

# 广州珠江发展集团股份有限公司

## 收购报告书

上市公司名称：广州珠江发展集团股份有限公司

股票上市地点：上海证券交易所

股票简称：珠江股份

股票代码：600684

收购人名称：广州珠江实业集团有限公司

住所：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29、30、31 楼

通讯地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29、30、31 楼

签署日期：二〇二五年十二月

## 收购人声明

一、本报告书系依据《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》及其它相关法律、法规和规范性文件的要求编写。

二、依据《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》的有关规定，本报告书已全面披露了收购人在珠江股份拥有权益的股份。截至本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，收购人没有通过任何其他方式在珠江股份拥有权益。

三、收购人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反收购人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

四、根据《上市公司收购管理办法》第六十三条，有下列情形之一的，投资者可以免于发出要约：“（三）经上市公司股东会非关联股东批准，投资者取得上市公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的 30%，投资者承诺 3 年内不转让本次向其发行的新股，且公司股东会同意投资者免于发出要约”。

本次收购系广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠江实业集团”）以现金方式认购珠江股份向特定对象发行的全部股份。本次收购完成后，珠江实业集团持股珠江股份比例由 31.10%变更为 46.83%。珠江实业集团已承诺本次发行中所取得的股份自本次发行完成之日起 3 年内不进行转让，且经上市公司 2023 年第四次临时股东大会非关联股东批准，可免于发出要约，因此符合上述规定的可免于发出要约的条件。

五、本次收购所涉及的向特定对象发行股票事项已经上市公司董事会、股东会审议通过，已获得有权国资审批单位的批复，已经上海证券交易所审核通过并取得中国证券监督管理委员会同意注册的批复。

六、本次收购系根据本报告书所载明的资料进行的。除收购人和所聘请的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告做出任何解释或者说明。

七、收购人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

# 目录

目录	4
释义	7
第一节 收购人介绍	8
一、收购人基本情况	8
二、收购人股权结构及控股股东、实际控制人基本情况	8
三、收购人从事的主营业务及最近三年财务概况	10
四、收购人在最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明	11
五、收购人董事、监事及高级管理人员的基本情况	11
六、收购人持有、控制其他上市公司 5%以上的发行在外的股份和持股 5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构情况	12
第二节 收购决定及收购目的	13
一、收购目的	13
二、收购人未来 12 个月内继续增持上市公司股份或处置其已拥有权益的计划	13
三、本次交易已履行的审批程序	13
第三节 收购方式	15
一、收购人持有上市公司股份的情况	15
二、本次收购方案	15
三、本次收购所履行的程序	15
四、本次收购涉及的交易协议有关情况	15
五、本次收购股份的权利限制情况	20
第四节 资金来源	22
一、收购资金总额和资金来源及声明	22
二、资金支付方式	22
第五节 免于发出要约的情况	23
一、免于发出要约的事项及理由	23
二、本次收购前后上市公司股权结构	23

三、本次收购涉及股份的权利限制情况 .....	23
四、本次免于发出要约事项的法律意见 .....	23
第六节 后续计划 .....	25
一、未来 12 个月内改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务作出重大调整的计划 .....	25
二、未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或上市公司购买或置换资产的重组计划 .....	25
三、对上市公司董事会成员或高级管理人员的变更计划 .....	25
四、对上市公司章程条款进行修改的计划 .....	25
五、对上市公司现有员工聘用作重大变动的计划 .....	26
六、对上市公司分红政策进行重大调整的计划 .....	26
七、其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划 .....	26
第七节 对上市公司的影响分析 .....	27
一、对上市公司独立性的影响 .....	27
二、关于同业竞争 .....	27
三、关于关联交易 .....	28
第八节 与上市公司之间的重大交易 .....	30
一、与上市公司及其子公司之间的交易 .....	30
二、与上市公司董事、监事、高级管理人员的交易 .....	30
三、对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿安排 .....	30
四、其他对上市公司有重大影响的正在签署或者谈判的合同、默契或者安排 .....	30
第九节 前六个月内买卖上市交易股份的情况 .....	31
一、收购人前 6 个月内买卖上市公司股票的情况 .....	31
二、收购人的董事、监事、高级管理人员及直系亲属前 6 个月内买卖上市公司股票的情况 .....	31
第十节 收购人的财务资料 .....	32
一、收购人会计报表 .....	32
二、最近三年财务会计报告采用的会计制度及主要会计政策、主要科目的注释 .....	37
第十一节 其他重大事项 .....	38
第十二节 备查文件 .....	39
一、备查文件 .....	39

二、备查地点 .....	39
附 表：收购报告书 .....	45

## 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

珠江实业集团、收购人	指	广州珠江实业集团有限公司
珠江股份、上市公司	指	广州珠江发展集团股份有限公司
本次收购、本次发行、本次向特定对象发行	指	广州珠江发展集团股份有限公司 2023 年向特定对象发行 A 股股票的行为
收购报告书、本报告书	指	广州珠江发展集团股份有限公司收购报告书
广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《格式准则第 16 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

本报告书若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 收购人介绍

一、收购人基本情况

截至本报告书签署日，收购人的基本情况如下：

公司名称	广州珠江实业集团有限公司
统一社会信用代码	91440101190445878B
营业期限	1983-09-09 至无固定期限
注册资本	800,000 万元
企业性质	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	莫远飞
注册地址	广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29、30、31 楼
经营范围	企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；物业管理；对外承包工程；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；专业设计服务；日用化学产品销售；日用百货销售；新鲜蔬菜批发；日用家电零售；家具销售；食用农产品初加工；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；游览景区管理；日用品出租；花卉绿植租借与代管理；房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程监理；工程造价咨询业务；建设工程设计；货物进出口；技术进出口；劳务派遣服务
股东名称	广州市人民政府（90%）、广东省财政厅（10%），广州市人民政府授权广州市国资委履行出资人职责
通讯地址	广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29、30、31 楼
通讯方式	020-87609899

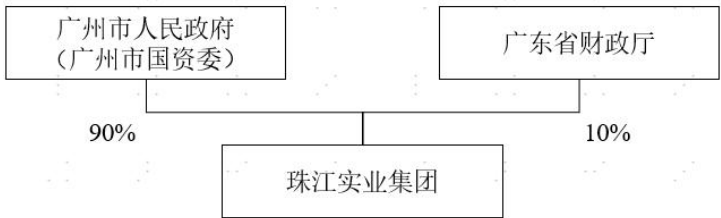
注：根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会批复，同意在集团董事长到任前，暂由集团党委副书记、副董事长、总经理莫远飞同志代行法定代表人职责。

二、收购人股权结构及控股股东、实际控制人基本情况

（一）收购人控股股东、实际控制人及股权控制结构图

1、股权控制关系结构图

截至本报告书签署日，收购人的股权控制关系结构图如下：





## 2、收购人的控股股东和实际控制人基本情况

截至本报告书签署日，珠江实业集团的控股股东和实际控制人为广州市国资委，广州市人民政府授权广州市国资委履行出资人职责，负责监管市属经营性国有资产。

### （二）收购人控制的核心企业和核心业务情况

截至本报告书签署日，除上市公司外，收购人控制的核心企业情况如下：

序号	公司名称	持股比例	注册资本	主营业务
1	广州市建设工程拆迁有限公司	100%	600 万元人民币	房屋建筑
2	广州世界贸易中心大厦有限公司	100%	2,000 万美元	新建、销售、管理、出租世界贸易中心大厦写字楼和综合场地等业务
3	广州好世界综合大厦有限公司	100%	1,200 万美元	管理出租建设六马路地段的商住楼
4	广州市悦华物业管理有限公司	100%	120 万元人民币	物业管理
5	广州珠江商业经营管理有限公司	100%	1,500 万元人民币	商务服务
6	广州珠实投资服务有限公司	100%	3,000 万元人民币	商务服务
7	广州麓翠苑房地产开发有限公司	85%	5,800 万港元	广州横枝岗一号东则地段开发、建筑、销售及出租管理商品楼宇
8	广州珠江产业园投资发展有限公司	100%	20,000 万元人民币	商务服务
9	广州富旭教育咨询有限公司	60%	143 万元人民币	商业地产运营
10	瑞士中星投资有限公司	100%	196,270,970.80 港元	金融投资
11	广州珠江监理咨询集团有限公司	100%	3,800 万元人民币	工程施工监理
12	广州南实投资有限公司	55%	1,000 万元人民币	房地产开发经营
13	广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	100%	1,000 万元人民币	工程管理服务
14	广州珠江健康资源管理集团有限公司	100%	14,136.8 万元人民币	健康产业、资产管理
15	广州珠江投资管理有限公司	86.35%	19,177.2402 万元人民币	利用自有资金进行实业投资
16	海南珠江国际置业有限公司	100%	20,000 万元人民币	酒店、旅游服务
17	广州珠江设计集团有限公司	100%	2,336 万元人民币	建筑设计及咨询
18	清远市广州后花园有限公司	49.25%	16,170 万元人民币	房地产开发经营

序号	公司名称	持股比例	注册资本	主营业务
19	广州城市更新集团有限公司	100%	600,000 万元人民币	房地产开发经营
20	广州珠江装修工程有限公司	100%	8,000 万元人民币	施工、装修设计
21	广州珠实地产有限公司	100%	8,000 万元人民币	房地产开发经营
22	广州珠江建设发展有限公司	100%	100,084.729612 万元人民币	工程施工及总承包
23	广州珠江派潭建设发展有限公司	70%	4,000 万元人民币	公共设施管理业
24	广州珠江从城建设发展有限公司	70%	4,000 万元人民币	公共设施管理业
25	苏交科集团股份有限公司	26.92%	126,282.7774 万元人民币	工程咨询服务
26	广州文体产业发展集团有限公司	100%	10,000 万元人民币	商务服务

注：广州文体产业发展集团有限公司主要承接政府功能性项目，不直接参与市场竞争获取项目，与珠江股份不存在竞争关系。

三、收购人从事的主营业务及最近三年财务概况

（一）收购人从事的主要业务

珠江实业集团业务领域包括城市更新与房地产、工程服务、城市服务三大产业板块，拥有多项专业资质，先后开发、设计、装修、施工和管理了一大批知名楼盘、写字楼和大型场馆，其代表项目包括白天鹅宾馆、广州中国大酒店、广州花园酒店、天河体育中心、广州世界贸易中心大厦、好世界广场、广州体育馆、珠江花城、三亚珠江花园酒店等，多次获得“鲁班奖”“詹天佑土木工程奖”及其他国家、省、部级奖项。

（二）收购人最近三年的财务状况

收购人最近三年合并财务报表主要数据如下：

单位：万元

项目	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
总资产	13,479,906.18	12,976,770.87	13,616,370.04
总负债	10,125,202.84	9,593,317.29	10,180,536.12
净资产	3,354,703.34	3,383,453.58	3,435,833.93
营业收入	2,216,414.68	2,812,486.92	2,925,693.46
净利润	912.04	21,960.86	3,858.49

项目	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
净资产收益率	0.59%	0.41%	3.85%
资产负债率	75.11%	73.93%	74.77%

注：1、最近三年财务数据已经审计；

2、净资产收益率=归属母公司股东净利润/[（期初归属母公司股东的权益+期末归属母公司股东的权益）/2]×100%；

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%。

#### 四、收购人在最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

截至本报告书签署日，收购人最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

#### 五、收购人董事、监事及高级管理人员的基本情况

截至本报告书签署日，收购人的董事、监事、高级管理人员情况如下：

序号	姓名	职务	国籍	长期居住地	有无其他国家或地区居留权
1	莫远飞	副董事长、总经理	中国	广州市	无
2	李超佐	董事	中国	广州市	无
3	张琼	外部董事	中国	广州市	无
4	陈观展	外部董事	中国	中国香港	中国香港
5	彭燎原	外部董事	中国	广州市	无
6	邬永强	外部董事	中国	广州市	无
7	吴翔	副总经理	中国	广州市	无
8	杨坚	副总经理	中国	广州市	无
9	张纲	总会计师	中国	广州市	无
10	黄伟娜	总法律顾问	中国	广州市	无

注：根据广州市国资委的任免通知，原董事长郑洪伟不再担任珠江实业集团董事职务（后续珠江实业集团将按照要求在新任董事长到任后办理关于董事长的工商变更登记）。根据广州市国资委批复，同意在集团董事长到任前，暂由集团党委副书记、副董事长、总经理莫远飞同志代行法定代表人职责，目前已完成相关工商变更登记。

截至本报告书签署日，上述人员在最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚或刑事处罚，亦未有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

## 六、收购人持有、控制其他上市公司 5%以上的发行在外的股份和持股 5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构情况

### （一）收购人持有、控制其他上市公司 5%以上发行在外的股份情况

截至本报告书签署日，收购人持有、控制其他上市公司 5%以上发行在外的股份情况如下所示：

序号	证券简称	证券代码	持有权益情况
1	苏交科集团股份有限公司	300284.SZ	26.92%

### （二）收购人持股 5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况

截至本报告书签署日，收购人未持股 5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构。

## 第二节 收购决定及收购目的

### 一、收购目的

收购人看好上市公司未来发展前景，为支持上市公司拓展公司现有业务，认购上市公司向特定对象发行的股份。

本次收购资金将全部用于珠江股份补充流动资金及偿还债务，可有效降低珠江股份对借款资金的依赖，减少财务费用，降低负债水平，进而减轻珠江股份财务负担，促进其可持续发展。

通过认购本次向特定对象发行股票，收购人持股比例将得到提升，有助于进一步增强公司控制权的稳定性。

### 二、收购人未来 12 个月内继续增持上市公司股份或处置其已拥有权益的计划

收购人与上市公司签署了《附条件生效的股份认购协议》，约定在本次发行完毕后，收购人本次认购的上市公司股份自发行完成之日起 36 个月内不得转让。

此外，收购人作为本次发行的认购对象出具承诺，自本次向特定对象发行的董事会决议公告日至本次发行完成后六个月内，收购人及其控制的关联方将不会以任何方式减持所持有的珠江股份股票，也不存在减持珠江股份股票的计划。

截至本报告签署日，收购人尚无在未来 12 个月内增加或减少其持有上市公司股份的明确计划，若未来发生相关权益变动事项，将严格按照相关法律法规的规定执行。

### 三、本次交易已履行的审批程序

2023 年 11 月 6 日，本次收购相关的向特定对象发行股票事项获得上市公司第十一届董事会 2023 年第四次会议审议通过。

2023 年 11 月 15 日，上市公司收到有权国资监管单位对本次收购相关的向特定对象发行股票事项的批准。

2023 年 11 月 22 日，本次收购相关的向特定对象发行股票事项获得上市公司 2023 年第四次临时股东大会审议通过。

2024 年 10 月 29 日，本次收购相关的向特定对象发行股票事项获得上市公司第十一届董事会 2024 年第八次会议审议通过。

2024 年 11 月 14 日，本次收购相关的向特定对象发行股票事项获得上市公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过。

2025 年 5 月 30 日，本次收购相关的向特定对象发行股票调整事项获得上市公司第十一届董事会 2025 年第五次会议审议通过。

2025 年 7 月 24 日，本次收购相关的向特定对象发行股票事项经上交所审核通过。

2025 年 9 月 3 日，上市公司收到中国证监会对本次收购相关的向特定对象发行股票事项的注册批复。

## 第三节 收购方式

### 一、收购人持有上市公司股份的情况

本次收购前，珠江实业集团直接持有珠江股份 265,409,503 股股份，占上市公司股本总额的 31.10%，为上市公司的控股股东。上市公司实际控制人为广州市国资委，广州市国资委根据广州市人民政府授权履行实际控制人职责。

根据本次收购方案，珠江实业集团以现金方式认购上市公司本次向特定对象发行的全部股份，本次发行股票数量为 252,613,560 股，本次收购后，珠江实业集团直接持有上市公司股份 518,023,063 股，占上市公司本次发行后总股本的 46.83%。本次收购完成后，珠江实业集团仍为上市公司控股股东，广州市国资委仍为上市公司实际控制人，不会导致上市公司的控股股东和实际控制人发生变化。

### 二、本次收购方案

珠江实业集团以现金方式认购上市公司本次向特定对象发行的全部股份。

### 三、本次收购所履行的程序

本次收购已履行的批准程序，请参见本报告书“第二节/三、本次交易已履行的审批程序”。

### 四、本次收购涉及的交易协议有关情况

收购人和上市公司签署了《广州珠江发展集团股份有限公司附条件生效的股份认购协议》《广州珠江发展集团股份有限公司<附条件生效的股份认购协议>之补充协议》，具体如下：

#### （一）协议主体和签订时间

##### 1、合同主体

甲方：广州珠江发展集团股份有限公司

乙方：广州珠江实业集团有限公司

## 2、签订时间

2023年11月6日，上市公司与广州珠江实业集团有限公司签署了《广州珠江发展集团股份有限公司附条件生效的股份认购协议》。

### （二）认购标的、认购价格、认购方式、认购金额和认购数量

#### 1、认购标的

甲方本次向特定对象发行的A股股票，股票面值为人民币1.00元。

#### 2、认购价格

甲方本次向特定对象发行的定价基准日为甲方第十一届董事会2023年第四次会议决议公告日，根据甲方第十一届董事会2023年第四次会议决议，本次向特定对象发行股票的价格为人民币2.92元/股，不低于定价基准日前二十个交易日甲方股票均价的80%。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项，则发行价格将作相应调整。调整公式如下：

派发现金股利： $P1=P0-D$ ；

送红股或转增股本： $P1=P0/(1+N)$ ；

两项同时进行： $P1=(P0-D)/(1+N)$ 。

其中， $P0$ 为调整前发行价格， $D$ 为每股派发现金股利， $N$ 为每股送红股或转增股本数， $P1$ 为调整后发行价格。

最终发行价格将在本次发行申请获得上交所审核通过并经中国证监会作出同意注册决定后，以中国证监会同意注册的方案为准。

#### 3、认购方式

乙方以支付人民币现金的方式参与本次向特定对象发行。

#### 4、认购金额

拟募集资金总额不超过74,763.16万元（含本数），由乙方全部认购，最终



以中国证监会同意注册的方案为准。

## 5、认购数量

本次向特定对象发行股票的发行数量为不超过 256,038,216 股（含本数），未超过发行前公司总股本的 30%。甲方本次发行的股票全部由乙方予以认购，最终发行及认购数量将由珠江股份股东大会授权董事会根据经中国证监会同意注册的发行方案确定。

若公司股票在本次发行董事会决议日至发行日期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项以及发生其他事项导致发行前总股本发生变动的，本次发行数量上限将进行相应调整。若证券监管部门对前述发行数量有所调整，以中国证监会同意注册的方案为准。

### （三）股款的支付时间、支付方式与股票交割

在本协议约定的生效条件全部满足的前提下，乙方应在甲方本次向特定对象发行获得上交所核准、完成中国证监会注册批复的有效期内，按照甲方与保荐机构（主承销商）发出的认购款缴纳通知的要求，以现金方式一次性将全部认购款划入主承销商为本次发行专门开立的账户。

认购资金到位后，应当聘请有资格的会计师事务所进行验资。验资完毕扣除相关费用后，认购资金划入甲方募集资金专项存储账户。

验资报告出具以后，除因相关法律法规、政策限制及出现不可抗力因素外，甲方应在 30 个工作日内向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提交将乙方登记为本交易项下所认购 A 股股份合法持有人的申请，将乙方认购的股份通过证券登记系统记入乙方名下，以实现交付，乙方同意给予必要的配合。

### （四）限售期

本次向乙方发行的股票，自发行结束之日起 36 个月内不得转让。本次发行完成后，甲方实行分配股票股利、转增股本等情形的，则乙方基于持有的上述认购股份而增加的股份亦应遵守前述股份限售安排。乙方同意按照相关法律和中国证监会、上交所的相关规定，就其在本次发行中认购的股份出具相关锁定承诺，

并办理相关股份锁定手续。

乙方认购股份在前款规定的锁定期限届满后，其转让和交易依照届时有效的法律和上交所的规则办理。

## **（五）协议的生效和终止**

### **1、协议生效**

双方同意，本协议自双方签署后成立，并于下列条件全部满足之日起生效，以上条件均满足后，最后一个条件的满足日为合同生效日：

（1）认购协议经双方的法定代表人或授权代表签字并加盖公章；

（2）本次发行、本认购协议与之相关及附带的所有议案获甲方董事会、股东大会批准；

（3）甲方股东大会批准乙方免于以要约收购方式增持甲方股份；

（4）乙方内部有权机构审议批准本次认购相关事宜；

（5）本次发行及相关事项取得国资批复同意（如需）；

（6）本次发行获得上交所的审核通过及中国证监会的同意注册。

### **2、协议解除**

双方同意，有下列情形之一的，任何一方可解除协议：

（1）因不可抗力致使不能实现协议目的；

（2）法律规定和本协议约定的其他情形。

### **3、协议终止**

在下述情况下，本协议终止：

（1）协议一方严重违反本协议，致使签署本协议的目的不能实现，守约方以书面方式提出终止本协议时；

（2）经双方协商一致达成书面协议同意终止本协议；

(3) 协议双方在本协议项下的义务均已完全履行完毕;

(4) 甲方据其实际情况及相关法律规定,认为本次发行已不能达到发行目的,而主动向中国证监会或上交所撤回申请材料或终止注册/发行;

(5) 上交所对本次发行不予审核通过或中国证监会对本次发行决定不予注册;

(6) 受不可抗力影响,一方可依据协议关于解除协议的规定终止本协议;

(7) 任何一方根据解除协议相关约定单方解除协议,在一方解除本协议的书面通知送达另一方后本协议立即终止。

#### **(六) 合同附带的保留条款、前置条件**

除本协议规定的生效条件外,本协议未附带其他任何保留条款、前置条件。

#### **(七) 违约责任**

1、协议任何一方违反本协议约定,不履行或不完全履行本协议所规定的义务,或所作的保证与事实不符或有遗漏,即构成违约。任何一方违约,守约方有权追究违约方违约责任,包括但不限于要求违约方赔偿损失。

2、如甲方因相关法律法规的规定或要求发生重大变化等非因甲方原因导致的未能向乙方发行本协议约定的乙方认购的全部或部分股票,或导致乙方最终认购数量与本协议约定的认购数量有差异的,或导致本次发行最终未能实施的,不视为甲方违约。甲方没有合法理由,不按照约定向乙方发行股票的,甲方须根据乙方认购总额的 2%向乙方支付违约金。

3、如乙方未按约定期限履行付款义务,自违约之日起,每逾期一日,应按未支付的认购金额的万分之五向甲方支付迟延履行违约金,直至认购款项支付完毕。

4、如在本协议生效后,乙方无正当理由但不履行约定的股票认购义务或未按约支付认购款的,乙方须根据乙方认购总额的 2%向甲方支付违约金。

5、若本次发行审核过程中,甲方的生产经营发生任何重大不利变化,则乙

方有权放弃本次认购，且不构成乙方违约。

6、本协议项下约定的向特定对象发行股票事宜如未获得：（1）珠江股份董事会、股东大会审议通过；或/和（2）认购人股东会审议通过；或/和（3）履行国有资产监督管理职责的主体批准；或/和（4）上交所的审核通过和中国证监会的注册同意，不构成双方违约。

### （八）补充协议摘要

2025年5月30日，收购人和上市公司签订了《广州珠江发展集团股份有限公司<附条件生效的股份认购协议>之补充协议》，对《附条件生效的股份认购协议》（“原协议”）部分条款进行了调整，具体如下：

1、将原协议第一条“股份认购条款”之“1.3 发行数量、发行规模、定价基准日和发行价格”之“1.3.1 发行数量”变更为“本次向特定对象发行股票的发行数量为不超过 252,613,560 股(含本数)，未超过发行前公司总股本的 30%。甲方本次发行的股票全部由乙方予以认购，最终发行及认购数量将由珠江股份股东大会授权董事会根据经中国证监会同意注册的发行方案确定。若公司股票在本次发行董事会决议日至发行日期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项以及发生其他事项导致发行前总股本发生变动的，本次发行数量上限将进行相应调整。若证券监管部门对前述发行数量有所调整，以中国证监会同意注册的方案为准。”

2、将原协议第一条“股份认购条款”之“1.3 发行数量、发行规模、定价基准日和发行价格”之“1.3.2 发行规模”变更为“拟募集资金总额不超过 73,763.16 万元（含本数），由乙方全部认购，最终以中国证监会同意注册的方案为准。”

## 五、本次收购股份的权利限制情况

截至本报告书签署日，收购人持有的上市公司股份均为流通股，不存在被质押、冻结或司法强制执行等权利受到限制的情况。

本次收购后，珠江实业集团承诺通过本次发行认购的股票自发行结束之日起 36 个月内不得转让。若后续相关法律、法规、证券监管部门规范性文件发生变

更的，则限售期相应调整。本次发行结束后，珠江实业集团所认购的公司股份因送股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份亦应遵守上述限售安排。限售期满后，该等股份的解锁及减持将按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

## 第四节 资金来源

### 一、收购资金总额和资金来源及声明

珠江实业集团以现金方式认购上市公司本次向特定对象发行的股票，每股认购价格为 2.92 元/股，认购数量为 252,613,560 股，认购金额为 73,763.16 万元。

珠江实业集团已于 2023 年 11 月 6 日就本次发行认购的资金来源等事项承诺如下：“公司用于认购本次发行的资金全部来源于合法自有资金或自筹资金，不存在对外募集、代持、结构化安排或者直接、间接使用珠江股份及其子公司资金用于本次认购的情形；不存在珠江股份直接或通过其利益相关方向本公司提供财务资助、补偿、承诺收益或其他协议安排的情形；亦不存在认购资金来源于股权质押的情形”。

珠江实业集团参与认购本次发行的资金为合法自有资金或自筹资金；该等资金不存在对外募集、代持、结构化安排或直接、间接使用上市公司及其子公司资金用于本次认购的情形，认购资金来源合法合规。

### 二、资金支付方式

本次收购的资金支付方式详见本报告书“第三节 收购方式”之“四、本次收购涉及的交易协议有关情况”之“（三）股款的支付时间、支付方式与股票交割”。

## 第五节 免于发出要约的情况

### 一、免于发出要约的事项及理由

本次收购前，珠江实业集团直接持有珠江股份 265,409,503 股股份，占上市公司股本总额的 31.10%，为上市公司的控股股东。根据本次收购方案，珠江实业集团以现金方式认购上市公司本次向特定对象发行的全部股份，本次发行股票数量为 252,613,560 股，本次收购后，珠江实业集团直接持有上市公司股份 518,023,063 股，占上市公司本次发行后总股本的 46.83%，触发《上市公司收购管理办法》规定的要约收购义务。

根据《上市公司收购管理办法》第六十三条投资者可以免于发出要约的情形之“（三）经上市公司股东会非关联股东批准，投资者取得上市公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的 30%，投资者承诺 3 年内不转让本次向其发行的新股，且公司股东会同意投资者免于发出要约”的相关规定，珠江实业集团已承诺本次发行中所取得的股份自本次发行完成之日起 3 年内不进行转让，且经上市公司 2023 年第四次临时股东大会非关联股东批准，可免于发出要约。本次收购符合《收购管理办法》第六十三条规定的免于发出要约情形。

### 二、本次收购前后上市公司股权结构

本次收购前后上市公司股权结构请见本报告书“第三节/一、收购人持有上市公司股份的情况”。

### 三、本次收购涉及股份的权利限制情况

本次收购涉及股份的权利限制情况请见本报告书“第三节/五、本次收购股份的权利限制情况”。

### 四、本次免于发出要约事项的法律意见

收购人已聘请律师事务所就本次免于发出要约事项出具法律意见书，法律意见书已就本次免于发出要约事项发表结论性意见，具体请参见另行披露的法律意见书。



## 第六节 后续计划

### 一、未来 12 个月内改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务作出重大调整的计划

截至本报告书签署之日，收购人未来 12 个月内没有改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务做出重大调整的计划。

若未来为了增强上市公司的持续发展能力和盈利能力，因业务发展和公司战略等需要进行业务整合或调整，收购人将严格按照相关法律法规要求，履行必要的法定程序，并做好信息披露工作。

### 二、未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或上市公司购买或置换资产的重组计划

截至本报告书签署之日，收购人暂无在未来 12 个月内对上市公司及其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，也无与上市公司购买或置换资产的重组计划。

若未来发生此种情形，收购人将严格按照相关法律法规要求，履行必要的法定程序，并做好信息披露工作。

### 三、对上市公司董事会成员或高级管理人员的变更计划

截至本报告书签署之日，收购人暂无改变上市公司现任董事会或高级管理人员组成的计划，收购人与上市公司其他股东之间就董事、高级管理人员的任免不存在任何合同或者合意。

若未来收购人拟对上市公司董事会或高级管理人员进行调整，收购人将严格按照相关法律法规要求，履行必要的法定程序，并做好信息披露工作。

### 四、对上市公司章程条款进行修改的计划

本次向特定对象发行完成后，上市公司将按照本次向特定对象发行的实际情况对上市公司《公司章程》中与注册资本、股本相关的条款进行修改。

截至本报告书签署之日，收购人暂无对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划。

若未来发生此种情形，收购人将严格按照相关法律法规要求，履行必要的法定程序，并做好信息披露工作。

## **五、对上市公司现有员工聘用作重大变动的计划**

截至本报告书签署之日，收购人暂无对上市公司现有员工聘用计划作重大变动的计划。

若未来发生此种情形，收购人将严格按照相关法律法规要求，履行必要的法定程序，并做好信息披露工作。

## **六、对上市公司分红政策进行重大调整的计划**

截至本报告书签署之日，收购人暂无对上市公司分红政策进行重大调整的计划。

若未来发生此种情形，收购人将严格按照相关法律法规要求，履行必要的法定程序，并做好信息披露工作。

## **七、其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划**

截至本报告书签署之日，收购人暂无其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划。

若未来发生此种情形，收购人将严格按照相关法律法规要求，履行必要的法定程序，并做好信息披露工作。

## 第七节 对上市公司的影响分析

### 一、对上市公司独立性的影响

本次收购前，上市公司在人员、财务、机构、业务、资产等方面均与控股股东及实际控制人保持独立。本次收购后，上市公司控股股东和实际控制人均未发生变化。本次收购不涉及上市公司资产、业务和人员的调整，对上市公司的独立性不会产生影响。上市公司仍将具有独立经营能力，在采购、生产、销售、知识产权等方面均保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

同时，为持续保持上市公司的独立性，珠江实业集团已出具了《关于保持上市公司独立性之承诺函》。

### 二、关于同业竞争

本次收购前，上市公司的主营业务为城市服务和文体运营，珠江实业集团及其控制的企业不存在与上市公司的上述主营业务相同或相似而导致产生竞争的情形，与上市公司不存在构成重大不利影响的同业竞争。本次收购后，上市公司控股股东和实际控制人均未发生变化。

综上所述，本次收购完成后，珠江实业集团与上市公司不存在构成重大不利影响的同业竞争。

珠江实业集团出具了《关于避免同业竞争之承诺函》，主要内容如下：

“1、本公司或本公司控股或实际控制的其他企业目前没有、将来也不会以任何方式在中国境内外直接或间接参与任何导致或可能导致与上市公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动，亦不生产任何与上市公司产品相同或相似的产品，不提供任何与上市公司服务相同或相似的服务，上市公司主营业务以上市公司章程及公告文件及依照证券法律法规认定的主营业务范围为准。

2、本公司将严格遵守上市公司《公司章程》的规定，不会利用控股股东的地位谋求不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。

3、若本公司或本公司控股或实际控制的其他企业从事了与上市公司的业务

构成证券监管相关法律法规的规定同业竞争的业务，本公司将及时转让或者终止、或促成本公司控股或实际控制的其他企业转让或终止该等业务。若上市公司提出受让请求，本公司将按公允价格和法定程序将该等业务优先转让、或促成本公司控股或实际控制的其他企业将该等业务优先转让给上市公司。

4、如本公司及本公司控制的其他非上市企业与上市公司及其下属全资、控股子公司的主营业务产生利益冲突，则优先考虑上市公司及其下属全资、控股子公司的利益。

5、若本公司或本公司控股或实际控制的其他企业将来可能获得任何与上市公司主营业务产生直接或者间接竞争的业务机会，本公司将立即通知上市公司并尽力促成该等业务机会按照上市公司能够接受的合理条款和条件优先提供给上市公司。对于本公司控制的其他公司，将由各公司根据自身经营条件和产品特点形成的核心竞争优势经营各自业务，本公司将按照行业的经济规律和市场竞争规则，公平地对待各公司，不会利用控股股东的地位，做出违背经济规律和市场竞争规则的安排或决定，也不会利用控股股东地位获得的信息来不恰当地直接干预相关企业的具体生产经营活动。

6、本公司将保证合法、合理地运用股东权利，不采取任何限制或影响上市公司正常经营的行为。

7、自本承诺函出具之日起，若违反本承诺，本公司将在上市公司股东大会及有关监管机构认可的媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向上市公司及其公众投资者道歉；若因本公司违反本承诺函任何条款而致使上市公司及其公众投资者遭受或产生的任何损失或开支，本公司将按照相关规定进行赔偿。

8、本承诺函在上市公司合法有效续存且本公司作为上市公司的控股股东期间持续有效。如本公司违反上述承诺，本公司将承担相应法律责任。”

### 三、关于关联交易

本次收购前，珠江股份已根据《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件及其公司章程，制定了《关联交易管理制度》，并依据上述规定，对关联交易情况履行信息披露义务。本次收购前，收购人及其

关联方与上市公司的关联交易情况已公开披露，详见上市公司定期报告及临时公告。

为规范关联交易，珠江实业集团出具了《关于规范及减少关联交易之承诺函》。

## 第八节 与上市公司之间的重大交易

### 一、与上市公司及其子公司之间的交易

在本报告书出具之日前 24 个月内，收购人与上市公司及其子公司之间的重大交易已履行相关信息披露。详见珠江股份发布于上海证券交易所网站上的相关公告。

除上述情况外，收购人及其董事、监事、高级管理人员与上市公司及其子公司之间未发生合计金额高于 3,000 万元或高于上市公司最近一年经审计的合并财务报表净资产 5%以上的重大交易。

### 二、与上市公司董事、监事、高级管理人员的交易

截至本报告书签署日前 24 个月内，除收购人向上市公司董事李超佐、伍松涛、李勇和上市公司曾任监事高立、耿富华、刘霞、钟小萍支付薪酬外，收购人及其董事、监事、高级管理人员与上市公司董事、高级管理人员之间未进行合计金额超过 5 万元的交易。

### 三、对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿安排

截至本报告书签署之日前 24 个月内，收购人及其董事、监事、高级管理人员未发生对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或者存在其他任何类似安排的情形。

### 四、其他对上市公司有重大影响的正在签署或者谈判的合同、默契或者安排

截至本报告书签署之日前 24 个月内，除本报告书所披露的事项以外，收购人及其董事、监事、高级管理人员未发生对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排的情形。

## 第九节 前六个月内买卖上市交易股份的情况

### 一、收购人前 6 个月内买卖上市公司股票的情况

根据收购人出具的自查文件及中登公司出具的股票交易记录文件显示,除本次收购外,在本次收购事实发生之日前 6 个月内,收购人不存在通过证券交易所的证券交易买卖上市公司股票的情况。

### 二、收购人的董事、监事、高级管理人员及直系亲属前 6 个月内买卖上市公司股票的情况

根据收购人董事、监事、高级管理人员出具的自查文件及中登公司出具的股票交易记录文件显示,在本次收购事实发生之日前 6 个月内,收购人的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属,不存在通过证券交易所的证券交易买卖上市公司股票的行为。

第十节 收购人的财务资料

一、收购人会计报表

广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）对珠江实业集团 2024 年财务报表进行了审计，并出具了《审计报告》（中职信审字（2025）1562 号）。审计意见的主要内容如下：“我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠实集团 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。”

广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）对珠江实业集团 2023 年财务报表进行了审计，并出具了《审计报告》（中职信审字（2024）1289 号）。审计意见的主要内容如下：“我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠实集团 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。”

广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）对珠江实业集团 2022 年财务报表进行了审计，并出具了《审计报告》（中职信审字（2023）1194 号）。审计意见的主要内容如下：“我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠实集团 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。”

珠江实业集团最近三年会计报表如下：

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：			
货币资金	1,233,269.42	1,295,834.78	1,412,503.44
交易性金融资产	291,528.15	38,672.33	137,696.23
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	861.15	2,958.58	2,742.88
应收账款	655,431.15	617,717.05	546,592.86
应收款项融资	985.11	198.12	152.44



项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预付款项	24,413.16	52,474.12	137,213.91
应收资金集中管理款			
其他应收款	1,343,875.64	1,262,689.10	1,247,378.53
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	77.50	-	-
存货	5,699,160.66	5,606,103.82	6,324,195.24
合同资产	569,905.50	631,472.76	512,888.85
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	125,772.50	117,406.25	118,587.65
其他流动资产	273,438.72	221,134.20	313,486.59
<b>流动资产合计</b>	<b>10,218,641.15</b>	<b>9,846,661.10</b>	<b>10,753,438.61</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	4,964.17	8,278.00	8,278.00
可供出售金融资产	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	91,823.60	326.58	6,293.76
长期股权投资	1,689,170.65	1,612,832.62	491,215.49
其他权益工具投资	74,074.13	80,300.45	61,725.56
其他非流动金融资产	97,192.46	96,821.54	96,237.26
投资性房地产	582,008.15	597,681.23	1,092,899.41
固定资产	195,438.89	210,407.26	195,807.38
在建工程	59,018.25	36,605.39	447,529.63
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	30,487.85	31,484.67	24,298.77
无形资产	98,417.02	189,299.07	189,195.48
开发支出	2,152.81	193.72	295.66
商誉	57,991.64	58,650.98	57,788.40
长期待摊费用	30,593.03	28,081.46	35,277.79
递延所得税资产	146,867.77	151,061.71	132,296.01
其他非流动资产	101,064.59	28,085.10	23,792.82
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,261,265.02</b>	<b>3,130,109.77</b>	<b>2,862,931.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>13,479,906.18</b>	<b>12,976,770.87</b>	<b>13,616,370.04</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,366,367.49	1,302,485.86	1,041,041.21
交易性金融负债	-	-	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	85,308.43	15,113.54	38,729.30
应付账款	712,436.69	814,325.69	624,621.82

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预收款项	5,296.92	3,532.52	9,016.80
合同负债	793,636.91	910,804.35	1,572,955.34
应付职工薪酬	65,613.51	75,954.84	74,198.44
应交税费	166,907.93	183,840.77	247,719.23
其他应付款	1,255,621.58	1,090,238.65	1,192,097.14
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	47,152.07	47,035.90	492.75
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,131,679.05	1,278,591.54	1,155,116.33
其他流动负债	584,850.14	735,901.26	450,822.39
<b>流动负债合计</b>	<b>6,167,718.64</b>	<b>6,410,789.03</b>	<b>6,406,317.99</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,383,467.08	1,956,171.98	2,130,230.60
应付债券	1,261,048.80	941,048.80	1,380,824.27
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	24,270.82	26,753.47	20,421.00
长期应付款	99,432.13	53,709.49	6,695.92
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	1,208.21	551.44	190.87
递延收益	17,983.85	21,368.29	22,710.36
递延所得税负债	170,061.08	182,912.55	196,132.87
其他非流动负债	12.23	12.23	17,012.23
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,957,484.20</b>	<b>3,182,528.26</b>	<b>3,774,218.12</b>
<b>负债合计</b>	<b>10,125,202.84</b>	<b>9,593,317.29</b>	<b>10,180,536.12</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	810,000.00	810,000.00	810,000.00
其它权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	460,551.18	494,213.64	507,443.62
减：库存股	-	-	-
其它综合收益	6,803.09	-4,464.95	-8,038.57
专项储备	-	-	-
盈余公积	65,896.10	59,469.59	55,162.12
未分配利润	508,097.30	505,630.07	520,068.22
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,851,347.67</b>	<b>1,864,848.35</b>	<b>1,884,635.39</b>
少数股东权益	1,503,355.66	1,518,605.23	1,551,198.54
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>3,354,703.34</b>	<b>3,383,453.58</b>	<b>3,435,833.93</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>13,479,906.18</b>	<b>12,976,770.87</b>	<b>13,616,370.04</b>

## （二）合并利润表

单位：万元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
<b>一、营业收入</b>	<b>2,216,414.68</b>	<b>2,812,486.92</b>	<b>2,925,693.46</b>
减：营业成本	1,728,422.98	2,072,883.76	2,178,454.94
税金及附加	51,129.15	160,467.73	150,455.38
销售费用	61,087.69	72,693.04	64,403.68
管理费用	163,211.47	173,976.21	170,434.03
研发费用	42,104.89	44,336.16	41,172.34
财务费用	110,721.33	133,470.31	79,036.17
其中：利息费用	158,841.29	183,853.10	125,240.69
利息收入	48,624.87	56,857.77	49,695.67
加：其他收益	7,416.29	10,873.78	7,570.68
投资收益（损失以“-”号填列）	17,973.39	44,265.51	35,605.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,420.54	18,874.37	25,914.33
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-3,828.96	-1,218.71	-5,344.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-58,397.21	-63,566.78	-46,275.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-46,150.54	-81,026.97	-160,545.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）	77,832.50	12,636.07	2,046.11
<b>二、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	<b>54,582.64</b>	<b>76,622.61</b>	<b>74,793.51</b>
加：营业外收入	4,957.92	4,125.11	4,373.18
减：营业外支出	9,184.57	8,999.53	9,159.57
<b>三、利润总额（损失以“-”号填列）</b>	<b>50,355.99</b>	<b>71,748.20</b>	<b>70,007.12</b>
减：所得税费用	49,443.95	49,787.34	66,148.63
<b>四、净利润（损失以“-”号填列）</b>	<b>912.04</b>	<b>21,960.86</b>	<b>3,858.49</b>
<b>（一）按经营持续性分类</b>			
1、持续经营净利润（损失以“-”号填列）	912.04	21,960.86	3,858.49
2、终止经营净利润（损失以“-”号填列）			
<b>（二）按所有权归属分类</b>			
1、归属于母公司所有者的净利润（损失以“-”号填列）	10,970.06	7,690.08	71,328.15
2、少数股东损益（损失以“-”号填列）	-10,058.02	14,270.78	-67,469.66
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>11,673.93</b>	<b>5,713.79</b>	<b>55,108.28</b>
<b>（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额</b>	<b>11,268.04</b>	<b>3,541.83</b>	<b>53,609.87</b>
1、不能重分类进损益的其他综合收益	-7,700.85	179.10	55,947.01
（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	-	-	-110.22
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-7,700.85	179.10	56,057.23
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益	18,968.89	3,362.73	-2,337.14

项目	2024 年	2023 年	2022 年
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	16,200.40	2,573.98	-3,449.85
(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	2,938.62	-	-
(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	-170.13	788.75	1,112.70
(9) 其他	-	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	405.90	2,171.96	1,498.41
六、综合收益总额	12,585.97	27,674.65	58,966.77
其中：归属于母公司普通股股东综合收益总额	22,238.10	11,231.92	124,938.02
归属于少数股东的综合收益总额	-9,652.12	16,442.73	-65,971.24
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-

### (三) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,099,630.92	2,024,495.92	2,205,520.27
收到的税费返还	3,605.91	4,577.78	34,106.56
收到其他与经营活动有关的现金	509,436.02	932,820.93	357,186.47
经营活动现金流入小计	2,612,672.85	2,961,894.64	2,596,813.30
购买商品、接受劳务支付的现金	1,519,940.44	1,135,170.91	1,438,951.81
支付给职工以及为职工支付的现金	425,087.77	440,801.26	429,078.34
支付的各项税费	234,938.28	288,575.78	280,075.53
支付其他与经营活动有关的现金	712,697.38	858,238.70	470,873.75
经营活动现金流出小计	2,892,663.87	2,722,786.65	2,618,979.42
经营活动产生的现金流量净额	-279,991.02	239,107.99	-22,166.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	40,479.94	189,161.09	228,639.24
取得投资收益收到的现金	6,548.96	28,875.19	24,447.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,481.50	15,616.98	620.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,774.73	2,490.74	
收到其他与投资活动有关的现金	3,057.65	720.60	430.57
投资活动现金流入小计	92,342.78	236,864.60	254,137.48

项目	2024 年	2023 年	2022 年
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,664.56	63,786.94	69,545.84
投资支付的现金	242,533.62	135,712.77	320,993.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,603.29	1,604.77	5,437.14
支付其他与投资活动有关的现金	69,679.56	86,398.21	827.46
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>334,481.03</b>	<b>287,502.68</b>	<b>396,804.42</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-242,138.25</b>	<b>-50,638.08</b>	<b>-142,666.93</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	45,042.14	5,638.28	61,590.68
取得借款收到的现金	4,673,149.21	4,579,790.39	3,318,356.73
收到其他与筹资活动有关的现金	282,293.44	130,026.80	84,400.65
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>5,000,484.78</b>	<b>4,715,455.47</b>	<b>3,464,348.06</b>
偿还债务支付的现金	4,170,786.04	4,490,268.71	3,094,975.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	266,361.69	366,204.70	350,940.41
支付其他与筹资活动有关的现金	53,894.21	240,802.36	209,905.14
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,491,041.93</b>	<b>5,097,275.76</b>	<b>3,655,821.53</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>509,442.85</b>	<b>-381,820.29</b>	<b>-191,473.47</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-216.75</b>	<b>952.05</b>	<b>4,204.31</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-12,903.16</b>	<b>-192,398.33</b>	<b>-352,102.22</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,159,959.10	1,352,357.44	1,704,459.65
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,147,055.94</b>	<b>1,159,959.10</b>	<b>1,352,357.44</b>

## 二、最近三年财务会计报告采用的会计制度及主要会计政策、主要科目的注释

珠江实业集团 2022 年度、2023 年度、2024 年度财务会计报告采用的会计制度、主要会计政策、主要科目的注释，以及会计制度和主要会计政策变更等具体情况详见备查文件。

根据 2022 至 2024 年度审计报告，收购人除中国法律、行政法规或者国家统一的会计制度等要求变更会计制度及主要会计政策外，最近三年收购人财务报告所采用的会计制度及重要会计政策未发生重大变化。

## 第十一节 其他重大事项

截至本报告书签署日，收购人已按有关规定对本次收购的相关信息进行了如实披露，不存在为避免投资者对本报告书内容产生误解必须披露而未披露的其他重大信息，也不存在中国证监会或者上交所依法要求披露而未披露的其他信息。

## 第十二节 备查文件

### 一、备查文件

- 1、收购人的工商营业执照；
- 2、收购人董事、监事、高级管理人员的名单及其身份证明文件；
- 3、本报告书所提及的有关协议；
- 4、收购人关于本次收购的内部决策文件；
- 5、收购人关于本次收购资金来源的说明；
- 6、收购人与上市公司之间在本报告书签署日前 24 个月内发生重大交易情况的说明；
- 7、收购人关于控股股东、实际控制人最近两年未发生变化的说明；
- 8、收购人及董事、监事、高级管理人员和前述人员的直系亲属在事实发生之日起前 6 个月内持有或买卖上市公司股票的自查情况说明；
- 9、本次收购所聘请的专业机构及相关人员在事实发生之日起前 6 个月内持有或买卖上市公司股票的自查报告；
- 10、收购人出具的关于保持上市公司独立性之承诺函；
- 11、收购人出具的关于避免同业竞争之承诺函；
- 12、收购人出具的关于规范及减少关联交易之承诺函；
- 13、收购人不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定情形及符合《上市公司收购管理办法》第五十条规定的说明；
- 14、收购人最近三年审计报告；
- 15、国信证券股份有限公司出具的财务顾问报告；
- 16、国信信扬律师事务所出具的法律意见书。

### 二、备查地点

本报告书全文及上述备查文件备置于上市公司住所，以供投资者查询。



## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

法定代表人：



莫远飞

广州珠江实业集团有限公司



2025 年 12 月 29 日

## 财务顾问声明

本人及本人所代表的机构已履行勤勉尽责义务，对收购报告书的内容进行了核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

财务顾问主办人：

胡晓菲

胡晓菲

邢磊

邢磊

财务顾问协办人：

赵晓凤

赵晓凤

周梦

周梦

法定代表人（授权代表）：

鲁伟

鲁伟

国信证券股份有限公司

2025年12月29日

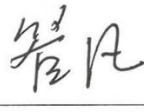
## 律师声明

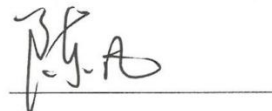
本人及本人所代表的机构已按照执业规则规定的工作程序履行勤勉尽责义务，对收购报告书的内容进行核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

负责人：

  
林泰松

经办律师：

  
管 凡

  
陈 凡

国信信扬律师事务所

  
2025 年 12 月 29 日

（本页无正文，为广州珠江实业集团有限公司关于《广州珠江发展集团股份有限公司收购报告书》的签字盖章页）

法定代表人:



莫远飞

广州珠江实业集团有限公司



2015 年 12 月 29 日

## 附 表：收购报告书

基本情况			
上市公司名称	广州珠江发展集团股份有限公司	上市公司所在地	上海证券交易所
股票简称	珠江股份	股票代码	600684
收购人名称	广州珠江实业集团有限公司	收购人注册地	广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29、30、31 楼
拥有权益的股份数量变化	增加 <input checked="" type="checkbox"/> 减少 <input type="checkbox"/> 不变，但持股人发生变化 <input type="checkbox"/>	有无一致行动人	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>
收购人是否为上市公司第一大股东	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	收购人是否为上市公司实际控制人	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
收购人是否对境内、境外其他上市公司持股 5% 以上	是 <input checked="" type="checkbox"/> （收购人持有 1 家其他境内外上市公司 5% 以上股份）否 <input type="checkbox"/> 回答“是”，请注明公司家数	收购人是否拥有境内、外两个以上上市公司的控制权	是 <input checked="" type="checkbox"/> （收购人控制 1 家其他境内外上市公司）否 <input type="checkbox"/> 回答“是”，请注明公司家数
收购方式（可多选）	通过证券交易所的集中交易 <input type="checkbox"/> 协议转让 <input type="checkbox"/> 国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/> 间接方式转让 <input type="checkbox"/> 取得上市公司发行的新股 <input checked="" type="checkbox"/> 执行法院裁定 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> （请注明）		
收购人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	股票种类：人民币普通股（A 股） 持股数量：265,409,503 股 持股比例：31.10%		
本次收购股份的数量及变动比例	股票种类：人民币普通股（A 股） 持股数量：增加 252,613,560 股 持股比例：增加 15.73%		
在上市公司中拥有权益的股份变动的时间及方式	时间：上市公司向特定对象发行股票完成股份登记 方式：取得上市公司发行的新股		
是否免于发出要约	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 注：珠江实业集团已承诺本次发行中所取得的股份自本次发行完成之日起 36 个月内不进行转让，且经上市公司 2023 年第四次临时股东大会非关联股东批准，可免于发出要约。本次收购符合《收购管理办法》第六十三条第一款规定的免于发出要约情形。		
与上市公司之间是否存在持续关联交易	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 注：收购人已出具相关承诺函，参见本报告书“第七节 对上市公司的影响分析”之“三、关于关联交易”		
与上市公司之间是否存在同业竞争或潜在同业竞争	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 注：收购人已出具相关承诺函，参见本报告书“第七节 对上市公司的影响分析”之“二、关于同业竞争”		

争	
收购人是否拟于未来 12 个月内继续增持	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 注：目前暂无继续增持计划，若后续发生相关权益变动事项，收购人将根据相关法律法规、规范性文件的要求，及时履行信息披露义务
收购人前 6 个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否存在《收购办法》第六条规定的情形	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否已提供《收购办法》第五十条要求的文件	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否已充分披露资金来源	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否披露后续计划	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否聘请财务顾问	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
本次收购是否需取得批准及批准进展情况	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 注：本次收购取得的批准及批准进展情况参见本报告书“第二节 收购决定及收购目的”之“三、本次交易已履行的审批程序”
收购人是否声明放弃行使相关股份的表决权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>

（本页无正文，为广州珠江实业集团有限公司关于《广州珠江发展集团股份有限公司收购报告书》附表之签字盖章页）

法定代表人：   
莫远飞  
  
广州珠江实业集团有限公司  
2025 年 12 月 29 日