

海南珠江控股股份有限公司 关于拟公开挂牌出售房产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏

特别提示：

- 1、本公司将通过公开挂牌的方式出售公司名下的位于海南省三亚市三亚湾路 212 号的三栋别墅房产（以下简称“标的资产”）。
- 2、本次出售的标的资产产权明晰，实施中不存在重大法律障碍。本次资产出售不构成重大资产重组。
- 3、本次公开挂牌出售房产事项已经公司第七届董事会第二十六次会议审议通过，公司将根据挂牌情况及时披露进展情况。
- 4、本次交易完成后将对公司 2016 年业绩产生积极影响，具体影响金额以经审计的会计报表披露数为准。本次挂牌结果存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

公司董事会于 2016 年 1 月 29 日审议批准了以公开挂牌方式转让公司控股子公司三亚万嘉酒店管理有限公司 100% 股权（以下简称三亚酒店股权），以获得资金清偿债务（具体内容详见公司于 2016 年 2 月 2 日发布的《关于拟公开挂牌转让子公司股权的公告》（公告编号：2016-005）。公司名下的三栋别墅位于三亚万嘉酒店经营区域内，考虑到酒店转让后受让方实际经营的协调问题，董事会同意将上述三栋别墅房产与三亚酒店股权同时在北京产权交易中心公开挂牌转让，并以 2015 年 12 月 31 日为审计、评估基准日，标的资产评估值初步预计为 3,495.42 万元（最终值以经北京市国资委备案的评估报告为准），标的资产挂牌价格将不低于其评估值。

上述三栋别墅房产不存在涉及该资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

目前上述三栋别墅房产已分别抵押给中国银行海口市椰树门支行（第一抵押权人）和重庆国际信托有限公司（第二顺位抵押权人），作为公司和子公司向上述金融机构贷款担保。具体情况如下：

三亚万嘉酒店管理有限公司于 2009 年 7 月 28 日向中国银行海口椰树门支行申请长期贷款 1.1 亿元人民币。贷款期限为 10 年，利率按人民银行同期基准贷款利率上浮 10% 执行，以三亚万嘉酒店名下的三亚万嘉戴斯度假酒店土地及房产和本公司名下的位于该酒店的三栋别墅（建筑面积为：1513.11 平方米）作为抵押，并由本公司提供连带责任担保。

本公司于 2012 年 9 月 27 日向重庆国际信托有限公司（简称“重庆信托”）申请融资 25000 万元，期限 2 年，三亚万嘉酒店以其名下的酒店主楼的房屋所有权及土地使用权为本公司提供第二顺位抵押担保（第一抵押人为中国银行海口椰树门支行，贷款本金 1.1 亿）；本公司以名下的三栋别墅房产提供第二顺位抵押担保。

本次资产出售采取公开挂牌征集受让方的方式，目前尚不确定交易对方，公司未知公司关联人是否会作为本次资产出售在产权交易市场公开转让的受让方，若挂牌出售导致关联交易，公司将重新履行关联交易审议程序及信息披露义务。本次资产出售未达到《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定的标准，未构成重大资产重组，不存在损害上市公司或者投资者的合法权益。

公司第七届董事会第二十六次会议于 2016 年 6 月 21 日审议通过了《关于出售三栋别墅的议案》。本次交易不构成重大资产重组，无须提交股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

公司本次房产出售采取在产权交易所公开挂牌征集受让方的方式，交易受让方及交易价格尚未确定，尚未签署转让协议及转让意向书。公司将根据公开挂牌进展情况，及时披露交易对方情况。

三、交易标的基本情况

（一）标的资产概况

1、公司于 2003 年 3 月投资建设的三亚海坡酒店项目（建成开业后更名为三

亚万嘉戴斯度假酒店)，2008年建成的酒店主楼和3栋别墅，其中酒店主楼房产登记在控股子公司三亚万嘉酒店管理有限公司名下，3栋别墅房产登记在本公司名下。该三栋别墅占地2153.01平方米，建筑面积共1513.11 m²，单独核算容积率为0.7028。酒店建成开业后该3栋别墅房产作为酒店经营客房使用。

标的资产的房地产权证编号分别为：

别墅A：三土房（2009）字第00131号，建筑面积511.52平方米；

别墅B：三土房（2009）字第00132号，建筑面积499.23平方米；

别墅C：三土房（2009）字第00133号，建筑面积502.36平方米

2、本次公司拟出售的标的资产为所公司合法持有，该房产不存在涉及该资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

（二）标的资产评估情况：公司委托具有证券从业资格的中天华资产评估有限责任公司对标的资产进行评估，北京中天华资产评估有限责任公司于2016年3月15日出具了《海南珠江控股股份有限公司拟转让资产所涉及的部分资产价值项目资产评估报告》【中天华资评报字[2016]第1102号】，主要评估内容如下：

1、评估基准日：2015年12月31日

2、评估方法：收益法

3、评估结论：

在评估基准日2015年12月31日，海南珠江控股股份有限公司的资产账面值为713.44万元，资产评估值为3,495.42万元，增值2,781.98万元。增值389.94%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
流动资产				
非流动资产	713.44	3,495.42	2,781.98	389.94
其中：固定资产				
资产总计	713.44	3,495.42	2,781.98	389.94

四、交易协议的主要内容

1、本次出售资产事项经公司董事会审议通过后，按不低于经国资监管机构备案的资产评估价格公开挂牌，在北京产权交易中心转让上述标的资产，最终资产转让价格将根据挂牌交易的最终结果确定。

2、本次资产受让方将通过公开征集方式产生。

五、出售资产的目的和对公司的影响

1、公司拟采取公开挂牌方式转让部分资产，增加公司现金收入，增强公司短期支付和抗风险能力。

2、经初步测算，若本次转让标的资产交易最终完成，公司将产生约 1800 万元收益（仅未考虑企业所得税因素），有利于提升公司 2016 年经营业绩。

由于本次资产出售采取在产权交易所公开挂牌转让的方式，交易符合公允原则，符合公司的整体利益和股东的长远利益。

七、备查文件

1、第七届董事会第二十六次会议决议。

2、《海南珠江控股股份有限公司拟转让资产所涉及的部分资产价值项目资产评估报告》【中天华资评报字[2016] 第 1102 号】

海南珠江控股股份有限公司

董事会

2016 年 6 月 23 日