

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020127202300018
合同编号:	财兴资合字【2022】432号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	财兴资评字(2022)第578号
报告名称:	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
评估结论:	2,804,058,300.00元
评估机构名称:	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	廖煜 (资产评估师) 会员编号: 44080010 谭华 (资产评估师) 会员编号: 44140047
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年01月12日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州珠江发展集团股份有限公司拟进行重大资产置换
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

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二三年一月十二日



目 录

声 明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	5
一、绪言	5
二、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定其他评估报告使用者	5
三、评估目的	15
四、评估对象和评估范围	16
五、价值类型及其定义	67
六、评估基准日	68
七、评估依据	68
八、评估方法	74
九、评估程序实施过程和情况	83
十、评估假设	86
十一、评估结论	89
十二、特别事项说明	89
十三、评估报告使用限制说明	108
十四、资产评估报告日	109
十五、签字盖章	110
资产评估书附件目录	111

简称	释义
评估机构、我司	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
评估人员	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司资产评估师及评估专业人员
珠江股份/委托人/被评估单位/债权人	广州珠江发展集团股份有限公司、曾用名：广州珠江实业开发股份有限公司（600684.SH）
珠江股份控股公司/珠江股份参股公司/被评估单位	广州珠江发展集团股份有限公司及其投资的控股公司、参股公司
珠实集团/委托人	广州珠江实业集团有限公司，曾用名“广州珠江外资建设总公司”“广州珠江实业总公司”
卓盈公司	广州卓盈房地产开发有限公司
隼峰公司	广州隼峰房地产开发有限公司
隼浩公司	广州隼浩房地产开发有限公司
金海公司	广东金海投资有限公司
穗芳公司	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司
湖南珠实公司	湖南珠江实业投资有限公司
长沙珠江商管公司	长沙珠江商业管理有限公司
新地置业	湖南新地置业发展有限公司
武高科	湖南武高科房地产开发有限公司
长沙固业	长沙固业工程有限公司
珠江发展公司	广州珠江投资发展有限公司
璟逸公司	广州璟逸房地产开发有限公司
安徽中侨公司	安徽中侨置业投资有限公司
广隆公司	广州市广隆房地产有限公司
璟润公司	广州璟润房地产开发有限公司
嘉德丰公司	广东嘉德丰投资发展有限公司
品实公司	广州市品实房地产开发有限公司
环保公司	广州珠江实业环境保护有限公司
捷星公司	广州捷星房地产开发有限公司
珠实同创公司	广州市珠实同创产业运营管理有限公司
璟悦公司	广州璟悦城市更新有限公司
方实公司	广州方实城市更新投资有限公司
海南珠江公司	海南珠江国际置业有限公司
三亚温泉公司	三亚珠江温泉度假区有限公司

简称	释义
汕广联公司	中房集团汕头广联实业股份有限公司
珠海中珠公司	珠海中珠集团股份有限公司
大湾区科创公司	大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司
亿华公司/被评估单位/债务人	广东亿华房地产开发有限公司
景兴公司/保证人/抵（质）押人	广州市景兴房地产开发有限公司
熊光公司/保证人/抵（质）押人	广州市熊光投资策划有限公司
景点公司/保证人	广州市景点商业城经营管理有限公司
保证人	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖
珠江股份持有亿华公司的债权	广州珠江发展集团股份有限公司持有广东亿华房地产开发有限公司的其他应收账款和一年内到期的非流动资产
中职工会计所/审计机构	广东中职工会计师事务所（特殊普通合伙）
广州市国资委	广州市人民政府国有资产监督管理委员会

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制。

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

资产评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自财兴资评字（2022）第 578 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司（以下或简称“本公司”）接受广州珠江发展集团股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广州珠江发展集团股份有限公司指定资产组市场价值进行了资产评估工作，将其于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

委托人暨被评估单位：广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“委托人”或“珠江股份”）。

评估目的：本次资产评估是应广州珠江发展集团股份有限公司的委托，为广州珠江发展集团股份有限公司拟进行重大资产置换而指定的资产组进行评估，为其提供评估基准日时市场价值参考依据。

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。

评估范围：是珠江股份指定的在评估基准日 2022 年 8 月 31 日经审计后的资产和负债，包括：其他应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、应付债券等。在合并报表归属于母公司所有者权益层面，经审计后的资产组模拟资产负债表资产总额 410,012.02 万元，负债总额 191,836.49 万元，资产组净资产总额 218,175.53 万元。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

评估基准日：2022 年 8 月 31 日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对珠江股份在评估基准日 2022 年 8 月 31 日指定的资产组市场价值进行了评估，采用资产基础法评估结论，本次评估评估结果如下：

在合并报表归属于母公司所有者权益层面，珠江股份指定的资产组于 2022 年 8 月 31 日的账面价值为 218,175.53 万元，评估市场价值为人民币贰拾捌亿零肆佰零伍万捌仟叁佰元整（RMB 280,405.83 万元），评估增值 62,230.30 万元，增幅 28.52%。

评估结论有效期：本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效，按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本评估报告使用有效期为自评估基准日 2022 年 8 月 31 日起 1 年内（即自 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日止）。

对评估结论产生影响的特别事项说明：

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

（二）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）本评估结论仅供委托人、委托人的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

以上内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读评估报告书全文。

财兴资评字[2022]第 578 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广州珠江发展集团股份有限公司：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司接受广州珠江发展集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用合适的评估方法（资产基础法、收益法等），按照必要的评估程序，并满足特定假设条件，对广州珠江发展集团股份有限公司拟进行重大资产置换所涉及广州珠江发展集团股份有限公司指定资产组在 2022 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

二、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定其他评估报告使用者

（一）委托人暨被评估单位

1、工商注册情况

名称：广州珠江发展集团股份有限公司

曾用名：广州珠江实业开发股份有限公司

统一社会信用代码：9144010119048157XD

住所：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 楼

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人：张研

注册资本：85346.0723 万人民币

成立日期：1992 年 12 月 23 日

经营期限：1992 年 12 月 23 日至无固定期限

经营范围：场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房地产开发经营；物业管理；企业自有资金投资；工程技术咨询服务；酒店管理；环保技术开发服务；工程环保设施施工；环保技术咨询、交流服务；土壤修复的技术研究、开发；土壤修复；停车场经营（仅限分支机构经营）；建筑物拆除（不含爆破作业）；护理服务（不涉及提供住宿、医疗诊断、治疗及康复服务）；健康管理咨询服务（须经审批的诊疗活动、心理咨询除外，不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；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）

2、公司概况及历史沿革

珠江股份系于 1992 年 10 月经广州市经济体制改革委员会体改股字【1992】10 号文批准，由广州珠江实业总公司（后更名为广州珠江实业集团有限公司）作为发起人，由全民所有制企业改组成立为股份有限公司，并已领取由广州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。改组后的注册资本为人民币 67,574,654.00 元，为每股面值 1 元的股份。其中：广州市国有资产管理局（后更名为广州市人民政府国有资产监督管理委员会）持有 6,157,465.00 元，占总股本 9.11%；广州珠江实业总公司后更名为广州珠江实业集团有限公司）持有 55,417,189.00 元，占总股本 82.01%；个人股持有 6,000,000.00 元，占总股本 8.88%。

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 22,500,000.00 元，增资后股本总额为 90,074,654.00 元，其中：广州市国有资产管理局持有 6,157,465.00 元，占总股本 6.84%；广州珠江实业总公司持有 55,417,189.00 元，占总股本 61.52%；社会公众持股 28,500,000.00 元，占总股本 31.64%。

1994 年 2 月 23 日，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分派红股。送红股后，公司总股本变更为 135,111,981.00 元。其中：广州市国有资产管理局持有 9,236,197.50 元，占总股本 6.84%；广州珠江实业总公司持有 83,125,783.50 元，占总股本 61.52%；社会公众持股 42,750,000.00 元，占总股本 31.64%。

1995 年 8 月 25 日，公司向全体股东实行配股，每 10 股配 2 股，共配售普通股 27,022,396.20 股，配股后总股本增至 162,134,377.20 元。其中：广州市国有资产管理局持股 11,083,437.00 元，占总股本 6.84%；广州珠江实业总公司持股 74,100,940.20 元，占总股本 45.70%；社会公众持股 76,950,000.00 元，占总股本 47.46%。

1997 年 4 月 29 日，经中国证券监督管理委员会证监上审字(1997)97 号文批准，公司向全体股东进行了配股，配股后总股本为 187,039,387.20 元。广州市国有资产管理局持股 12,903,437.00 元，占总股本 6.90%；广州珠江实业集团有限公司持股 74,100,940.20 元，占总股本 39.62%；社会公众持股 100,035,010.00 元，占总股本 53.48%。

2011 年 6 月 28 日，根据股东大会决议，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 56,111,815.80 股，转增后公司总股本为 243,151,203.00 元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股 65,923,602.00 元，占总股本 27.11%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 10,988,435.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 166,239,166.00 元，占总股本 68.37%。

2012 年 6 月 5 日，根据股东大会决议，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 72,945,361.00 股，转增后公司总股本为 316,096,564.00 元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股 88,319,035.00 元，占总股本 27.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 14,284,966.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 213,492,563.00 元，占总股本 67.54%。

2013年7月5日,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分派红股。共计送158,048,282.00股,送股后公司总股本为474,144,846.00元。其中:广州珠江实业集团有限公司持股132,478,553.00元,占总股本27.94%;广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股21,427,449.00元,占总股本4.52%;社会公众持股320,238,844.00元,占总股本67.54%。2013年7月至12月,广州珠江实业集团有限公司累计增持9,472,452.00股,截止2013年12月31日增持后的总股本为474,144,846.00元。其中:广州珠江实业集团有限公司持股141,951,005.00元,占总股本29.94%;广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股21,427,449.00元,占总股本4.52%;社会公众持股310,766,392.00元,占总股本65.54%。

2014年7月7日,根据股东大会决议,公司按每10股送2股的比例向全体股东分派红股,共计送94,828,969.20股,并以2013年末总股本474,144,846.00股为基数,以资本公积每10股转增3股,共计转增142,243,453.80股。实施送红股及转增后公司总股本增至711,217,269.00元,其中:广州珠江实业集团有限公司持股212,926,507.00元,占总股本29.94%;广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股32,141,173.00元,占总股本4.52%;社会公众持股466,149,589.00元,占总股本65.54%。

2016年1月27日,珠实集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份7,027,413.00股,占珠江股份已发行总股本的0.99%;2016年5月18日,珠实集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份892,382.00股,占珠江股份已发行总股本的0.13%;、2017年5月26日,珠实集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份328,284.00股,占珠江股份已发行总股本的0.05%。股权信息登记变更后,公司总股本为711,217,269.00元,广州珠江实业集团有限公司持股221,174,586.00元,占总股本31.10%;广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股32,141,173.00元,占总股本

4.52%；社会公众持股 457,901,510.00 元，占总股本 64.38%。

2017 年 6 月 29 日，根据股东大会决议，以 2016 年末总股本 711,217,269.00 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 142,243,454.00 股，同时向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），派发红利 35,560,863.45 元。实施送红股及转增后公司总股本增加至 853,460,723.00 股，其中：广州珠江实业集团有限公司持股 265,409,503.00 元，占总股本 31.10%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 38,569,408.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 549,481,812.00 元，占总股本 64.38%。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本，截至 2022 年 8 月 31 日，珠江股份累计发行股本总数 85,346.0723 万股，注册资本为 85,346.0723 万元，注册地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼，总部地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼，母公司为广州珠江实业集团有限公司，集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

珠江股份是广州市首家房地产上市企业，主营房地产管理与开发业务，属房地产行业，主要产品和服务为房地产开发经营、物业经营、实业投资、物业管理等。项目主要分布于广州和长沙地区。公司先后开发了广州淘金北小区、站前路小区、昌岗中路小区、华乐建筑组团、松柏岗小区、番禺市的南浦小区、金威大厦、金昌大厦、金盛大厦等项目，建有各种商品住宅、高级公寓、酒店、综合写字楼。公司作为国有骨干房地产开发企业，参与建设了广州市多个公共建筑和市政设施。

3、股权结构

于 2022 年 8 月 31 日珠江股份前十大股东及所持股权情况如下：

序号	持有人名称	持有数量	持有比例（%）	地址
1	广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	31.1	广东省广州市

序号	持有人名称	持有数量	持有比例 (%)	地址
2	黎壮宇	41,907,500	4.91	湖南省长沙市
3	广州市城市建设投资集团有限公司	38,569,408	4.52	广东省广州市
4	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	4,605,690	0.54	
5	王玲	4,582,346	0.54	辽宁省辽阳市
6	龙建民	4,132,640	0.48	湖南省长沙市
7	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	3,753,100	0.44	上海市
8	羊軼霖	3,740,052	0.44	广州市
9	黄文丰	3,200,000	0.37	广东省揭阳市
10	余庆元	3,100,000	0.36	四川省南充市

4、组织架构

珠江股份最高权力机构是股东大会，实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要，设立党群工作部（工会）、党委组织部（人力资源部）、纪委办公室、董事会办公室/资本运营部（合署办公）、审计部、财务资金中心、法律事务部、运营管理中心、投资拓展部、营销策划部、设计管理部、报批报建部、成本管理部、招标采购部、工程管理部、客户关系部、行政办公室等职能部门。

5、纳入本次评估范围的被评估单位长期股权投资及其他权益投资情况

序号	被投资公司	级别	与珠江股份关系	持股比例 (%)	投资额 (万元)	主营业务	所属科目
1	卓盈公司	二级	全资子公司	100.00	5,000.00	房地产开发经营	长期股权投资
2	隼峰公司	二级	控股子公司	50.00	40,000.00	房地产开发经营	长期股权投资
2-1	隼浩公司	三级	控股孙公司	二级公司持股比例: 100	80,000.00	房地产开发	长期股权投资

序号	被投资公司	级别	与珠江股份 关系	持股比例(%)	投资额 (万元)	主营业务	所属科目
3	金海公司	二级	全资子公司	100.00	8,569.28	房地产经营管理策划	长期股权投资
3-1	新地置业	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 18.00	2,366.00	房地产开发	长期股权投资
3-2	武高科	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 18.00	1,543.00	房地产开发	长期股权投资
4	穗芳公司	二级	全资子公司	100.00	32,192.76	物业经营	长期股权投资
5	湖南珠实公司	二级	全资子公司	100.00	39,400.00	房地产开发经营	长期股权投资
5-1	长沙珠江商管公司	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 100.00	50.00	商务服务业	长期股权投资
5-2	新地置业	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 82.00	12,541.36	房地产开发	长期股权投资
5-3	武高科	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 82.00	8,176.84	房地产开发	长期股权投资
5-4	长沙固业	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 100.00	200.00	房屋建筑业	长期股权投资
5-5	珠江发展公司	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 10.00	200.00	房地产开发经营	其他权益投资
6	璟逸公司	二级	全资子公司	100.00	55,500.00	房地产开发经营	长期股权投资
7	安徽中侨公司	二级	控股子公司	50.71	50,000.00	房地产开发	长期股权投资
8	广隆公司	二级	全资子公司	100.00	33,560.00	房地产开发	长期股权投资
9	璟润公司	二级	控股子公司	66.00	1,000.00	房地产开发经营	长期股权投资
10	嘉德丰公司	二级	全资子公司	100.00	51,088.69	房地产开发	长期股权投资
11	品实公司	二级	控股子公司	51.00	97,846.51	房地产开发经营	长期股权投资
12	环保公司	二级	控股子公司	60.00	600.00	土壤修复	长期股权投资
13	捷星公司	二级	联营企业	25.95	13,253.17	房地产业	长期股权投资
14	珠实同创公司	二级	联营企业	49.00	2,443.99	商务服务业	长期股权投资

序号	被投资公司	级别	与珠江股份 关系	持股比例(%)	投资额 (万元)	主营业务	所属科目
15	璟悦公司	二级	联营企业	35.00	350.00	房地产业	长期股权投资
16	方实公司	二级	联营企业	26.00	未实际出资	房地产业	长期股权投资
17	海南珠江公司	二级		7.50	2,250.00	房地产业	其他权益投资
17-1	三亚温泉公司	三级		99.00	27,918.00	酒店业	长期股权投资
18	汕广联公司	二级		7.13	555.664	批发业	其他权益投资
19	珠海中珠公司	二级		2.66	1,256.57	房地产业	其他权益投资
20	大湾区科创公司	二级		1.59	500.00	商务服务业	其他权益投资

6、被评估单位控股子公司的房地产开发项目情况

(1) 控股子公司开发的房地产项目整体情况

序号	所属公司	项目名称	地区	经营 业态	开发状态	项目用地 面积 (m ²)	规划计容 建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	在建建筑 面积 (m ²)	已竣工面积 (m ²)
1	卓盈公司	珠江颂璟花苑	广州市荔湾区	住宅、商业	正在开发	47,738.97	116,197.50	164,991.45	164,991.45	
2	隼峰公司	隼浩启澜花园	广州市南沙区	住宅、公寓、商业、车位	正在开发	42,897.00	104,743.00	167,593.00	167,593.00	
3	金海公司	环市东路418号	广州市越秀区	商业	已竣工					33,712.68
4	穗芳公司	东莞星玺广场	东莞市东城区	商业	已竣工					86,328.74
5	湖南珠实公司	长沙珠江悦界商业中心	长沙市开福区	住宅、商业、车位	住宅已竣工，商业正在开发	61,255.21	233,382.35	335,672.53	196,434.72	139,237.81
	湖南珠实公司	长沙四方雅苑	长沙市开福区	住宅、商业、车位	一期正在开发，二期待建	21,109.98	77,566.48	97,072.49	51,558.06	

序号	所属公司	项目名称	地区	经营业态	开发状态	项目用地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	在建建筑面积 (m ²)	已竣工面积 (m ²)
	湖南珠实公司	珠江花城	长沙市开福区	商业、住宅、车位	已竣工					28,020.58
	湖南珠实公司（洋湖分公司）	长沙柏悦湾	长沙市岳麓区	住宅、商业、车位	一期已竣工，二期正在开发，三期待建	74,072.00	188,464.82	237,196.97	0.00	184,922.20
5-1	新地置业	长沙新地东方明珠（二期、三期C）	长沙市望城区	住宅、商业、车位	二期正在开发，三期C已建	121,377.90	184,514.39	235,275.17	35,184.08	131,163.60
		长沙新地东方明珠（四期）	长沙市望城区	住宅、商业、车位	待建					
5-2	武高科	长沙新地东方明珠一期共12项	长沙市望城区	商业、车位	已竣工					4,730.32
		长沙东方明珠三期共5项	长沙市望城区	商业、车位	已竣工					36,870.55
6	璟逸公司	珠江花珣苑	广州市增城区	住宅、商业	正在开发	43,959.05	131,877.00	189,974.97	114,882.97	27,337.08
7	安徽中侨公司	中侨中心	合肥政务区	商业、办公、自持酒店、车位	已竣工	42,183.03	165,443.95	243,613.89	0	243,613.89
8	广隆公司	御东雅苑	广州市越秀区	车位	已竣工					2,352.82
9	璟润公司	时光雅苑	广州市增城区	住宅、商业	正在开发	53,392.15	170,854.88	247,514.00	246,984.57	
10	嘉德丰公司	珠江嘉园	广州市开发区	商业、车位	已竣工					29,891.5185

序号	所属公司	项目名称	地区	经营业态	开发状态	项目用地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	在建建筑面积 (m ²)	已竣工面积 (m ²)
11	品实公司	珠江云上花园	广州市白云区	住宅、商业	正在开发	222,886.00	479,185.00	740,199.00	382,890.20	201,459.80
12	捷星公司	JY-8 商业楼	广州市越秀区	商业	正在开发	7,012.75	22,767.4	34,980.40	34,980.40	

(2) 正在开发的房地产项目销售情况

公司名称	楼盘名称	可售面积 (m ²)	已售面积 (m ²)	未售面积 (m ²)
卓盈公司	珠江颂璟花苑	96,301	5,608	90,693
隽峰公司	隽浩启澜花园	110,021	12,529	97,492
璟逸公司	珠江花珣苑	144,249	63,381	80,869
璟润公司	时光雅苑	190,501	25,327	165,174
品实公司	珠江云上花园	417,822	146,122	271,699
湖南珠实公司	长沙珠江悦界商业中心	171,284	117,380	65,856
湖南珠实公司	长沙四方雅苑	83,438	39,155	43,546
湖南珠实公司	珠江花城	24,912	-	24,840
湖南珠实公司 洋湖分公司	长沙柏悦湾	195,775	145,706	49,818
新地置业	长沙新地东方明珠 (持有二期、三期 C)	140,046	112,619	27,192
武高科	长沙新地东方明珠 (持有一期、四期、三期 AB)	76,547	-	76,547

7、被评估单位参股子公司所拥有的房地产情况

序号	所属公司	项目名称	地区	经营业态	所属科目	开发状态	项目用地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	在建建筑面积 (m ²)	已竣工面积 (m ²)
1	捷星公司	JY-8 商业楼	广州市越秀区	商业	固定资产—在建工程	正在开发	7,012.75	22,767.4	34,980.40	34,980.40	
2	海南珠江	三亚花园酒	海南省三亚市	酒店	固定资产—房屋建筑物	已竣工	8,216.51		25,746.58		25,746.58

序号	所属公司	项目名称	地区	经营业态	所属科目	开发状态	项目用地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	在建建筑面积 (m ²)	已竣工面积 (m ²)
	公司										
2-1	三亚温泉度假区	产权式酒店	海南省三亚市	酒店	存货—库存商品	已竣工			1,963.24		1,963.24
		三亚温泉（四、五、六期）	海南省三亚市	商服	存货—开发成本	正在开发	89,930.25	85,248.08			
		三亚温泉（一期、温泉区）	海南省三亚市	酒店、会所	固定资产—房屋建筑物	已竣工	60,563.53		27,710.62		27,710.62

（三）委托人与被评估单位关系

委托人与被评估单位为同一单位。

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

委托人以外的其他评估报告使用者包括被评估单位、国有资产管理部門、本次评估目的所涉及的各级国有资产管理部門、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；除委托人、资产委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

三、评估目的

中共广州珠江发展集团股份有限公司委员会 2022 年 9 月 5 日的《2022 年第三十八次党委会纪要》珠发集党会〔2022〕38 号显示，经会议研究，原则同意进行重大资产置换立项。

本次资产评估是应广州珠江发展集团股份有限公司的委托，对广州珠江发展集团股

份有限公司拟进行重大资产置换而指定的资产组进行评估，为其提供评估基准日时市场价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

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。

（二）评估范围

本次纳入评估范围的是珠江股份指定的在评估基准日 2022 年 8 月 31 日经审计后的资产和负债，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。

在合并报表的归属于母公司所有者权益层面，纳入评估范围的资产及负债概况：

1.其他应收款账面净值为 352,414,000.00 元，为珠江股份应收亿华公司 3 年以上的借款本金、利息及其他关联费用。

2.一年内到期的非流动资产账面价值为 1,113,260,000.00 元，为珠江股份应收亿华公司一年内到期的借款本金、利息及其他关联费用。

3.长期股权投资归属于母公司权益的账面价值合计为 2,617,026,635.29 元，为珠江股份对卓盈公司等 12 家控股公司，对捷星公司等 4 家参股公司的投资款。

4.其他权益工具投资归属于母公司权益的账面价值合计为 17,419,610.05 元，为珠江股份对海南珠江公司等 4 家参股公司的投资款。

5.应付债券账面净值为 1,918,364,916.56 元，为发行的公司债券，具体情况为：

金额单位：人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2022 年 8 月 31 日 账面金额
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）	100	2022/9/20	1+1	600,000,000.00	599,520,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2022年8月31日 账面金额
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）	100	2021/6/7	3 年	1,300,000,000.00	1,318,844,916.56
合 计	—	—	—	1,900,000,000.00	1,918,364,916.56

具体详见下表：

2022 年 8 月 31 日珠江股份（合并）指定资产组模拟资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2022 年 8 月 31 日 余额	项目	2022 年 8 月 31 日 余额
流动资产：		负债和所有者权益	
货币资金	2,429,154,305.98	流动负债：	
应收账款	28,721,419.07	短期借款	41,984,000.00
预付款项	38,006,015.36	应付账款	967,411,019.34
其他应收款	1,514,612,666.01	预收款项	2,993,952.96
其中：应收利息		合同负债	8,136,124,806.42
应收股利		应付职工薪酬	3,796,576.34
存货	25,091,614,560.24	应交税费	778,707,374.93
合同资产		其他应付款	11,138,372,502.74
持有待售资产		其中：应付利息	64,837,182.60
一年内到期的非流动资产	1,113,260,000.00	应付股利	700,000,000.00
其他流动资产	774,983,671.06	持有待售负债	
流动资产合计	30,990,352,637.72	一年内到期的非流动负债	945,448,352.69
非流动资产：		其他流动负债	490,340,216.47
债权投资		流动负债合计	22,505,178,801.89
长期应收款		非流动负债：	
长期股权投资	160,436,031.11	长期借款	4,345,030,070.17
其他权益工具投资	19,419,610.05	应付债券	1,918,364,916.56
其他非流动金融资产		租赁负债	1,761,191.04
投资性房地产	1,258,401,271.77	递延收益	118,721,096.65
固定资产	243,626,831.90	递延所得税负债	348,852,723.27
在建工程	6,300.38	其他非流动负债	238,567,070.24
使用权资产	4,630,380.04	非流动负债合计	6,971,297,067.93
无形资产	882,960.87	负债合计	29,476,475,869.82
长期待摊费用	22,133,607.25	所有者权益（或股东权益）：	
递延所得税资产	344,195,659.13	归属于母公司所有者权益合计	2,181,755,328.78
其他非流动资产	59,006,426.04	少数股东权益	1,444,860,517.66
非流动资产合计	2,112,739,078.54	所有者权益（或股东权益）合计	3,626,615,846.44

项目	2022年8月31日 余额	项目	2022年8月31日 余额
资产总计	33,103,091,716.26	负债和所有者权益（或股东权益） 总计	33,103,091,716.26

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资产负债明细及账面值为：

金额单位：人民币元

项 目	2022年8月31日
其他应收款-亿华债权	352,414,000.00
一年内到期的非流动资产-亿华债权	1,113,260,000.00
长期股权投资-合营企业	160,436,031.11
其他权益工具投资-非交易性权益工具投资	17,419,610.05
应付债券-海通 2021/2022 公司债	-1,918,364,916.56
广州卓盈房地产开发有限公司	27,962,803.86
广州隼峰房地产开发有限公司	269,239,104.86
广东金海投资有限公司	-117,773,707.17
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	239,426,173.23
湖南珠江实业投资有限公司	510,950,389.76
广州璟逸房地产开发有限公司	81,315,126.09
安徽中侨置业投资有限公司	444,129,510.78
广州市广隆房地产有限公司	149,628,067.04
广州璟润房地产开发有限公司	-296,113,839.01
广东嘉德丰投资发展有限公司	213,621,899.01
广州珠江实业环境保护有限公司	3,731,535.46
广州市品实房地产开发有限公司	930,473,540.27
合 计	2,181,755,328.78

本次评估以合并报表层面，归属于母公司所有者权益的资产负债明细为基础进行。上述财务数据经广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[中诚信审专字(2023)第 0054 号]《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》确认。评估范围与上述财务报表内容一致，同时和经济行为所涉及的评估范围一致。

（三）主要资产的分布情况及特点

1. 其他应收款、一年内到期的非流动资产

其他应收款和一年内到期的非流动资产共同指向为珠江股份持有的亿华公司四笔

债权，该应收款项形成于2018年期间，为进行广州市景豪坊项目的开发，亿华公司及关联公司联合向珠江股份申请11.1326亿元和8.4亿元借款，其借款、抵押、保证情况如下表：

(1) 截止评估基准日借款本息和

①原始借款情况

序号	合同编号	金额（元）	借款种类或用途	借款期限	年利率	担保方式
1	珠实股合 2018 财字（002）号	1,113,260,000	委托贷款	36 个月，自 2018 年 1 月 19 日起至 2021 年 1 月 18 日止。	12%	抵押、质押、保证
2	珠实股合 2018 营字（031）号	840,000,000	偿还股东借款、代偿借款、项目运营	不超过 3 年，起始日为借款首次提款日 2018 年 6 月 19 日，到期日为 2021 年 6 月 19 日	12%	抵押、质押、保证

②截至评估基准日剩余债务情况

截至评估基准日，涉及亿华公司总债权本息和3,125,743,786.17元，应收亿华公司款项账面价值为1,465,674,000.00元，具体如下表：

科目名称	序号	项目性质	金额（元）	金额汇总（元）
应收账款原值	A	直接债权	831,283,477.63	921,580,584.48
	B	应收未收利息	76,827,726.85	
	C	代垫律师费	323,500.00	
	D	法院受理费	13,145,880.00	
一年内到期的非流动资产	E	委托贷款		1,113,260,000.00
合计	F=A+B+C+D+E			2,034,840,584.48
计提减值准备	G			569,166,584.48
债权账面价值合计	H=F-G			1,465,674,000.00
债权账外资产	I	逾期利息		1,090,903,201.69
债权总额	J=F+I			3,125,743,786.17

其他应收款账面原值为921,580,584.48元，坏账准备569,166,584.48元，账面净值为352,414,000.00元。一年内到期的非流动资产账面价值为1,113,260,000.00元。涉及亿华

公司债权账面价值合计为1,465,674,000.00元。

(2) 质押情况

序号	质押人	质押物	质押登记情况	对应债权本金（元）
1	景兴公司	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《股权出质设立登记通知书》	1,113,260,000
2	熊光公司	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《股权出质设立登记通知书》	1,113,260,000

(3) 抵押情况

序号	抵押人	抵押物	抵押登记情况	对应债权本金（元）
1	亿华公司	越秀区中山五路至西湖路、大马站至小车站土地使用权8083m ²	粤（2018）广州市不动产证明第00212548号抵押权《不动产登记证明》	1,113,260,000 831,283,477.63
2	景兴公司	广州市越秀区西湖路大马站46-70号地段在建工程	仅有2-11层（7层避难层除外）已办理抵押登记，	1,113,260,000 831,283,477.63
3	景兴公司	荟景湾175套房产（商业3套，公寓28套，车位144套）	2018年6月22日已抵押登记	831,283,477.63
4	景兴公司	荟景湾25套住宅	2018年7月23日抵押登记	831,283,477.63
5	景兴公司	荟景湾13个车位	2018年8月16日抵押登记	831,283,477.63

(4) 保证情况

序号	保证人	保证合同及其他	对应债权本金（元）
1	熊光公司、	《保证合同》珠实股合2018办字（007）号	1,113,260,000
2	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、景兴公司、景点公司	《保证合同》珠实股合2018办字（008）号	1,113,260,000
3	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、景兴公司、景点公司、熊光公司	《保证合同》珠实股合2018营字（026）号 《民事判决书》（2020）粤01民初2160号	831,283,477.63

(5) 债权诉讼

珠江股份已就标的债权的实现向广州中院提起诉讼，涉及债权本金为 11.1326 亿元的案号为（2020）粤 01 民初 2160 号，涉及债权本金为 8.31 亿元的案号为（2020）粤 01 民初 2159 号，于 2022 年 3 月 14 日已判决。具体如下：

根据《民事判决书》（（2020）粤 01 民初 2160 号），判决如下：①被告亿华公司向原告珠江股份偿还借款本金 1,113,260,000.00 元及利息。②被告景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞对亿华公司的债务承担连带清偿责任；被告熊光公司、景点公司对亿华公司的债务不能清偿部分的二分之一承担连带赔偿责任；熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞承责后，有权向亿华追偿。③原告珠江股份享有要求被告景兴公司在上述第一项判决确定的被告亿华公司的债务中借款本金 1,113,260,000.00 元及 2020 年 7 月 31 日前所欠利息承担连带清偿责任的债权，原告珠江股份可依据本判决在破产程序中依法申报债权并统一受偿；被告景兴公司承责后，有权向被告亿华公司追偿。④当被告亿华公司不履行上述第一项判决确定的还款义务时，原告珠江股份在上述第一项判决确定的债权范围内对被告亿华公司提供的抵押物（地址为广州市越秀区中山五路至西湖路大马站至小马站、房产登记号为 2007 国用至 1000007 号的土地使用权）、在上述第三项判决确定的债权范围对被告景兴公司提供的抵押物进行拍卖、变卖后所得价款，按照抵押登记顺位享有优先受偿权。

根据《民事判决书》（（2020）粤 01 民初 2159 号），判决如下：①被告亿华公司向原告珠江股份偿还借款本金 831,283,477.63 元及利息。②被告景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞对上述判决确定的被告亿华公司的债务承担连带清偿责任；被告熊光公司、景点公司对被告亿华公司的债务不能清偿部分的二分之一承担连带赔偿责任；被告熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞承责后，有权向亿华公司追偿。③原告珠江股份享有要求被告景兴公司在上述第一项判决确定的亿华公司的债务中借款本金 831,283,477.63 元及 2020 年 7 月 31 日前所欠利息承担连带清偿责任的债权，原告珠江股份可依据本判决在破产程序中依法申报债权并统一受偿；被告景兴公司承责后，有权向亿华公司追偿。④当亿华公司不履行还款义务时，珠江股份在上

述第一项判决确定的债权范围内对亿华公司提供的抵押物（地址为广州市越秀区中山五路至西湖路大马站至小马站、房产登记号为 2007 国用至 1000007 号的土地使用权），在判决确定的债权范围对景兴公司提供的抵押物进行拍卖、变卖后所得价款，按照抵押登记顺位享有优先受偿权。

一审法院判决，亿华公司需向珠江股份偿还借款本金合计 19.5 亿元及利息等，景治君等承担连带清偿责任，熊光公司等就不能清偿部分的二分之一承担连带担保责任，珠江股份对相关抵押物按照抵押登记顺位优先受偿。目前案件还在二审审理中。目前珠江股份已向法院申请对上述（2020）粤 01 民初 2159、2160 号二案中各被告名下可查知的财产进行保全。

2.长期股权投资

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2,617,026,635.29元，主要为对卓盈公司等12家控股公司和对捷星公司等4家参股公司的投资。具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值
1	卓盈公司	2021/9/16	长期	100.00%	27,962,803.86
2	隼峰公司	2020/12/16	长期	50.00%	269,239,104.86
3	金海公司	2017/1/23	长期	100.00%	-117,773,707.17
4	穗芳公司	2017/11/30	长期	100.00%	239,426,173.23
5	湖南珠实公司	2004/6/8	2034/6/8	100.00%	510,950,389.76
6	璟逸公司	2019/9/24	长期	100.00%	81,315,126.09
7	安徽中侨公司	2015/9/30	2032/10/31	50.71%	444,129,510.78
8	广隆公司	2014/12/29	长期	100.00%	149,628,067.04
9	璟润公司	2020/10/14	长期	66.00%	-296,113,839.01
10	嘉德丰公司	2013/5/27	长期	100.00%	213,621,899.01
11	品实公司	2019/12/31	长期	51.00%	930,473,540.27
12	环保公司	2020/5/26	长期	60.00%	3,731,535.46

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值
	小 计				2,456,590,604.18
13	捷星公司	2015/12/3	长期	25.95%	132,531,734.36
14	珠实同创公司	2021/3/15	长期	49.00%	24,439,933.70
15	璟悦公司	2021/10/28	长期	35.00%	3,464,363.05
16	方实公司	2021/8/23	长期	26.00%	0.00
	小 计				160,436,031.11
合 计		***	***	***	2,617,026,635.29

主要被投资单位的基本情况：

(1) 卓盈公司

① 基本概况

名称：广州卓盈房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9Y3XNG8R

住所：广州市荔湾区玉兰路3号607（仅限办公）

法定代表人：任明霞

注册资本：伍仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2021年9月26日

营业期限：2021年9月26日至长期

经营范围：停车场服务;物业管理;住宅室内装饰装修;房地产开发经营

② 股权结构

截至2022年8月31日，公司注册资本为5,000.00万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

③财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	1,647,438,134.26	2,889,919,373.25
非流动资产	6,469,983.53	8,550,187.04
总资产	1,653,908,117.79	2,898,469,560.29
流动负债	1,670,563,698.85	2,220,506,756.43
非流动负债	-	650,000,000.00
总负债	1,670,563,698.85	2,870,506,756.43
所有者权益	-16,655,581.06	27,962,803.86
营业收入		
营业成本	22,195,286.79	7,167,327.79
利润总额	-22,195,286.79	-7,153,781.44
净利润	-16,655,581.06	-5,381,615.08
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

卓盈公司于 2021 年成立，属于房地产行业，取得房地产二级开发资质。于 2021 年 10 月 12 日取得 1 宗位于荔湾区荷景路住宅用地，现已开工建设。开发项目名称为“珠江颂璟花苑”，项目于 2021 年 10 月正式开工建设，2022 年 8 月开始销售，项目分两期销售，其中第一期住宅 2#3#楼已对外销售，截止评估基准日已销售建筑面积 5,608.10 平方米，其余 1#4#5#楼尚未取得预售许可证。项目出让用地面积 23,239.50 m²，规划总计算容积率建筑面积≤116,197.50 m²。整个项目计划于 2025 年 6 月 30 日前项目结算完成。截止本报告出具日，珠江颂璟花苑已有 19 套房地产办理的抵押登记，《不动产登记证明》证号为粤（2022）广州市不动产证明第 00053926 号等 19 本证，抵押建筑面积合计 1,633.53 平方米，抵押权人为广发银行广州分行。

(2) 隼峰公司

① 基本概况

名称：广州隼峰房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5AYQEU62

住所：广州市南沙区环市大道西海韵路 18 号 402 房自编 4 号(仅限办公用途)

法定代表人：王彦

注册资本：80000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2018 年 07 月 05 日

营业期限至：2018 年 07 月 05 日至无固定期限

经营范围：房地产咨询;房地产开发经营 (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)

下属全资子公司隽浩公司工商登记情况：

企业名称：广州隽浩房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9UY4920D

公司地址：广州市南沙区环市大道西海韵路 18 号 402 房自编 20 号(仅限办公)

法定代表人：王彦

注册资本：80000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2020 年 11 月 03 日

营业期限至：2020 年 11 月 03 日至无固定期限

经营范围：非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理;住宅室内装饰装修;房地产开发经
营

登记状态：在营（开业）企业

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，隼峰公司注册资本为 80,000.00 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	40,000.00	50%	40,000.00	50%
2	广州城建开发南沙房地产有限公司	36,000.00	45%	36,000.00	45%
3	广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	5%	4,000.00	5%
	合计	80,000.00	100%	80,000.00	100%

③ 长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
1	广州隼浩房地产开发有限公司	2020/11	100%	800,000,000.00	800,000,000.00

④ 财务状况

隼峰公司（合并口径）财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	1,904,997,548.57	2,296,974,493.15	2,278,464,444.82
非流动资产	0.00	4,556,036.89	4,625,624.08
总资产	1,904,997,548.57	2,301,530,530.04	2,283,090,068.90
流动负债	1,860,436,312.37	1,081,211,333.35	1,379,611,859.18
非流动负债	0.00	440,671,458.35	365,000,000.00
总负债	1,860,436,312.37	1,521,882,791.70	1,744,611,859.18
净资产	44,561,236.20	779,647,738.34	538,478,209.72
营业总收入	0.00	0.00	-
营业总成本	2,739,243.89	19,510,943.42	3,379,317.88
利润总额	-2,739,243.89	-19,448,194.39	-241,169,629.48
净利润	-2,739,243.89	-14,913,497.86	-241,169,528.62
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

隼峰公司（单体口径）财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	406,075,770.90	27,280.92	470.30
非流动资产	0.00	800,000,000.00	800,000,000.00
总资产	406,075,770.90	800,027,280.92	800,000,470.30

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动负债	355,169,977.87	430,516.56	430,516.56
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	355,169,977.87	430,516.56	430,516.56
净资产	50,905,793.03	799,596,764.36	799,569,953.74
营业总收入	0.00	0.00	0.00
营业总成本	-660,294.44	1,309,028.67	7,355.45
利润总额	660,294.44	-1,309,028.67	-26,810.62
净利润	660,294.44	-1,309,028.67	-26,810.62
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

⑤ 经营情况

2020 年 12 月 17 日，珠江股份以外购方式取得隼峰公司 50%股权。隼峰公司自身无实质性运营，主要是对隼浩公司的长期股权投资，而隼浩公司于 2020 年成立，属于房地产行业，取得房地产二级开发资质。目前开发的项目为“隼浩启澜花园”，项目位于南沙湾片区港前大道以西、商贸大道以北，占地面积 42,897 平方米，由 17 栋建筑物组成，于 2021 年 1 月正式开工建设，预计将于 2025 年全部竣工验收，其中 5#、7#、9# 的住宅已于 2021 年 9 月 30 日开始预售。截止至评估基准日已办理的抵押登记的房产共 3 套，建筑面积合计 266.2 平方米。

(3) 金海公司

① 基本概况

名称：广东金海投资有限公司

统一社会信用代码：91440000781169772C

住所：广州市越秀区环市东路 418 号

法定代表人：方煜

注册资本：2222.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2005 年 10 月 11 日

营业期限：2005 年 10 月 11 日至长期

经营范围：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 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 2,222.00 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	2,222.00	100.00%	2,222.00	100.00%

③ 长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	湖南新地置业发展有限公司	2013/7/24	2033/7/23	18	23,660,000.00	24,713,728.67
2	湖南武高科房地产开发有限公司	2003/11/14	2033/11/13	18	15,430,000.00	11,908,304.59
合 计		***	***	***	***	36,622,033.26

被投资公司情况、财务状况介绍详见下文“湖南珠实公司”章节。

④ 财务状况

金海公司(单体)财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	3,336,793.52	3,970,590.08	5,676,079.29
非流动资产	213,724,515.51	269,347,219.99	323,620,642.44
总资产	217,061,309.03	273,317,810.07	329,296,721.73
流动负债	495,501,739.79	557,335,679.83	620,495,608.49
非流动负债	0.00	0.00	0.00

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
总负债	495,501,739.79	557,335,679.83	620,495,608.49
所有者权益	-278,440,430.76	-284,017,869.76	-291,198,886.76
营业收入	1,601.58	0.00	2,811,172.12
营业成本	15,596,762.53	8,211,043.61	9,259,166.13
利润总额	-20,642,275.27	-5,530,992.54	-7,181,017.00
净利润	-14,325,980.20	-5,577,439.00	-7,181,017.00
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

⑤ 经营情况

金海公司于 2021 年 10 月 12 日取得 1 宗位于广州市越秀区环市东路 418 号商业物业，现正在装修升级改造中。项目名称为“环东广场”，项目改造于 2021 年 4 月 12 日正式开工，预计 2022 年 12 月 31 日竣工，2022 年 6 月开始对外招租，出租业态分为商业、办公、酒店、车位。金海公司对新地置业和武高科两家公司进行了长期股权投资，并分别拥有这两家公司 18%的股权份额。而湖南珠实公司同时分别拥有新地置业和武高科 82%的股权份额，最终其控股母公司珠江股份间接拥有新地置业和武高科 100%股权。新地置业和武高科共同开发有长沙新地东方明珠房地产项目。详见下文“湖南珠实公司”章节介绍。

(4) 穗芳公司

① 基本概况

名称：广州市穗芳鸿华科技发展有限公司

统一社会信用代码：91440106191043395D

住所：广州市天河区花城大道 126 号 105 房

法定代表人：李亨

注册资本：19,607.85 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1994 年 4 月 18 日

营业期限至：1994 年 4 月 18 日至无固定期限

经营范围：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

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 19,607.85 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	19,607.85	100%	19,607.85	100%

③ 穗芳公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	21,598,600.30	6,666,824.95	4,272,535.60
非流动资产	306,059,741.66	282,042,605.26	275,977,172.86
总资产	327,658,341.96	288,709,430.21	280,249,708.46
流动负债	170,238,881.22	247,386,006.26	268,131,057.68
非流动负债	41,000,000.00	-	-
总负债	211,238,881.22	247,386,006.26	268,131,057.68
所有者权益	116,419,460.74	41,323,423.95	12,118,650.78
营业收入	2,410,089.93	113,590.86	137,374.66
营业成本	22,922,985.72	17,488,144.76	27,009,471.06
利润总额	-34,741,022.80	-17,361,899.93	-29,064,506.65
净利润	-34,741,022.80	-17,361,899.93	-29,064,506.65
信息来源	来源于穗芳公司提供	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

珠江股份第一次于 2018 年收购 49% 股权，第二次于 2021 年 4 月收购剩余 51% 股权，并办理工商变更登记，于同年 8 月对穗芳鸿华公司实现控制。穗芳公司的主要业务为房地产出租经营，经营对象为位于东莞市东城区的星玺广场，除此之外，无经营其他房地产物业。穗芳公司现有 2 名正式员工，均有购买社保。穗芳公司主要资产为投资性房地产，为东莞市东城区东城路 388 号东城中心 A1 区（星玺广场）。该建筑物建于 1992

年7月,并于1993年12月建成,为一栋钢筋混凝土3层的商业楼,总建筑面积为86,328.74平方米。穗芳公司持有该楼盘中部分商铺,共817套及1个停车场(规划为187个车位),建筑面积合计59,662.90平方米。818套房地产已全部设定抵押登记,其中,2套被查封,802套抵押给广州珠江实业开发股份有限公司,14套办理委贷抵押(委托人为广州珠江实业开发股份有限公司,贷款人为招商银行股份有限公司广州分行)。该楼盘除穗芳公司持有的物业外,其他商铺和车位均已出售给小业主。现计划将星玺广场重新打造。现星玺广场一直在对外招商,但暂无进展。

(5) 湖南珠实公司

① 基本概况

名称:湖南珠江实业投资有限公司

统一社会信用代码:9143000076325990X3

住所: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

法定代表人:曾德煊

注册资本:40000万元人民币

公司类型:其他有限责任公司

成立日期:2004年6月8日

营业期限:2004年6月8日至2034年06月08日

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。

A. 下属子公司之一：长沙珠江商管公司工商登记情况：

名称：长沙珠江商业管理有限公司

统一社会信用代码：91430105MA4L6TMK9Q

住所：长沙市开福区浏阳河街道福元西路 99 号珠江花城第三组团 16 栋 601 号房

法定代表人：曾德煊

注册资本：伍拾万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2016 年 10 月 13 日

营业期限：2016 年 10 月 13 日 至 2066 年 10 月 12 日

经营范围：商业管理；市场经营管理；停车场运营管理；房屋租赁；场地租赁；物业管理；市场调研服务；市场营销策划服务；会议及展览服务；广告发布服务；房地产中介服务；房地产咨询服务；商业信息咨询；商业活动的组织；文化活动的组织与策划；建材、日用品的销售。（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）。

B. 下属子公司之二：新地置业工商登记情况：

名称：湖南新地置业发展有限公司

统一社会信用代码：914301220749672069

住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

法定代表人：朱亚宁

注册资本：捌佰万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2013 年 07 月 24 日

营业期限：2013 年 07 月 24 日 至 2033 年 07 月 23 日

经营范围：房地产投资与开发（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；商品房销售；物业管理；基础设施建设；房地产中介咨询服务；建筑、装饰装潢材料、钢材、机电产品、通信设备批零兼营；高新技术的研发和技术服务。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

C. 下属子公司之三：武高科工商登记情况：

名称：湖南武高科房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91430122755814758K

住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

法定代表人：朱亚宁

注册资本：肆仟贰佰万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2003 年 11 月 14 日

营业期限：2003 年 11 月 14 日 至 2033 年 11 月 13 日

经营范围：房地产开发(凭资质证经营)；建筑、装饰材料、钢材、机电产品（不含小轿车）、通信设备（专营除外）的零售批发。

D. 下属子公司之四：长沙固业工商登记情况

名称：长沙固业工程有限公司

统一社会信用代码：91430105MA4QA3F9XD

住所：长沙市开福区浏阳河街道福元西路 99 号珠江花城二期一地块 4 栋 203 房

法定代表人：高红庆

注册资本：贰佰万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019年03月05日

经营范围：房屋建筑工程、园林绿化工程施工；建筑幕墙工程专业承包；建筑幕墙工程、建筑装饰工程设计；室内装饰设计服务；室内、房屋维修；房屋装饰；水电安装；工程技术咨询服务；工程项目管理服务；建筑材料、机电设备销售；五金、家具及室内装饰材料零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

② 股权结构

截至2022年8月31日，湖南珠实公司注册资本为40,000.00万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	39,400.00	98.50%	39,400.00	98.50%
2	广州珠江投资发展有限公司	600.00	1.5%	600.00	1.5%
	合计	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%

③ 长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	长沙珠江管理有限公司	2016/10	长期	100	500,000.00	500,000.00
2	湖南新地置业发展有限公司	2018/06	长期	82	125,413,592.51	125,413,592.51
3	湖南武高科房地产开发有限公司	2018/06	长期	82	81,768,351.17	81,768,351.17
4	长沙固业工程有限公司	2019/03	长期	100	2,000,000.00	2,000,000.00
	合 计	***	***	***	***	209,681,943.68

④ 湖南珠实公司及部分下属子公司财务状况

湖南珠实公司（单体口径）财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	4,682,355,527.00	4,079,069,528.97	3,970,248,544.06
非流动资产	548,004,848.01	560,700,214.66	589,581,325.38
总资产	5,230,360,375.01	4,639,769,743.63	4,559,829,869.44
流动负债	2,641,961,653.02	2,044,250,101.56	2,925,319,197.37
非流动负债	1,268,119,647.52	1,215,023,452.55	1,113,000,000.00
总负债	3,910,081,300.54	3,259,273,554.11	4,038,319,197.37
所有者权益	1,320,279,074.47	1,380,496,189.52	521,510,672.07
营业收入	1,307,630,329.20	1,220,376,172.88	176,262,628.35
营业成本	1,049,295,067.11	1,140,918,141.90	188,460,296.42
利润总额	250,607,853.48	80,385,599.63	-211,983,819.15
净利润	187,912,749.64	60,217,115.05	-158,985,517.45
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

子公司新地置业财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	191,207,341.24	176,696,514.76	251,842,907.14
非流动资产	33,035,533.30	27,091,733.48	27,339,729.83
总资产	224,242,874.54	203,788,248.24	279,182,636.97
流动负债	204,091,641.60	58,896,709.45	166,949,019.08
非流动负债	0.00	110,201,666.67	80,000,000.00
总负债	204,091,641.60	169,098,376.12	246,949,019.08
所有者权益	20,151,232.94	34,689,872.12	32,233,617.89
营业收入	281,934,056.20	53,724,717.48	2,889,441.09
营业成本	194,923,188.25	35,289,202.59	6,592,167.17
利润总额	86,686,153.84	19,405,401.02	-3,457,849.65
净利润	65,004,742.14	14,538,639.18	-2,456,254.23
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

子公司武高科财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	147,834,802.70	146,595,989.03	144,887,688.47
非流动资产	14,270,581.84	13,843,163.48	13,780,053.91
总资产	162,105,384.54	160,439,152.51	158,667,742.38
流动负债	107,425,142.69	106,737,157.86	106,470,864.33

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
非流动负债	-	-	-
总负债	107,425,142.69	106,737,157.86	106,470,864.33
所有者权益	54,680,241.85	53,701,994.65	52,196,878.05
营业收入	7,615,737.91	9,348,311.41	2,471,629.27
营业成本	16,732,437.05	9,526,350.81	4,100,795.01
利润总额	-10,201,015.87	-1,304,329.61	-2,006,822.13
净利润	-7,650,909.10	-978,247.20	-1,505,116.60
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

⑤ 经营情况

A.湖南珠实公司

湖南珠实公司于 2004 年成立,属于房地产开发行业,主营业务为房地产开发经营,主要开发长沙市内项目。目前湖南珠实公司正在开发或已开发完成尚未全部销售的项目情况如下:

a.珠江花城项目(尾货)

“珠江花城项目”尾货为已开发完成的存货,主要为花城锦里、扶水岸、璞墅、花盛、公园 1 号、桂苑、探香里、薰衣道、九曲花街等正在销售中的房地产,用途为车位、住宅、商业等共 13 项。

b.珠江四方雅苑项目(正在开发)

位于湖南省长沙市开福区徒岭路 210 号,浏阳河以南、徒岭路以东、车站北路以西。宗地总面积为 28,031.31 平方米,出让宗地面积为 21,109.98 平方米。主体建筑物性质商业为 7,712.65 平方米,住宅 13,397.33 平方米。建筑总面积不高于 77,578 平方米,规划总计算容积率建筑面积不高于 77,523.82 平方米。建筑容积率不高于商业 ≤ 4.5 ,住宅 ≤ 3.2 。一期项目正在开发中,主体工程包括 3 栋住宅楼(1#楼、2#楼、3#楼)、托儿所、社区用房及地下车库等。二期待开发,拟开发为服务型公寓、商业及地下车库等。

c. 珠江悦界商业中心(正在开发)

位于湖南省长沙市开福区福元西路，芙蓉北路以东，福元西路北侧，珠江花园酒店东侧，土地面积 61,255.21 平方米，规划容积率为 3.81，可建建筑面积 233,672.32 平方米，其中商业建筑面积 139,829.34 平方米，住宅建筑面积 93,842.98 平方米。分为二期，一期为住宅，已开发完成，包含 5 栋住宅楼，2 层地下室；二期为商业正在开发中，主体工程包括两栋办公楼、三栋公寓楼、商业街及地下车库。珠江悦界商业中心项目土地及后续在建工程于评估基准日抵押给恒丰银行股份有限公司长沙分行，主债权本金为人民币 50,000.00 万元。

d. 长沙珠江柏悦湾（正在开发）

位于湖南省长沙市岳麓区，湘江以西，联江公园北侧，洋湖国家湿地公园以南。项目宗地总面积为 74,072.00 平方米，总建筑面积为 185,180.00 平方米。土地用途为住宅用地，容积率为 $1.0 \leq \text{住宅容积率} \leq 2.50$ 。分为三期，一期已开发成，二期 2022 年年底竣工，包含 11 栋高层住宅楼，4 栋低层叠墅住宅楼，1 栋商业与公共配套用房，商业街，托儿所，项目 2 层地下室；三期未开发，拟开发为住宅及地下车库等。

e. 投资性房地产

投资性房地产共 29 项，位于长沙市开福区福元西路 99 号珠江花城二期商业、办公用房，建筑面积合计为 13,959.80 平方米，该物业有部分已出租。其中一项位于开福区珠江花城锦里 16 酒店裙楼 6,835.99 平方米已抵押给长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行，主债权本金为人民币 50,000.00 万元，抵押建筑面积合计 6,835.99 平方米。

f. 固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物共有 170 项，位于长沙市开福区福元西路 99 号，主要用途为商业，建筑面积合计为 36,870.55 平方米。其中珠江花城三组团 16 栋该物业实际用途主要为酒店且已抵押给长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行，主债权本金为人民币 50,000.00

万元，抵押建筑面积合计 32,719.78 平方米。

B. 新地置业

新地置业设立于湖南省长沙市望城区，属于房地产行业，开发的项目工程名称为新地·东方明珠项目二期（1#-9#、幼儿园及地下室），建设地址为长沙市望城区月亮岛街道金星北路 209 号，土地面积为 66,907.00 平方米，建设规模为 35,184.08 平方米，目前已有 2-9 栋已取得商品房预售许可证，该项目正在建设及销售中。幼儿园建成后需无偿移交给政府相关部门。东方明珠二期项目土地及后续在建工程于评估基准日抵押给长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行，主债权本金为人民币 12,000.00 万元。

新地置业持有新地·东方明珠三期 C 待售住宅 2 套、待售车位 426 个。待售住宅建筑面积合计为 228.66 平方米。

投资性房地产为新地·东方明珠三期配套幼儿园，建筑面积为 4,432.54 平方米。目前该幼儿园正在出租中。

C. 武高科

武高科位于湖南省长沙市望城区，目前开发情况是：东方明珠一期、三期已开发完成正在销售，东方明珠四期土地使用权待开发以及投资性房地产。

东方明珠一期、三期待售物业：主要为 1539 个车位、2 套住宅、13 套商业等，其中住宅建筑面积合计 185.08 平方米，商业建筑面积合计 1409.38 平方米。

东方明珠四期土地使用权：土地面积为 14,561.8 平方米，为国有出让住宅用地，后补办用途变更手续，实际用途为商业、住宅用地。规划总计算容积率建筑面积 $\leq 45,552.06 \text{ m}^2$ 。

投资性房地产：东方明珠一期、三期 AB 的商铺、东方明珠营销中心。投资性房地产共 12 项，均为商业用途，均位于长沙市望城区，建筑面积合计 4,730.32 平方米。

D.长沙珠江管理公司

长沙珠江管理公司的主营业务为商业管理、市场经营管理、停车场运营管理等。

E. 长沙固业

长沙固业主营业务为房地产开发房屋建筑工程、园林绿化工程施工、工程项目管理服务。

(6) 璟逸公司

① 基本概况

名称：广州璟逸房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CYEUQ4F

住所：广州市增城区永宁街叠翠三街2号

法定代表人：林绰浩

注册资本：伍仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2019年9月18日

营业期限至：2019年9月18日至无固定期限

经营范围：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。

② 股权结构

截至2022年8月31日，公司注册资本为5,000.00万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	5,000.00	100%	5,000.00	100%

③ 璟逸公司财务状况

璟逸公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	2,094,258,711.84	2,537,852,051.45	2,089,092,457.48
非流动资产	7,615,548.26	16,240,632.34	1,972,548.86
总资产	2,101,874,260.10	2,554,092,683.79	2,091,065,006.34
流动负债	1,332,618,902.37	1,083,998,850.94	1,133,516,680.36
非流动负债	224,197,091.45	937,431,117.03	876,233,214.89
总负债	1,556,815,993.82	2,021,429,967.97	2,009,749,895.25
所有者权益	545,058,266.28	532,662,715.82	81,315,111.09
营业收入	-	-	14,319.47
营业成本	14,404,414.50	17,004,864.92	10,888,679.53
利润总额	-13,281,020.82	-16,487,223.07	-440,735,191.80
净利润	-9,969,472.71	-12,395,550.46	-451,347,604.73
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

璟逸公司设立于广州市增城区，属于房地产行业，现公司有 1 个项目-花屿花城项目，该项目位于广州增城区永宁街塔岗村的“花屿花城”项目，项目于 2019 年年底正式开工建设，2021 年 9 月开始销售，其中住宅 1#2#3#、住宅 4#-5#已对外销售，其余尚未销售。项目用地面积 43,959.05 m²，规划总计算容积率建筑面积≤131,877.15 m²。截止至评估基准日“花屿花城”已办理的抵押登记的房产共 10 套，建筑面积合计 859.1 平方米向工商银行广州北京路支行设定了抵押权。

(7) 安徽中侨公司

① 基本概况

名称：安徽中侨置业投资有限公司

统一社会信用代码：91340100057001135J

住所：合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 510 室

法定代表人：庄泽勇

注册资本：20288 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2012 年 11 月 01 日

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

经营范围：房地产投资、开发、销售；实业投资；企业管理；物业管理；房屋租赁及房地产信息咨询服务；酒店管理；餐饮管理；娱乐管理；建材、工程设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 20288 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	10,288.00	50.71%	10,288.00	50.71%
2	广州中侨置业投资控股集团有限公司	10,000.00	49.29%	10,000.00	49.29%
	合计	20,288.00	100%	20,288.00	100%

③ 安徽中侨公司财务状况

安徽中侨公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	1,107,402,098.49	1,035,808,730.80	1,000,446,884.82
非流动资产	134,528,076.37	140,745,856.21	151,615,976.88
总资产	1,241,930,174.86	1,176,554,587.01	1,152,062,861.70
流动负债	204,551,835.00	279,131,420.82	277,644,109.40
非流动负债	270,000,000.00	150,000,000.00	149,895,900.01
总负债	474,551,835.00	429,131,420.82	427,540,009.41
所有者权益	767,378,339.86	747,423,166.19	724,522,852.29
营业收入	149,748,752.58	111,862,068.16	28,287,868.94
营业成本	184,406,293.16	131,400,608.56	52,116,637.39

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
利润总额	-41,033,601.98	-19,955,173.67	-22,900,313.90
净利润	-35,702,836.08	-19,955,173.67	-22,900,313.90
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

安徽中侨公司主要开发安徽合肥中侨中心项目，项目位于安徽省合肥市蜀山区政务文化新区，休宁路以南、月山东路以东、潜山路以西。该项目占地面积为 42,423.00 平方米，由 ZWQTB038-01 和 ZWQTB038-02 两个地块组成。项目主体工程包括 3 栋办公楼（1#楼、2#楼、3#楼）及地下一层商业体、地下车库。该建筑物已于 2019 年全部竣工验收投入使用，现已确权并进入现楼销售阶段，中侨中心地下室为地下三层，总建筑面积 74,919.81 平方米。中侨中心 1 号楼为地上 28 层，总建筑面积 54,099.58 平方米，首层为商业、第 2 至 28 层用作办公用途；中侨中心 2 号楼为地上 28 层（附楼为 4 层），总建筑面积 68,450.71 平方米，附楼第 1 至 4 层用作商业用途；主楼首层用作商业用途、主楼第 2 至 16 层用作为酒店用途、主楼第 17 至 28 层用作为办公用途；中侨中心 3 号楼为地上 23 层，总建筑面积 44,487.95 平方米，首层为商业、第 2 至 23 层用作办公用途。于评估基准日，中侨中心 2 号楼商业 126 号等共 83 项房地产为抵押物，为 3 亿元的贷款提供抵押担保。

（8）广隆公司

① 基本概况

名称：广州市广隆房地产有限公司

统一社会信用代码：91440101673481849L

住所：广州市越秀区东风中路 362 号 2901 房

法定代表人：胡波

注册资本：16,217.2987 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人）

成立日期：2008 年 05 月 09 日

营业期限至：2008 年 05 月 09 日至长期

经营范围：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。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 16,217.2987 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	16,217.2987	100%	16,217.2987	100%

③ 广隆公司财务状况

广隆公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	287,631,882.34	228,178,150.94	148,681,776.10
非流动资产	41,016,116.08	40,308,923.32	39,523,247.27
总资产	328,647,998.42	268,487,074.26	188,205,023.37
流动负债	146,121,701.26	87,130,463.29	38,722,059.57
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	146,121,701.26	87,130,463.29	38,722,059.57
所有者权益	182,526,297.16	181,356,610.97	149,482,963.80
营业收入	22,805,910.46	669,999.99	1,589,379.03
营业成本	3,917,998.11	707,192.76	34,044,671.41
利润总额	10,091,872.76	-1,169,686.19	-31,873,647.17
净利润	6,068,480.28	-1,169,686.19	-31,873,647.17
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

广隆公司设立于广州市开发区，属于房地产行业，开发的项目位于广州市越秀区百灵路 2 号御东雅苑，该项目已经开发完成，竣工时间为 2015 年 9 月，目前还剩余 192 个车位未售。截止至评估基准日“御东雅苑”已办理的抵押登记的车位共 162 个，建筑面

积合计 1978.2972 平方米，向立根融资租赁有限公司设定了抵押权。

(9) 璟润公司

① 基本概况

名称：广州璟润房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9UU8FCX9

住所：广州市增城区永宁街碧堤四街 9 号 101 房

法定代表人：林绰浩

注册资本：1515.15 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2020 年 9 月 22 日

营业期限至：2020 年 9 月 22 日至无固定期限

经营范围：房地产开发经营。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 1,515.15 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	1,000.00	66%	1,000.00	66%
2	广州市弘宗房地产开发有限公司	515.15	34%	515.15	34%
	合计	1,515.15	100%	1,515.15	100%

③ 璟润公司财务状况

璟润公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	840,837,267.41	2,357,548,574.83	2,139,890,879.69

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
非流动资产	3,933,664.86	13,439,244.66	14,481,714.51
总资产	844,770,932.27	2,370,987,819.49	2,154,372,594.20
流动负债	846,551,423.06	1,848,193,625.16	2,052,077,593.90
非流动负债		522,302,870.98	550,952,332.14
总负债	846,551,423.06	2,370,496,496.14	2,603,029,926.04
所有者权益	-1,780,490.79	491,323.35	-448,657,331.84
营业收入			
营业成本	15,707,229.13	11,897,222.07	24,651,619.49
利润总额	-15,707,321.06	-11,837,446.48	-442,110,520.30
净利润	-11,780,490.79	-8,887,785.86	-449,148,655.19
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

璟润公司设立于广州市增城区，属于房地产行业，现公司有 1 个房地产开发项目-时光雅苑，该项目位于广州增城创优路 19 号的“时光雅苑”项目，项目于 2021 年 1 月正式开工建设，2021 年 9 月开始销售，其中住宅 1#2#13#、住宅 10#-12#已对外销售，其余尚未销售。项目用地面积 53,392.15 m²，规划总计算容积率建筑面积≤170,854.88 m²。预计住宅 1#2#13#的综合验收时间为 2023 年年底，住宅 10#-12#为 2024 年年底，住宅 3#-9#为 2026 年底。评估基准日“时光雅苑”已办理的抵押登记的房产共 94 套，建筑面积合计 8,645.43 平方米，向光大银行广州分行设定了抵押权。

(10) 嘉德丰公司

① 基本概况

名称：广东嘉德丰投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440000787983812R

住所：广东省广州开发区永和大道 108 号

法定代表人：林绰浩

注册资本：捌仟陆百叁拾陆万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人）

成立日期：2006 年 05 月 16 日

营业期限至：2006 年 05 月 16 日至无固定期限

经营范围：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效批准文件经营）。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 863.60 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	863.60	100%	863.60	100%

③ 嘉德丰公司财务状况

嘉德丰公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	1,240,276,974.47	1,253,616,665.61	546,768,411.32
非流动资产	111,846,743.89	121,502,246.46	121,504,830.57
总资产	1,352,123,718.36	1,375,118,912.07	678,273,241.89
流动负债	521,018,462.21	513,955,296.90	504,431,275.63
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	521,018,462.21	513,955,296.90	504,431,275.63
所有者权益	831,105,256.15	861,163,615.17	163,841,966.26
营业收入	236,312,392.40	105,735,150.71	13,286,856.19
营业成本	89,922,474.43	65,870,260.93	9,752,634.99
利润总额	81,513,155.72	40,078,589.07	3,571,134.79
净利润	61,130,056.54	30,058,359.02	2,678,351.09
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

嘉德丰公司设立于广州市开发区，属于房地产行业，开发的项目位于广州市黄埔区瑶田河大街 65 号“珠江嘉园”，该项目已经开发完成，竣工时间为 2017 年 7 月，目前

剩余 20 套商铺 7759.5785 平方米和车位 1515 个未售。截止至评估基准日“珠江嘉园”已办理的抵押登记的车位共 1222 个，建筑面积合计 17,771.13 平方米，向立根融资租赁有限公司设定了抵押权

(11) 品实公司

① 基本概况

名称：广州市品实房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CK3QK3H

住所：广州市白云区石门街石沙路石井工业区三横路 7 号 106 单元

法定代表人：陈启明

注册资本：141778 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2018 年 11 月 30 日

营业期限至：2018 年 11 月 30 日至长期

经营范围：房地产开发经营；房地产中介服务；物业管理。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 141,778 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	72,306.78	51%	72,306.78	51%
2	广州地铁集团有限公司	69,471.22	49%	69,471.22	49%
	合计	141,778.00	100%	141,778.00	100%

③品实公司财务状况

品实公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
流动资产	10,601,409,517.59	12,375,376,429.07	13,084,871,322.39
非流动资产	52,654,822.67	95,569,284.59	118,913,968.56
总资产	10,654,064,340.26	12,470,945,713.66	13,203,785,290.95
流动负债	9,214,351,429.30	9,616,902,529.61	10,930,331,514.53
非流动负债	752,360,771.10	1,513,861,852.44	949,767,405.86
总负债	9,966,712,200.40	11,130,764,382.05	11,880,098,920.39
净资产	687,352,139.86	1,340,181,331.61	1,323,686,370.56
营业总收入	0.00	201.00	0.00
营业总成本	51,914,021.67	42,112,091.70	22,709,252.71
利润总额	-49,651,490.54	-42,077,424.97	--22,057,736.67
净利润	-37,239,114.62	- 31,370,808.25	- 16,494,961.05
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

品实公司设立于广州市白云区，属于房地产行业，正在开发建设位于广州市白云区华南快速路以南，广清高速路以东的“品实云湖花城”项目。项目占地面积 222886 m²，容积率 2.34，计容建筑面积 521230 m²（含地铁综合楼 42045 m²），其中自持不低于 85080 平方米建筑面积的住宅用于租赁住房；项目用地性质为交通站场用地兼容居住、商业、商务、教育用地项目分四期开发，目前在售的有一-三期，项目交楼的时间为一期住宅为 2023 年 1 月 12 日、二期住宅 2023 年 12 月 30 日、三期住宅 2024 年 12 月 30 日、四期住宅 2025 年 12 月 30 日。截止至评估基准日“品实云湖花城”项目在建工程已向工行广州南方支行、交通银行广州中环支行、中行广州珠江支行、招商银行广州分行设定了抵押权。截止评估基准日部分已涂销抵押登记，目前在押的在建工程为 308 套，建筑面积合计 37,061.5023 平方米。

(12) 环保公司

① 基本概况

名称：广州珠江实业环境保护有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9ULB7Q24

类型：其他有限责任公司

住所：广州市越秀区东风中路 362 号 2901 房自编之一

法定代表人：朱成杰

注册资本：1000 万元人民币

实缴资本：1000 万元人民币

成立日期：2020 年 05 月 26 日

营业期限：2020 年 05 月 26 日至无固定期限

经营范围：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。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 1,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	600.00	60%	600.00	60%
2	中科鼎实环境工程有限公司	400.00	40%	400.00	40%
	合计	1,000.00	100%	1,000.00	100%

③环保公司财务状况

环保公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	5,427,279.93	3,779,253.01	6,981,494.79
非流动资产	259,535.33	824,326.53	1,266,081.96
总资产	5,686,815.26	4,603,579.54	8,247,576.75
流动负债	1,465,421.24	2,056,492.13	2,028,350.99
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	1,465,421.24	2,056,492.13	2,028,350.99
所有者权益	4,221,394.02	2,547,087.41	6,219,225.76
营业收入	1,298,199.62	2,511,282.58	1,207,716.03
营业成本	2,333,736.79	4,789,188.09	3,003,799.46
利润总额	-1,038,141.31	-2,232,408.81	-1,770,482.20
净利润	-778,605.98	-1,674,306.61	-1,327,861.65
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

环保公司于 2020 年 5 月成立，由广州珠江发展集团股份有限公司和中科鼎实环境工程有限公司出资组建，是以从事生态保护和环境治理业为主的公司，已取得《建筑业企业资质证书》（证书编号：D344402861），资质等级为环保工程专业承包二级。环保公司目前主营业务是土壤修复技术咨询及土壤修复工程，主要的客户是政府事业单位及房地产相关企业。

(13) 捷星公司

① 基本概况

名称：广州捷星房地产开发有限公司

统一社会信用代码：914401016184114777

住所：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼(只作办公)

法定代表人：陈杰忠

注册资本：29000 万港元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：1993 年 10 月 08 日

营业期限至：1993 年 10 月 08 日至无固定期限

经营范围：物业管理;停车场服务;房地产开发经营。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 29,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：港元万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	瑞士中星投资有限公司	10,995.06	37.914%	10,995.06	37.914%
2	广州珠江商业经营管理有限公司	10,478.86	36.134%	10,478.86	36.134%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	7,526.08	25.952%	7,526.08	25.952%
	合计	29,000.00	100%	29,000.00	100%

③捷星公司财务状况

捷星公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	598,943,098.77	100,380,679.99	782,142,597.06
非流动资产	33,929.37	602,365,408.40	685,701,524.10
总资产	598,977,028.14	702,746,088.39	782,190,568.36
流动负债	31,163,424.37	18,155,481.10	18,915,464.52
非流动负债	50,939,000.00	172,044,100.00	253,538,400.00
总负债	82,102,424.37	190,199,581.10	272,453,864.52
所有者权益	516,874,603.77	512,546,507.29	509,736,703.84
营业收入	-		
营业成本	5,331,442.57	4,319,046.27	2,833,464.90
利润总额	-5,230,057.99	-4,328,096.48	-2,809,803.45
净利润	-5,230,057.99	-4,328,096.48	-2,809,803.45
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于捷星公司提供 (未审计)

④ 经营情况

捷星公司设立于广州市越秀区，属于房地产行业，现公司开发的项目位于广州市越秀区“越秀区中山四路与德政路交界东南侧”。项目用地面积 7,012.75 m²，规划总计算容积率建筑面积≤23,709.00 m²，主要用途为商业。已缴清国有土地使用权出让金，于评估基准日，项目已进行了开发，建设工程已基本完成，预计 2023 年正式开业。该项目所占用的土地已抵押给中国建设银行股份有限公司广州白云支行。

(14) 珠实同创公司

① 基本概况

名称：广州市珠实同创产业运营管理有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9W3DYT8Q

住所：广州市越秀区环市东路 418 号负二层自编 01 室

法定代表人：何庆宇

注册资本：5000 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2021 年 1 月 11 日

营业期限至：2021 年 1 月 11 日至无固定期

经营范围：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。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 5,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	同创汇运营管理有限公司	2,550.00	51.00%	2,550.00	51.00%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	2,450.00	49.00%	2,450.00	49.00%
	合计	5,000.00	100%	5,000.00	100%

③珠实同创公司财务状况

珠实同创公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	5,962,135.47	42,301,862.27
非流动资产	44,116,983.31	38,289,908.78
总资产	50,079,118.78	80,591,771.05
流动负债	107,827.32	10,584,550.30
非流动负债	0.00	20,167,061.33
总负债	107,827.32	30,751,611.63
所有者权益	49,971,291.46	49,840,159.42
营业收入		45,863,373.91
营业成本	94,339.62	45,863,373.91
利润总额	-28,708.54	-131,131.65
净利润	-28,708.54	-131,132.04
信息来源	来源于审计报告	来源于珠实同创公司提供（未审计）

④ 经营情况

珠实同创公司成于 2021 年，属于商务服务行业，公司主要经营范围为会议及展览服务、住房租赁、物业管理、企业管理等，现公司有 1 个升级改造及经营管理项目，该项目为金海公司名下位于广州市越秀区环市东路 418 号物业，项目为 1 栋 32 层（包括地下室）大楼，计划经营业态为办公、酒店、商业等，目前珠实同创公司负责该栋大楼的工程升级改造中，升级改造完成后同创公司须长期负责该栋大楼的物业经营管理。

(14) 璟悦公司

① 基本概况

名称：广州璟悦城市更新有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9Y58LY5B

住所：广州市荔湾区花地大道中 89 号金融大厦 14 楼 1407 室（仅限办公）

法定代表人：阮家声

注册资本：3000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

成立日期：2021 年 10 月 25 日

营业期限至：2021 年 10 月 25 日至无固定期

经营范围：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。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 3,000 万元，实缴资本 1,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	1,950.00	65.00%	650.00	65.00%
2	广州珠江发展集团股份有限公司	1,050.00	35.00%	350.00	35.00%
	合计	3,000.00	100%	1,000.00	100%

③ 璟悦公司财务状况

璟悦公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	9,947,140.04	9,727,895.98
非流动资产		
总资产	9,947,140.04	9,727,895.98

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动负债	-48,702.08	-82,016.05
非流动负债		
总负债	-48,702.08	-82,016.05
所有者权益	9,995,842.12	9,809,912.03
营业收入		
营业成本		
利润总额	-4,157.88	-185,813.24
净利润	-4,157.88	-185,930.09
信息来源	来源于璟悦公司提供（未审计）	来源于璟悦公司提供（未审计）

④ 经营情况

璟悦公司成于 2021 年，是珠江股份与广州番禺雅居乐房地产开发有限公司（以下简称“番雅公司”）联合体中标成为荔湾区坑口经济联社旧村更新改造意向合作企业，坑口经济联社旧村改造项目位于荔湾区冲口街道，白鹅潭总部经济带的核心区域，属于荔湾区传统核心板块。项目村域范围约 232 公顷，权属范围约 92 公顷，改造范围预计约 74 公顷。目前项目工作主要为基础数据调查、用地勘测定界、片策方案编制三大板块。现在持续推进坑口经济联社旧村改造项目。

（15）方实公司

① 基本概况

名称：广州方实城市更新投资有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9Y24XJ1H

住所：广州市增城区荔城街观翠路 21 号 2 幢 2217-2218 号

法定代表人：刘渊涛

注册资本：10000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

成立日期：2021 年 8 月 23 日

营业期限至：2021 年 10 月 25 日至无固定期

经营范围：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；

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 10,000 万元，目前尚未出资，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州市方圆房地产发展有限公司	7,400.00	74.00%	0	0%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	2,600.00	26.00%	0	0%
	合计	10,000.00	100.00%	0	0%

③ 方实公司财务状况

方实公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	13,723.90	13,071.38
非流动资产		
总资产	13,723.90	13,071.38
流动负债	100,000.00	100,000.00
非流动负债		
总负债	100,000.00	100,000.00
所有者权益	-86,276.10	-86,928.62
营业收入		
营业成本		
利润总额	-86,276.10	-652.52
净利润	-86,276.10	-652.52
信息来源	来源于方实公司提供（未审计）	来源于方实公司提供（未审计）

④ 经营情况

2021 年 8 月 23 日，珠江股份与广州方圆房地产发展有限公司为合作开发增城区荔城街蒋村村旧村改造项目，按持有股权比例 26%、74%成立广州方实城市更新投资有限

公司，认缴注册资金 10,000 万元。公司设立后，股东双方暂未实缴注册资金。因政策影响，项目改造条件受限（1.项目拆建比为 1:3.14，大于政策要求的 1:2；2.项目村域土规划建设用地面积占村域面积为 10.37%，未达到政策要求的 30%，存在无法纳入市项目储备库，不能开展前期工作的风险；建新范围内存在 1 处区级保护文物，1 棵二级保护树木和 6 棵三级保护树木，规划保护难度较大），不具备继续推进条件。项目公司暂无实际运作。

5、其他权益工具投资

其他权益工具投资账面价值27,500,000.00元，主要为对海南珠江置业公司等4家参股公司的投资。具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
1	海南珠江国际置业有限公司	1993/2/19	7.50%	22,500,000.00	22,500,000.00
2	中房集团汕头广联实业股份有限公司	1993/2/8	7.13%	5,556,640.00	0.00
3	珠海中珠集团股份有限公司	1991/3/8	2.66%	12,565,729.00	0.00
4	大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	2021/12/16	1.59%	5,000,000.00	5,000,000.00
	合计				27,500,000.00

（1）海南珠江公司

① 基本情况

名称：海南珠江国际置业有限公司

统一社会信用代码：91460200620110796P

公司地址：海南省三亚市大东海珠江花园酒店

法定代表人：周智勇

注册资本：20000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

成立日期：1993 年 2 月 19 日

营业期限至：1993 年 2 月 19 日至无固定期限

经营范围：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）

登记状态：存续

下属控股子公司三亚温泉公司工商登记情况：

名称：三亚珠江温泉度假区有限公司

统一社会信用代码：91460200742575225R

住所：三亚市大东海珠江花园酒店

法定代表人：曲非

注册资本：28200 万元人民币

成立日期：2002 年 11 月 25 日

营业期限：2002 年 11 月 25 日 至 2032 年 11 月 24 日

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发经营，住宿业，餐饮业，游泳池经营、管理，理发及美容服务，洗浴和保健养生服务，体育表演，体育场地设施服务，体育培训，康乐中心，游乐中心，物业管理，疗养服务，会议及会展服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 20,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江实业集团有限公司	17,659.60	88.30%	17,659.60	88.30%
2	广州珠江发展集团股份有限公司	1,500.00	7.5%	1,500.00	7.5%

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
3	瑞士中星投资有限公司	840.40	4.2%	840.40	4.2%
	合计	20,000.00	100%	20,000.00	100%

③长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例%	投资成本	账面价值
1	三亚珠江温泉度假区有限公司	99%	279,180,000.00	279,180,000.00

④海南珠江公司财务状况

海南珠江公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年8月31日
流动资产	98,462,697.79	222,106,211.15	142,994,749.88
非流动资产	342,150,979.68	345,693,185.85	462,635,919.26
总资产	440,613,677.47	567,799,397.00	605,630,669.14
流动负债	255,194,276.99	311,680,993.13	293,604,826.15
非流动负债	0	0	66,260,000.00
总负债	255,194,276.99	311,680,993.13	359,864,826.15
净资产	185,419,400.48	256,118,403.87	245,765,842.99
营业总收入	17,781,468.34	8,729,610.94	349,707.13
营业总成本	30,427,923.54	29,825,858.87	11,049,533.71
利润总额	-12,390,446.30	-25,098,976.61	-10,352,560.88
净利润	-12,390,446.30	-25,098,976.61	-10,352,560.88
信息来源	来源于海南珠江公司提供 (未审计)	来源于海南珠江公司提供 (未审计)	来源于海南珠江公司提供 (未审计)

三亚温泉公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年8月31日
流动资产	203,822,039.49	198,162,967.71	200,026,026.51
非流动资产	124,184,124.41	117,552,931.66	113,991,087.91
总资产	328,006,163.90	315,715,899.37	314,017,114.42
流动负债	116,294,476.13	125,153,882.39	131,282,095.79
非流动负债	-	-	-
总负债	116,294,476.13	125,153,882.39	131,282,095.79

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
净资产	211,711,687.77	190,562,016.98	182,735,018.63
营业总收入	4,314,297.82	1,654,365.11	1,437,194.60
营业总成本	97,850,218.23	20,252,725.37	9,600,910.96
利润总额	-44,997,809.84	-21,149,670.79	-7,826,998.35
净利润	-44,997,809.84	-21,149,670.79	-7,826,998.35
信息来源	来源于三亚温泉公司提供 (未审计)	来源于三亚温泉公司提供 (未审计)	来源于三亚温泉公司提供 (未审计)

⑤ 经营情况

海南珠江公司主要经营位于三亚市东海路 1 号的花园酒店，三亚花园酒店于 1996 年 6 月开业，为钢混结构 10 层（含地下 2 层）的建筑物，酒店整体设计呈波浪型，拥有海景房、中西餐厅、大堂吧、天台花园及室外游泳池，酒店还拥有商务中心、健身中心、康乐球馆、美容美发中心、会议中心、商场及歌舞厅和 KTV 包房等。2006 年 7 月客房局部装修，随着时间的推移，设施由于设备老化严重、园区管井管道破裂、建筑质量问题及配套设施老化，加之新冠肺炎疫情爆发的影响，三亚花园酒店于 2020 年暂停营业，经报上级部门批准后，三亚花园酒店现正在进行升级改造，将原先的酒店设备设施、装修等全部拆除，只剩框架结构，现更新改造基本完成，预计 2022 年年底升级改造竣工验收。

三亚温泉公司主要业务为房地产开发经营、宾馆、酒楼。其主要资产为存货中的库存商品 33 套产权式别墅，全部已办理产权证明，但未分割办证，所在的土地用途为商服用地，使用权类型为出让。同时有 89,930.25 平方米的商服用地尚未开发，计容建筑面积 85,248.08 平方米，归属于南田温泉度假区中的三、四、五期。

(2) 汕广联公司

① 基本概况

名称：中房集团汕头广联实业股份有限公司

统一社会信用代码：914405001927662373

公司地址：汕头市龙湖区碧湖综合大楼二楼

法定代表人：敬永超

注册资本：8000 万元人民币

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

成立日期：1993 年 2 月 8 日

营业期限：1993 年 2 月 8 日至无固定期限

经营范围：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)

登记状态：存续

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 8,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	中国房地产开发集团有限公司	1,150.00	14.38%	1,150.00	14.38%
2	广州珠江发展集团股份有限公司	570.40	7.13%	570.40	7.13%
3	瑞士中星投资有限公司	402.50	5.13%	402.50	5.13%
4	其他发起人	5,677.10	73.46%	5,677.10	73.46%
	合 计	8,000.00	100%	8,000.00	100%

③ 汕广联财务状况

汕广联财务状况

金额单位：人民币元

项目	合并口径		单体口径		
	2020 年	2021 年	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日

项目	合并口径		单体口径		
	2020 年	2021 年	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	36,628,601.42	13,682,996.08	23,011,083.93	23,142,108.32	23,127,877.12
非流动资产	3,465,305.18	292,172.74	5,436,767.27	5,404,433.99	5,382,878.47
总资产	40,093,906.60	13,975,168.82	28,447,851.20	28,549,037.97	28,510,755.59
流动负债	89,664,581.28	64,502,108.15	14,578,980.84	14,911,980.84	15,080,980.84
非流动负债					
总负债	89,664,581.28	64,502,108.15	14,578,980.84	14,911,980.84	15,080,980.84
所有者权益	-49,570,674.68	-50,526,939.33	13,868,870.36	13,637,057.13	13,429,774.75
营业收入	1,260,424.03	1,125,091.88			
营业成本					
利润总额	-260,141.57	-1,010,944.28	-302,149.18	-231,813.23	-207,282.38
净利润	-254,762.99	-1,017,825.58	-302,149.18	-231,813.23	-207,282.38
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于汕广联提供的财务数据（未审计）

④ 经营情况

汕广联公司本部 2020 年到评估基准日主营业务无收入产生，主要资产为其他应收款项，而整体负债较大，历史债务包袱较重。

（3）珠海中珠公司

① 基本概况

名称：珠海中珠集团股份有限公司

统一社会信用代码：914404001925379523

公司地址：珠海市拱北迎宾南路 1081 号中珠大厦十七楼

法定代表人：许德来

注册资本：40000 万元人民币

实缴资本：39999.9992 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

成立日期：1991 年 3 月 8 日

营业期限：1991 年 3 月 8 日至无固定期限

经营范围：项目投资管理，项目投资咨询服务；房地产经营；物业管理（凭资质证书经营）；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）

登记状态：开业

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 40,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	实缴注册资本	
		金额	出资比例
1	中国城乡控股集团有限公司	1,444.81	3.61%
2	广州市城市建设开发集团有限公司	1,243.98	3.11%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	1,062.78	2.66%
4	厦门市房地产股份有限公司	891.23	2.23%
5	天津房地产发展（集团）股份有限公司	800.05	2.00%
6	南京市房产经营有限公司	600.00	1.50%
7	珠光（集团）有限公司	501.24	1.25%
8	广东省信托房产开发公司	301.60	0.75%
9	非发起股东	33,154.30	82.89%
	合计	39,999.99	100%

③ 珠海中珠公司财务状况

珠海中珠公司（单体口径）财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	2,224,119,680.97	1,966,027,710.97	1,906,432,801.07
非流动资产	2,718,455,488.52	2,088,240,848.35	2,087,992,823.53
总资产	4,942,575,169.49	4,054,268,559.32	3,994,425,624.60
流动负债	5,857,492,856.30	5,919,094,684.10	5,718,747,104.27
非流动负债	18,363,963.52	7,527,811.27	381,677,811.27
总负债	5,875,856,819.82	5,926,622,495.37	6,100,424,915.54
净资产	-933,281,650.33	-1,872,353,936.05	-2,105,999,290.94
营业总收入	20,431,638.42	26,660,949.34	5,822,072.87
营业总成本	1,043,465.74	895,470.80	
利润总额	-1,351,844,613.14	-974,495,304.63	-4,063,159.49
净利润	-1,359,675,308.52	-939,072,285.72	-4,063,159.49
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于珠海中珠公司提供 (未审计)

④ 经营情况

据委托人所提供的资料及相关查询，珠海中珠公司主要从事房地产、医药、金融、矿业等多元化领域的公司。从财务数据及公开网站查询，该公司的其他应收款和长期股权投资款所占比例大较，账龄较长，而整体负债较大，历史债务包袱较重。企业涉及司法纠纷数目较多。

(4) 大湾区科创公司

① 基本概况

名称：大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CPH5Q42

公司地址：广州市天河区天河北路 894 号 501 房自编 502 号

法定代表人：秦海鸥

注册资本：1102.5 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2019 年 4 月 18 日

营业期限：2019 年 4 月 18 日至无固定期限

经营范围：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;

登记状态：开业

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 1,102.5 万元，实收资本 1,099.00 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本	
		金额	出资比例
1	湾区（广州）创业服务合伙企业（有限合伙）	360.00	32.65%
2	广州国发资本管理有限公司	340.00	30.84%
3	湾创科技创新投资（广州）合伙企业（有限合伙）	300.00	27.21%
4	纳斯特投资管理有限公司	51.00	4.63%
5	广华创业投资有限公司	20.00	1.81%
6	广州珠江发展集团股份有限公司	17.50	1.59%
7	广州力华投资有限公司	3.50	0.32%
8	苏交科集团股份有限公司	3.50	0.32%
9	广州呼研所医药科技有限公司	3.50	0.32%
10	广东中大科技创业投资管理有限公司	3.50	0.32%
	合计	1,102.50	100%

③大湾区科创公司财务状况

大湾区科创公司（单体口径）财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	51,778,807.27	41,919,158.56
非流动资产	6,431,259.27	8,625,269.62
总资产	58,210,066.54	50,544,428.18
流动负债	23,105,131.55	10,968,721.60
非流动负债	1,348,923.92	500,000.00
总负债	24,454,055.47	11,468,721.60
净资产	33,756,011.07	39,075,706.58
营业总收入	12,991,383.25	15,982,252.87
营业总成本	12,107,044.70	12,627,952.29
利润总额	1,239,667.82	5,515,478.60
净利润	1,074,492.43	4,303,297.01
信息来源	来源于大湾区科创公司提供 (未审计)	来源于大湾区科创公司提供 (未审计)

④ 经营情况

珠江股份于 2021 年底以定增方式投资大湾区科创公司，该公司成立于 2019 年 4 月，大湾区科创公司定位为“粤港澳大湾区的一站式创新服务平台”，旨在建立一个连接政府单位、港澳企业、园区载体、高校院所、金融机构、上市公司、服务机构等的粤港澳大湾区平台，基于数字化能力，通过要素市场化配置构建生态，赋能服务中小企业。

主要产品或服务情况：A. 受托运营园区约 10 万平方米；B. 承办国家级、省市级赛事；C. 建设了标准化一站式创新创业数字化平台——金融智慧大脑；D. 链接资源，助力超 8000 家企业，受托管理 2 亿元科技信贷风险损失补偿资金池。主要收入来源于：粤港澳大湾区（广东）创新创业孵化基地运营服务费、创新创业赛事服务收入、广州开发区知识产权局服务收入、天河科技成果转化基地运营服务、科技局风险资金池托管服务费收入。截止评估基准日，公司已对 10 家公司进行了股权投资。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的珠江股份应收亿华公司的逾期利息总额为 1,090,903,201.69 元。

（五）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等无。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）

上述纳入评估范围的资产、负债与经济行为涉及的资产、负债范围和企业提供的资产、负债一致，经广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《[中诚信审专字(2023)第 0054 号]《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》的基础上进行评估。

（七）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账无。

（八）本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为无。

五、价值类型及其定义

（一）价值类型：根据本次评估目的和评估对象的特点，评估结论的价值类型为市场价值类型。

（二）价值类型定义：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易的某项资产进行价值估计得出的数额。市场价值反映市场整体而不是个别市场主体对资产价值的认识和判断。

（三）选择价值类型的理由

基于本次评估目的是为广州珠江发展集团股份有限公司拟进行重大资产置换而涉及的其指定的资产组提供市场价值参考依据，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本次评估中采用的价格标准是评估基准日的价格标准，因此评估基准日的选取对评估结果有直接的影响。但在本次评估中，至本评估结果提供时，国家宏观政策及市场情况与评估基准日时并未发生任何重大变化。

确定评估基准日所考虑的主要因素是：

（一）本次确定的基准日是应委托人要求及根据广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）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》的基准日确定的，因此，本次评估的基准日为 2022 年 8 月 31 日。

（二）根据其经济行为与评估目的的实现最易对接且便于操作的原则确定，确定基准日为 2022 年 8 月 31 日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

中共广州珠江发展集团股份有限公司委员会 2022 年 9 月 5 日的《2022 年第三十八次党委会纪要》珠发集党会（2022）38 号。

（二）法律法规依据

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

次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

3.《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过，自 2014 年 3 月 1 日起施行），《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年度 3 月 16 日修订）；

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

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

6.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，第三次修改版）；

7.《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；

8.《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）

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

10.《中华人民共和国企业破产法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2006 年 08 月 27 日通过，自 2007 年 06 月 01 日起施行）；

11.《中华人民共和国担保法》（1995 年 06 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自 1995 年 10 月 01 日起施行）；

12.《城市房地产转让管理管理规定》（中华人民共和国建设部令第 45 号）；

- 13.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过,2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令(第 714 号)修订);
- 14.《中华人民共和国税收征收管理法》;
- 15.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部国家税务总局财税(2016)36 号)及其附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》;
- 16.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》;
- 17.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 第 39 号);
- 18.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 32 号令);
- 19.《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 378 号);
- 20.《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令第 14 号);
- 21.《国有资产评估管理办法》(2020 年修订);
- 22.《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号);
- 23.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
- 24.《广州市国资委监管企业资产评估管理办法》(穗国资产权(2021)15 号);
- 25.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权(2006)274 号);
- 26.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权(2009)

941 号)。

27.其他与评估工作相关的法律法规。

(三) 评估准则依据

1.资产评估基本准则

- (1) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
- (2) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)。

2.资产评估执业准则

- (1) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
- (2) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
- (3) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- (4) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- (5) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- (6) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- (7) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
- (8) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- (11) 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)；
- (12) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
- (13) 《资产评估准则术语(2020)》(中评协〔2020〕31号)。

3. 资产评估指导意见

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

- (3) 《金融不良资产评估指导意见》（中评协〔2017〕52号）；
- (4) 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- (5) 《监管规则适用指引——评估类第1号》（中国证监会2021年1月22日）；
- (6) 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）；
- (7) 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- (8) 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》。

4. 资产评估指南

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2) 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

5. 其他行业准则依据

- (1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；
- (3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- (4) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (5) 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号，2006年颁布（新准则））
/ 《企业会计准则》（财政部令第5号1992年颁布（旧准则））；
- (6) 《企业财务通则》（财政部令第41号）。

（四）产权依据

- 1. 珠江股份及下属投资公司的营业执照、章程及修正案、开发资质、验资报告等；

2. 《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》、抵押登记证书等；

3. 《国有土地使用权出让合同》及补充合同、红线图、地价款及税费缴纳凭证等；

4. 房地产开发报建资料、建筑图纸、测绘报告、预决算书、可行性研究报告等；

5. 借款合同、抵（质）押合同、保证合同、租赁合同、相关业务合同或凭证等；

6. 车辆行驶证、重要资产合同或发票等；

7. 法律诉讼文件；

8. 被评估单位提供的资产评估明细表；

9. 其他相关资料。

（五）取价依据

1. 房地产项目所在地公布的基准地价信息及房地产交易信息；

2. 房地产项目所在地公布的建筑工程造价信息；

3. 房地产项目所在地的土地使用权、房地产市场交易价格、租赁价格信息；

4. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；

5. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；

6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

7. 《资产评估常用方法与参数手册》；

8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件；

9. 评估人员实地勘察所取得的资料；

10. 委托人与被评估单位共同编制的盈利预测表；

11. wind 资讯金融终端；

12. 其他取价资料。

（六）参考资料及其它资料

1. 房地产项目公司提供的项目销售台账、预计借款的还款计划；
2. 评估人员实施核对、现场查看取得的数据、记录和相关图片；
3. 市场调研资料；
4. 被评估单位提供的企业财务会计方面的资料；
5. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料；
6. 网站有关市场的统计资料；
7. 工程建设有关技术资料；
8. 房地产项目所在地的税务部门对房地产业务的各项税收的规定；
9. 本评估机构积累的相关评估信息资料。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法（评估方法简述）

《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资产拥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信，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。

（二）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.对于资产组评估方法的选择和理由

（1）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）收益法适用性分析

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。

（3）资产基础法适用性分析

待估资产组是指定资产及负债的结合体，从单项资产角度出发，被评估单位会计核算健全，委估资产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。经清查后，被投资企业资产构成清晰，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。同时，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，作为资产组的交易价值是被市场所接受的。

综合以上分析结论后评估人员认为：珠江股份资产组在理论上和实务上均可采用收益法及资产基础法进行评估。

2、资产组内的各单项资产及负债评估方法的选择和理由

（1）市场法适用性分析

本次评估对于资产组内包含的长期股权投资中的控股子公司，因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 总体情况判断

根据对珠江股份下属控股子公司的历史沿革、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资产具有以下特征：

A.被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，在项目开发期内，企业具备持续经营条件。

B.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。

C.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股份拟进行重大资产置换提供价值参考意见。本次评估委托人

要求评估人员在评估时，对委估对象的市场价值予以客观、真实的反映，要综合体现资产或资产组的经营规模、行业地位及管理模式所蕴含的整体价值，以整体的获利能力来体现资产组市场价值。

③ 会计报表判断

根据珠江股份提供的各家被投资公司会计报表进行分析，各家子公司多为房地产开发项目公司或与房地产相关业务的公司，企业整体资产的获利能力从整个房地产开发运营周期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。

对于资产组内包含的长期股权投资中的控股子公司，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。

对于资产组内长期股权投资中的参股公司（如：捷星公司、同创公司、璟悦公司、方实公司）以及其他权益工具投资的公司（如：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。

对于资产组内的其他应收款和一年内到期的非流动资产，其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。

对于资产组的应付债券科目，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。

（3）资产基础法适用性分析

从资产组角度出发：为各项资产价值额的相加，从其数量上来说是可确定的。

从单项资产（长期股权投资和其他权益工具投资）角度出发：被投资企业管理有序，会计核算健全，委估资产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。经清查后，被投资企业资产构成清晰，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：珠江股份资产组在理论上和实务上均可采用资产基础法进行评估。

（三）收益法评估方法说明

1、评估思路

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，由于控股子公司，多为房地产项目公司，其年度间财务杠杆变动较大，因此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：

（1）资产组收益法计算公式：

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=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

(2) 长期股权投资中各控股子公司收益法公式:

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=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

2、评估模型

(1) 收益模型

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

(2) 收益期

对于房地产项目开发企业,其收益预测期限是根据评估基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案)的开发建设期(含销售期限)确定为明确的预测期限。由于企业对基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案)的项目开发完成后,本次按有限年期即基准日至各项目开发销售结束为收益期。

(3) 折现率的确定

本次评估采用权益资本成本(CAPM)确定折现率 r

$$r = r_f + \beta \times ERP + r_c$$

$$ERP = r_m - r_f$$

式中：

r ：权益资本报酬率；

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

r_c ：被评估单位的特性风险调整系数；

β ：目标公司权益资本的预期市场风险系数。

（四）资产基础法评估方法说明

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。评估中在假设珠江股份持续经营的前提下，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。其中对主要单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取如下具体方法进行评估：

1.其他应收款、一年内到期的非流动资产

对于其他应收款和一年内到期的非流动资产，这里共同指向的为对亿华公司的应收款项，评估人员在核实其价值构成的基础上，通过核查账簿、借款合同、原始凭证、客户报告等进行清查核实，在进行业务内容和账龄分析的基础上，采用个别认定和综合因素分析的方法。

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。

2.长期股权投资、其他权益工具投资

对于珠江股份的长期投资和其他权益工具投资的公司进行整体评估，首先评估该子公司的全部股东权益，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

对于各被投资的公司全部股东权益价值的测算，所采用的评估方法如下：

序号	被投资公司名称	所属科目	持股比例	评估方法 1	评估方法 2
0	珠江股份资产组			资产基础法	收益法
1	广州卓盈房地产开发有限公司	长期股权投资	100%	资产基础法	收益法
2	广州隼峰房地产开发有限公司	长期股权投资	50%	资产基础法	收益法
3	广东金海投资有限公司	长期股权投资	100%	资产基础法	收益法
4	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	长期股权投资	100%	资产基础法	收益法
5	湖南珠江实业投资有限公司	长期股权投资	100%	资产基础法	收益法
6	广州璟逸房地产开发有限公司	长期股权投资	100%	资产基础法	收益法
7	安徽中侨置业投资有限公司	长期股权投资	50.71%	资产基础法	收益法
8	广州市广隆房地产有限公司	长期股权投资	100%	资产基础法	收益法
9	广州璟润房地产开发有限公司	长期股权投资	66%	资产基础法	收益法
10	广东嘉德丰投资发展有限公司	长期股权投资	100%	资产基础法	收益法
11	广州市品实房地产开发有限公司	长期股权投资	51%	资产基础法	收益法
12	广州珠江实业环境保护有限公司	长期股权投资	60%	资产基础法	收益法
13	广州捷星房地产开发有限公司	长期股权投资	25.95%	资产基础法	
14	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	长期股权投资	49%	资产基础法	
15	广州璟悦城市更新有限公司	长期股权投资	35%	资产基础法	

序号	被投资公司名称	所属科目	持股比例	评估方法 1	评估方法 2
16	广州方实城市更新投资有限公司	长期股权投资	26%	资产基础法	
17	海南珠江国际置业有限公司	其他权益工具投资	7.50%	资产基础法	
18	中房集团汕头广联实业股份有限公司	其他权益工具投资	7.13%	资产基础法	
19	珠海中珠集团股份有限公司	其他权益工具投资	2.57%	资产基础法	
20	大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	其他权益工具投资	1.59%	市场法	

3. 负债

对于负债均以评估基准日评估目的实现后被评估单位所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

九、评估程序实施过程 and 情况

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

（一）评估准备阶段

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

在确定评估目的和评估对象与评估范围后，珠江股份及其子公司负责人与项目经理就资产评估事宜与珠江股份进行洽谈。经珠江股份提出委托意向和时间要求后，由委托人确定了评估基准日，并签署了“资产评估委托合同”。

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

3. 根据本次评估范围和对象，评估人员编制了“资产评估申报明细表”、“资料清单”

及其填写要求。

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。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2022 年 11 月 2 日~2022 年 11 月 24 日。主要工作如下：

1. 在申报资产的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产与负债进行了全面清查，根据资产评估准则的要求，主要工作如下：

①听取委托人及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委托评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；

②指导被评估企业清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料等过程。为配合做好评估工作，被评估企业珠江股份专门组织力量进行了资产清查。在珠江股份评估人员指导下，按《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）文件的要求填写了评估清查明细表，对房地产和设备的实有数量、质量情况进行了自查和准备评估资料，收集了有关权证、合同、文件、发票、会计报表、财务账卡等评估所需资料。

2. 在珠江股份资产清查后，评估人员在核实资产、审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、验证资料和选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对。将待评估资产的账目、卡片等，与其他资料进行核对，检查资产的名称、数量、单位、用途、使用状况、权属、型号、购置时间、账面价值等是否一致，并根据会计报表、财务账，对珠江股份经营成果的真实性作出鉴定；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对固定资产进行实地抽查盘点，根据存货明细账，对正在开发或已开发完毕未售的房地产进行现场勘察。在现场调

查的基础上，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对所收集的有关文件、协议合同、产权证明、会计报表、财务账卡、组织结构图和查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯等评估所需资料进行详细分析、归纳和整理，并对实物资产进行价格的调查与比较，形成评定估算的依据和根据其分析结果确定评估方法。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算等过程

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括用途、使用年限、建筑格局、质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员收集市场信息，运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，选择和运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的价值。

（三）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产清查评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析，撰写评估报告。评估报告初稿撰写完成后，评估公司根据内部审核流程对评估报告进行了内部审核。评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行了修改完善。

（四）提交报告

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

十、评估假设

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：

（一）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的条件下进行的。

3. 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。

（二）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。

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。

（三）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。

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。

（四）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. 尽管我们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。

（五）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。

（六）评估限制条件

1. 评估报告中所依据的由被评估单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由被评估单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在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的影响。

3. 本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4. 评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

（一）评估结论

1. 资产基础法评估结论

（1）评估结论

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，并能满足特定假设条件，对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 日指定的资产组的市场价值进行了评估。评估结果如下：

在合并报表的归属于母公司所有者权益层面，珠江股份于 2022 年 8 月 31 日指定资产组总资产账面值 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%。具体结论详见《资产评估结果汇总表》

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 8 月 31 日

被评估单位名称：广州珠江发展集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	146,567.40	146,567.40	0.00	0.00
其中：其他应收款	2	35,241.40	146,567.40	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	3	111,326.00			
非流动资产	4	263,444.62	325,674.92	62,230.30	23.62
其中：长期股权投资	5	261,702.66	319,556.05	57,853.39	22.11
其他权益工具投资	6	1,741.96	6,118.87	4,376.91	251.26
资产总计	7	410,012.02	472,242.32	62,230.30	15.18
流动负债	8	-	-		
非流动负债	9	191,836.49	191,836.49	0.00	0.00
负债合计	10	191,836.49	191,836.49	0.00	0.00
资产组净资产	11	218,175.53	280,405.83	62,230.30	28.52

则采用资产基础法，珠江股份指定的资产组的市场价值为人民币贰拾捌亿零肆佰零伍万捌仟叁佰元整（RMB 280,405.83 万元），评估增值 62,230.30 万元，增幅 28.52%。

（2）资产基础法评估增减值分析

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：

金额单位：人民币万元

序号	被投资公司名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	卓盈公司	2021/9/16	长期	100.00%	2,796.28	7,262.16	4,465.88	159.7%
2	隼峰公司	2020/12/16	长期	50.00%	26,923.91	26,945.72	21.81	0.08%
3	金海公司	2017/1/23	长期	100.00%	-11,777.37	-11,931.47	-154.10	-1.31%
4	穗芳公司	2017/11/30	长期	100.00%	23,942.62	23,962.27	19.65	0.08%
5	湖南珠实公司	2004/6/8	长期	100.00%	51,095.04	83,462.11	32,367.07	63.35%
6	璟逸公司	2019/9/24	长期	100.00%	8,131.51	10,254.04	2,122.53	26.10%
7	安徽中侨公司	2015/9/30	长期	50.71%	44,412.95	48,522.63	4,109.68	9.25%
8	广隆公司	2014/12/29	长期	100.00%	14,962.81	17,956.75	2,993.94	20.01%
9	璟润公司	2020/10/14	长期	66.00%	-29,611.38	-28,362.89	1,248.49	4.22%
10	嘉德丰公司	2013/5/27	长期	100.00%	21,362.19	21,482.75	120.56	0.56%
11	品实公司	2019/12/31	长期	51.00%	93,047.35	103,494.85	10,447.50	11.23%
12	环保公司	2020/5/26	长期	60.00%	373.15	450.02	76.87	20.60%
13	捷星公司	2015/12/3	长期	25.95%	13,253.17	13,273.85	20.68	0.16%
14	珠实同创公司	2021/3/15	长期	49.00%	2,443.99	2,442.17	-1.82	-0.07%
15	璟悦公司	2021/10/28	长期	35.00%	346.44	343.35	-3.09	-0.89%
16	方实公司	2021/8/23	长期	26.00%		-2.26	-2.26	
合 计		***	***	***	261,702.66	319,556.05	57,853.39	22.11%

其他权益工具投资归属于母公司权益的账面价值为 1,741.96 万元，评估值为 6,118.87 万元，评估增值 4,376.91 万元，增值率 251.26%。各家被投资公司增减值情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	海南珠江公司	1993/2/19	长期	7.50%	1,241.96	5,618.87	4,376.91	352.42%
2	汕广联公司	1993/2/8	长期	7.13%				
3	珠海中珠公司	1991/3/8	长期	2.66%				
4	大湾区科创公司	2021/12/16	长期	1.59%	500.00	500.00	-	
合 计		***	***	***	1,741.96	6,118.87	4,376.91	251.26%

主要公司增减值原因分析：

A. 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：于评估基准日时，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）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，故而最终形成增值；部分项目（隼峰公司、璟润公司、璟逸公司），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，有一定增值。

B. 减值原因分析

金海公司评估减值的原因，金海公司股权是珠江股份通过外购形式取得，而金海公司主要资产的为存量房地产，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，相对比购买时候的价格，有一定幅度的下降，从而形成评估减值。

珠实同创公司、璟悦公司评估减值的原因，公司已无实质运营或处于停业状态，故而形成减值。

方实公司评估减值原因，方实公司未实质运营且股东未缴出资额，故而形成减值。

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，珠江股份指定的资产组的市场价值为人民币贰拾陆亿柒仟壹佰肆拾肆万捌仟元整（RMB267,144.80 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珠江股份指定评估资产组市场价值为 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定性，该不定性对收益法评估结论影响较大，因此，我们认为资产基础法的评估结果更能反映资产组市场价值。

因此，本次评估报告结论采用资产基础法评估结果，即珠江股份指定评估资产组于评估基准日 2022 年 8 月 31 日的市场价值为人民币贰拾捌亿零肆佰零伍万捌仟叁佰元整（RMB 280,405.83 万元）。

评估结论有效期：本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济

行为有效，按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本评估报告使用有效期为自评估基准日 2022 年 8 月 31 日起 1 年内（即自 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日止）。

（二）评估结论有关说明

1.本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

十二、特别事项说明

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）利用专业报告事项

广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[中职信审专字(2023)第 0054 号]《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》，广州珠江发展集团股份有限公司申报评估基准日资产负债范围财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述审计报告基础上进行。

（二）期后重大事项

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

（1）资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

（2）资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

（3）由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

2.应委托人要求,将应付债券——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),账面价值599,520,000.00元纳入了本次评估范围,其发行日期为2022年9月20日,该笔公司发行日在评估基准日之后报告出具日之前。

(三) 其他需要说明的事项

1.本次评估结果是依据本次评估目的,以持续使用和公开市场为前提,确定的现行市场价值,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,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。

2.对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

3.珠江股份下属各子公司长期股权投资、其他应收款等评估说明(共17册)是本报告不可分割的一部分,是基于本次评估目的所得结果。

4.卓盈公司相关事项

(1)卓盈公司与广发银行广州分行签订了《固定资产项目贷款合同》(编号:2022穗银固贷字第000009),固定资产项目贷款专项用于“荔湾区荷景路AF0604129地块的开发建设,贷款期限2022年6月15日起至2027年6月14日,主债权本金为人民币150,000.00万元,截止至评估基准日2022年8月31日,卓盈公司已提取借款本金65,000.00万元,截止本报告出具日,珠江颂璟花苑已有19套房地产办理了抵押登记,本次评估结论不考虑已办理抵押他项权利对其价值的影响。特请报告使用者注意。

(2)本次评估采用各指标以测绘报告中所载数据作为计算基础,如各指标与实际不符或与规划相佐,评估结论需相应调整,特请报告使用者注意。

5. 隽峰公司相关事项

(1) 珠江股份与中国银行股份有限公司广州越秀支行签订了《最高额保证合同》(编号: GBZ476660120210009 号), 所担保的主债权为中国银行股份有限公司广州越秀支行与隽浩公司之间自 2021 年 6 月 17 日起至 2024 年 12 月 31 日止签署的借款等其他授信业务合同, 所担保债权之最高本金余额为人民币叁亿伍仟万元。广州城建开发南沙房地产有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业(有限合伙)出具了《流动性支持函》, 为隽浩公司就“隽浩启澜花园”项目向中国银行申请融资提供流动性支持, 若隽浩公司不能按时足额偿付银行贷款本息, 各股东按照对隽浩公司的持股比例协调其解决资金缺口, 按期还本付息。

珠江股份、广州城建开发南沙房地产有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业(有限合伙)分别与中国工商银行股份有限公司广州五羊支行签订了《保证合同》(编号分别为: 五羊支行 2021 年保字第 005 号、五羊支行 2021 年保字第 006 号、五羊支行 2021 年保字第 007 号), 所担保的主债权为工商银行依据其与隽浩公司签订的《房地产借款合同》而享有的对债权人的债权, 保证担保的范围包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失等费用以及实现债权的费用, 承担担保责任的方式为连带责任保证。

同时, 隽浩公司以“隽浩启澜花园”项目部分在建工程抵押给中国银行股份有限公司广州越秀支行, 抵押担保的主债权为编号 GDK476660120210019 号的《固定资产借款合同》下的债务。截止至评估基准日 2022 年 8 月 31 日, 已办理的抵押登记的房产共 3 套。本次评估结论不考虑已办理抵押他项权利对其价值的影响。特请报告使用者注意。

(2) 《总地块综合技术经济指标一览表》和《建筑工程指标明细表》的各指标存

在差异，《建筑工程指标明细表》的各项指标相比《总地块综合技术经济指标一览表》的指标更加详细和准确，本次评估采用《建筑工程指标明细表》的各指标作为计算基础，如各指标与实际不符，评估结论需做相应的调整，特请报告使用者注意。

(3) 隽浩启澜花园项目的 1#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、11#、12#、13# 已取得了《房屋面积预算（测算）成果报告书》，其余建筑物尚未出具《房屋面积预算（测算）成果报告书》。根据隽浩公司提供的《房屋面积预算（测算）成果报告书》和《建设工程规划许可证》的附件《建设工程指标明细表》显示，住宅、公寓、商业、车位的面积两者存在差异，本次评估计算可售面积时对于已取得《房屋面积预算（测算）成果报告书》的物业采用预测成果数据，对于未取得预测成果数据的物业采用《建设工程指标明细表》的数据作为计算基础。本次评估未考虑该面积差异需补缴的土地出让金，特请报告使用者注意。

(4) 隽浩启澜花园项目地下建筑面积尚未缴纳土地出让金，本次评估所采用需补缴土地出让金金额 3,477 万元由隽浩公司根据规划方案计算得出，经评估人员核实在合理范围内。本项目最终需补缴地下建筑面积土地出让金金额应以相关部门实际计收金额为准，特请报告使用者注意。

6. 金海公司相关事项

金海公司名下的“东环广场”项目房地产于评估基准日抵押给创兴银行股份有限公司广州支行。本次评估结论不考虑已办理抵押他项权利对其价值的影响。特请报告使用者注意。

7. 穗芳公司相关事项

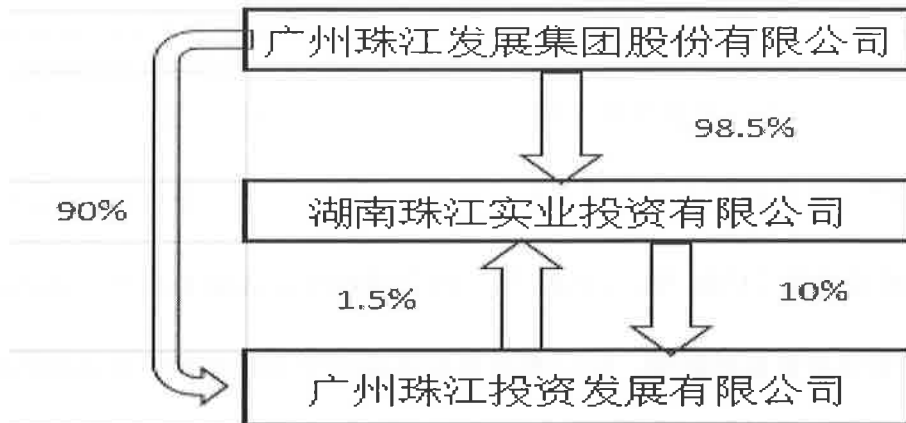
(1) 穗芳公司持有 818 套物业，其中 802 套于 2018 年 10 月 31 日抵押给广州珠江发展集团股份有限公司，双方签署《最高额借款合同》（珠实股合 2018 办字（064）号）；

有 14 套于 2017 年 12 月 01 日办理委贷抵押,与招商银行股份有限公司广州分行签署《委托贷款借款合同》、《委托贷款抵押合同》(委托人为广州珠江实业开发股份有限公司,贷款人为招商银行股份有限公司广州分行);另有 2 套(东莞市东城区东城路 388 号东城中心 A1 区裙楼商铺 21340 号、21341 号)因合同纠纷目前被查封中。本次评估结论暂未考虑抵押事项对价值的影响,但已考虑查封事项对价值的影响。特请报告使用者注意。

(2) 穗芳公司于 2020 年因民间借贷纠纷被中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司提起诉讼,案件判决结果均为败诉,判决原告中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司对被告广州市穗芳鸿华科技发展有限公司提供抵押担保的位于东莞市东城区东城路 388 号东城中心 A1 区裙楼商铺 21340、21341 号的房产享有抵押权,有权以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿本判决第一项确定的债权。本次评估结果已考虑查封拍卖事项,并扣除上述两套房产的价值,特请报告使用人注意。

8. 湖南珠实相关事项

(1) 截止至 2022 年 8 月 31 日,珠江股份持有湖南实珠公司 98.5%的股权,珠江发展公司持有湖南珠实公司 1.5%的股权,珠江股份持有珠江发展公司 90%股权,湖南实珠公司持有珠江发展公司 10%股权,湖南珠实公司与珠江发展公司存在交叉持股问题。最终珠江股份直接+间接持有湖南实珠公司 100%股权,直接+间接持有投资公司 100%股权。股权关系详见下图:



珠江股份将持有湖南珠实公司 98.5%股权及珠江发展公司持有湖南珠实公司 1.5%股权共同纳入了本次评估范围，即珠江股份直接+间接持有湖南珠实公司 100%股权。

(2) 于评估基准日，珠江柏悦湾三期项目尚未办理建设工程规划许可证，未明确该期项目的拟建规划指标。根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》推算出拟建三期项目的规划指标。由于住宅建筑面积为 40,471.33 平方米，计容建筑面积为 39,923.62 平方米。本次评估依据谨慎性原则，以计容建筑面积 39,923.62 平方米作为该项目可售住宅建筑面积。若珠江柏悦湾三期项目最终取得的建设工程规划许可证所载指标与预测指标不同，则应相应调整评估结果。敬请报告使用者注意。

(3) 对于湖南珠实公司开发建设的项目，部分尚未出具实测报告的项目，如四方雅苑一期、珠江悦界商业中心二期项目等，建筑面积的界定依据为预测报告。已出实测报告的项目，如珠江颐德公馆二期项目，由于已结转面积、已售面积是依据所签定的销售合同所载面积进行确认，据工作人员告知销售合同签订的依据是预测绘报告。预测绘面积与最终实测面积间存有差异。本次评估未考虑实测面积与预测面积差异带来的后期可能存有的面积补差费用。敬请报告使用者注意。

(4) 长沙市福元西路 99 号珠江花城三组团 16 栋房地产于评估基准日全部抵押给长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行。四方雅苑项目及珠江悦界商业中心部分在建工程于评估基准日抵押分别抵押给中国建设银行股份有限公司长沙天心支行、恒丰

银行股份有限公司长沙分行。本次评估结论不考虑已办理抵押他项权利对其价值的影响。特请报告使用者注意。

(5) 2021 年 7 月 30 日，湖南珠实公司因股权转让纠纷事项被深圳国际仲裁院出具裁决书裁决，之后因该裁决仲裁费、执行费用等问题，湖南珠实公司将相关费用已于 2021 年 12 月 31 日支付到广州中院执行账号，随之金海公司账户解封。本次评估考虑该事项对评估结论的影响，特请报告使用者注意。

(6) 湖南珠实公司为珠江股份与中国银行股份有限公司广州珠江支行的《人民币借款合同》GDK475010120200395 号借款承担连带保证与责任。该合同的保证期为主债权的清偿期届满之日起两年。本次评估未考虑上述事项的影响。敬请报告使用者注意。

(7) 湖南珠实公司分别与长沙农商行岳麓支行签订的（1901041500）最高额借字[2017]第 071801 号《最高额借款合同》，借款金额 45,900.00 万元；与恒丰银行长沙分行签订的 2020 年 3 银长借字第 000608130011 号《固定资产借款合同》，借款金额 35,600.00 万元；与建设银行天心支行签订的 HTZ430804136XMRZ202000001 号《项目融资贷款合同》，借款金额 33,800.00 万元均载明湖南珠实公司进行股权转让时，应征各贷款银行的书面同意。

根据珠江股份与长沙农商行岳麓支行签订的长农商（岳麓-公司）最高额保字[2021]第 021001 号《最高额保证合同》、与恒丰银行长沙分行签订的 2020 年恒银长借高保字第 00608140011 号《最高额保证合同》；与建设银行天心支行签订的 HTC430804136YBDB202000003 号《保证合同》均约定：珠江股份发生收购重组、重大资产转让时，应立即书面通知相关银行，并按照各银行要求落实该合同项下保证责任的承担、转移或承继，或者为主合同的履行提供建设银行天心支行认可的新担保。本次评估未考虑上述事项的影响，敬请报告使用者注意。

9.璟逸公司相关事项

(1) “珠江花屿苑”项目部分在建工程于评估基准日抵押给工商银行广州北京路支行，担保的主债权为编号北京路支行 2020 年房借字第 001 号的《房地产借款合同》，在人民币 12756064.00 元的最高余额内，享有债务人的债权。截止至评估基准日 2022 年 8 月 31 日，被担保的主债权本金剩余 62,035.00 万元。已办理的抵押登记的房产共 10 套。本次评估结论不考虑已办理抵押他项权利对其价值的影响，特请报告使用者注意。

(2) 根据璟逸公司提供的《综合技术经济指标表（总用地）》和《房屋建筑面积测绘成果报告书》显示，住宅总建筑面积存在差异，差异分别为 3,708.24 平方米。本次评估 1#-3#以房屋建筑面积测绘成果数据为计算基础、4#-5#以预售面积数据为计算基础、6#-8#及商业部分暂未确定测绘报告或预售许可证，以规划设计面积为计算基础，即住宅可售建筑面积为 123,470.60 平方米，商业可售建筑面积为 3,141.16 平方米，车位为 1,411 个（按照 12.5 m²/个，约 17,637.50 平方米），且本次评估未考虑该面积差异需补缴的土地出让金，特请报告使用者注意。

10.安徽中侨公司相关事项

(1) 截止至评估基准日，安徽中侨公司等待开庭审理、正在执行中、上诉或诉前调解等的诉讼案件共 7 件，涉案金额共计 153,856,648.65 元，本次评估不对相关诉讼损失进行估计。

(2) 安徽中侨公司于评估基准日时，银行存款两笔账户资金受限，受限原因为保证金，分别为华夏银行合肥胜利路支行，账号 14751000000138609，保证金金额 1,557,900.00 元，浦发银行合肥黄山路支行，账号 58030159100000089，保证金金额 2,152,700.00 元。

(3) 2012年10月9日,签订的《补充合同》第六条约定:“六、受让人需按规划要求建设一座建筑面积不少于3万平方米的酒店,酒店需引入国际知名品牌酒店管理公司管理,竣工后1年内开业运营,并在运营一年半内取得不低于五星级酒店标准认证。酒店产权竞得人须全部自持,不得对外销售。若达不到上述要求,视为竞得人违约,由出让人负责督促竞得人按200万元/亩标准乘以出让面积缴纳违约金。”合肥中侨中心2#楼2至16层为自持酒店,竣工验收日期为2019年1月28日。截止至评估基准日,仍未开业运营,按照上述协议,将产生违约金合计8,561.00万元,安徽中侨公司目前未收到缴纳违约金的通知,故未缴纳该笔违约金。本次评估不对该笔违约金进行预计。

(4) 中侨中心地下车库的经营权和管理权交由合肥珠侨物业管理有限公司,停车费由合肥珠侨物业管理有限公司收取。安徽中侨公司未与合肥珠侨物业管理有限公司约定停车费归属以及未计缴2022年物业空置费的相关情况。截至评估基准日,安徽中侨公司与合肥珠侨物业管理有限公司未对该停车费签订相关协议、未进行结算。本次评估不对其相关费用进行预测。

(5) 根据合肥市住房保障与房屋管理局商品房备案系统显示,存货中的中侨中心3#2209号房为“已限制”状态,本次评估不考虑该套物业目前限制状态对估值的影响。

(6) 安徽中侨公司为《信托贷款合同》(编号:JXXT-HS39-2002)项下的债务提供不动产抵押,与建信信托有限责任公司签订《抵押合同》(编号:JXXT-HS39-2004),以位于安徽省合肥市蜀山区潜山路1999号中侨中心2幢商126等、2幢商401等、3幢301等房产为抵押物,为3亿元的贷款提供抵押担保。本次评估结论不考虑已办理抵押登记的他项权利对其价值影响。

(7) 2022年11月3日,安徽中侨公司诉讼案件(“损害公司利益责任纠纷”)已于安徽省高级人民法院进行终审判决,判决书为(2022)皖民终1012号,判决如下:驳

回广州珠江发展集团股份有限公司的上诉请求（1、撤销一审判决，2、在查明事实后改判支持广州珠江发展集团股份有限公司的诉讼请求或发回重审，3、本案一审、二审诉讼费由广州中侨置业投资控股集团有限公司和开平住宅建筑工程集团有限公司负担），维持一审原判（广州珠江发展集团股份有限公司主张的广州中侨置业投资控股集团有限公司和开平住宅建筑工程集团有限公司以支付工程款的方式套取安徽中侨公司 12,485.89 万元资金的事实，不能认定。广州珠江发展集团股份有限公司要求广州中侨置业投资控股集团有限公司和开平住宅建筑工程集团有限公司向安徽中侨公司返还案涉 12,485.89 万元等的诉请，缺乏事实和法律依据，不予支持。待开平住宅建筑工程集团有限公司应获得的工程价款总额经决算等方式确定后，广州珠江发展集团股份有限公司可另行主张权利。）；二审受理费 810425 元由广州珠江发展集团股份有限公司负担。特请报告使用者注意。

11. 璟润公司相关事项

（1）根据璟润公司提供的《综合技术经济指标表（总用地）》和《预售许可证》及《工程规划许可证》显示，住宅、商业总建筑面积均存在差异，差异分别为 2,568.49 平方米、-121.27 平方米。本次评估以《预售许可证》及《工程规划许可证》中的数据为计算基础，即住宅可售建筑面积为 163,931.99 平方米，商业可售建筑面积为 343.73 平方米，车位为 2,098 个（按照 12.5 m²/个，约 26,225.00 平方米），且本次评估未考虑该面积差异需补缴的土地出让金，特请报告使用者注意。

（2）“时光雅苑”项目部分在建工程于评估基准日抵押给光大银行广州分行，担保的主债权为编号为 GZ 固贷字 38612021100 的《固定资产暨项目融资借款合同》下的债务（包含本金、利息、福利、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和所有其他应付的费用），被担保的主债权本金为人民币 600,000,000.00 元，截止至评估基准日 2022 年 8

月 31 日，剩余本金 569,050,000.00 元，其中已办理抵押登记的房产共 94 套，建筑面积合计 8,645.43 平方米。本次评估结论不考虑已办理抵押他项权利对其价值的影响。特请报告使用者注意。

12. 品实公司相关事项

(1) 根据品实公司提供的《综合技术经济指标表（总用地）》和《房屋建筑面积测绘成果报告书》显示，住宅总建筑面积存在差异，差异为-3460 平方米。本次评估以房屋建筑面积测绘成果数据为计算基础，即住宅可售建筑面积为 336,853.6018 平方米，租赁住宅建筑面积为 85,077.90 平方米，商业可售建筑面积为 15,593.00 平方米，车位为 5,230.00 个（按照 12.5 m²/个，约 65,375.00 平方米），且本次评估未考虑该面积差异需补缴的土地出让金，特请报告使用者注意。

(2) “品实云湖花城”项目部分在建工程于评估基准日抵押给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、中国银行股份有限公司广州珠江支行、招商银行股份有限公司广州分行，担保的主债权为《地铁白云湖车辆段及上盖地块二期项目银团贷款合同》下的债务，被担保的主债权本金为人民币 16 亿元。已办理不动产抵押登记，并且拿到《不动产登记证明》（粤（2021）广州市不动产证明第 00079861 号）等 519 份，抵押权人为交通银行股份有限公司广州中环支行、招商银行股份有限公司广州分行、中国工商银行股份有限公司广州南方支行、中国银行股份有限公司广州珠江支行，原在建工程抵押共 519 套，截止 2022 年 8 月 31 日，部分已涂销抵押登记，目前在押的在建工程为 308 套，建筑面积合计 37061.5023 平方米。本次评估结论不考虑已办理抵押他项权利对其价值的影响。特请报告使用者注意。

13. 八家非控股公司相关事项

(1) 海南珠江公司：评估对象涉及的南田农场西村 68 亩土地已办理土地使用证但

仍未交付，存在拆迁补偿纠纷，房屋建筑物仍未拆迁，土地仍未交付给三亚温泉公司。评估人员无法核实 68 亩土地上的建构筑物数量，根据三亚温泉公司提供的资料，该 68 亩土地上有农户 67 户，房屋建筑物约为 9,000 平方米。本次评估按照采用该数据进行拆迁成本的测算。

(2) 捷星公司所开发的“越秀区中山四路与德政路交界东南侧”项目于评估基准日抵押给建设银行广州白云支行，抵押期限为 2019 年 5 月 19 日起至 2033 年 5 月 18 日，保证人是珠实集团。本次评估结论不考虑已办理抵押登记的他项权利对其价值影响。特请报告使用者注意。

(3) 璟悦公司、方实公司、珠海中珠公司、大湾区科创公司：受被投资方配合程度的影响，该四家公司，评估人员仅取得了部分财务数据及企业运营情况介绍，相关评估资料获取不完整。评估人员无法履行正常评估程序，评估程序受限。本次评估是基于所获取资料的基础展开调查及测算工作。特请报告使用者注意。

(4) 汕广联公司：该公司目前经营困难，负债金额较大，受被投资方配合程度的影响，评估人员无法履行正常评估程序，评估程序受限。未能取得评估基准日的财务数据明细，相关评估资料获取不完整。本次评估是在 2021 年度审计报告和评估基准日财务数据的基础综合分析测算。特请报告使用者注意。

(5) 纳入评估范围的 8 家公司的财务数据均未审计，其中部分公司的评估核查工作无法正常开展，本次评估是基于委托人或被评估单位提供的资料真实、可靠的基础上开展的。特请报告使用者注意。

14. 亿华公司债权项目相关事项

(1) 本次评估时，评估人员观察了被评建（构）筑物的外貌，观察了其内部，并获得了评估所需的资料，但未作结构测试和设施检验；我们已对本评估报告中的评估对

象进行了实地查勘，实地勘察同委托人指定的评估对象及范围相一致。对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅能通过向债务人工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托人提供，其真实性由委托人负责，评估人员没有也无法对上述资产进行丈量。

(2) 委托人和亿华公司所提供的资料，是编制本报告的基础。委托人和亿华公司应对其提供的资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本评估结论受到索取资料的限制和评估人员受现场调查客观环境的影响，其评估结论仅供本评估目的使用，对可能涉及的有关经济行为不具有强制约束力。如因资料的真实性等原因而影响分析结果的合理性或其债务人、担保人有转移、隐匿资产或其他影响分析结果的行为，本公司不承担责任。

(3) 根据《建设工程规划许可证》（穗国土规划建证（2016）1013号）、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国地出合（2003）240号的变更协议之三号），本次评估按现状规划进行评估。

景兴公司现已启动破产程序，受该事件影响，抵押物调规事宜走向存在很大不确定性。因此，本次评估仍按照调规前已批复的规划进行评估。

(4) 抵押物景豪坊西区在建工程为停工在建工程，评估对象因地下空间需补缴土地出让金约 13,378,284.00 元（已在计算中扣除，具体金额以国土相关部门公布为准）。据《广州市景兴房地产开发有限公司破产案债权申报表二》，评估对象涉及担保的债权数额（第一顺位债权）（截止至 2020 年 7 月 30 日）22,225,791.08 元；2020 年 8 月 1 日起的利息按 0.6125%月利率进行测算得出 2,929,366.18 元（2020 年 8 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日利息），故第一顺位抵押担保本息及诉讼保全费用（截止至 2022 年 8 月 31 日）金额为 25,155,157.26 元，委托人所享有的债权为评估对象的第二顺位抵押债权，

本次评估抵押物优先受偿款已扣除了第一顺位的担保金额。

(5) 抵押物景豪坊东区在建房地产在评估基准日处于停工状态，本次评估是基于假设该在建房地产后续能按合理工程进度顺利完成开发下计算的价值。由于产权持有人未能提供目前已投入成本及后续续建成本数据，本次评估仅按实地目测及委托人提供的工程形象进度进行评估，并据此估算后续续建成本，如目测及委托人提供工程形象进度和实际结算的工程进度存在差异，应以实际结算的工程进度为准，并相应调整评估值。若后续实际开发进度与评估基准日设定的合理工程进度有较大差异，需重新进行资产评估。

(6) 我们在评估过程中发现抵押物景豪坊西区项目涉及以下诉讼事项：广州农村商业银行股份有限公司番禺支行诉讼广东亿华房地产开发有限公司的金融借款合同纠纷，案号（2020）粤 0113 民初 12642 号。

根据广东省广州市番禺区人民法院民事裁定书（2020）粤 0113 民初 12642 号：查封、冻结被申请人广州市景点商业城经营管理有限公司、广东亿华房地产开发有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、景治君、景艺晖名下价值 21,459,471.83 元的财产。

截止评估基准日广东亿华房地产开发有限公司名下位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站 8506 平方米的土地使用权〔国有土地使用权证号：穗府国用（2007）第 01000007 号：查封限额：21,459,471.83 元已被查封，本次评估已考虑了该影响因素。

(7) 根《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0120545139 号）等 13 个车位，抵押物越秀区沿江西路 143 号 13 个车位均未办土地有偿使用手续。故本次评估根据《广州市国土资源和规划委员会印发关于明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2 号），已扣除预计应缴土地出让金总额为 402,045.70

元，如与相关部门最终核定的金额不一致，则本次评估结果需作相应调整甚至重估，提请本报告使用者对此予以关注。

(8) 据委托人提供数据，抵押物景豪坊西区项目地下占用政府人防位置建造负一负二层地铁连通通道面积为 $131 \times 2 = 262$ 平方米。地铁连通通道面积若与将来修建情况不一致，评估报告需作相应修改。

(9) 本次对抵押物景豪坊西区项目评估安置补偿费用按委托人提供的《景豪坊项目拆迁情况表》列明的面积及回迁标准进行评估。其中“私房-回迁东区”补交违约金金额按《民事裁定书》（2021 粤 01 民终 11863 号）“回迁收楼时的商品房市场总价值的每日万分之一”计算，回迁收楼时的商品房市场总价值按基准日北京路附近一手电梯楼价测算，时间从 2020 年 4 月 3 日算至基准日，面积为“私房-回迁东区”1,282.00 平方米。若安置补偿方案与上述情况不一致，评估报告需作相应修改。

(10) 亿华公司于 2013 年 12 月取得《房地产开发企业资质证书》，已年检至 2017 年 12 月 31 日。开发资质已到期，本次评估是设定亿华公司在具有房地产开发企业资质证书的情况下进行的，若与现实情况不一致，评估报告需作相应修改。

据委托人告知，景兴公司持有广州市住房和城乡建设委员会于 2015 年 11 月 16 日核发的编号为“1310750-11”的《房地产开发企业资质证书》，资质等级为“三级”，该证最后一次延长有效期至 2017 年 11 月 30 日。开发资质已到期，本次评估是设定景兴公司在具有房地产开发企业资质证书的情况下进行的，若与现实情况不一致，评估报告需作相应修改。

(11) 本次评估保证人景兴公司的普通清偿率根据委托人提供的《广州市景兴房地产开发有限公司重整计划（草案）》确定，若与现实情况不一致，评估报告需作相应修改。

(12) 本次评估确定的评估基准日为 2022 年 08 月 31 日，因委托人未聘请具备审计资格的审计机构对本次经济行为涉及的亿华公司申报评估基准日的资产与负债范围财务数据进行专项审计，根据 2021 年 6 月 30 日的清产核资报告显示，亿华公司未经审计的财务数据与审计后的差异较大，同时由于亿华公司为房地产项目，所开发的项目已停工多年，公司运营停滞，预期较少业务发生，2022 年 8 月 31 日与 2021 年 6 月 30 日时的财务数据差异较小，经核查，2021 年 6 月 30 日经清产核资专项审计的财务数据更符合亿华公司实际情况，故本次评估采用亿华公司提供的 2021 年 6 月 30 日清产核资报告数据。若与现实情况不一致，评估报告需作相应修改。

十三、评估报告使用限制说明

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

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

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

十四、资产评估报告日

资产评估报告结论形成日为：2023 年 1 月 12 日。

十五、签字盖章

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司



法 定 代 表 人：



资产评估师：廖煜（登记编号 44080010）



资产评估师：谭华（登记编号 44140047）



二〇二三年一月十二日

资产评估书附件目录

- 一、广州珠江发展集团股份有限公司评估结果汇总表及各科目明细表；
- 二、广州珠江发展集团股份有限公司收益法测算结果表；
- 三、《2022 年第三十八次党委会纪要》珠发集党会（2022）38 号（复印件）；
- 四、广州珠江发展集团股份有限公司营业执照及企业产权登记表（复印件）；
- 五、广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[中职信审专字(2023)第 0054 号]《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》；
- 六、资产评估委托合同（复印件）
- 七、委托人承诺函；
- 八、被评估单位承诺函；
- 九、资产评估师承诺函；
- 十、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）；
- 十一、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司信用信息记录；
- 十二、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）；
- 十三、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 十四、资产评估师身份证（复印件）。

资产评估结果汇总表

表 1

被评估单位名称：广州珠江发展集团股份有限公司		评估基准日：2022年8月31日		金额单位：人民币万元	
项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
流动资产	1	146,567.40	146,567.40	0.00	0.00
其中：其他应收款	2	35,241.40			
一年内到期的非流动资产	3	111,326.00	146,567.40	0.00	0.00
非流动资产	4	263,444.62	325,674.92	62,230.30	23.62
其中：长期股权投资	5	261,702.66	319,556.05	57,853.39	22.11
其他权益工具投资	6	1,741.96	6,118.87	4,376.91	251.26
资产总计	7	410,012.02	472,242.32	62,230.30	15.18
流动负债	8	-	-		
非流动负债	9	191,836.49	191,836.49	0.00	0.00
负债合计	10	191,836.49	191,836.49	0.00	0.00
资产组净资产	11	218,175.53	280,405.83	62,230.30	28.52

被评估单位填表人：李婕
填表日期：2022年12月19日

评估人员：廖煜、谭华、莫锦霞、胡志仪、张薇、陈宝珠、陈仲豪、周静怡、蓝绮雯



资产评估结果汇总表

表 1

被评估单位名称：广州珠江发展集团股份有限公司			评估基准日：2022年8月31日		金额单位：人民币元	
项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
		A	B	C = B - A	D = C / A × 1 0 %	
流动资产	1	1,465,674,000.00	1,465,674,000.00	0.00	0.00	
其中：其他应收款	2	352,414,000.00				
一年内到期的非流动资产	3	1,113,260,000.00	1,465,674,000.00	0.00	0.00	
非流动资产	4	2,634,446,245.34	3,256,749,200.00	622,302,954.66	23.62	
其中：长期股权投资	5	2,617,026,635.29	3,195,560,500.00	578,533,864.71	22.11	
其他权益工具投资	6	17,419,610.05	61,188,700.00	43,769,089.95	251.26	
资产总计	7	4,100,120,245.35	4,722,423,200.00	622,302,954.65	15.18	
流动负债	8	-	-			
非流动负债	9	1,918,364,916.56	1,918,364,916.56	0.00	0.00	
负债合计	10	1,918,364,916.56	1,918,364,916.56	0.00	0.00	
净资产（所有者权益）	11	2,181,755,328.78	2,804,058,283.44	622,302,954.66	28.52	

被评估单位填表人：李健
评估人员：廖煜、谭华、莫锦霞、胡志仪、张薇、陈宝珠、陈仲豪、周静怡、蓝绮雯

填表日期：2022年12月19日

被评估单位填表人：李婕

资产评估结果分类汇总表

表 2

被评估单位名称：广州珠江发展集团股份有限公司				评估基准日：2022年8月31日	金额单位：人民币元		
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%		
1	一、流动资产合计	1,465,674,000.00	1,465,674,000.00	0.00	0.00		
9	其他应收款	352,414,000.00	1,465,674,000.00	1,113,260,000.00			
15	一年内到期的非流动资产	1,113,260,000.00	-	-1,113,260,000.00	-100.00		
17	二、非流动资产合计	2,634,446,245.34	3,256,749,200.00	622,302,954.66	23.62		
21	长期股权投资	2,617,026,635.29	3,195,560,500.00	578,533,864.71	22.11		
22	其他权益工具投资	17,419,610.05	61,188,700.00	43,769,089.95	251.26		
36	三、资产总计	4,100,120,245.34	4,722,423,200.00	622,302,954.66	15.18		
37	四、流动负债合计	-	-				
53	五、非流动负债合计	1,918,364,916.56	1,918,364,916.56	0.00	0.00		
55	应付债券	1,918,364,916.56	1,918,364,916.56	0.00	0.00		
63	六、负债合计	1,918,364,916.56	1,918,364,916.56	0.00	0.00		
64	七、净资产	2,181,755,328.78	2,804,058,283.44	622,302,954.66	28.52		

被评估单位填表人：李婕
填表日期：2022年12月19日
评估人员：廖煜、谭华、莫锦霞、胡志仪、张薇、陈宝珠、陈仲豪、周静怡、蓝绮雯

非流动资产评估汇总表

表 4

评估基准日：2022年8月31日

被评估单位名称：广州珠江发展集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-	-		
4-2	其他债权投资	-	-		
4-3	长期应收款	-	-		
4-4	长期股权投资	2,617,026,635.29	3,195,560,500.00	578,533,864.71	22.11
4-5	其他权益工具投资	17,419,610.05	61,188,700.00	43,769,089.95	251.26
4-6	其他非流动金融资产	-	-		
4-7	投资性房地产				
4-8	固定资产	-	-		
4-9	在建工程	-	-		
4-10	生产性生物资产	-	-		
4-11	油气资产	-	-		
4-12	使用权资产	-	-		
4-13	无形资产	-	-		
4-14	开发支出	-	-		
4-15	商誉	-	-		
4-16	长期待摊费用	-	-		
4-17	递延所得税资产	-	-		
4-18	其他非流动资产	-	-		
合 计		2,634,446,245.34	3,256,749,200.00	622,302,954.66	23.62

被评估单位填表人：李婕

评估人员：廖煜、谭华、莫锦霞、胡志仪、张薇、陈宝珠、陈仲豪、周静怡、蓝绮雯

填表日期：2022年12月19日

长期股权投资评估明细表

表 4 - 4

评估基准日：2022年8月31日

被评估单位名称：广州珠江发展集团股份有限公司										金额单位：人民币元
序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注	
1	广州卓盈房地产开发有限公司	2021/9/16	长期	100.00%	27,962,803.86	72,621,600.00	44,658,796.14	159.71		
2	广州隼峰房地产开发有限公司	2020/12/16	长期	50.00%	269,239,104.86	269,457,200.00	218,095.14	0.08		
3	广东金海投资有限公司	2017/1/23	长期	100.00%	-117,773,707.17	-119,314,700.00	-1,540,992.83	-1.31		
4	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	2017/11/30	长期	100.00%	239,426,173.23	239,622,700.00	196,526.77	0.08		
5	湖南珠江实业投资有限公司	2004/6/8	2034/6/8	100.00%	510,950,389.76	834,621,100.00	323,670,710.24	63.35	珠江股份持股湖南珠江实98.5%、珠江发展公司持股湖南珠江实1.5%，同时，湖南珠江实持股江发展公司10%，最终，珠江股份直接+间接持股湖南珠江实100%。同时该经济行为已得到珠江发展公司认可。	
6	广州璟逸房地产开发有限公司	2019/9/24	长期	100.00%	81,315,126.09	102,540,400.00	21,225,273.91	26.10		
7	安徽中侨置业投资有限公司	2015/9/30	2032/10/31	50.71%	444,129,510.78	485,226,300.00	41,096,789.22	9.25		
8	广州市广隆房地产有限公司	2014/12/29	长期	100.00%	149,628,067.04	179,567,500.00	29,939,432.96	20.01		
9	广州璟润房地产开发有限公司	2020/10/14	长期	66.00%	-296,113,839.01	-283,628,900.00	12,484,939.01	4.22		
10	广东嘉德丰投资发展有限公司	2013/5/27	长期	100.00%	213,621,899.01	214,827,500.00	1,205,600.99	0.56		
11	广州市品实房地产开发有限公司	2019/12/31	长期	51.00%	930,473,540.27	1,034,948,500.00	104,474,959.73	11.23		
12	广州珠江实业环境保护有限公司	2020/5/26		60.00%	3,731,535.46	4,500,200.00	768,664.54	20.60		
	小计				2,456,590,604.18	3,034,989,400.00	578,398,795.82	23.54		
13	广州捷星房地产开发有限公司	2015/12/3	长期	25.95%	132,531,734.36	132,738,500.00	206,765.64	0.16		
14	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	2021/3/15	长期	49.00%	24,439,933.70	24,421,700.00	-18,233.70	-0.07		
15	广州璟悦城市更新有限公司	2021/10/28	长期	35.00%	3,464,363.05	3,433,500.00	-30,863.05	-0.89		
16	广州方实城市更新投资有限公司	2021/8/23	长期	26.00%	0.00	-22,600.00	-22,600.00			
	小计				160,436,031.11	160,571,100.00	135,068.89	0.08		
	合 计	***	***	***	2,617,026,635.29	3,195,560,500.00	578,533,864.71	22.11	***	
	减：长期股权投资减值准备	***	***	***					***	
	净 额	***	***	***	2,617,026,635.29	3,195,560,500.00	578,533,864.71	22.11	***	

被评估单位填表人：李婕
填表日期：2022年12月19日
评估人员：廖煜、谭华、莫锦霞、胡志仪、张薇、陈宝珠、陈仲豪、周静怡、蓝绮雯

其他权益工具投资评估明细表

表 4 — 5

被评估单位名称：广州珠江发展集团股份有限公司							评估基准日：2022年8月31日			金额单位：人民币元		
序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注			
1	海南珠江国际置业有限公司	1993/2/19	7.50%	22,500,000.00	12,419,610.05	56,188,700.00	43,769,089.95	352.42				
2	中房集团汕头广联实业股份有限公司	1993/2/8	7.13%	5,556,640.00	-	-						
3	珠海中珠集团股份有限公司	1991/3/8	2.66%	12,565,729.00	-	-						
4	大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	2021/12/16	1.59%	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-				
		</										

广州珠江发展集团股份有限公司资产重组收益法测算结果表

评估基准日：2022年8月31日

金额单位：万元														2031年	
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		
一	资金流入		952,206.52	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）		2,363,209.13	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）		-1,423,641.84	-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		107.26	0.00	0.00	0.00	3.78	6.97	0.00	0.00	0.00	0.00	96.51		
5	账面进项税退税		12,531.97	12,531.97											
二	资金支出		1,104,994.96	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）		562,171.32	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）		185,710.59	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		71,799.87	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		19,350.73	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		65,332.89	5,093.86	23,527.49	24,802.14	11,556.53	300.11	50.27	2.50	-	-	-		
6	预缴附加税		7,839.95	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		49,027.80	3,082.03	16,107.49	18,927.71	10,718.70	186.61	5.27	-	-	-	-		
8	预缴所得税		61,629.02	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			28,004.99									
10	返建房收入返还（湖南公司）		4,946.02	596.33	1,376.15	2,973.54									
11	土地使用税		488.12	223.05	128.78	98.08	38.21	-	-	-	-	-	-		
12	房产税		212.03	30.07	60.65	60.65	60.65	-	-	-	-	-	-		
13	印花税		1,040.02	56.48	386.72	406.17	188.15	2.41	0.09	-	-	-	-		
14	增值税销缴		59,973.27	-	-	-	6,446.90	37,667.57	-	2,231.61	-	-	13,627.18		
15	附加税销缴		-3,872.39	-	-	-	-2,562.67	-327.69	-	-384.11	-	-	-597.91		
16	土地增值税销缴		16,811.22	68.43	-3,715.11	2,947.61	-20,037.79	44,088.26	-6,512.34	-164.06	-	136.22	-		
17	所得税销缴		-25,470.50	-	-	-	-24,776.20	6,323.32	-	-	-	-	-7,017.62		
三	期末净现金流		-152,788.44	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		
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		289,993.16												
7	期初资金		189,674.93												
8	评估值		377,687.00												
9	扣除小股东权益	广州粤峰房地产开发有限公司	57,180.42												
		广州耀南房地产开发有限公司	14,678.45												
		广州市西实房地产发展有限公司	140.23												
10	资产重组收益法评估值		267,144.80												

评估机构：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：廖煜、谭华、莫锦霞、胡志仪、张薇、陈宝珠、陈仲豪、周静怡、蓝绮雯

日期：二〇二三年一月十二日

内部文件 注意保密

中共广州珠江发展集团股份有限公司委员会

珠发集党会（2022）38 号



2022 年第三十八次党委会纪要

时 间：2022 年 8 月 31 日下午 16:00

会议地点：颐德大厦 30 楼第一会议室

主 持：党委副书记 柴洪辉

参会人员：党委委员 高 立、马彦翔
任明霞、覃宪姬

请假人员：党委书记 张 研

列席人员：公司领导 汪能平

党群工作部 赵卫星

纪委办公室 卢梅英

2022 年 8 月 31 日下午 16 时，受党委书记张研的委托，党委副书记柴洪辉主持召开了 2022 年第三十八次党委会，现将会议内容纪要如下：

三、研究讨论关于筹划重大资产置换立项事宜

经会议研究讨论，原则同意按集团统一部署，进行重大资产

置换立项，后续工作依法依规推进。

上述事项经公司党委会议研究讨论通过后，按公司相关制度及上市公司治理程序推进执行。

主题词：党委 会议 纪要

发：公司党委委员、相关部门

广州珠江发展集团股份有限公司党群工作部

2022年9月5日印发



编号: S0112018007339G(1-1)

统一社会信用代码

9144010119048157XD

营业执照

(副本)



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

名称 广州珠江发展集团股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人 张研

经营范围

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

注册资本 捌亿伍仟叁佰肆拾陆万零柒佰贰拾叁元(人民币)

成立日期 1992年12月23日

营业期限 1992年12月23日至长期

住所 广州市越秀区东风中路362号颐德中心30楼



登记机关

2021年11月22日



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

国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制

企业产权登记表(变动)

编号: BD202206020035

企业名称		广州珠江发展集团股份有限公司		经营规模	中型
国家出资企业		广州珠江实业集团有限公司		企业级次	二级
注册地点		广东省(440000)		设立注册日期	1992年12月23日
组织形式		股份有限公司-上市公司		注册资本（万元）	85346.0723
统一信用证代码		9144010119048157XD		组织机构代码	
序号	出资人名称	币种	实缴注册资本(万元)	认缴注册资本(万元)	股权比例(%)
1	广州市城市建设投资集团有限公司	人民币	3856.9408	3856.9408	4.5200
2	广州珠江实业集团有限公司	人民币	26540.9503	26540.9503	31.1000
3	社会公众股东	人民币	54948.1812	54948.1812	64.3800
合计:			85346.0723	85346.0723	100.0000

经办人:宋思颖

2022年07月05日

(专用章)

备注:

- 1、本表是出资人在发表时点对所投资企业产权状况信息的记载。
- 2、本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等资料,以上资料所记载的信息的真实性、准确性由相关各方负责,不因出具本表而转移相关各方的责任。

**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**



目 录

内 容	页 次
一、拟置出资产专项审计报告	1-5
二、拟置出资产模拟财务报表	
1. 拟置出资产模拟合并资产负债表	6-7
2. 拟置出资产模拟合并利润表	8
三、财务报表附注	9-134





广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

拟置出资产专项审计报告

报告文号：中 职 信 审 专 字 (2023) 第 0054 号

广州珠江发展集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称珠江股份）拟置出资产模拟合并财务报表，包括 2022 年 8 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的拟置出资产模拟合并资产负债表，2022 年 1-8 月、2021 年度、2020 年度的拟置出资产模拟合并利润表以及相关拟置出资产模拟财务报表附注。

我们认为，后附的拟置出资产模拟财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定和后附的拟置出资产模拟财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了珠江股份 2022 年 8 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的拟置出资产模拟合并财务状况以及 2022 年 1-8 月、2021 年度、2020 年度的拟置出资产模拟合并经营成果。

二、形成审计意见的基础

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

三、强调事项—编制基础以及对分发和使用的限制



我们提醒财务报表使用者关注拟置出资产模拟财务报表附注二对编制基础的说明，拟置出资产模拟财务报表仅为珠江股份拟将所持有的房地产开发业务相关的资产负债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合计持有的广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 100%股权进行资产置换向相关监管部门申报和按有关规定披露相关信息之目的使用，不适用于其他用途。我们的报告仅用于上述目的，未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2022 年 1-8 月、2021 年度、2020 年度拟置出资产模拟财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对拟置出资产模拟财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1、收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
珠江股份主要从事房地产开发、销售业务。如附注六、（三十一）“营业收入和营业成本”所示，2022 年 1-8 月、2021 年度、2020 年度分别实现营业收入 26,488.86 万元、155,248.64 万元、201,972.40 万元。 营业收入是珠江股份的关键业绩指标之一，营业收入确认的真实性、完整性对经营成果产生重大影响，因此，我们将收入的确认作为关键审计事项。	我们针对营业收入的确认所实施的主要审计程序包括： 一了解和评价珠江股份与收入确认相关内部控制的设计有效性，对关键内部控制的运行有效性实施控制测试； 一检查与房地产开发项目收入确认相关的会计政策是否恰当且一贯运用； 一选取样本检查销售合同，识别与商品履约义务和控制权转移相关的合同条款，评价收入确认时点是否符合企业会计准则的规定； 一采用抽样方式，检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、发票、收款记录、交房确认单等，判断收入确认依据和金额的真实性； 一对收入和相关成本费用执行分析性程序，评价销售业务结构、毛利率等变动趋势是否合理； 一针对资产负债表日前后确认的收入实施截止性测试，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价收入是否记录于恰当的会计期间；
2. 存货跌价准备	



1、收入确认

关键审计事项	审计中的应对
如附注六、（五）所示，珠江股份 2022 年 8 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日存货账面价值分别为 2,642,547.39 万元、2,362,343.63 万元、1,946,438.21 万元，存货跌价准备余额分别为 133,385.93 万元、912.81 万元、817.30 万元，每期期末存货账面价值占资产总额均达 70%以上。 珠江股份存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值的过程中，珠江股份管理层每年需要每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本做出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价、销售费用以及相关税金等。 由于存货金额重大，存货跌价准备的计提对珠江股份的经营成果和财务状况具有重大影响，且管理层在确定存货跌价准备时需要作出重大判断和估计，因此我们将存货跌价准备作为关键审计事项。	我们针对存货跌价准备所实施的主要审计程序包括： 一评估测试管理层有关存货跌价准备相关的内控制度的设计和运行的有效性； 一检查公司采用的存货期末计价原则和存货减值测试方法和程序，并评价其是否符合企业会计准则的要求； 一结合存货监盘，对期末存货项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形； 一将各存货项目累计已发生的成本、估计将要发生的建造成本与公司经营或开发计划进行比较，复核相应支持性文件，评价公司计划的合理性及可行性； 一复核管理层选用的存货跌价测试模型，并将其中的关键估计(包括销售价额、开发进度、市场均价等)与公司的销售计划、成交数据、市场可获取数据、政府调控政策等，对在售项目的预计销售情况进行分析； 一复核存货跌价准备计算过程和会计处理过程，检查其是否存在重大差异；

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定和后附的拟置出资产模拟财务报表附注二所述的编制基础编制拟置出资产模拟财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使拟置出资产模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制拟置出资产模拟财务报表时，管理层负责评估珠江股份拟置出资产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算珠江股份拟置出资产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督珠江股份拟置出资产财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对拟置出资产模拟财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致



的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响拟置出资资产模拟财务报表使用者依据拟置出资资产模拟财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(5) 评价拟置出资资产模拟财务报表的总体列报、结构和内容，并评价拟置出资资产模拟财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就珠江股份拟置出资资产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对拟置出资资产模拟财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

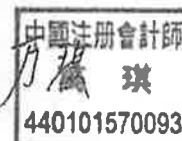
从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期拟置出资产模拟财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月十一日



单位：元

单位：广州珠江实业集团股份有限公司

资产负债表

2020.1.1-2022.8.31

金额单位：人民币元

项目	附注	2020年12月31日 余额	2021年12月31日 余额	2022年8月31日 余额
流动资产：				
货币资金	(一)	2,505,697,804.29	3,084,559,260.32	2,429,154,305.98
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	(二)	26,249,315.69	35,007,014.60	28,721,419.07
应收账款融资				
预付款项	(三)	227,627,205.87	2,683,992.52	38,006,015.36
其他应收款	(四)	2,239,601,644.89	2,345,179,022.18	1,514,612,666.01
其中：应收利息				
应收股利				
存货	(五)	19,456,209,150.62	23,614,308,138.78	25,091,614,560.24
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	(六)	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00
其他流动资产	(七)	422,937,710.88	677,853,185.13	774,983,671.06
流动资产合计		25,991,582,832.24	30,872,850,613.53	30,990,352,637.72
非流动资产：				
债权投资	(八)			
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	(九)	476,257,173.25	161,005,255.11	160,436,031.11
其他权益工具投资	(十)	21,369,773.97	19,419,610.05	19,419,610.05
其他非流动金融资产				
投资性房地产	(十一)	232,770,738.38	752,831,268.41	1,258,401,271.77
固定资产	(十二)	663,097,337.74	247,068,571.92	243,626,831.90
在建工程	(十三)	272,792.80	458,348,170.22	6,300.38
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	(十四)		5,673,277.08	4,630,380.04
无形资产	(十五)	516,571.30	721,212.51	882,960.87
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	(十六)	24,911,485.26	21,658,156.74	22,133,607.25
递延所得税资产	(十七)	230,857,148.27	282,827,627.02	344,195,659.13
其他非流动资产	(十八)	2,533,421.00	39,997,697.26	59,006,426.04
非流动资产合计		1,652,586,441.97	1,989,550,846.32	2,112,739,078.54
资产总计		27,644,169,274.21	32,862,401,459.85	33,103,091,716.26

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

符永红

主管会计工作负责人：

常宝雄

会计机构负责人：

余永刚



附件1

资产负债表

2020 1 1-2022 8 31

单位：广州珠江发展集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2020年12月31日 余额	2021年12月31日 余额	2022年8月31日 余额
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	(十九)		42,243,666.67	41,984,000.00
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	(二十)	804,164,972.09	697,778,653.86	967,411,019.34
预收款项	(二十一)	-	322,343.34	2,993,952.96
合同负债	(二十二)	3,610,778,788.37	6,242,140,616.83	8,136,124,806.42
应付职工薪酬	(二十三)	8,215,914.02	21,755,272.45	3,796,576.34
应交税费	(二十四)	995,488,544.26	816,848,370.33	778,707,374.93
其他应付款	(二十五)	11,924,757,493.23	10,849,387,847.92	11,138,372,502.74
其中：应付利息		888,020.84	43,509,697.82	61,226,765.83
应付股利				700,000,000.00
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	(二十六)	40,916,930.73	310,118,311.28	945,448,352.69
其他流动负债	(二十七)	181,965,225.23	184,131,990.34	490,340,216.47
流动负债合计		17,566,287,867.93	19,164,727,073.02	22,505,178,801.89
非流动负债：				
长期借款	(二十八)	2,358,073,877.23	4,374,623,280.70	4,345,030,070.17
应付债券	(二十九)	-	1,345,830,718.28	1,918,364,916.56
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	(三十)		2,948,892.08	1,761,191.04
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	(三十二)		118,721,096.65	118,721,096.65
递延所得税负债	(十七)	357,305,515.82	353,408,064.98	348,852,723.27
其他非流动负债	(三十一)	137,247,321.99	374,808,508.43	238,567,070.24
非流动负债合计		2,852,626,715.04	6,570,340,561.12	6,971,297,067.93
负债合计		20,418,914,582.97	25,735,067,634.14	29,476,475,869.82
所有者权益（或股东权益）：				
归属于母公司所有者权益合计	(三十三)	6,111,541,433.95	5,368,307,342.74	2,181,755,328.78
少数股东权益		1,113,713,257.29	1,759,026,482.97	1,444,860,517.66
所有者权益（或股东权益）合计		7,225,254,691.24	7,127,333,825.71	3,626,615,846.44

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



附注2

利润表

2020年1月至2022年8月

单位名称：湖南五洲医药股份有限公司

项 目	附注	2020年	2021年	2022年1月-2022年8月
一、营业收入	(三十四)	2,019,724,010.53	1,552,486,372.86	264,888,607.11
减：营业成本	(三十四)	1,392,198,357.80	1,217,150,086.62	247,915,145.51
税金及附加	(三十五)	196,046,030.52	131,242,773.86	59,850,719.99
销售费用	(三十六)	118,220,676.68	132,663,976.16	75,007,012.44
管理费用	(三十七)	67,949,703.93	58,381,004.51	44,445,139.69
研发费用				
财务费用	(三十八)	35,441,512.82	96,358,177.82	81,202,049.43
其中：利息费用		47,054,543.90	120,738,887.49	95,899,804.92
利息收入		12,330,236.87	26,294,084.93	15,801,752.68
加：其他收益	(三十九)	95,035.96	1,149,658.13	463,970.77
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十)	-27,032,052.21	-21,324,366.70	7,461,926.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-28,747,384.74	-21,324,366.70	-569,224.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十一)	-345,412,072.98	-124,197,180.86	-112,710,502.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(四十二)	-8,172,994.86	-955,153.18	-1,346,872,577.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(四十三)	-25,488.21	27,836.09	619,429.10
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-170,679,843.52	-228,608,852.63	-1,694,568,813.78
加：营业外收入	(四十四)	4,274,930.99	3,057,885.91	3,685,806.83
减：营业外支出	(四十五)	1,914,458.52	547,989.89	120,630.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-168,319,371.05	-226,098,956.61	-1,691,003,637.46
减：所得税费用	(四十六)	57,915,308.70	8,061,973.68	-54,239,086.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-226,234,679.75	-234,160,930.29	-1,636,774,551.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-226,234,679.75	-234,160,930.29	-1,636,774,551.28
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额		-7,300,779.58	-14,450,163.92	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-7,300,779.58	-14,450,163.92	-
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-7,300,779.58	-14,450,163.92	
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
5. 其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额		-233,535,459.33	-248,611,094.21	-1,636,774,551.28

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-12-31	形成原因
政府补助		118,721,096.65		118,721,096.65	租赁住房项目公租房补助金
合计		118,721,096.65		118,721,096.65	

(三十三) 归属于母公司所有者权益

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
其他应收款-亿华债权	352,414,000.00	464,123,991.16	571,375,650.66
一年内到期的非流动资产-亿华债权	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00
长期股权投资-合营企业	160,436,031.11	161,005,255.11	476,257,173.25
其他权益工具投资-非交易性权益工具投资	17,419,610.05	17,419,610.05	19,369,773.97
应付债券-海通 2021/2022 公司债	-1,918,364,916.56	-1,345,830,718.28	
广州卓盈房地产开发有限公司	27,962,803.86	-16,655,581.06	
广州隼峰房地产开发有限公司	269,239,104.86	392,543,251.05	25,000,000.00
广东金海投资有限公司	-117,773,707.17	-109,563,460.61	-101,927,562.51
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	239,426,173.23	273,626,716.12	
湖南珠江实业投资有限公司	510,950,389.76	1,374,838,717.35	1,291,152,195.99
广州璟逸房地产开发有限公司	81,315,126.09	532,662,715.82	545,058,266.28
安徽中侨置业投资有限公司	444,129,510.78	476,575,681.08	490,916,686.19
广州市广隆房地产有限公司	149,628,067.04	181,501,714.21	182,671,400.40
广州璟润房地产开发有限公司	-296,113,839.01	324,273.41	-1,780,490.79
广东嘉德丰投资发展有限公司	213,621,899.01	912,060,954.47	891,712,421.48
广州珠江实业环境保护有限公司	3,731,535.46	1,528,252.45	2,532,836.41
广州市品实房地产开发有限公司	930,473,540.27	938,885,970.41	605,943,082.62
合 计	2,181,755,328.78	5,368,307,342.74	6,111,541,433.95

(三十四) 营业收入和营业成本

1. 明细分类

项 目	2022 年 1-8 月发生额		2021 年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	258,631,116.59	242,670,688.03	1,541,843,496.83	1,207,909,033.43
其他业务	6,257,490.52	5,244,457.48	10,642,876.03	9,241,053.19
合计	264,888,607.11	247,915,145.51	1,552,486,372.86	1,217,150,086.62

(续)

项 目	2020 年发生额	
	收入	成本
主营业务	2,010,567,231.87	1,384,304,302.61
其他业务	9,156,778.66	7,894,055.19

资产评估委托合同

项目名称：钻石项目资产评估服务

委托人：广州珠江发展集团股份有限公司

资产评估机构：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

签订时间：2022年10月20日

资产评估委托合同

委托方（甲方）：广州珠江发展集团股份有限公司

住所：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 层

联系人：李婕

联系电话：020-32689304

评估机构（乙方）：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

住所：广州市天河区天河北路 559 号太平洋保险大厦 2601 房

联系人：廖煜

联系电话：020-83860239

甲方委托乙方对其提出的资产进行评估。经双方协商，达成以下约定：

一、资产评估目的

为甲方拟进行资本运营所涉及的相关资产提供参考依据。

二、资产评估对象和范围

根据资产评估目的，本次资产评估的对象是：评估基准日时广州珠江发展集团股份有限公司拟进行资本运营所涉及的相关资产的市场价值；范围是在评估基准日时的广州珠江发展集团股份有限公司拟进行资本运营的相关资产。具体清单详见甲方提交给乙方的资本运营清单。

三、资产评估基准日

评估基准日由甲方确定为 2022 年 8 月 31 日。

四、资产价值类型

本次评估采用市场价值类型。

五、资产评估报告提交期限

在甲方充分配合的基础上，乙方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作，提交资产评估报告。

乙方须于 2022 年 11 月 30 日前向甲方提交资产评估报告。

六、委托方的责任与义务

1. 委托方的责任：

联系人:【廖煜】

地址:【住所:广州市天河区天河北路 559 号太平洋保险大厦 2601 房】

电话:【020-83860239】

电子邮件:【191195817@qq.com】

双方确认本合同所填写的名称、通讯地址、电话等均为准确有效,并且各方在本合同所填写的通讯地址为甲方/乙方发出书面通知、及法院(含一审、二审、再审、执行程序)送达法律文件的有效送达地址。如任一方的通讯地址、电话等发生变更的,变更方应当及时书面通知另一方,否则,视为未变更,由此导致的损失、责任均由变更方自行承担,另一方无需因此承担任何责任。任一方按上述有效送达地址通过特快专递或挂号信所邮寄的信件,即视为已履行通知义务,并自该信件邮寄之日起(以邮递单位收寄日期为准)的第 7 日,则视为该信件已送达。

(以下无正文)

委托方(甲方): 广州珠江发展集团股份有限公司(盖章)



法定代表人:



评估机构(乙方): (盖章)



法定代表人:



签约日期: 2022. 10. 20

签约地点: 广州

委托人承诺函

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

因我司拟进行重大资产置换事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的广州珠江发展集团股份有限公司指定资产组在评估基准日2022年8月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 对涉及评估的各类资产清查、核实全面准确真实；
5. 截至评估基准日止，与资产有关的事项已全部入账；
6. 保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

委托人单位负责人或授权代表人签字：

委托方印章：



2022年11月1日

被评估单位承诺函

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司：

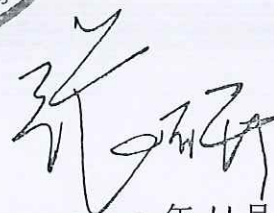
因广州珠江发展集团股份有限公司拟进行重大资产置换事宜，我公司同意你公司对该经济行为所涉及的广州珠江发展集团股份有限公司指定资产组在评估基准日2022年8月31日的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我单位所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、我单位所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（盖章）：



法定代表人或授权代表人（签章）：



2022年11月 / 日

资产评估师承诺函

广州珠江发展集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对贵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，以2022年8月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签字：

资产评估师
廖煜
41080010

资产评估师签字：

资产评估师
谭华
41140047

2023年01月12日



编号: S04120210214196(1-1)

统一社会信用代码

91440000190380779D

营业执照

(副本)



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

名称 广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 古文姬

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

注册资本 壹仟万元(人民币)

成立日期 1995年08月25日

住所 广州市天河区天河北路559号2601房(仅限办公)



登记机关

2022年09月20日

中国资产评估协会会员信用信息记录

机构名称: 广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

机构代码: 44020127



序号	性质	内容	决策文号	期限
		诚信		

诚信



声明: 1.信用信息为查询日期之前三年的情况;
2.信用信息仅限本系统所收集到的信息.



查询日期: 2023年1月12日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕50号

关于广东财兴资产评估土地 房地产估价有限公司的备案公告

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440000190380779D。

二、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为古文枢。

三、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020127，序列号：00001550，原取得资产证书批准文号：粤国资评〔1999〕199号）已按规定回收。

四、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司的股东为：

古文枢（资产评估师职业资格证书登记编号：44000778），叶伯健（资产评估师职业资格证书登记编号：44000030），韩羽（资产评估师职业资格证书登记编号：44000029）。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：廖煜

性别：男

登记编号：44080010

单位名称：广东财兴资产评估土地
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2008-04-28

年检信息：通过（2022-07-08）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-07-09





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：谭华

性别：女

登记编号：44140047

单位名称：广东财兴资产评估土地
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2014-10-14

年检信息：通过（2022-07-08）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：谭华

本人印鉴：



打印日期：2022-07-09

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

姓名 廖煜

性别 男 民族 汉

出生 1977 年 11 月 13 日

住址 广州市海珠区荷风街12号
1908房

公民身份号码 460100197711134316



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 广州市公安局海珠分局

有效期限 2006.05.06-2026.05.06



姓名 谭 华

性别 女 民族 汉

出生 1978 年 6 月 7 日

住址 广州市海珠区环月街10号
403房



公民身份号码 360102197806070529



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 广州市公安局海珠分局

有效期限 2017.03.13-2037.03.13

本资产评估技术说明依据中国资产评估准则编制

广州珠江发展集团股份有限公司拟进行重大资产
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
资产评估说明

财兴资评字（2022）第 578-01 号（第 1 册 共 17 册）

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二三年一月十二日



目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产清查核实情况说明.....	3
一、评估对象与评估范围内容	3
二、资产核实情况总体说明	54
第四部分 资产评估技术说明.....	57
一、资产基础法评估说明	57
二、收益法评估说明	84
第五部分 评估结论及分析.....	139
一、评估结论	139
二、评估结论有关说明	143
附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明	146

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供财产评估主管机关、国家现行法律规定的相关报告使用者、本次评估目的涉及的相关报告使用者、企业主管部门审查资产评估报告书和监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见附件《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）评估对象

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。

（二）评估范围

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。

在合并报表的归属于母公司所有者权益层面，纳入评估范围的资产及负债概况：

1.其他应收款账面净值为 352,414,000.00 元，为珠江股份应收亿华公司 3 年以上的借款本金、利息及其他关联费用。

2.一年内到期的非流动资产账面价值为 1,113,260,000.00 元，为珠江股份应收亿华公司一年内到期的借款本金、利息及其他关联费用。

3.长期股权投资归属于母公司权益的账面价值为 2,617,026,635.29 元，为珠江股份对卓盈公司等 12 家控股公司，对捷星公司等 4 家参股公司的投资款。

4.其他权益工具投资归属于母公司权益的账面价值为 17,419,610.05 元，为珠江股份对海南珠江公司等 4 家参股公司的投资款。

5.应付债券账面净值为 1,918,364,916.56 元，为发行的公司债券，具体情况为：

金额单位：人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2022/8/31 账面金额
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）	100	2022/9/20	1+1	600,000,000.00	599,520,000.00
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）	100	2021/6/7	3 年	1,300,000,000.00	1,318,844,916.56

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2022/8/31 账面金额
合 计	—	—	—	1,900,000,000.00	1,918,364,916.56

2022年8月31日珠江股份（合并）指定资产组模拟资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2022年8月31日 余额	项目	2022年8月31日 余额
流动资产：		负债和所有者权益	
货币资金	2,429,154,305.98	流动负债：	
应收账款	28,721,419.07	短期借款	41,984,000.00
预付款项	38,006,015.36	应付账款	967,411,019.34
其他应收款	1,514,612,666.01	预收款项	2,993,952.96
其中：应收利息		合同负债	8,136,124,806.42
应收股利		应付职工薪酬	3,796,576.34
存货	25,091,614,560.24	应交税费	778,707,374.93
合同资产		其他应付款	11,138,372,502.74
持有待售资产		其中：应付利息	64,837,182.60
一年内到期的非流动资产	1,113,260,000.00	应付股利	700,000,000.00
其他流动资产	774,983,671.06	持有待售负债	
流动资产合计	30,990,352,637.72	一年内到期的非流动负债	945,448,352.69
非流动资产：		其他流动负债	490,340,216.47
债权投资		流动负债合计	22,505,178,801.89
长期应收款		非流动负债：	
长期股权投资	160,436,031.11	长期借款	4,345,030,070.17
其他权益工具投资	19,419,610.05	应付债券	1,918,364,916.56
其他非流动金融资产		租赁负债	1,761,191.04
投资性房地产	1,258,401,271.77	递延收益	118,721,096.65
固定资产	243,626,831.90	递延所得税负债	348,852,723.27
在建工程	6,300.38	其他非流动负债	238,567,070.24
使用权资产	4,630,380.04	非流动负债合计	6,971,297,067.93
无形资产	882,960.87	负债合计	29,476,475,869.82
长期待摊费用	22,133,607.25	所有者权益（或股东权益）：	
递延所得税资产	344,195,659.13	归属于母公司所有者权益合计	2,181,755,328.78
其他非流动资产	59,006,426.04	少数股东权益	1,444,860,517.66
非流动资产合计	2,112,739,078.54	所有者权益（或股东权益）合计	3,626,615,846.44
资产总计	33,103,091,716.26	负债和所有者权益（或股东权益） 总计	33,103,091,716.26

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资产负债明细及

账面值为：

金额单位：人民币元

项 目	2022 年 8 月 31 日
其他应收款-亿华债权	352,414,000.00
一年内到期的非流动资产-亿华债权	1,113,260,000.00
长期股权投资-合营企业	160,436,031.11
其他权益工具投资-非交易性权益工具投资	17,419,610.05
应付债券-海通 2021/2022 公司债	-1,918,364,916.56
广州卓盈房地产开发有限公司	27,962,803.86
广州隼峰房地产开发有限公司	269,239,104.86
广东金海投资有限公司	-117,773,707.17
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	239,426,173.23
湖南珠江实业投资有限公司	510,950,389.76
广州璟逸房地产开发有限公司	81,315,126.09
安徽中侨置业投资有限公司	444,129,510.78
广州市广隆房地产有限公司	149,628,067.04
广州璟润房地产开发有限公司	-296,113,839.01
广东嘉德丰投资发展有限公司	213,621,899.01
广州珠江实业环境保护有限公司	3,731,535.46
广州市品实房地产开发有限公司	930,473,540.27
合 计	2,181,755,328.78

本次评估以合并报表层面，归属于母公司所有者权益的资产负债明细为基础进行。上述财务数据经广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[中诚信审专字(2023)第 0054 号]《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》确认。评估范围与上述财务报表内容一致，同时和经济行为所涉及的评估范围一致。

（三）主要资产的状况

1. 其他应收款、一年内到期的非流动资产

其他应收款和一年内到期的非流动资产共同指向为珠江股份持有的亿华公司的四笔债权，该应收款项形成于2018年期间，为进行广州市景豪坊项目的开发，亿华公司及关联公司联合向珠江股份申请11.1326亿元和8.4亿元借款，其借款、抵押、保如下表：

①原始借款情况

序号	合同编号	金额（元）	借款种类或用途	借款期限	年利率	担保方式
1	珠实股合 2018 财字（002）号	1,113,260,000	委托贷款	36 个月，自 2018 年 1 月 19 日起至 2021 年 1 月 18 日止。	12%	抵押、质押、保证
2	珠实股合 2018 营字（031）号	840,000,000	偿还股东借款、代偿借款、项目运营	不超过 3 年，起始日为借款首次提款日 2018 年 6 月 19 日，到期日为 2021 年 6 月 19 日	12%	抵押、质押、保证

②截至评估基准日剩余债务情况

截至评估基准日，涉及亿华公司总债权本息和 3,125,743,786.17 元，应收亿华公司款项账面价值为 1,465,674,000.00 元，具体如下表：

项目名称	金额（元）
应收账款原值	921,580,584.48
一年内到期的非流动资产	1,113,260,000.00
合计	2,034,840,584.48
计提减值准备	569,166,584.48
账面价值合计	1,465,674,000.00

其他应收款账面原值为 921,580,584.48 元，坏账准备 569,166,584.48 元，账面净值为 352,414,000.00 元。一年内到期的非流动资产账面价值为 1,113,260,000.00 元，涉及亿华公司债权账面价值合计为 1,465,674,000.00 元。

（2）质押情况

序号	质押人	质押物	质押登记情况	对应债权本金（元）
1	景兴公司	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 《股权出质设立登记通知书》	1,113,260,000
2	熊光公司	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 《股权出质设立登记通知书》	1,113,260,000

（3）抵押情况

序号	抵押人	抵押物	抵押登记情况	对应债权本金（元）
1	亿华	越秀区中山五路至西湖	粤（2018）广州市不动产证明第 00212548 号	1,113,260,000

序号	抵押人	抵押物	抵押登记情况	对应债权本金（元）
	公司	路、大马站至小马站土地使用权8083m ²	抵押权《不动产登记证明》	831,283,477.63
2	景兴公司	广州市越秀区西湖路大马站46-70号地段在建工程	2-11层（7层避难层除外）已办理抵押登记，	1,113,260,000 831,283,477.63
3	景兴公司	荟景湾175套房产（商业3套，公寓28套，车位144套）	2018年6月22日已抵押登记	831,283,477.63
4	景兴公司	荟景湾25套住宅	2018年7月23日抵押登记	831,283,477.63
5	景兴公司	荟景湾13个车位	2018年8月16日抵押登记	831,283,477.63

（4）保证情况

序号	保证人	保证合同及其他	对应债权本金（元）
1	熊光公司	《保证合同》珠实股合2018办字（007）号	1,113,260,000
2	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、景兴公司、景点公司	《保证合同》珠实股合2018办字（008）号	1,113,260,000
3	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、景兴公司、景点公司、熊光公司	《保证合同》珠实股合2018营字（026）号 《民事判决书》（2020）粤01民初2160号	831,283,477.63

（5）债权诉讼

珠江股份已就标的债权的实现向广州中院提起诉讼，涉及债权本金为11.1326亿元的案号为（2020）粤01民初2160号，涉及债权本金为8.31亿元的案号为（2020）粤01民初2159号，于2022年3月14日已判决。具体如下：

根据《民事判决书》（（2020）粤01民初2160号），判决如下：①被告亿华公司向原告珠江股份偿还借款本金1,113,260,000.00元及利息。②被告景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞对亿华公司的债务承担连带清偿责任；被告熊光公司、景点公司对亿华公司的债务不能清偿部分的二分之一承担连带赔偿责任；熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞承责后，有权向亿华追偿。③原告珠江股份享有要求被告景兴公司在上述第一项判决确定的被告亿华公司的债务中借款本金1,113,260,000.00元及2020年7月31日前所欠利息承担连带清偿责任的债权，原告珠江股

份可依据本判决在破产程序中依法申报债权并统一受偿；被告景兴公司承责后，有权向被告亿华公司追偿。④当被告亿华公司不履行上述第一项判决确定的还款义务时，原告珠江股份在上述第一项判决确定的债权范围内对被告亿华公司提供的抵押物（地址为广州市越秀区中山五路至西湖路大马站至小马站、房产登记号为2007国用至1000007号的土地使用权）、在上述第三项判决确定的债权范围对被告景兴公司提供的抵押物进行拍卖、变卖后所得价款，按照抵押登记顺位享有优先受偿权。

根据《民事判决书》（（2020）粤01民初2159号），判决如下：①被告亿华公司向原告珠江股份偿还借款本金831,283,477.63元及利息。②被告景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞对上述判决确定的被告亿华公司的债务承担连带清偿责任；被告熊光公司、景点公司对被告亿华公司的债务不能清偿部分的二分之一承担连带赔偿责任；被告熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞承责后，有权向亿华公司追偿。③原告珠江股份享有要求被告景兴公司在上述第一项判决确定的亿华公司的债务中借款本金831,283,477.63元及2020年7月31日前所欠利息承担连带清偿责任的债权，原告珠江股份可依据本判决在破产程序中依法申报债权并统一受偿；被告景兴公司承责后，有权向亿华公司追偿。④当亿华公司不履行还款义务时，珠江股份在上述第一项判决确定的债权范围内对亿华公司提供的抵押物（地址为广州市越秀区中山五路至西湖路大马站至小马站、房产登记号为2007国用至1000007号的土地使用权），在判决确定的债权范围对景兴公司提供的抵押物进行拍卖、变卖后所得价款，按照抵押登记顺位享有优先受偿权。

一审法院判决，亿华公司需向珠江股份偿还借款本金合计19.5亿元及利息等，景治君等承担连带清偿责任，熊光公司等就不能清偿部分的二分之一承担连带担保责任，珠江股份对相关抵押物按照抵押登记顺位优先受偿。目前案件还在二审审理中。目前珠江

股份已向法院申请对上述（2020）粤01民初2159、2160号二案中各被告名下可查知的财产进行保全。

2.长期股权投资

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2,617,026,635.29元，主要为对卓盈公司等12家控股公司和对捷星公司等4家参股公司的投资。具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值
1	卓盈公司	2021/9/16	长期	100.00%	27,962,803.86
2	隼峰公司	2020/12/16	长期	50.00%	269,239,104.86
3	金海公司	2017/1/23	长期	100.00%	-117,773,707.17
4	穗芳公司	2017/11/30	长期	100.00%	239,426,173.23
5	湖南珠实公司	2004/6/8	2034/6/8	100.00%	510,950,389.76
6	璟逸公司	2019/9/24	长期	100.00%	81,315,126.09
7	安徽中侨公司	2015/9/30	2032/10/31	50.71%	444,129,510.78
8	广隆公司	2014/12/29	长期	100.00%	149,628,067.04
9	璟润公司	2020/10/14	长期	66.00%	-296,113,839.01
10	嘉德丰公司	2013/5/27	长期	100.00%	213,621,899.01
11	品实公司	2019/12/31	长期	51.00%	930,473,540.27
12	环保公司	2020/5/26	长期	60.00%	3,731,535.46
	小 计				2,456,590,604.18
13	捷星公司	2015/12/3	长期	25.95%	132,531,734.36
14	珠实同创公司	2021/3/15	长期	49.00%	24,439,933.70
15	璟悦公司	2021/10/28	长期	35.00%	3,464,363.05
16	方实公司	2021/8/23	长期	26.00%	0.00
	小 计				160,436,031.11
合 计		***	***	***	2,617,026,635.29

主要被投资单位的基本情况：

（1）卓盈公司

① 基本情况

名称：广州卓盈房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9Y3XNG8R

住所：广州市荔湾区玉兰路3号607（仅限办公）

法定代表人：任明霞

注册资本：伍仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2021年9月26日

营业期限：2021年9月26日至长期

经营范围：停车场服务;物业管理;住宅室内装饰装修;房地产开发经营

② 股权结构

截至2022年8月31日，公司注册资本为5000.00万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

③ 财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021年	2022年8月31日
流动资产	1,647,438,134.26	2,889,919,373.25
非流动资产	6,469,983.53	8,550,187.04
总资产	1,653,908,117.79	2,898,469,560.29
流动负债	1,670,563,698.85	2,220,506,756.43
非流动负债	-	650,000,000.00
总负债	1,670,563,698.85	2,870,506,756.43
所有者权益	-16,655,581.06	27,962,803.86
营业收入		
营业成本	22,195,286.79	7,167,327.79
利润总额	-22,195,286.79	-7,153,781.44

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
净利润	-16,655,581.06	-5,381,615.08
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

卓盈公司于 2021 年成立，属于房地产行业，取得房地产二级开发资质。于 2021 年 10 月 12 日取得 1 宗位于荔湾区荷景路住宅用地，现已开工建设。开发项目名称为“珠江颂璟花苑”，项目于 2021 年 10 月正式开工建设，2022 年 8 月开始销售，项目分两期销售，其中第一期住宅 2#3#楼已对外销售，截止评估基准日已销售建筑面积 5,608.10 平方米，其余 1#4#5#楼尚未取得预售许可证。项目出让用地面积 23,239.50 m²，规划总计算容积率建筑面积≤116,197.50 m²。整个项目计划于 2025 年 6 月 30 日前项目结算完成。截止本报告出具日，珠江颂璟花苑已有 19 套房地产办理的抵押登记，《不动产登记证明》证号为粤（2022）广州市不动产证明第 00053926 号等 19 本证，抵押建筑面积合计 1,633.53 平方米，抵押权人为广发银行广州分行。

（2）隼峰公司

① 基本概况

名称：广州隼峰房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5AYQEU62

住所：广州市南沙区环市大道西海韵路 18 号 402 房自编 4 号(仅限办公用途)

法定代表人：王彦

注册资本：80000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2018 年 07 月 05 日

营业期限至：2018 年 07 月 05 日至无固定期限

经营范围：房地产咨询;房地产开发经营（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）

下属全资子公司隽浩公司工商登记情况：

企业名称：广州隽浩房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9UY4920D

公司地址：广州市南沙区环市大道西海韵路 18 号 402 房自编 20 号(仅限办公)

法定代表人：王彦

注册资本：80000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2020 年 11 月 03 日

营业期限至：2020 年 11 月 03 日至无固定期限

经营范围：非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理;住宅室内装饰装修;房地产开发经
营

登记状态：在营（开业）企业

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，隽峰公司注册资本为 80,000.00 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	40,000.00	50%	40,000.00	50%
2	广州城建开发南沙房地产有限公司	36,000.00	45%	36,000.00	45%
3	广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	5%	4,000.00	5%
	合计	80,000.00	100%	80,000.00	100%

③ 长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
I	广州隽浩房地产开发有限公司	2020/11	100%	800,000,000.00	800,000,000.00

④ 财务状况

金额单位：人民币元

隽峰公司（合并口径）财务状况

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	1,904,997,548.57	2,296,974,493.15	2,278,464,444.82
非流动资产	0.00	4,556,036.89	4,625,624.08
总资产	1,904,997,548.57	2,301,530,530.04	2,283,090,068.90
流动负债	1,860,436,312.37	1,081,211,333.35	1,379,611,859.18
非流动负债	0.00	440,671,458.35	365,000,000.00
总负债	1,860,436,312.37	1,521,882,791.70	1,744,611,859.18
净资产	44,561,236.20	779,647,738.34	538,478,209.72
营业总收入	0.00	0.00	-
营业总成本	2,739,243.89	19,510,943.42	3,379,317.88
利润总额	-2,739,243.89	-19,448,194.39	-241,169,629.48
净利润	-2,739,243.89	-14,913,497.86	-241,169,528.62
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

隽峰公司（单体口径）财务状况

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	406,075,770.90	27,280.92	470.30
非流动资产	0.00	800,000,000.00	800,000,000.00
总资产	406,075,770.90	800,027,280.92	800,000,470.30
流动负债	355,169,977.87	430,516.56	430,516.56
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	355,169,977.87	430,516.56	430,516.56
净资产	50,905,793.03	799,596,764.36	799,569,953.74
营业总收入	0.00	0.00	0.00
营业总成本	-660,294.44	1,309,028.67	7,355.45
利润总额	660,294.44	-1,309,028.67	-26,810.62
净利润	660,294.44	-1,309,028.67	-26,810.62
来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

⑤ 经营情况

2020 年 12 月 17 日，珠江股份以外购方式取得隽峰公司 50%股权。隽峰公司自身

无实质性运营，主要是对隽浩公司的长期股权投资，而隽浩公司于 2020 年成立，属于房地产行业，取得房地产二级开发资质。目前开发的项目为“隽浩启澜花园”，项目位于南沙湾片区港前大道以西、商贸大道以北，占地面积 42,897 平方米，由 17 栋建筑物组成，于 2021 年 1 月正式开工建设，预计将于 2025 年全部竣工验收，其中 5#、7#、9#的住宅已于 2021 年 9 月 30 日开始预售。截止至评估基准日已办理的抵押登记的房产共 3 套，建筑面积合计 266.2 平方米。

（3）金海公司

① 基本概况

名称：广东金海投资有限公司

统一社会信用代码：91440000781169772C

住所：广州市越秀区环市东路 418 号

法定代表人：方煜

注册资本：2222.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2005 年 10 月 11 日

营业期限：2005 年 10 月 11 日至长期

经营范围：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 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 2,222.00 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	2,222.00	100.00%	2,222.00	100.00%

③ 长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	湖南新地置业发展有限公司	2013/7/24	2033/7/23	18	23,660,000.00	24,713,728.67
2	湖南武高科房地产开发有限公司	2003/11/14	2033/11/13	18	15,430,000.00	11,908,304.59
合 计		***	***	***	***	36,622,033.26

被投资公司情况、财务状况介绍详见下文“湖南珠实公司”章节。

④ 财务状况

金海公司(单体)财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	3,336,793.52	3,970,590.08	5,676,079.29
非流动资产	213,724,515.51	269,347,219.99	323,620,642.44
总资产	217,061,309.03	273,317,810.07	329,296,721.73
流动负债	495,501,739.79	557,335,679.83	620,495,608.49
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	495,501,739.79	557,335,679.83	620,495,608.49
所有者权益	-278,440,430.76	-284,017,869.76	-291,198,886.76
营业收入	1,601.58	0.00	2,811,172.12
营业成本	15,596,762.53	8,211,043.61	9,259,166.13
利润总额	-20,642,275.27	-5,530,992.54	-7,181,017.00
净利润	-14,325,980.20	-5,577,439.00	-7,181,017.00
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

⑤ 经营情况

金海公司于 2021 年 10 月 12 日取得 1 宗位于广州市越秀区环市东路 418 号商业物业，现正在装修升级改造中。项目名称为“环东广场”，项目改造于 2021 年 4 月 12 日正

式开工，预计 2022 年 12 月 31 日竣工，2022 年 6 月开始对外招租，出租业态分为商业、办公、酒店、车位。金海公司对新地置业和武高科两家公司进行了长期股权投资，并分别拥有这两家公司 18%的股权份额。而湖南珠实公司同时分别拥有新地置业和武高科 82%的股权份额，最终其控股母公司珠江股份间接拥有新地置业和武高科 100%股权。新地置业和武高科共同开发有长沙新地东方明珠房地产项目。详见下文“湖南珠实公司”章节介绍。

（4）穗芳公司

① 基本概况

名称：广州市穗芳鸿华科技发展有限公司

统一社会信用代码：91440106191043395D

住所：广州市天河区花城大道 126 号 105 房

法定代表人：李亭

注册资本：19,607.85 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1994 年 4 月 18 日

营业期限至：1994 年 4 月 18 日至无固定期限

经营范围：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

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 19,607.85 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	19,607.85	100%	19,607.85	100%

③ 穗芳公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	21,598,600.30	6,666,824.95	4,272,535.60
非流动资产	306,059,741.66	282,042,605.26	275,977,172.86
总资产	327,658,341.96	288,709,430.21	280,249,708.46
流动负债	170,238,881.22	247,386,006.26	268,131,057.68
非流动负债	41,000,000.00	-	-
总负债	211,238,881.22	247,386,006.26	268,131,057.68
所有者权益	116,419,460.74	41,323,423.95	12,118,650.78
营业收入	2,410,089.93	113,590.86	137,374.66
营业成本	22,922,985.72	17,488,144.76	27,009,471.06
利润总额	-34,741,022.80	-17,361,899.93	-29,064,506.65
净利润	-34,741,022.80	-17,361,899.93	-29,064,506.65
信息来源	来源于穗芳公司提供	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

珠江股份第一次于 2018 年收购 49% 股权，第二次于 2021 年 4 月收购剩余 51% 股权，并办理工商变更登记，于同年 8 月对穗芳鸿华公司实现控制。穗芳公司的主要业务为房地产出租经营，经营对象为位于东莞市东城区的星玺广场，除此之外，无经营其他房地产物业。穗芳公司现有 2 名正式员工，均有购买社保。穗芳公司主要资产为投资性房地产，为东莞市东城区东城路 388 号东城中心 A1 区（星玺广场）。该建筑物建于 1992 年 7 月，并于 1993 年 12 月建成，为一栋钢筋混凝土 3 层的商业楼，总建筑面积为 86,328.74 平方米。穗芳公司持有该楼盘中部分商铺，共 817 套及 1 个停车场（规划为 187 个车位），建筑面积合计 59,662.90 平方米。818 套房地产已全部设定抵押登记，其中，2 套被查封，802 套抵押给广州珠江实业开发股份有限公司，14 套办理委贷抵押（委托人为广州珠江实业开发股份有限公司，贷款人为招商银行股份有限公司广州分行）。该楼盘除穗芳公

司持有的物业外，其他商铺和车位均已出售给小业主。现计划将星玺广场重新打造。现星玺广场一直在对外招商，但暂无进展。

(5) 湖南珠实公司

① 基本概况

名称：湖南珠江实业投资有限公司

统一社会信用代码：9143000076325990X3

住所：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

法定代表人：曾德煊

注册资本：40000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2004 年 6 月 8 日

营业期限：2004 年 6 月 8 日 至 2034 年 06 月 08 日

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。

A. 下属子公司之一：长沙珠江商管公司工商登记情况：

名称：长沙珠江商业管理有限公司

统一社会信用代码：91430105MA4L6TMK9Q

住所：长沙市开福区浏阳河街道福元西路 99 号珠江花城第三组团 16 栋 601 号房

法定代表人：曾德煊

注册资本：伍拾万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2016 年 10 月 13 日

营业期限：2016 年 10 月 13 日 至 2066 年 10 月 12 日

经营范围：商业管理；市场经营管理；停车场运营管理；房屋租赁；场地租赁；物业管理；市场调研服务；市场营销策划服务；会议及展览服务；广告发布服务；房地产中介服务；房地产咨询服务；商业信息咨询；商业活动的组织；文化活动的组织与策划；建材、日用品的销售。（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）。

B. 下属子公司之二：新地置业工商登记情况：

名称：湖南新地置业发展有限公司

统一社会信用代码：914301220749672069

住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

法定代表人：朱亚宁

注册资本：捌佰万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2013 年 07 月 24 日

营业期限：2013 年 07 月 24 日 至 2033 年 07 月 23 日

经营范围：房地产投资与开发（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；商品房销售；物业管理；基础设施建设；房地产中介咨询服务；建筑、装饰装潢材料、钢材、机电产品、通信设备批零兼营；高新技术的研发和技术服务。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

C. 下属子公司之三：武高科工商登记情况：

名称：湖南武高科房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91430122755814758K

住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

法定代表人：朱亚宁

注册资本：肆仟贰佰万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2003 年 11 月 14 日

营业期限：2003 年 11 月 14 日 至 2033 年 11 月 13 日

经营范围：房地产开发(凭资质证经营)；建筑、装饰材料、钢材、机电产品（不含小轿车）、通信设备（专营除外）的零售批发。

D. 下属子公司之四：长沙固业工商登记情况

名称：长沙固业工程有限公司

统一社会信用代码：91430105MA4QA3F9XD

住所：长沙市开福区浏阳河街道福元西路 99 号珠江花城二期一地块 4 栋 203 房

法定代表人：高红庆

注册资本：贰佰万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019 年 03 月 05 日

经营范围：房屋建筑工程、园林绿化工程施工；建筑幕墙工程专业承包；建筑幕墙工程、建筑装饰工程设计；室内装饰设计服务；室内、房屋维修；房屋装饰；水电安装；工程技术咨询服务；工程项目管理服务；建筑材料、机电设备销售；五金、家具及室内

装饰材料零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，湖南珠实公司注册资本为 40,000.00 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	39,400.00	98.50%	39,400.00	98.50%
2	广州珠江投资发展有限公司	600.00	1.5%	600.00	1.5%
	合计	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%

③ 长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	长沙珠江管理有限公司	2016/10	长期	100	500,000.00	500,000.00
2	湖南新地置业发展有限公司	2018/06	长期	82	125,413,592.51	125,413,592.51
3	湖南武高科房地产开发有限公司	2018/06	长期	82	81,768,351.17	81,768,351.17
4	长沙固业工程有限公司	2019/03	长期	100	2,000,000.00	2,000,000.00
	合 计	***	***	***	***	209,681,943.68

④ 湖南珠实公司及部分下属子公司财务状况

湖南珠实公司（单体口径）财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	4,682,355,527.00	4,079,069,528.97	3,970,248,544.06
非流动资产	548,004,848.01	560,700,214.66	589,581,325.38
总资产	5,230,360,375.01	4,639,769,743.63	4,559,829,869.44
流动负债	2,641,961,653.02	2,044,250,101.56	2,925,319,197.37

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
非流动负债	1,268,119,647.52	1,215,023,452.55	1,113,000,000.00
总负债	3,910,081,300.54	3,259,273,554.11	4,038,319,197.37
所有者权益	1,320,279,074.47	1,380,496,189.52	521,510,672.07
营业收入	1,307,630,329.20	1,220,376,172.88	176,262,628.35
营业成本	1,049,295,067.11	1,140,918,141.90	188,460,296.42
利润总额	250,607,853.48	80,385,599.63	-211,983,819.15
净利润	187,912,749.64	60,217,115.05	-158,985,517.45
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

子公司新地置业财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	191,207,341.24	176,696,514.76	251,842,907.14
非流动资产	33,035,533.30	27,091,733.48	27,339,729.83
总资产	224,242,874.54	203,788,248.24	279,182,636.97
流动负债	204,091,641.60	58,896,709.45	166,949,019.08
非流动负债	0.00	110,201,666.67	80,000,000.00
总负债	204,091,641.60	169,098,376.12	246,949,019.08
所有者权益	20,151,232.94	34,689,872.12	32,233,617.89
营业收入	281,934,056.20	53,724,717.48	2,889,441.09
营业成本	194,923,188.25	35,289,202.59	6,592,167.17
利润总额	86,686,153.84	19,405,401.02	-3,457,849.65
净利润	65,004,742.14	14,538,639.18	-2,456,254.23
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

子公司武高科财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	147,834,802.70	146,595,989.03	144,887,688.47
非流动资产	14,270,581.84	13,843,163.48	13,780,053.91
总资产	162,105,384.54	160,439,152.51	158,667,742.38
流动负债	107,425,142.69	106,737,157.86	106,470,864.33
非流动负债	-	-	-
总负债	107,425,142.69	106,737,157.86	106,470,864.33
所有者权益	54,680,241.85	53,701,994.65	52,196,878.05
营业收入	7,615,737.91	9,348,311.41	2,471,629.27
营业成本	16,732,437.05	9,526,350.81	4,100,795.01
利润总额	-10,201,015.87	-1,304,329.61	-2,006,822.13
净利润	-7,650,909.10	-978,247.20	-1,505,116.60
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

⑤ 经营情况

A.湖南珠实公司

湖南珠实公司于 2004 年成立，属于房地产开发行业，主营业务为房地产开发经营，主要开发长沙市内项目。目前湖南珠实公司正在开发或已开发完成尚未全部销售的项目情况如下：

a.珠江花城项目（尾货）

“珠江花城项目”尾货为已开发完成的存货，主要为花城锦里、扶水岸、璞墅、花盛、公园 1 号、桂苑、探香里、薰衣道、九曲花街等正在销售中的房地产，用途为车位、住宅、商业等共 13 项。

b.珠江四方雅苑项目（正在开发）

位于湖南省长沙市开福区徒岭路 210 号，浏阳河以南、徒岭路以东、车站北路以西。宗地总面积为 28,031.31 平方米，出让宗地面积为 21,109.98 平方米。主体建筑物性质商业为 7,712.65 平方米，住宅 13,397.33 平方米。建筑总面积不高于 77,578 平方米，规划总计算容积率建筑面积不高于 77,523.82 平方米。建筑容积率不高于商业 ≤ 4.5 ，住宅 ≤ 3.2 。一期项目正在开发中，主体工程包括 3 栋住宅楼（1#楼、2#楼、3#楼）、托儿所、社区用房及地下车库等。二期待开发，拟开发为服务型公寓、商业及地下车库等。

c. 珠江悦界商业中心（正在开发）

位于湖南省长沙市开福区福元西路，芙蓉北路以东，福元西路北侧，珠江花园酒店东侧，土地面积 61,255.21 平方米，规划容积率为 3.81，可建建筑面积 233,672.32 平方米，其中商业建筑面积 139,829.34 平方米，住宅建筑面积 93,842.98 平方米。分为二期，一期为住宅，已开发完成，包含 5 栋住宅楼，2 层地下室；二期为商业正在开发中，主体工程包括两栋办公楼、三栋公寓楼、商业街及地下车库。珠江悦界商业中心项目土地

及后续在建工程于评估基准日抵押给恒丰银行股份有限公司长沙分行，主债权本金为人民币 50,000.00 万元。

d. 长沙珠江柏悦湾（正在开发）

位于湖南省长沙市岳麓区，湘江以西，联江公园北侧，洋湖国家湿地公园以南。项目宗地总面积为 74,072.00 平方米，总建筑面积为 185,180.00 平方米。土地用途为住宅用地，容积率为 $1.0 \leq \text{住宅容积率} \leq 2.50$ 。分为三期，一期已开发完成，二期于 2022 年底竣工，4 栋低层叠墅住宅楼，1 栋商业与公共配套用房，商业街，托儿所，项目 2 层地下室；三期未开发，拟开发为住宅及地下车库等。

e. 投资性房地产

投资性房地产共 29 项，位于长沙市开福区福元西路 99 号珠江花城二期商业、办公用房，建筑面积合计为 13,959.80 平方米，该物业有部分已出租。其中一项位于开福区珠江花城锦里 16 酒店裙楼 6,835.99 平方米已抵押给长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行，主债权本金为人民币 50,000.00 万元，抵押建筑面积合计 6,835.99 平方米。

f. 固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物共有 170 项，位于长沙市开福区福元西路 99 号，主要用途为商业，建筑面积合计为 36,870.55 平方米。该物业实际用途主要为酒店且已抵押给长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行，主债权本金为人民币 50,000.00 万元，抵押建筑面积合计 32,719.78 平方米。

B. 新地置业

新地置业设立于湖南省长沙市望城区，属于房地产行业，目前开发的项目工程名称为新地·东方明珠项目二期（1#-9#、幼儿园及地下室），建设地址为长沙市望城区月亮岛街道金星北路 209 号，土地面积为 66,907.00 平方米，建设规模为 35,184.08 平方米，

目前已有 2-9 栋已取得商品房预售许可证，该项目正在建设及销售中。幼儿园建成后需无偿移交给政府相关部门。东方明珠二期项目土地及后续在建工程于评估基准日抵押给长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行，主债权本金为人民币 12,000.00 万元。

新地置业持有新地·东方明珠三期 C 待售住宅 2 套、待售车位 426 个。待售住宅建筑面积合计为 228.66 平方米。

投资性房地产为新地·东方明珠三期配套幼儿园，建筑面积为 4,432.54 平方米。目前该幼儿园正在出租中。

C.武高科

武高科位于湖南省长沙市望城区，目前开发情况是：东方明珠一期、三期已开发完成正在销售，东方明珠四期土地使用权待开发以及投资性房地产。

东方明珠一期、三期待售物业：主要为 1539 个车位、2 套住宅、13 套商业等，其中住宅建筑面积合计 185.08 平方米，商业建筑面积合计 1409.38 平方米。

东方明珠四期土地使用权：土地面积为 14,561.8 平方米，为国有出让住宅用地，规划总计算容积率建筑面积 $\leq 45,552.06 \text{ m}^2$ 。

投资性房地产：东方明珠一期、三期 AB 的商铺、东方明珠营销中心。投资性房地产共 12 项，均为商业用途，均位于长沙市望城区，建筑面积合计 4,730.32 平方米。

D.长沙珠江管理公司

长沙珠江管理公司的主营业务为商业管理、市场经营管理、停车场运营管理等。

E. 长沙固业

长沙固业主营业务为房地产开发房屋建筑工程、园林绿化工程施工、工程项目管理服务。

(6) 璟逸公司

① 基本情况

名称：广州璟逸房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CYEUQ4F

住所：广州市增城区永宁街叠翠三街2号

法定代表人：林绰浩

注册资本：伍仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2019年9月18日

营业期限至：2019年9月18日至无固定期限

经营范围：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。

② 股权结构

截至2022年8月31日，公司注册资本为5,000.00万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	5,000.00	100%	5,000.00	100%

③ 璟逸公司财务状况

璟逸公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年8月31日
流动资产	2,094,258,711.84	2,537,852,051.45	2,089,092,457.48
非流动资产	7,615,548.26	16,240,632.34	1,972,548.86
总资产	2,101,874,260.10	2,554,092,683.79	2,091,065,006.34
流动负债	1,332,618,902.37	1,083,998,850.94	1,133,516,680.36
非流动负债	224,197,091.45	937,431,117.03	876,233,214.89
总负债	1,556,815,993.82	2,021,429,967.97	2,009,749,895.25

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
所有者权益	545,058,266.28	532,662,715.82	81,315,111.09
营业收入	-	-	14,319.47
营业成本	14,404,414.50	17,004,864.92	10,888,679.53
利润总额	-13,281,020.82	-16,487,223.07	-440,735,191.80
净利润	-9,969,472.71	-12,395,550.46	-451,347,604.73
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

璟逸公司设立于广州市增城区，属于房地产行业，现公司有 1 个项目-花屿花城项目，该项目位于广州增城区永宁街塔岗村的“花屿花城”项目，项目于 2019 年年底正式开工建设，2021 年 9 月开始销售，其中住宅 1#2#3#、住宅 4#-5#已对外销售，其余尚未销售。项目用地面积 43,959.05 m²，规划总计算容积率建筑面积≤131,877.15 m²。截止至评估基准日“花屿花城”已办理的抵押登记的房产共 10 套，建筑面积合计 859.1 平方米向工商银行广州北京路支行设定了抵押权。

(7) 安徽中侨公司

① 基本概况

名称：安徽中侨置业投资有限公司

统一社会信用代码：91340100057001135J

住所：合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 510 室

法定代表人：庄泽勇

注册资本：20288 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2012 年 11 月 01 日

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

经营范围：房地产投资、开发、销售；实业投资；企业管理；物业管理；房屋租赁

及房地产信息咨询服务；酒店管理；餐饮管理；娱乐管理；建材、工程设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 20288 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	10,288.00	50.71%	10,288.00	50.71%
2	广州中侨置业投资控股集团有限公司	10,000.00	49.29%	10,000.00	49.29%
	合计	20,288.00	100%	20,288.00	100%

③ 安徽中侨公司财务状况

安徽中侨公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	1,107,402,098.49	1,035,808,730.80	1,000,446,884.82
非流动资产	134,528,076.37	140,745,856.21	151,615,976.88
总资产	1,241,930,174.86	1,176,554,587.01	1,152,062,861.70
流动负债	204,551,835.00	279,131,420.82	280,540,009.41
非流动负债	270,000,000.00	150,000,000.00	147,000,000.00
总负债	474,551,835.00	429,131,420.82	427,540,009.41
所有者权益	767,378,339.86	747,423,166.19	724,522,852.29
营业收入	149,748,752.58	111,862,068.16	28,287,868.94
营业成本	184,406,293.16	131,400,608.56	52,116,637.39
利润总额	-41,033,601.98	-19,955,173.67	-22,900,313.90
净利润	-35,702,836.08	-19,955,173.67	-22,900,313.90
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

安徽中侨公司主要开发安徽合肥中侨中心项目，项目位于安徽省合肥市蜀山区政务文化新区，休宁路以南、月山东路以东、潜山路以西。该项目占地面积为 42,423.00 平

方米，由 ZWQTB038-01 和 ZWQTB038-02 两个地块组成。项目主体工程包括 3 栋办公楼（1#楼、2#楼、3#楼）及地下一层商业体、地下车库。该建筑物已于 2019 年全部竣工验收投入使用，现已确权并进入现楼销售阶段，中侨中心地下室为地下三层，总建筑面积 74,919.81 平方米。中侨中心 1 号楼为地上 28 层，总建筑面积 54,099.58 平方米，首层为商业、第 2 至 28 层用作办公用途；中侨中心 2 号楼为地上 28 层（附楼为 4 层），总建筑面积 68,450.71 平方米，附楼第 1 至 4 层用作商业用途；主楼首层用作商业用途、主楼第 2 至 16 层用作为酒店用途、主楼第 17 至 28 层用作为办公用途；中侨中心 3 号楼为地上 23 层，总建筑面积 44,487.95 平方米，首层为商业、第 2 至 23 层用作办公用途。于评估基准日，中侨中心 2 号楼商业 126 号等共 83 项房地产为抵押物，为 3 亿元的贷款提供抵押担保。

（8）广隆公司

① 基本情况

名称：广州市广隆房地产有限公司

统一社会信用代码：91440101673481849L

住所：广州市越秀区东风中路 362 号 2901 房

法定代表人：胡波

注册资本：16,217.2987 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人）

成立日期：2008 年 05 月 09 日

营业期限至：2008 年 05 月 09 日至长期

经营范围：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。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 16,217.2987 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	16,217.2987	100%	16,217.2987	100%

③广隆公司财务状况

广隆公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	287,631,882.34	228,178,150.94	148,681,776.10
非流动资产	41,016,116.08	40,308,923.32	39,523,247.27
总资产	328,647,998.42	268,487,074.26	188,205,023.37
流动负债	146,121,701.26	87,130,463.29	38,722,059.57
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	146,121,701.26	87,130,463.29	38,722,059.57
所有者权益	182,526,297.16	181,356,610.97	149,482,963.80
营业收入	22,805,910.46	669,999.99	1,589,379.03
营业成本	3,917,998.11	707,192.76	34,044,671.41
利润总额	10,091,872.76	-1,169,686.19	-31,873,647.17
净利润	6,068,480.28	-1,169,686.19	-31,873,647.17
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

广隆公司设立于广州市开发区，属于房地产行业，开发的项目位于广州市越秀区百灵路 2 号御东雅苑，该项目已经开发完成，竣工时间为 2015 年 9 月，目前还剩余 192 个车位未售。截止至评估基准日“御东雅苑”已办理的抵押登记的车位共 162 个，建筑面积合计 1978.2972 平方米，向立根融资租赁有限公司设定了抵押权。

（9）璟润公司

① 基本概况

名称：广州璟润房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9UU8FCX9

住所：广州市增城区永宁街碧堤四街9号101房

法定代表人：林绰浩

注册资本：1515.15 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2020 年 9 月 22 日

营业期限至：2020 年 9 月 22 日至无固定期限

经营范围：房地产开发经营。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 1,515.15 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	1,000.00	66%	1,000.00	66%
2	广州市弘宗房地产开发有限公司	515.15	34%	515.15	34%
	合计	1,515.15	100%	1,515.15	100%

③ 璟润公司财务状况

璟润公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	840,837,267.41	2,357,548,574.83	2,139,890,879.69
非流动资产	3,933,664.86	13,439,244.66	14,481,714.51
总资产	844,770,932.27	2,370,987,819.49	2,154,372,594.20
流动负债	846,551,423.06	1,848,193,625.16	2,052,077,593.90
非流动负债		522,302,870.98	550,952,332.14
总负债	846,551,423.06	2,370,496,496.14	2,603,029,926.04
所有者权益	-1,780,490.79	491,323.35	-448,657,331.84
营业收入			
营业成本	15,707,229.13	11,897,222.07	24,651,619.49
利润总额	-15,707,321.06	-11,837,446.48	-442,110,520.30

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
净利润	-11,780,490.79	-8,887,785.86	- 449,148,655.19
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

璟润公司设立于广州市增城区，属于房地产行业，现公司有 1 个房地产开发项目-时光雅苑，该项目位于广州增城创优路 19 号的“时光雅苑”项目，项目于 2021 年 1 月正式开工建设，2021 年 9 月开始销售，其中住宅 1#2#13#、住宅 10#-12#已对外销售，其余尚未销售。项目用地面积 53,392.15 m²，规划总计算容积率建筑面积≤170,854.88 m²。预计住宅 1#2#13#的综合验收时间为 2023 年年底，住宅 10#-12#为 2024 年年底，住宅 3#-9#为 2026 年底。评估基准日“时光雅苑”已办理的抵押登记的房产共 94 套，建筑面积合计 8,645.43 平方米，向光大银行广州分行设定了抵押权。

(10) 嘉德丰公司

① 基本概况

名称：广东嘉德丰投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440000787983812R

住所：广东省广州开发区永和大道 108 号

法定代表人：林绰浩

注册资本：捌仟陆百叁拾陆万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人）

成立日期：2006 年 05 月 16 日

营业期限至：2006 年 05 月 16 日至无固定期限

经营范围：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效批准文件经营）。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 863.60 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	863.60	100%	863.60	100%

③ 嘉德丰公司财务状况

嘉德丰公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	1,240,276,974.47	1,253,616,665.61	546,768,411.32
非流动资产	111,846,743.89	121,502,246.46	121,504,830.57
总资产	1,352,123,718.36	1,375,118,912.07	678,273,241.89
流动负债	521,018,462.21	513,955,296.90	504,431,275.63
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	521,018,462.21	513,955,296.90	504,431,275.63
所有者权益	831,105,256.15	861,163,615.17	163,841,966.26
营业收入	236,312,392.40	105,735,150.71	13,286,856.19
营业成本	89,922,474.43	65,870,260.93	9,752,634.99
利润总额	81,513,155.72	40,078,589.07	3,571,134.79
净利润	61,130,056.54	30,058,359.02	2,678,351.09
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

嘉德丰公司设立于广州市开发区，属于房地产行业，开发的项目位于广州市黄埔区瑶田河大街 65 号“珠江嘉园”，该项目已经开发完成，竣工时间为 2017 年 7 月，目前剩余 20 套商铺 7759.5785 平方米和车位 1515 个未售。截止至评估基准日“珠江嘉园”已办理的抵押登记的车位共 1222 个，建筑面积合计 17,771.13 平方米，向立根融资租赁有限公司设定了抵押权

（11）品实公司

① 基本情况

名称：广州市品实房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CK3QK3H

住所：广州市白云区石门街石沙路石井工业区三横路 7 号 106 单元

法定代表人：陈启明

注册资本：141778 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2018 年 11 月 30 日

营业期限至：2018 年 11 月 30 日至长期

经营范围：房地产开发经营；房地产中介服务；物业管理。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 141,778 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	72,306.78	51%	72,306.78	51%
2	广州地铁集团有限公司	69,471.22	49%	69,471.22	49%
	合计	141,778.00	100%	141,778.00	100%

③品实公司财务状况

品实公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
流动资产	10,601,409,517.59	12,375,376,429.07	13,084,871,322.39
非流动资产	52,654,822.67	95,569,284.59	118,913,968.56
总资产	10,654,064,340.26	12,470,945,713.66	13,203,785,290.95
流动负债	9,214,351,429.30	9,616,902,529.61	10,930,331,514.53
非流动负债	752,360,771.10	1,513,861,852.44	949,767,405.86

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
总负债	9,966,712,200.40	11,130,764,382.05	11,880,098,920.39
净资产	687,352,139.86	1,340,181,331.61	1,323,686,370.56
营业总收入	0.00	201.00	0.00
营业总成本	51,914,021.67	42,112,091.70	22,709,252.71
利润总额	-49,651,490.54	-42,077,424.97	-22,057,736.67
净利润	-37,239,114.62	-31,370,808.25	-16,494,961.05
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

品实公司设立于广州市白云区，属于房地产行业，正在开发建设位于广州市白云区华南快速路以南，广清高速路以东的“品实云湖花城”项目。项目占地面积 222886 m²，容积率 2.34，计容建筑面积 521230 m²（含地铁综合楼 42045 m²），其中自持不低于 85080 平方米建筑面积的住宅用于租赁住房；项目用地性质为交通站场用地兼容居住、商业、商务、教育用地项目分四期开发，目前在售的有一-三期，项目交楼的时间为一期住宅为 2022 年 12 月 30 日、二期住宅 2023 年 12 月 30 日、三期住宅 2024 年 12 月 30 日、四期住宅 2025 年 12 月 30 日。截止至评估基准日“品实云湖花城”项目在建工程已向工行广州南方支行、交通银行广州中环支行、中行广州珠江支行、招商银行广州分行设定了抵押权。截止评估基准日部分已涂销抵押登记，目前在押的在建工程为 308 套，建筑面积合计 37,061.5023 平方米。

（12）环保公司

① 基本概况

名称：广州珠江实业环境保护有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9ULB7Q24

类型：其他有限责任公司

住所：广州市越秀区东风中路 362 号 2901 房自编之一

法定代表人：朱成杰

注册资本：1000 万元人民币

实缴资本：1000 万元人民币

成立日期：2020 年 05 月 26 日

营业期限：2020 年 05 月 26 日至无固定期限

经营范围：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。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 1,000 万元，实缴资本 500 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	600.00	60%	600.00	60%
2	中科鼎实环境工程有限公司	400.00	40%	400.00	40%
	合计	1,000.00	100%	1,000.00	100%

③ 环保公司财务状况

环保公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	5,427,279.93	3,779,253.01	6,981,494.79

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
非流动资产	259,535.33	824,326.53	1,266,081.96
总资产	5,686,815.26	4,603,579.54	8,247,576.75
流动负债	1,465,421.24	2,056,492.13	2,028,350.99
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	1,465,421.24	2,056,492.13	2,028,350.99
所有者权益	4,221,394.02	2,547,087.41	6,219,225.76
营业收入	1,298,199.62	2,511,282.58	1,207,716.03
营业成本	2,333,736.79	4,789,188.09	3,003,799.46
利润总额	-1,038,141.31	-2,232,408.81	-1,770,482.20
净利润	-778,605.98	-1,674,306.61	-1,327,861.65
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

④ 经营情况

环保公司于 2020 年 5 月成立，由广州珠江发展集团股份有限公司和中科鼎实环境工程有限公司出资组建，是以从事生态保护和环境治理业为主的公司，已取得《建筑业企业资质证书》（证书编号：D344402861），资质等级为环保工程专业承包二级。环保公司目前主营业务是土壤修复技术咨询及土壤修复工程，主要的客户是政府事业单位及房地产相关企业。

（13）捷星公司

① 基本概况

名称：广州捷星房地产开发有限公司

统一社会信用代码：914401016184114777

住所：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼(只作办公)

法定代表人：陈杰忠

注册资本：29000 万港元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：1993 年 10 月 08 日

营业期限至：1993 年 10 月 08 日至无固定期限

经营范围：物业管理;停车场服务;房地产开发经营。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 29,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：港元万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	瑞士中星投资有限公司	10,995.06	37.914%	10,995.06	37.914%
2	广州珠江商业经营管理有限公司	10,478.86	36.134%	10,478.86	36.134%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	7,526.08	25.952%	7,526.08	25.952%
	合计	29,000.00	100%	29,000.00	100%

③捷星公司财务状况

捷星公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	598,943,098.77	100,380,679.99	782,142,597.06
非流动资产	33,929.37	602,365,408.40	685,701,524.10
总资产	598,977,028.14	702,746,088.39	782,190,568.36
流动负债	31,163,424.37	18,155,481.10	18,915,464.52
非流动负债	50,939,000.00	172,044,100.00	253,538,400.00
总负债	82,102,424.37	190,199,581.10	272,453,864.52
所有者权益	516,874,603.77	512,546,507.29	509,736,703.84
营业收入	-		
营业成本	5,331,442.57	4,319,046.27	2,833,464.90
利润总额	-5,230,057.99	-4,328,096.48	-2,809,803.45
净利润	-5,230,057.99	-4,328,096.48	-2,809,803.45
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于捷星公司提供

④ 经营情况

捷星公司设立于广州市越秀区，属于房地产行业，现公司开发的项目位于广州市越秀区“越秀区中山四路与德政路交界东南侧”。项目用地面积 7,012.75 m²，规划总计算容积率建筑面积≤23,709.00 m²，主要用途为商业。已缴清国有土地使用权出让金，于评估

基准日，项目已进行了开发，建设工程已基本完成，预计 2023 年正式开业。该项目所占用的土地已抵押给中国建设银行股份有限公司广州白云支行。

(14) 珠实同创公司

① 基本概况

名称：广州市珠实同创产业运营管理有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9W3DYT8Q

住所：广州市越秀区环市东路 418 号负二层自编 01 室

法定代表人：何庆宇

注册资本：5000 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2021 年 1 月 11 日

营业期限至：2021 年 1 月 11 日至无固定期

经营范围：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。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 5,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	同创汇运营管理有限公司	2,550.00	51.00%	2,550.00	51.00%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	2,450.00	49.00%	2,450.00	49.00%
	合计	5,000.00	100%	5,000.00	100%

③ 珠实同创公司财务状况

珠实同创公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	5,962,135.47	42,301,862.27
非流动资产	44,116,983.31	38,289,908.78
总资产	50,079,118.78	80,591,771.05
流动负债	107,827.32	10,584,550.30
非流动负债	0.00	20,167,061.33
总负债	107,827.32	30,751,611.63
所有者权益	49,971,291.46	49,840,159.42
营业收入		45,863,373.91
营业成本	94,339.62	45,863,373.91
利润总额	-28,708.54	-131,131.65
净利润	-28,708.54	-131,132.04
信息来源	来源于审计报告	来源于珠实同创公司提供 (未审计)

④ 经营情况

珠实同创公司成于 2021 年，属于商务服务行业，公司主要经营范围为会议及展览服务、住房租赁、物业管理、企业管理等，现公司有 1 个升级改造及经营管理项目，该项目为金海公司名下位于广州市越秀区环市东路 418 号物业，项目为 1 栋 32 层（包括地下室）大楼，计划经营业态为办公、酒店、商业等，目前珠实同创公司负责该栋大楼的工程升级改造中，升级改造完成后同创公司须长期负责该栋大楼的物业经营管理。

(14) 璟悦公司

① 基本概况

名称：广州璟悦城市更新有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9Y58LY5B

住所：广州市荔湾区花地大道中 89 号金融大厦 14 楼 1407 室（仅限办公）

法定代表人：阮家声

注册资本：3000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

成立日期：2021 年 10 月 25 日

营业期限至：2021 年 10 月 25 日至无固定期

经营范围：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;;。

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 3,000 万元，实缴资本 1,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	1,950.00	65.00%	650.00	65.00%
2	广州珠江发展集团股份有限公司	1,050.00	35.00%	350.00	35.00%
	合计	3,000.00	100%	1,000.00	100%

③ 璟悦公司财务状况

璟悦公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	9,947,140.04	9,727,895.98
非流动资产		
总资产	9,947,140.04	9,727,895.98
流动负债	-48,702.08	-82,016.05
非流动负债		
总负债	-48,702.08	-82,016.05
所有者权益	9,995,842.12	9,809,912.03
营业收入		
营业成本		
利润总额	-4,157.88	-185,813.24

净利润	-4,157.88	-185,930.09
信息来源	来源于璟悦公司提供（未审计）	来源于璟悦公司提供（未审计）

④ 经营情况

璟悦公司成于 2021 年，是珠江股份与广州番禺雅居乐房地产开发有限公司（以下简称“番雅公司”）联合体中标成为荔湾区坑口经济联社旧村更新改造意向合作企业，坑口经济联社旧村改造项目位于荔湾区冲口街道，白鹅潭总部经济带的核心区域，属于荔湾区传统核心板块。项目村域范围约 232 公顷，权属范围约 92 公顷，改造范围预计约 74 公顷。目前项目工作主要为基础数据调查、用地勘测定界、片策方案编制三大板块。现在持续推进坑口经济联社旧村改造项目。

（15）方实公司

① 基本概况

名称：广州方实城市更新投资有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9Y24XJ1H

住所：广州市增城区荔城街观翠路 21 号 2 幢 2217-2218 号

法定代表人：刘渊涛

注册资本：10000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

成立日期：2021 年 8 月 23 日

营业期限至：2021 年 10 月 25 日至无固定期

经营范围：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;

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 10,000 万元，目前尚未出资，公司股权结

构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州市方圆房地产发展有限公司	7,400.00	74.00%	0	0%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	2,600.00	26.00%	0	0%
	合计	10,000.00	100%	0	0%

③方实公司财务状况

方实公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	13,723.90	13,071.38
非流动资产		
总资产	13,723.90	13,071.38
流动负债	100,000.00	100,000.00
非流动负债		
总负债	100,000.00	100,000.00
所有者权益	-86,276.10	-86,928.62
营业收入		
营业成本		
利润总额	-86,276.10	-652.52
净利润	-86,276.10	-652.52
信息来源	来源于方实公司提供（未审计）	来源于方实公司提供（未审计）

④ 经营情况

2021 年 8 月 23 日，珠江股份与广州方圆房地产发展有限公司为合作开发增城区荔城街蒋村村旧村改造项目，按持有股权比例 26%、74%成立广州方实城市更新投资有限公司，认缴注册资金 10,000 万元。公司设立后，股东双方暂未实缴注册资金。因政策影响，项目改造条件受限（1.项目拆建比为 1:3.14，大于政策要求的 1:2；2.项目村域土规划建设用地面积占村域面积为 10.37%，未达到政策要求的 30%，存在无法纳入市项目储备库，不能开展前期工作的风险；建新范围内存在 1 处区级保护文物，1 棵二级保护树

木和 6 棵三级保护树木，规划保护难度较大），不具备继续推进条件。项目公司暂无实际运作。

5、其他权益工具投资

其他权益工具投资账面价值27,500,000.00元，主要为对海南珠江置业公司等4家参股公司的投资。具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
1	海南珠江国际置业有限公司	1993/2/19	7.50%	22,500,000.00	22,500,000.00
2	中房集团汕头广联实业股份有限公司	1993/2/8	7.13%	5,556,640.00	0.00
3	珠海中珠集团股份有限公司	1991/3/8	2.66%	12,565,729.00	0.00
4	大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	2021/12/16	1.59%	5,000,000.00	5,000,000.00
	合计				27,500,000.00

（1）海南珠江公司

① 基本概况

名称：海南珠江国际置业有限公司

统一社会信用代码：91460200620110796P

公司地址：海南省三亚市大东海珠江花园酒店

法定代表人：周智勇

注册资本：20000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

成立日期：1993 年 2 月 19 日

营业期限至：1993 年 2 月 19 日至无固定期限

经营范围：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）

登记状态：存续

下属控股子公司三亚温泉公司工商登记情况：

名称：三亚珠江温泉度假区有限公司

统一社会信用代码：91460200742575225R

住所：三亚市大东海珠江花园酒店

法定代表人：曲非

注册资本：28200 万元人民币

成立日期：2002 年 11 月 25 日

营业期限：2002 年 11 月 25 日 至 2032 年 11 月 24 日

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发经营，住宿业，餐饮业，游泳池经营、管理，理发及美容服务，洗浴和保健养生服务，体育表演，体育场地设施服务，体育培训，康乐中心，游乐中心，物业管理，疗养服务，会议及会展服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 20,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江实业集团有限公司	17,659.60	88.30%	17,659.60	88.30%
2	广州珠江发展集团股份有限公司	1,500.00	7.5%	1,500.00	7.5%
3	瑞士中星投资有限公司	840.40	4.2%	840.40	4.2%
	合计	20,000.00	100%	20,000.00	100%

③ 长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
1	三亚珠江温泉度假区有限公司		99%	279,180,000.00	279,180,000.00

④海南珠江公司财务状况

海南珠江公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年8月31日
流动资产	98,462,697.79	222,106,211.15	142,994,749.88
非流动资产	342,150,979.68	345,693,185.85	462,635,919.26
总资产	440,613,677.47	567,799,397.00	605,630,669.14
流动负债	255,194,276.99	311,680,993.13	293,604,826.15
非流动负债	0	0	66,260,000.00
总负债	255,194,276.99	311,680,993.13	359,864,826.15
净资产	185,419,400.48	256,118,403.87	245,765,842.99
营业总收入	17,781,468.34	8,729,610.94	349,707.13
营业总成本	30,427,923.54	29,825,858.87	11,049,533.71
利润总额	-12,390,446.30	-25,098,976.61	-10,352,560.88
净利润	-12,390,446.30	-25,098,976.61	-10,352,560.88
信息来源	来源于海南珠江公司提供 (未审计)	来源于海南珠江公司提供 (未审计)	来源于海南珠江公司提供 (未审计)

三亚温泉公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年8月31日
流动资产	203,822,039.49	198,162,967.71	200,026,026.51
非流动资产	124,184,124.41	117,552,931.66	113,991,087.91
总资产	328,006,163.90	315,715,899.37	314,017,114.42
流动负债	116,294,476.13	125,153,882.39	131,282,095.79
非流动负债	-	-	-
总负债	116,294,476.13	125,153,882.39	131,282,095.79
净资产	211,711,687.77	190,562,016.98	182,735,018.63
营业总收入	4,314,297.82	1,654,365.11	1,437,194.60
营业总成本	97,850,218.23	20,252,725.37	9,600,910.96
利润总额	-44,997,809.84	-21,149,670.79	-7,826,998.35
净利润	-44,997,809.84	-21,149,670.79	-7,826,998.35
信息来源	来源于三亚温泉公司提供 (未审计)	来源于三亚温泉公司提供 (未审计)	来源于三亚温泉公司提供 (未审计)

⑤ 经营情况

海南珠江公司主要经营位于三亚市东海路 1 号的花园酒店，三亚花园酒店于 1996 年 6 月开业，为钢混结构 10 层（含地下 2 层）的建筑物，酒店整体设计呈波浪型，拥有海景房、中西餐厅、大堂吧、天台花园及室外游泳池，酒店还拥有商务中心、健身中心、康乐球馆、美容美发中心、会议中心、商场及歌舞厅和 KTV 包房等。2006 年 7 月客房局部装修，随着时间的推移，设施由于设备老化严重、园区管井管道破裂、建筑质量问题及配套设施老化，加之新冠肺炎疫情爆发的影响，三亚花园酒店于 2020 年暂停营业，经报上级部门批准后，三亚花园酒店现正在进行升级改造，将原先的酒店设备设施、装修等全部拆除，只剩框架结构，现更新改造基本完成，预计 2022 年年底升级改造竣工验收。

三亚温泉公司主要业务为房地产开发经营、宾馆、酒楼。其主要资产为存货中的库存商品 33 套产权式别墅，全部已办理产权证明，但未分割办证，所在的土地用途为商服用地，使用权类型为出让。同时有 89,930.25 平方米的商服用地尚未开发，计容建筑面积 85,248.08 平方米，归属于南田温泉度假区中的三、四、五期。

（2）汕广联公司

① 基本概况

名称：中房集团汕头广联实业股份有限公司

统一社会信用代码：914405001927662373

公司地址：汕头市龙湖区碧湖综合大楼二楼

法定代表人：敬永超

注册资本：8000 万元人民币

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

成立日期：1993 年 2 月 8 日

营业期限：1993 年 2 月 8 日至无固定期限

经营范围：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)

登记状态：存续

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 8,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	中国房地产开发集团有限公司	1,150.00	14.38%	1,150.00	14.38%
2	广州珠江发展集团股份有限公司	570.40	7.13%	570.40	7.13%
3	瑞士中星投资有限公司	402.50	5.13%	402.50	5.13%
4	其他发起人	5,677.10	73.46%	5,677.10	73.46%
	合计	8,000.00	100%	8,000.00	100%

③ 汕广联财务状况

汕广联财务状况

金额单位：人民币元

项目	合并口径		单体口径		
	2020 年	2021 年	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	36,628,601.42	13,682,996.08	23,011,083.93	23,142,108.32	23,127,877.12
非流动资产	3,465,305.18	292,172.74	5,436,767.27	5,404,433.99	5,382,878.47
总资产	40,093,906.60	13,975,168.82	28,447,851.20	28,549,037.97	28,510,755.59
流动负债	89,664,581.28	64,502,108.15	14,578,980.84	14,911,980.84	15,080,980.84
非流动负债					
总负债	89,664,581.28	64,502,108.15	14,578,980.84	14,911,980.84	15,080,980.84

项目	合并口径		单体口径		
	2020 年	2021 年	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
所有者权益	-49,570,674.68	-50,526,939.33	13,868,870.36	13,637,057.13	13,429,774.75
营业收入	1,260,424.03	1,125,091.88			
营业成本					
利润总额	-260,141.57	-1,010,944.28	-302,149.18	-231,813.23	-207,282.38
净利润	-254,762.99	-1,017,825.58	-302,149.18	-231,813.23	-207,282.38
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于汕广联提供的财务数据（未审计）

④ 经营情况

汕广联公司本部 2020 年到评估基准日主营业务无收入产生，主要资产为其他应收款项，而整体负债较大，历史债务包袱较重。

(3) 珠海中珠公司

① 基本概况

名称：珠海中珠集团股份有限公司

统一社会信用代码：914404001925379523

公司地址：珠海市拱北迎宾南路 1081 号中珠大厦十七楼

法定代表人：许德来

注册资本：40000 万元人民币

实缴资本：39999.9992 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

成立日期：1991 年 3 月 8 日

营业期限：1991 年 3 月 8 日至无固定期限

经营范围：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)

登记状态：开业

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 40,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	实缴注册资本	
		金额	出资比例
1	中国城乡控股集团有限公司	1,444.81	3.61%
2	广州市城市建设开发集团有限公司	1,243.98	3.11%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	1,062.78	2.66%
4	厦门市房地产股份有限公司	891.23	2.23%
5	天津房地产发展（集团）股份有限公司	800.05	2.00%
6	南京市房产经营有限公司	600.00	1.50%
7	珠光（集团）有限公司	501.24	1.25%
8	广东省信托房产开发公司	301.60	0.75%
9	非发起股东	33,154.30	82.89%
	合计	39,999.99	100%

③ 珠海中珠公司财务状况

珠海中珠公司（单体口径）财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	2,224,119,680.97	1,966,027,710.97	1,906,432,801.07
非流动资产	2,718,455,488.52	2,088,240,848.35	2,087,992,823.53
总资产	4,942,575,169.49	4,054,268,559.32	3,994,425,624.60
流动负债	5,857,492,856.30	5,919,094,684.10	5,718,747,104.27
非流动负债	18,363,963.52	7,527,811.27	381,677,811.27
总负债	5,875,856,819.82	5,926,622,495.37	6,100,424,915.54
净资产	-933,281,650.33	-1,872,353,936.05	-2,105,999,290.94

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
营业总收入	20,431,638.42	26,660,949.34	5,822,072.87
营业总成本	1,043,465.74	895,470.80	
利润总额	-1,351,844,613.14	-974,495,304.63	-4,063,159.49
净利润	-1,359,675,308.52	-939,072,285.72	-4,063,159.49
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于珠海中珠公司提供 (未审计)

④ 经营情况

据委托人所提供的资料及相关查询，珠海中珠公司主要从事房地产、医药、金融、矿业等多元化领域的公司。从财务数据及公开网站查询，该公司的其他应收款和长期股权投资款所占比例大较，账龄较长，而整体负债较大，历史债务包袱较重。企业涉及司法纠纷数目较多。

(4) 大湾区科创公司

① 基本概况

名称：大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CPH5Q42

公司地址：广州市天河区天河北路 894 号 501 房自编 502 号

法定代表人：秦海鸥

注册资本：1102.5 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2019 年 4 月 18 日

营业期限：2019 年 4 月 18 日至无固定期限

经营范围：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;

登记状态：开业

② 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 1,102.5 万元，实收资本 1,099.00 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本	
		金额	出资比例
1	湾区（广州）创业服务合伙企业（有限合伙）	360.00	32.65%
2	广州国发资本管理有限公司	340.00	30.84%
3	湾创科技创新投资（广州）合伙企业（有限合伙）	300.00	27.21%
4	纳斯特投资管理有限公司	51.00	4.63%
5	广华创业投资有限公司	20.00	1.81%
6	广州珠江发展集团股份有限公司	17.50	1.59%
7	广州力华投资有限公司	3.50	0.32%
8	苏交科集团股份有限公司	3.50	0.32%
9	广州呼研所医药科技有限公司	3.50	0.32%
10	广东中大科技创业投资管理有限公司	3.50	0.32%
	合计	1,102.50	100%

③大湾区科创公司财务状况

大湾区科创公司（单体口径）财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	51,778,807.27	41,919,158.56
非流动资产	6,431,259.27	8,625,269.62

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
总资产	58,210,066.54	50,544,428.18
流动负债	23,105,131.55	10,968,721.60
非流动负债	1,348,923.92	500,000.00
总负债	24,454,055.47	11,468,721.60
净资产	33,756,011.07	39,075,706.58
营业总收入	12,991,383.25	15,982,252.87
营业总成本	12,107,044.70	12,627,952.29
利润总额	1,239,667.82	5,515,478.60
净利润	1,074,492.43	4,303,297.01
信息来源	来源于大湾区科创公司提供 (未审计)	来源于大湾区科创公司提供 (未审计)

④ 经营情况

珠江股份于 2021 年底以定增方式投资大湾区科创公司,该公司成立于 2019 年 4 月,大湾区科创公司定位为“粤港澳大湾区的一站式创新服务平台”,旨在建立一个连接政府单位、港澳企业、园区载体、高校院所、金融机构、上市公司、服务机构等的粤港澳大湾区平台,基于数字化能力,通过要素市场化配置构建生态,赋能服务中小企业。主要产品或服务情况:A. 受托运营园区约 10 万平方米;B. 承办国家级、省市级赛事;C. 建设了标准化一站式创新创业数字化平台——金融智慧大脑;D. 链接资源,助力超 8000 家企业,受托管理 2 亿元科技信贷风险损失补偿资金池。主要收入来源于:粤港澳大湾区(广东)创新创业孵化基地运营服务费、创新创业赛事服务收入、广州开发区知识产权局服务收入、天河科技成果转化基地运营服务、科技局风险资金池托管服务费收入。截止评估基准日,公司已对 10 家公司进行了股权投资。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的珠江股份应收亿华公司的逾期利息总额为 1,090,903,201.69 元。

(五) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等无。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）

上述纳入评估范围的资产、负债与经济行为涉及的资产、负债范围和企业提供的资产、负债一致，经广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[中诚信审专字(2023)第 0054 号]《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》的基础上进行评估。

（七）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账
无。

（八）本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为
无。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产清查核实的内容

评估人员依据《企业关于进行资产评估有关事项的说明》中确定评估范围内的资产、负债进行资产核实工作。主要工作包括在被评估单位清查的基础上对待估资产的账面金额、形成及权属状况（含应评估的相关负债）进行核实，对其中的实物资产（如：存货、投资性房地产、房屋建筑物等）的位置、用途、工程进度、结构、数量、区位状况、权属状况进行了清查，对可能影响资产评估的重大事项进行了解，并与委托人和被评估单位就资产核实过程中发现的其他资产和存在的问题沟通解决。

（二）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2022 年 11 月 2 日，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行

了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”，收集并整理委估资产的产权权属资料等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

1、测绘报告中的面积与规划条件中计算容积率面积存在差异，本次评估已办理预售证的房地产以“预售”为目的的测绘报告为准，未办理预售证的房地产以“非权属登记发证”为目的的测绘报告为准，若两者皆无则以规划条件中所载数据为准。

2、本次评估的长期股权投资被投资公司名下均有房地产开发项目或持有房地产，且均有抵押情况。本次评估结论不考虑已办理抵押登记的他项权利对其价值影响。特请报告使用者注意。

3、本次评估时，评估人员观察了被评建（构）筑物的外貌，勘察了其内部，并获得了评估所需的资料，但未作结构测试和设施检验；我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘，实地勘察同委托人指定的评估对象及范围相一致。对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅能通过向产权持有单位工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托人提供，其真实性由委托人负责，评估人员

没有也无法对上述资产进行丈量。

4、受客观条件限制，珠江股份下属的 6 家非控股公司（分别为：珠实同创公司、璟悦公司、方实公司、汕广联公司、珠海中珠公司、大湾区科创公司）配合程度均有限，评估人员未能履行进行实地勘察、业务访谈等评估程序，依据各公司经营情况的不同，同时所获取的资料非常有限。基于这 6 家参股公司珠江股份所占股权比例不高，基于重要性原则，本次评估基于委托人提供的有限资料及未审计的财务资料均真实可靠的基础上进行价值分析。

（四）核实结论

1、资产核实结论

本次资产核实主要对实物资产和较大金额款项进行抽查核实。评估人员对列入评估范围资产的清查工作是委托人与被评估单位共同进行的，评估人员在资产清查过程中，重点核实评估申报资产与实物资产的一致性，以及实物资产的权属法律情况，评估人员在尽职调查所知范围内，经现场实地勘察和对其产权进行核查情况表明：

（1）非实物资产，清查评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况基本吻合。

（2）实物资产的清查情况与清查评估明细表相互对应，账实、账表相符。

2、清查调整说明：无。

第四部分 资产评估技术说明

一、资产基础法评估说明

1、流动资产评估技术说明

(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：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	其他应收款	352,414,000.00
2	一年内到期的非流动资产	1,113,260,000.00
	合计	1,465,674,000.00

(2) 评估主要程序及方法

- ①核对申报清查评估明细表与企业总账、会计报表余额是否相符；
- ②了解企业相关的资金管理、应收款方面的内部控制制度及应收款回笼政策，了解企业的信用政策；
- ③初步检查各项申报清查评估明细表内容的填写是否准确、完整，对缺项、漏项要求补充完整；
- ④对应申报清查评估明细表，采用查阅企业账务记录、抽查入账凭证对大额应收款项进行函证、分析账龄等手段，对各明细科目真实性、完整性逐一进行审核，并对关联方、内部往来等进行关注；
- ⑤对实物类流动资产进行盘点及其质量情况了解，收集近期的现行价格资料；
- ⑥对各类资产，遵照国有资产管理办、资产评估准则的规定，有针对性地采用适

当的评估方法评定测算各项资产在评估基准日的市场公允价值；

⑦完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

（3）具体评估过程

① 其他应收款评估、一年内到期的非流动资产评估

详细评估过程，详见我司出具的《广州珠江发展集团股份有限公司拟进行重大资产置换涉及广东亿华房地产开发有限公司等四笔债权资产评估说明》财兴资评字（2022）第财兴资评字（2022）第 578-17 号，下文仅为概要。

A.概况

其他应收款账面原值为 921,580,584.48 元，坏账准备 569,166,584.48 元，账面净值为 352,414,000.00 元。一年内到期的非流动资产账面价值为 1,113,260,000.00 元，流动资产账面价值合计为 1,465,674,000.00 元，为珠江股份持有亿华公司的四笔债权，主要形成于 2018 年期间。

a.债权金额

截至评估基准日，账内账外涉及亿华公司等单位总债权本息和 3,125,743,786.17 元。

应收亿华公司款项账面价值为 1,465,674,000.00 元，具体如下表：

科目名称	序号	项目性质	金额（元）	金额汇总（元）
应收账款原值	A	直接债权	831,283,477.63	921,580,584.48
	B	应收未收利息	76,827,726.85	
	C	代垫律师费	323,500.00	
	D	法院受理费	13,145,880.00	
一年内到期的非流动资产	E	委托贷款		1,113,260,000.00
合计	F=A+B+C+D+E			2,034,840,584.48
计提减值准备	G			569,166,584.48
债权账面价值合计	H=F-G			1,465,674,000.00

科目名称	序号	项目性质	金额（元）	金额汇总（元）
债权账外资产	I	逾期利息		1,090,903,201.69
债权总额	J=F+I			3,125,743,786.17

则，其他应收款、一年内到期的非流动资产及账外应收款项，对应为四笔债权，债权总金额为 3,125,743,786.17 元，其中本金合计 1,958,012,857.63 元，利息合计 1,167,730,928.54 元。具体情况如下：

序号	债务人	抵押人	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	1,113,260,000.00	652,507,132.77	1,765,767,132.77	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	831,283,477.63	515,223,795.77	1,346,507,273.40	直接借款
3	亿华公司	——	——	——	323,500.00		323,500.00	代垫律师费
4	亿华公司	——	——	——	13,145,880.00		13,145,880.00	法院受理费
			合计		1,958,012,857.63	1,167,730,928.54	3,125,743,786.17	

b. 质押情况

珠江股份所持有亿华公司的债权，所对应的押质物如下表：

序号	质押人	质押物	质押登记情况	对应债权本金（元）
1	景兴公司	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《股权出质设立登记通知书》	1,113,260,000
2	熊光公司	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《股权出质设立登记通知书》	1,113,260,000

c. 抵押情况

序号	抵押人	抵押物	抵押登记情况	抵押顺序	对应债权本金（元）
1	亿华	越秀区中山五路至西	粤（2018）广州市不动产证明第00212548	第二顺位	1,113,260,000

序号	抵押人	抵押物	抵押登记情况	抵押顺序	对应债权本金 (元)
	公司	湖路、大车站至小车站 土地使用权8083m ²	号抵押权《不动产登记证明》		831,283,477.63
2	景兴公司	广州市越秀区西湖路 大车站46-70号地段在 建工程	2-11层（7层避难层除外）已办理抵押登记	第一顺位	1,113,260,000 831,283,477.63
3	景兴公司	荟景湾175套房产（商业3套，公寓28套，车位144套）	2018年6月22日已抵押登记	第二顺位	831,283,477.63
4	景兴公司	荟景湾25套住宅	2018年7月23日抵押登记	第二顺位	831,283,477.63
5	景兴公司	荟景湾13个车位	2018年8月16日抵押登记	第一顺位	831,283,477.63

d.保证情况

序号	保证人	保证合同	对应债权本金（元）
1	熊光公司	《保证合同》珠实股合2018办字（007）号	1,113,260,000
2	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、 景艺晖、景兴公司、景点公司	《保证合同》珠实股合2018办字（008）号	1,113,260,000
3	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、 景艺晖、景兴公司、景点公司、熊 光公司	《保证合同》珠实股合2018营字（026）号 《民事判决书》（2020）粤01民初2160号	831,283,477.63

e.诉讼及执行情况

珠江股份已就标的债权的实现向广州中院提起诉讼，涉及债权本金为 11.1326 亿元的案号为（2020）粤 01 民初 2160 号，涉及债权本金为 8.31 亿元的案号为（2020）粤 01 民初 2159 号，于 2022 年 3 月 14 日已判决。具体如下：

根据《民事判决书》（（2020）粤 01 民初 2160 号），判决如下：①被告亿华公司向原告珠江股份偿还借款本金 1,113,260,000.00 元及利息。②被告景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞对亿华公司的债务承担连带清偿责任；被告熊光公司、景点公司对亿华公司的债务不能清偿部分的二分之一承担连带赔偿责任；熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞承责后，有权向亿华追偿。③原告珠江股份享有要求被告景兴公司在上述第一项判决确定的被告亿华公司的债务中借款本金

1,113,260,000.00 元及 2020 年 7 月 31 日前所欠利息承担连带清偿责任的债权，原告珠江股份可依据本判决在破产程序中依法申报债权并统一受偿；被告景兴公司承责后，有权向被告亿华公司追偿。④当被告亿华公司不履行上述第一项判决确定的还款义务时，原告珠江股份在上述第一项判决确定的债权范围内对被告亿华公司提供的抵押物（地址为广州市越秀区中山五路至西湖路大马站至小马站、房产登记号为 2007 国用至 1000007 号的土地使用权）、在上述第三项判决确定的债权范围对被告景兴公司提供的抵押物进行拍卖、变卖后所得价款，按照抵押登记顺位享有优先受偿权。

根据《民事判决书》（（2020）粤 01 民初 2159 号），判决如下：①被告亿华公司向原告珠江股份偿还借款本金 831,283,477.63 元及利息。②被告景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞对上述判决确定的被告亿华公司的债务承担连带清偿责任；被告熊光公司、景点公司对被告亿华公司的债务不能清偿部分的二分之一承担连带赔偿责任；被告熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞承责后，有权向被告亿华公司追偿。③原告珠江股份享有要求被告景兴公司在上述第一项判决确定的亿华公司的债务中借款本金 831,283,477.63 元及 2020 年 7 月 31 日前所欠利息承担连带清偿责任的债权，原告珠江股份可依据本判决在破产程序中依法申报债权并统一受偿；被告景兴公司承责后，有权向被告亿华公司追偿。④当亿华公司不履行还款义务时，珠江股份在上述第一项判决确定的债权范围内对亿华公司提供的抵押物（地址为广州市越秀区中山五路至西湖路大马站至小马站、房产登记号为 2007 国用至 1000007 号的土地使用权），在判决确定的债权范围对景兴公司提供的抵押物进行拍卖、变卖后所得价款，按照抵押登记顺位享有优先受偿权。

一审法院判决，亿华公司需向珠江股份偿还借款本金合计 19.5 亿元及利息等，景治君等承担连带清偿责任，熊光公司等就不能清偿部分的二分之一承担连带担保责任，珠

江股份对相关抵押物按照抵押登记顺位优先受偿。目前案件还在二审审理中。目前珠江股份已向法院申请对上述（2020）粤 01 民初 2159、2160 号二案中各被告名下可查知的财产进行保全。

B. 债务人、保证人经营情况

a. 债务人—亿华公司

债务人亿华公司为房地产开发项目公司，所开发的项目已停工多年，公司运营停滞，整体运营状况较差。亿华公司股东情况如下表：

序号	投资者（股东）名称	注册资本	
		金额（万元）	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	4,674.00	41.00%
2	广州市景兴房地产开发有限公司	4,446.00	39.00%
3	广州市熊光投资策划有限公司	2280.00	20.00%

据 2021 年未经审计的财务报表反映，资产总额为 19.7 亿元、负债为 29.0 亿元，净资产为-9.26 亿元。其中：主要资产为存货—景豪坊西区项目，主要负债为银行长期借款 19.91 亿元和其他应付款 8.55 亿元。

景豪坊西区项目介绍：位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站地块，占地面积 8,083 平方米的在建工程项目（即本债权的抵押物，对应抵押物情况表序号 1，项目名称为“景豪坊西区”），规划计容建筑面积 100,130 平方米，地上建筑面积 84,814 平方米，地下建筑面积 46,646 平方米，总建筑面积 131,459 平方米。土地已缴纳土地使用权出让金，土地出让年限自 2005 年 8 月 9 日起计，土地规划用途为批发零售用地、住宿餐饮用地，建筑物各用途及面积情况如下表：

景豪坊西区楼层用途及面积情况表

序号	楼层	用途	建筑面积（m²）
1	地下 5 至 3 层	车库、设备用房	28,066.50
2	地下 2 至 1 层	车库、设备用房、商业、物业管理	18,579.00

序号	楼层	用途	建筑面积 (m ²)
	小计	地下车位数量 513 个	46,645.50
3	地上 1 层	商业、公厕、居委会等	5,496.80
4	地上 2 至 6 层	商业	31,490.60
5	地上 7 至 23 层	酒店式公寓	48,469.40
	小计		84,813.40
	合计		131,459.00

景豪坊西区于 2013 年开始建设，至评估基准日因资金和调规原因处于停工状态。

截止评估基准日，地下工程进度：负五层底板已经完成，负四层的结构板完成约 15%。

负一至负三层结构板已完成。负一负二层地铁连通口未完成；地上工程进度：整栋共 23 层，首层工程的结构完成 20%，配套工程装修进度 0%。

b.保证人—景兴公司

保证人景兴公司于 2020 年 7 月 31 日经广州中院裁定已进入破产重组程序，据景兴管理人 2021 年出具的《偿债能力分析报告》显示：景兴公司可用于偿还资产金额为 20.53 亿元，可供普通债权人分配的资产总额 5.78 亿元，普通债权总额 135.6 亿元，普通债权清偿率为 4.26%。

景兴公司名下主要资产介绍：

b-1. 广州市越秀区大马站 4、6、8 号（又称为：景豪坊东区）在建房地产，即为本债权的抵押物，对应抵押物情况表序号 2

景豪坊东区为在建工程项目，其所占用的土地为 1,540.00 平方米，规划用途为商服用地，已缴纳土地使用权出让金，土地出让年限自 2008 年 4 月 30 日起计算，规划建筑面积合计 7608.2351 平方米。规划建成为地下 5 层，地上 25 层钢混结构建筑物。建筑物各用途及面积情况如下表：

景豪坊东区楼层用途及面积情况表

序号	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	地下 5 至 1 层	车库、设备用房	8,753.80	
3	地上 1 至 25 层	商业、住宅（部分回迁房）等	18,890.70	2-11 层（7 层避难层除

序号	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	备注
				外) 已办理押登记
	合计		27,644.50	

景豪坊东区于 2013 年开始建设，至评估基准日处于停工状态，地上主体结构已完成，尚未开始装修及设备安装工程。

b-2. 荟景湾房地产，即为本债权的抵押物，对应抵押物情况表序号 3-5

荟景湾为一栋钢混结构 48 层建筑物，共用土地面积 4755.18 平方米，已征收土地出让金，从 2007 年 5 月 25 日起计，土地用途为商业、住宅、办公、车位。抵押物为其中的商业 3 套，公寓 28 套，车位 157 套、住宅 25 套。

C. 评估思路及方法

a. 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、打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：

由于影响债权价值的因素较多，如何对其量化，按什么标准，参数如何取舍，目前还没有行业惯例及专业标准，一般来说，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，本公司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。

b.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。

假设开发法是求委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。

D.测算结论

a. 抵质押物价值测算

a-1.抵质押物市场价值

金额单位：人民币元

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	0.00	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	0.00	
3	西区在建工程	穗府国用(2007)第 01000007 号	抵押	1,632,161,000.00	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	150,142,400.00	12-25 层住宅按合同约定属于抵押财产
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	0.00	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	0.00	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	7,214,654.30	

a-2.抵质押物变现价值

金额单位：人民币元

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	0.00	0	0.00	
债权 1-2	熊光公司持有亿华公司的 2280 万元股权	0.00	0	0.00	
债权 1-3	西区在建工程	1,632,161,000.00	81%	703,911,770.00	评估变现价值按债权比例分摊
债权 1-4	东区在建工程	150,142,400.00	40%	34,073,670.00	评估变现价值按债权比例分摊
债权 1 小计		1,782,303,400.00		737,985,440.00	
债权 2-1	西区在建工程	1,632,161,000.00	81%	536,776,510.00	评估变现价值按债权比例分摊
债权 2-2	东区在建工程	150,142,400.00	40%	25,983,290.00	评估变现价值按债权

序号	抵质押物	市场价值	变现率	变现价值	备注
					比例分摊
债权 2-3	荟景湾房产 175 套(商业 3 套, 公寓 28 套, 车位 144 套)	0.00	0	0.00	景兴公司已破产, 该抵押物为二押
债权 2-4	荟景湾 25 套住宅	0.00	0	0.00	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	7,214,654.30	87%	6,276,750.00	
	债权 2 小计	1,789,518,054.30		569,036,550.00	

第一笔债权抵质押物优先受偿额为 737,985,440.00 元, 第二笔债权抵押物优先受偿额为 569,036,550.00 元, 第三笔、第四笔债权无抵押物。

b. 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%。

b-1. 第一笔债务(本息和 1,765,767,132.77 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%

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

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

$$\text{保证人补充受偿额} = (1,765,767,132.77 - 737,985,440.00) \times 7.66\%$$

$$=78,728,080.00 \text{ 元（取整）}$$

b-2.第二笔债务（本息和 1,346,507,273.40 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%

债务人一般债权受偿额=（债权总额-优先受偿额）×一般债权受偿比率

$$=（1,346,507,273.40 - 569,036,550.00） \times 1.12\%$$

$$= 8,707,670.00 \text{ 元（取整）}$$

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

$$\text{保证人补充受偿额} = （1,346,507,273.40 - 569,036,550.00） \times 7.66\%$$

$$= 59,554,260.00 \text{ 元（取整）}$$

b-3.第三笔债务 323,500.00 元，债务人一般偿债受偿率和保证人补充受偿率的确定

债务人一般债权受偿额=（债权总额-优先受偿额）×一般债权受偿比率

$$=（323,500.00 - 0.00） \times 1.12\%$$

$$= 3,620.00 \text{ 元（取整）}$$

保证人补充受偿：无。

b-4.第四笔债务 13,145,880.00 元，债务人一般偿债受偿率和保证人补充受偿率的确定

债务人一般债权受偿额=（债权总额-优先受偿额）×一般债权受偿比率

$$=（13,145,880.00 - 0.00） \times 1.12\%$$

$$= 147,230.00 \text{ 元（取整）}$$

保证人补充受偿：无。

c.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：

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

$$\begin{aligned}\text{债权 2 总偿债价值} &= 569,036,550.00 + 8,707,670.00 + 59,554,260.00 \\ &= 637,298,480.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{债权 3 总偿债价值} &= 0.00 + 3,620.00 + 0.00 \\ &= 3,620.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{债权 4 总偿债价值} &= 0.00 + 3,620.00 + 0.00 \\ &= 3,620.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

4 笔债权总受偿额为 1,465,674,000.00 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 1,465,674,000.00 元。

2. 非流动资产评估技术说明

(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，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层面，长期投资账面金额如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	长期股权投资	2,617,026,635.29
2	其他权益工具投资	17,419,610.05
	合计	2,634,446,245.34

(2) 评估主要程序及方法

①根据企业填报的非流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需要进行评估的非流动资产的具体内容。

②根据企业填报的非流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，

对实物类非流动资产进行盘点及其质量情况了解。

③收集与评估有关的法律、法规文件及近期的现行价格资料。

④在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算。

⑤完成非流动资产评估结果汇总，撰写非流动资产评估说明。

(3) 具体评估过程

①长期股权投资、其他权益投资评估

A. 评估范围

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层面，长期股权投资账面价值2,617,026,635.29元，共对16家公司进行了股权投资，其中持股比例超过50%达到控制权的被投资公司有12家，持股比例在50%以下的被投资公司有4家。

其他权益投资账面价值17,419,610.05元，共对4家公司进行了股权投资，其持股比例均小于10%。

于评估基准日纳入本次评估范围的珠江股份所投资的下属二级及三级公司情况如下表：

序号	被投资公司	级别	与珠江股份关系	持股比例(%)	投资额(万元)	主营业务	所属科目
1	卓盈公司	二级	全资子公司	100.00	5,000.00	房地产开发经营	长期股权投资
2	隽峰公司	二级	控股子公司	50.00	40,000.00	房地产开发经营	长期股权投资
2-1	隽浩公司	三级	控股孙公司	二级公司持股比例：100	80,000.00	房地产开发	长期股权投资
3	金海公司	二级	全资子公司	100.00	8,569.28	房地产经营管理策划	长期股权投资
3-1	新地置业	三级	全资孙公司	二级公司持股比例：18.00	2,366.00	房地产开发	长期股权投资

序号	被投资公司	级别	与珠江股份 关系	持股比例(%)	投资额 (万元)	主营业务	所属科目
3-2	武高科	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 18.00	1,543.00	房地产开发	长期股权投资
4	穗芳公司	二级	全资子公司	100.00	32,192.76	物业经营	长期股权投资
5	湖南珠实公司	二级	全资子公司	100.00	39,400.00	房地产开发经营	长期股权投资
5-1	长沙珠江商管公司	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 100.00	50.00	商务服务业	长期股权投资
5-2	新地置业	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 82.00	12,541.36	房地产开发	长期股权投资
5-3	武高科	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 82.00	8,176.84	房地产开发	长期股权投资
5-4	长沙固业	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 100.00	200.00	房屋建筑业	长期股权投资
5-5	珠江发展公司	三级	全资孙公司	二级公司持股比例: 10.00	200.00	房地产开发经营	其他权益投资
6	璟逸公司	二级	全资子公司	100.00	55,500.00	房地产开发经营	长期股权投资
7	安徽中侨公司	二级	控股子公司	50.71	50,000.00	房地产开发	长期股权投资
8	广隆公司	二级	全资子公司	100.00	33,560.00	房地产开发	长期股权投资
9	璟润公司	二级	控股子公司	66.00	1,000.00	房地产开发经营	长期股权投资
10	嘉德丰公司	二级	全资子公司	100.00	51,088.69	房地产开发	长期股权投资
11	品实公司	二级	控股子公司	51.00	97,846.51	房地产开发经营	长期股权投资
12	环保公司	二级	控股子公司	60.00	600.00	土壤修复	长期股权投资
13	捷星公司	二级	联营企业	25.95	13,253.17	房地产业	长期股权投资
14	珠实同创公司	二级	联营企业	49.00	2,443.99	商务服务业	长期股权投资
15	璟悦公司	二级	联营企业	35.00	350.00	房地产业	长期股权投资
16	方实公司	二级	联营企业	26.00	未实际出资	房地产业	长期股权投资

序号	被投资公司	级别	与珠江股份 关系	持股比例(%)	投资额 (万元)	主营业务	所属科目
17	海南珠江公司	二级		7.50	2,250.00	房地产业	其他权益投资
17-1	三亚温泉公司	三级		99.00	27,918.00	酒店业	长期股权投资
18	汕广联公司	二级		7.13	555.664	批发业	其他权益投资
19	珠海中珠公司	二级		2.66	1,256.57	房地产业	其他权益投资
20	大湾区科创公司	二级		1.59	500.00	商务服务业	其他权益投资

注1：上表中序号1-12的被投资公司于评估基准日时的财务数据已经中诚信会计所审计，序号13-20的被投资公司于评估基准日时的财务数据由委托人或被评估单位提供，未经审计。

注2：序号14-16、18-19的被投资公司处于停业或经营困难状态。

B. 评估程序及方法

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。

序号 1-12：卓盈公司等 12 家控股公司被投资公司主要为房地产项目公司或经营房地产，且中诚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，重要的实物资料在委托人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。

序号 13-19，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，即使在委托人的配合之后所获取的资料仍有限，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。

序号 20，大湾区科创公司，是委托人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。

计算公式：

长期股权投资评估值=被投资企业评估后的股东全部权益价值×投资比例×100%

a.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：对于主要单项资产分别采取如下方法进行评估。

a-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-动态分析法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

a-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。

a-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。

b.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：

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：

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

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

ti：第 t 年的折现期

C.长期股权投资和其他权益投资具体评估过程

a.被投资公司所持有的房地产情况介绍

a-1. 被投资公司所持有的房地产账面价值情况表

金额单位：人民币万元

序号	被投资公司	各公司账面净资产	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		
5-3	武高科	5,219.75	12,853.95	668.05	313.50	
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	三亚温泉公司	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				

a-2. 被投资公司所持有的房地产情况明细表

序号	被投资公司	存货			投资性房地产		房屋建筑物		在建工程		抵押情况
		项目名称	土地面积	剩余可售建筑面积	项目名称	面积数量	项目名称	建筑面积	项目名称	建筑面积	
1	卓盈公司	珠江颂璟花苑	47,738.97	90,655.15							存货已部分抵押
2	隽峰公司										
2-1	隽浩公司	隽浩启澜花园	42,897.00	97,491.91							存货已部分抵押
3	金海公司				广州越秀区环市东路 418 号 32 项商业房地产	33,712.68					
4	穗芳公司				东莞星玺广场商业房地产	59,662.80					已抵押
5	湖南珠实公司	长沙珠江悦界商业中心	61,255.21	65,855.6 (另有 74,020.52 m ² 自持商业)	长沙珠江花城二期商业、办公等房地产共 29 项	13,959.80	长沙珠江花城三组团商业房地产等 170 项	36,870.55			房屋建筑物已抵押
		长沙珠江花城		24,840.43							
		长沙柏悦湾	74,072.00	49,818.04							
		长沙四方雅苑	21,109.98	43,546.00							
5-1	长沙珠江商管公司										
5-2	新地置业	长沙新地东方明珠（持有二期、三期 C）	121,377.90	103,973.40	长沙东方明珠幼儿园	4,432.54					二期叠墅部分抵押

序号	被投资公司	存货			投资性房地产		房屋建筑物		在建工程		抵押情况
		项目名称	土地面积	剩余可售建筑面积	项目名称	面积数量	项目名称	建筑面积	项目名称	建筑面积	
5-3	武高科	长沙新地东方明珠（持有一期、四期、三期AB）			长沙东方明珠一期商业地产共12项	4,730.32	长沙东方明珠三期5项商业地产和玫瑰园小区1项住宅房地产	1,142.19			
5-4	长沙固业										
5-5	珠江发展公司										
6	璟逸公司	珠江花苑	43,959.05	10,124.13							
7	安徽中侨公司				合肥潜山路1999号办公、商业、车位等房地产共100项	15,231.97	合肥潜山路1999号办公等房地产共11项	1,611.78			
8	广隆公司				广州越秀区百灵路2号地下层共192个车位	2,352.82					
9	璟润公司	时光雅苑	53,392.15	39,376.34							
10	嘉德丰公司	珠江嘉园		29,891.52							
11	品实公司	珠江云上花园	222,886.00	270,015.47							
12	环保公司										
13	捷星公司								广州越秀区JY-8项目商	35,690.40	在建工程已抵押

序 号	被投资 公司	存 货			投资性房地产		房屋建筑物		在建工程		抵押情况
		项目名称	土地面积	剩余可售 建筑面积	项目名称	面积数量	项目名称	建筑面积	项目名称	建筑面积	
									业地产		
14	珠实同创 公司								广州环东广 场改造工程	33,712.68	
15	璟悦公司										
16	方实公司										
17	海南珠江 公司						三亚珠江花园 酒店及装修等	25,746.58	三亚珠江花 园酒店改造 工程	26,292.83	
17-1	三亚温泉 公司	三亚温泉公司 住宅及三、四、 五期在开发项 目	89,930.25	87,396.98			三亚温泉（一期、 温泉）酒店、会 所	27,710.62			
18	汕广联公 司										
19	珠海中珠 公司										
20	大湾区科 创公司										

b.被投资公司涉诉情况介绍

b-1.安徽中侨公司

安徽中侨公司目前等待开庭审理、正在执行中、上诉或诉前调解等的诉讼案件共 7 件，涉案金额共计 153,856,648.65 元。主要涉诉内容为房屋买卖纠纷、租赁合同纠纷、拖欠商铺租金、损害公司利益责任纠纷等。

b-2.湖南珠实公司

2021 年 7 月 30 日，湖南珠实公司因股权转让纠纷事项被深圳国际仲裁院出具裁决书裁决。湖南珠实公司、金海公司应当向原股东深圳新泽投资有限公司、湖北新地集团有限公司支付股权转让尾款为人民币 50,821,943.68 元及仲裁费等相关费用。

该股权转让相关各方已于 2021 年 8 月 30 日办妥案涉 10%股权工商变更登记手续。湖南珠实公司于 2021 年 8 月 31 日向深圳新泽投资有限公司、湖北新地集团有限公司支付了股权转让款 42,853,317.83 元、仲裁费 274,475 元，合计 43,127,792.83 元。但原股东却一直没有按照沟通一致意见支付裁决书裁决的仲裁费等各项费用共计 7,968,625.85 元。

因此，武高科、新地置业于 2021 年 9 月 6 日向深圳市中级人民法院申请了强制执行。原股东深圳新泽、湖北新地就本案向深圳中院提起执行异议。

2021 年 10 月 22 日收到原股东向广州中院申请执行的执行通知书，执行通知书要求广州珠江实业开发股份有限公司向申请执行人支付款项 8,196,460.12 元、执行费 68,382 元。广州珠江实业开发股份有限公司已于 2021 年 11 月 2 日向广州中院提起执行异议。

为避免广州中院查封账户，湖南珠实公司已于 2021 年 10 月 26 日将 7,968,625.85 元汇入原股东湖北新地的建设银行账户。但金海公司于 12 月 7 日反馈原股东申请法院冻结了金海公司账户 8,264,842.12 元的额度，银行账户内 1,146,284.61 元现金被实际冻结。

为解封金海公司账户，湖南珠实公司于 2021 年 12 月 31 日将双方存在经与法院确认双方存在争议的迟延履行债务加倍利息 273853.08 元支付了至广州中院执行账户，法院已解封金海公司账户。

b-3. 穗芳公司

穗芳公司于 2020 年因民间借贷纠纷被中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司提起诉讼，案件判决结果均为败诉，判决原告中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司对被告穗芳公司提供抵押担保的位于东莞市东城区东城路 388 号东城中心 A1 区裙楼商铺 21340、21341 号的房产享有抵押权，有权以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿本判决第一项确定的债权。

c. 被投资公司全部股东权益评估结论及分析

经测算，20 家被投资公司最终选取值的情况如下表：

金额单位：人民币万元

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
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

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%			
	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
	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	23.60%			626,266.28

D.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，则，

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

故，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 2,617,026,635.29 元，评估价值 3,195,560,500.00 元，评估增值 578,533,864.71 元，增值率 22.11%。

本次评估的其他权益工具投资账面价值 17,419,610.05 元，评估价值 61,188,700.00 元，评估增值 43,769,089.95 元，增值率 251.26%。详见下表：

金额单位：人民币万元

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	卓盈公司	100%	2,796.28	7,262.16	4,465.88	159.7%
2	隼峰公司	50%	26,923.91	26,945.72	21.81	0.08%
3	金海公司	100%	-11,777.37	-11,931.47	-154.10	-1.31%

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%
4	穗芳公司	100%	23,942.62	23,962.27	19.65	0.08%
5	湖南珠实公司	100%	51,095.04	83,462.11	32,367.07	63.35%
6	璟逸公司	100%	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%	14,962.81	17,956.75	2,993.94	20.01%
9	璟润公司	66%	-29,611.38	-28,362.89	1,248.49	4.22%
10	嘉德丰公司	100%	21,362.19	21,482.75	120.56	0.56%
11	品实公司	51%	93,047.35	103,494.85	10,447.50	11.23%
12	环保公司	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	捷星公司	25.95%	13,253.17	13,273.85	20.68	0.16%
14	珠实同创公司	49%	2,443.99	2,442.17	-1.82	-0.07%
15	璟悦公司	35%	346.44	343.35	-3.09	-0.89%
16	方实公司	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%
1	海南珠江公司	7.50%	1,241.96	5,618.87	4,376.91	352.42%
2	汕广联公司	7.13%				
3	珠海中珠公司	2.57%				
4	大湾区科创公司	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%

主要公司增减值原因分析：

a. 增值原因

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：于评估基准日时，各房地产项目公司进行了房地产开发，部分项目（品实、卓盈）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该地房地产市场，且通过房地产开发，使得各开发项目价值有较大的提升，故而最终形成增值；部分项目（隽峰公司、湖南公司、璟润公司、璟逸公司），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，有一定增值。

b. 减值原因

金海公司评估减值的原因，金海公司股权是珠江股份通过外购形式取得，而金海公司主要资产的为存量房地产，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，相对比购买时候的价格，有一定幅度的下降，从而形成评估减值。

珠实同创公司、璟悦公司评估减值的原因，公司已无实质运营或处于停业状态，故而形成减值。

方实公司评估减值原因，方实公司未实质运营且股东未缴出资额，故而形成减值。

具体各家被投资公司增减值情况，详见各子公司评估说明。

3. 非流动负债评估技术说明

(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：

金额单位：人民币元		
序号	科目名称	账面价值
1	应付债券	1,918,364,916.56

(2) 评估程序

①根据企业填报的非流动负债评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动负债的具体内容。

②根据企业填报的流动负债评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验。

③收集与评估有关的法律、法规文件及相关资料。

④在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算。

⑤完成非流动负债评估结果汇总，撰写非流动负债评估说明。

(3) 具体评估过程

①应付债券

应付债券账面价值为 1,918,364,916.56 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（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%	599,520,000.00
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%	1,318,844,916.56
合 计		***	***	***	***	1,918,364,916.56

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。

根据珠实集团出具的有关说明，这两笔债券利息，在集团发放公司债的预计利率范围内，利率水平符合珠实集团自身信用水平。

经评估确认，应付债券评估值为 1,918,364,916.56 元。

二、收益法评估说明

（一）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，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。

（二）收益法的定义

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。

（三）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。

（四）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。

（五）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）本次评估是以《资产评估报告》所列明的特定评估目的为基本假设前提。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 除本报告有特别说明外，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。

(13) 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在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。

（六）收益法的模型

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：

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

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

（七）资产组历史财务状况及经营状况

1. 资产组财务状况

资产组历史年度及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年8月31日
流动资产	25,991,582,832.24	30,872,850,613.53	30,990,352,637.72
非流动资产	1,652,586,441.97	1,989,550,846.32	2,112,739,078.54
总资产	27,644,169,274.21	32,862,401,459.85	33,103,091,716.26
流动负债	17,566,287,867.93	19,164,727,073.02	22,505,178,801.89
非流动负债	2,852,626,715.04	6,570,340,561.12	6,971,297,067.93
总负债	20,418,914,582.97	25,735,067,634.14	29,476,475,869.82
净资产	7,225,254,691.24	7,127,333,825.71	3,626,615,846.44
归属于母公司净资产	6,111,541,433.95	5,368,307,342.74	2,181,755,328.78

财务数据来源于广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）《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》[中诚信审专字(2023)第0054号]；

2. 资产组经营状况

资产组历史年度及评估基准日的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2020年	2021年	2022年1月-2022年8月
一、营业收入	2,019,724,010.53	1,552,486,372.86	264,888,607.11
减：营业成本	1,392,198,357.80	1,217,150,086.62	247,915,145.51
税金及附加	196,046,030.52	131,242,773.86	59,850,319.99
销售费用	118,220,676.68	132,663,976.16	75,007,012.44
管理费用	67,949,703.93	58,381,004.51	44,445,139.69
研发费用			
财务费用	35,441,512.82	96,358,177.82	81,202,049.43
其中：利息费用	47,054,543.90	120,738,887.49	95,899,804.92
利息收入	12,330,236.87	26,294,084.93	15,801,752.68
加：其他收益	95,035.96	1,149,658.13	463,970.77
投资收益（损失以“-”号填列）	-27,032,052.21	-21,324,366.70	7,461,926.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-28,747,384.74	-21,324,366.70	-569,224.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-345,412,072.98	-124,197,180.86	-112,710,502.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-8,172,994.86	-955,153.18	-1,346,872,577.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-25,488.21	27,836.09	619,429.10
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-170,679,843.52	-228,608,852.63	-1,694,568,813.78
加：营业外收入	4,274,930.99	3,057,885.91	3,685,806.83
减：营业外支出	1,914,458.52	547,989.89	120,630.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-168,319,371.05	-226,098,956.61	-1,691,003,637.46
减：所得税费用	57,915,308.70	8,061,973.68	-54,229,086.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-226,234,679.75	-234,160,930.29	-1,636,774,551.28

财务数据来源于广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）《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》[中诚信审专字(2023)第0054号]。

（八）宏观、区域经济因素分析

1.宏观经济经济形势分析

(1) 经济运行顶住压力，二季度实现正增长

2022 年上半年，我国 GDP 为 562642 亿元，按不变价格计算，同比增长 2.5%，经济总体呈现稳定恢复态势。其中，第一产业增加值 29137 亿元，同比增长 5.0%，对经济增长的贡献率为 10.7%；第二产业增加值 228636 亿元，同比增长 3.2%，对经济增长的贡献率为 48.7%；第三产业增加值 304868 亿元，同比增长 1.8%，对经济增长的贡献率为 40.6%。

二季度国际环境复杂严峻，国内疫情多发散发，加大经济下行压力。各地区各部门高效统筹疫情防控和经济社会发展显效，经济顶住压力实现正增长。二季度，我国 GDP 为 292464 亿元，按不变价格计算，同比增长 0.4%。其中，第一产业增加值 18183 亿元，同比增长 4.4%；第二产业增加值 122450 亿元，同比增长 0.9%；第三产业增加值 151831 亿元，同比下降 0.4%。三次产业增加值占 GDP 的比重分别为 6.2%、41.9%和 51.9%。与上年同期相比，第一、二产业比重分别提高 0.1 和 1.3 个百分点，第三产业比重下降 1.4 个百分点。

(2) 农业生产形势良好，实体经济稳步恢复

2022 年上半年，农业生产形势较好，种植业、畜牧业发展良好，农林牧渔业增加值同比增长 5.1%，拉动经济增长 0.3 个百分点。工业生产持续恢复，工业增加值同比增长 3.3%，拉动经济增长 1.1 个百分点，其中制造业增加值同比增长 2.8%，占 GDP 的比重为 28.8%，较上年同期提高 0.7 个百分点。建筑业在投资带动下稳步恢复，增加值同比增长 2.8%，拉动经济增长 0.2 个百分点。金融业，信息传输、软件和信息技术服务业发展较好，增加值分别同比增长 5.5%和 9.2%，合计拉动经济增长 0.9 个百分点。

二季度，农林牧渔业、工业、建筑业、金融业、信息传输、软件和信息技术服务业

实现正增长，增加值分别同比增长 4.5%、0.4%、3.6%、5.9%和 7.6%，合计拉动经济增长 1.5 个百分点。

（3）三大需求协同拉动，支撑经济持续增长

消费总体延续恢复态势。随着高效统筹疫情防控和经济社会发展成效持续显现，一系列稳增长促消费政策举措落实落细，消费需求总体持续恢复发展。上半年，最终消费支出拉动经济增长 0.8 个百分点。其中，二季度受疫情冲击影响，最终消费支出向下拉动当季经济 0.9 个百分点。

投资对经济增长的关键作用进一步发挥。稳投资持续加力，基础设施建设提速推进，投资需求平稳增长，对稳住经济基本盘提供了有力支撑。上半年，资本形成总额拉动经济增长 0.8 个百分点。其中，二季度资本形成总额拉动当季经济增长 0.3 个百分点。

净出口拉动作用提升。随着稳外贸稳外资政策加快落实，产业链供应链不断修复，外贸保持较快增长态势，对稳增长发挥了重要作用。上半年，货物和服务净出口拉动经济增长 0.9 个百分点。其中，二季度货物和服务净出口拉动当季经济增长 1.1 个百分点。

（4）高技术行业增势良好，发展质量稳步提升

随着新发展理念的贯彻落实，高质量发展取得明显成效。上半年，规模以上高技术制造业保持快速发展，增加值同比增长 9.6%，增速高于全部规模以上工业增加值 6.2 个百分点。高技术产业投资同比增长 20.2%，高于全国固定资产投资增速 14.1 个百分点，成为推动经济结构转型升级的重要驱动力。1-5 月，重点领域服务业企业营业收入实现正增长，规模以上高技术服务业、科技服务业、战略性新兴产业服务业企业营业收入保持增长，同比增速分别高于全部规模以上服务业企业 3.9、2.5 和 0.2 个百分点。

（数据来源：国家统计局）

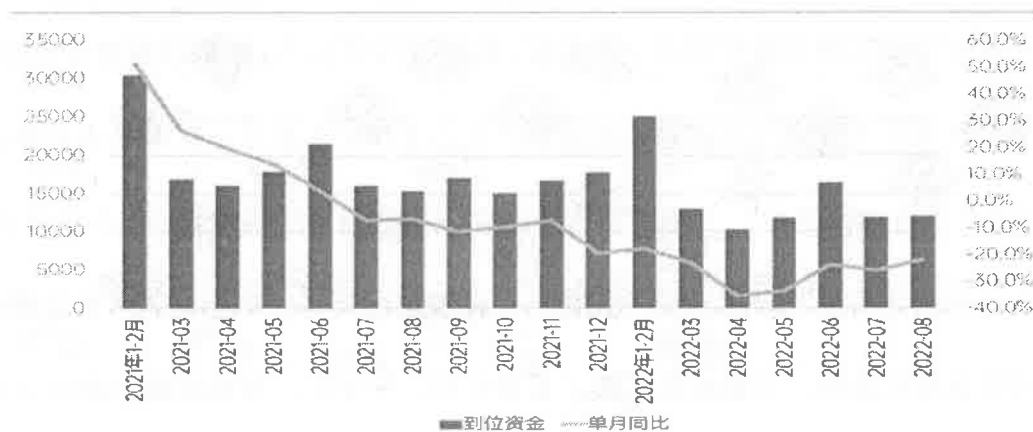
2. 所在行业现状与发展前景

(1) 房地产开发企业到位资金情况

国家统计局数据显示，2022年8月房地产开发企业到位资金为12047亿元，环比略有提升，约1%，同比降幅为21.7%，相较于7月同比降幅收窄了4.1个百分点。

累计来看，前8月，房地产开发企业到位资金为100817亿元，同比下降25.0%，与前7月的25.4%相比略有收窄，但整体规模依然处于历史较低水平。

2021年1月-2022年8月房地产开发企业到位资金（当月值）变化情况



● 数据来源：统计局、CRIC整理

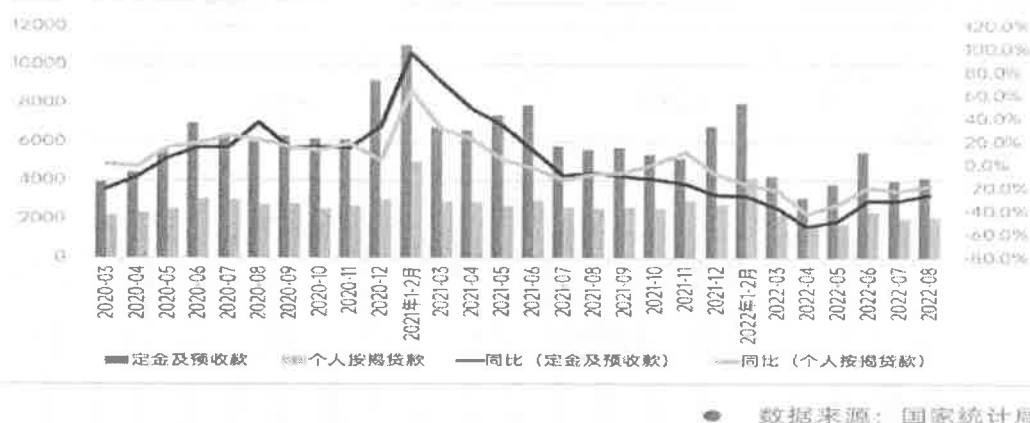
从销售回款（个人按揭款+定金及预付款）来看，2022年前8月销售回款为48962亿元，同比下降32.5%。单8月销售回款为6218亿元，环比上升了3.9%，同比下降了23.6%。

其中，8月个人按揭款和定金及预付款到位资金环比分别上升了3.1%和4.3%，同比分别下降18.3%和26%。

2020年以来房地产到位资金 (定金及预收款)(个人按揭贷款) 当月值及同比



单位：亿元，%



(2) 8月销售回款环比上升3.9%

2022年9月16日，国家统计局公布2022年前8月房地产行业数据，1-8月，商品房销售面积87890万平方米，同比下降23.0%；商品房销售额85870亿元，下降27.9%。两者同比降幅分别比1-7月收窄了0.1%和0.9%。单月来看，8月商品房销售面积和金额均实现了同比降幅收窄。

(3) 住户新增短期及中长期贷款增加

中国人民银行最新披露的2022年8月金融统计数据报告显示，2022年1-8月，人民币贷款增加15.61万亿元，同比多增5540亿元。其中8月份人民币贷款增加1.25万亿元，同比多增390亿元。

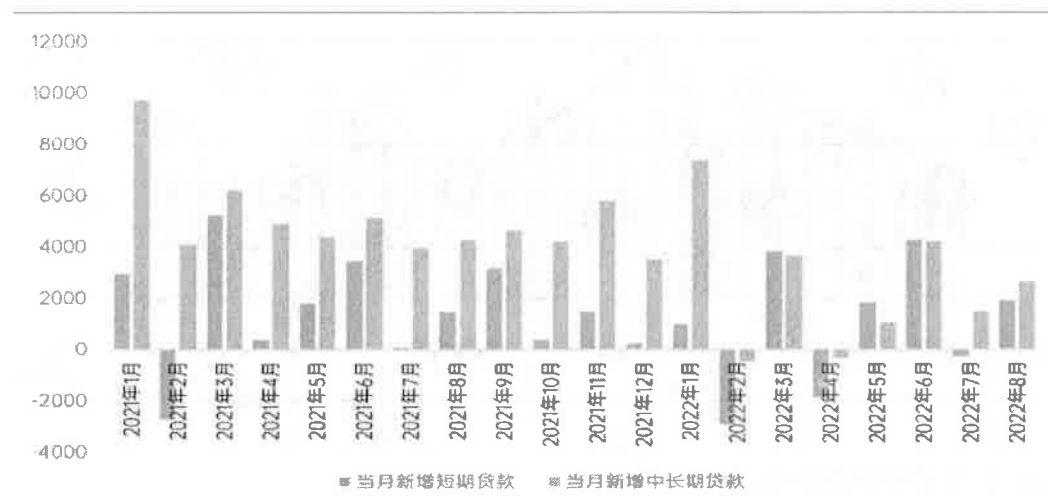
分部门看，住户贷款增加4580亿元，短期贷款增加1922亿元，中长期贷款增加2658亿元。较7月有明显改善，但与6月峰值仍有一定的差距。

累计来看，2022年前8月，住户部门新增中长期贷款19741亿元，同比下降53%，较前7月降幅有所收窄。

2021年1月-2022年7月 住户当月新增短期及中长期贷款



单位：亿元



数据来源：国家统计局

这主要是由于，2022年2月及4月两月居民房贷接连两次负增长，住户部门新增中长期贷款分别减少459亿元和314亿元，这在历史上实属罕见。

从全年来看，6月居民房贷曾出现过筑底迹象，但7月居民房贷再度走弱，进入8月，住户新增短期及中长期贷款再次出现增长。

(4) 民营房企融资现状依旧困难

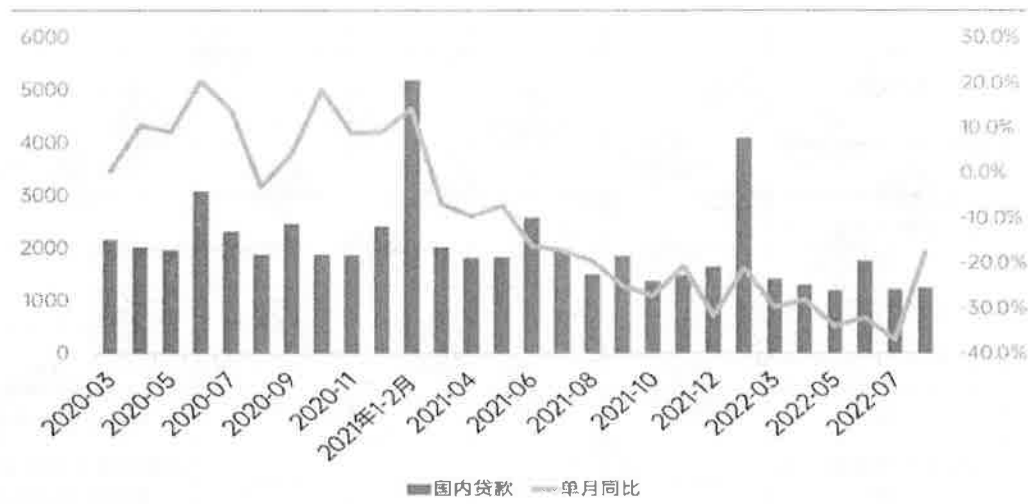
虽然8月房地产开发企业到位资金有所提升，但国内贷款（包括开发贷及并购贷、委托及信托贷等）方面，仍在历史低位。

国家统计局数据显示，2022年前8月到位资金中国内贷款为12280亿元，同比下降27.4%，降幅较前7月收窄约1%。单月来看，8月国内贷款为1250亿元，环比上升了2.1%，同比下降了17.6%，降幅较7月收窄了19.3%。

2020年以来房地产到位资金 (国内贷款) 当月值及同比增速



单位: 亿元, %



● 数据来源: 统计局、CRIC整理

2022年5月4日证监会、深交所及银保监会的相关会议及通知中,提及要支持房地产企业合理融资需求;不盲目抽贷、断贷、压贷,保持房地产融资平稳有序。2022年6月2日人民银行、外汇局在新闻发布会中称,要及时校正金融机构的过度避险行为,保持房地产融资平稳有序。

就目前来看,6月房企国内贷款出现回暖迹象,但7月未能延续增长趋势,8月表现持续疲软,可见大多数民营房企的融资现状依然较为困难。

值得注意的是,8月16日增信支持政策再次升级。监管部门指示中债信用增进对房企发行的中期票据开展“全额无条件不可撤销连带责任担保”,其中涉及龙湖集团、碧桂园、旭辉控股集团、远洋集团、新城控股和金地集团等六家示范性民企。“全额无条件不可撤销连带责任担保”,可视为是对债权人权益保障力度最强的担保措施。但近期出台政策对应标的企业仅为个别优质房企,且发行规模有限,目前来看政策信号意义仍大于实际拉动作用,未来房企发债是否有所改善,仍需时间观察。

近期房地产企业使用信用保护工具融资情况

房企	融资类型	发行时间	发行规模	期限	票面利率	增信措施
龙湖集团	2022年公司债券（第二期）	5月16日	5亿	3+3年	4.00%	信用保护合约
龙湖集团	供应链ABS	5月20日	4.02亿	1年	优先级3.50%	信用保护凭证
碧桂园	公司债券	5月20日	5亿	3年	4.50%	信用保护合约
美的置业	2022年公司债券（第一期）	5月20日	10亿	4年	4.50%	信用保护合约
新城控股	2022年中期票据（第一期）	5月24日	10亿	2+1年	6.50%	信用风险缓释凭证
旭辉集团	2022年公司债券（第一期）	6月24日	5亿	2+2年	5.50%	信用保护凭证
龙湖集团	2022年中期票据（第一期）	8月25日	15亿	3年	3.30%	全额无条件不可撤销连带责任保证担保
美的置业	2022年中期票据（第三期）	9月5日	10亿	3年	3.33%	全额无条件不可撤销连带责任保证担保
新城控股	2022年中期票据（第二期）	9月8日-9日	10亿	3年	3.28%	全额无条件不可撤销连带责任保证担保
碧桂园	2022年中期票据（第一期）	9月15日-16日	15亿	3年	3.20%	全额无条件不可撤销连带责任保证担保
旭辉集团	2022年中期票据（第二期）	9月21日	12亿（不超过）	3年	固定票面利率	全额无条件不可撤销连带责任保证担保

数据来源：企业公告、CRIC 整理

总体来看，2022 年 8 月房地产行业到位资金依然艰难，虽然同比降幅明显收窄，环比出现一定增长，但其主要受各省市的调控放松政策“应出尽出”影响，一部分购房者结束观望入市，整体提升效果有限。

值得注意的是，房企外部融资目前仍处于冰冻状态，尤其是包含公开市场发债等融资方式在内的其他到位资金，单 8 月实现了同环比的双下降，规模达到了 2022 年的最低点。房企融资压力依然较大。

我们认为，在中债增对房企发债提供全额担保的助力下，未来或将适度把控房企去杠杆节奏，房企整体融资环境有望边际改善，并在企业乃至项目层面做好类别区分，央企国企及优质民企或将明显受益，问题房企仍需将负债率逐步调降至相对合理的水平。长此以往，问题房企或将有序出清，央企国企及优质民企则将收获销售业绩份额持续提升的良机。

6.区域房地产市场状况

(1) 广州市房地产市场状况

①房地产政策

A.推动住房和城乡建设事业高质量发展

2022 年工作重点保持房地产市场平稳运行；推进住房供给侧结构性改革；推进城镇老旧小区改造；推进燃气等城市管道老化更新改造重大工程；大力推进新城建，也就是我们说的基于数字化、网络化、智能化的新兴城市基础设施建设。还将推进适老化城市、社区、住房的建设和改造，实施农房质量安全提升工程，大力发展装配式建筑等工作，努力为稳定宏观经济大盘发挥积极作用。

B.多家银行下调房贷利率

2022 年 2 月 21 日起，多家银行下调广州地区的房贷利率，如工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行和邮储银行。首套贷款利率从 5.6%下调至 5.4%，二套贷款利率从 5.8%下调至 5.6%。同时房贷放款周期亦明显缩短。

C.保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理

2022 年 2 月 8 日，央行官网发布《中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，通知要求：

a.自本通知印发之日起，银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

b.银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度，按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，提供金融产品和金融服务。

c.银行业金融机构要严格执行人民银行、银保监会有关统计制度，确保数据真实准确。

d.本通知适用于执行房地产贷款集中度管理制度的银行业金融机构。

d-1. 9月15日，广州市还调整新房备案价，“一房一价”由原来按楼栋均价上下浮动6%，调整为可上浮10%、下浮20%，楼栋均价不能超过项目核定线均价。

d-2. 9月22日，人民银行广州分行近日向辖内各中心支行及银行机构发布关于鼓励推广二手房“带押过户”模式有关事宜的通知，拟进行二手房“带押过户”推动工作。

d-3. 财政部、税务总局联合发布了《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》

2022年9月30日，财政部、税务总局联合发布了《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，公告指出，自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

②土地市场

10月10日，2022年广州第三轮土地集中出让于广州公共资源交易中心正式开拍。这是2022年广州最后一轮集中供地，共挂牌出让20宗涉宅用地，总计容建筑面积约388.7万 m^2 ，起始总价约538.5亿元。开拍前，海珠区和花都区各一宗地块因故提前终止出让，最终本轮集中供地共成交15宗涉宅用地，溢价成交2宗，底价成交13宗，总成交金额约479.2亿元。

此轮集中供地是今年广州三轮集中供地中出让总建筑面积最多的一次，除越秀区零供应以外，广州十区均有地块出让，且总体素质不错，中心城区与外围区域出让地块数量相近。

海珠区顺利出让的两宗地块均为溢价出让，其中地理位置优越的广州大道南 788 号一期 AH031525 地块经过 15 轮竞价，最终保利以约 13.6 亿元竞得，溢价率约 11.5%；海珠区洛溪桥西侧 AH101728 地块经过 10 轮竞价，最终中国铁建以约 16.4 亿元竞得，溢价率约 6.5%。

备受关注的“巨无霸”地块——荔湾区芳村大道南以东地块被广州瑞凌实业发展有限公司（中信泰富与中国船舶集团联合体）以底价拍得，该地块为广船二期、三期地块，占地面积约 40 万 m²，成交总价约 187.6 亿元；曾规划用作恒大足球场的番禺区谢村居住及商业商务地块被广州城投集团拍得。

天河区方面，降价“回炉”的育新街南侧 AT0304011-1 地块成功出让，广园快速以北、珠吉路以东 AT1005011、AT1005019 地块以底价 32.1 亿元成交，竞得企业为湖北省联合发展投资集团。白云区嘉禾望岗东北侧地块和“回炉”的小坪村地块均流拍。

其他区方面，南沙区顺利出让 3 宗地块，花都区 2 宗、黄埔区、增城区、从化区各 1 宗。

基本取消“竞自持”，央企、国企仍是拿地主力

2022 年广州第三轮集中供地的出让规则最明显的变化是基本取消了“竞自持”的环节，仅番禺区谢村居住及商业商务地块仍保持“限地价+竞自持+摇号”的出让规则，其余地块的出让规则均为“限地价+摇号”，取消了中间“竞自持”的环节。

“竞自持”是指在土地报价达到最高限制地价后，竞买方式转为竞企业自持商品住房建筑面积，企业自持部分资产不得像商品房一样出售，只能对外出租。在过往，此举缩小了开发商的盈利空间，增加拿地成本，能有效应对房价快速上涨。而今，“竞自持”的取消能刺激房企的拿地积极性。

本轮集中供地中，以保利、中国铁建、中建地产、中国船舶集团、华润置地、广州

城投为代表的央企和国企仍是拿地主力，增城区城投、南沙开发建设集团等地方国资企业也悉数登场激活土地市场，彰显出央企、国企为保障土地市场稳健运行的实力和担当。

2022 年广州土地集中出让平稳收官

土地市场是房地产市场的“晴雨表”，其表现和反应会被视作整个行业的发展趋势。回顾今年三轮集中供地，广州采取控制出让地块数量、增加中心区优质地块、降价“回炉”曾流拍的地块、适时转换出让规则等措施，保障了土地拍卖的收入。

2022 年广州三轮集中供地概况

批次	地块宗数	总计容建筑面积 (m ²)	出让起始价 (亿元)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/m ²)
2022年第一批	18	2,764,514.00	367.70	341.40	12,349.37
2022年第二批	14	1,465,750.00	253.00	209.57	14,297.80
2022年第三批	20	3,887,283.89	538.50	479.30	12,329.95

三轮集中供地分别成交 17 宗、11 宗和 15 宗，流拍率较低，而成交宗金额也从前两轮 341.4 亿元、209.57 亿元上升至本轮的 479.2 亿元。至此，2022 年广州土地集中出让平稳收官。

③房地产市场分析

A. 写字楼- 租赁需求未见显著增长，租金指数环比再降 0.8%

据广州市统计局，受国内外及 4 月以来本地疫情反复的影响，广州经济增长承压，上半年全市地区生产总值为 13,433.80 亿元，同比增速放缓至 1.0%。其中，第三产业增加值为 9,537.68 亿元，同比增长 0.9%。尽管如此，但随着本地疫情防控工作的有效开展，至第三季度，广州市生产、需求相关多项经济指标持续改善，月度同比增速已实现转负为正。

2022 年第三季度，广州甲级写字楼物业市场无新项目入市，广州市总存量仍为 647.1

万平方米。

第三季度，广州写字楼租赁需求未见显著增长，季度净吸纳量年内连续第二季度录得负值。受此影响，除琶洲空置率维稳以外，其余各子市场空置率均继续环比上升 0.2 至 0.5 个百分点，广州市平均空置率因此环比再升 0.3 个百分点，至 15.1%。全市平均空置率也自 2017 年第二季度以来再次突破 15%。

鉴于严峻的经济环境及相对迟滞的租赁市场，业主去化压力持续增加。为应对当前困境，众业主多继续降租以期实现去化。在此影响下，广州平均租金降至人民币每平方米每月 153.5 元，租金指数环比下降 0.8%。

预计 2022 年第四季度，广州预计迎来 9 个新项目入市，合计为市场带来约 54.6 万平方米甲级写字楼供应。

第四季度，严峻的全球贸易环境对企业经营的负面冲击预计延续，众企业对房地产相关的成本预算预计持续收紧。整体而言，市场租赁需求或持续倾软，业主的去化压力将持续增加。

未来，尽管市场政策预期将保持积极，但面对大量新增供应入市、企业租赁需求放缓等诸多客观因素的挑战，采取降租以应对竞争的市场操作仍将更为普遍，全市租金水平料将延续下行趋势。

B.商业零售 -别项目启动新一轮品牌调整活动，空置率因此环比再升 0.3 个百分点

2022 年 1-8 月，本地消费市场持续回暖，广州社会消费品零售总额累计达人民币 6,812.67 亿元，同比增长 2.9%，增速比 1-7 月提高 0.5 个百分点。逐月数据来看，8 月当月社零总额增速比 7 月提高 0.1 个百分点。

第三季度，广州零售物业市场未录得新购物中心开业，广州总存量仍为 683.2 万平方米。季内，多数商圈空置率维稳，但鉴于个别项目执行新一轮业态及品牌升级调整，

全市净吸纳量转负。在此影响下，广州空置率亦再度环比小幅升高 0.3 个百分点，至 14.4%。

第三季度，珠江新城片区品牌组合的持续优化赋能该商圈租金水平提升，其租金指数自 2021 年第二季度以来首次环比上升 1.1%，全市租金指数亦受此推动环比微升 0.1%。期末，平均租金录得人民币每平方米每月 661.7 元。

2022 年第四季度，广州预计迎来五个新项目开业，合计零售建筑面积约为 43.3 万平方米。五个项目分别位于荔湾、天河北、白云、番禺和越秀商圈。

本地的防疫措施将有助于本地消费市场平稳运行，中高端品牌亦持续表现出在本地的扩张意愿。尽管大体量新增供应预将集中入市，但得益于部分新项目招商表现良好，全市空置率预计维稳。

虽然优质项目租金预将保持增长，但因次核心商圈将有多个新增供应集中开业，且其租金预计尚未能企及全市平均水平，广州平均租金预将因此结构性下调。

C.住宅 -购房者情绪仍保持谨慎，成交量环比下降 29.7%

截至 2022 年 9 月 23 日，全市一手住宅供应面积为 216.9 万平方米，环比下降 5.6%。

第三季度，一系列政策相继颁布以支持购房需求释放，加上开发商加大营销及优惠力度以促去化，但购房情绪仍保持谨慎。除天河外，各区成交量均呈下降趋势。截至 2022 年 9 月 15 日，全市一手住宅成交面积环比下降 29.7%，至 120.5 万平方米。

第三季度，中心城区成交占比环比提升 1.3 个百分点，但开发商以价换量的举措也致使全市成交均价有所下降。截至季末，广州一手住宅成交均价环比下降 0.5%，至人民币每平方米 43,877 元。

预计第四季度，数个一手住宅项目预计于 10 月份推盘入市，市场供应将进一步增长。

受一系列利好政策出台的推动，叠加开发商优惠促销力度的加大，部分刚需购房需求或得到释放。但整体购房情绪仍将保持谨慎。

预计四季度一手住宅成交均价将有所下降，但核心区域的成交价格仍将保持高位。

（数据来源：第一太平戴维斯发布《2022 年第三季度广州房地产市场回顾与展望》）

（2）长沙市房地产市场状况

①房地产政策

A.长沙推动租赁与改善市场发展

湖南救市政策增至 7 城，据克而瑞统计，湖南全省 1-5 月共 18 次调控，超过 2021 年全年政策总和。

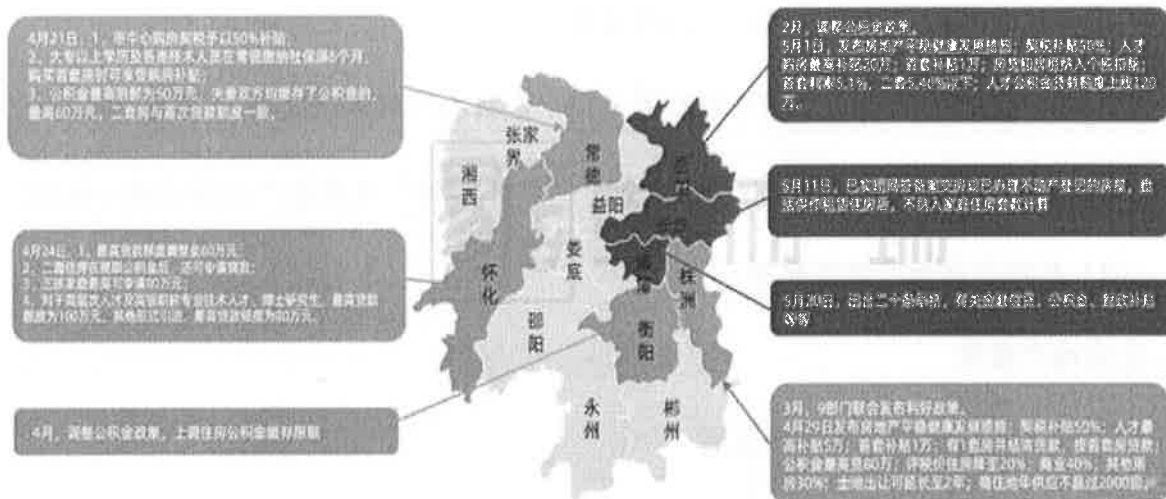
5 月湖南省主要调控政策

5 月 10 日	5 月 11 日	5 月 16 日	5 月
长沙：长沙经开区推出“百千万”人才工程，其中购房补贴可获得 200 平/人的全额补贴购房补贴	长沙：已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋，盘活供作租赁住房后，不纳入家庭住房套数计算	衡阳：住房公积金贷款最高额度升至 60 万，三海家庭最高 80 万	湖南省直公积金提取、贷款放宽，正常还款满一年，可变更还款方式
5 月 20 日	5 月 23 日	5 月 24 日	
湘潭：拥有 1 套住房结清贷款，再购房按首套房贷款政策	湖南：对商品住房去化周期超 24 个月市县暂停新商品房土地审批	湖南省直公积金管理中心印发通知，组合贷款商业贷款利率降至 4.45%	

房地产市场下行下，湖南已有 7 大城市出台放松政策，其中株洲和岳阳已两次出台放松政策，在放松范围加大的基础上，放松力度也有所加大；岳阳、长沙以及湘潭 5 月出台政策，其中湘潭为首次出台新政，政策为房地产行业提信心、热市场、振产业，将人才购房补贴范围拓宽到大专毕业生并提高公积金贷款到 80 万元。

整体来看，长沙保持与中央调控基调高度同步的同时，根据现有的市场情况，推出了多个维度的政策“补丁”，整体以“稳”为主。

湖南地级市政策动态



B.加快构建“三房”体系，多方面落实政策，确保房地产市场平稳发展。

为有效支持群众改善性购房的合理需求，保障长沙市房地产市场健康发展，2022年5月，长沙市出台了《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障存量房的试点实施方案》，明确支持试点企业盘活社会存量房作为长租房，通过盘活存量方式增加长租房供给，解决好新市民、青年人住房问题。业主存量房盘活供作长租房后，不纳入家庭住房套数计算，可获得新的购房资格，解决居民改善性购房需求。

今年以来，长沙市加快构建“三房”体系，多部门强化工作合力，从土地供应、金融、税收、租赁等多方面打出政策“组合拳”，满足市场合理住房需求，市场交易量逐步呈现企稳。

②土地市场

A.土地供应情况

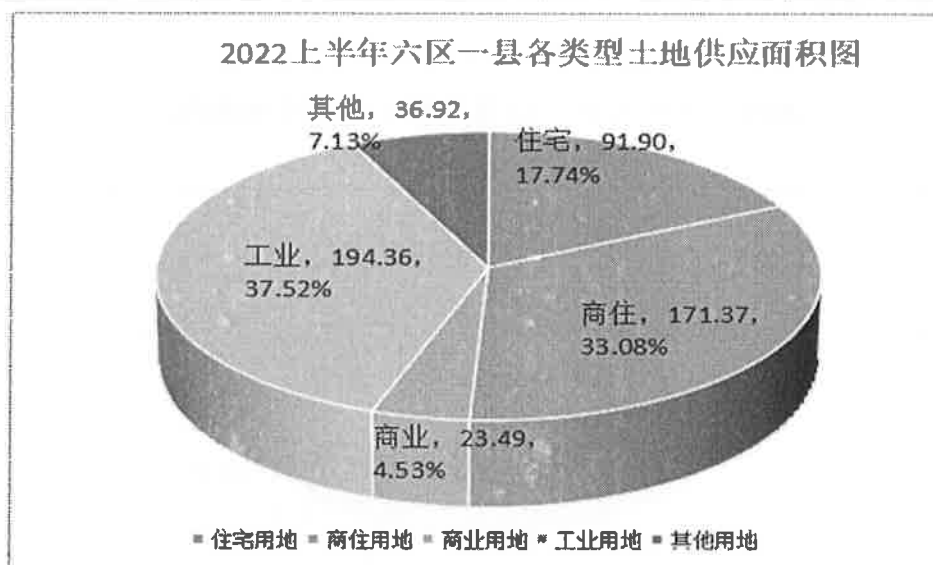
根据长沙市国土资源局的数据显示，2022上半年长沙市六区一县（注：六区一县指芙蓉区、天心区、开福区、雨花区、岳麓区、望城区及长沙县覆盖范围，下同）土地共供应105宗，供应土地面积约518.04万 m^2 ，可建设的建筑面积约1,224.09万 m^2 。2022

上半年长沙市土地供应主要集中在3月第一批集中供地挂牌和6月第二批集中供地挂牌，其中长沙县、岳麓区、望城区仍为主要区域。

从供应的类型来看，工业用地供应面积最大，供应面积约194.36万 m^2 ，占比37.52%，其次是商住用地，供应面积约171.37万 m^2 ，占比33.08%，住宅用地供应面积约91.90万 m^2 ，占比17.74%，其他用地供应面积约36.92万 m^2 ，占比7.13%，商业用地供应面积最少，供应面积约23.49万 m^2 ，占比4.53%。工业用地和商住用地约占全市供应总量的70.60%。

2022上半年六区一县各类型土地供应情况表

土地类型	供应宗数	供应土地面积 (万 m^2)	规划建筑面积(万 m^2)
住宅用地	15	91.90	213.63
商住用地	25	171.37	457.25
商业用地	12	23.49	82.55
工业用地	43	194.36	385.44
其他用地	10	36.92	85.24
合计	105	518.04	1224.09



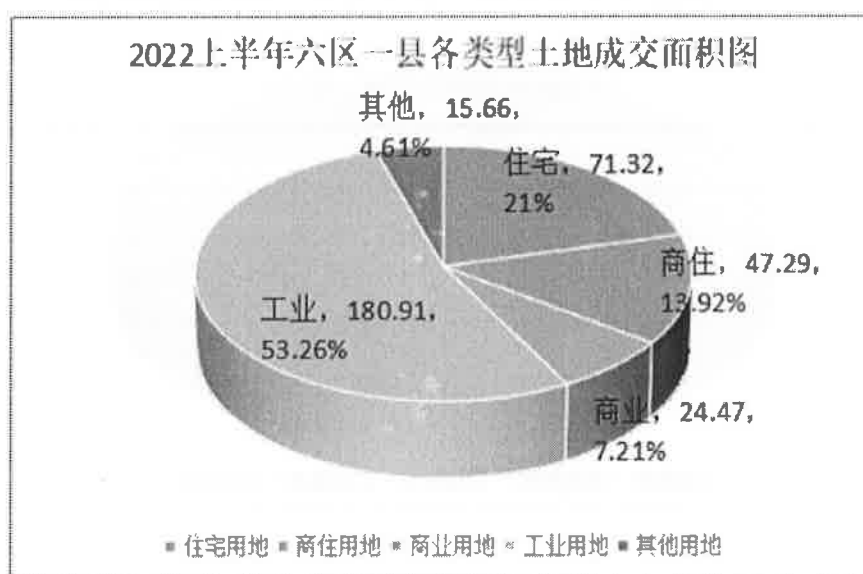
数据来源：国策数据监测平台

B.土地成交情况

2022 上半年长沙市成交土地 72 宗，成交土地总面积约 339.65 万 m²，成交总金额约 210.33 亿元人民币。土地成交总面积同比下降约 55.39%，成交总金额同比下降约 62.44%，成交宗地数同比下降约 50%。

从土地成交面积来看，2022 上半年长沙市六区一县土地成交总面积 339.65 万 m²，其中，成交量最大的仍是工业用地，约占总成交面积的 53.26%，成交平均楼面均价 824 元/m²；其次是住宅用地，约占总成交面积的 21%，成交平均楼面价 5,189 元/m²；商住用地成交占总成交面积的 13.92%，成交平均楼面价 4,616 元/m²；商业用地成交占总成交面积的 7.21%，平均楼面价 9,041 元/m²，其他用地成交占总成交面积的 4.61%，成交平均楼面价 1,531 元/m²。

从土地成交金额来看，住宅用地成交总金额位居全市第一，成交总金额为 91.47 亿元，占全市土地成交金额的 43.49%，其次是商住用地，全年成交金额为 76.99 亿元，占全市土地成交金额的 36.6%，其他用地由于成交宗数仅 4 宗，全年成交金额为 11.14 亿元，仅占全市土地成交金额的 5.3%。



数据来源：国策数据监测平台

③房地产分析

A.住宅房地产市场分析

a.商品住宅供应及成交情况

近四年，长沙每年供销均维持在 2000 万平方米的规模。2017-2021 年长沙市年均供应新建商品住宅 1898.51 万平方米，年均成交 2078.82 万平方米，供求总体平衡。

同时，长沙市房价水平与居民可支配收入相匹配，走势稳中有升，目前，长沙市房价位于全国 30 个直辖市及省会城市后位，房价收入比保持在 7 以下。房价比较优势，为长沙市经济社会发展作出了重要贡献，增强了安居乐业幸福感。

2022 年以来，长沙市加快构建“三房”体系，多部门强化工作合力，从土地供应、金融、税收、租赁等多方面打出政策“组合拳”，满足市场合理住房需求，市场交易量逐步呈现企稳。

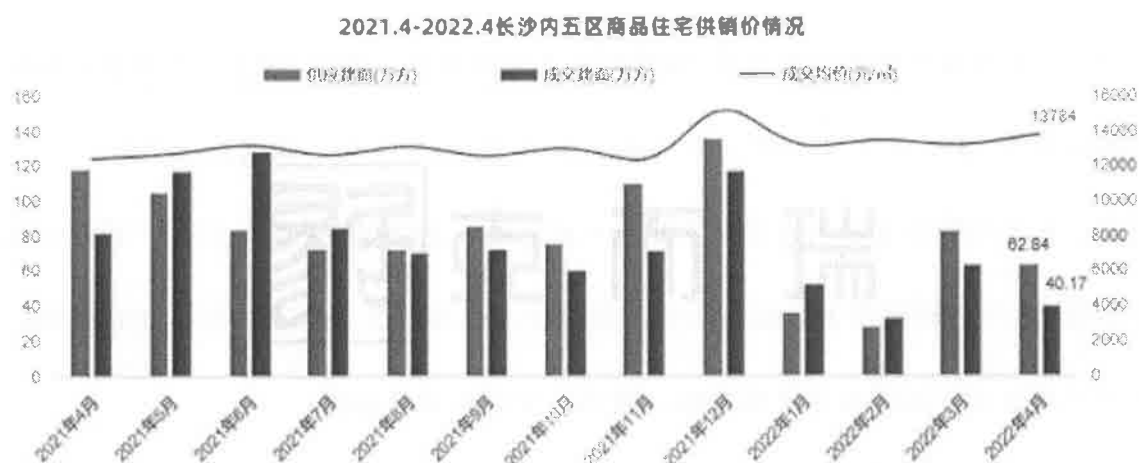
b.普通住宅供求比变化，整体去化率有所下降

2022 年一季度长沙市房地产普通住宅市场共供应 137.37 万方，环比下降 32%，同比下降 60.09%。2022 年一季度长沙市房地产普通住宅市场成交面积 164.88 万方，库存量 632 万方，商品住宅项目共计开盘 48 次，整体去化率为 64%，高于往年同期水平。

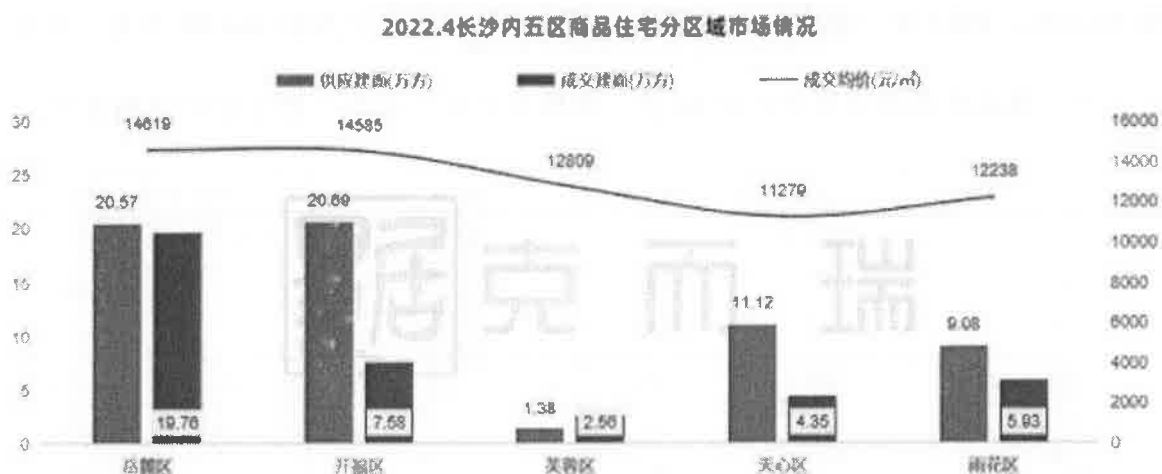
	2020 年第一季度		2021 年第一季度		2022 年第一季度	
成交率	开盘个数	占比	开盘个数	占比	开盘个数	占比
≤30%	9	20%	13	23%	4	8%
30-50%	11	24%	7	12%	7	15%
50-70%	11	24%	17	30%	14	29%
70-99%	11	24%	17	30%	20	42%
100%	3	7%	3	5%	3	6%
合计	45		57		48	
平均成交率	52%		57%		64%	

2022 年 4 月，长沙内五区商品住宅供应建面 62.84 万方，环比下跌 24%，同比下跌 47%；成交建面 40.17 万方，环比下跌 36%，同比下跌 51%；成交价格方面，4 月商品住宅成交均价为 13784 元/m²，环比上涨 4.4%，同比上涨 10.9%。高单价的改善型住宅

产品轨道万科臻湾汇、长沙悦府的集中网签拉高了整体均价。



从商品住宅分区域市场情况来看，4月开福区供应 20.69 万方，环比上涨 234%，超过岳麓区 20.57 万方供应，两区合计供应占 65%。成交方面，主要集中在岳麓区，占比 49%。岳麓区的麓谷山湖郡、城发恒伟洋湖映 2009 及长沙悦府 4 月商品住宅成交面积分居内五区项目的前三位。



B.公寓房地产市场

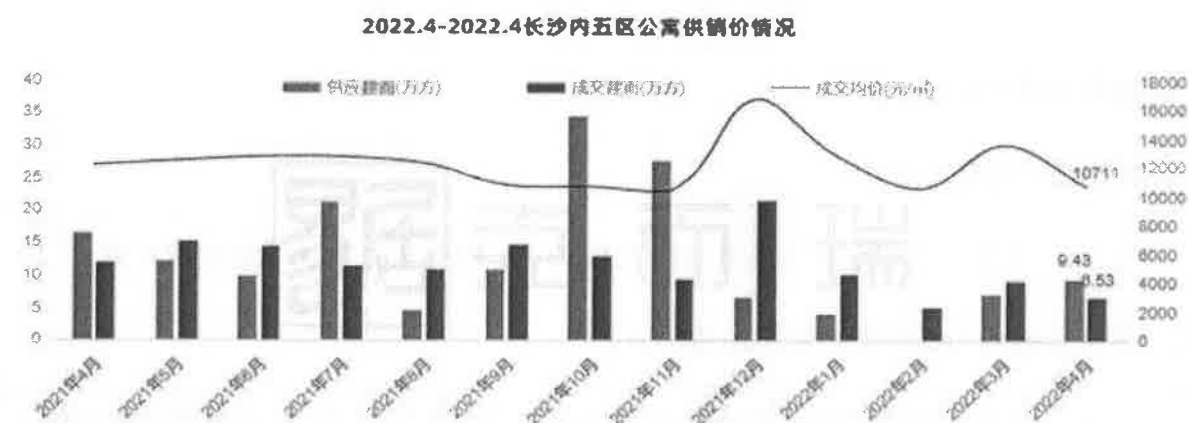
a.公寓供应及成交情况

2022 年长沙市一季度公寓市场共供应 17.13 万方，环比下跌 39%，同比下跌 61%，成交面积 34.44 万方，环比下跌 16%，同比下跌 26%。成交均价 10650 元/㎡，环比下跌

7%，同比下跌 3%。

4 月公寓市场供应继续回暖，但同比下跌 43%，4 个项目供应建面 9.43 万方；成交建面 6.53 万方，同比下跌 46%，环比下跌 28%；本月公寓成交均价为 10711 元/m²，同比下跌 12%，环比下跌 21%。六字头公寓碧桂园印象网签 186 套，拉低整体均价。

B.公寓供应与成交情况及走势，详见下图：



C.商业、办公房地产市场

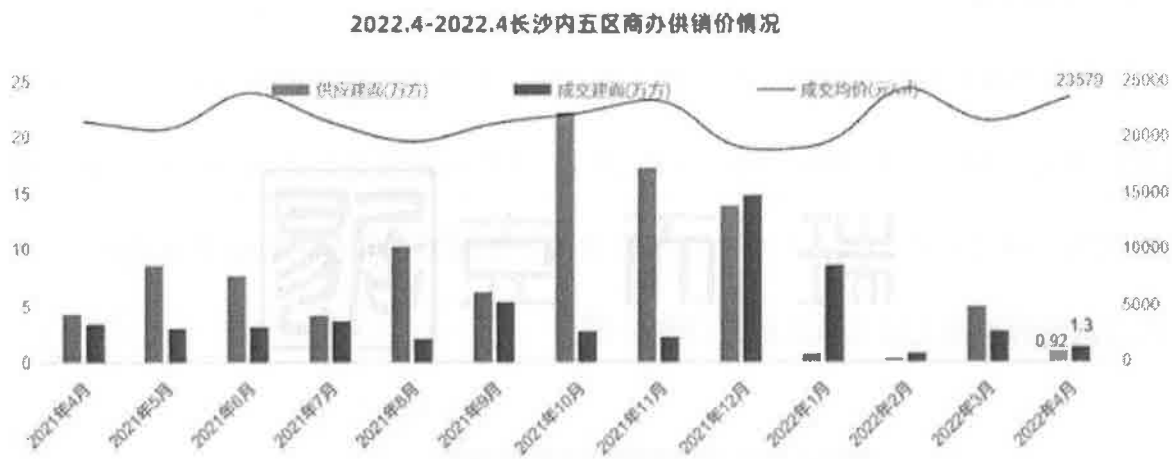
a.商业、办公供应及成交情况

2022 年长沙市一季度办公市场内五区无供应，成交面积 1.14 万方。长沙办公市场整体量价走势呈缓慢下跌态势。

2022 年长沙市一季度商业市场共供应 5.2 万方，环比下降 88%，同比下降 74%。成交面积 16.99 万方，环比下降 43%，同比下降 26%。成交均价 16963 元/m²，环比上涨 8%，同比上涨 26%。

4 月办公供求低温，同环比齐跌。供应 0.92 万方，其中商业共 9 个项目零星供应，办公市场无新增供应；成交建面 1.3 万方，同比下跌 61%，环比下跌 53%；本月商办市场成交均价为 23579 元/m²，同比上涨 9.9%，环比上涨 9.8%。

B.商业、办公供应与成交情况及走势，详见下图：



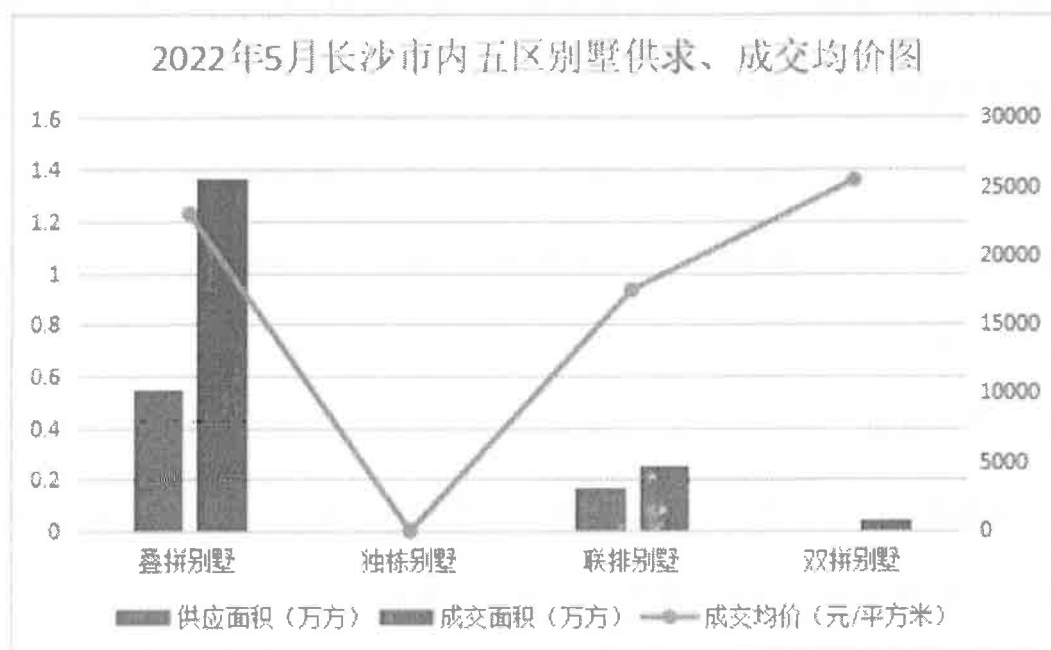
D.别墅房地产市场

a.别墅供应及成交情况

2022年一季度长沙市别墅市场共供应 5.26 万方，成交 4.02 万方，别墅库存量 37.19 万方。叠墅逐渐成为长沙市别墅市场的主力。

2022 年 5 月长沙市别墅市场共计供应 0.72 万方，成交 1.66 万方。5 月拿证项目仅 4 个，供应量较上月大幅下降，成交量则微涨，叠拼别墅依旧是市场主力。

b.别墅供应与成交情况及走势分析，详见下图：



④市场总结

受春节和疫情影响，长沙一、二月房地产市场供应与成交均低位运行，三月各指标逐步上升，楼市逐步平稳健康运行。2022 年一季度住宅市场去化良好，供销比均衡。5 月，银行信贷层面基准利率较之前有所下降，建设、长沙、广发光大、北京、招商等多家银行最低利率已降至 5%。2022 年 1-7 月，长沙市新建商品住宅供应量和成交量均居于 22 个重点城市前三，其中成交量居于中部省会城市首位。

长沙市宁乡市、长沙县、浏阳市根据区域房地产市场实际，陆续出台了促进房地产市场健康平稳发展的若干措施，积极落实分区施策，精准调控，预计后续政策成效将逐步显现。《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》的出台对盘活长沙市存量房、保障租赁住房、释放改善需求起到一定的促进作用，在利率和购房资格双重利好政策支持下，房地产市场逐步恢复信心。

（数据来源：克而瑞 网易新闻房产）

（3）合肥市房地产市场状况

今年以来，全国房地产市场整体处于筑底修复期，国家及各地积极出台各项纾困救市措施，推进楼市平稳运行。合肥市房地产市场承压运行，积极有效应对，于 5 月份放宽了调控政策和宽松了信贷环境，6 月份市场出现回暖迹象，但受整体宏观环境以及去年同期较高基数影响，政策显效仍需时日，后续走势仍需高度关注。

①房地产开发运行情况

上半年，合肥市房地产开发投资完成 764.16 亿元，同比下降 1.4%，分别低于一季度和前 5 个月 3.3 和 0.2 个百分点，影响合肥市固定资产投资增速 0.6 个百分点。实现新建商品房销售面积 776.14 万平方米，同比下降 12.9%，降幅分别较一季度和前 5 个月收窄 0.5 和 3.4 个百分点。

A.从投资看，土地费托底有力，建安工程降幅扩大

受4月份疫情以及6月份高温天气等影响,上半年,合肥市建安工程完成投资322.02亿元,同比下降7.1%,低于一季度7.4个百分点,下拉合肥市房地产投资3.2个百分点,占合肥市比重由一季度的52.7%降至42.1%,回落10.6个百分点。二季度建安工程投资整体放缓,房地产投资主要依靠土地购置费缓解下探趋势。上半年,合肥市土地购置费406.62亿元,同比增长5.1%,较一季度提升2.2个百分点,高于房地产开发投资增速6.5个百分点,拉动合肥市投资增速上浮2.5个百分点。土地费占比连续两个月突破50%,达到53.2%,分别高于同期和一季度3.3和12个百分点

B.从销售看,当月环比增长,市场总体低迷

得益于新政的催化效应,新建商品房销售面积在5月份实现144.46万平方米,环比增长49.4%的基础上,6月份销售面积继续攀升至198.32万平方米,环比增长37.3%,实现两连涨。但受去年市场形势火爆等影响,短期内销售面积下降的态势依然难以快速扭转。上半年,合肥市销售面积降幅较前5个月有所收窄,但仍然保持两位数下降,市场总体依然低迷。

C.从资金看,资金到位向好,结构性矛盾依旧存在

上半年,房企到位资金1290.21亿元,同比下降16.2%,降幅较一季度和前5个月分别收窄0.4和1.2个百分点,市场释放转好信号。从构成看,自筹资金增长强劲。国内贷款191.58亿元,同比下降4.9%,降幅高于一季度4.4个百分点,占比回落3个百分点;在销售动能衰退作用下,回流房款774.36亿元,同比下降28.9%,降幅较一季度扩大4.9个百分点,占比回落5.9个百分点;贷款融资和销售回款持续收紧,导致房企自筹资金压力空前。上半年自筹资金278.65亿元,占比增至2020年以来最高水平21.6%,同比增速提升至36.3%,高于一季度31.9个百分点,带动全市到位资金增长4.8个百分点。

D.从县区看，分化依然明显，差距进一步缩小

投资方面，上半年，13个县区中有7个县区投资增速保持正增长，其中，包河区、瑶海区投资增速突破20%，分居合肥市前两位，拉动全市投资增长7.2个百分点。销售方面，有9个县区同比负增长，新站区、蜀山区受安置房集中备案带动领先全市，销售增速分别达到58.1%和46%。整体看，各县区投资和销售增速落差分别为73.5和109个百分点，分化依然明显，但与一季度相比，分别缩减了26.3和37.1个百分点，区域矛盾逐步和缓。

表 分县区房地产投资及销售情况

单位：亿元、万平方米、%

分县区	本年 完成投资	增速	排名	本年 销售面积	增速	排名
瑶海区	37.83	21.9	2	51.84	12.6	3
庐阳区	24.73	-51.1	13	41.31	-15.6	5
蜀山区	36.04	-30.1	12	62.22	46.0	2
包河区	266.60	22.4	1	147.02	-19.5	7
高新区	40.90	8.7	3	22.67	-32.0	9
经开区	41.48	1.6	6	25.33	-48.4	12
新站区	78.26	-27.1	11	137.57	58.1	1
安巢区	7.86	-17.1	9	4.40	-37.2	10
长丰县	65.55	4.2	4	66.99	-38.0	11
肥东县	65.70	3.7	5	59.79	-50.9	13
肥西县	70.34	0.7	7	115.50	3.1	4
庐江县	12.16	-19.7	10	26.37	-22.7	8
巢湖市	16.71	-5.3	8	15.13	-17.9	6
合 计	764.16	-1.4		776.14	-12.9	

E.从比较看，省内位次前移，横向比较靠前

从安徽省内看，上半年，合肥市房地产投资降幅小于全省（-3.3%）1.9个百分点，较一季度回落3.3个百分点，回落幅度比全省少1.7个百分点，完成投资额占全省的20.6%，提高0.8个百分点，增速位居全省第7位，较一季度前移3位。销售面积降幅

低于全省（-23.9%）11 个百分点，居全省第 4 位，较一季度前移 3 位，总量占全省的 18.2%，提高 1.8 个百分点。

横向看，上半年，合肥市投资总量和增速均位居 26 个省会城市第 12 位，6 个中部省会城市第 4 位，长三角八个重点城市第 6 位；销售面积总量位居 26 个省会城市第 7 位，6 个中部省会城市第 4 位，长三角八个重点城市第 2 位；增速分别位居第 9、3、1 位。

②土地市场

据土拍大数据显示，2022 年上半年（1-6 月份）合肥市区经营性建设用地共顺利出让 60 宗，总成交面积 280.35 万 m^2 ，总成交金额 396.79 亿元。和去年上半年相比，量价呈现下跌趋势。

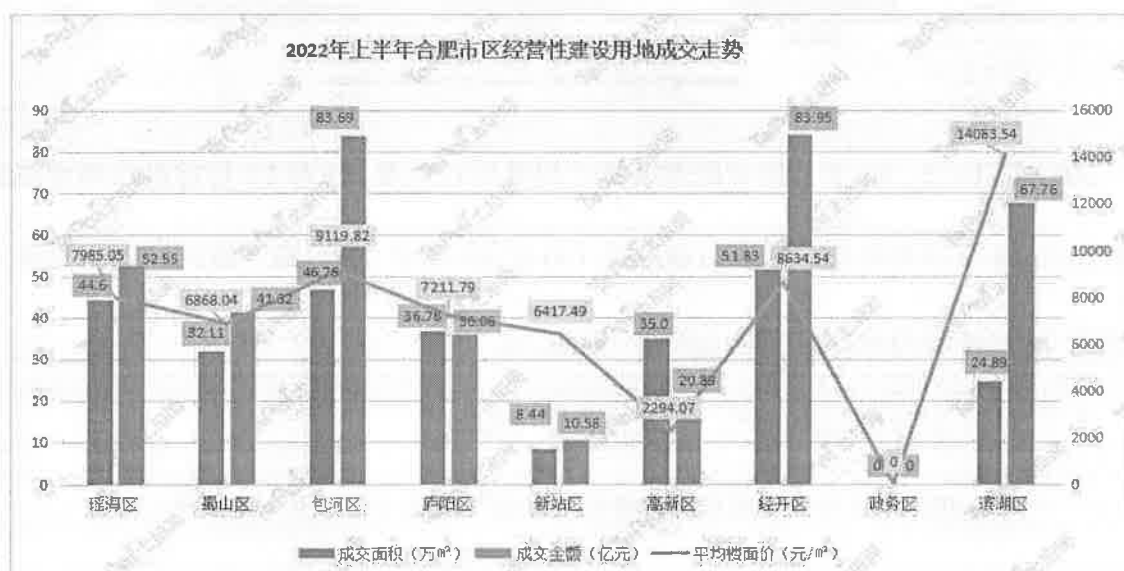
从出让地块分布区域来看，除了政务区没有地块供应外，其他八区都有涉及，分别为包河区 12 宗、滨湖区 5 宗、高新区 8 宗、经开区 10 宗、蜀山区 7 宗、瑶海区 8 宗、庐阳区 7 宗、新站区 3 宗。

2022 年上半年（1-6 月份）合肥市区经营性建设用地共成功出让 60 宗，总成交面积 280.35 万 m^2 ，同比下跌 25.45%；总成交金额 396.79 亿元，同比 下跌 7.62%。



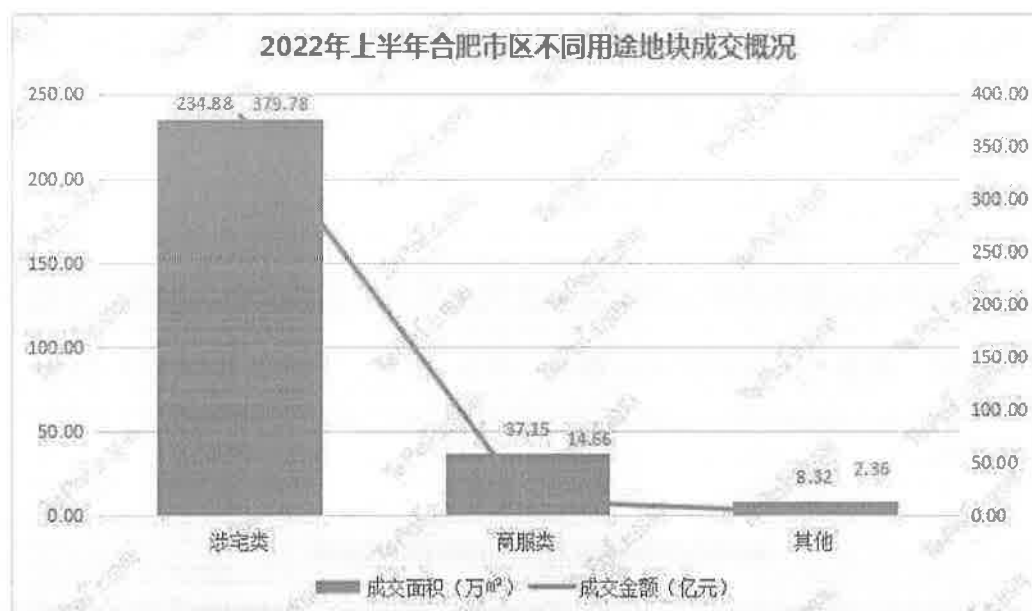
纵观近五年数据，2018 年上半年成交面积和成交金额写下最低记录，2019 年-2022 年上半年土地市场虽呈现过量价微跌的趋势，但整体保持稳健发展，2021 年上半年土地成交面积与成交金额均列近五年首位。

从各区域出让情况来看，2022 年上半年合肥市区出让地块主要集中在经开区、包河区、高新区。数量上，包河区出让最多，共计 12 宗，其次就是经开区 10 宗，政务区依旧是零供应。



各个区域里，经开区的成交面积、成交金额在上半年脱颖而出，居于首位，共出让 10 宗地，面积达到 51.83 万m²，占总成交面积的 18.49%；成交金额为 83.95 亿元，占总成交金额的 21.16%。从平均楼面价来看，滨湖区以 14083.54 元/m²的成绩排在第一位。

从土拍大数据来看，2022 年上半年，合肥市区涉宅用地成交 48 宗，成交面积 234.88 万m²，占比 83.38%，成交金额 379.78 亿元，占比 95.71%；商服类用地成交 7 宗，成交面积 37.15 万m²，占比 13.25%，成交金额 14.66 亿元，占比 3.69%；其他类用地成交 5 宗，成交面积 8.32 万m²，占比 2.97%，成交金额 2.36 亿元，占比 0.59%。



2022年1、2、4、5月份合肥市区涉宅用地出让为零，3月17日首批次集中拍地一次性出让19宗涉宅用地，成交总金额约150亿元。6月23日第二批次市区土拍中，最终成交24宗涉宅用地，成交总金额约190亿元。

上半年20宗地楼面价破万，最高溢价率15%。

2022年上半年合肥市区经营性用地成交情况（楼面价、溢价率）

楼面价 (元/ m^2)	宗数 (宗)	占比	溢价率	宗数 (宗)	占比
0-10000	40	67%	0%-10%	32	53%
10000+	20	33%	10%+	28	47%

从土拍大数据看，招商、保利、合肥市庐阳房地产在上半年的合肥土地市场中表现抢眼，拿地面积位列前三。

合肥市2022年上半年房企拿地面积TOP10				
序号	拿地房企	拿地宗数	面积(万㎡)	金额(亿元)
1	招商蛇口	3	29.11	58.02
2	保利	4	20.37	51.63
3	合肥市庐阳房地产	3	20.15	8.69
4	复兴置业	2	18.41	12.24
5	伟星	3	17.53	27.6
6	新华地产	3	16.55	21.49
7	中安创谷	1	16.21	6.86
8	皖投置业	3	13.95	37.07
9	高速	2	8.8	23.03
10	合肥市房屋租赁	3	8.42	2.28

从拿地面积来看，招商以 29.11 万㎡的成绩夺得第一，成交总额达 58.02 亿元。在合肥首批次和第二批次中，招商均有参拍，共计竞得 3 宗涉宅用地。

保利拿地面积位居榜单第二，拿地面积 20.37 万㎡，拿地金额 51.63 亿元；合肥市庐阳房地产拿地面积位居榜单第三，拿地面积 20.15 万㎡，拿地金额 8.69 亿元。

据土拍大数据统计，合肥市区上半年共有 24 宗竞品质地块，分别为包河区 5 宗、滨湖区 5 宗、经开区 4 宗、高新区 1 宗、庐阳区 2 宗、蜀山区 5 宗，瑶海区 2 宗。

合肥市区2022年上半年供应地块						
序号	区域	地块编号	地块位置	规划用途	面积(亩)	竞拍日期
1	包河区	包河区BH202203号	包河区宁国路以东、望江路以南	居住绿地	22.04	2022-3-17
2		包河区BH202204号	包河区至德路以西、淝河路以南	居住	19.84	2022-3-17
3		包河区BH202208号	包河区北京路以东、乌鲁木齐路以北	居住 幼儿园	53.43	2022-6-23
4		包河区BH202209号	包河区站牛路以南、上海路以西	居住	95.16	2022-6-23
5		包河区BH202210号	包河区太平湖路以南、上海路以西	居住	62.54	2022-6-23
6	滨湖区	滨湖区BK202201号	滨湖科学城宁国路以北、上海路以东	居住 绿地	65.66	2022-3-17
7		滨湖区BK202202号	滨湖科学城宁国路以北、福建路以西	居住	46.1	2022-3-17
8		滨湖区BK202203号	滨湖科学城上海路以西、扬子江路以南	商住	85.93	2022-3-17
9		滨湖区BK202204号	滨湖科学城上海路以西、南京路以南	居住 幼儿园 绿地	83.93	2022-3-17
10		滨湖区BK202205号	滨湖科学城上海路以西、万泉河路以南	居住 绿地	91.77	2022-3-17
11	高新区	高新区GX202209号	高新区长江西路北、长宁大道西	商住 混合用地	83	2022-6-23
12	经开区	经开区JK202203号	经开区紫云路以北、宿松路以西	居住 商业 幼儿园	75.76	2022-3-17
13		经开区JK202204号	经开区蒙华大道以北、莲花路以西	商住混合	75.05	2022-3-17
14		经开区JK202205号	经开区习友路以东、石门路以南	居住	40.72	2022-3-17
15		经开区JK202208号	经开区莲花路以东、石门路以北	居住 幼儿园	68.98	2022-6-23
16	庐阳区	庐阳区LY202202号	庐阳区凤城路以北、蒙城北路以西	居住混合 商务设施	49.04	2022-3-17
17		庐阳区LY202208号	庐阳区双水路以北、八公山路以东	居住	55.01	2022-6-23
18	蜀山区	蜀山区SS202203号	蜀山区豌豆洼路以西、香莲路以北	商住	70.85	2022-3-17
19		蜀山区SS202204号	蜀山区豌豆洼路以东、香莲路以北	商住	94.27	2022-3-17
20		蜀山区SS202205号	蜀山区佛岭南路以北、三乘寺路以东	居住	108.76	2022-3-17
21		蜀山区SS202207号	蜀山区三乘寺路东、佛岭南路南	居住 幼儿园 绿地	81.32	2022-6-23
22		蜀山区SS202208号	蜀山区豌豆洼路东、佛岭南路南	居住 绿地	72.73	2022-6-23
23	瑶海区	瑶海区YH202201号	瑶海区长江东路以北、泗州路以西	居住 商住混合 幼儿园	94.76	2022-3-17
24		瑶海区YH202206号	瑶海区和平路以北、肥东路以西	居住	30.16	2022-6-23

今年合肥首批次集中土拍，17宗涉宅地15宗触发竞品质，第二批次中，市区24宗涉宅地9宗进入竞品质。

合肥市上半年的土拍落幕，成绩单出炉，总的来说，合肥土地市场相对活跃，保持平稳发展，特别是首批次和第二批次集中供地，热度十足。

合肥土地市场已经进入竞品质常态化。在合肥去年第二批次集中供地时，土拍规则进行了调整，其中关注度最高、引发讨论最广泛的便是竞品质，包河区和经开区率先成为试点区域。

2022 年合肥首批次集中供地，是合肥进入竞品质时代的开始。4 月土拍的开启，标志着竞品质的拍卖方式已经从市区扩展到县域，合肥楼市已经进入全面竞品质时代。如今，竞品质的土拍规则已经成为常态，这将会从源头上引导房地产市场供应高品质住宅产品。

上半年合肥土拍中，拿地房企主力军依然是国央企。民企表现活跃，拿地十分积极，比如今年合肥首批次集中拍地，已出让的 19 宗地块中，民企拿地金额为 97.1 亿元，占比达到 52.3%。不少外来房企进驻合肥，比如越秀地产、新锦成、安徽天阜、阜阳绿城等，这说明合肥房地产价值正在被更多房企所认可。

土地的供应直接影响着楼市的发展。合肥 2022 年上半年出让地块较多，这意味着在下半年将有众多新盘上市，为置业者提供了更多的购房机会，也在一定程度上缓解了个别区域的房荒问题，比如滨湖区和经开区，滨湖区在首批次集中供地中，供地量不少，并且都是省府中轴的核心地块。经开区今年上半年的成交面积、成交金额居于九区之首，对于购房者来说，下半年置业有一定的选择。

（4）东莞市房地产市场状况

①房地产政策

A.多家银行下调房贷利率

2022 年分别在 4 月和 7 月下降 5 年期 LPR 的利率，其中 4 月由 4.6%下降 15 个基点，变为 4.45%；接着 7 月由 4.45%下降 15 个基点，变为 4.3%；同时实现差别化信贷政策，首套房贷利率额外下降 20 个基点；即最低可 4.1%。

B.保障刚性住房需求

认真落实《东莞市住房建设“十四五”规划》，租购并举保障好群众多层次的住房需求。推进保障性住房建设，切实加强对新市民、青年人、各层次人才、中低收入户籍家

庭等重点群体的住房保障。扩大保障性租赁住房供给，以建筑面积 70 平方米以下的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。因地制宜发展共有产权住房，加快“三限房”试点项目建设，推进存量配建安居房尽快移交和配售配租，解决东莞市户籍居民和符合条件的人才的住房需求。鼓励城市更新项目配建共有产权住房或保障性租赁住房。加大公积金支持力度，租住政府保障性住房可据实全额申请提取住房公积金，购买共有产权住房可依规申请住房公积金贷款。

C.支持改善性住房需求

结合东莞市实际，加强对居民改善性住房需求的分析研究，并适时优化相关政策，更好满足群众多层次、差异化的住房改善需求。响应国家优化生育政策的精神，对符合国家生育政策生育二孩或三孩的居民家庭，允许其新增购买一套商品住房，其中非东莞市户籍居民家庭需提供购房之日前 3 年内在东莞市累计缴纳 24 个月以上社保或个税证明。解决“一房多证”历史遗留问题，对居民家庭持有或购买“双（多）证房”但实质作为一套住房使用的，在核验购房资格时，该“双（多）证房”视作一套商品住房。

D.满足合理购房信贷需求

积极支持居民合理住房信贷需求。商业银行要准确执行好差别化住房信贷政策，合理确定商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率。鼓励银行对符合购房政策要求且具备购房能力的购房人，提升借款和还款便利度，更好满足刚性和改善性住房需求。

E.稳定住宅用地供应

围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，优化住宅用地出让条件，合理调控供地规模、节奏和结构。鼓励开发企业增加中小套型普通商品住房供应。根据商办库存情况合理确定住宅用地商业配比。分期缴纳土地价款的房地产开发项目，在签订《国有建设用地使用权出让合同》并缴纳不低于 50%的土地出让金后，各相关职能部门可办理建设用地规

划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等行政审批手续。稳妥推进城市更新工作，注重补齐设施和服务短板，建设完整的居住社区。

F.优化预售资金监管

完善商品房预售资金监管制度，强化预售资金信息化监管。根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素，合理确定商品房预售资金监管额度，确保项目竣工交付所需资金。监管额度内的资金按照工程建设进度予以拨付，专款专用，超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用。

②土地市场

2022年上半年东莞土拍开启集中供地模式，两次集中供地合计16宗，其中6宗商住地提前终止，最终挂牌且成功出让10宗，建面合计110.64万 m^2 ，创2020年以来同期新低。市场低迷，房企拿地回归理性谨慎，地市低迷，地价下行，两批供地中多宗商住地的起拍价、最高限价、可售楼面价降低和土拍要求降低，上半年可售楼面价18,868元/ m^2 ，同比下降7%，溢价率5%，同比下降30个百分点。从批次来看，第一批集中拍地惨淡，低溢价；第二批热点区域优质地块居多，且定价相对合理，叠加5月东莞新政利好，房企拿地意愿有所增强，成交率和溢价率均明显上升，同时分化加大，除了南城和万江地块外，其余地块均底价成交。



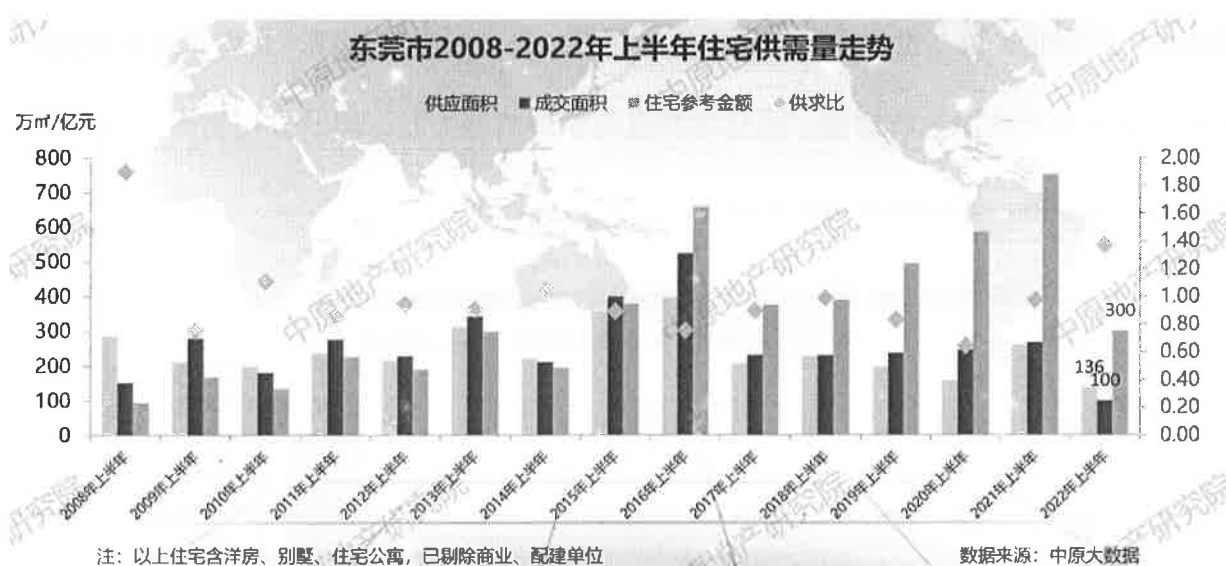
③房地产市场分析

A.规模：市场下行，一二手整体成交规模同比大幅萎缩近 6 成

据中原研究院监测数据显示,2022 年上半年市场下行明显,市场成交规模大幅萎缩,今年 1-5 月一手住宅月均成交量 1709 套,与去年全年月均比较下降 53%;1-5 月二手住宅月均成交量 843 套,与去年全年月均比较下降 52%,1-5 月市场整体规模同比去年行情萎缩近 6 成。5 月“莞七条”出台直接利好二手市场,二手市场率先回暖,5 月二手住宅成交量环比上涨 23%。

B.供需：住宅供需两弱，均创 2008 年以来新低

城市更新放缓,同时受市场调整影响,许多新盘放缓入市,住宅新增供应 136 万 m^2 ,同比下降 48%。受疫情反复、经济下行等因素影响,购房意愿和购买力下降,市场信心不足,观望情绪浓厚,尽管 5 月前后东莞出台两轮新政,但收效一般,上半年整体住宅成交量大幅萎缩至 100 万 m^2 ,同比下降 63%。从整体上看,2022 年上半年楼市明显供需两弱,低位运行,均创 2008 年以来新低,市场呈现供过于求的格局。



C.价格：市场降价调整，9 折促销渐成常态

市场持续低迷,供过于求矛盾突出,加上经历一年低迷行情后,房企资金链吃紧,

回笼资金意愿强，开始降价促销，房价进入下行通道。据中原大数据显示，2022年上半年东莞住宅成交均价环比下降1%，洋房均价环比下跌2%，从月度走势看，随着去年四季度环城区房价回调后，今年2月临深板块开启降价潮，并逐步蔓延至其他区域，许多项目优惠折扣逐步扩大，从95折到92折，再到普遍9折促销，个别甚至低至85折促销，对比去年高位水平，房价明显回调。除了降价促销外，低首付、首付延期付现象盛行，低首付分期付款甚至低至0.5成首付，但有市场调整，区域分化，项目分化，导致效果分化明显。

D.库存：住宅库存积压大幅走高，消化周期快速拉长至26个月

由于市场低去化，供过于求格局显现，库存积压，大幅走高，并持续维持较高位水平，据中原大数据显示，6月底东莞住宅库存高达425万 m^2 ，同比上升42%，若按过去6个月消化速度计算，住宅消化周期快速拉长至26个月，创历史新高。



E.二手：二手房价格跳水后及两轮楼市新政利好，二手住宅成交筑底回暖

年初楼市低迷，二手房挂牌价大幅跳水，笋盘增多，年初成交量小幅上升。随着4.28新政增加潜在需求规模，“莞七条”出台限售年限缩短为两年和增值税免征年限缩短为两年，以及部分业主为尽快套现降价成交，导致近两个月成交量大涨，二手房市场筑底回暖。前5个月成交均价20539元/ m^2 ，创新高，一方面是次新房业主降低预期，高价次新

房成交增多，另一方面城区二手房成交量明显增多，拉动均价上升。



（数据来源：中原地产研究院）

（九）收益法计算过程

1. 资金流入预测

（1）期初资金（评估基准日账面留存资金）

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：人民币万元

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
璟润公司	20,129.49
品实公司	109,708.73
合计	189,649.19

*具体内容详见各家控股子公司的评估说明。

（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：人民币万元

各公司	汇总	2022 年 9-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
卓盈	437,818.10	39,999.70	120,607.03	176,410.10	100,801.27			
隽峰	275,179.48	26,387.30	115,446.88	119,978.27	13,367.03			
湖南珠实本部 (简易征收)	14,452.52	2,006.25	4,270.41	3,480.78	2,746.92	1,763.79	184.37	-
湖南珠实本部	175,121.82	11,686.95	42,144.08	77,718.45	38,695.21	3,278.80	1,507.34	91.00
璟逸	138,283.27	16,632.47	19,228.82	42,705.70	59,716.27			
璟润	262,702.39	5,381.89	125,177.13	59,560.23	72,583.12			
品实	1,059,651.55	81,517.46	424,839.58	418,749.28	129,971.57	4,573.66		
合计	2,363,209.13	183,612.03	851,713.94	898,602.81	417,881.40	9,616.24	1,691.71	91.00

*具体内容详见各家控股子公司的评估说明。

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，具体内容详见各家控股子公司的评估说明。

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，具体详见各家控股子公司的评估说明。

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：

金额：人民币万元

各公司	汇总	2022年 9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
卓盈	90,645.22	13,269.53	48,850.01	28,525.68							
隽峰	54,291.55	9,944.79	24,457.19	12,430.98	3,977.92	3,480.68					
湖南珠 实本部	109,317.04	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	49,466.08	3,534.71	29,269.04	16,662.33							
璟润	84,542.45	2,536.27	29,589.86	25,362.73	27,053.58						
品实	173,908.97	26,086.35	27,825.44	46,955.42	46,955.42	26,086.35					
合计	562,171.32	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

*具体内容详见各家控股子公司的评估说明。

（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。

*具体内容详见各家控股子公司的评估说明。

（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。

*具体内容详见各家控股子公司的评估说明。

（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。

*具体内容详见各家控股子公司的评估说明。

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，本次评估在各家控股子公司层面，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。

*具体内容详见各家控股子公司的评估说明。

(5) 土地使用税、房地产税、印花税

根据各控股子公司提供的资料及预测。

*具体内容详见各家控股子公司的评估说明。

(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：人民币万元

名称	各公司	汇总	2022年9-12月	2023年	2024年	2025年
付息债务本金增加或减少	卓盈	-277,593.00	38,307.00	-97,600.00	-116,800.00	-101,500.00
	隼峰	-145,970.00	-4,800.00	-21,380.00	-70,320.00	-49,470.00
	湖南珠实	-115,300.00	-3,000.00	-82,400.00	-15,000.00	-14,900.00
	璟逸	-90,820.00	-	-7,200.00	-28,200.00	-55,420.00
	璟润	-209,796.00	-5,990.00	-20,965.00	-29,950.00	-152,891.00
	品实	-584,162.85	-87,700.00	-218,624.50	-164,456.13	-113,382.22
	合计	-1,423,641.84	-63,183.00	-448,169.50	-424,726.13	-487,563.22

*具体内容详见各家控股子公司的评估说明。

(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：人民币万元

名称	各公司	汇总	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	90,645.22	13,269.53	48,850.01	28,525.68	-						
	隼峰	54,291.55	9,944.79	24,457.19	12,430.98	3,977.92	3,480.68					
	湖南珠实	109,317.04	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	49,466.08	3,534.71	29,269.04	16,662.33	-						

名称	各公司	汇总	2022 年 9-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	璟润	84,542.45	2,536.27	29,589.86	25,362.73	27,053.58						
	品实	173,908.97	26,086.35	27,825.44	46,955.42	46,955.42	26,086.35					
	合计	562,171.32	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	39,619.78	8,720.78	16,797.50	9,891.50	4,210.00						
	隽峰	18,952.06	3,069.97	8,510.06	5,640.58	1,731.45	-					
	湖南珠实	9,963.06	2,175.84	5,554.63	1,686.36	546.23	-	-				
	璟逸	12,215.93	1,507.55	4,337.63	3,712.70	2,658.05						
	璟润	44,518.16	5,078.39	14,426.25	12,782.24	12,231.28						
	品实	60,441.59	10,668.62	27,330.59	15,848.95	6,593.43	-					
	合计	185,710.59	31,221.14	76,956.67	49,562.33	27,970.45	-	-	-			
销售费用	卓盈	15,222.14	585.42	4,437.42	6,490.56	3,708.73						
	隽峰	11,097.40	535.46	4,901.05	5,093.42	567.47	-					
	湖南珠实	3,382.54	203.71	630.07	1,489.07	906.01	91.83	38.15	14.58	9.12	-	-
	璟逸	6,345.34	607.10	907.02	2,014.42	2,816.81						
	璟润	7,412.87	130.22	3,542.75	1,685.67	2,054.24						
	品实	28,339.59	656.55	12,023.76	11,851.39	3,678.44	129.44					
	合计	71,799.87	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	1,729.31	195.77	619.94	619.94	293.66						
	隽峰	2,143.63	421.06	880.45	526.32	168.42	147.37					
	湖南珠实	2,052.75	406.74	367.04	161.16	974.78	92.58	26.75	14.58	9.12	-	-
	璟逸	1,563.44	110.33	926.09	527.02	-						
	璟润	2,674.57	80.24	936.10	802.37	855.86						
	品实	9,187.03	1,378.06	1,469.92	2,480.50	2,480.50	1,378.06					
	合计	19,350.73	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	12,050.04	1,100.91	3,319.46	4,855.32	2,774.35						
	隽峰	7,573.75	726.26	3,177.44	3,302.15	367.90	-					
	湖南珠实 (简易征收)	688.22	95.54	203.35	165.75	130.81	83.99	8.78	-	-	-	-
	湖南珠实	4,819.87	321.66	1,159.93	2,139.04	1,065.01	90.24	41.49	2.50	-	-	-
	璟逸	3,805.96	457.77	529.23	1,175.39	1,643.57						
	璟润	7,230.34	148.13	3,445.24	1,639.27	1,997.70						
	品实	29,164.72	2,243.60	11,692.83	11,525.21	3,577.20	125.88					
	合计	65,332.89	5,093.86	23,527.49	24,802.14	11,556.53	300.11	50.27	2.50	-	-	-
增值税附加预缴	卓盈	1,446.00	132.11	398.34	582.64	332.92						
	隽峰	908.85	87.15	381.29	396.26	44.15	-					
	湖南珠实	660.97	50.06	163.59	276.57	143.50	20.91	6.03	0.30	-	-	-
	璟逸	456.72	54.93	63.51	141.05	197.23						
	璟润	867.64	17.78	413.43	196.71	239.72						
	品实	3,499.77	269.23	1,403.14	1,383.03	429.26	15.11					
	合计	7,839.95	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	8,441.66	733.94	2,212.97	3,372.75	2,121.99						
	隽峰	5,451.56	231.43	2,432.29	2,504.95	282.88	-					
	湖南珠实	3,696.79	216.99	1,017.35	1,704.85	733.57	18.77	5.27	-	-		
	璟逸	3,653.87	305.18	352.82	804.44	2,191.42						
	璟润	4,820.23	98.75	2,296.83	1,092.85	1,331.80						
	品实	22,963.70	1,495.73	7,795.22	9,447.87	4,057.04	167.84					
	合计	49,027.80	3,082.03	16,107.49	18,927.71	10,718.70	186.61	5.27	-	-	-	-
所得税预缴	卓盈	11,809.06	423.66	3,482.67	5,060.08	2,842.65						
	隽峰	7,393.64	373.26	3,255.16	3,388.63	376.59	-					
	湖南珠实	1,401.34	-	-	642.94	599.34	119.70	39.37	-	-	-	-

名称	各公司	汇总	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	3,713.95	480.28	555.25	1,227.96	1,450.45						
	璟润	7,585.83	155.41	3,614.63	1,719.87	2,095.92						
	品实	29,725.20	2,360.60	12,267.73	11,650.77	3,335.02	111.09					
	合计	61,629.02	3,793.21	23,175.45	23,690.25	10,699.96	230.79	39.37	-	-	-	-
土地使用税	卓盈	83.66	20.92	20.92	20.92	20.92						
	隽峰	7.89	7.17	0.72								
	湖南珠实本部	134.76	73.73	33.54	27.48	0.01	-	-	-	-		
	璟逸	19.21	8.18	4.64	3.20	3.20						
	璟润	22.81	12.05	4.23	4.23	2.31						
	品实	219.78	101.00	64.75	42.26	11.77						
	合计	488.12	223.05	128.78	98.08	38.21	-	-	-	-	-	-
房产税	卓盈	14.73	2.10	4.21	4.21	4.21						
	隽峰	22.74	5.68	5.68	5.68	5.68						
	湖南珠实本部	-										
	璟逸	51.18	12.79	12.79	12.79	12.79						
	璟润	123.39	9.49	37.97	37.97	37.97						
	品实	-										
	合计	212.03	30.07	60.65	60.65	60.65	-	-	-	-	-	-
印花税	卓盈	201.56	19.08	55.32	80.92	46.24						
	隽峰	121.70	5.79	54.75	55.04	6.13	-					
	湖南珠实本部	72.53	4.70	17.40	34.05	15.98	0.31	0.09	-	-	-	
	璟逸	69.06	13.25	8.82	19.59	27.39						
	璟润	121.06	3.02	57.42	27.32	33.30						
	品实	454.11	10.64	193.01	189.25	59.11	2.10					
	合计	1,040.02	56.48	386.72	406.17	188.15	2.41	0.09	-	-	-	-
增值税清缴	卓盈	3,248.75				3,248.75						
	隽峰	977.25					977.25					
	湖南珠实本部	15,858.79	-	-	-	-	-	-	2,231.61	-		13,627.18
	璟逸	641.33				641.33						
	璟润	2,556.82				2,556.82						
	品实	36,690.32					36,690.32					
	合计	59,973.27	-	-	-	6,446.90	37,667.57	-	2,231.61	-	-	13,627.18
增值税附加清缴	卓盈	-794.17				-794.17						
	隽峰	-759.17					-759.17					
	湖南珠实本部	-982.03	-	-	-	-	-	-	-384.11	-		-597.91
	璟逸	-849.83				-849.83						
	璟润	-918.67				-918.67						
	品实	431.48					431.48					
	合计	-3,872.39	-	-	-	-2,562.67	-327.69	-	-384.11	-	-	-597.91
土地增值税清缴	卓盈	-8,441.66				-8,441.66						
	隽峰	-5,851.10					-5,851.10					
	湖南珠实本部	-9,342.24	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				-5,256.80						
	璟润	-5,594.28				-5,594.28						
	品实	51,297.30					51,297.30					
	合计	16,811.22	68.43	-3,715.11	2,947.61	-20,037.79	44,088.26	-6,512.34	-164.06	-	136.22	-
所	卓盈	-11,790.04				-11,790.04						

名称	各公司	汇总	2022年 9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
得税 清缴	隽峰	-7,393.64					-7,393.64					
	湖南珠实本部	-7,017.62										-7,017.62
	璟逸	-5,400.32				-5,400.32						
	璟润	-7,585.83				-7,585.83						
	晶实	13,716.96					13,716.96					
	合计	-25,470.50	-	-	-	-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：

金额单位：人民币万元

序号	项目	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
一	资金流入	952,206.52	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）	2,363,209.13	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）	-1,423,641.84	-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	107.26	0.00	0.00	0.00	3.78	6.97	0.00	0.00	0.00	0.00	96.51
5	账面进项税退税	12,531.97	12,531.97									
二	资金支出	1,104,994.96	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）	562,171.32	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）	185,710.59	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	71,799.87	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	19,350.73	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	65,332.89	5,093.86	23,527.49	24,802.14	11,556.53	300.11	50.27	2.50	-	-	-
6	预缴附加税	7,839.95	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	49,027.80	3,082.03	16,107.49	18,927.71	10,718.70	186.61	5.27	-	-	-	-
8	预缴所得税	61,629.02	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（晶实公司）	28,004.99			28,004.99							
10	返建房收入返还（湖南公司）	4,946.02	596.33	1,376.15	2,973.54							
11	土地使用税	488.12	223.05	128.78	98.08	38.21	-	-	-	-	-	-
12	房产税	212.03	30.07	60.65	60.65	60.65	-	-	-	-	-	-
13	印花税	1,040.02	56.48	386.72	406.17	188.15	2.41	0.09	-	-	-	-
14	增值税清缴	59,973.27	-	-	-	6,446.90	37,667.57	-	2,231.61	-	-	13,627.18
15	附加税清缴	-3,872.39	-	-	-	-2,562.67	-327.69	-	-384.11	-	-	-597.91
16	土地增值税清缴	16,811.22	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	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
17	所得税清缴	-25,470.50	-	-	-	-24,776.20	6,323.32	-	-	-	-	-7,017.62
三	期末净现金流	-152,788.44	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

本次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%，故本评估报告以 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 R_c 的确定为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：人民币元

序号	所属科目	欠款单位名称	业务内容	账龄	账面价值	评估价值	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	352,414,000.00	1,465,674,000.00		
2	一年内到期的非流动资产	亿华公司	借款等	3 年以上	1,113,260,000.00			
	合 计				1,465,674,000.00	1,465,674,000.00		

（2）采用资产基础法定价的长期股权投资

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	协议投资期限	投资比例%	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	金海公司	长期	100.00%	-117,773,707.17	-119,314,700.00	-1,540,992.83	1.31
2	穗芳公司	长期	100.00%	239,426,173.23	239,622,700.00	196,526.77	0.08
3	安徽中侨公司	2032/10/31	50.71%	444,129,510.78	485,226,300.00	41,096,789.22	9.25
4	广隆公司	长期	100.00%	149,628,067.04	179,567,500.00	29,939,432.96	20.01
5	嘉德丰公司	长期	100.00%	213,621,899.01	214,827,500.00	1,205,600.99	0.56

序号	被投资单位名称	协议投资期限	投资比例%	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
6	环保公司		60.00%	3,731,535.46	4,500,200.00	768,664.54	20.60
	小计			932,763,478.35	1,004,429,500.00	71,666,021.65	7.68
7	捷星公司	长期	25.95%	132,531,734.36	132,738,500.00	206,765.64	0.16
8	珠实同创公司	长期	49.00%	24,439,933.70	24,421,700.00	-18,233.70	-0.07
9	璟悦公司	长期	35.00%	3,464,363.05	3,433,500.00	-30,863.05	-0.89
10	方实公司	长期	26.00%	0.00	-22,600.00		
	小计			160,436,031.11	160,571,100.00	135,068.89	0.08
合 计		***	***	1,093,199,509.46	1,165,000,600.00	71,801,090.54	6.57
减：长期股权投资减值准备		***	***				
净 额		***	***	1,093,199,509.46	1,165,000,600.00	71,801,090.54	6.57

(3) 其他权益工具投资

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	海南珠江公司	1993/2/19	7.50%	22,500,000.00	12,419,610.05	56,188,700.00	43,769,089.95	352.42
2	汕广联公司	1993/2/8	7.13%	5,556,640.00	-	-		
3	珠海中珠公司	1991/3/8	2.66%	12,565,729.00	-	-		
4	大湾区科创公司	2021/12/16	1.59%	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-
合 计		***	***	***	17,419,610.05	61,188,700.00	43,769,089.95	251.26
减：减值准备								
合 计		***	***	***	17,419,610.05	61,188,700.00	43,769,089.95	251.26

(4) 应付债券

单位：人民币元

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%	599,520,000.00	599,520,000.00
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%	1,318,844,916.56	1,318,844,916.56
合 计		***	***	***	***	1,918,364,916.56	1,918,364,916.56

(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：

金额单位：人民币万元

	项目	账面值	评估值
一	溢余资产	0.00	0.00
1	溢余货币资金	0.00	0.00

二	非经营性资产	146,303.31	461,779.65
1	其他应收账款和一年内到期的非流动资产	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
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：人民币万元

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%	-14,978.45
	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：

金额单位：人民币万元

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										

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
9	扣除小股东权益		110,442.2										
10	资产组收益法评估值		267,144.80										

综上所述，收益法求得待评估资产组市场价值为 267,144.80 万元。

第五部分 评估结论及分析

一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

1. 评估结论

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，并能满足特定假设条件，对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 日指定的资产组的市场价值进行了评估。评估结果如下：

在合并报表的归属于母公司所有者权益层面，珠江股份于 2022 年 8 月 31 日指定资产组总资产账面值 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%。

具体结论详见下表《资产评估结果汇总表》

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 8 月 31 日

被评估单位名称：广州珠江发展集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	146,567.40	146,567.40	0.00	0.00
其中：其他应收款	2	35,241.40	146,567.40	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	3	111,326.00			
非流动资产	4	263,444.62	325,674.92	62,230.30	23.62
其中：长期股权投资	5	261,702.66	319,556.05	57,853.39	22.11
其他权益工具投资	6	1,741.96	6,118.87	4,376.91	251.26
资产总计	7	410,012.02	472,242.32	62,230.30	15.18
流动负债	8	-	-		

非流动负债	9	191,836.49	191,836.49	0.00	0.00
负债合计	10	191,836.49	191,836.49	0.00	0.00
资产组净资产	11	218,175.53	280,405.83	62,230.30	28.52

则采用资产基础法，珠江股份指定的资产组的市场价值为人民币贰拾捌亿零肆佰零伍万捌仟叁佰元整（RMB 280,405.83 万元），评估增值 62,230.30 万元，增幅 28.52%。

2.资产基础法评估增减值分析

（1）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：

金额单位：人民币万元

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	增减值	增值率%
1	卓盈公司	2021/9/16	100.00%	2,796.28	7,262.16	4,465.88	159.7%
2	隼峰公司	2020/12/16	50.00%	26,923.91	26,945.72	21.81	0.08%
3	金海公司	2017/1/23	100.00%	-11,777.37	-11,931.47	-154.10	-1.31%
4	穗芳公司	2017/11/30	100.00%	23,942.62	23,962.27	19.65	0.08%
5	湖南珠实公司	2004/6/8	100.00%	51,095.04	83,462.11	32,367.07	63.35%
6	璟逸公司	2019/9/24	100.00%	8,131.51	10,254.04	2,122.53	26.10%
7	安徽中侨公司	2015/9/30	50.71%	44,412.95	48,522.63	4,109.68	9.25%
8	广隆公司	2014/12/29	100.00%	14,962.81	17,956.75	2,993.94	20.01%
9	璟润公司	2020/10/14	66.00%	-29,611.38	-28,362.89	1,248.49	4.22%
10	嘉德丰公司	2013/5/27	100.00%	21,362.19	21,482.75	120.56	0.56%
11	品实公司	2019/12/31	51.00%	93,047.35	103,494.85	10,447.50	11.23%
12	环保公司	2020/5/26	60.00%	373.15	450.02	76.87	20.60%
13	捷星公司	2015/12/3	25.95%	13,253.17	13,273.85	20.68	0.16%
14	珠实同创公司	2021/3/15	49.00%	2,443.99	2,442.17	-1.82	-0.07%
15	璟悦公司	2021/10/28	35.00%	346.44	343.35	-3.09	-0.89%
16	方实公司	2021/8/23	26.00%		-2.26	-2.26	
合 计		***	***	261,702.66	319,556.05	57,853.39	22.11%

其他权益工具投资归属于母公司权益的账面价值为 1,741.96 万元，评估值为 6,118.87 万元，评估增值 4,376.91 万元，增值率 251.26%。各家被投资公司增减值情况如下表：

金额单位：人民币万元

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	增减值	增值率%
1	海南珠江公司	1993/2/19	7.50%	1,241.96	5,618.87	4,376.91	352.42%
2	汕广联公司	1993/2/8	7.13%				
3	珠海中珠公司	1991/3/8	2.66%				
4	大湾区科创公司	2021/12/16	1.59%	500.00	500.00	-	
合 计		***	***	1,741.96	6,118.87	4,376.91	251.26%

主要公司增减值原因分析：

①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：于评估基准日时，各房地产项目公司进行了房地产开发，部分项目（品实、卓盈）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该地房地产市场，且通过房地产开发，使得各开发项目价值有较大的提升，故而最终形成增值；部分项目（隽峰公司、湖南公司、璟润公司、璟逸公司），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，有一定增值。

②减值原因分析

金海公司评估减值的原因，金海公司股权是珠江股份通过外购形式取得，而金海公司主要资产的为存量房地产，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，相对比购买时候的价格，有一定幅度的下降，从而形成评估减值。

珠实同创公司、璟悦公司评估减值的原因，公司已无实质运营或处于停业状态，故而形成减值。

方实公司评估减值原因，方实公司未实质运营且股东未缴出资额，故而形成减值。

（二）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，珠江股份指定的资产组的市场价值为人民币贰拾陆亿柒仟壹佰肆拾肆万捌仟元整（RMB267,144.80 万元），评估增值 48,969.27 万元，增幅 22.44%。

（三）评估结论的选取

本次采用资产基础法计算得出珠江股份指定评估资产组市场价值为 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定性，该不定性对收益法评估结论影响较大，因此，我们认为资产基础法的评估结果更能反映资产组市场价值。

因此，本次评估报告结论采用资产基础法评估结果，即珠江股份指定评估资产组于评估基准日 2022 年 8 月 31 日的市场价值为人民币贰拾捌亿零肆佰零伍万捌仟叁佰元整（RMB 280,405.83 万元）。

二、评估结论有关说明

(一) 按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本评估报告使用有效期为自评估基准日 2022 年 8 月 31 日起 1 年内（即自 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日止）。

(二) 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

(四) 涉诉情况

本次评估范围内有三家公司涉诉，本次评估处理方式如下：

1. 安徽中侨公司，目前等待开庭审理、正在执行中、上诉或诉前调解等的诉讼案件共 7 件，涉案金额共计 153,856,648.65 元。主要涉诉内容为房屋买卖纠纷、租赁合同纠纷、拖欠商铺租金、损害公司利益责任纠纷等。本次评估未对相关诉讼损失进行估计，特请报告使用者注意。

2. 湖南珠实公司，2021 年 7 月 30 日，湖南珠实公司因股权转让纠纷事项被深圳国际仲裁院出具裁决书裁决，之后因该裁决仲裁费、执行费用等问题，湖南珠实公司将相关费用已于 2021 年 12 月 31 日支付到广州中院执行账号，随之金海公司账户解封。本次评估考虑该事项对评估结论的影响，特请报告使用者注意。

3. 穗芳公司，于 2020 年因民间借贷纠纷被中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司提起诉讼，案件判决结果均为败诉，判决原告中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司对被告广州市穗芳鸿华科技发展有限公司提供抵押担保的位于东莞市东城区东城路 388 号东城中心 A1 区裙楼商铺 21340、21341 号的房产享有抵押权，有权以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿本判决第一项确定的债权。本次评估结果

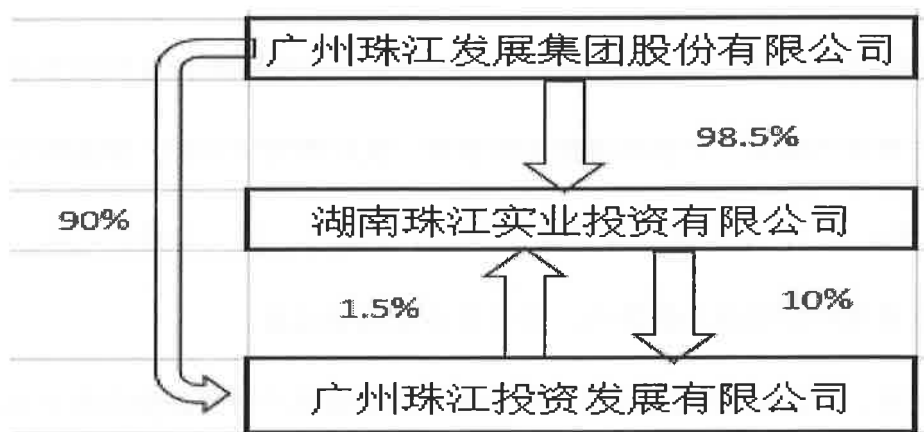
已考虑查封拍卖事项，并扣除上述两套房产的价值，特请报告使用人注意。

（五）抵押情况

珠江股份投资的 11 家控股公司中所开发的房地产项目或正在运营的房地产部分存在抵押情况（详见各分说明），本次评估未考虑房地产处于抵押状态对评估结论的影响。特请报告使用者注意。

（六）应委托人要求，将应付债券——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），账面价值 599,520,000.00 元纳入了本次评估范围，其发行日期为 2022 年 9 月 20 日，该笔公司发行日在评估基准日之后报告出具日之前。特请报告使用者注意。

（七）截止至 2022 年 8 月 31 日，珠江股份持有湖南实珠公司 98.5%的股权，珠江发展公司持有湖南珠实公司 1.5%的股权，珠江股份持有珠江发展公司 90%股权，湖南实珠公司持有珠江发展公司 10%股权，湖南珠实公司与珠江发展公司存在交叉持股问题。最终珠江股份直接+间接持有湖南珠实公司 100%股权，直接+间接持有投资公司 100%股权。股权关系详见下图：



珠江股份将持有湖南珠实公司 98.5%股权及珠江发展公司持有湖南珠实公司 1.5%股权共同纳入了本次评估范围，即珠江股份直接+间接持有湖南珠实公司 100%股权。特请报告使用者注意。

（八）珠江股份下属科目（其他应收账款和一年内到期的非流动资产、长期股权投资和其他权益工具投资）所涉及到的控股公司和参股公司的评估说明（共 17 册）是本报告不可分割的一部分，是基于本次评估目的所得结果。详细评估过程见各分说明。

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

（一）委托人、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况

1. 委托人暨被评估单位

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

公司地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 楼

法定代表人：张研

注册资本：85346.0723 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：1992 年 12 月 23 日

营业期限至：1992 年 12 月 23 日至无固定期限

经营范围：场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房地产开发经营；物业管理；企业自有资金投资；工程技术咨询服务；酒店管理；环保技术开发服务；工程环保设施施工；环保技术咨询、交流服务；土壤修复的技术研究、开发；土壤修复；停车场经营（仅限分支机构经营）；建筑物拆除（不含爆破作业）；护理服务（不涉及提供住宿、医疗诊断、治疗及康复服务）；健康管理咨询服务（须经审批的诊疗活动、心理咨询除外，不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；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）

登记状态：在营（开业）企业

2、公司概况及历史沿革

珠江股份系于 1992 年 10 月经广州市经济体制改革委员会体改股字【1992】10

号文批准，由广州珠江实业总公司（后更名为广州珠江实业集团有限公司）作为发起人，由全民所有制企业改组成立为股份有限公司，并已领取由广州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。改组后的注册资本为人民币 67,574,654.00 元，为每股面值 1 元的股份。其中：广州市国有资产管理局（后更名为广州市人民政府国有资产监督管理委员会）持有 6,157,465.00 元，占总股本 9.11%；广州珠江实业总公司后更名为广州珠江实业集团有限公司）持有 55,417,189.00 元，占总股本 82.01%；个人股持有 6,000,000.00 元，占总股本 8.88%。

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 22,500,000.00 元，增资后股本总额为 90,074,654.00 元，其中：广州市国有资产管理局持有 6,157,465.00 元，占总股本 6.84%；广州珠江实业总公司持有 55,417,189.00 元，占总股本 61.52%；社会公众持股 28,500,000.00 元，占总股本 31.64%。

1994 年 2 月 23 日，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分派红股。送红股后，公司总股本变更为 135,111,981.00 元。其中：广州市国有资产管理局持有 9,236,197.50 元，占总股本 6.84%；广州珠江实业总公司持有 83,125,783.50 元，占总股本 61.52%；社会公众持股 42,750,000.00 元，占总股本 31.64%。

1995 年 8 月 25 日，公司向全体股东实行配股，每 10 股配 2 股，共配售普通股 27,022,396.20 股，配股后总股本增至 162,134,377.20 元。其中：广州市国有资产管理局持股 11,083,437.00 元，占总股本 6.84%；广州珠江实业总公司持股 74,100,940.20 元，占总股本 45.70%；社会公众持股 76,950,000.00 元，占总股本 47.46%。

1997 年 4 月 29 日，经中国证券监督管理委员会证监上审字(1997)97 号文批准，公司向全体股东进行了配股，配股后总股本为 187,039,387.20 元。广州市国有资产管理局持股 12,903,437.00 元，占总股本 6.90%；广州珠江实业集团有限公司持股 74,100,940.20

元，占总股本 39.62%；社会公众持股 100,035,010.00 元，占总股本 53.48%。

2011 年 6 月 28 日，根据股东大会决议，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 56,111,815.80 股，转增后公司总股本为 243,151,203.00 元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股 65,923,602.00 元，占总股本 27.11%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 10,988,435.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 166,239,166.00 元，占总股本 68.37%。

2012 年 6 月 5 日，根据股东大会决议，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 72,945,361.00 股，转增后公司总股本为 316,096,564.00 元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股 88,319,035.00 元，占总股本 27.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 14,284,966.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 213,492,563.00 元，占总股本 67.54%。

2013 年 7 月 5 日，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分派红股。共计送 158,048,282.00 股，送股后公司总股本为 474,144,846.00 元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股 132,478,553.00 元，占总股本 27.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 21,427,449.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 320,238,844.00 元，占总股本 67.54%。2013 年 7 月至 12 月，广州珠江实业集团有限公司累计增持 9,472,452.00 股，截止 2013 年 12 月 31 日增持后的总股本为 474,144,846.00 元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股 141,951,005.00 元，占总股本 29.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 21,427,449.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 310,766,392.00 元，占总股本 65.54%。

2014 年 7 月 7 日，根据股东大会决议，公司按每 10 股送 2 股的比例向全体股东分派红股，共计送 94,828,969.20 股，并以 2013 年末总股本 474,144,846.00 股为基数，以

资本公积每 10 股转增 3 股,共计转增 142,243,453.80 股。实施送红股及转增后公司总股本增至 711,217,269.00 元,其中:广州珠江实业集团有限公司持股 212,926,507.00 元,占总股本 29.94%;广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 32,141,173.00 元,占总股本 4.52%;社会公众持股 466,149,589.00 元,占总股本 65.54%。

2016 年 1 月 27 日,珠实集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 7,027,413.00 股,占珠江股份已发行总股本的 0.99%;2016 年 5 月 18 日,珠实集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 892,382.00 股,占珠江股份已发行总股本的 0.13%;、2017 年 5 月 26 日,珠实集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 328,284.00 股,占珠江股份已发行总股本的 0.05%。股权信息登记变更后,公司总股本为 711,217,269.00 元,广州珠江实业集团有限公司持股 221,174,586.00 元,占总股本 31.10%;广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 32,141,173.00 元,占总股本 4.52%;社会公众持股 457,901,510.00 元,占总股本 64.38%。

2017 年 6 月 29 日,根据股东大会决议,以 2016 年末总股本 711,217,269.00 股为基数,以未分配利润向全体股东每 10 股转增 2 股,共计转增 142,243,454.00 股,同时向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元(含税),派发红利 35,560,863.45 元。实施送红股及转增后公司总股本增加至 853,460,723.00 股,其中:广州珠江实业集团有限公司持股 265,409,503.00 元,占总股本 31.10%;广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 38,569,408.00 元,占总股本 4.52%;社会公众持股 549,481,812.00 元,占总股本 64.38%。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本,截至 2022 年 8 月 31 日,珠江股份累计发行股本总数 85,346.0723 万股,注册资本为 85,346.0723 万元,注册地址:广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼,总部地址:广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼,母公司为广州珠江实业集团有限公司,集团最终实际控制人为广州市人民

政府国有资产监督管理委员会。

珠江股份是广州市首家房地产上市企业，主营房地产管理与开发业务，属房地产行业，主要产品和服务为房地产开发经营、物业经营、实业投资、物业管理等。项目主要分布于广州和长沙地区。公司先后开发了广州淘金北小区、站前路小区、昌岗中路小区、华乐建筑组团、松柏岗小区、番禺市的南浦小区、金威大厦、金昌大厦、金盛大厦等项目，建有各种商品住宅、高级公寓、酒店、综合写字楼。公司作为国有骨干房地产开发企业，参与建设了广州市多个公共建筑和市政设施。

3、股权结构

于 2022 年 8 月 31 日珠江股份前十大股东及所持股权情况如下：

序号	持有人名称	持有数量	持有比例(%)	地址
1	广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	31.1	广东省广州市
2	黎壮宇	41,907,500	4.91	湖南省长沙市
3	广州市城市建设投资集团有限公司	38,569,408	4.52	广东省广州市
4	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	4,605,690	0.54	
5	王玲	4,582,346	0.54	辽宁省辽阳市
6	龙建民	4,132,640	0.48	湖南省长沙市
7	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	3,753,100	0.44	上海市
8	羊轶霖	3,740,052	0.44	广州市
9	黄文丰	3,200,000	0.37	广东省揭阳市
10	余庆元	3,100,000	0.36	四川省南充市

4、组织架构

珠江股份最高权力机构是股东大会，实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务

发展需要，设立党群工作部（工会）、党委组织部（人力资源部）、纪委办公室、董事会办公室/资本运营部（合署办公）、审计部、财务资金中心、法律事务部、运营管理中心、投资拓展部、营销策划部、设计管理部、报批报建部、成本管理部、招标采购部、工程管理部、客户关系部、行政办公室等职能部门。

5、纳入本次评估范围的被评估单位长期股权投资及其他权益投资情况

序号	被投资公司	级别	与珠江股份关系	持股比例（%）	投资额（万元）	主营业务	所属科目
1	卓盈公司	二级	全资子公司	100.00	5,000.00	房地产开发经营	长期股权投资
2	隽峰公司	二级	控股子公司	50.00	40,000.00	房地产开发经营	长期股权投资
2-1	隽浩公司	三级	控股孙公司	二级公司持股比例：100	80,000.00	房地产开发	长期股权投资
3	金海公司	二级	全资子公司	100.00	8,569.28	房地产经营管理策划	长期股权投资
3-1	新地置业	三级	全资孙公司	二级公司持股比例：18.00	2,366.00	房地产开发	长期股权投资
3-2	武高科	三级	全资孙公司	二级公司持股比例：18.00	1,543.00	房地产开发	长期股权投资
4	穗芳公司	二级	全资子公司	100.00	32,192.76	物业经营	长期股权投资
5	湖南珠实公司	二级	全资子公司	100.00	39,400.00	房地产开发经营	长期股权投资
5-1	长沙珠江商管公司	三级	全资孙公司	二级公司持股比例：100.00	50.00	商务服务业	长期股权投资
5-2	新地置业	三级	全资孙公司	二级公司持股比例：82.00	12,541.36	房地产开发	长期股权投资
5-3	武高科	三级	全资孙公司	二级公司持股比例：82.00	8,176.84	房地产开发	长期股权投资
5-4	长沙固业	三级	全资孙公司	二级公司持股比例：100.00	200.00	房屋建筑业	长期股权投资
5-5	珠江发展公司	三级	全资孙公司	二级公司持股比例：10.00	200.00	房地产开发经营	其他权益投资
6	璟逸公司	二级	全资子公司	100.00	55,500.00	房地产开发经营	长期股权投资
7	安徽中侨公司	二级	控股子公司	50.71	50,000.00	房地产开发	长期股权投资
8	广隆公司	二级	全资子公司	100.00	33,560.00	房地产开发	长期股权投资

序号	被投资公司	级别	与珠江股份关系	持股比例(%)	投资额(万元)	主营业务	所属科目
9	璟润公司	二级	控股子公司	66.00	1,000.00	房地产开发经营	长期股权投资
10	嘉德丰公司	二级	全资子公司	100.00	51,088.69	房地产开发	长期股权投资
11	品实公司	二级	控股子公司	51.00	97,846.51	房地产开发经营	长期股权投资
12	环保公司	二级	控股子公司	60.00	600.00	土壤修复	长期股权投资
13	捷星公司	二级	联营企业	25.95	13,253.17	房地产业	长期股权投资
14	珠实同创公司	二级	联营企业	49.00	2,443.99	商务服务业	长期股权投资
15	璟悦公司	二级	联营企业	35.00	350.00	房地产业	长期股权投资
16	方实公司	二级	联营企业	26.00	未实际出资	房地产业	长期股权投资
17	海南珠江公司	二级		7.50	2,250.00	房地产业	其他权益投资
17-1	三亚温泉公司	三级		99.00	27,918.00	酒店业	长期股权投资
18	汕广联公司	二级		7.13	555.664	批发业	其他权益投资
19	珠海中珠公司	二级		2.66	1,256.57	房地产业	其他权益投资
20	大湾区科创公司	二级		1.59	500.00	商务服务业	其他权益投资

6、被评估单位控股子公司的房地产开发项目情况

(1) 控股子公司开发的房地产项目整体情况

序号	所属公司	项目名称	地区	经营业态	开发状态	项目用地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	在建建筑面积(m ²)	已竣工面积(m ²)
1	卓盈公司	珠江颂璟花苑	广州市荔湾区	住宅、商业	正在开发	47,738.97	116,197.50	164,991.45	164,991.45	
2	隼峰公司	隼浩启澜花园	广州市南沙区	住宅、公寓、商业、车位	正在开发	42,897.00	104,743.00	167,593.00	167,593.00	
3	金海公司	环市东路418号	广州市越秀区	商业	已竣工					33,712.68
4	穗芳公司	东莞星玺广场	东莞市东城区	商业	已竣工					86,328.74

序号	所属公司	项目名称	地区	经营业态	开发状态	项目用地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	在建建筑面积 (m²)	已竣工面积 (m²)
5	湖南珠实公司	长沙珠江悦界商业中心	长沙市开福区	住宅、商业、车位	住宅已竣工,商业正在开发	61,255.21	233,382.35	335,672.53	196,434.72	139,237.81
	湖南珠实公司	长沙四方雅苑	长沙市开福区	住宅、商业、车位	一期正在开发,二期待建	21,109.98	77,566.48	97,072.49	51,558.06	
	湖南珠实公司	珠江花城	长沙市开福区	商业、住宅、车位	已竣工					28,020.58
	湖南珠实公司(洋湖分公司)	长沙柏悦湾	长沙市岳麓区	住宅、商业、车位	一期已竣工,二期正在开发,三期待建	74,072.00	188,464.82	237,196.97	0.00	184,922.20
5-1	新地置业	长沙新地东方明珠(二期、三期C)	长沙市望城区	住宅、商业、车位	二期正在开发,三期C已建	121,377.90	184,514.39	235,275.17	35,184.08	131,163.60
5-2	武高科	长沙新地东方明珠(四期)	长沙市望城区	住宅、商业、车位	待建					
		长沙新地东方明珠一期共12项	长沙市望城区	商业、车位	已竣工					4,730.32
		长沙东方明珠三期共5项	长沙市望城区	商业、车位	已竣工					36,870.55
6	璟逸公司	珠江花苑	广州市增城区	住宅、商业	正在开发	43,959.05	131,877.00	189,974.97	114,882.97	27,337.08
7	安徽中侨公司	中侨中心	合肥市政务区	商业、办公、自持酒店、车位	已竣工	42,183.03	165,443.95	243,613.89	0	243,613.89
8	广隆公司	御东雅苑	广州市越秀区	车位	已竣工					2,352.82
9	璟润公司	时光雅苑	广州市增城区	住宅、商业	正在开发	53,392.15	170,854.88	247,514.00	246,984.57	
10	嘉德丰公司	珠江嘉园	广州市开发区	商业、车位	已竣工					29,891.5185
11	品实公司	珠江云上花园	广州市白云区	住宅、商业	正在开发	222,886.00	479,185.00	740,199.00	382,890.20	201,459.80
12	捷星公司	JY-8 商业楼	广州市越秀区	商业	正在开发	7,012.75	22,767.4	34,980.40	34,980.40	

(2) 正在开发的房地产项目销售情况

公司名称	楼盘名称	可售面积 (m ²)	已售面积 (m ²)	未售面积 (m ²)
卓盈公司	珠江颂璟花苑	96,301	5,608	90,693
隼峰公司	隼浩启澜花园	110,021	12,529	97,492
璟逸公司	珠江花珣苑	144,249	63,381	80,869
璟润公司	时光雅苑	190,501	25,327	165,174
品实公司	珠江云上花园	417,822	146,122	271,699
湖南珠实公司	长沙珠江悦界商业中心	171,284	117,380	65,856
湖南珠实公司	长沙四方雅苑	83,438	39,155	43,546
湖南珠实公司	珠江花城	24,912	-	24,840
湖南珠实公司 洋湖分公司	长沙柏悦湾	195,775	145,706	49,818
新地置业	长沙新地东方明珠 (持有二期、三期 C)	140,046	112,619	27,192
武高科	长沙新地东方明珠 (持有一期、四期、三期 AB)	76,547	-	76,547

7、被评估单位参股子公司所拥有的房地产情况

序号	所属公司	项目名称	地区	经营业态	所属科目	开发状态	项目用地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	在建建筑面积 (m ²)	已竣工面积 (m ²)
1	捷星公司	JY-8 商业楼	广州市越秀区	商业	固定资产—在建工程	正在开发	7,012.75	22,767.4	34,980.40	34,980.40	
2	海南珠江公司	三亚花园酒	海南省三亚市	酒店	固定资产—房屋建筑物	已竣工	8,216.51		25,746.58		25,746.58
2-1	三亚温泉度假区	产权式酒店	海南省三亚市	酒店	存货—库存商品	已竣工			1,963.24		1,963.24
		三亚温泉 (四、五、六期)	海南省三亚市	商服	存货—开发成本	正在开发	89,930.25	85,248.08			
		三亚温泉 (一期、温泉区)	海南省三亚市	酒店、会所	固定资产—房屋建筑物	已竣工	60,563.53		27,710.62		27,710.62

8、历史年度资产组财务状况和经营状况

资产组历史年度及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
流动资产	25,991,582,832.24	30,872,850,613.53	30,990,352,637.72
非流动资产	1,652,586,441.97	1,989,550,846.32	2,112,739,078.54
总资产	27,644,169,274.21	32,862,401,459.85	33,103,091,716.26
流动负债	17,566,287,867.93	19,164,727,073.02	22,505,178,801.89
非流动负债	2,852,626,715.04	6,570,340,561.12	6,971,297,067.93
总负债	20,418,914,582.97	25,735,067,634.14	29,476,475,869.82
净资产	7,225,254,691.24	7,127,333,825.71	3,626,615,846.44
归属于母公司净资产	6,111,541,433.95	5,368,307,342.74	2,181,755,328.78

资产组历史年度及评估基准日的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2020 年	2021 年	2022 年 1 月-2022 年 8 月
一、营业收入	2,019,724,010.53	1,552,486,372.86	264,888,607.11
减：营业成本	1,392,198,357.80	1,217,150,086.62	247,915,145.51
税金及附加	196,046,030.52	131,242,773.86	59,850,319.99
销售费用	118,220,676.68	132,663,976.16	75,007,012.44
管理费用	67,949,703.93	58,381,004.51	44,445,139.69
研发费用			
财务费用	35,441,512.82	96,358,177.82	81,202,049.43
其中：利息费用	47,054,543.90	120,738,887.49	95,899,804.92
利息收入	12,330,236.87	26,294,084.93	15,801,752.68
加：其他收益	95,035.96	1,149,658.13	463,970.77
投资收益（损失以“-”号填列）	-27,032,052.21	-21,324,366.70	7,461,926.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-28,747,384.74	-21,324,366.70	-569,224.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-345,412,072.98	-124,197,180.86	-112,710,502.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-8,172,994.86	-955,153.18	-1,346,872,577.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-25,488.21	27,836.09	619,429.10
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-170,679,843.52	-228,608,852.63	-1,694,568,813.78
加：营业外收入	4,274,930.99	3,057,885.91	3,685,806.83
减：营业外支出	1,914,458.52	547,989.89	120,630.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-168,319,371.05	-226,098,956.61	-1,691,003,637.46

项 目	2020 年	2021 年	2022 年 1 月-2022 年 8 月
减：所得税费用	57,915,308.70	8,061,973.68	-54,229,086.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-226,234,679.75	-234,160,930.29	-1,636,774,551.28

上述财务数据均来源于广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）《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》[中诚信审专字(2023)第 0054 号]。

9、公司执行的主要会计政策

广州珠江发展集团股份有限公司会计核算执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制规定。

10. 委托人与被评估单位关系

委托人与被评估单位为同一单位。

11. 委托合同约定的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、委托人上级主管单位以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（二）关于评估目的的说明

中共广州珠江发展集团股份有限公司委员会 2022 年 9 月 5 日的《2022 年第三十八次党委会纪要》珠发集党会〔2022〕38 号显示，经会议研究，原则同意进行重大资产置换立项。

本次资产评估是应广州珠江发展集团股份有限公司的委托，对广州珠江发展集团股份有限公司拟进行重大资产置换而指定的资产组进行评估，为其提供评估基准日时市场价值参考依据。

（三）关于评估对象与评估范围的说明

1. 评估对象

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。

2. 评估范围

本次纳入评估范围的是珠江股份指定的在评估基准日 2022 年 8 月 31 日经审计后的资产和负债，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。

在合并报表的归属于母公司所有者权益层面，纳入评估范围的资产及负债概况：

（1）其他应收款账面净值为 352,414,000.00 元，为珠江股份应收亿华公司 3 年以上的借款本金、利息及其他关联费用。

（2）一年内到期的非流动资产账面价值为 1,113,260,000.00 元，为珠江股份应收亿华公司一年内到期的借款本金、利息及其他关联费用。

（3）长期股权投资归属于母公司权益的账面价值合计为 2,617,026,635.29 元，为珠江股份对卓盈公司等 12 家控股公司，对捷星公司等 4 家参股公司的投资款。

（4）其他权益工具投资归属于母公司权益的账面价值合计为 17,419,610.05 元，为珠江股份对海南珠江公司等 4 家参股公司的投资款。

（5）应付债券账面净值为 1,918,364,916.56 元，为发行的公司债券，具体情况为：

金额单位：人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2022 年 8 月 31 日 账面金额
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）	100	2022/9/20	1+1	600,000,000.00	599,520,000.00
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）	100	2021/6/7	3 年	1,300,000,000.00	1,318,844,916.56
合 计	—	—	—	1,900,000,000.00	1,918,364,916.56

具体详见下表：

2022年8月31日珠江股份（合并）指定资产组模拟资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2022年8月31日 余额	项目	2022年8月31日 余额
流动资产：		负债和所有者权益	
货币资金	2,429,154,305.98	流动负债：	
应收账款	28,721,419.07	短期借款	41,984,000.00
预付款项	38,006,015.36	应付账款	967,411,019.34
其他应收款	1,514,612,666.01	预收款项	2,993,952.96
其中：应收利息		合同负债	8,136,124,806.42
应收股利		应付职工薪酬	3,796,576.34
存货	25,091,614,560.24	应交税费	778,707,374.93
合同资产		其他应付款	11,138,372,502.74
持有待售资产		其中：应付利息	64,837,182.60
一年内到期的非流动资产	1,113,260,000.00	应付股利	700,000,000.00
其他流动资产	774,983,671.06	持有待售负债	
流动资产合计	30,990,352,637.72	一年内到期的非流动负债	945,448,352.69
非流动资产：		其他流动负债	490,340,216.47
债权投资		流动负债合计	22,505,178,801.89
长期应收款		非流动负债：	
长期股权投资	160,436,031.11	长期借款	4,345,030,070.17
其他权益工具投资	19,419,610.05	应付债券	1,918,364,916.56
其他非流动金融资产		租赁负债	1,761,191.04
投资性房地产	1,258,401,271.77	递延收益	118,721,096.65
固定资产	243,626,831.90	递延所得税负债	348,852,723.27
在建工程	6,300.38	其他非流动负债	238,567,070.24
使用权资产	4,630,380.04	非流动负债合计	6,971,297,067.93
无形资产	882,960.87	负债合计	29,476,475,869.82
长期待摊费用	22,133,607.25	所有者权益（或股东权益）：	
递延所得税资产	344,195,659.13	归属于母公司所有者权益合计	2,181,755,328.78
其他非流动资产	59,006,426.04	少数股东权益	1,444,860,517.66
非流动资产合计	2,112,739,078.54	所有者权益（或股东权益）合计	3,626,615,846.44
资产总计	33,103,091,716.26	负债和所有者权益（或股东权益） 总计	33,103,091,716.26

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资产负债明细及账面值为：

金额单位：人民币元

项 目	2022 年 8 月 31 日
其他应收款-亿华债权	352,414,000.00
一年内到期的非流动资产-亿华债权	1,113,260,000.00
长期股权投资-合营企业	160,436,031.11
其他权益工具投资-非交易性权益工具投资	17,419,610.05
应付债券-海通 2021/2022 公司债	-1,918,364,916.56
广州卓盈房地产开发有限公司	27,962,803.86
广州隼峰房地产开发有限公司	269,239,104.86
广东金海投资有限公司	-117,773,707.17
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	239,426,173.23
湖南珠江实业投资有限公司	510,950,389.76
广州璟逸房地产开发有限公司	81,315,126.09
安徽中侨置业投资有限公司	444,129,510.78
广州市广隆房地产有限公司	149,628,067.04
广州璟润房地产开发有限公司	-296,113,839.01
广东嘉德丰投资发展有限公司	213,621,899.01
广州珠江实业环境保护有限公司	3,731,535.46
广州市品实房地产开发有限公司	930,473,540.27
合 计	2,181,755,328.78

本次评估以合并报表层面，归属于母公司所有者权益的资产负债明细为基础进行。上述财务数据经广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[中诚信审专字(2023)第 0054 号]《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》确认。评估范围与上述财务报表内容一致，同时和经济行为所涉及的评估范围一致。

3、主要资产的分布情况及特点

（1）其他应收款、一年内到期的非流动资产

其他应收款和一年内到期的非流动资产共同指向为珠江股份持有的亿华公司四笔债权，该应收款项形成于2018年期间，为进行广州市景豪坊项目的开发，亿华公司及关联公司联合向珠江股份申请11.1326亿元和8.4亿元借款，其借款、抵押、保证情况如下表：

①截止评估基准日借款本息和

A.原始借款情况

序号	合同编号	金额（元）	借款种类或用途	借款期限	年利率	担保方式
1	珠实股合 2018 财字（002）号	1,113,260,000	委托贷款	36 个月，自 2018 年 1 月 19 日起至 2021 年 1 月 18 日止。	12%	抵押、质押、保证
2	珠实股合 2018 营字（031）号	840,000,000	偿还股东借款、代偿借款、项目运营	不超过 3 年，起始日为借款首次提款日 2018 年 6 月 19 日，到期日为 2021 年 6 月 19 日	12%	抵押、质押、保证

B.截至评估基准日剩余债务情况

截至评估基准日，涉及亿华公司总债权本息和3,125,743,786.17元，应收亿华公司款项账面价值为1,465,674,000.00元，具体如下表：

科目名称	序号	项目性质	金额（元）	金额汇总（元）
应收账款原值	A	直接债权	831,283,477.63	921,580,584.48
	B	应收未收利息	76,827,726.85	
	C	代垫律师费	323,500.00	
	D	法院受理费	13,145,880.00	
一年内到期的非流动资产	E	委托贷款		1,113,260,000.00
合计	F=A+B+C+D+E			2,034,840,584.48
计提减值准备	G			569,166,584.48
债权账面价值合计	H=F-G			1,465,674,000.00
债权账外资产	I	逾期利息		1,090,903,201.69
债权总额	J=F+I			3,125,743,786.17

其他应收款账面原值为921,580,584.48 元，坏账准备569,166,584.48元，账面净值为352,414,000.00元。一年内到期的非流动资产账面价值为1,113,260,000.00元，涉及亿华公司债权账面价值合计为1,465,674,000.00元。

②质押情况

序号	质押人	质押物	质押登记情况	对应债权本金（元）
1	景兴公司	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《股权出质设立登记通知书》	1,113,260,000
2	熊光公司	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《股权出质设立登记通知书》	1,113,260,000

③抵押情况

序号	抵押人	抵押物	抵押登记情况	对应债权本金（元）
1	亿华公司	越秀区中山五路至西湖路、大馬站至小馬站土地使用权8083m ²	粤（2018）广州市不动产证明第00212548号抵押权《不动产登记证明》	1,113,260,000 831,283,477.63
2	景兴公司	广州市越秀区西湖路大馬站46-70号地段在建工程	仅有2-11层（7层避难层除外）已办理抵押登记，	1,113,260,000 831,283,477.63
3	景兴公司	荟景湾175套房产（商业3套，公寓28套，车位144套）	2018年6月22日已抵押登记	831,283,477.63
4	景兴公司	荟景湾25套住宅	2018年7月23日抵押登记	831,283,477.63
5	景兴公司	荟景湾13个车位	2018年8月16日抵押登记	831,283,477.63

④保证情况

序号	保证人	保证合同及其他	对应债权本金（元）
1	熊光公司	《保证合同》珠实股合2018办字（007）号	1,113,260,000
2	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、景兴公司、景点公司	《保证合同》珠实股合2018办字（008）号	1,113,260,000
3	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、景兴公司、景点公司、熊光公司	《保证合同》珠实股合2018营字（026）号 《民事判决书》（2020）粤01民初2160号	831,283,477.63

⑤债权诉讼

珠江股份已就标的债权的实现向广州中院提起诉讼，涉及债权本金为 11.1326 亿元的案号为（2020）粤 01 民初 2160 号，涉及债权本金为 8.31 亿元的案号为（2020）粤 01 民初 2159 号，于 2022 年 3 月 14 日已判决。具体如下：

根据《民事判决书》（（2020）粤 01 民初 2160 号），判决如下：①被告亿华公司向原告珠江股份偿还借款本金 1,113,260,000.00 元及利息。②被告景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞对亿华公司的债务承担连带清偿责任；被告熊光公司、景点公司对亿华公司的债务不能清偿部分的二分之一承担连带赔偿责任；熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞承责后，有权向亿华追偿。③原告珠江股份享有要求被告景兴公司在上述第一项判决确定的被告亿华公司的债务中借款本金 1,113,260,000.00 元及 2020 年 7 月 31 日前所欠利息承担连带清偿责任的债权，原告珠江股份可依据本判决在破产程序中依法申报债权并统一受偿；被告景兴公司承责后，有权

向被告亿华公司追偿。④当被告亿华公司不履行上述第一项判决确定的还款义务时，原告珠江股份在上述第一项判决确定的债权范围内对被告亿华公司提供的抵押物（地址为广州市越秀区中山五路至西湖路大马站至小车站、房产登记号为 2007 国用至 1000007 号的土地使用权）、在上述第三项判决确定的债权范围对被告景兴公司提供的抵押物进行拍卖、变卖后所得价款，按照抵押登记顺位享有优先受偿权。

根据《民事判决书》（（2020）粤 01 民初 2159 号），判决如下：①被告亿华公司向原告珠江股份偿还借款本金 831,283,477.63 元及利息。②被告景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞对上述判决确定的被告亿华公司的债务承担连带清偿责任；被告熊光公司、景点公司对被告亿华公司的债务不能清偿部分的二分之一承担连带赔偿责任；被告熊光公司、景点公司、景治君、李巧珍、景艺晖、景艺杰、苏洁贞承责后，有权向亿华公司追偿。③原告珠江股份享有要求被告景兴公司在上述第一项判决确定的亿华公司的债务中借款本金 831,283,477.63 元及 2020 年 7 月 31 日前所欠利息承担连带清偿责任的债权，原告珠江股份可依据本判决在破产程序中依法申报债权并统一受偿；被告景兴公司承责后，有权向亿华公司追偿。④当亿华公司不履行还款义务时，珠江股份在上述第一项判决确定的债权范围内对亿华公司提供的抵押物（地址为广州市越秀区中山五路至西湖路大马站至小车站、房产登记号为 2007 国用至 1000007 号的土地使用权），在判决确定的债权范围对景兴公司提供的抵押物进行拍卖、变卖后所得价款，按照抵押登记顺位享有优先受偿权。

一审法院判决，亿华公司需向珠江股份偿还借款本金合计 19.5 亿元及利息等，景治君等承担连带清偿责任，熊光公司等就不能清偿部分的二分之一承担连带担保责任，珠江股份对相关抵押物按照抵押登记顺位优先受偿。目前案件还在二审审理中。目前珠江股份已向法院申请对上述（2020）粤 01 民初 2159、2160 号二案中各被告名下可查知的

财产进行保全。

(2) 长期股权投资

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2,617,026,635.29元，主要为对卓盈公司等12家控股公司和对捷星公司等4家参股公司的投资。具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值
1	卓盈公司	2021/9/16	长期	100.00%	27,962,803.86
2	隽峰公司	2020/12/16	长期	50.00%	269,239,104.86
3	金海公司	2017/1/23	长期	100.00%	-117,773,707.17
4	穗芳公司	2017/11/30	长期	100.00%	239,426,173.23
5	湖南珠实公司	2004/6/8	2034/6/8	100.00%	510,950,389.76
6	璟逸公司	2019/9/24	长期	100.00%	81,315,126.09
7	安徽中侨公司	2015/9/30	2032/10/31	50.71%	444,129,510.78
8	广隆公司	2014/12/29	长期	100.00%	149,628,067.04
9	璟润公司	2020/10/14	长期	66.00%	-296,113,839.01
10	嘉德丰公司	2013/5/27	长期	100.00%	213,621,899.01
11	品实公司	2019/12/31	长期	51.00%	930,473,540.27
12	环保公司	2020/5/26	长期	60.00%	3,731,535.46
	小 计				2,456,590,604.18
13	捷星公司	2015/12/3	长期	25.95%	132,531,734.36
14	珠实同创公司	2021/3/15	长期	49.00%	24,439,933.70
15	璟悦公司	2021/10/28	长期	35.00%	3,464,363.05
16	方实公司	2021/8/23	长期	26.00%	0.00
	小 计				160,436,031.11
	合 计	***	***	***	2,617,026,635.29

主要被投资单位的基本情况：

①卓盈公司

A.基本概况

名称：广州卓盈房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9Y3XNG8R

住所：广州市荔湾区玉兰路3号607（仅限办公）

法定代表人：任明霞

注册资本：伍仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2021年9月26日

营业期限：2021年9月26日至长期

经营范围：停车场服务;物业管理;住宅室内装饰装修;房地产开发经营

B.股权结构

截至2022年8月31日，公司注册资本为5,000.00万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

C.财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021年	2022年8月31日
流动资产	1,647,438,134.26	2,889,919,373.25
非流动资产	6,469,983.53	8,550,187.04
总资产	1,653,908,117.79	2,898,469,560.29
流动负债	1,670,563,698.85	2,220,506,756.43
非流动负债	-	650,000,000.00
总负债	1,670,563,698.85	2,870,506,756.43
所有者权益	-16,655,581.06	27,962,803.86
营业收入		
营业成本	22,195,286.79	7,167,327.79
利润总额	-22,195,286.79	-7,153,781.44
净利润	-16,655,581.06	-5,381,615.08
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告

D.经营情况

卓盈公司于 2021 年成立，属于房地产行业，取得房地产二级开发资质。于 2021 年 10 月 12 日取得 1 宗位于荔湾区荷景路住宅用地，现已开工建设。开发项目名称为“珠江颂璟花苑”，项目于 2021 年 10 月正式开工建设，2022 年 8 月开始销售，项目分两期销售，其中第一期住宅 2#3#楼已对外销售，截止评估基准日已销售建筑面积 5,608.10 平方米，其余 1#4#5#楼尚未取得预售许可证。项目出让用地面积 23,239.50 m²，规划总计算容积率建筑面积≤116,197.50 m²。整个项目计划于 2025 年 6 月 30 日前项目结算完成。截止本报告出具日，珠江颂璟花苑已有 19 套房地产办理的抵押登记，《不动产登记证明》证号为粤（2022）广州市不动产证明第 00053926 号等 19 本证，抵押建筑面积合计 1,633.53 平方米，抵押权人为广发银行广州分行。

②隼峰公司

A.基本概况

名称：广州隼峰房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5AYQEU62

住所：广州市南沙区环市大道西海韵路 18 号 402 房自编 4 号(仅限办公用途)

法定代表人：王彦

注册资本：80000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2018 年 07 月 05 日

营业期限至：2018 年 07 月 05 日至无固定期限

经营范围：房地产咨询;房地产开发经营（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）

下属全资子公司隽浩公司工商登记情况：

企业名称：广州隽浩房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9UY4920D

公司地址：广州市南沙区环市大道西海韵路 18 号 402 房自编 20 号(仅限办公)

法定代表人：王彦

注册资本：80000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2020 年 11 月 03 日

营业期限至：2020 年 11 月 03 日至无固定期限

经营范围：非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理;住宅室内装饰装修;房地产开发经营

登记状态：在营（开业）企业

B. 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，隽峰公司注册资本为 80,000.00 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	40,000.00	50%	40,000.00	50%
2	广州城建开发南沙房地产有限公司	36,000.00	45%	36,000.00	45%
3	广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	5%	4,000.00	5%
	合计	80,000.00	100%	80,000.00	100%

C. 长期股权投资情况

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
1	广州隽浩房地产开发有限公司	2020/11	100%	800,000,000.00	800,000,000.00

D. 财务状况

金额单位：人民币元

隽峰公司（合并口径）财务状况

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	1,904,997,548.57	2,296,974,493.15	2,278,464,444.82
非流动资产	0.00	4,556,036.89	4,625,624.08
总资产	1,904,997,548.57	2,301,530,530.04	2,283,090,068.90
流动负债	1,860,436,312.37	1,081,211,333.35	1,379,611,859.18
非流动负债	0.00	440,671,458.35	365,000,000.00
总负债	1,860,436,312.37	1,521,882,791.70	1,744,611,859.18
净资产	44,561,236.20	779,647,738.34	538,478,209.72
营业总收入	0.00	0.00	-
营业总成本	2,739,243.89	19,510,943.42	3,379,317.88
利润总额	-2,739,243.89	-19,448,194.39	-241,169,629.48
净利润	-2,739,243.89	-14,913,497.86	-241,169,528.62
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

隽峰公司（单体口径）财务状况

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	406,075,770.90	27,280.92	470.30
非流动资产	0.00	800,000,000.00	800,000,000.00
总资产	406,075,770.90	800,027,280.92	800,000,470.30
流动负债	355,169,977.87	430,516.56	430,516.56
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	355,169,977.87	430,516.56	430,516.56
净资产	50,905,793.03	799,596,764.36	799,569,953.74
营业总收入	0.00	0.00	0.00
营业总成本	-660,294.44	1,309,028.67	7,355.45
利润总额	660,294.44	-1,309,028.67	-26,810.62
净利润	660,294.44	-1,309,028.67	-26,810.62
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

E.经营情况

2020 年 12 月 17 日，珠江股份以外购方式取得隽峰公司 50%股权。隽峰公司自身无实质性运营，主要是对隽浩公司的长期股权投资，而隽浩公司于 2020 年成立，属于房地产行业，取得房地产二级开发资质。目前开发的项目为“隽浩启澜花园”，项目位于南沙湾片区港前大道以西、商贸大道以北，占地面积 42,897 平方米，由 17 栋建筑物组成，于 2021 年 1 月正式开工建设，预计将于 2025 年全部竣工验收，其中 5#、

7#、9#的住宅已于 2021 年 9 月 30 日开始预售。截止至评估基准日已办理的抵押登记的房产共 3 套，建筑面积合计 266.2 平方米。

③金海公司

A.基本情况

名称：广东金海投资有限公司

统一社会信用代码：91440000781169772C

住所：广州市越秀区环市东路 418 号

法定代表人：方煜

注册资本：2222.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2005 年 10 月 11 日

营业期限：2005 年 10 月 11 日至长期

经营范围：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）。

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 2,222.00 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	2,222.00	100.00%	2,222.00	100.00%

C.长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	湖南新地置业发展有限公司	2013/7/24	2033/7/23	18	23,660,000.00	24,713,728.67
2	湖南武高科房地产开发有限公司	2003/11/14	2033/11/13	18	15,430,000.00	11,908,304.59
合 计		***	***	***	***	36,622,033.26

被投资公司情况、财务状况介绍详见下文“湖南珠实公司”章节。

D.财务状况

金海公司(单体)财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	3,336,793.52	3,970,590.08	5,676,079.29
非流动资产	213,724,515.51	269,347,219.99	323,620,642.44
总资产	217,061,309.03	273,317,810.07	329,296,721.73
流动负债	495,501,739.79	557,335,679.83	620,495,608.49
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	495,501,739.79	557,335,679.83	620,495,608.49
所有者权益	-278,440,430.76	-284,017,869.76	-291,198,886.76
营业收入	1,601.58	0.00	2,811,172.12
营业成本	15,596,762.53	8,211,043.61	9,259,166.13
利润总额	-20,642,275.27	-5,530,992.54	-7,181,017.00
净利润	-14,325,980.20	-5,577,439.00	-7,181,017.00
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

E.经营情况

金海公司于 2021 年 10 月 12 日取得 1 宗位于广州市越秀区环市东路 418 号商业物业，现正在装修升级改造中。项目名称为“环东广场”，项目改造于 2021 年 4 月 12 日正式开工，预计 2022 年 12 月 31 日竣工，2022 年 6 月开始对外招租，出租业态分为商业、办公、酒店、车位。金海公司对新地置业和武高科两家公司进行了长期股权投资，并分别拥有这两家公司 18%的股权份额。而湖南珠实公司同时分别拥有新地置业和武高科 82%的股权份额，最终其控股母公司珠江股份间接拥有新地置业和武高科 100%股权。新地置业和武高科共同开发有长沙新地东方明珠房地产项目。详见下文“湖南珠实公司”

章节介绍。

④穗芳公司

A.基本概况

名称：广州市穗芳鸿华科技发展有限公司

统一社会信用代码：91440106191043395D

住所：广州市天河区花城大道 126 号 105 房

法定代表人：李亭

注册资本：19,607.85 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1994 年 4 月 18 日

营业期限至：1994 年 4 月 18 日至无固定期限

经营范围：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

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 19,607.85 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	19,607.85	100%	19,607.85	100%

C.穗芳公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	21,598,600.30	6,666,824.95	4,272,535.60
非流动资产	306,059,741.66	282,042,605.26	275,977,172.86
总资产	327,658,341.96	288,709,430.21	280,249,708.46
流动负债	170,238,881.22	247,386,006.26	268,131,057.68

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
非流动负债	41,000,000.00	-	-
总负债	211,238,881.22	247,386,006.26	268,131,057.68
所有者权益	116,419,460.74	41,323,423.95	12,118,650.78
营业收入	2,410,089.93	113,590.86	137,374.66
营业成本	22,922,985.72	17,488,144.76	27,009,471.06
利润总额	-34,741,022.80	-17,361,899.93	-29,064,506.65
净利润	-34,741,022.80	-17,361,899.93	-29,064,506.65
信息来源	来源于穗芳公司提供	来源于审计报告	来源于审计报告

D.经营情况

珠江股份第一次于 2018 年收购 49% 股权，第二次于 2021 年 4 月收购剩余 51% 股权，并办理工商变更登记，于同年 8 月对穗芳鸿华公司实现控制。穗芳公司的主要业务为房地产出租经营，经营对象为位于东莞市东城区的星玺广场，除此之外，无经营其他房地产业务。穗芳公司现有 2 名正式员工，均有购买社保。穗芳公司主要资产为投资性房地产，为东莞市东城区东城路 388 号东城中心 A1 区（星玺广场）。该建筑物建于 1992 年 7 月，并于 1993 年 12 月建成，为一栋钢筋混凝土 3 层的商业楼，总建筑面积为 86,328.74 平方米。穗芳公司持有该楼盘中部分商铺，共 817 套及 1 个停车场（规划为 187 个车位），建筑面积合计 59,662.90 平方米。818 套房地产已全部设定抵押登记，其中，2 套被查封，802 套抵押给广州珠江实业开发股份有限公司，14 套办理委贷抵押（委托人为广州珠江实业开发股份有限公司，贷款人为招商银行股份有限公司广州分行）。该楼盘除穗芳公司持有的物业外，其他商铺和车位均已出售给小业主。现计划将星玺广场重新打造。现星玺广场一直在对外招商，但暂无进展。

⑤湖南珠实公司

A.基本概况

名称：湖南珠江实业投资有限公司

统一社会信用代码：9143000076325990X3

住所：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

法定代表人：曾德煊

注册资本：40000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2004 年 6 月 8 日

营业期限：2004 年 6 月 8 日 至 2034 年 06 月 08 日

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）。

a. 下属子公司之一：长沙珠江商管公司工商登记情况：

名称：长沙珠江商业管理有限公司

统一社会信用代码：91430105MA4L6TMK9Q

住所：长沙市开福区浏阳河街道福元西路 99 号珠江花城第三组团 16 栋 601 号房

法定代表人：曾德煊

注册资本：伍拾万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2016 年 10 月 13 日

营业期限：2016 年 10 月 13 日 至 2066 年 10 月 12 日

经营范围：商业管理；市场经营管理；停车场运营管理；房屋租赁；场地租赁；物业管理；市场调研服务；市场营销策划服务；会议及展览服务；广告发布服务；房地产

中介服务；房地产咨询服务；商业信息咨询；商业活动的组织；文化活动的组织与策划；建材、日用品的销售。（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）。

b. 下属子公司之二：新地置业工商登记情况：

名称：湖南新地置业发展有限公司

统一社会信用代码：914301220749672069

住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

法定代表人：朱亚宁

注册资本：捌佰万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2013 年 07 月 24 日

营业期限：2013 年 07 月 24 日 至 2033 年 07 月 23 日

经营范围：房地产投资与开发（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；商品房销售；物业管理；基础设施建设；房地产中介咨询服务；建筑、装饰装潢材料、钢材、机电产品、通信设备批零兼营；高新技术的研发和技术服务。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

c. 下属子公司之三：武高科工商登记情况：

名称：湖南武高科房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91430122755814758K

住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

法定代表人：朱亚宁

注册资本：肆仟贰佰万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2003 年 11 月 14 日

营业期限：2003 年 11 月 14 日 至 2033 年 11 月 13 日

经营范围：房地产开发(凭资质证经营)；建筑、装饰材料、钢材、机电产品（不含小轿车）、通信设备（专营除外）的零售批发。

d. 下属子公司之四：长沙固业工商登记情况

名称：长沙固业工程有限公司

统一社会信用代码：91430105MA4QA3F9XD

住所：长沙市开福区浏阳河街道福元西路 99 号珠江花城二期一地块 4 栋 203 房

法定代表人：高红庆

注册资本：贰佰万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019 年 03 月 05 日

经营范围：房屋建筑工程、园林绿化工程施工；建筑幕墙工程专业承包；建筑幕墙工程、建筑装饰工程设计；室内装饰设计服务；室内、房屋维修；房屋装饰；水电安装；工程技术咨询服务；工程项目管理服务；建筑材料、机电设备销售；五金、家具及室内装饰材料零售。（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）。

B. 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，湖南珠实公司注册资本为 40,000.00 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	39,400.00	98.50%	39,400.00	98.50%
2	广州珠江投资发展有限公司	600.00	1.5%	600.00	1.5%

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
	合计	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%

C.长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	长沙珠江管理有限公司	2016/10	长期	100	500,000.00	500,000.00
2	湖南新地置业发展有限公司	2018/06	长期	82	125,413,592.51	125,413,592.51
3	湖南武高科房地产开发有限公司	2018/06	长期	82	81,768,351.17	81,768,351.17
4	长沙固业工程有限公司	2019/03	长期	100	2,000,000.00	2,000,000.00
合 计		***	***	***	***	209,681,943.68

D.湖南珠实公司及部分下属子公司财务状况

湖南珠实公司（单体口径）财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	4,682,355,527.00	4,079,069,528.97	3,970,248,544.06
非流动资产	548,004,848.01	560,700,214.66	589,581,325.38
总资产	5,230,360,375.01	4,639,769,743.63	4,559,829,869.44
流动负债	2,641,961,653.02	2,044,250,101.56	2,925,319,197.37
非流动负债	1,268,119,647.52	1,215,023,452.55	1,113,000,000.00
总负债	3,910,081,300.54	3,259,273,554.11	4,038,319,197.37
所有者权益	1,320,279,074.47	1,380,496,189.52	521,510,672.07
营业收入	1,307,630,329.20	1,220,376,172.88	176,262,628.35
营业成本	1,049,295,067.11	1,140,918,141.90	188,460,296.42
利润总额	250,607,853.48	80,385,599.63	-211,983,819.15
净利润	187,912,749.64	60,217,115.05	-158,985,517.45
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

子公司新地置业财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
----	--------	--------	-----------------

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	191,207,341.24	176,696,514.76	251,842,907.14
非流动资产	33,035,533.30	27,091,733.48	27,339,729.83
总资产	224,242,874.54	203,788,248.24	279,182,636.97
流动负债	204,091,641.60	58,896,709.45	166,949,019.08
非流动负债	0.00	110,201,666.67	80,000,000.00
总负债	204,091,641.60	169,098,376.12	246,949,019.08
所有者权益	20,151,232.94	34,689,872.12	32,233,617.89
营业收入	281,934,056.20	53,724,717.48	2,889,441.09
营业成本	194,923,188.25	35,289,202.59	6,592,167.17
利润总额	86,686,153.84	19,405,401.02	-3,457,849.65
净利润	65,004,742.14	14,538,639.18	-2,456,254.23
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

子公司武高科财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	147,834,802.70	146,595,989.03	144,887,688.47
非流动资产	14,270,581.84	13,843,163.48	13,780,053.91
总资产	162,105,384.54	160,439,152.51	158,667,742.38
流动负债	107,425,142.69	106,737,157.86	106,470,864.33
非流动负债	-	-	-
总负债	107,425,142.69	106,737,157.86	106,470,864.33
所有者权益	54,680,241.85	53,701,994.65	52,196,878.05
营业收入	7,615,737.91	9,348,311.41	2,471,629.27
营业成本	16,732,437.05	9,526,350.81	4,100,795.01
利润总额	-10,201,015.87	-1,304,329.61	-2,006,822.13
净利润	-7,650,909.10	-978,247.20	-1,505,116.60
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

E.经营情况

a.湖南珠实公司

湖南珠实公司于 2004 年成立，属于房地产开发行业，主营业务为房地产开发经营，主要开发长沙市内项目。目前湖南珠实公司正在开发或已开发完成尚未全部销售的项目情况如下：

a-1.珠江花城项目（尾货）

“珠江花城项目”尾货为已开发完成的存货，主要为花城锦里、扶水岸、璞墅、花盛、公园 1 号、桂苑、探香里、薰衣道、九曲花街等正在销售中的房地产，用途为车位、住

宅、商业等共 13 项。

a-2. 珠江四方雅苑项目（正在开发）

位于湖南省长沙市开福区徒岭路 210 号，浏阳河以南、徒岭路以东、车站北路以西。宗地总面积为 28,031.31 平方米，出让宗地面积为 21,109.98 平方米。主体建筑物性质商业为 7,712.65 平方米，住宅 13,397.33 平方米。建筑总面积不高于 77,578 平方米，规划总计算容积率建筑面积不高于 77,523.82 平方米。建筑容积率不高于商业 ≤ 4.5 ，住宅 ≤ 3.2 。一期项目正在开发中，主体工程包括 3 栋住宅楼（1#楼、2#楼、3#楼）、托儿所、社区用房及地下车库等。二期待开发，拟开发为服务型公寓、商业及地下车库等。

a-3. 珠江悦界商业中心（正在开发）

位于湖南省长沙市开福区福元西路，芙蓉北路以东，福元西路北侧，珠江花园酒店东侧，土地面积 61,255.21 平方米，规划容积率为 3.81，可建建筑面积 233,672.32 平方米，其中商业建筑面积 139,829.34 平方米，住宅建筑面积 93,842.98 平方米。分为二期，一期为住宅，已开发完成，包含 5 栋住宅楼，2 层地下室；二期为商业正在开发中，主体工程包括两栋办公楼、三栋公寓楼、商业街及地下车库。珠江悦界商业中心项目土地及后续在建工程于评估基准日抵押给恒丰银行股份有限公司长沙分行，主债权本金为人民币 50,000.00 万元。

a-4. 长沙珠江柏悦湾（正在开发）

位于湖南省长沙市岳麓区，湘江以西，联江公园北侧，洋湖国家湿地公园以南。项目宗地总面积为 74,072.00 平方米，总建筑面积为 185,180.00 平方米。土地用途为住宅用地，容积率为 $1.0 \leq \text{住宅容积率} \leq 2.50$ 。分为三期，一期已开发成，二期 2022 年年底竣工，包含 11 栋高层住宅楼，4 栋低层叠墅住宅楼，1 栋商业与公共配套用房，商业街，托儿所，项目 2 层地下室；三期未开发，拟开发为住宅及地下车库等。

a-5.投资性房地产

投资性房地产共 29 项，位于长沙市开福区福元西路 99 号珠江花城二期商业、办公用房，建筑面积合计为 13,959.80 平方米，该物业有部分已出租。其中一项位于开福区珠江花城锦里 16 酒店裙楼 6,835.99 平方米已抵押给长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行，主债权本金为人民币 50,000.00 万元，抵押建筑面积合计 6,835.99 平方米。

a-6.固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物共有 170 项，位于长沙市开福区福元西路 99 号，主要用途为商业，建筑面积合计为 36,870.55 平方米。其中珠江花城三组团 16 栋该物业实际用途主要为酒店且已抵押给长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行，主债权本金为人民币 50,000.00 万元，抵押建筑面积合计 32,719.78 平方米。

b. 新地置业

新地置业设立于湖南省长沙市望城区，属于房地产行业，开发的项目工程名称为新地·东方明珠项目二期（1#-9#、幼儿园及地下室），建设地址为长沙市望城区月亮岛街道金星北路 209 号，土地面积为 66,907.00 平方米，建设规模为 35,184.08 平方米，目前已有 2-9 栋已取得商品房预售许可证，该项目正在建设及销售中。幼儿园建成后需无偿移交给政府相关部门。东方明珠二期项目土地及后续在建工程于评估基准日抵押给长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行，主债权本金为人民币 12,000.00 万元。

新地置业持有新地·东方明珠三期 C 待售住宅 2 套、待售车位 426 个。待售住宅建筑面积合计为 228.66 平方米。

投资性房地产为新地·东方明珠三期配套幼儿园，建筑面积为 4,432.54 平方米。目前该幼儿园正在出租中。

c.武高科

武高科位于湖南省长沙市望城区，目前开发情况是：东方明珠一期、三期已开发完成正在销售，东方明珠四期土地使用权待开发以及投资性房地产。

东方明珠一期、三期待售物业：主要为 1539 个车位、2 套住宅、13 套商业等，其中住宅建筑面积合计 185.08 平方米，商业建筑面积合计 1409.38 平方米。

东方明珠四期土地使用权：土地面积为 14,561.8 平方米，证载为国有出让住宅用地。后补办用途变更手续，实际用途为商业、住宅用地。规划总计算容积率建筑面积 $\leq 45,552.06 \text{ m}^2$ 。

投资性房地产：东方明珠一期、三期 AB 的商铺、东方明珠营销中心。投资性房地产共 12 项，均为商业用途，均位于长沙市望城区，建筑面积合计 4,730.32 平方米。

d.长沙珠江管理公司

长沙珠江管理公司的主营业务为商业管理、市场经营管理、停车场运营管理等。

e. 长沙固业

长沙固业主营业务为房地产开发房屋建筑工程、园林绿化工程施工、工程项目管理服务。

⑥璟逸公司

A.基本情况

名称：广州璟逸房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CYEUQ4F

住所：广州市增城区永宁街叠翠三街 2 号

法定代表人：林绰浩

注册资本：伍仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2019 年 9 月 18 日

营业期限至：2019 年 9 月 18 日至无固定期限

经营范围：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。

B. 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 5,000.00 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	5,000.00	100%	5,000.00	100%

C. 璟逸公司财务状况

璟逸公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	2,094,258,711.84	2,537,852,051.45	2,089,092,457.48
非流动资产	7,615,548.26	16,240,632.34	1,972,548.86
总资产	2,101,874,260.10	2,554,092,683.79	2,091,065,006.34
流动负债	1,332,618,902.37	1,083,998,850.94	1,133,516,680.36
非流动负债	224,197,091.45	937,431,117.03	876,233,214.89
总负债	1,556,815,993.82	2,021,429,967.97	2,009,749,895.25
所有者权益	545,058,266.28	532,662,715.82	81,315,111.09
营业收入	-	-	14,319.47
营业成本	14,404,414.50	17,004,864.92	10,888,679.53
利润总额	-13,281,020.82	-16,487,223.07	-440,735,191.80
净利润	-9,969,472.71	-12,395,550.46	-451,347,604.73
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

D. 经营情况

璟逸公司设立于广州市增城区，属于房地产行业，现公司有 1 个项目-花屿花城项目，该项目位于广州增城区永宁街塔岗村的“花屿花城”项目，项目于 2019 年年底正式开工建设，2021 年 9 月开始销售，其中住宅 1#2#3#、住宅 4#-5#已对外销售，其余尚未销售。项目用地面积 43,959.05 m²，规划总计算容积率建筑面积≤131,877.15 m²。截止至

评估基准日“花屿花城”已办理的抵押登记的房产共 10 套，建筑面积合计 859.1 平方米向工商银行广州北京路支行设定了抵押权。

⑦安徽中侨公司

A.基本概况

名称：安徽中侨置业投资有限公司

统一社会信用代码：91340100057001135J

住所：合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 510 室

法定代表人：庄泽勇

注册资本：20288 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2012 年 11 月 01 日

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

经营范围：房地产投资、开发、销售；实业投资；企业管理；物业管理；房屋租赁及房地产信息咨询服务；酒店管理；餐饮管理；娱乐管理；建材、工程设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 20288 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	10,288.00	50.71%	10,288.00	50.71%
2	广州中侨置业投资控股集团有限公司	10,000.00	49.29%	10,000.00	49.29%
	合计	20,288.00	100%	20,288.00	100%

C.安徽中侨公司财务状况

安徽中侨公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	1,107,402,098.49	1,035,808,730.80	1,000,446,884.82
非流动资产	134,528,076.37	140,745,856.21	151,615,976.88
总资产	1,241,930,174.86	1,176,554,587.01	1,152,062,861.70
流动负债	204,551,835.00	279,131,420.82	280,540,009.41
非流动负债	270,000,000.00	150,000,000.00	147,000,000.00
总负债	474,551,835.00	429,131,420.82	427,540,009.41
所有者权益	767,378,339.86	747,423,166.19	724,522,852.29
营业收入	149,748,752.58	111,862,068.16	28,287,868.94
营业成本	184,406,293.16	131,400,608.56	52,116,637.39
利润总额	-41,033,601.98	-19,955,173.67	-22,900,313.90
净利润	-35,702,836.08	-19,955,173.67	-22,900,313.90
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

D.经营情况

安徽中侨公司主要开发安徽合肥中侨中心项目，项目位于安徽省合肥市蜀山区政务文化新区，休宁路以南、月山东路以东、潜山路以西。该项目占地面积为 42,423.00 平方米，由 ZWQTB038-01 和 ZWQTB038-02 两个地块组成。项目主体工程包括 3 栋办公楼（1#楼、2#楼、3#楼）及地下一层商业体、地下车库。该建筑物已于 2019 年全部竣工验收投入使用，现已确权并进入现楼销售阶段，中侨中心地下室为地下三层，总建筑面积 74,919.81 平方米。中侨中心 1 号楼为地上 28 层，总建筑面积 54,099.58 平方米，首层为商业、第 2 至 28 层用作办公用途；中侨中心 2 号楼为地上 28 层（附楼为 4 层），总建筑面积 68,450.71 平方米，附楼第 1 至 4 层用作商业用途；主楼首层用作商业用途、主楼第 2 至 16 层用作为酒店用途、主楼第 17 至 28 层用作为办公用途；中侨中心 3 号楼为地上 23 层，总建筑面积 44,487.95 平方米，首层为商业、第 2 至 23 层用作办公用途。于评估基准日，中侨中心 2 号楼商业 126 号等共 83 项房地产为抵押物，为 3 亿元的贷款提供抵押担保。

⑧广隆公司

A.基本概况

名称：广州市广隆房地产有限公司

统一社会信用代码：91440101673481849L

住所：广州市越秀区东风中路 362 号 2901 房

法定代表人：胡波

注册资本：16,217.2987 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人）

成立日期：2008 年 05 月 09 日

营业期限至：2008 年 05 月 09 日至长期

经营范围：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。

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 16,217.2987 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	16,217.2987	100%	16,217.2987	100%

C.广隆公司财务状况

广隆公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	287,631,882.34	228,178,150.94	148,681,776.10
非流动资产	41,016,116.08	40,308,923.32	39,523,247.27
总资产	328,647,998.42	268,487,074.26	188,205,023.37
流动负债	146,121,701.26	87,130,463.29	38,722,059.57
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	146,121,701.26	87,130,463.29	38,722,059.57
所有者权益	182,526,297.16	181,356,610.97	149,482,963.80
营业收入	22,805,910.46	669,999.99	1,589,379.03
营业成本	3,917,998.11	707,192.76	34,044,671.41
利润总额	10,091,872.76	-1,169,686.19	-31,873,647.17
净利润	6,068,480.28	-1,169,686.19	-31,873,647.17
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

D.经营情况

广隆公司设立于广州市开发区，属于房地产行业，开发的项目位于广州市越秀区百灵路2号御东雅苑，该项目已经开发完成，竣工时间为2015年9月，目前还剩余192个车位未售。截止至评估基准日“御东雅苑”已办理的抵押登记的车位共162个，建筑面积合计1978.2972平方米，向立根融资租赁有限公司设定了抵押权。

⑨璟润公司

A.基本概况

名称：广州璟润房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9UU8FCX9

住所：广州市增城区永宁街碧堤四街9号101房

法定代表人：林绰浩

注册资本：1515.15万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2020年9月22日

营业期限至：2020年9月22日至无固定期限

经营范围：房地产开发经营。

B.股权结构

截至2022年8月31日，公司注册资本为1,515.15万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	1,000.00	66%	1,000.00	66%
2	广州市弘宗房地产开发有限公司	515.15	34%	515.15	34%
	合计	1,515.15	100%	1,515.15	100%

C. 璟润公司财务状况

璟润公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	840,837,267.41	2,357,548,574.83	2,139,890,879.69
非流动资产	3,933,664.86	13,439,244.66	14,481,714.51
总资产	844,770,932.27	2,370,987,819.49	2,154,372,594.20
流动负债	846,551,423.06	1,848,193,625.16	2,052,077,593.90
非流动负债		522,302,870.98	550,952,332.14
总负债	846,551,423.06	2,370,496,496.14	2,603,029,926.04
所有者权益	-1,780,490.79	491,323.35	-448,657,331.84
营业收入			
营业成本	15,707,229.13	11,897,222.07	24,651,619.49
利润总额	-15,707,321.06	-11,837,446.48	-442,110,520.30
净利润	-11,780,490.79	-8,887,785.86	-449,148,655.19
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

D. 经营情况

璟润公司设立于广州市增城区，属于房地产行业，现公司有 1 个房地产开发项目-时光雅苑，该项目位于广州增城创优路 19 号的“时光雅苑”项目，项目于 2021 年 1 月正式开工建设，2021 年 9 月开始销售，其中住宅 1#2#13#、住宅 10#-12#已对外销售，其余尚未销售。项目用地面积 53,392.15 m²，规划总计算容积率建筑面积≤170,854.88 m²。预计住宅 1#2#13#的综合验收时间为 2023 年年底，住宅 10#-12#为 2024 年年底，住宅 3#-9#为 2026 年底。评估基准日“时光雅苑”已办理的抵押登记的房产共 94 套，建筑面积合计 8,645.43 平方米，向光大银行广州分行设定了抵押权。

⑩嘉德丰公司

A. 基本概况

名称：广东嘉德丰投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440000787983812R

住所：广东省广州开发区永和大道 108 号

法定代表人：林绰浩

注册资本：捌仟陆百叁拾陆万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人）

成立日期：2006 年 05 月 16 日

营业期限至：2006 年 05 月 16 日至无固定期限

经营范围：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效批准文件经营）。

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 863.60 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	863.60	100%	863.60	100%

C.嘉德丰公司财务状况

嘉德丰公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	1,240,276,974.47	1,253,616,665.61	546,768,411.32
非流动资产	111,846,743.89	121,502,246.46	121,504,830.57
总资产	1,352,123,718.36	1,375,118,912.07	678,273,241.89
流动负债	521,018,462.21	513,955,296.90	504,431,275.63
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	521,018,462.21	513,955,296.90	504,431,275.63
所有者权益	831,105,256.15	861,163,615.17	163,841,966.26
营业收入	236,312,392.40	105,735,150.71	13,286,856.19
营业成本	89,922,474.43	65,870,260.93	9,752,634.99
利润总额	81,513,155.72	40,078,589.07	3,571,134.79
净利润	61,130,056.54	30,058,359.02	2,678,351.09
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

D.经营情况

嘉德丰公司设立于广州市开发区，属于房地产行业，开发的项目位于广州市黄埔区瑶田河大街 65 号“珠江嘉园”，该项目已经开发完成，竣工时间为 2017 年 7 月，目前剩余 20 套商铺 7759.5785 平方米和车位 1515 个未售。截止至评估基准日“珠江嘉园”已办理的抵押登记的车位共 1222 个，建筑面积合计 17,771.13 平方米，向立根融资租赁有限公司设定了抵押权

⑪品实公司

A.基本概况

名称：广州市品实房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CK3QK3H

住所：广州市白云区石门街石沙路石井工业区三横路 7 号 106 单元

法定代表人：陈启明

注册资本：141778 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2018 年 11 月 30 日

营业期限至：2018 年 11 月 30 日至长期

经营范围：房地产开发经营；房地产中介服务；物业管理。

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 141,778 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	72,306.78	51%	72,306.78	51%
2	广州地铁集团有限公司	69,471.22	49%	69,471.22	49%
	合计	141,778.00	100%	141,778.00	100%

C.品实公司财务状况

品实公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年8月31日
流动资产	10,601,409,517.59	12,375,376,429.07	13,084,871,322.39
非流动资产	52,654,822.67	95,569,284.59	118,913,968.56
总资产	10,654,064,340.26	12,470,945,713.66	13,203,785,290.95
流动负债	9,214,351,429.30	9,616,902,529.61	10,930,331,514.53
非流动负债	752,360,771.10	1,513,861,852.44	949,767,405.86
总负债	9,966,712,200.40	11,130,764,382.05	11,880,098,920.39
净资产	687,352,139.86	1,340,181,331.61	1,323,686,370.56
营业总收入	0.00	201.00	0.00
营业总成本	51,914,021.67	42,112,091.70	22,709,252.71
利润总额	-49,651,490.54	-42,077,424.97	-22,057,736.67
净利润	-37,239,114.62	-31,370,808.25	-16,494,961.05
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

D. 经营情况

品实公司设立于广州市白云区，属于房地产行业，正在开发建设位于广州市白云区华南快速路以南，广清高速路以东的“品实云湖花城”项目。项目占地面积 222886 m²，容积率 2.34，计容建筑面积 521230 m²（含地铁综合楼 42045 m²），其中自持不低于 85080 平方米建筑面积的住宅用于租赁住房；项目用地性质为交通站场用地兼容居住、商业、商务、教育用地项目分四期开发，目前在售的有一-三期，项目交楼的时间为一期住宅为 2023 年 1 月 10 日、二期住宅 2023 年 12 月 30 日、三期住宅 2024 年 12 月 30 日、四期住宅 2025 年 12 月 30 日。截止至评估基准日“品实云湖花城”项目在建工程已向工行广州南方支行、交通银行广州中环支行、中行广州珠江支行、招商银行广州分行设定了抵押权。截止评估基准日部分已涂销抵押登记，目前在押的在建工程为 308 套，建筑面积合计 37,061.5023 平方米。

⑫环保公司

A.基本概况

名称：广州珠江实业环境保护有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9ULB7Q24

类型：其他有限责任公司

住所：广州市越秀区东风中路 362 号 2901 房自编之一

法定代表人：朱成杰

注册资本：1000 万元人民币

实缴资本：1000 万元人民币

成立日期：2020 年 05 月 26 日

营业期限：2020 年 05 月 26 日至无固定期限

经营范围：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。

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 1,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	600.00	60%	600.00	60%
2	中科鼎实环境工程有限公司	400.00	40%	400.00	40%
	合计	1,000.00	100%	1,000.00	100%

C.环保公司财务状况

环保公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	5,427,279.93	3,779,253.01	6,981,494.79
非流动资产	259,535.33	824,326.53	1,266,081.96
总资产	5,686,815.26	4,603,579.54	8,247,576.75
流动负债	1,465,421.24	2,056,492.13	2,028,350.99
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	1,465,421.24	2,056,492.13	2,028,350.99
所有者权益	4,221,394.02	2,547,087.41	6,219,225.76
营业收入	1,298,199.62	2,511,282.58	1,207,716.03
营业成本	2,333,736.79	4,789,188.09	3,003,799.46
利润总额	-1,038,141.31	-2,232,408.81	-1,770,482.20
净利润	-778,605.98	-1,674,306.61	-1,327,861.65
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告

D.经营情况

环保公司于 2020 年 5 月成立，由广州珠江发展集团股份有限公司和中科鼎实环境工程有限公司出资组建，是以从事生态保护和环境治理业为主的公司，已取得《建筑业企业资质证书》（证书编号：D344402861），资质等级为环保工程专业承包二级。环保公司目前主营业务是土壤修复技术咨询及土壤修复工程，主要的客户是政府事业单位及房地产相关企业。

⑬捷星公司

A.基本情况

名称：广州捷星房地产开发有限公司

统一社会信用代码：914401016184114777

住所：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼(只作办公)

法定代表人：陈杰忠

注册资本：29000 万港元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：1993 年 10 月 08 日

营业期限至：1993 年 10 月 08 日至无固定期限

经营范围：物业管理;停车场服务;房地产开发经营。

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 29,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：港元万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	瑞士中星投资有限公司	10,995.06	37.914%	10,995.06	37.914%
2	广州珠江商业经营管理有限公司	10,478.86	36.134%	10,478.86	36.134%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	7,526.08	25.952%	7,526.08	25.952%
	合计	29,000.00	100%	29,000.00	100%

C.捷星公司财务状况

捷星公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	598,943,098.77	100,380,679.99	782,142,597.06
非流动资产	33,929.37	602,365,408.40	685,701,524.10
总资产	598,977,028.14	702,746,088.39	782,190,568.36
流动负债	31,163,424.37	18,155,481.10	18,915,464.52
非流动负债	50,939,000.00	172,044,100.00	253,538,400.00
总负债	82,102,424.37	190,199,581.10	272,453,864.52
所有者权益	516,874,603.77	512,546,507.29	509,736,703.84
营业收入	-		
营业成本	5,331,442.57	4,319,046.27	2,833,464.90
利润总额	-5,230,057.99	-4,328,096.48	-2,809,803.45
净利润	-5,230,057.99	-4,328,096.48	-2,809,803.45
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于捷星公司提供

D.经营情况

捷星公司设立于广州市越秀区，属于房地产行业，现公司开发的项目位于广州市越秀区“越秀区中山四路与德政路交界东南侧”。项目用地面积 7,012.75 m²，规划总计算容

积率建筑面积 $\leq 23,709.00 \text{ m}^2$ ，主要用途为商业。已缴清国有土地使用权出让金，于评估基准日，项目已进行了开发，建设工程已基本完成，预计 2023 年正式开业。该项目所占用的土地已抵押给中国建设银行股份有限公司广州白云支行。

⑭珠实同创公司

A.基本概况

名称：广州市珠实同创产业运营管理有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9W3DYT8Q

住所：广州市越秀区环市东路 418 号负二层自编 01 室

法定代表人：何庆宇

注册资本：5000 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2021 年 1 月 11 日

营业期限至：2021 年 1 月 11 日至无固定期

经营范围：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。

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 5,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	同创汇运营管理有限公司	2,550.00	51.00%	2,550.00	51.00%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	2,450.00	49.00%	2,450.00	49.00%
	合计	5,000.00	100%	5,000.00	100%

C.珠实同创公司财务状况

珠实同创公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	5,962,135.47	42,301,862.27
非流动资产	44,116,983.31	38,289,908.78
总资产	50,079,118.78	80,591,771.05
流动负债	107,827.32	10,584,550.30
非流动负债	0.00	20,167,061.33
总负债	107,827.32	30,751,611.63
所有者权益	49,971,291.46	49,840,159.42
营业收入		45,863,373.91
营业成本	94,339.62	45,863,373.91
利润总额	-28,708.54	-131,131.65
净利润	-28,708.54	-131,132.04
信息来源	来源于审计报告	来源于珠实同创公司提供 (未审计)

D.经营情况

珠实同创公司成于 2021 年，属于商务服务行业，公司主要经营范围为会议及展览服务、住房租赁、物业管理、企业管理等，现公司有 1 个升级改造及经营管理项目，该项目为金海公司名下位于广州市越秀区环市东路 418 号物业，项目为 1 栋 32 层（包括地下室）大楼，计划经营业态为办公、酒店、商业等，目前珠实同创公司负责该栋大楼的工程升级改造中，升级改造完成后同创公司须长期负责该栋大楼的物业经营管理。

⑭璟悦公司

A.基本概况

名称：广州璟悦城市更新有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9Y58LY5B

住所：广州市荔湾区花地大道中 89 号金融大厦 14 楼 1407 室（仅限办公）

法定代表人：阮家声

注册资本：3000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

成立日期：2021 年 10 月 25 日

营业期限至：2021 年 10 月 25 日至无固定期

经营范围：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。

B. 股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 3,000 万元，实缴资本 1,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	1,950.00	65.00%	650.00	65.00%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	1,050.00	35.00%	350.00	35.00%
	合计	3,000.00	100%	1,000.00	100%

C. 璟悦公司财务状况

璟悦公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	9,947,140.04	9,727,895.98
非流动资产		
总资产	9,947,140.04	9,727,895.98
流动负债	-48,702.08	-82,016.05
非流动负债		
总负债	-48,702.08	-82,016.05
所有者权益	9,995,842.12	9,809,912.03
营业收入		
营业成本		
利润总额	-4,157.88	-185,813.24
净利润	-4,157.88	-185,930.09
信息来源	来源于璟悦公司提供（未审计）	来源于璟悦公司提供（未审计）

D. 经营情况

璟悦公司成于 2021 年，是珠江股份与广州番禺雅居乐房地产开发有限公司（以下

简称“番雅公司”)联合体中标成为荔湾区坑口经济联社旧村更新改造意向合作企业,坑口经济联社旧村改造项目位于荔湾区冲口街道,白鹅潭总部经济带的核心区域,属于荔湾区传统核心板块。项目村域范围约 232 公顷,权属范围约 92 公顷,改造范围预计约 74 公顷。目前项目工作主要为基础数据调查、用地勘测定界、片策方案编制三大板块。现在持续推进坑口经济联社旧村改造项目。

⑮方实公司

A.基本概况

名称:广州方实城市更新投资有限公司

统一社会信用代码:91440101MA9Y24XJ1H

住所:广州市增城区荔城街观翠路 21 号 2 幢 2217-2218 号

法定代表人:刘渊涛

注册资本:10000 万元人民币

公司类型:有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

成立日期:2021 年 8 月 23 日

营业期限至:2021 年 10 月 25 日至无固定期

经营范围: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;

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日,公司注册资本为 10,000 万元,目前尚未出资,公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	投资者(股东)名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州市方圆房地产发展有限公司	7,400.00	74.00%	0	0%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	2,600.00	26.00%	0	0%
	合计	10,000.00	100.00%	0	0%

C.方实公司财务状况

方实公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	13,723.90	13,071.38
非流动资产		
总资产	13,723.90	13,071.38
流动负债	100,000.00	100,000.00
非流动负债		
总负债	100,000.00	100,000.00
所有者权益	-86,276.10	-86,928.62
营业收入		
营业成本		
利润总额	-86,276.10	-652.52
净利润	-86,276.10	-652.52
信息来源	来源于方实公司提供（未审计）	来源于方实公司提供（未审计）

D.经营情况

2021 年 8 月 23 日，珠江股份与广州方圆房地产发展有限公司为合作开发增城区荔城街蒋村村旧村改造项目，按持有股权比例 26%、74%成立广州方实城市更新投资有限公司，认缴注册资金 10,000 万元。公司设立后，股东双方暂未实缴注册资金。因政策影响，项目改造条件受限（1.项目拆建比为 1:3.14，大于政策要求的 1:2；2.项目村域土规划建设用地面积占村域面积为 10.37%，未达到政策要求的 30%，存在无法纳入市项目储备库，不能开展前期工作的风险；建新范围内存在 1 处区级保护文物，1 棵二级保护树木和 6 棵三级保护树木，规划保护难度较大），不具备继续推进条件。项目公司暂无实际运作。

（5）其他权益工具投资

其他权益工具投资账面价值27,500,000.00元,主要为对海南珠江置业公司等4家参股公司的投资。具体情况详见下表:

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
1	海南珠江国际置业有限公司	1993/2/19	7.50%	22,500,000.00	22,500,000.00
2	中房集团汕头广联实业股份有限公司	1993/2/8	7.13%	5,556,640.00	0.00
3	珠海中珠集团股份有限公司	1991/3/8	2.66%	12,565,729.00	0.00
4	大湾区科技创新服务中心(广州)有限公司	2021/12/16	1.59%	5,000,000.00	5,000,000.00
	合计				27,500,000.00

①海南珠江公司

A.基本情况

名称:海南珠江国际置业有限公司

统一社会信用代码:91460200620110796P

公司地址:海南省三亚市大东海珠江花园酒店

法定代表人:周智勇

注册资本:20000 万元人民币

公司类型:有限责任公司(台港澳与境内合资)

成立日期:1993 年 2 月 19 日

营业期限至:1993 年 2 月 19 日至无固定期限

经营范围: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)

登记状态:存续

下属控股子公司三亚温泉公司工商登记情况:

名称:三亚珠江温泉度假区有限公司

统一社会信用代码:91460200742575225R

住所：三亚市大东海珠江花园酒店

法定代表人：曲非

注册资本：28200 万元人民币

成立日期：2002 年 11 月 25 日

营业期限：2002 年 11 月 25 日 至 2032 年 11 月 24 日

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发经营，住宿业，餐饮业，游泳池经营、管理，理发及美容服务，洗浴和保健养生服务，体育表演，体育场地设施服务，体育培训，康乐中心，游乐中心，物业管理，疗养服务，会议及会展服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 20,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州珠江实业集团有限公司	17,659.60	88.30%	17,659.60	88.30%
2	广州珠江发展集团股份有限公司	1,500.00	7.5%	1,500.00	7.5%
3	瑞士中星投资有限公司	840.40	4.2%	840.40	4.2%
	合计	20,000.00	100%	20,000.00	100%

C.长期股权投资情况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例%	投资成本	账面价值
1	三亚珠江温泉度假区有限公司	99%	279,180,000.00	279,180,000.00

D.海南珠江公司财务状况

海南珠江公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
流动资产	98,462,697.79	222,106,211.15	142,994,749.88
非流动资产	342,150,979.68	345,693,185.85	462,635,919.26
总资产	440,613,677.47	567,799,397.00	605,630,669.14
流动负债	255,194,276.99	311,680,993.13	293,604,826.15
非流动负债	0	0	66,260,000.00
总负债	255,194,276.99	311,680,993.13	359,864,826.15
净资产	185,419,400.48	256,118,403.87	245,765,842.99
营业总收入	17,781,468.34	8,729,610.94	349,707.13
营业总成本	30,427,923.54	29,825,858.87	11,049,533.71
利润总额	-12,390,446.30	-25,098,976.61	-10,352,560.88
净利润	-12,390,446.30	-25,098,976.61	-10,352,560.88
信息来源	来源于海南珠江公司提供 (未审计)	来源于海南珠江公司提供 (未审计)	来源于海南珠江公司提供 (未审计)

三亚温泉公司财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	203,822,039.49	198,162,967.71	200,026,026.51
非流动资产	124,184,124.41	117,552,931.66	113,991,087.91
总资产	328,006,163.90	315,715,899.37	314,017,114.42
流动负债	116,294,476.13	125,153,882.39	131,282,095.79
非流动负债	-	-	-
总负债	116,294,476.13	125,153,882.39	131,282,095.79
净资产	211,711,687.77	190,562,016.98	182,735,018.63
营业总收入	4,314,297.82	1,654,365.11	1,437,194.60
营业总成本	97,850,218.23	20,252,725.37	9,600,910.96
利润总额	-44,997,809.84	-21,149,670.79	-7,826,998.35
净利润	-44,997,809.84	-21,149,670.79	-7,826,998.35
信息来源	来源于三亚温泉公司提供 (未审计)	来源于三亚温泉公司提供 (未审计)	来源于三亚温泉公司提供 (未审计)

E.经营情况

海南珠江公司主要经营位于三亚市东海路 1 号的花园酒店，三亚花园酒店于 1996 年 6 月开业，为钢混结构 10 层（含地下 2 层）的建筑物，酒店整体设计呈波浪型，拥有海景房、中西餐厅、大堂吧、天台花园及室外游泳池，酒店还拥有商务中心、健身中心、康乐球馆、美容美发中心、会议中心、商场及歌舞厅和 KTV 包房等。2006 年 7 月客房局部装修，随着时间的推移，设施由于设备老化严重、园区管井管道破裂、建筑质量问

题及配套设施老化，加之新冠肺炎疫情爆发的影响，三亚花园酒店于 2020 年暂停营业，经报上级部门批准后，三亚花园酒店现正在进行升级改造，将原先的酒店设备设施、装修等全部拆除，只剩框架结构，现更新改造基本完成，预计 2022 年年底升级改造竣工验收。

三亚温泉公司主要业务为房地产开发经营、宾馆、酒楼。其主要资产为存货中的库存商品 33 套产权式别墅，全部已办理产权证明，但未分割办证，所在的土地用途为商服用地，使用权类型为出让。同时有 89,930.25 平方米的商服用地尚未开发，计容建筑面积 85,248.08 平方米，归属于南田温泉度假区中的三、四、五期。

②汕广联公司

A.基本概况

名称：中房集团汕头广联实业股份有限公司

统一社会信用代码：914405001927662373

公司地址：汕头市龙湖区碧湖综合大楼二楼

法定代表人：敬永超

注册资本：8000 万元人民币

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

成立日期：1993 年 2 月 8 日

营业期限：1993 年 2 月 8 日至无固定期限

经营范围：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)

登记状态：存续

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 8,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本		实缴注册资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	中国房地产开发集团有限公司	1,150.00	14.38%	1,150.00	14.38%
2	广州珠江发展集团股份有限公司	570.40	7.13%	570.40	7.13%
3	瑞士中星投资有限公司	402.50	5.13%	402.50	5.13%
4	其他发起人	5,677.10	73.46%	5,677.10	73.46%
	合计	8,000.00	100%	8,000.00	100%

C.汕广联财务状况

汕广联财务状况

金额单位：人民币元

项目	合并口径		单体口径		
	2020 年	2021 年	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	36,628,601.42	13,682,996.08	23,011,083.93	23,142,108.32	23,127,877.12
非流动资产	3,465,305.18	292,172.74	5,436,767.27	5,404,433.99	5,382,878.47
总资产	40,093,906.60	13,975,168.82	28,447,851.20	28,549,037.97	28,510,755.59
流动负债	89,664,581.28	64,502,108.15	14,578,980.84	14,911,980.84	15,080,980.84
非流动负债					
总负债	89,664,581.28	64,502,108.15	14,578,980.84	14,911,980.84	15,080,980.84
所有者权益	-49,570,674.68	-50,526,939.33	13,868,870.36	13,637,057.13	13,429,774.75
营业收入	1,260,424.03	1,125,091.88			
营业成本					
利润总额	-260,141.57	-1,010,944.28	-302,149.18	-231,813.23	-207,282.38
净利润	-254,762.99	-1,017,825.58	-302,149.18	-231,813.23	-207,282.38
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于汕广联提供的财务数据（未审计）

D.经营情况

汕广联公司本部 2020 年到评估基准日主营业务无收入产生，主要资产为其他应收

款项，而整体负债较大，历史债务包袱较重。

③珠海中珠公司

A.基本概况

名称：珠海中珠集团股份有限公司

统一社会信用代码：914404001925379523

公司地址：珠海市拱北迎宾南路 1081 号中珠大厦十七楼

法定代表人：许德来

注册资本：40000 万元人民币

实缴资本：39999.9992 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

成立日期：1991 年 3 月 8 日

营业期限：1991 年 3 月 8 日至无固定期限

经营范围：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）

登记状态：开业

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 40,000 万元，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	实缴注册资本	
		金额	出资比例

序号	投资者（股东）名称	实缴注册资本	
		金额	出资比例
1	中国城乡控股集团有限公司	1,444.81	3.61%
2	广州市城市建设开发集团有限公司	1,243.98	3.11%
3	广州珠江发展集团股份有限公司	1,062.78	2.66%
4	厦门市房地产股份有限公司	891.23	2.23%
5	天津房地产发展（集团）股份有限公司	800.05	2.00%
6	南京市房产经营有限公司	600.00	1.50%
7	珠光（集团）有限公司	501.24	1.25%
8	广东省信托房产开发公司	301.60	0.75%
9	非发起股东	33,154.30	82.89%
	合计	39,999.99	100%

C.珠海中珠公司财务状况

珠海中珠公司（单体口径）财务状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	2,224,119,680.97	1,966,027,710.97	1,906,432,801.07
非流动资产	2,718,455,488.52	2,088,240,848.35	2,087,992,823.53
总资产	4,942,575,169.49	4,054,268,559.32	3,994,425,624.60
流动负债	5,857,492,856.30	5,919,094,684.10	5,718,747,104.27
非流动负债	18,363,963.52	7,527,811.27	381,677,811.27
总负债	5,875,856,819.82	5,926,622,495.37	6,100,424,915.54
净资产	-933,281,650.33	-1,872,353,936.05	-2,105,999,290.94
营业总收入	20,431,638.42	26,660,949.34	5,822,072.87
营业总成本	1,043,465.74	895,470.80	
利润总额	-1,351,844,613.14	-974,495,304.63	-4,063,159.49
净利润	-1,359,675,308.52	-939,072,285.72	-4,063,159.49
信息来源	来源于审计报告	来源于审计报告	来源于珠海中珠公司提供（未审计）

D.经营情况

据委托人所提供的资料及相关查询，珠海中珠公司主要从事房地产、医药、金融、矿业等多元化领域的公司。从财务数据及公开网站查询，该公司的其他应收款和长期股

权投资款所占比例大较，账龄较长，而整体负债较大，历史债务包袱较重。企业涉及司法纠纷数目较多。

④大湾区科创公司

A.基本概况

名称：大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CPH5Q42

公司地址：广州市天河区天河北路 894 号 501 房自编 502 号

法定代表人：秦海鸥

注册资本：1102.5 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2019 年 4 月 18 日

营业期限：2019 年 4 月 18 日至无固定期限

经营范围：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;

登记状态：开业

B.股权结构

截至 2022 年 8 月 31 日，公司注册资本为 1,102.5 万元，实收资本 1,099.00 万元，

公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者（股东）名称	注册资本	
		金额	出资比例
1	湾区（广州）创业服务合伙企业（有限合伙）	360.00	32.65%
2	广州国发资本管理有限公司	340.00	30.84%
3	湾创科技创新投资（广州）合伙企业（有限合伙）	300.00	27.21%
4	纳斯特投资管理有限公司	51.00	4.63%
5	广华创业投资有限公司	20.00	1.81%
6	广州珠江发展集团股份有限公司	17.50	1.59%
7	广州力华投资有限公司	3.50	0.32%
8	苏交科集团股份有限公司	3.50	0.32%
9	广州呼研所医药科技有限公司	3.50	0.32%
10	广东中大科技创业投资管理有限公司	3.50	0.32%
	合计	1,102.50	100%

C.大湾区科创公司财务状况

大湾区科创公司（单体口径）财务状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年	2022 年 8 月 31 日
流动资产	51,778,807.27	41,919,158.56
非流动资产	6,431,259.27	8,625,269.62
总资产	58,210,066.54	50,544,428.18
流动负债	23,105,131.55	10,968,721.60
非流动负债	1,348,923.92	500,000.00
总负债	24,454,055.47	11,468,721.60
净资产	33,756,011.07	39,075,706.58
营业总收入	12,991,383.25	15,982,252.87
营业总成本	12,107,044.70	12,627,952.29
利润总额	1,239,667.82	5,515,478.60
净利润	1,074,492.43	4,303,297.01
信息来源	来源于大湾区科创公司提供 (未审计)	来源于大湾区科创公司提供 (未审计)

D.经营情况

珠江股份于 2021 年底以定增方式投资大湾区科创公司，该公司成立于 2019 年 4 月，大湾区科创公司定位为“粤港澳大湾区的一站式创新服务平台”，旨在建立一个连接政府单位、港澳企业、园区载体、高校院所、金融机构、上市公司、服务机构等的粤港澳大湾区平台，基于数字化能力，通过要素市场化配置构建生态，赋能服务中小企业。主要产品或服务情况：A. 受托运营园区约 10 万平方米；B. 承办国家级、省市级赛事；C. 建设了标准化一站式创新创业数字化平台——金融智慧大脑；D. 链接资源，助力超 8000 家企业，受托管理 2 亿元科技信贷风险损失补偿资金池。主要收入来源于：粤港澳大湾区（广东）创新创业孵化基地运营服务费、创新创业赛事服务收入、广州开发区知识产权局服务收入、天河科技成果转化基地运营服务、科技局风险资金池托管服务费收入。截止评估基准日，公司已对 10 家公司进行了股权投资。

4. 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的珠江股份应收亿华公司的逾期利息总额为 1,090,903,201.69 元。

5. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

无。

6. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）

上述纳入评估范围的资产、负债与经济行为涉及的资产、负债范围和企业提供的资产、负债一致，经广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《[中诚信审专字(2023)第 0054 号]《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》的基础上进行评估。

7. 账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账

无。

8.本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为

无。

（四）关于评估基准日的说明

本次评估中采用的价格标准是评估基准日的价格标准，因此评估基准日的选取对评估结果有直接的影响。但在本次评估中，至本评估结果提供时，国家宏观政策及市场情况与评估基准日时并未发生任何重大变化。

确定评估基准日所考虑的主要因素是：

1.确定的基准日是珠江股份要求及根据广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）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》中的基准日确定的，因此，本次评估的基准日为 2022 年 8 月 31 日。

2.资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

（五）可能影响评估工作的重大事项说明

详见各控股子公司和非控股公司的“企业关于进行资产评估有关事项的说明”。

（六）资产清查情况

1. 资产及负债的清查内容

为配合资产评估工作，被评估单位已对评估范围内的资产组织开展了清查工作，清查情况如下：

（1）清查范围

清查范围为纳入评估范围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。主要控股子公司所开发的项目位于广州市白云区、增城区、南沙区、荔湾区、越秀区、黄埔区，安徽合肥市，湖南长沙市、广东东莞市。清查的资产的种类、账面金额与基准日财务报表一致。

（2）清查工作的组织实施

清查工作的实施由我司主管领导负责协调，组织了包括财务、设备、基建、办公室等有关部门的人员共同参与的清查小组。清查时间从 2022 年 11 月 2 日开始至 2022 年 11 月 24 日结束。

① 清查工作

清查小组对公司于评估基准日所拥有的资产进行了账实清理盘点工作，包括财务固定资产账册与设备、基建等部门的台账及实物逐一核对；对存货、投资性房地产、房屋建筑物、设备等重大资产的产权证明文件进行收集整理，并经汇总后填报资产评估申报明细表。

② 清查方法

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2022 年 11 月，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”，收集并整理委估资产的产权权属资料等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

（3）特殊资产清查中采取的措施

本次被评估单位无待处理、待报废固定资产，高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货等特殊资产。

（4）清查结论

经过清查核实，查清了评估范围内的资产的情况。

本次资产核实主要对实物资产和较大金额款项进行抽查核实。评估人员对列入评估范围资产的清查工作是委托人与被评估单位共同进行的，评估人员在资产清查过程中，重点核实评估申报资产与实物资产的一致性，以及实物资产的权属法律情况，评估人员在尽职调查所知范围内，经现场实地勘察和对其产权进行核查情况表明：

① 非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况基本吻合。

② 实物资产，账面记录的房地产、设备，已核实与账面一致。

（七）关于收益法中涉及各参数的说明

1、资金流入预测

（1）期初资金（评估基准日账面留存资金）

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：人民币万元

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
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），销售收入明细为：

单位：人民币万元

各公司	汇总	2022 年 9-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
卓盈	437,818.10	39,999.70	120,607.03	176,410.10	100,801.27			
隼峰	275,179.48	26,387.30	115,446.88	119,978.27	13,367.03			
湖南珠实本部 (简易征收)	14,452.52	2,006.25	4,270.41	3,480.78	2,746.92	1,763.79	184.37	-
湖南珠实本部	175,121.82	11,686.95	42,144.08	77,718.45	38,695.21	3,278.80	1,507.34	91.00
璟逸	138,283.27	16,632.47	19,228.82	42,705.70	59,716.27			
璟润	262,702.39	5,381.89	125,177.13	59,560.23	72,583.12			
品实	1,059,651.55	81,517.46	424,839.58	418,749.28	129,971.57	4,573.66		
合计	2,363,209.13	183,612.03	851,713.94	898,602.81	417,881.40	9,616.24	1,691.71	91.00

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：

金额：人民币万元

各公司	汇总	2022 年 9-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
卓盈	90,645.22	13,269.53	48,850.01	28,525.68							
隽峰	54,291.55	9,944.79	24,457.19	12,430.98	3,977.92	3,480.68					
湖南珠 实本部	109,317.04	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	49,466.08	3,534.71	29,269.04	16,662.33							
璟润	84,542.45	2,536.27	29,589.86	25,362.73	27,053.58						
晶实	173,908.97	26,086.35	27,825.44	46,955.42	46,955.42	26,086.35					
合计	562,171.32	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) 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，本次评估在各家控股子公司层面，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) 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：人民币万元

名称	各公司	汇总	2022年 9-12月	2023年	2024年	2025年	2026年
付息债务本金增加或减少	卓盈	-277,593.00	38,307.00	-97,600.00	-116,800.00	-101,500.00	-277,593.00
	隽峰	-145,970.00	-4,800.00	-21,380.00	-70,320.00	-49,470.00	-145,970.00
	湖南珠实	-115,300.00	-3,000.00	-82,400.00	-15,000.00	-14,900.00	-115,300.00
	璟逸	-90,820.00	-	-7,200.00	-28,200.00	-55,420.00	-90,820.00
	璟润	-209,796.00	-5,990.00	-20,965.00	-29,950.00	-152,891.00	-209,796.00
	品实	-584,162.85	-87,700.00	-218,624.50	-164,456.13	-113,382.22	-584,162.85
	合计	-1,423,641.84	-63,183.00	-448,169.50	-424,726.13	-487,563.22	-1,423,641.84

(6) 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：

金额单位：人民币万元

序号	项目	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
一	资金流入	952,206.52	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）	2,363,209.13	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）	-1,423,641.84	-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	107.26	0.00	0.00	0.00	3.78	6.97	0.00	0.00	0.00	0.00	96.51
5	账面进项税退税	12,531.97	12,531.97									
二	资金支出	1,104,994.96	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）	562,171.32	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）	185,710.59	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	71,799.87	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	19,350.73	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	65,332.89	5,093.86	23,527.49	24,802.14	11,556.53	300.11	50.27	2.50	-	-	-
6	预缴附加税	7,839.95	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	49,027.80	3,082.03	16,107.49	18,927.71	10,718.70	186.61	5.27	-	-	-	-
8	预缴所得税	61,629.02	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			28,004.99							
10	返建房收入返还（湖南公司）	4,946.02	596.33	1,376.15	2,973.54							
11	土地使用税	488.12	223.05	128.78	98.08	38.21	-	-	-	-	-	-

序号	项目	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
12	房产税	212.03	30.07	60.65	60.65	60.65	-	-	-	-	-	-
13	印花税	1,040.02	56.48	386.72	406.17	188.15	2.41	0.09	-	-	-	-
14	增值税清缴	59,973.27	-	-	-	6,446.90	37,667.57	-	2,231.61	-	-	13,627.18
15	附加税清缴	-3,872.39	-	-	-	-2,562.67	-327.69	-	-384.11	-	-	-597.91
16	土地增值税清缴	16,811.22	68.43	-3,715.11	2,947.61	-20,037.79	44,088.26	-6,512.34	-164.06	-	136.22	-
17	所得税清缴	-25,470.50	-	-	-	-24,776.20	6,323.32	-	-	-	-	-7,017.62
三	期末净现金流	-152,788.44	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

(八) 资料清单

被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

1. 资产评估申报表；
2. 被评估单位营业执照（复印件）；
3. 《2022年第三十八次党委会纪要》珠发集党会（2022）38号（复印件）；
4. 广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[中诚信审专字(2023)第0054号]《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》；
5. 控股子公司及参股公司的营业执照、开发资质（复印件）；
6. 控股子公司及参股公司的资产评估申报表；
7. 控股子公司及参股公司房地产开发项目的相关资料；
8. 债权的借款合同、保证合同及抵押合同等；
9. 抵质押物的产权资料、抵质押登记资料等；
10. 债权涉及的法律文书；
11. 中英益利-珠江实业债权投资计划投资合同等；
12. 其他相关资料。

（此页为《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说明》—企业关于进行资产评估有关事项的说明专用签字盖章页，无正文）

委托人暨被评估单位（盖章）：广州珠江发展集团股份有限公司



单位负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '张研' (Zhang Yan), written over the '单位负责人' label.

签署日期： 2022 年 12 月 19 日