

广州珠江发展集团股份有限公司

独立董事关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的独立意见

广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，置入广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）与广州珠江健康资源管理集团有限公司（以下简称“珠江健康”）合计持有的广州珠江城市管理服务集团股份有限公司（以下简称“珠江城服”）100%股权，差额部分以现金进行补足（以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”或“本次重组”）。

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”）对本次交易的拟置出资产和拟置入资产进行评估并出具资产评估报告。根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）、《上海证券交易所股票上市规则》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》《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》等法律法规及《广州珠江发展集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的有关规定，作为公司的独立董事，我们在详细核查了有关评估事项以后，就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表明确意见如下：

1、评估机构的独立性

财兴评估为具有证券期货相关业务资格的资产评估机构，能够胜任本次评估工作。评估机构的选聘程序合法、合规。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关联关系、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。

2、评估假设前提的合理性

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，对标的资产进行评估。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。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是对标的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，运用了合规且符合标的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。

4、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。标的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，并经有权国有资产监督管理机构或有权单位备案的评估结果为基础，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《广州珠江发展集团股份有限公司章程》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，我们认为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，不会损害公司及股东特别是广大中小股东的利益。

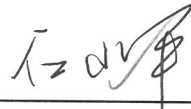
独立董事：徐勇、石水平、毕亚林

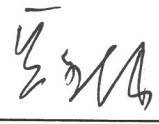
2023年1月19日

[本页无正文，为“广州珠江发展集团股份有限公司独立董事关于对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的独立意见”签字页]

全体独立董事签名：


徐 勇先生


石水平先生


毕亚林先生

广州珠江发展集团股份有限公司独立董事

2023 年 1 月 19 日