

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司关于广州珠江发展集团股份有限公司本次重组前业绩异常或存在拟置出资产情形之专项核查意见

根据中国证券业监督管理委员会于 2020 年 7 月 31 日发布的《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的相关要求，广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本评估机构”）作为广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“珠江股份”）本次重大资产重组的评估机构出具本核查意见，具体如下：

（一）本次拟出售资产的评估作价情况

本评估机构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。评估结论具体情况为：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%。

（二）本次拟出售资产的相关评估方法、评估假设、评估参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况

1、评估方法的合理性

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

评估师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。

对于置出资产内包含的长期股权投资，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。

对于置出资产内包含的非控股公司（如广州捷星房地产开发有限公司、广州市珠实同创产业运营管理有限公司、广州璟悦城市更新投资有限公司、广州方实城市更新投资有限公司、海南珠江国际置业有限公司、中房集团汕头广联实业股份有限公司、珠海中珠集团股份有限公司、大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司）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，拟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。经评估师清查后，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师认为：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。

2、评估假设的合理性

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) 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) 本次评估未考虑委评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) 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。

3、评估参数的合理性

评估参数的选取应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括行业经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括市场调查、委托方和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；评估机构对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行了分析判断。

本次评估收益法中主要参数收入、成本数据在企业管理层的预测基础上结合未来市场分析确定；主要参数折现率以证券市场公开数据为基础，按照公认的计算模型分析确定。

本次评估资产基础法以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，分别采用适宜的评估方法对资产负债表中可识别的各项资产、负债进行评估。

综上，本次评估在此基础上对评估参数的预测是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

（三）履行必要的决策程序

2023 年 1 月 19 日，珠江股份召开了第十届董事会 2023 年第一次会议，本次评估结论已经上市公司董事会审议通过，独立董事就评估机构独立性、评估假设合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了独立意见和事前认可意见。

本次评估标的资产和评估目的涉及国有资产转让，评估报告已经在国有资产管理机构履行了备案程序。

（四）评估机构核查意见

经核查，本评估机构认为：本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

（以下无正文）

（本页无正文，为《广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司关于广州珠江发展集团股份有限公司本次重组前业绩异常或存在拟置出资产情形之专项核查意见》之签章）

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司



2023 年 1 月 19 日