

北京大成（广州）律师事务所
关于
广州市金元物业管理有限公司
的
法律尽职调查报告

大成 DENTONS

北京大成（广州）律师事务所

www.dentons.cn

中国广州市珠江新城珠江东路6号周大福金融中心14、15楼（07-12）单元

邮编：510623

Tel: +86 020-85277000 Fax: +86 020-85277001

声明

1. 本报告系北京大成（广州）律师事务所（以下简称“本所”）律师依据报告出具日之前已经发生或存在的事实，根据现行中国法律、法规和规范性文件的规定而出具。

2. 本所律师对本报告所涉及有关事实的了解，最终依赖于广州市金元物业管理有限公司（以下简称“金元物业”或“公司”）向本所律师提供的文件、资料及所作陈述，且公司已向本所及本所律师保证了其真实性、准确性和完整性。

3. 本报告书中对其他专业机构出具的意见的援引，并不表明本所律师对该等意见的任何评价。

4. 本报告仅供广东广盐食安云商科技有限公司同金元物业或其关联企业成立合资公司使用，未经本所书面同意，不得用于其他目的。

5. 本报告以 2025 年 3 月 13 日为尽职调查基准日。

释义

除非另有说明，本法律核查报告中相关词语具有以下特定含义：

金元物业、公司	指	广州市金元物业管理有限公司
贵司	指	广东广盐食安云商科技有限公司
本所	指	北京大成（广州）律师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
元、万元	指	人民币元，人民币万元。

目录

释义	2
一、金元物业的设立及沿革	6
◆法律事实核查	6
(一) 金元物业现登记注册情况	6
(二) 金元物业的设立	7
(三) 金元物业的沿革	8
二、金元物业股东及股本占比	10
◆法律事实核查	10
◆法律风险提示	11
三、金元物业的业务及信用情况	11
(一) 现行与开展业务有关的资质类型文件	11
◆法律事实核查	11
◆法律意见	14
◆法律风险提示	14
(二) 公司的经营业务	14
◆法律事实核查	14
(三) 公司的信用情况	14
◆法律意见	20
◆法律风险提示	20
四、金元物业的财务情况	20
◆法律事实核查	20
(一) 资产负债表	20
(二) 利润表	24
(三) 现金流量表 (2024 年 12 月)	25
◆法律意见	28
◆法律风险提示	28
五、金元物业的资产	29
◆法律事实核查	29

(一) 现有资产	29
◆法律意见	31
◆法律风险提示	31
(二) 对外投资	31
◆法律意见	37
◆法律风险提示	37
六、金元物业的重大债权、债务及正在履行的重大合同	38
◆法律事实核查	38
(一) 重大债权	38
(二) 重大债务	38
(三) 正在履行的重大合同	38
◆法律意见	38
◆法律风险提示	38
七、金元物业的公司章程	38
◆法律事实核查	38
◆法律意见	48
◆法律风险提示	48
八、金元物业的法人治理结构及其运作情况	49
◆法律事实核查	49
(一) 金元物业的组织架构	49
(二) 金元物业董监高职责	50
◆法律意见	53
◆法律风险提示	53
九、金元物业董事、监事、高级管理人员及其对外任职情况	53
◆法律事实核查	53
(一) 公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况	53
(二) 董事、监事、高级管理人员兼职情况	54
◆法律意见	59
◆法律风险提示	59
十、金元物业重要关联企业情况	59

◆ 法律事实核查	59
◆ 法律意见	77
十一、金元物业的税务情况	78
◆ 法律事实核查	78
◆ 法律风险提示	78
十二、金元物业的诉讼、仲裁和行政处罚	78
◆ 法律事实核查	78
(一) 重大诉讼、仲裁	78
◆ 法律意见	79
◆ 法律风险提示	79
(二) 行政处罚	80
◆ 法律意见	81
◆ 法律风险提示	81
十三、结论	81
(一) 合作可行性分析	81
(二) 合作风险提示	82
(三) 合作建议	83

一、金元物业的设立及沿革

◆法律事实核查

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统中广州市金元物业管理有限公司（下称金元物业）信息以及公司提供的资料，金元物业具体情况如下：

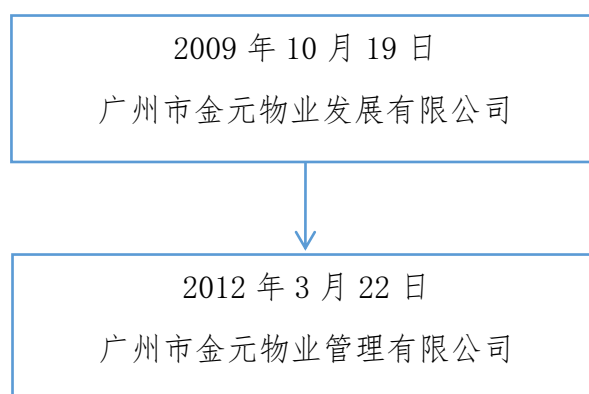
（一）金元物业现登记注册情况

根据国家企业信用信息公示系统，截至本报告出具日，金元物业现登记注册信息如下：

企业名称	广州市金元物业管理有限公司
曾用名	广州市金元物业发展有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	广州市黄埔区联和街神舟路 867 号 7 栋 1-2 层（部位：106）
统一社会信用代码	914401166951968115
法定代表人	刘世良
注册资本	3500 万元人民币
成立日期	2009-10-19
营业期限	2009-10-19 至无固定期限
经营范围	集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；初级农产品收购；农副产品销售；粮油仓储服务；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；水产品零售；水产品批发；鲜肉零售；鲜肉批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；鲜蛋零售；鲜蛋批发；食用农

	产品零售;食用农产品批发;日用品销售;日用品批发;日用百货销售;厨具卫具及日用杂品零售;厨具卫具及日用杂品批发;服装服饰零售;服装服饰批发;停车场服务;劳务服务(不含劳务派遣);仓储设备租赁服务;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);互联网销售(除销售需要许可的商品);食品经营;食盐批发;
--	---

(二) 金元物业的设立



(1) 广州市金元物业发展有限公司

2009 年 10 月 19 日, 刘世良和游锡奕以货币资金出资设立广州市金元物业发展有限公司, 设立时注册资本为 3 万元, 法人代表为刘世良, 经营范围为场地出租、物业管理。

2011 年 1 月 11 日, 广州市金元物业发展有限公司召开股东会, 股东会决议通过将注册资本由 3 万元增加至 500 万元, 增资部分由刘世良股东以货币出资 248.53 万元, 由游锡奕股东以货币出资 248.47 万元变更注册资本(实收资本)后, 股东新的出资比例分别为: 刘世良以货币出资 250.00 万元, 占变更后公司注册资本 50%; 游锡奕以货币出资 250.00 万元, 占变更后公司注册资本 50%。2011 年 1 月 13 日, 广州市金元物业发展有限公司变更注册资

本完成工商变更登记。

（2）金元物业

2012 年 3 月 18 日，广州市金元物业发展有限公司召开股东会，股东会决议通过将公司更名为广州市金元物业管理有限公司（下称金元物业）的决定。2012 年 3 月 22 日，金元物业完成工商变更登记。

（三）金元物业的沿革

根据金元物业提供材料及国家企业信用信息公示系统查询的信息，金元物业自设立之日起至本报告出具之日，共发生过下列变更：

1. 经营范围变更：

2012 年 8 月 30 日，经营范围从“场地出租；物业管理”变更为“场地出租；物业管理；停车场经营（限分支机构经营）；”。

2013 年 11 月 25 日，经营范围从“场地出租；物业管理；停车场经营（限分支机构经营）”变更为“场地出租；物业管理；停车场经营（限分支机构经营）；市场经营管理；”。

2016 年 10 月 8 日，经营范围从“物业管理；场地租赁（不含仓储）；市场经营管理、摊位出租；停车场经营（限分支机构经营）”变更为“场地租赁（不含仓储）；市场经营管理、摊位出租；停车场经营；房地产开发经营；海味干货批发；鲜肉批发（仅限猪、牛、羊肉）；物业管理；肉制品批发（鲜肉、冷却肉除外）；非酒精饮料、茶叶批发；拍卖；”。

2022 年 5 月 31 日，经营范围从“场地租赁（不含仓储）；市场经营管理、摊位出租；停车场经营；房地产开发经营；海味干货批发；鲜肉批发（仅限猪、牛、羊肉）；物业管理；肉制品批发（鲜肉、冷却肉除外）；非酒精饮料、茶叶批发；拍卖”变更为“集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；初级农产品收购；农副产品销售；粮油仓储服务；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；水产品零售；水产品批发；鲜肉零售；鲜肉批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；鲜蛋零售；鲜蛋批发；食用农产品零售；食用农产品批发；日用品销售；日用品批发；日用百货销售；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；服装服饰零售；服装服饰批发；停车场服务；劳务服务（不含劳务派遣）；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品经营；食盐批发；”。

2. 地址、资金变更：

2020 年 11 月 13 日，金元物业召开股东会，股东会决议通过变更住所地为“广州市黄埔区联和街神舟路 867 号 7 栋 1-2 层（部位：106）”；注册资本由 500 万元变更至 3500 万元，其中股东刘世良以货币方式认缴出资人民币 1500 万元；股东游锡奕以货币方式认缴出资人民币 1500 万元。公司注册资本变更后，股东刘世良总认缴出资人民币 1750 万元；股东游锡奕总认缴出资人民币 1750 万元，于 2035 年 12 月 31 日前缴足。上述事项于 2020 年 11 月 17 日完成工商变更登记。

3. 股东、高管变更：

2021 年 3 月 31 日，股东游锡奕退出，新增股东游锡元，原股东游锡奕将占公司注册资本 50%的股权共 1750 万元以 25 万元转让给游锡元。变更后股东名单为：“刘世良、游锡元”。同时，免去游锡奕监事的职务，选举雷霞为监事。

4. 其他变更：

2021 年 7 月 22 日，金元物业召开股东会，股东会决议通过“重新制定公司章程并启用新章程”。

2023 年 2 月 1 日，金元物业召开股东会，股东会决议通过“备案经营场所为：广州市越秀区建设二马路 13 号一楼；同意重新制定公司章程，启用新章程废除旧章程”。

◆法律意见：

根据调查，金元物业的设立、变更符合《公司法》规定的条件与程序。

◆法律风险提示：

无

二、金元物业股东及股本占比

◆法律事实核查

根据金元物业提供的股份持有人名册和国家企业信用信息公示系统的记载，截至本报告出具之日，公司共有 2 名股东，股东出资信息如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	总持股比例（%）
1	刘世良	1750	50
2	游锡元	1750	50

根据广州市光领有限责任会计师事务所于 2025 年 1 月 20 日出具的验资报告（报告号：光领验字（2025）04-002 号）显示，截至 2025 年 1 月 14 日止，金元物业公司股东当次出资连同往期出资，累计实缴注册资本为人民币 3001.00 万元，金元物业的实收资本为人民币 3001.00 万元，占已登记注册资本总额的 85.74%。其中，刘世良实缴金额 1400.50 万元，游锡元实缴金额 1600.50 万元，分别占注册资本总额比例 40.01%、45.73%。

◆法律风险提示

无

三、金元物业的业务及信用情况

（一）现行与开展业务有关的资质类型文件

◆法律事实核查

根据金元物业提供的有关材料，其现行与开展业务有关资质类型文件主要包括以下内容：

资质类型	三体系认证	证书编号	123424Q0118R0S
发证日期	2024-04-29	证书有效期	2027-04-28
资质内容	质量管理体系认证证书 广州市金元物业管理有限公司建立的质量管理体系符合标准： GB/T 19001-2016 idt ISO 9001:2015 认证范围 农贸市场管理服务		
发证机构	广誉（深圳）检验认证有限公司		

资质类型	三体系认证	证书编号	123424E0101R0S
发证日期	2024-04-29	证书有效期	2027-04-28
资质内容	环境管理体系认证证书 广州市金元物业管理有限公司建立的环境管理体系符合标准： GB/T 24001-2016 idt ISO 14001:2015 认证范围 农贸市场管理服务		
发证机构	广誉（深圳）检验认证有限公司		

资质类型	三体系认证	证书编号	123424S0100R0S
发证日期	2024-04-29	证书有效期	2027-04-28
资质内容	职业健康安全管理体系认证证书 广州市金元物业管理有限公司建立的职业健康安全管理体系符合标准： GB/T 45001-2016 idt ISO 45001:2015 认证范围 农贸市场管理服务		
发证机构	广誉（深圳）检验认证有限公司		

资质类型	食品安全管理体系认证	证书编号	290FSMS2400727
发证日期	2024-07-31	证书有效期	2027-07-30
资质内容	食品安全管理体系认证证书 广州市金元物业管理有限公司建立的食品安全管理 体系符合标准： ISO 22000:2018 认证范围 食用农产品销售		
发证机构	中泰联合认证有限公司		

◆法律意见

金元物业持有的上述资格证书合法有效。

◆法律风险提示

无

（二）公司的经营业务

◆法律事实核查

经本所律师核查，金元物业的经营范围为：集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；初级农产品收购；农副产品销售；粮油仓储服务；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；水产品零售；水产品批发；鲜肉零售；鲜肉批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；鲜蛋零售；鲜蛋批发；食用农产品零售；食用农产品批发；日用品销售；日用品批发；日用百货销售；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；服装服饰零售；服装服饰批发；停车场服务；劳务服务（不含劳务派遣）；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品经营；食盐批发。

（三）公司的信用情况

根据金元物业提供的有关材料，公司信用情况如下：

资质类型	征信类型	证书编号	GJ2024XY022103 5(1-4)
发证日期	2024-02-21	证书有效期	2027-02-20
资质内容	诚信职业经理人证书 评定 广州市金元物业管理有限公司 刘世良 诚信职业经理人		
发证机构	北京冠捷时速信用管理有限责任公司		

资质类型	征信类型	证书编号	GJ2024XY022103 5(1-3)
发证日期	2024-02-21	证书有效期	2027-02-20
资质内容	立信单位证书 评定 广州市金元物业管理有限公司 AAA 级 立信单位		
发证机构	北京冠捷时速信用管理有限责任公司		

资质类型	征信类型	证书编号	GJ2024XY022103 5(1-9)
发证日期	2024-02-21	证书有效期	2027-02-20
资质内容	诚信经营示范单位证书 评定 广州市金元物业管理有限公司 AAA 级 诚信经营示范单位		
发证机构	北京冠捷时捷信用管理有限责任公司		

资质类型	征信类型	证书编号	GJ2024XY022103 5(1-10)
发证日期	2024-02-21	证书有效期	2027-02-20
资质内容	企业信用等级证书 评定 广州市金元物业管理有限公司 AAA 级		
发证机构	北京冠捷时捷信用管理有限责任公司		

资质类型	征信类型	证书编号	GJ2024XY022103 5(1-7)
发证日期	2024-02-21	证书有效期	2027-02-20
资质内容	重合同守信用企业证书 评定 广州市金元物业管理有限公司 AAA 级 重合同守信用企业		
发证机构	北京冠捷时速信用管理有限责任公司		

资质类型	征信类型	证书编号	GJ2024XY022103 5(1-8)
发证日期	2024-02-21	证书有效期	2027-02-20
资质内容	资信等级证书 评定 广州市金元物业管理有限公司 AAA 级		
发证机构	北京冠捷时速信用管理有限责任公司		

资质类型	征信类型	证书编号	GJ2024XY022103 5(1-6)
发证日期	2024-02-21	证书有效期	2027-02-20
资质内容	质量、服务诚信单位证书 评定 广州市金元物业管理有限公司 AAA 级 质量、服务诚信单位		
发证机构	北京冠捷时速信用管理有限责任公司		

资质类型	征信类型	证书编号	GJ2024XY022103 5(1-5)
发证日期	2024-02-21	证书有效期	2027-02-20
资质内容	诚信企业家证书 评定 广州市金元物业管理有限公司 刘世良 诚信企业家		
发证机构	北京冠捷时速信用管理有限责任公司		

资质类型	征信类型	证书编号	GJ2024XY022103 5(1-2)
发证日期	2024-02-21	证书有效期	2027-02-20
资质内容	诚信供应商证书 评定 广州市金元物业管理有限公司 AAA 级 诚信供应商		
发证机构	北京冠捷时速信用管理有限责任公司		

资质类型	征信类型	证书编号	GJ2024XY022103 5(1-1)
发证日期	2024-02-21	证书有效期	2027-02-20
资质内容	行业诚信单位等级证书 评定 广州市金元物业管理有限公司 物业管理行业 AAA 级诚信单位		
发证机构	北京冠捷时速信用管理有限责任公司		

根据北京冠捷时速信用管理有限责任公司于 2024 年 2 月 21 日出具的《广州市金元物业管理有限公司企业信用报告》显示：

“AAA 级”信用等级释义：信用极好，履约能力极强，几乎无

风险；经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响极小。

经营管理总体情况：公司法人治理结构完善，章程的各项规定符合公司法的各项要求，并根据公司自身的实际情况进行管理，执行情况良好。公司管理制度的建设程度较好，覆盖率高，实施过程中公司能够按照已制定的管理制度运作，整体管理制度建设和执行情况好。

同时，经本所律师检索相关信息，暂未发现金元物业被列为失信被执行人、财产保全、限制高消费、破产重整等相关线索。

◆法律意见

金元物业信用状况总体良好，具备较强的经营能力及履约能力，与其进行商业合作总体上风险较小。

◆法律风险提示

无

四、金元物业的财务情况

◆法律事实核查

根据公司提供的资产负债表、利润表及现金流量表，金元物业过去两个会计年度财务数据如下：

（一）资产负债表

（金额单位：元）

项目	2024 年期末余额	2023 年期末余额	2022 年期末余额
流动资产：			

货币资金	7,833,383.74	4,735,334.52	1,127,254.78
结算备付金			
拆出资金			
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	6,220.00		
预付账款	10,289,344.86		4,717,404.22
其他应收款	3,747.06		2,311,466.11
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	18,132,695.66	4,735,334.52	8,156,125.11
非流动资产：			
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			
投资性房地产			
固定资产			
固定资产 原价			39,236.00
减：累计 折旧			18,714.82
固定资产 净值			20,521.18
减：固定 资产减值准备			
固定资产 净额			20,521.18
固定资产 合计			20,521.18
在建工程			
生产性生 物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊 费用	5,749,969.70	4,295,161.78	18,367.85
递延所得 税资产			
其他非流 动资产			
非流动资产合 计	5,749,969.70	4,295,161.78	

资产总计	23,882,665.36	9,030,496.30	8,195,014.14
流动负债：			
短期借款			
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			
预收款项			
应付职工薪酬			
应缴税费	23,395.72	7,643.29	15,417.46
其他应付款	7,343,078.02		
其他流动负债			
流动负债合计	7,366,473.74	7,643.29	15,417.46
非流动负债			
长期借款			
应付债券			
递延收益			
非流动负债合计			

负债合计	7,366,473.74	7,643.29	15,417.46
股东权益：			
实收资本(或股本)	20,010,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股 本			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	-3,493,808.38	-977,146.99	-1,820,403.32
所有者权益 (或股东权益) 合计	16,516,191.62	9,022,853.01	8,179,596.68
负债和所有者 权益(或股东 权益)总计	23,882,665.36	9,030,496.30	8,179,596.68

(二) 利润表

(金额单位：元)

项目	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	13,283,162.91	14,034,176.26	13,606,331.69

减：营业成本			
税金及附加	17,959.66	12,654.83	13,807.23
销售费用	19,994.00		
管理费用	15,758,916.11	13,061,435.78	12,751,558.83
研发费用			
财务费用	-4,189.60	-948.49	-665.23
其中：利息费用	336.44	745.93	
利息收入	-4,526.04	-1,694.42	-1,041.54
加：其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”填列）	-2,509,517.26	961,034.14	841,630.86
加：营业外收入	2,855.87	38,362.69	74,923.22
减：营业外支出	10,000.00	897.48	147.62
三、利润总额（亏损以“-”填列）	-2,516,661.39	998,499.35	916,406.46
减：所得税费用			
四、净利润（亏损以“-”填列）	-2,516,661.39	998,499.35	916,406.46
（一）持续经营净利润	-2,516,661.39	998,499.35	916,406.46
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后总额			
六、综合收益总额	-2,516,661.39	998,499.35	916,406.46

（三）现金流量表（2024 年 12 月）

（金额单位：元）

项目	本期金额	本年累计金额	上年同期累计
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	1,228,678.08	14,167,166.18	14,900,707.47
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5,328,868.43	126,508,414.64	91,947,022.76
经营活动现金流入小计	6,557,546.51	140,675,580.82	106,847,730.23
购买商品、接受劳务支付的现金	8,453,150.64	71,439,407.06	68,811,709.68
支付给职工以及为职工支付的现金	139,211.08	1,701,543.31	1,750,760.21
支付的各项税费	27,270.04	301,536.41	228,673.46
支付其他与经营活动有关的现金	18,880,979.19	73,904,893.22	34,916,939.56
经营活动现金流出小计	27,500,610.95	147,347,380.00	105,708,082.91
经营活动产生的现金流量净额	-20,943,064.44	-6,671,799.18	1,139,647.32
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		240,151.60	1,860,846.32
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		240,151.60	1,860,846.32
投资活动产生的现金流量净额		-240,151.60	-1,860,846.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	10,010,000.00	10,010,000.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	10,010,000.00	10,010,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			152,272.19

支付其他 与筹资活动有关的 现金			
筹资活动 现金流出小计			152,272.19
筹资活动产生 的现金流量净额	10,010,000.00	10,010,000.00	-152,272.19
四、汇率变动对现 金及现金等价物的 影响			
五、现金及现金等 价物净增加额	-10,933,064.44	3,098,049.22	-873,471.19
加:期初现金及现 金等价物余额	18,766,448.18	4,735,334.52	5,608,805.71
六、期末现金及现 金等价物余额	7,833,383.74	7,833,383.74	4,735,334.52

◆法律意见

无

◆法律风险提示

无

五、金元物业的资产

◆法律事实核查

(一) 现有资产

经本所律师核查，截至本法律尽职调查报告出具之日，现查询到金元物业有如下资产：

序号	时间	资产内容	省份地区	资产金额 (万元)	购置单位	处置单位
1	2024-12-11	佛山市南海区桂城街道石（石肯）社区四村西新孖塘自编1号市场出租	广东	陈桂兰	佛山市南海区桂城街道石（石肯）社区四村股份经济合作社	广州市金元物业管理有限公司
2	2024-09-24	广州市萝岗联和农贸市场物业招租项目成交公示	广东	4.2000	广州市白云市场建设管理有限公司	广州市金元物业管理有限公司
3	2024-09-10	小金口街道乌石经济联合社乌石中路18号乌石综合市场租赁项目成交公告	四川	70.1228	小金口街道乌石经济联合社	广州市金元物业管理有限公司

4	2024-07-03	容边市场公开招租和整体提升改造项目出租	广东	382.0000	广东省佛山市顺德区容桂街容边股份合作经济社	广州市金元物业管理有限公司
5	2023-11-29	岐发市场及北面综合楼出租	广东	122.0000	佛山市南海区大沥镇黄岐社区岐东股份经济合作社	广州市金元物业管理有限公司
6	2023-07-28	石马综合市场物业续约	广东	95.0000	东莞市樟木头镇石新股份经济联合社	广州市金元物业管理有限公司
7	2023-05-04	大良街南江股份合作经济社【南江农贸市场出租项目】成交结果公示	广东	354.0000	广东省佛山市顺德区大良街南江股份合作经济社	广州市金元物业管理有限公司
8	2023-04-28	大良街南江股份合作经济社【南江农贸市场出租项目】成交结果公示	广东	354.0000	广东省佛山市顺德区大良街南江股份合作经济社	广州市金元物业管理有限公司

9	2023-01-10	花东镇象山经济联合社象山肉菜市场交易结果公示	广东	10.9000	广州市花都区花东镇象山经济联合社	广州市金元物业管理有限公司
10	2022-12-27	冲鹤市场物业租赁经营权承租管理项目中标结果公告	广东	112.0000	佛山市顺德区勒流街道冲鹤股份经济合作联合社	广州市金元物业管理有限公司

◆法律意见

金元物业并未提供公司资产相关材料，以上信息可能并非金元物业现有全部资产。

◆法律风险提示

无

（二）对外投资

经本所律师律所核查，通过公司提供资料、公开网站查询信息，金元物业并无对外投资，多通过股东及高管对外投资的方式形成关联关系。金元物业股东、高管对外投资信息如下：

刘世良对外投资情况如下：

序号	企业（机构名称）	持股比例（%）	企业状态	注册资本（万元）
1	佛山市金乐物业管理有限	18	开业	500

	公司			
2	中山市金乐物业管理有限公司	55	开业	500
3	佛山市金源物业管理有限公司	43	开业	100
4	清远市金股物业管理有限公司	35	开业	50
5	东莞市金世物业管理有限公司	40	开业	50
6	广州市金良物业管理有限公司	40	开业	300
7	广州福愉市场经营管理有 限公司	40	开业	500
8	广州市海珠区信兴肉品经 营部	100	开业	100
9	广州市长庚场地租赁有限 公司	33.3333	开业	3
10	广州市嘉星场地租赁有限 公司	50	开业	200
11	广州市网信食品有限公司	30	注销	100
12	广州市金池小镇市场发展 有限责任公司	35	注销	100
13	广州市金池生活小镇物业 管理有限公司	35	注销	100

14	佛山市金汇池物业管理有限公司	35	注销	10
15	宜都市大观园市场管理有限公司	22.5	注销	10
16	东莞市卓越市场经营管理有限公司	100	注销	300
17	惠州市金顺农业科技有限公司	50	存续	5

游锡元对外投资情况如下：

序号	企业（机构名称）	持股比例 （%）	企业状态	注册资本 （万元）
1	广州市共青河贸易有限公司	27	开业	2050
2	广州市新志友房地产开发有限公司	30	开业	1000
3	广州市竑富贸易有限公司	30	开业	1000
4	广州八百载肉食制品厂有限公司	45	开业	698
5	佛山市金乐物业管理有限公司	18	开业	500
6	中山市金乐物业管理有限公司	45	存续	500
7	广州市沧洲肉食制品有限	100	开业	435

	公司			
8	中山市金成商业管理有限公司	35	开业	300
9	广州市华南致友贸易有限公司	6.1	开业	300
10	广州市致友贸易有限公司	15	开业	100
11	云浮市金瑞农业科技有限公司	47.5	存续	50
12	中山市金宏农业科技有限公司	47.5	开业	50
13	佛山市金南农业科技有限公司	47.5	开业	50
14	广州市金势物业管理有限公司	52	开业	50
15	佛山市金鹤商业管理有限公司	52	开业	50
16	广州金怡商业管理有限公司	35	开业	250
17	广州市新至友物业管理有限公司	30	开业	50
18	惠州市金顺农业科技有限公司	50	存续	5
19	佛山市金惠农业科技有限公司	35	存续	5

20	佛山市金势农业科技有限公司	45	存续	5
21	清远市金泓农业科技有限公司	50	开业	10
22	广州市臻阳市场经营管理有限公司	0.1	开业	1000
23	广州市八洲企业管理有限公司	20	开业	10
24	广州市网信食品有限公司	70	注销	100
25	广东中亚泰肠衣食品有限公司	80	注销	100
26	广州市广白联肉类配送服务有限公司	26.5957	注销	50
27	广州市广沧联肉类配送服务有限公司	19	注销	50
28	广州市顺航企业管理咨询服务有限公司	50	注销	3
29	广州市海钰食品技术开发有限公司	30	注销	10

雷霞对外投资情况如下：

序号	企业（机构名称）	持股比例（%）	企业状态	注册资本（万元）
1	佛山市金乐物业管理有限	5	开业	500

	公司			
2	广州福愉市场经营管理有 限公司	25	开业	500
3	佛山市金源物业管理有限 公司	42	开业	100
4	清远市金股物业管理有限 公司	35	开业	50
5	东莞市金世物业管理有限 公司	40	开业	50
6	广州市金良物业管理有限 公司	40	开业	300
7	云浮市金瑞农业科技有限 公司	15	存续	50
8	中山市金宏农业科技有限 公司	10	开业	50
9	佛山市金南农业科技有限 公司	15	开业	50
10	广州市金势物业管理有限 公司	10	开业	50
11	佛山市金鹤商业管理有限 公司	10	开业	50
12	广州金怡商业管理有限公 司	10	开业	250
13	广州市金股物业管理有限	100	开业	5

	公司			
14	广州市万星蝶健康管理有 限公司	100	开业	3
15	佛山市金惠农业科技有限 公司	10	存续	5
16	佛山市金势农业科技有限 公司	20	存续	5
17	清远市金泓农业科技有限 公司	10	开业	10

◆法律意见

无

◆法律风险提示

应注意，金元物业股东及高管通过分散投资的方式减弱了其持股企业之间的关联关系。也即，金元物业仅为该公司股东从事相关经营业务中的一部分，从公司有限责任的角度讲，金元物业股东仅在其认缴的出资范围内承担有限责任。如在成立并运营合资公司项目的过程中金元物业出现经营变故等情况导致其偿债能力不足，则贵司很难将其关联公司一并作为债务人或连带责任保证人承担债务。

六、金元物业的重大债权、债务及正在履行的重大合同

◆法律事实核查

（一）重大债权

未提供相关资料，通过公开信息亦未找到金元物业的重大债权相关信息。

（二）重大债务

未提供相关资料，通过公开信息亦未找到金元物业的重大债务相关信息。

（三）正在履行的重大合同

未提供相关资料，通过公开信息亦未找到金元物业正在履行的重大合同相关信息。

◆法律意见

无

◆法律风险提示

无

七、金元物业的公司章程

◆法律事实核查

根据金元物业提供的资料，截至本报告出具日，金元物业的章程主要内容如下：

第二条 公司名称：广州市金元物业管理有限公司
(以下简称公司)。

第五条 主营项目类别：房地产业

第六条 经营范围：

一般经营项目：集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；初级农产品收购；农副产品销售；粮油仓储服务；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；水产品零售；水产品批发；鲜肉零售；鲜肉批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；鲜蛋零售；鲜蛋批发；食用农产品零售；食用农产品批发；日用品销售；日用品批发；日用百货销售；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；服装服饰零售；服装服饰批发；停车场服务；劳务服务(不含劳务派遣)；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；互联网销售(除销售需要许可的商品)。

许可经营项目：食品经营；食盐批发。

第七条 公司认缴注册资本：人民币 3500.000000 万元。

第八条 股东的姓名(名称，不填写证件号码)、认缴的出资额、出资方式、出资时间如下：

股东姓名或名称	缴资期数	出 资 数 额 (万元)	出资方式	出资时间
刘世良		1750.000000	货币	2035 年 12 月 31 日

游锡元		1750.000000	货币	2035 年 12 月 31 日
-----	--	-------------	----	---------------------

公司置备股东名册，股东可以依股东名册主张行使股东权利。

公司成立后向股东签发出资证明书。股东对出资的非货币财产须评估作价，核实财产，不得高估或者低估作价。法律、行政法规对评估作价有规定的，从其规定。

股东作为出资的实物、知识产权、土地使用权及其他非货币财产的实际价额显著低于公司章程规定价额的，应当交付该出资的股东补交其差额。

股东不按照规定缴纳出资的，除应当向公司足额缴纳外，还应当向已按期足额缴纳出资的股东承担违约责任。

第九条 股东的权利和义务

一、股东的权利：

1. 依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利；
2. 要求公司为其签发出资证明书；
3. 按照本章程规定的方式分取红利。
4. 有依法律和本章程的规定转让股权、优先购买其他股东转让的股权以及优先认缴公司新增注册资本的权利；
5. 按有关规定质押所持有的股权；
6. 对公司的业务、经营和财务管理工作进行监督，提出建议或质询。有权查阅、复制公司章程、股东会会议记录、执行董事会议记录和财务会计报告。有权要求查阅公司会计账簿，公司拒绝提供

查阅的，股东可以请求人民法院要求公司提供查阅。

7. 在公司清算完毕并清偿公司债务后，按照本章程规定的方式分配剩余财产。

8. 参加股东会，并按本章程规定的方式行使表决权；

9. 有选举和被选举为董事或者监事的权利；

10. 股东会、执行董事的决议内容或者会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者公司章程的，股东可以依法请求人民法院撤销。

二、股东的义务：

1. 以其认缴的出资额为限对公司承担责任；

2. 应当按期足额缴纳本章程载明的各自所认缴的出资额；以货币出资的，应当将货币出资足额存入公司在银行开设的账户；以非货币财产出资的，应当依法办理其财产权转移到公司名下的手续；

3. 遵守公司章程，保守公司秘密；

4. 支持公司的经营管理，促进公司业务发展；

5. 不得抽逃出资；

6. 不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；

7. 不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益。

第十条 股东转让出资的条件

一、股东之间可以相互转让其全部或部分出资。

二、股东向股东以外的人转让其出资时，必须经其他股东过半

数同意。股东应就其股权转让事项书面通知 其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上 不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。

三、经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权 的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的实缴出资比例行使优先购买权。

四 、股东依法转让出资后，公司将受让人的姓名或者名称、住所以及受让的出资额等事项记载于股东名册上。

第十一条 根据《中国共产党章程》的规定，公司在符合党组织设立条件时，应当设立中国共产党的组织，开展党的活动。公司应当为党组织的活动提供必要条件。

公司党组织应当贯彻党的方针政策，引导和监督企业遵守国家的法律法规，领导工会、共青团等群团组织，团结凝聚职工群众，维护各方的合法权益，促进企业健康发展。

第十二条 股东会的职权

一、本公司股东会由全体股东组成，为公司的权力机构。其职权是：

1. 决定公司的经营方针和投资计划；
2. 选举和更换董事，决定董事的报酬；
3. 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

4. 审议批准执行董事的报告；
5. 审议批准监事的报告；
6. 审议批准年度财务预算方案，决算方案；
7. 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
8. 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
9. 对发行公司债券作出决议；
10. 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
11. 对股东向股东以外的人转让出资(股权)作出决议；
12. 修改公司章程。

上述事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

二、股东会的议事规则如下：

1. 股东会对公司增加或者减少注册资本、合并、分立、解散或变更公司形式作出决议，须经代表三分之二以上表决权的股东通过；
2. 修改公司章程的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过；
3. 股东会会议由股东按照出资比例行使表决权；
4. 股东会的首次会议由出资最多的股东召集和主持，依照本章程规定行使职权；
5. 股东会会议分为定期会议和临时会议；

6. 定期会议应当按照本章程的规定按时召开(股东会每年召开2次)。代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上董事，监事会或者不设监事会的公司的监事，可以提议召开临时会议；

7. 股东会会议由执行董事负责召集，执行董事主持。

8. 召开股东会会议，应当于会议召开十五日以前通知全体股东；

9. 股东会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。

第十三条 执行董事的职权

一、公司不设董事会，设执行董事一人，由股东会选举产生。

执行董事任期3年，任期届满，可连选连任。

二、执行董事行使下列职权：

1. 召集股东会，并向股东会报告工作；

2. 执行股东会的决议；

3. 决定公司的经营计划和投资方案；

4. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6. 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

7. 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8. 决定公司内部管理机构的设置；

9. 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项；根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

10. 制定公司的基本管理制度。

第十四条 经理的职权

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

1. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；
2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
3. 拟订公司内部管理机构设置方案；
4. 拟订公司的基本管理制度；
5. 制定公司的具体规章；
6. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7. 决定聘任或者解聘除应由股东、执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

第十五条 监事的职权

一、公司不设监事会，设监事1名，监事任期为三年，任期届满，可连选连任。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使下列职权：

1. 检查公司财务；
2. 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议

3. 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董

事、高级管理人员予以纠正；

4. 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5. 向股东会会议提出提案；

6. 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

注：董事、高级管理人员不得兼任监事。

第十六条 有下列情形之一的，不得担任公司的董事、监事、高级管理人员：

1. 无民事行为能力或者限制民事行为能力；

2. 因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；

3. 担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；

4. 担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；

5. 个人所负数额较大的债务到期未清偿。

公司违反前款规定选举、委派董事、监事或者聘任高级管理人员的，该选举、委派或者聘任无效。

董事、监事、高级管理人员在任职期间出现本条第一款所列情形的，公司应当解除其职务。

第十七条 董事、高级管理人员不得有下列行为：

1. 挪用公司资金；
2. 将公司资金以其个人名义或者以其他个人名义开立账户存储；
3. 违反公司章程的规定，未经股东会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保；
4. 违反公司章程的规定或者未经股东会同意，与本公司订立合同或者进行交易；
5. 未经股东会同意，利用职务便利为自己或者他人谋取属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与所任职公司同类的业务；
6. 接受他人与公司交易的佣金归为己有；
7. 擅自披露公司秘密；
8. 违反对公司忠实义务的其他行为。

董事、高级管理人员违反前款规定所得的收入应当归公司所有。

第十八条 董事、监事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第二十一条 公司的财务、会计

公司依照法律、行政法规和国家财政主管部门的规定建立财

务、会计制度。公司应当在每一个会计年度终了时制作财务会计报告，并依法经会计师事务所审计。

公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所，由股东会决定。

公司依法律规定在分配当年税后利润时，提取利润的百分之十列入公司法定公积金，法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可不再提取。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金所余税后利润，股东按照实缴的出资比例分配。

公司的公积金用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金不得用于弥补公司的亏损。

公司除法定的会计计帐册外，不得另立会计账簿。

对公司的资产，不得以任何个人名义开立帐户存储。

任何个人不得挪用公司资金或者将公司资金借贷给他人；不得侵占公司的财产。

◆法律意见

公司章程的约定内容符合《公司法》及相关法律法规的规定，股东大会、董事会、监事会等职责明确。

◆法律风险提示

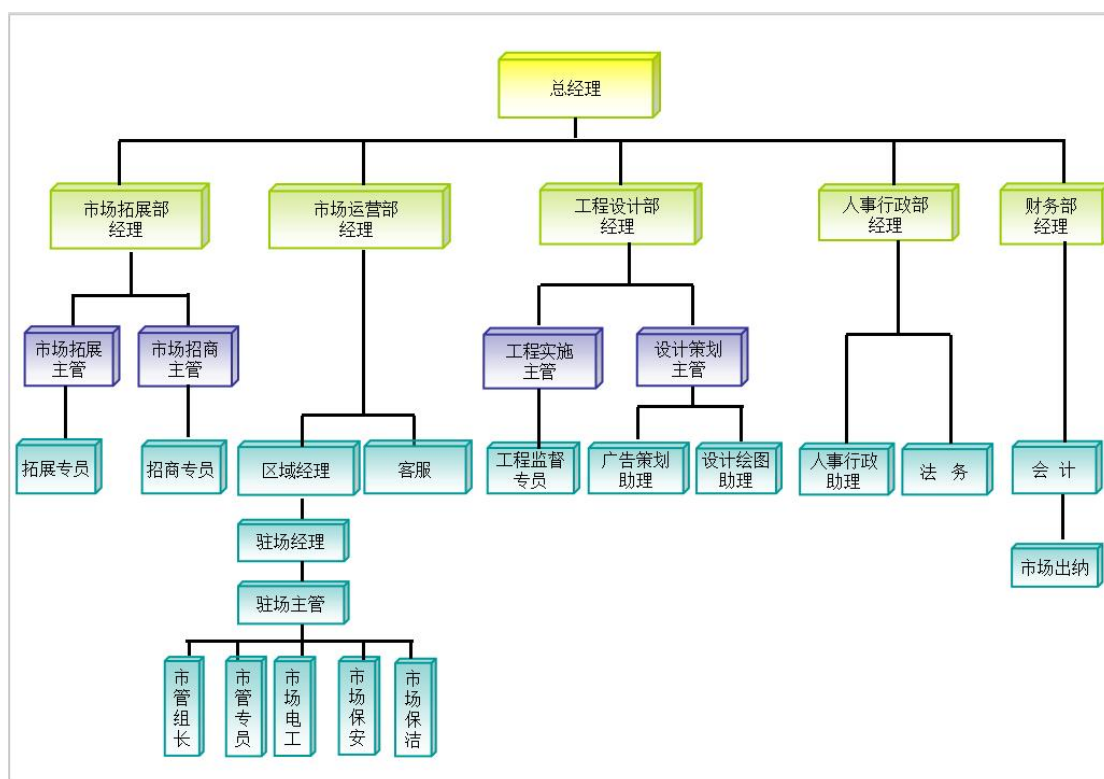
无

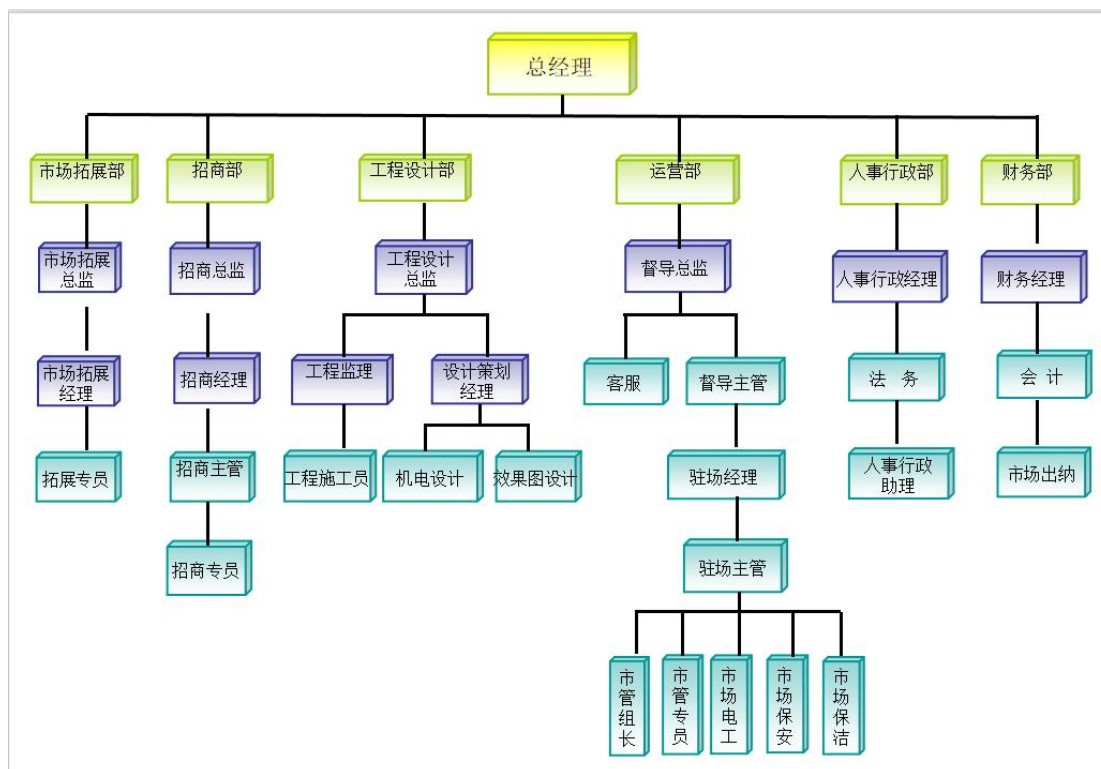
八、金元物业的法人治理结构及其运作情况

◆法律事实核查

（一）金元物业的组织架构

根据金元物业提供的资料及说明，金元物业的组织架构如下所示：





（二）金元物业董监高职责

根据现行公司章程及工商备案资料，公司设立执行董事、监事、经理。

1. 执行董事

一、公司不设董事会，设执行董事一人，由股东会选举产生。

执行董事任期3年，任期届满，可连选连任。

二、执行董事行使下列职权：

1. 召集股东会，并向股东会报告工作；
2. 执行股东会的决议；
3. 决定公司的经营计划和投资方案；
4. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
5. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6. 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
7. 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
8. 决定公司内部管理机构的设置；
9. 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项；根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
10. 制定公司的基本管理制度。

2. 监事

一、公司不设监事会，设监事 1 名，监事任期为三年，任期届满，可连选连任。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使下列职权：

1. 检查公司财务；
2. 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议
3. 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
4. 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
5. 向股东会会议提出提案；
6. 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

(1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

(2) 检查公司财务；

(3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

(6) 向股东大会提出提案；

(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 发现公司经营状况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

3. 经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

1. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；
2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
3. 拟订公司内部管理机构设置方案；

4. 拟订公司的基本管理制度；
5. 制定公司的具体规章；
6. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
7. 决定聘任或者解聘除应由股东、执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

◆法律意见

公司根据《公司法》规定建立了现代企业管理架构，并根据公司生产经营及管理需要设置了相应的职能部门。

◆法律风险提示

无

九、金元物业董事、监事、高级管理人员及其对外任职情况

◆法律事实核查

（一）公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况

经金元物业提供资料以及经国家企业信用信息公示系统登记信息显示，公司现任董事、监事、高级管理人员基本信息如下所示：

姓名	公司职务	备注
刘世良	董事	
游锡元	董事	

雷霞	监事	
莫利明		高级管理人员
刘绍星		高级管理人员

（二）董事、监事、高级管理人员兼职情况

经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询，公司现任董监高的对外任职情况如下：

刘世良在其他公司任职情况如下：

序号	企业（机构名称）	法定代表人	职位	企业状态	注册资本（万元）	成立日期
1	佛山市金乐物业管理有限公司	刘世良	执行董事	开业	500	2021-01-06
2	中山市金乐物业管理有限公司	刘世良	经理、财务负责人、执行董事	开业	500	2021-01-04
3	佛山市金源物业管理有限公司	刘世良	执行董事	开业	100	2020-10-21
4	清远市金股物业管理有限公司	刘世良	执行董事、财务负责人	开业	50	2020-04-13

5	东莞市金世物业管理有限公司	刘世良	经理、执行董事、财务负责人	开业	50	2019-10-23
6	广州市金良物业管理有限公司	刘世良	经理、执行董事	开业	300	2019-06-06
7	广州福愉市场经营管理有限公司	刘世良	执行董事	开业	500	2017-12-11
8	广州市今港市场经营管理有限公司	刘世良	经理、执行董事	开业	100	2017-09-19
9	广州市长庚场地租赁有限公司	麦永成	监事	开业	3	2007-08-11
10	广州市嘉星场地租赁有限公司	刘世良	执行董事兼总经理	开业	200	2007-07-06
11	广州市网信食品有限公司	刘世良	经理、执行董事	注销	100	2018-04-25
12	广州市金池小镇市场发展有限责任公司	刘世良	执行董事兼总经理	注销	100	2017-08-09
13	广州市金池生活小镇物业管理有限公司	刘世良	执行董事兼总经理	注销	100	2017-07-25
14	佛山市金汇池物业管理有限公司	刘世良	财务负责人、执行	注销	10	2017-04-05

			董事			
15	宜都市大观园市场管理有限公司	刘世良	执行董事、经理	注 销	10	2012-11-01
16	广州市海珠区桂苑场地租赁服务部（合伙企业）			注 销	10	2006-11-06

游锡元在其他公司任职情况如下：

序号	企业（机构名称）	法定代表人	职位	企业状态	注册资本（万元）	成立日期
1	广州市竑富贸易有限公司	简麟辉	监事	开 业	1000	2003-11-26
2	广州市金玉食品有限公司	雷云贵	监事	开 业	1000	2020-03-25
3	广州维观生物科技有限公司	孙月恒	监事	开 业	1000	2004-03-16
4	广州八百载肉食制品厂有限公司	游锡元	董事长兼总经理	开 业	698	2001-01-14
5	广州市沧洲肉食制品有限公司	王立韧	执行董事	开 业	435	2001-09-18
6	广州市致友贸易有限公司	刘志均	监事	开 业	100	2010-07-13

7	广州市八洲企业管理有限公司	李杰恒	董事	开业	10	2008-11-20
8	广州市网信食品有限公司	刘世良	监事	注销	100	2018-04-25
9	广州市顺航企业管理咨询服务有 限公司	周剑钊	监事	注销	3	2010-02-09

雷霞在其他公司任职情况如下：

序号	企业（机构名称）	法定代表人	职位	企业状态	注册资本（万元）	成立日期
1	佛山市金乐物业管理有限公司	刘世良	监事	开业	500	2021-01-06
2	中山市金成商业管理有限公司	刘绍星	监事	开业	500	2021-03-01
3	佛山市金源物业管理有限公司	刘世良	监事	开业	100	2020-10-21
4	云浮市金瑞农业科技有 限公司	刘绍星	监事	开业	50	2024-06-06
5	东莞市金世物业管理有限公司	刘世良	监事	开业	50	2019-10-23
6	广州市金良物业	刘世	监事	开	300	2019-

	管理有限公司	良		业		06-06
7	广州福愉市场经营管理有限公司	刘世良	经理	开业	500	2017-12-11
8	佛山市金南农业科技有限公司	刘绍星	监事	开业	50	2023-07-21
9	广州市金势物业管理有限公司	刘绍星	监事	开业	50	2023-03-07
10	佛山市金鹤商业管理有限公司	刘绍星	监事	开业	50	2023-02-09
11	广州金怡商业管理有限公司	刘绍星	监事	开业	250	2021-04-15
12	清远市金股物业管理有限公司	刘世良	监事	开业	50	2020-04-13
13	广州市金股物业管理有限公司	雷霞	执行董事、经理	开业	5	2020-07-24
14	广州市万星蝶健康管理有限公司	雷霞	执行董事、经理	开业	3	2017-06-19
15	佛山市金势农业科技有限公司	刘绍星	执行董事、经理	存续	5	2024-08-08
16	清远市金泓农业科技有限公司	刘绍星	监事	开业	10	2024-03-28

◆法律意见

金元物业现有股权清晰，各股东在其他公司任职情况、持股情况明确，符合《公司法》等法律法规的规定。

◆法律风险提示

无

十、金元物业重要关联企业情况

◆法律事实核查

1. 佛山市金乐物业管理有限公司

(1) 工商登记信息

企业名称	佛山市金乐物业管理有限公司
曾用名	无
统一社会信用代码	91440605MA55TEK63Y
成立日期	2021-01-06
住所	佛山市南海区西樵镇民乐延陵村延陵市场内东边二层 208 号
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	500 万人民币
法定代表人	刘世良

营业期限	2021-01-06 至无固定期限
存续状态	在营（开业）企业
经营范围	一般项目：物业管理；集贸市场管理服务。 （除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(2) 股权结构

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资时间	认缴出资方式	实缴出资额 (万元人民币)
1	刘世良	18%	90	2066-12-31	货币	未公示
2	雷霞	5%	25	2066-12-31	货币	未公示
3	温照胜	10%	50	2066-12-31	货币	未公示
4	游锡元	18%	90	2066-12-31	货币	未公示

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资时间	认缴出资方式	实缴出资 额(万元 人民币)
5	麦海华	49%	245	2066-12-31	货币	未公示

2. 中山市金乐物业管理有限公司

(1) 工商登记信息

企业名称	中山市金乐物业管理有限公司
曾用名	无
统一社会信用代码	91442000MA55T2MR5Y
成立日期	2021-01-04
住所	中山市小榄镇绩西广成南路 32 号二楼 2 卡
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	500 万人民币
法定代表人	刘世良
营业期限	2021-01-04 至无固定期限

存续状态	在营（开业）企业
经营范围	物业管理服务；市场经营管理服务；商业用房出租。（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

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资 时间	认缴出资 方式	实缴出资 额(万元 人民币)
1	刘世良	55%	275	2050-12-30	货币	0
2	游锡元	45%	225	2050-12-30	货币	0

3. 广州福愉市场经营管理有限公司

(1) 工商登记信息

企业名称	广州福愉市场经营管理有限公司
曾用名	无

统一社会信用代码	91440101MA5AMT8D1T
成立日期	2017-12-11
住所	广州市番禺区桥南街福愉西路 780 号 101 部位 A
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	500 万人民币
法定代表人	刘世良
营业期限	2017-12-11 至无固定期限
存续状态	在营（开业）企业
经营范围	商品信息咨询服务业；市场经营管理、摊位出租；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）；

（2）股权结构

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资时间	认缴出资方式	实缴出资额 (万元人民币)
1	刘世良	40%	200	2018-09-27	未公示	未公示
2	罗伟雄	15%	75	2018-09-27	未公示	未公示
3	温照胜	20%	100	2019-09-10	未公示	未公示
4	雷霞	25%	125	2022-09-30	未公示	未公示

4. 广州市金良物业管理有限公司

(1) 工商登记信息

企业名称	广州市金良物业管理有限公司
曾用名	无
统一社会信用代码	91440101MA5CRTAD3G
成立日期	2019-06-06

住所	广州市南沙区南沙金岭北路 324 号之 1 自编 A01-E37
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	300 万人民币
法定代表人	刘世良
营业期限	2019-06-06 至无固定期限
存续状态	在营（开业）企业
经营范围	物业管理；柜台、摊位出租；仓储设备租赁服务；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；鲜肉批发；初级农产品收购；农副产品销售；食用农产品批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）

（2）股权结构

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资时间	认缴出资方式	实缴出资额 (万元人民币)
1	刘世良	40%	120	2069-12-31	货币	未公示
2	雷霞	40%	120	2069-12-31	货币	未公示
3	温照胜	20%	60	2069-12-31	货币	未公示

5. 广州市嘉星场地租赁有限公司

(1) 工商登记信息

企业名称	广州市嘉星场地租赁有限公司
曾用名	无
统一社会信用代码	91440101664022093C
成立日期	2007-07-06
住所	广州市海珠区南洲路晓港湾文华街 37 号之二

企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	200 万人民币
法定代表人	刘世良
营业期限	2007-07-06 至无固定期限
存续状态	在营（开业）企业
经营范围	场地租赁（不含仓储）；物业管理；房地产经纪；棋牌室服务；办公设备销售；日用品销售；停车场服务；游艺娱乐活动

（2）股权结构

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资 时间	认缴出资 方式	实缴出资 额(万元 人民币)
1	刘世良	50%	100	2008-04-01	货币	未公示
2	黄趣芳	50%	100	2008-04-01	货币	未公示

6. 佛山市金源物业管理有限公司

(1) 工商登记信息

企业名称	佛山市金源物业管理有限公司
曾用名	无
统一社会信用代码	91440605MA55ETP64J
成立日期	2020-10-21
住所	佛山市南海区桂城叠北村民委员会潭头村民小组（土名）“岭公围”地段自编 A01 办公室
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	100 万人民币
法定代表人	刘世良
营业期限	2020-10-21 至无固定期限
存续状态	在营（开业）企业
经营范围	一般项目：物业管理；集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：停车场服务。

(2) 股权结构

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资时间	认缴出资方式	实缴出资额(万元人民币)
1	刘世良	43%	43	2029-12-31	货币	未公示
2	雷霞	42%	42	2029-12-31	货币	未公示
3	温照胜	15%	15	2029-12-31	货币	未公示

7. 清远市金股物业管理有限公司

(1) 工商登记信息

企业名称	清远市金股物业管理有限公司
曾用名	无
统一社会信用代码	91441802MA54H5HE9G
成立日期	2020-04-13

住所	清远市清城区花厅一街 29 号古城综合停车楼二层
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	50 万人民币
法定代表人	刘世良
营业期限	2020-04-13 至无固定期限
存续状态	在营（开业）企业
经营范围	物业管理；房地产租赁经营；市场经营管理服务；仓储业；停车场管理服务；租赁业。（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

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资 时间	认缴出资 方式	实缴出资额 (万元人民币)
1	刘世	35%	17.5	2029-04-	货币	未公示

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资时间	认缴出资方式	实缴出资 额(万元 人民币)
	良			30		
2	雷霞	35%	17.5	2029-04-30	货币	未公示
3	温照胜	15%	7.5	2029-04-30	货币	未公示
4	韩纬武	15%	7.5	2029-04-30	货币	未公示

8. 广州市金势物业管理有限公司

(1) 工商登记信息

企业名称	广州市金势物业管理有限公司
曾用名	无
统一社会信用代码	91440114MACAWQH286
成立日期	2023-03-07

住所	广州市花都区花东镇象山村内象山市场 1 号
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	50 万人民币
法定代表人	刘绍星
营业期限	2023-03-07 至无固定期限
存续状态	在营（开业）企业
经营范围	农副产品销售；初级农产品收购；劳务服务（不含劳务派遣）；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；停车场服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；服装服饰零售；服装服饰批发；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；日用百货销售；日用品销售；日用品批发；鲜蛋零售；鲜蛋批发；柜台、摊位出租；鲜肉零售；鲜肉批发；水产品零售；水产品批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；食用农产品零售；食用农产品批发；集贸市场管理服务；；食品销售；食盐批发；

（2）股权结构

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资时间	认缴出资方式	实缴出资额 (万元人民币)
1	刘绍星	38%	19	2050-12-30	货币	未公示
2	游锡元	52%	26	2050-12-30	货币	未公示
3	雷霞	10%	5	2050-12-30	货币	未公示

9. 广州金怡商业管理有限公司

(1) 工商登记信息

企业名称	广州金怡商业管理有限公司
曾用名	无
统一社会信用代码	91440101MA9XPLCQ6A
成立日期	2021-04-15
住所	广州市白云区棠景路 183 号

企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	250 万人民币
法定代表人	刘绍星
营业期限	2021-04-15 至无固定期限
存续状态	在营（开业）企业
经营范围	集贸市场管理服务；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务；物业管理；停车场服务；商业综合体管理服务；市场营销策划；供应链管理服务；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；；食品经营（销售预包装食品）；

(2) 股权结构

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资时间	认缴出资方式	实缴出资额(万元人民币)

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资时间	认缴出资方式	实缴出资 额(万元人民币)
1	刘绍星	35%	—	—	—	—
2	游锡元	35%	—	—	—	—
3	雷霞	10%	—	—	—	—
3	游锡奕	20%	—	—	—	—

该公司工商登记信息中的股权结构信息与其 2023 年年度报告披露信息不一致，其 2023 年年度报告显示刘绍星为唯一股东，认缴出资额 250 万元，认缴出资时间为 2045-12-31，认缴出资方式为货币。

10. 中山市金成商业管理有限公司

(1) 工商登记信息

企业名称	中山市金成商业管理有限公司
曾用名	无

统一社会信用代码	91442000MA560MC24K
成立日期	2021-03-01
住所	中山市小榄镇联丰吉安路 1 号二楼之一
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	300 万人民币
法定代表人	刘绍星
营业期限	2021-03-01 至无固定期限
存续状态	在营（开业）企业
经营范围	商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；停车场服务。 (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

序号	股东	持股比例	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资时间	认缴出资方式	实缴出资额(万元人民币)
1	刘绍星	30%	90	2050-12-30	货币	未公示
2	游锡元	35%	105	2050-12-30	货币	未公示
3	雷霞	10%	30	2050-12-30	货币	未公示
4	黎永富	25%	75	2050-12-30	货币	未公示

◆法律意见

以上结果显示金元物业关联企业较多，且在广州、中山、佛山、清远等地均有分布。说明金元物业及其股东、高管在物业管理及相关行业具备一定的经营能力及运营经验。同时，金元物业作为一系列企业中注册资本最高、成立较早的公司，以其作为连带责任保证人参与合资公司项目也能够一定程度上确保未来可能发生的因补足合资公司亏损而产生的贵司作为债权人债权的实现。

十一、金元物业的税务情况

◆法律事实核查

金元物业并未提供相关材料说明其纳税情况。

◆法律风险提示

无

十二、金元物业的诉讼、仲裁和行政处罚

◆法律事实核查

（一）重大诉讼、仲裁

根据金元物业提供资料以及本所律师经中国裁判文书网、其他公开网站查询，截至尽调基准日，公司诉讼情况如下：

序号	案号	案件进展	原告	被告	涉诉金额 (单位：元)	说明
1	(2024) 粤 0115 民初 601 号	民事一审	陈妙璇	广州市金 元物业管 理有限公 司		未说明

2	(2024) 粤 0115 民初 601 号	民事调解	陈妙璇	广州市金 良物业管理 有限公司、广州 福愉市场 经营管理 有限公司	100000.00	已调解结案
3	(2023) 粤 0112 执 10933 号	执行阶段	陈月珍	广州市金 元物业管理 有限公司	30,000.00	未提供相关 材料说明
4	(2022) 粤 01 执 777 号	执行案件	广州市银 河烈士陵园 管理处	广州市金 元物业管理 有限公司	42488.00	未提供相关 材料说明， 金元物业提 出异议已被 驳回
5	(2020) 粤 1973 民初 13497 号	民事案件	广州市金 元物业管理 有限公司	东莞市樟 木头镇石 新股份经 济联合社		撤回起诉

◆法律意见

金元物业仅提供其关联企业广州市金良物业管理有限公司、广州福愉市场经营管理有限公司与陈妙璇纠纷之调解书，并未提供（2024）粤 0115 民初 601 号案件相关案件材料。其他案件并不涉及经营相关重大诉讼。

◆法律风险提示

金元物业涉诉案件中，劳动争议案件相对较多，案件事实大多

清楚、明确，且案涉数额不大，企业当期诉讼风险不高，被查封、扣押财产的风险较小。

（二）行政处罚

本所律师通过国家企业信用信息公示系统、公开网站等渠道查询，截至本报告出具之日，金元物业存在如下行政处罚：

决定书文号	穗埔联和 综执罚决 〔2023〕第 0046 号	处罚事由	广州市金元物业管理有 限公司在联和街联和市 场不按照要求履行市容 环境卫生责任的
处罚状态	已完成处罚	决定日期	2023-11-02
处罚类别 1	罚款	处罚类别 2	-
处罚依据	依据《广州市市容环境卫生管理规定》第五十七条的规定		
处罚结果	罚款 0.2199 万元	处罚机关	广州市黄埔区人民政府 联和街道办事处

决定书文号	穗埔黄埔综 执罚决〔2024〕 0036 号	处罚事由	广州市金元物业管理有 限公司于 2024 年 01 月 16 日，在广东省广州市 黄埔区港湾北路 565 号 超门窗和外墙设摊经营
处罚状态	已完成处罚	决定日期	2024-04-07
处罚类别 1	罚款	处罚类别 2	-

处罚依据	《广州市市容环境卫生管理规定》第五十八条第（五）项		
处罚结果	罚款 0.19 万元	处罚机关	广州市黄埔区人民政府 黄埔街道办事处

◆法律意见

该处罚针对金元物业在经营过程中违反相关卫生管理规定的行为进行处罚，与其经营能力、经营行为本身关系不大。

◆法律风险提示

无

十三、结论

（一）合作可行性分析

1. 公司资质与信用状况

金元物业持有有效的质量管理、环境管理、职业健康安全及食品安全管理体系认证，业务资质齐全，符合行业合规要求。公司获评多项 AAA 级信用证书（如立信单位、诚信经营示范单位等），信用评级为“极好”，显示其履约能力较强，商业信誉良好，短期内合作风险较低。

2. 业务能力与经验

公司经营范围覆盖集贸市场管理、农副产品销售、仓储服务等，且公司业务及其关联公司遍及广州、中山、佛山、清远等地，具备一定的区域资源整合能力。股东及高管通过关联企业（如佛山市金乐物业、中山市金乐物业等）形成物业管理网络，行业经验较

为丰富。

3. 治理结构与法律合规

公司股权结构清晰（刘世良、游锡元各持股 50%），章程内容符合《公司法》规定，法人治理架构完整（设执行董事、监事、经理），未发现重大治理缺陷。历史变更程序合法，无股权纠纷记录。

4. 公司偿债能力

金元物业作为一系列企业中注册资本最高、成立较早的公司，以其作为连带责任保证人参与合资公司项目能够在一定程度上确保未来可能发生的因补足合资公司亏损而产生的贵司作为债权人债权的实现。

（二）合作风险提示

1. 财务风险

实缴资本未足额到位：注册资本 3500 万元中，实缴比例为 85.74%（3001 万元）。若股东未来无法按时出资，可能影响公司偿债能力。

2. 关联企业风险

股东及高管通过分散投资控制多家关联企业（如佛山市金源物业、清远市金股物业等），虽可增强业务协同，但也存在以下隐患：

责任隔离风险：金元物业作为独立法人，股东仅以认缴出资担责，若其经营不善，关联企业无连带责任，债权人权益保障有限。

潜在利益冲突：如未来合资公司运营过程中涉及与金元物业关联公司进行关联交易，需警惕关联交易定价不公、资源倾斜等问题。

3. 资产与信息透明度风险

税务信息缺失：未提供纳税申报及完税证明，需进一步核查是否存在欠税或税务违规问题。

（三）合作建议

合规管理要求：明确合资公司运营中的审批清单及审批流程，通过上级监管的方式规避不规范操作。

风险缓释条款：在协议中纳入业绩对赌、股权回购等条款，以对冲潜在经营风险。

综上，金元物业具备一定的市场资源与行业经验，合作整体上可行性较高，但需重点关注其财务健康度、股东出资能力及合资公司管理规范。建议在完善风险控制措施后推进合作，同时通过协议条款强化权益保障。

北京大成（广州）律师事务所

二〇二五年四月十四日