下:

(一) 合同主体及签订时间

2023 年 1 月 19 日,珠江股份与珠实集团作为签署方签署了《业绩补偿协议》。

(二) 业绩承诺期限

珠江股份与珠实集团确认,补偿期限为 2023 年度、2024 年度与 2025 年度。

(三) 预测净利润数和承诺净利润数

根据中国证监会、证券交易所的相关规定,珠江股份与珠实集团确认:

2023-2025 年度,置入资产(珠江城服 100%股权)在每年度的净利润(以经审计的扣除非经常性损益后属于母公司股东的净利润为准)分别不低于 6,800.00 万元、7,400.00 万元、7,900.00 万元。

(四) 实际净利润数及其与承诺净利润数差异的确定

在业绩承诺期间,在珠江股份每个会计年度的审计报告出具后 15 个工作日内,珠江股份应当聘请符合《证券法》规定的会计师事务所,对置入资产在该年度实际实现的净利润(以经审计的扣除非经常性损益后属于母公司股东的净利润为准,简称“实际净利润数”)进行审计,对业绩承诺期间的实际净利润与承诺净利润之间的差异情况进行

补偿测算，并出具《专项审计报告》。

业绩承诺期间，如置入资产（珠江城服 100%股权）截至当期期末累计实现净利润数未达到截至当期期末累计承诺净利润数时，珠江股份所聘请审计机构出具《专项审计报告》后，有权书面通知珠实集团履行业绩补偿义务。即，珠江股份将进行三次专项审计，对实际业绩进行审计测算。

（五）补偿数额的计算

在业绩承诺期间，每个会计年度当期业绩补偿金额，按照如下方式确定：

当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×置入资产交易价格－累积已补偿金额，如果当期补偿金额≤0，则当期补偿金额按 0 认定，即已经补偿的金额不冲回。

珠实集团确认：（1）由珠实集团全额承担业绩补偿义务；（2）如收到珠江股份发出的业绩补偿通知，应在 30 日内完成沟通核实以及（经核实无误情况下）业绩补偿义务。

珠实集团就置入资产（珠江城服 100%股权）对珠江股份的业绩承诺补偿义务，将全部以支付现金的方式进行。

（六）补偿的具体方式

珠实集团就置入资产（珠江城服 100%股权）对珠江股份的业绩承诺补偿义务，将全部以支付现金的方式进行。

（七）减值测试

在业绩承诺期届满后 90 日内，珠江股份有权聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对置入资产（珠江城服 100%股权）进行资产减值测试，如果资产减值额≥珠实集团应当支付的业绩补偿累计金额，则珠实集团应当在收到珠江股份通知之日起 60 日内以现金方式对珠江股份进行追加支付减值补偿，减值补偿金额=置入资产减值金额－已产生的业绩补偿累计金额。“已产生的业绩补偿累计金额”指根据本节“（五）补偿数额的计算”确定的珠实集团应当支付的业绩补偿金额（含已支付和未支付的金额）。

双方确认，珠实集团向珠江股份支付的减值补偿金额与业绩补偿金额的总额，不超过置入资产的交易总作价，即人民币 77,851.63 万元。

（八）合同的生效和终止

本协议自珠江股份与珠实集团签署之日起成立，本协议自下列条件均满足之日起生效：

- 1、本次交易已取得珠江股份内部决策程序批准（包括但不限于上市公司董事会、监事会、股东大会）；
- 2、本次交易已取得珠实集团内部决策程序批准；
- 3、《资产置换协议》与《资产出售协议》已生效。

若《资产置换协议》或《资产出售协议》终止，本协议自动终止。

（九）违约责任条款

除不可抗力因素外，任何一方不履行或不及及时、不适当履行本协议项下的任何义务，或违反本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成违约。

违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任，赔偿守约方因违约行为而遭受的实际损失（包括为避免损失而支出的合理费用）。

四、资产出售协议之补充协议

（一）合同主体及签订时间

2023年2月22日，珠江股份、珠实集团及珠江健康作为签署方签署了《资产出售协议之补充协议》。

（二）修订内容

鉴于广州市弘宗房地产开发有限公司、广州市弘阳房地产开发有限公司已于2023年2月向珠江股份发出书面函，表明其放弃对璟润公司的股权转让行使优先购买权，并同意豁免珠江股份承担连带保证责任的义务，珠江股份已无需就璟润房产公司股权转让事宜作出保证，对《资产出售协议》做出修订如下：

- 1、删除本章第二节“（六）往来款项及担保清理”之“5、关于璟润公司股权转让的担保承诺”之约定，删除本章第二节“（九）交割”将关于璟润公司股权转让的担保承诺约定的条件已满足作为交割先决条件之约定；

2、终止《资产出售协议》中的《附录一 就璟润房产公司股权转让事宜，珠江股份拟作出的连带保证函》，保证函约定的权利、义务终止并自始无效；

3、终止《资产出售协议》中的《附录三 就璟润房产公司股权转让事宜，珠实集团指定方拟与珠江股份签订的反担保抵押合同》，前述反担保抵押合同约定的权利、义务终止并自始无效，珠实集团指定方与珠江股份就终止事宜签署《反担保抵押合同解除协议》。

（三）合同的生效条件

本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，本协议自下列条件均满足之日起生效：

1、本次交易已取得珠江股份内部决策程序批准（包括但不限于上市公司董事会、监事会、股东大会）；

2、本次交易已取得珠实集团、珠江健康内部决策程序批准。

（四）违约责任条款

除不可抗力因素外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下的任何义务，或违反本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成违约。

违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任，赔偿守约方因违约行为而遭受的实际损失（包括为避免损失而支出的合理费用）。

第九节 独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的法律意见书、审计报告、评估报告及其他相关报告和有关协议、公告等资料，并在本独立财务顾问报告书所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，出具本独立财务顾问报告书。

一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

1、本次交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议、承诺条款全面充分履行其应承担的责任；

2、本独立财务顾问报告书依据的资料具备真实性、准确性、完整性、及时性和合法性；

3、有关中介机构对本次交易所出具的审计报告、审阅报告、法律意见书、资产评估报告等文件真实可靠；

4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；

5、本次交易所涉及的资产所在地的社会经济环境无重大变化；

6、交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；

7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响发生。

二、本次交易的合规性分析

（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家产业政策

本次交易前，上市公司主要经营房地产开发与销售业务。本次交易后，上市公司主

要业务将转变为物业管理与文体运营。根据国家发改委发布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）（2021 修正）》，“物业服务”、“体育管理活动”属于鼓励类产业。

因此，本次交易符合国家产业政策的规定。

(2) 本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

标的公司不属于高污染行业，在生产经营过程中能够遵守国家环境保护及防治污染的有关法律、法规，报告期内不存在因环境保护违法违规而受到重大行政处罚的情形。因此，本次交易符合环境保护的相关规定。

(3) 本次交易符合土地方面的有关法律和行政法规的规定

截至本独立财务顾问报告书签署之日，本次交易拟置入标的公司所拥有的土地使用权及房屋建筑物具体情况详见本独立财务顾问报告第六节之“四、(一)3、房屋建筑物”相关内容。报告期内，拟置入资产不存在因违反土地管理方面法律法规而受到重大行政处罚的情况，拟置出资产不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价而受到相关主管部门重大行政处罚的情形。因此，本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定。

(4) 本次交易符合反垄断的有关法律和行政法规的规定

本次交易系上市公司将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，置入珠实集团与珠江健康合计持有的珠江城服 100%股权，估值差额部分以现金进行补足。本次交易涉及的经营者珠江股份、珠江健康、珠江城服均系珠实集团控制的企业。珠实集团拥有珠江股份 31.10%的权益，可以对珠江股份实施控制；珠实集团对珠江健康、珠江城服均拥有 100%的权益。因此，本次交易不构成垄断行为，不存在违反《中华人民共和国反垄断法》第 25 条和 26 条相关规定的情形。

(5) 本次交易符合外商投资、对外投资的有关法律和行政法规的规定

本次交易系上市公司将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，置入珠实集团与珠江健康合计持有的珠江城服 100%股权，估值差额部分以现金进行补足。本次交易涉及的交易对方为珠实集团、珠江健康，不涉及外商投资、对外投资，不存在违反外商投资、对外投资法律和行政法规的情形。

2、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市条件

根据《证券法》《上市规则》等法规规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，社会公众持股的比例低于 10%。其中，社会公众不包括：（1）持有上市公司 10% 以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次交易不涉及发行股份，交易完成后对上市公司股权结构无影响，上市公司社会公众持有的股份比例不低于 10%，仍然符合《公司法》《证券法》《上市规则》等法律和行政法规规定的股票上市条件。综上所述，本次交易符合《重组办法》第十一条第（二）项的规定。

3、本次交易所涉及的资产定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易中拟置入资产和拟置出资产的最终交易价格将以符合《证券法》规定的资产评估机构出具并经珠实集团备案的《拟置入资产评估报告》和《拟置出资产评估报告》确认的评估结果为参考依据，由交易各方协商确定，且由于本次交易构成关联交易，上市公司已依法履行关联交易决策程序，独立董事已事前认可并发表独立意见。

综上所述，本次交易的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项之规定。

4、本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍，相关债权债务处理合法

（1）拟置入资产的权属情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，拟置入资产为依法设立并有效存续的公司，不存在法律、法规及其公司章程规定需要终止的情形；拟置入资产不存在质押、担保、查封、冻结等权利限制的情形，也不存在任何争议、纠纷；资产过户不存在实质性法律障碍。

（2）拟置出资产的权属情况

本次交易的拟置出资产为上市公司持有的与房地产开发业务相关的控股公司股权、参股公司股权；应收参股公司与房地产开发相关的债权；为开展房地产开发业务发行的公司债券。上述拟置出资产中除金海公司 100%股权已质押给创兴银行有限公司广州海珠支行、品实公司 51%股权已质押给中国银行股份有限公司广州珠江支行、璟悦公司 35%股权已质押给广州农村商业银行股份有限公司华夏支行外，其余标的资产权属清晰，不存在任何权属纠纷，不存在质押、冻结等权利受限的情形，就上述股权质押事宜，上市公司已取得全部相关银行同意提前还款并解除质押的函件，因此本次交易除尚需履行程序和取得批准外，相关股权的过户不存在实质性法律障碍。

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的子公司，仍为独立的法律主体，不涉及对各自原有债权债务的处理，债权债务主体未发生变更，本次交易标的资产不涉及债权债务的转移。

本次交易拟置出资产涉及债务转移及上市公司根据相关贷款/担保合同约定需取得债权人同意函的金融机构债务为 19 项，上述情形包括协议中约定需取得债权人同意，或需落实债务担保责任等；截至本独立顾问报告书签署之日，除尚未就其中 1 项债务取得相关同意函以外，上市公司已取得其余 18 项债务项下金融机构债权人关于原则上同意本次交易的同意函。

拟置出公司涉上市公司控股公司根据相关贷款/担保合同约定需要就本次交易取得债权人同意函的金融机构债务为 12 项，上述情形包括协议中约定需取得债权人同意，或需落实债务清偿责任或提供还款方案等，截至本独立财务顾问报告书签署之日，拟置出公司所涉上市公司控股公司已取得相关金融机构债权人关于本次交易的同意函。

因此，本次交易所涉及的标的资产权属清晰，除本次交易尚需履行程序和取得批准外，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍，相关债权债务处理合法。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

通过本次交易，上市公司将原有房地产开发业务资产及负债置出，置入行业前景良好的物业管理及文体运营业务。本次交易完成后，上市公司的主要业务将变更为物业管理及文体运营。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易完成后，上市公司将继续保持在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及关联方的独立性。控股股东珠江集团已出具关于保持珠江股份独立性的承诺函，承诺将按照相关法律法规及规范性文件的规定与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面保持独立。

因此，本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

7、本次交易有利于上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已经依照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、行政法规及规范性文件的规定，建立了股东大会、董事会和监事会等组织机构，聘任了总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员，并根据业务运作的需要设置了内部职能部门，具有健全的组织机构。该等规范法人治理结构及措施不会因本次重大资产重组而发生重大变化，上市公司仍将继续保持其健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

（二）本次交易符合《监管指引第9号》第四条规定的说明

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《监管指引第9号》等相关法律法规，公司根据实际情况对相关事项进行了充分论证后认为，本次交易符合《监管指引第9号》第四条规定，具体说明如下：

1、本次交易的拟置入资产为股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、许可建设等有关报批事项。本次交易涉及的有关报批事项、有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序已在本独立财务顾问报告书中披露，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

2、本次交易的拟置入资产为珠江城服 100%的股权，交易对方对拟置入资产拥有合法的权利，不存在被限制或禁止转让的情形，拟置入资产不存在出资不实或者影响其合

法存续的情况。

3、本次交易的拟置入资产为珠江城服 100%的股权。珠江城服具备开展经营活动所必备的独立完整资产以及相应的人员、销售和管理体系。本次交易有利于提高珠江股份资产的完整性，有利于珠江股份在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

4、本次交易完成前后，珠江股份的财务指标变化情况详见本独立财务顾问报告书“重大事项提示”之“六、（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响”。本次重组完成之后，上市公司资产负债率降低，归属母公司股东的净利润和每股收益水平提升，本次交易有利于上市公司改善财务状况、增强持续经营能力。

本次交易完成之后，上市公司转型物业管理和文体运营，聚焦于稳定运营与盈利的物业管理与文体运营业务，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力。

本次交易完成前后，2021 年度上市公司关联交易及其占比情况如下：

单位：万元

项目	交易完成前	交易完成后（备考）
关联销售金额	159,381.70	21,138.66
营业收入	360,731.40	125,472.50
关联销售占营业收入比例	44.18%	16.85%
关联采购金额	165,784.71	1,944.38
营业成本	218,922.86	87,927.97
关联采购占营业成本比例	75.73%	2.21%

注：2021 年度，公司通过非公开协议转让的方式向控股股东珠实集团转让公司所持有的珠江颐德大厦所有权，确认营业收入 154,205.90 万元，一次性产生关联销售金额较大；由于备考后上市公司不再从事房地产开发业务，备考报表将该部分交易形成的利润以净额作为“营业外收入”列报，并归类为偶发性关联交易，上表中备考后关联销售金额亦剔除该部分交易额。

备考前后，关联销售占营业收入的比例从 44.18%降低至 16.85%，关联销售占比大幅降低；关联采购占营业成本的比例从 75.73%降低至 2.21%，关联采购占比亦大幅降低。

本次交易完成后，上市公司与珠实集团及其控制的企业从事的主营业务之间不构成实质性竞争关系。上市公司与珠实集团及其控制的企业不因本次交易产生新的同业竞争。

综上，重组完成之后上市公司关联采购、关联销售大幅减低；上市公司与珠实集团及其控制的企业不因本次交易产生新的同业竞争。本次交易有利于增强上市公司的独立性。

（三）本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的规定

截至本独立财务顾问报告书签署之日，最近三十六个月内，上市公司实际控制人未发生变化。本次交易亦不会导致上市公司控制权发生变更，因而不属于《重组管理办法》第十三条所规定的情形，不适用第十三条的相关规定。

（四）本次交易不适用《重组管理办法》四十三条、四十四条的规定

本次交易不涉及股份发行、不存在收购的同时募集配套资金的情况，故不适用《重组管理办法》第四十三条、四十四条的相关规定。

（五）独立财务顾问和法律顾问对本次交易合规性的意见

1、中金公司作为本次交易的独立财务顾问，出具了《中国国际金融股份有限公司关于广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告》，中金公司认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条及其他规定，符合《公司法》《证券法》等法律、法规和规范性文件的规定。

2、金杜律师事务所作为本次交易的法律顾问，出具了《北京市金杜（深圳）律师事务所关于广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之法律意见书》，金杜律师事务所认为本次交易不违反《重组管理办法》等相关规定。

三、本次交易定价的依据及公允性分析

（一）标的资产评估依据的合理性

本次评估对置出资产采用了收益法和资产基础法进行评估。结合置出资产的实际情况，考虑到资产基础法的评估结果更能反映其股东全部权益价值，因此最终选取资产基础法的评估结果作为置出资产的最终评估结论，具有合理性，具体分析详见本独立财务顾问报告第七节之“一、拟置出资产评估情况”之“（二）评估方法及其选取理由”。

本次评估中对置入资产珠江城服的预测期收入、毛利率、期间费用等相关参数的估算主要根据珠江城服历史经营数据以及评估机构对其未来成长的判断进行测算，引用的

历史经营数据真实准确、对珠江城服的预测期收益参数和成长预测合理、测算金额符合行业及珠江城服本身的实际经营情况。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易中，标的资产的评估依据具有充分性和合理性。

（二）本次交易价格的合理性和公允性分析

在本次评估过程中，财兴评估根据有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果公允。拟置出资产和拟置入资产的最终交易价格以具有证券期货业务资格的财兴评估出具的评估报告的评估结果为参考依据，由交易各方协商确定，交易价格合理、公允。本次交易资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害上市公司及股东特别是中小股东的利益。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易价格具有合理性和公允性。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司持续经营能力的影响

本次交易完成前，上市公司的主要业务为房地产开发与销售。受宏观经济增速放缓、人口结构变迁以及城市化速度逐步下降等因素影响，房地产开发行业整体发展速度减缓，增加公司盈利的不确定性。

通过本次交易，上市公司将原有房地产业务资产置出，同时置入行业前景良好的物业管理与文体运营资产。本次交易完成后，上市公司将持有珠江城服 100% 股权。上市公司的主要业务将变更为物业管理与文体运营服务，从而聚焦于稳定运营与盈利的物业管理与文体运营业务，有利于增强上市公司的资产质量及竞争力、提升上市公司盈利的稳定性及持续性。

具体而言，本次交易对上市公司持续经营能力的影响主要体现在以下几点：

1、本次交易有利于上市公司实现业务转型，打造为以物业管理和文体运营为主业的轻资产运营综合城市服务提供商

本次交易完成后，上市公司将成功实现业务转型，主营业务聚焦在行业前景稳定的物业管理和文体运营。得益于国内经济、人均可支配收入的持续增长，居民对于高质量的物业服务和体育服务的需求日益增长，物业管理和文体运营行业未来将保持良好发展势头。而随着物管企业规模的逐步提升以及多元增值服务的开展，物业管理百强企业的毛利润和净利润均保持稳定增长。

凭借着标的公司在物业管理和文体运营领域几十年的服务经验，上市公司能够有效整合品牌优势和客户资源，利用科学、先进的管理模式提升存量项目的管理效率和质量，并通过整合业务开拓渠道不断扩大管理规模，从而进一步提升在行业内的竞争力。

2、本次交易有利于提升上市公司的多元服务能力，为客户提供更有竞争力的综合解决方案

依据《2022 中国物业服务百强企业研究报告》，2021 年，物业管理百强企业多种经营收入占比为 23.8%，毛利润占比则高达 50.3%，体现出多元服务极强的盈利水平。随着物业管理行业竞争不断加剧，基础物业服务之外的多元服务能力也成了物业管理企业差异化竞争的主要抓手。上市公司的城市运营经验与标的公司现有的增值服务、文体运营等业务整合后，上市公司的多元服务能力能够得到增强，进一步提升服务质量和专业能力，强化在物业管理和文体运营板块的优势。

标的公司也是国内为数不多的全产业链物业管理公司，建立了各领域全链条的专业化团队，涵盖酒店、清洁保养、安保业务、科技运维、餐饮服务等，上市公司能够依托此优势为客户提供一站式服务和更有竞争力的综合解决方案。

3、本次交易有利于上市公司聚集资源，实现业务的横纵扩张

标的公司作为物业管理和文体运营行业的先驱，通过市场运营模式形成了强大的第三方外拓业务发展能力。通过本次交易，上市公司能够在品牌、服务、客户资源以及行业经验的优势基础上，发挥上市平台的作用和资源，持续提升和扩充在管物业数量和面积，将经营范围从广东省为主拓展至长三角及全国各地，物业管理服务从楼宇拓展至街区和城市，从而实现业务的横纵扩张。

4、本次交易有利于提升上市公司的财务安全性

本次交易完成后，公司的资产负债率将有所下降。此外，上市公司与主要商业银行

均已建立了良好的关系，可利用的融资渠道充足。相较重资产的房地产开发行业，物业管理和文体运营属于轻资产行业，主营业务产生的现金流入与流出都较为稳定，不存在重大的财务风险。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景的影响

1、本次交易完成后的整合计划

本次交易完成后，上市公司将持有珠江城服 100%股权。上市公司将充分利用重组后的各种资源，继续把提升企业经营水平、为股东创造价值以及扩大品牌影响力作为努力的目标，进一步提升上市公司内部管理水平、改善上市公司经营水平，增强上市公司的竞争力。

未来上市公司将形成以置入资产为核心资产的经营模式，并将围绕三方面实现公司的战略转型：

（1）组织重建。上市公司将珠江城服纳入上市公司的整体管理体系，按照上市公司治理的要求对其进行管理。本次交易完成后，上市公司总部将在珠江城服现有总部部门架构的基础上根据上市公司实际需要进行包括调整或新设职能部门在内的调整；上市公司总部人员将主要由珠江城市服务总部人员兼任。该安排不仅有利于置入资产能快速按新架构承接业务、提高运营效率，也有利于上市公司能够凭借先进的管理体系、丰富的行业资源、对行业有深刻理解的核心团队，与置入资产进行高效的业务整合及协同发展，进一步扩大其在物业管理和文体运营领域的市场影响力。

（2）业务重构。公司将集中打造优势模块和优势领域，物业管理及文体运营两大板块协同运作，增强对在管物业及体育运动馆的经营管理能力，通过业务发展和收并购等方式扩大在管物业数量和面积，形成规模优势。

（3）运营重塑。在新战略实施的背景下，上市公司将根据新业务需求，对运营进行再定义，不断扩展物业管理与服务的内涵与外延，成为城市运营服务商。上市公司将利用科技赋能，形成智能化、数字化物业管理和体育场馆管理系统，提高运营效率。

上市公司未来发展战略将以成为国内一流的智慧城市运营服务商为核心，通过“资本”和“科技”双轮推动公司高质量增长，做大城市服务板块，做优城市生活板块，做强城市文体板块，从而实现整合转型，提升上市公司的核心竞争力和行业地位。

2、本次交易完成后上市公司未来发展计划

(1) 打造“一体两翼”业务体系，成为国内一流的智慧城市运营服务商

珠江城服将打造“一体两翼”业务体系，布局三大业务版块，以城市服务板块（公建物业）为主体，以城市生活板块（住宅物业）和文体板块为两翼，做大城市服务板块，做优城市生活板块，做强城市文体板块，实施运营效能提升行动，奋力打造企业发展新引擎。

珠江城服将致力于成为国内一流的智慧城市运营服务商，服务边界从社区扩展到城市，不断扩展物业管理与服务的内涵与外延，成为城市运营服务商。另外，珠江城服计划将科技与物业相结合，利用数据赋能基层治理，以智慧服务生活，服务城市，符合广州市“新城建”工作要求。

(2) 实现城市服务和城市生活业务板块的升级转型和“六化”发展

为实现高质量发展，珠江城服将积极推动三大战略转型：一是从粗放式管理向高质量发展转型，实现规模与效益兼具，尤其在效益提升方面实现突破；二是从传统物业到“三全”物业转型，未来转型成为全生命周期物业（覆盖物业前期、中期、后期）、全业态物业（覆盖住宅、医院、产业园、政府公建等多种业态）、全域化物业（积极参与到城市服务和社区治理活动）；三是从劳动密集型向知识密集型转型，通过实现物业管理智慧化，广泛铺设智能设备以替代人工，或将部分中短期内无法被替代的低技术含量岗位外包，解决行业内卷化导致的种种问题和桎梏。

珠江城服将以“资本”突破发展瓶颈，实现业绩倍增，并以“科技”作为支撑，提升企业软实力。资本驱动方面，珠江城服将围绕资本市场全面提升内在价值，实施资产价值提升行动，奋力打造资本运作新样本，充分发挥上市公司优势，以产融结合实现产业快速增长。科技赋能方面，珠江城服将实施绿色智慧提升行动，奋力打造城市运营新示范，未来采取整体规划、分步实施原则，坚持以紧贴业务为导向，优先投入高频且具较强用户粘性的物业科技项目。珠江城服将围绕物业管理的高频领域进行科技研发投入，例如智慧停车、智能化设备设施改造、线上缴费等。科技赋能重点围绕物业管理、多元服务、基层治理三大业务场景开展，促进科技与业务链深度融合，最终实现信息化管理、智慧化运营、数字化驱动，提高运营效率，提高服务质量。

此外，珠江城服将积极实现“六化”发展，即业务发展规模化、物业服务品质化、经营模式多元化、深耕城市密度化、对外拓展市场化、集团发展协同化，从而促进战略目标的达成。具体表现为，业务发展规模化：坚持规模制胜策略，通过外拓及并购等方式，进一步做大业务规模，从而扩大物业流量入口；物业服务品质化：加强标准化建设，按照大营销思维要求，加强资源平台建设，从而打造高品质服务，避免陷入低价竞争；经营模式多元化：通过业务重构和运营重塑，改变盈利模式单一的现状，实现业态布局多元化和增值服务多元化，从而提高综合盈利能力；深耕城市密度化：坚持区域深耕策略，做深做透广州、夯实广东，聚焦长三角、川渝、粤港澳、长江中游四大城市群，重点拓展一二线城市，按照区域集中化和规模化要求，提升目标区域内单城市项目密度（以产值衡量）；对外拓展市场化：坚持市场导向，进一步强化第三方市场拓展能力，优化市场化激励机制，增强大客户开发能力和品牌推广力度；集团发展协同化：未来公司定位于珠实集团及其兄弟单位物业服务配套商，并加强与珠实集团及兄弟单位协同，巩固自有生态圈，大力拓展园区、保障房等内部物业服务，增强集团内协同效益。

（3）城市文体板块构建以场馆资源为核心，数字文体和内容经营为双擎协同发展的“一核双擎”战略

珠江城服子公司珠江文体未来将通过加大投资并购和资本运作力度，全方位整合赛事、演艺、文体素质教育、数字文体、智慧文体等内容，为场馆资源的增值提供多元化、系统化、智慧化解决方案，为国民创造文体消费的全新体验，打造国内头部的文体产业发展商，实现“十四五”的再腾飞。

一是做大场馆资源平台，“十四五”期末力争做到国内龙头。公将通过公开市场竞标、与建筑业央企合作、与当地城投公司合作等形式持续做大体育场馆的规模体量。通过政府资源整合，承接运营更多事业单位改制的场馆项目，为市民提供高标准的体育场地服务。拓展校园体育场地、社区场馆及体育公园等，为学校 and 社区居民定制个性化运营发展方案，挖掘闲置时段体育设施的运营，打通校企、企业与社区等合作通道。

二是做专数字文体平台，“十四五”期末力争做国内龙头智慧文体管家。珠江文体将围绕数字赋能场馆运营、文体素质教育、文体培训及市场招商开发等，构建智慧场

馆数字平台，运用数字化为传统业务创造更多价值，提升企业数字化的核心竞争力。譬如，借助“数字+文体”的形式建设体育培训平台，盘活公司运营场馆的流量与周边资源，垂直整合体育培训产业链，融通上游场地供应商、中游培训服务者、下游学校与个人用户，提高运营场馆的经营效率，延长场馆的价值链条。

三是做优文体内容经营平台，“十四五”期末力争做国内最优。珠江文体将抢抓国家“加快建设体育强国”和“繁荣发展文化事业和文化产业”等战略机遇，利用上市公司资本运作平台，加大投资和并购力度，通过投资培育、合作及收并购等途径，在体育行业和文化行业中全方位布局发展，打造自主品牌的赛事 IP（路跑田径、球类等）、文化演艺 IP 及市场招商 IP 等。运作具有独立知识产权和满足不同区域消费水平的体育赛事和文化演艺活动，丰富 IP 矩阵，建立宣传品牌形象等市场招商的良好终端。引入优质体育赛事和演艺资源到公司线下场馆，打造国内最优的“珠江”品牌内容经营平台。

（三）本次交易后上市公司的财务状况分析

1、本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易完成后，珠江城服将被纳入上市公司的合并报表范围。根据上市公司 2021 年度经审计和 2022 年 1-8 月未经审计财务数据，以及中职信出具的《备考审阅报告》，本次交易前后，上市公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	本次交易前	交易完成后 (备考)	本次交易前	交易完成后 (备考)
财务指标	2022 年 8 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
总资产（万元）	3,434,904.26	500,559.48	3,320,697.60	618,438.85
总负债（万元）	3,205,245.07	413,783.98	2,935,474.03	510,356.14
归属于母公司股东的所有者权益（万元）	83,543.43	84,249.31	216,978.53	112,205.50
资产负债率（%）	93.31	82.66	88.40	82.52
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	0.98	0.99	2.54	1.31
财务指标	2022 年 1-8 月		2021 年度	
营业收入（万元）	38,100.44	83,101.49	360,731.40	125,472.50
净利润（万元）	-163,688.51	-17,253.31	2,547.26	43,188.41

项目	本次交易前	交易完成后 (备考)	本次交易前	交易完成后 (备考)
归属于母公司股东的净利润(万元)	-133,435.09	-17,420.10	6,578.54	42,654.71
基本每股收益(元/股)	-1.56	-0.20	0.08	0.50
稀释每股收益(元/股)	-1.56	-0.20	0.08	0.50

注 1: 本次交易前上市公司 2022 年 8 月末/1-8 月财务数据未经审计;

注 2: 本次交易完成后, 上市公司主营业务转为物业管理与文体运营业务, 房地产项目销售形成的利润以净额作为“营业外收入”列报。

2、本次交易对上市公司非财务指标的影响

本次交易完成后, 上市公司将珠江城服纳入合并范围, 将珠江城服管理的物业项目和体育场馆纳入业务范围。截至 2022 年 8 月末, 珠江城服在管项目数量合计 366 个, 在管建筑面积约为 2,844.91 万平方米, 各物业类型及签约建筑面积分布情况如下:

单位: 个、万平方米

业态类型	2022 年 8 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	数量	面积	数量	面积	数量	面积
住宅	141	1,442.01	140	1,432.69	135	1,368.09
公建	208	1,242.63	235	1,296.16	229	1,214.15
体育场馆	17	160.27	16	145.53	10	94.06
总计	366	2,844.91	391	2,874.38	374	2,676.30

本次交易完成后, 上市公司将聚焦于物业管理和文体运营行业, 成为管理涵盖商业写字楼、政府机关办公楼、企事业单位办公楼、医院、学校、工业园、住宅、体育场馆等 20 多种项目业态的服务型企业, 管理项目将遍布广东、安徽、北京、广西、海南、湖北、湖南、山东、福建、浙江、重庆、云南、贵州等 13 个省份及直辖市。

3、本次交易对上市公司未来资本性支出及融资计划的影响

本次交易标的资产珠江城服为轻资产公司, 不需要较多资本性支出, 且上市公司账面资金充裕, 预计本次交易不会对上市公司未来资本性支出及融资计划产生不利影响。

4、本次交易涉及的职工安置对上市公司的影响

上市公司依据人随事走和平稳过渡的原则, 制定置出资产相应的人员安置方案并提

交职工代表大会审议。

5、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易以资产置换的方式进行，不涉及上市公司现金支付收购价款。本次交易涉及的交易税费由相关交易各方按照协议约定分别承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，本次交易成本不会对未来上市公司产生重大影响。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司将实现业务转型，将自身打造为以物业管理和文体运营为主业的轻资产运营综合城市服务提供商，有利于提升上市公司持续经营能力和盈利能力，有利于维护上市公司全体股东利益。

五、本次交易不存在上市公司现金或资产支付后，不能及时获得对价的风险

（一）交易对手方具有较强的对价支付能力

本次重大资产出售的交易对手方为珠实集团。珠实集团成立于 1983 年 9 月 9 日，由广州市国资委控股。珠实集团为广州市属大型国有企业，具有较强的股东背景。珠实集团截至 2021 年 12 月 31 日经审计的货币资金和所有者权益分别为 1,746,575.68 万元和 3,385,843.55 万元，2021 年度经审计的净利润为 28,844.07 万元，具有较强的支付能力。

（二）合同条款保证能及时获得对价

根据珠实股份与珠实集团、珠江健康签订的《资产置换协议》，珠江股份拟将所持有的珠江股份以截至基准日经审计及评估确认的 16 家公司的股权、房地产开发业务相关的资产负债转让给珠实集团，珠实集团同意受让，差额部分以现金补足。相关条款如下：

（1）资产交割及对价支付

关于置出资产，自交割日起 15 日内，珠江股份应当：（1）就置出资产中的股权类资产，协助珠实集团向有关部门提交工商变更登记文件；（2）就置出资产中债权类资产（即标的债权），协助珠实集团与债务人取得联系，按时、有效将债权转让事宜通知债务人；（3）就置出资产中债务类资产（即标的债务），协助珠实集团与债权人或债券受

托管理人取得联系，提请其尽快履行变更债务人及担保人（如需）所需的各项法律程序（包括但不限于召开债券持有人会议）。

珠实集团应支付的本次交易的现金对价分两期支付。第一笔款项由珠实集团于《资产出售协议》生效后5日内（且不晚于交割日）向珠江股份支付不低于106,446.78万元的现金对价，剩余现金对价100,000.00万元由珠实集团于2023年12月20日前支付。对于第二笔款项，珠实集团还应以剩余应付未付的现金对价为基数，按照年化7.20%的利率以自交割日（不含当日）起至实际付款日（含当日）的天数计算向珠江股份支付相应期间的利息。

在上述约定的资产交割中，珠江股份、珠实集团与珠江健康三方应当积极协作，共同促成相关资产过户或转让手续尽早完成；对于现阶段未能充分约定的事项，如必要，珠江股份、珠实集团与珠江健康三方应当依法、快速决策，共同作出补充约定。

（2）违约责任

除不可抗力因素外，任何一方不履行或未及时、不适当履行本协议项下的任何义务，或违反本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成违约。

违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任，赔偿守约方因违约行为而遭受的实际损失（包括为避免损失而支出的合理费用）。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司置出资产后不能及时获得对价的风险，相关的违约责任切实有效，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东的利益。

六、本次交易的必要性及本次交易是否损害上市公司及非关联股东的利益的核查

（一）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方珠实集团为上市公司控股股东，交易对方珠江健康为上市公司控股股东珠实集团的全资子公司，根据《重组管理办法》和《上市规则》的相关规定。本次交易构成关联交易。

上市公司已召开第十届董事会2023年第一次会议审议本次交易事项，关联董事均回

避表决，也未曾代理其他董事行使表决权，独立董事对本次交易作出事前认可并发表独立意见。

（二）本次交易的必要性

1、上市公司经营面临困难，本次交易将优化上市公司业务结构，实现转型升级

从房地产开发行业长期趋势来看，虽然自 2014 年末以来房地产市场整体平稳回暖，市场呈现恢复态势，但受宏观经济增速放缓、人口结构变迁以及城市化速度逐步下降等因素影响，行业整体发展速度减缓。自 2021 年中开始行业基本面进入下行周期，新房销售面积同比跌幅持续下探，需求持续疲软，供给仍受压制。而房企主体违约事件自 2021 年起加速，2022 上半年持续演绎。当前信用端仍有诸多问题尚待解决，整体来看跌幅可能仍未见底。

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，上市公司的扣除非经常性损益后的归属母公司股东净利润分别为-17,288.99 万元、-88,819.54 万元和 2,263.81 万元。随着房地产市场调控政策的开展，市场热度持续降温，公司未来房地产销售面临较大阻力。为进一步优化上市公司的资产结构，释放经营和财务方面的风险，同时逐步实现业务转型，公司拟置出原有房地产开发业务，将自身打造为以物业管理和文体运营为主业的轻资产运营综合城市服务提供商。

通过本次交易，上市公司将原有面临亏损、未来发展前景不确定的房地产开发与销售业务整体置出，同时注入盈利较为稳定、具有广阔行业发展前景的物业管理与文体运营业务，实现上市公司主营业务的转型。本次交易后，上市公司主营业务变更为物业管理与文体运营，上市公司可以在充分结合自身发展阶段和良好行业发展机遇的情况下，有效使用上市公司资本运作平台，优化业务结构，持续提升规模和扩充在管物业数量和面积，提升上市公司核心竞争力。

2、物业管理和文体运营行业发展前景稳定

物业管理行业发展趋势向好，近年来迎来飞速发展的黄金时期。得益于国内经济、人均可支配收入、城镇化率及商业住宅建筑的增长，优质物业管理服务的需求增长以及物业管理行业的利好政策，行业管理规模正向增长，为市场参与者的良好发展提供机遇。

国内总在管建筑面积由 2017 年的 195 亿平方米增加至 2021 年的 276 亿平方米，

复合年增长率为 9.1%。国内物业管理公司的总收入由 2017 年的 4,530 亿元增加至 2021 年的 6,507 亿元，复合年增长率为 9.5%。当前，物业管理公司仍在探索、延伸服务边界，行业整体处于快速扩张、规模发展的阶段。

标的公司已在物业管理与文体运营领域耕耘多年，在行业中具备较强的竞争力和较高的市场地位。最近两年标的公司持续实现盈利，主要财务指标处于良好水平。本次交易完成后，标的公司将为上市公司带来稳定的营业收入和利润，上市公司的盈利能力和可持续发展能力将得到进一步提升，有助于保障上市公司及全体股东的利益，提高投资者的回报水平。

（三）本次交易严格执行关联交易决策程序

本次交易构成关联交易，上市公司将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审议程序。本次交易的关联董事均回避表决，本次交易经除关联董事以外的全体非关联董事表决通过，并取得独立董事对本次交易的事前认可意见及对本次交易的独立董事意见。本次交易的议案将在公司股东大会上由上市公司非关联股东予以表决。

（四）规范和减少关联交易的措施

本次交易完成后，上市公司将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，对关联交易情况予以规范，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

为充分保护上市公司的利益，本次交易完成后上市公司的控股股东珠实集团出具了《关于规范及减少关联交易之承诺函》，作出如下承诺：“本次交易完成后，本公司及本公司下属或其他关联企业将尽量避免、减少与上市公司及其控制的企业发生关联交易。如因客观情况导致关联交易无法避免的，本公司及本公司下属或其他关联企业将严格遵守相关法律法规、中国证券监督管理委员会相关规定以及上市公司章程、关联交易管理制度等的规定，确保关联交易程序合法、价格公允，且不会损害上市公司及其他股东的利益。本公司承诺不利用作为上市公司控股股东的地位，损害上市公司及其他股东的合法利益。如因本公司未履行上述承诺给上市公司造成的损失，本公司愿意承担相应赔偿责任，并保证积极消除由此造成的任何不利影响。”

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易具有必要性，且严格执行上市公司

关联交易决策程序，不会损害上市公司及非关联股东的利益。

七、担保与非经营性资金占用

（一）交易完成后上市公司资金、资产被占用的情况

截至本独立财务顾问报告书签署之日，上市公司及标的公司均不存在资金、资产被控股股东、间接控股股东或其他关联人非经营性占用的情形。

对于置出控股公司对上市公司的全部其他应付款，珠实集团将于置出资产交割日前向其承继的原上市公司控股公司提供借款，用于其向上市公司偿还其他应付款。

本次交易完成后，上市公司将通过进一步优化内部管理体制、内控体制等方面加强资产、人员、管理整合，按照《上市规则》、《公司章程》等相关规定，确保不存在上市公司及下属公司资金、资产被控股股东及其关联方非经营性资金占用而损害上市公司利益的情形。

（二）交易完成后上市公司为控股股东及其关联方提供担保的情况

本次交易完成后，对于珠实集团承继的原上市公司控股公司作为债务人、且由上市公司为其提供担保的，珠实集团或其指定主体应于不晚于置出资产交割日起 20 个工作日内向该等公司提供借款，用于相关公司提前偿还债务，或由珠实集团或其指定主体另行提供债权人认可的担保，且解除珠江股份为置出公司提供的担保，或获得关于珠江股份无需代置出公司偿还债务或另行提供债权人认可的担保、且解除珠江股份担保责任的豁免。

八、本次交易中直接或间接有偿聘请其他第三方的相关情形

（一）关于按照《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的要求对证券公司在投资银行类业务中是否存在直接或间接有偿聘请第三方的行为的核查

本次交易中，本独立财务顾问存在直接或间接有偿聘请第三方的行为。

为控制本项目法律风险，加强对本项目法律事项开展的独立尽职调查工作，中金公司拟聘请北京市通商律师事务所（以下简称“通商”）担任本项目的券商律师。通商持

有统一社会信用代码为 31110000E00016266T 的《律师事务所执业许可证》，符合《证券法》规定。通商同意接受独立财务顾问之委托，在本项目中向独立财务顾问提供法律服务，服务内容主要包括：协助独立财务顾问完成本项目的法律尽职调查工作，协助起草、修改、审核独立财务顾问就本项目的相关法律文件，协助独立财务顾问编制项目工作底稿等。中金公司就本项目聘请券商律师的费用由双方协商确定，并由中金公司以自有资金支付给通商。截至本独立财务顾问报告书签署之日，中金公司尚未实际支付法律服务费用。

（二）关于按照《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的要求对证券公司投资银行类项目的服务对象直接或间接有偿聘请其他第三方的行为的核查

根据上市公司的说明，上市公司在本次交易中聘请的中介机构情况如下：

- 1、上市公司聘请中金公司作为本次交易的独立财务顾问；
- 2、上市公司聘请北京市金杜（深圳）律师事务所作为本次交易的法律顾问；
- 3、上市公司聘请广东中讯信会计师事务所（特殊普通合伙）作为本次交易拟置出资产和拟置入资产的审计机构；
- 4、上市公司聘请广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司所作为本次交易的资产评估机构；

上述中介机构均为本次交易依法需聘请的证券服务机构，聘请行为合法合规。

除前述依法聘请的证券服务机构外，上市公司本次交易不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易中，独立财务顾问聘请通商的行为，上市公司聘请独立财务顾问、法律顾问、审计机构、资产评估机构等行为，符合中国证监会《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

第十节 独立财务顾问的结论性意见

一、独立财务顾问内核程序

根据《财务顾问管理办法》、中国证监会的相关要求以及中金公司的质控和内核制度，中金公司自项目立项后、在不晚于首次公告或首次向证券监管机构提交相关文件或首次对外出具专业意见前，由项目执行与质量控制委员会组建对应的质控小组，质控小组对项目风险实施过程管理和控制；内核部负责组建内核工作小组，与内核委员会共同负责实施内核工作，通过公司层面审核的形式对项目进行出口管理和终端风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或披露材料和文件的最终审批决策职责。

中金公司内核程序如下：

1、立项审核

项目组在向投资银行部业务发展委员会申请项目立项时，项目执行与质量控制委员会就立项申请从项目执行风险角度提供立项审核意见，内核部就立项申请从项目关键风险控制角度提供意见。

2、尽职调查阶段的审核

需向证券监管机构报送材料的项目，项目首次向证券监管机构申报前至少一个月，若立项至申报不足一个月则在立项后5日内，项目组应向质控小组和内核工作小组提交截至当时的尽职调查工作情况、重点关注问题及解决情况说明，并就项目尽职调查计划和方案与质控小组和内核工作小组进行讨论，确定尽职调查工作计划和方案。

3、申报阶段的审核

上市公司重大资产重组类项目，在首次将重组预案等文件正式提交董事会审议前，项目组需将重组预案等文件提交质控小组和内核工作小组，经内核委员会会议（以下简称“内核会议”）审议通过后，方可提交上市公司董事会审议；在首次将《重组报告书》正式提交董事会审议前，项目组需将《重组报告书》等相关文件提交质控小组和内核工作小组，质控小组审核无意见后视情况安排现场核查，组织召开初审会，对项目进行问核并验收底稿，经内核会议审议通过后，方可提交上市公司董事会审议。正式申报文件

时，如无重大内核会议会后事项，可不再召开内核会议。

4、申报后的审核

项目组将申报材料提交证券监管机构后，项目组须将证券监管机构的历次反馈意见答复及向证券监管机构提交的文件提交质控小组和内核工作小组，经质控小组和内核工作小组审核通过后方可对外报送。

5、实施阶段的审核

项目获得核准批文后，实施期间所有由独立财务顾问出具的需向证券监管机构报送的文件，项目组应提前将相关材料提交质控小组/资本市场部质控团队和内核工作小组，经质控小组/资本市场部质控团队和内核工作小组审核通过后方可对外报送。

6、持续督导阶段的审核

持续督导期间，所有由独立财务顾问出具的需向证券监管机构报送的文件，项目组应提前将相关材料提交质控小组和内核工作小组，投资银行部后督专员复核、质控小组和内核工作小组审核通过后方可对外报送。

二、独立财务顾问内核意见

中国国际金融股份有限公司内核委员会于 2023 年 1 月 17 日召开内核会议（财务顾问业务）审议了珠江股份重大资产重组项目。会议共 7 名委员参与表决，经 2/3 以上参会内核委员表决同意，表决结果为通过，同意出具财务顾问专业意见。

三、独立财务顾问结论性意见

中金公司作为珠江股份的独立财务顾问，按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》和《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的规定和中国证监会的要求，通过尽职调查和对本次交易重组报告书等信息披露文件的审慎核查，并与珠江股份、律师、审计机构、评估机构等经过充分沟通后，认为：

1、本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》《**监管指引第 9 号**》《格式准则 26 号》等法律法规及规范性文件的规定和中国证监会的要求。本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序。

2、本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的相关规定。

3、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

4、本次交易不构成重组上市。

5、本次交易价格以符合《证券法》规定的评估机构出具评估报告的评估结果为依据，并经有权国资监管单位备案，由交易各方协商确定。上市公司的独立董事就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表了独立意见，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形。

6、本次交易所涉及的资产权属清晰，除本次交易尚需履行程序和取得批准外，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍。

7、本次交易构成关联交易，关联交易履行的程序符合相关规定，在相关各方充分履行其承诺和义务的情况下，不存在损害上市公司及非关联股东合法权益的情形。

8、本次交易的完成将有利于上市公司获得稳定的营业收入和利润，上市公司的盈利能力和可持续发展能力将得到进一步提升，有助于保障上市公司及全体股东的利益，提高投资者的回报水平。

9、本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，上市公司已经在重组报告书及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告（修订稿）》之签章页）

法定代表人或授权代表：



黄朝晖

投资银行部门负责人：



王曙光

内核负责人：

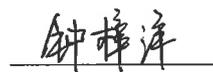


杜祎清

独立财务顾问主办人：



肖远晴



钟梓洋

独立财务顾问协办人：



高翰儒



陈俊杰



中国国际金融股份有限公司

2023年2月22日