

# 广州珠江发展集团股份有限公司董事会

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

广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟将所持有的房地产开发业务相关的资产负债（以下简称“拟置出资产”）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（以下简称“拟置入资产”）进行资产置换，差额部分以现金补足，但不涉及发行股份（以下简称“本次交易”）。

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“财兴评估”）对本次交易的拟置出资产和拟置入资产进行评估并出具资产评估报告。根据《上市公司重大资产重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》的有关规定，董事会经认真审阅公司所提供的本次交易相关评估资料，就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性说明如下：

### 1、评估机构的独立性

财兴评估为具有证券期货相关业务资格的资产评估机构。除正常的业务往来关系外，财兴评估及其经办评估师与本次交易相关方均不存在利益关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，评估机构具有独立性。

### 2、评估假设前提的合理性

财兴评估综合考虑行业实际情况及相关资产实际运营情况，对拟置出资产和拟置入资产进行评估。相关评估假设前提设定符合国家有关法律法规规定，并遵循了市场的通用惯例与准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

### 3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是对拟置出资产和拟置入资产于评估基准日的市场价值进行评估，为本次交易提供价值参考依据，财兴评估实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，财兴评估在

评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合拟置出资产和拟置入资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

#### 4、评估定价的公允性

在本次评估过程中，财兴评估根据有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果公允。拟置出资产和拟置入资产的最终交易价格以具有证券期货业务资格的财兴评估出具的评估报告的评估结果为参考依据，并经有权国有资产监督管理机构备案的评估结果为基础，由交易各方协商确定。本次交易资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及《广州珠江发展集团股份有限公司章程》的规定，不会损害上市公司及股东特别是中小股东的利益。

综上，董事会认为公司就本次交易聘请的评估机构具有独立性，评估假设合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

特此说明。

广州珠江发展集团股份有限公司董事会

2023年1月19日