

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---------|--|
| 报告编码: | 4444020127202600196 |
| 合同编号: | 财兴资合字【2025】第292号 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 财兴资评字(2025)第433号 |
| 报告名称: | 广州珠江发展集团股份有限公司拟协议转让持有的广州东湛房地产开发有限公司债权市场价值资产评估报告 |
| 评估结论: | 29,176,191.00元 |
| 评估报告日: | 2026年03月31日 |
| 评估机构名称: | 广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司 |
| 签名人员: | 谭华 (资产评估师) 正式会员 编号: 44140047 廖煜 (资产评估师) 正式会员 编号: 44080010 |

谭华、廖煜已实名认证



(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。

备案回执生成日期: 2026年04月16日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州珠江发展集团股份有限公司
拟协议转让持有的广州东湛房地产开发有限公司
债权市场价值
资产评估报告

财兴资评字（2025）第 433 号

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二六年三月三十一日



目 录

| | |
|---|----|
| 声 明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 3 |
| 资产评估报告正文 | 6 |
| 一、 绪言 | 6 |
| 二、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况 | 6 |
| 三、 评估目的 | 7 |
| 四、 评估对象和评估范围 | 8 |
| 五、 价值类型及其定义 | 10 |
| 六、 评估基准日 | 10 |
| 七、 评估依据 | 11 |
| 八、 评估方法 | 15 |
| 九、 评估程序实施过程和情况 | 17 |
| 十、 评估假设 | 19 |
| 十一、 评估结论 | 21 |
| 十二、 特别事项说明 | 21 |
| 十三、 资产评估报告使用限制说明 | 23 |
| 十四、 资产评估报告日 | 24 |
| 十五、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 | 25 |
| 资产评估报告附件目录 | 26 |

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的企业会计准则、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专业人员不承担责任。

三、本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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，其他应收款项范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认。委托人承诺对其他应收款范围的认定符合企业会计准则规定。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

八、资产评估师已经对报告中的抵押物等进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了

查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自财兴资评字（2025）第 433 号资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

委托人暨产权持有人：广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“珠江股份”）

评估目的：

根据《总经理办公会会议纪要》（2025 年第十四次行政办公会）珠发展集总办会（2025）14 号显示，经会议研究同意《广州珠江发展集团股份有限公司同意以非公开协议转让其所持广州东湛房地产开发有限公司债权的预案》。

珠江股份拟进行以债权转让，委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司对珠江股份持有的广州东湛房地产开发有限公司（以下简称“东湛公司”）债权在评估基准日的市场价值进行评估，为珠江股份进行债权协议转让工作提供相关价值参考依据。

评估范围与评估对象：

评估对象：珠江股份持有东湛公司的债权市场价值。

评估范围：珠江股份持有东湛公司应收账款债权。截至评估基准日，应收款项账面价值 28,763,560.00 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 5 月 31 日。

评估方法：成本法

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，对珠江股份拟进行债权转让所涉及的东湛公司

债权市场价值采用了成本法进行了评估，具体评估结论如下：

在评估目的对应的经济行为前提下，珠江股份拟进行债权协议转让所涉及的东湛公司应收账款债权在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的账面价值 28,763,560.00 元，评估价值为 29,176,191.00 元（人民币贰仟玖佰壹拾柒万陆仟壹佰玖拾壹元），评估增值 412,631.00 元，增值率 1.43%。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2025 年 5 月 31 日起至 2026 年 5 月 30 日。

特别提请报告使用者关注以下事项：

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）本次评估时，我们已对本评估报告中的评估对象的抵押物进行了实地查勘，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，未作结构测试和设施检验。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。

（三）委托人和东湛公司所提供的资料，是编制本报告的基础。委托人和东湛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，其评估结论仅供委托人本次评估目的之用，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。

（四）因债务人及相关责任人未能正常配合本次评估工作，评估机构从委托方处仅取

得了少部分资料且不完整，特请报告使用者注意。

（五）由委托方珠江股份提供的《抵押物优先受偿情况的说明》显示：目前珠江股份所持有东湛公司债权所对应的抵押物在实现过程中存在较大的不确定性。珠江股份将在债权转让协议中，以条款约定涉及东湛公司名下的抵押物，如在未来处置过程中，出现可实现的优先受偿款，本债权的买受人扣除处置过程中的相关税费、处置费用后，剩余款项按比例返还珠江股份。故本次评估暂将工程款做为优先受偿款来测算。特请报告使用者注意。

（六）本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、债务人及关联方实际状况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性。

（七）评估基准日后，若抵质押物权属、物理状况，债务人的经营状况及作价标准发生变化，对分析结论造成重大影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或及时聘请评估机构重新评估分析。

（八）本评估结论是基于在评估对象能够合法取得其所有权证及相应资料的前提下做出，如有变化请报告使用者予以关注。

（九）本评估结论以委托人和债务人提供的有关权属证明材料的复印件为依据，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见。

（十）评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

（十一）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人及债务人未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

财兴资评字（2025）第 433 号

资产评估报告正文

一、绪言

广州珠江发展集团股份有限公司：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对拟进行债权协议转让目的涉及对广州东湛房地产开发有限公司的债权在 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

二、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有人

名称：广州珠江发展集团股份有限公司

统一社会信用代码：9144010119048157XD

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

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

法定代表人：李超佐

注册资本：110,607.4283 万元人民币

成立日期：1992 年 12 月 23 日

核准日期：2026 年 02 月 13 日

经营范围：土地使用权租赁;住房租赁;非居住房地产租赁;物业管理;城市绿化管理;会

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

(二) 委托人与产权持有人的关系

本次资产评估的委托人与产权持有人均为广州珠江发展集团股份有限公司。

(三) 资产评估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、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、债务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。

三、评估目的

(一) 经济行为

2023年期间，珠江股份主营业务变更，完成重大资产置换交易。据《企业国有资产交易监督管理办法》(32号令)第三十一条规定，同一国家出资企业及其各级控股企业或实际控制企业之间因实施内部重组整合进行产权转让的，经该国家出资企业审议决策，可以采取非公开协议转让方式。

根据《总经理办公会会议纪要》(2025年第十四次行政办公会)珠发展集总办会(2025)14号显示，经会议研究同意《广州珠江发展集团股份有限公司同意以非公开协议转让其所持广州东港房地产开发有限公司债权的预案》。

（二）评估目的

珠江股份委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司对珠江股份持有的广州东湛房地产开发有限公司债权在评估基准日的市场价值进行评估，为珠江股份进行债权转让提供相关价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

珠江股份持有东湛公司的债权市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围珠江股份持有东湛公司的应收账款债权。截至评估基准日，债权对应的应收款项账面净值 28,763,560.00 元。对应的债权总金额（含迟延履行金）为 635,188,079.81 元，其中已入账本金 335,000,000.00 元，已入账利息 918,621.48 元，未入账利息 262,863,333.33 元，未入账迟延履行金 36,406,125.00 元，提减值准备 307,155,061.48 元。入账情况详见下表：

金额单位：人民币元

| 债务人 | 项目 | | 截至 2025 年 5 月 31 日 其他应收账款原值 | 减值准备 | 截至 2025 年 5 月 31 日 其他应收账款价值 |
|--------|---------------|----------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| | 广州东湛房地产开发有限公司 | 本金 | 账面金额 | 335,000,000.00 | 306,236,440.00 |
| 利息 | | 账面金额 | 918,621.48 | 918,621.48 | - |
| 账面金额合计 | | 335,918,621.48 | 307,155,061.48 | 28,763,560.00 | |

（三）评估范围主要资产状况及特点

1、债权形成概况

2018 年 6 月 21 日，珠江股份向东湛公司提供借款本金人民币 3.35 亿元用于项目公司开发建设和运营资金，双方同时签订了《借款合同》。之后，债务人东湛公司一直未偿还任何本金 3.35 亿及利息款。2020 年 6 月，珠江股份就东湛公司因该欠款已提起诉讼，之后法院判决东湛公司向珠江股份偿还本金及利息，所涉及的抵质押物珠江股份享有优先受

偿权，目前已在执行中。

因债务人东湛公司对颐和公司享有 1.148 亿元的到期债权，珠江股份又向颐和公司等多家公司提起债权人代位权诉讼，要求颐和公司向珠江股份支付 1.148 亿元及相应利息。2022 年 12 月，广州市中级人民法院出具的《民事判决书》显示：判决颐和公司向珠江股份支付借款本金 1.148 亿元及利息，珠江股份有权就被告颐和公司及其下属公司所抵押房产在确定的债权范围内享有优先受偿权等。目前已在执行中。

2、债务人及相关责任人

债务人：广州东湛房地产开发有限公司（以下简称“东湛公司”）

相关责任人：颐和公司集团有限公司（以下简称“颐和公司”）

保证人：无

质押人：禾盛财务投资有限公司（以下简称“禾盛财务公司”）

抵押人：广州东湛房地产开发有限公司、广州保税区远洋仓储贸易有限公司（以下简称“远洋贸易公司”）、广州颐和公司酒店有限公司（以下简称“颐和公司酒店”）

3、3.35 亿债权所涉抵质押情况

根据珠江股份提供的债权资产清单及相关档案资料所示，至评估基准日 2025 年 5 月 31 日止，本次债权项下的有效抵质押物如下表：

| 序号 | 抵押物 | 权属人 | 权属及相关证明 | 抵押类别 | 是否已办理抵押登记 |
|----|------------------------------|-----------------|-------------------------------------|------|-----------|
| 1 | 广州市花都区颐和盛世花园住宅、商铺、别墅、在建工程及会所 | 广州东湛房地产开发有限公司 | 粤（2018）广州市不动产权证明第 08013503 号等 433 份 | 抵押 | 是 |
| 2 | 广州开发区东江大道 310 号 | 广州保税区远洋仓储贸易有限公司 | 粤（2019）广州市不动产权证明第 06200042 号 | 抵押 | 是 |
| 3 | 广州市白云区同和镇颐和南街 7 号 201 房 | 颐和公司集团有限公司 | 粤（2020）广州市不动产权证明第 00222562 号 | 抵押 | 是 |
| 4 | 禾盛财务投资有限公司持有东湛公司部分股权 | 禾盛财务投资有限公司 | （2020）粤 01 民初 719 号《民事判决书》 | 质押 | |

备注：序号 1 部分抵押物涉及交通银行和自然人刘晋宇首押，珠江股份二押的情况。

4、1.148 亿元代位权所涉抵押物情况

根据珠江股份提供的代位权 1.148 亿元所对应的抵押物清单及相关查档资料所示，至评估基准日 2025 年 5 月 31 日，代位权所对应的有效抵押物共 306 套，多数物业为他行首押，且抵押物均已查封。

（四）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

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

六、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日是 2025 年 5 月 31 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

- 1、评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后由委托人确定；
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

七、评估依据

（一）行为依据

- 1、《总经理办公会会议纪要》（2025 年第十四次行政办公会）珠发展集总办会（2025）14 号
- 2、《广州珠江发展集团股份有限公司同意以非公开协议转让其所持广州东湛房地产开发有限公司债权的预案》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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）；
- 2、《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第二次修订）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订）；
- 5、《中华人民共和国会计法》（2024 年 6 月 28 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
- 6、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；
- 7、《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）；
- 8、《中华人民共和国企业国有资产法》（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）；

- 9、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 10、《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（2005年8月25日）；
- 11、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号，1992年7月18日国家国有资产管理局发布）
- 12、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，自2002年1月1日起施行）
- 13、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）
- 14、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号修改）；
- 15、《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）；
- 16、《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）；
- 17、《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权〔2013〕64号）；
- 18、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；
- 19、《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）；
- 20、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日，中华人民共和国国务院令（第714号）修订）；
- 21、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 22、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

23、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

24、《国家税务总局广东省税务局 国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（2024 年第 5 号）。

（三）评估准则依据

1、资产评估基本准则

（1）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）。

2、资产评估执业准则

（1）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

（2）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

（3）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

（4）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

（5）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

（6）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

（7）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。

3、资产评估指导意见

（1）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

（2）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（3）《金融不良资产评估指导意见》（中评协〔2017〕52 号）。

4、资产评估指南

（1）《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

（2）《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）。

5、其他行业准则依据

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。
- (3) 《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）；
- (4) 《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》应用指南；
- (5) 《企业会计准则讲解 2010》（财政部会计司编写组，人民出版社，2010 年

10 月）；

- (6) 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）权属依据

- 1、抵押物的产权资料，如查册资料；
- 2、珠江股份提供的与债权有关的借款合同、抵押合同、诉讼资料等；
- 3、其他相关说明或产权资料。

（五）取价依据

- 1、《广州市房屋建筑工程 2024 年度参考造价》；
- 2、《2024 年广州市房屋建筑工程技术经济指标》、《广州市市政工程造价》；
- 3、《广州市建设工程造价管理站关于发布 2025 年 6 月广州市房屋建筑和市政工程人工费价格指数、材料费指数、施工机具费指数及造价指数的通知》（穗建造价〔2025〕106 号）；
- 4、《广州市规划和自然资源局关于公布 2023 年广州市国有建设用地基准地价等 4 项成果的公告》（穗规划资源字〔2023〕38 号），《广州市基准地价修正体系》；
- 5、《广州市国土资源和规划委员会文件》（穗国土规划规字〔2018〕2 号）；
- 6、《资产评估常用方法与参数手册》。

- 7、同花顺资讯金融终端；
- 8、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；
- 9、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- 10、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 11、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

（六）参考资料及其它资料

- 1、由广东四端律师事务所出具的《广州东湛房地产开发有限公司债权项目尽职调查法律意见书》；
- 2、评估人员现场勘查、核实资料；
- 3、网站有关市场的统计资料；
- 4、工程建设有关技术资料；
- 5、其他与委托评估资产经营有关的证明资料；
- 6、评估师确认为必要的其他资料。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法（评估方法简述）

资产评估基本方法一般有市场法、资产基础法与收益法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其

使用的基本前提有：

(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) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

企业价值评估中的收益法，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。应用收益法必须具备的基本前提：

(1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

(二) 评估方法选择及理由

资产基础法（成本法）、市场法、收益法三种评估方法的适用性分析：

1、市场法适用性分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接，评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次评估对象为应收账款债权的市场价值，市场上较少与之类似的可比对象及交易案例，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

2、收益法适用性分析

本次评估对象是为委托方持有的东湛公司的应收账款债权资产价值，东湛公司及相关负责人目前经营困难无法独立产生稳定且持续的现金流，故难以满足采用收益法评估的

基本前提。

3、成本法适用性分析

成本法从资产成本的角度出发，有公允的历史成本计量，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减风险损失得出资产的市场价值，故可以采用成本法进行评估。

（三）成本法评估方法说明

根据本次评估目的、评估对象、评估价值类型、资料收集情况等相关条件确定本次采用成本法进行评估。

评估人员向产权持有人财务部门了解形成的原因，并审核了相关账簿及原始凭证、相关查册、诉讼等资料，以确认账面余额的真实性、正确性。同时向企业相关人员详细了解债务人的经营、信用等情况，对抵押物进行了现场勘察以及债权人可从中获取受偿的可能性。在此基础上，根据应收账款账面余额扣减评估风险损失后的可收回金额确定评估值。计算公式如下：

应收账款评估值=经核实的应收账款账面余额-预计风险损失

其中：评估风险损失采用综合因素分析法、假设清算法等多种方法来确定。

九、评估程序实施过程和情况

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

（一）评估准备阶段

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

在确定评估目的和评估对象与评估范围后，本公司负责人与项目经理就东湛公司债

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

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

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

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

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

2、本次调阅债权、债务关系形成及其维权情况的全部档案资料；

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

4、本次债权价值分析采用综合因素分析法。

（三）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程

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

（四）提交报告

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

十、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

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。

（二）关于评估对象的假设

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

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

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

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；

5、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

6、不考虑特殊买家的附加出价；

本评估结果仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

（三）特殊性假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设委托方所提供的资料和信息真实、合理、合法，债务人、担保人及相关责任人不存在有转移、隐匿资产或其他影响评估结果的行为。

3、因抵押物中的房地产开发产品存在出售给小业主以及向其他机构(个人)首押的情况，同时，这些抵押物每年均存在涂销的情况，数量处于变动中，本次评估假设委托方所提供的有效抵押物数量在不同的阶段均符合实际情况，满足合法原则、抵押有效并与其权属情况相匹配。

4、因被评估单位（债务人、相关责任人）未能正常配合本次评估工作，评估机构从委托方处仅取得了部分资料且不完整，评估人员未能正常履行的全部评估程序，本次评估部分程序是评估人员采用其他替代程序来完成，在评估程序实施过程中，评估人员未发现可能显著影响本次评估的全面性、客观性、真实性的因素，因此本次评估假设本次评估通过各种途径获得的资料可以真实反映债务人的实际经营情况。

5、除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的建筑物等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

6、假设评估基准日与评估人员现场勘察日时，评估对象的现场状况、区域环境，相关房地产市场环境一致，未发生重大变化。

7、假设评估对象所对应的抵押物及相关实物资产建筑整体安全级别达到要求，可以正常使用。

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

十一、评估结论

（一）评估结论

在评估目的对应的经济行为前提下，珠江股份拟进行债权协议转让所涉及的东湛公司应收账款债权在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的账面价值 28,763,560.00 元，评估价值为 29,176,191.00 元（人民币贰仟玖佰壹拾柒万陆仟壹佰玖拾壹元），评估增值 412,631.00 元，增值率 1.43%。

（二）评估结论有关说明

1、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2025年5月31日起至2026年5月30日。

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

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）本次评估时，我们已对本评估报告中的评估对象的抵押物进行了实地查勘，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，未作结构测试和设施检验。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。

(三) 委托人和东湛公司所提供的资料，是编制本报告的基础。委托人和东湛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，其评估结论仅供委托人本次评估目的之用，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。

(四) 因债务人及相关责任人未能正常配合本次评估工作，评估机构从委托方处仅取得了少部分资料且不完整，特请报告使用者注意。

(五) 由委托方珠江股份提供的《抵押物优先受偿情况的说明》显示：目前珠江股份所持有东湛公司债权所对应的抵押物在实现过程中存在较大的不确定性。珠江股份将在债权转让协议中，以条款约定涉及东湛公司名下的抵押物，如在未来处置过程中，出现可实现的优先受偿款，本债权的买受人扣除处置过程中的相关税费、处置费用后，剩余款项按比例返还珠江股份。故本次评估暂将工程款做为优先受偿款来测算。特请报告使用者注意。

(六) 本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、债务人及关联方实际状况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性。

(七) 评估基准日后，若抵质押物权属、物理状况，债务人的经营状况及作价标准发生变化，对分析结论造成重大影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或及时聘请评估机构重新评估分析。

(八) 本评估结论是基于在评估对象能够合法取得其所有权证及相应资料的前提下做出，如有变化请报告使用者予以关注。

(九) 本评估结论以委托人和债务人提供的有关权属证明材料的复印件为依据，评估

人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见。

(十) 评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

(十一) 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人及债务人未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十二) 期后重大事项

1、评估基准日后，本评估报告出具日之前，珠江股份已收到广州市中级人民法院《执行裁定书》（(2023)粤 01 执 7274 号）。本次评估结论已适当考虑了该执行裁定书对结论的影响。特请报告使用者注意。

2、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。

十三、资产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公允价值提供参考意见。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；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)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)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;

(四)在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内,如发生影响评估对象价值的重大期后事项,包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化,资产市场价值的巨大变化等,不能直接使用本报告评估结论。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期,本评估报告结论形成日为二〇二六年三月三十一日。

(本页仅为签字盖章页)

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师：谭华（登记编号 44140047）



资产评估师：廖煜（登记编号 44080010）



二〇二六年三月三十一日

资产评估报告附件目录

- 一、应收账款评估结果明细表；
- 二、广州珠江发展集团股份有限公司营业执照（复印件）；
- 三、《总经理办公会会议纪要》（2025 年第十四次行政办公会）珠发展集总办会（2025）14 号（复印件）；
- 四、借款合同、抵押合同等（主要内容页）；
- 五、权属资料（部分复印件）；
- 六、广州东湛房地产开发有限公司债权项目尽职调查法律意见书（复印件）；
- 七、法律文书（主要内容页）；
- 八、委托人承诺函；
- 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资产资质备案公告（复印件）；
- 十二、评估机构中国资产评估协会单位会员信用信息记录；
- 十三、资产评估师职业资格证书登记卡及身份证（复印件）。

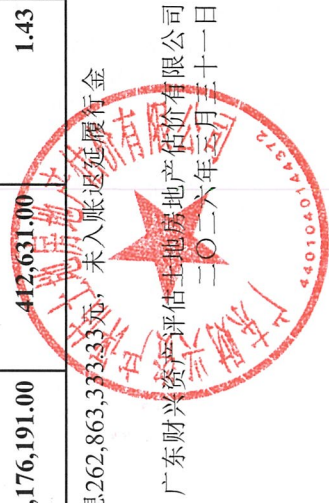
应收账款评估结果明细表

评估基准日：2025年5月31日

金额单位：人民币元

| 编号 | 欠款单位名称 (结算对象) | 业务内容 | 发生日期 | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|-------------------|---------------|------------|----------------|----------------|---------------|---------------|------------|------|------|
| | | | | A | B | | | | | |
| 1 | 广州东港房地产 开发有限公司 | 项目开发建设和 运营 | 2018年6月21日 | 335,918,621.48 | 307,155,061.48 | 28,763,560.00 | 29,176,191.00 | 412,631.00 | 1.43 | |
| | 合计 | | | 335,918,621.48 | 307,155,061.48 | 28,763,560.00 | 29,176,191.00 | 412,631.00 | 1.43 | |

备注：债权总金额(含迟延履行金)为635,188,079.81元，其中已入账本金335,000,000.00元，已入账利息918,621.48元，未入账利息262,863,373.33元，未入账迟延履行金36,406,125.00元。



广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
二〇二六年五月三十一日