

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

北京中天华资产评估有限责任公司
2016年3月15日

资产评估报告目录

声 明	1
摘 要	2
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	1
二、评估目的	2
三、评估对象和评估范围	2
四、价值类型及其定义	3
五、评估基准日	3
六、评估依据	3
七、评估方法	5
八、评估程序实施过程 and 情况	8
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、 特别事项说明	9
十二、 评估报告使用限制说明	10
十三、 评估报告日	11
附件	

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；

二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但不评估对象的法律权属做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字注册资产评估师无关。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

摘 要

中天华资评报字（2016）第1102号

北京中天华资产评估有限责任公司接受海南珠江控股股份有限公司的委托，对海南珠江控股股份有限公司拟转让资产涉及的部分资产价值进行了评估，为拟进行的资产转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为海南珠江控股股份有限公司的部分资产价值，评估范围是海南珠江控股股份有限公司位于三亚湾的3栋别墅，具体评估范围以海南珠江控股股份有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2015年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，最终采用重置成本法和收益法对海南珠江控股股份有限公司委估资产进行评估，并最后确定评估结论。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日2015年12月31日，海南珠江控股股份有限公司委估资产账面值为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%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

纳入本次评估范围的三套别墅在评估基准日时已抵押，抵押合同号为“2009年椰抵字第G004-2号、重庆信托[DY]字第2012344号”。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2016年12月30日。超过一年，需重新进行评估。

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。

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：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法和收益法，按照必要的评估程序，对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在2015年12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：

一、 委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方与产权持有单位均为海南珠江控股股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的报告使用者。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和注册资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托方与产权持有单位简介

- 1、企业名称：海南珠江控股股份有限公司
- 2、住所：海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 层
- 3、法定代表人：郑清
- 4、注册资金：人民币肆亿贰仟陆佰柒拾肆万伍仟肆佰元
- 5、公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）
- 6、经营期限：1988 年 03 月 22 日至 2025 年 09 月 20 日

7、经营范围：工业投资；热带种植业（种子除外）；房地产开发经营；酒店投资与管理；物资供应；建筑设备采购、租赁；建材、五金交电（家电三包）、家具、塑料、日用百货、皮革、橡胶制品的销售；室内外装修；车辆停放；高科技面目投资；电脑网络投资；通讯项目投资；高新技术产品研制和开发应用；环保项目投资；投资咨询。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

8、公司历史沿革：

海南珠江控股股份有限公司（以下简称珠江控股）的前身为海南珠江实业股份有限公司，创始于 1987 年 10 月。自海南建省伊始，便投入到大特区的开发建设之中。经中国证监会、海南省人民政府批准，1992 年 A 股、1995 年 B 股股票分别在深圳证券交易所上市，成为海南省首家 A、B 股上市公司，逐步发展成为以房地产综合开发、建筑工程总承包为主营业务的大型股份制企业。公司于 1999 年 6 月完成股权重组，北京市万发房地产开发股份有限公司取代广州珠江实业集团有限公司成为第一股东，2000 年 1 月更为现名。

9、委估资产情况

海南珠江控股股份有限公司评估基准日委估资产数据如下：

金额单位：人民币元

项 目	2015 年 12 月 31 日
账面原值	9,954,040.72
账面净值	7,134,389.22

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、经济行为相关的当事方以及按照法律法规规定的报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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。

二、 评估目的

本次评估目的是对海南珠江控股股份有限公司在评估基准日的部分资产进行评估，为委托方拟进行的资产转让行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为海南珠江控股股份有限公司的部分资产价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为海南珠江控股股份有限公司位于三亚湾的 3 栋别墅（详见评估明细表）。

房地产证编号分别为：别墅 A 为三土房（2009）字第 00131 号、别墅 B 为三土房（2009）字第 00132 号和别墅 C 为三土房（2009）字第 00133 号。

别墅 A:511.52 平方米、别墅 B:499.23 平方米和别墅 C:502.36 平方米。

评估基准日的账面原值为 9,954,040.72 元,账面净值为 7,134,389.22 元。

（三）经确认委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

根据评估目的，经委托方、资产占有方与评估机构共同商定，本项目评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

资产评估业务约定书。

（二） 法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年 12 月 31 日发布第 14 号令）；
6. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国务院办公厅，国办发〔2001〕102 号）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；
10. 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

11. 国务院国有资产监督管理委员会（国资发产权〔2010〕71号）《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》；
12. 北京国资委《关于北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发〔2008〕5号）；
13. 北京国资委关于印发《市国资委重要子企业重大事项管理暂行办法》的通知（京国资发〔2010〕12号）；
14. 《中华人民共和国土地管理法》；
15. 《中华人民共和国城市规划法》；
16. 《中华人民共和国担保法》；
17. 《中华人民共和国物权法》；
18. 《中华人民共和国合同法》；
19. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
20. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
21. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
22. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等；
23. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—业务约定书》；
2. 《资产评估准则—基本准则》；
3. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
4. 《资产评估准则—评估报告》；
5. 《资产评估准则—评估程序》；
6. 《资产评估价值类型指导意见》；
7. 《资产评估职业道德准则——独立性》；
8. 《企业国有资产评估报告指南》；
9. 《资产评估准则—不动产》；
10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

（四）取价依据

- 1、房地产证等；

- 2、纳入评估范围的资产清查评估明细表；
- 3、委托方及产权持有单位企业法人营业执照复印件；
- 4、其他有关资料。

（五） 取价依据

1. 被评估企业提供的资产清查评估明细表；
2. 评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料；
3. 其它与评估有关的资料；

七、 评估方法

（一） 评估方法概述

本次采用收益法和重置成本法进行评估。

1、收益法

评估对象用途为经营用房，具有收益；周边地区同用途房产交易案例较多，能够获得活跃市场的同类房屋租金水平；经济发展稳定，能够长期稳定获得租金收益。

收益法是指通过估算评估资产未来预期收益，采用适当的折现率，将预期未来各期的客观纯收益折算成现值，得到房地产的评估价值。

收益法的计算过程如下：

- A. 房地产租赁有效收入
- B. 年客观经营成本
- C. 年净收益

年净收益=房地产租赁有效收入-年客观经营成本

D. 折现率的确定

折现率按照无风险报酬率和风险报酬率综合确定。

E. 年增长率

F. 评估的收益价格

评估的收益价格= $C \div (D-E) \times (1-(1+E)^N / (1+r)^N)$

式中：C--年净收益

r--还原利率

N--剩余经营使用年限

2、重置成本法

(1) 土地使用权

对于纳入本次评估范围内的房地产对应的土地使用权，根据《城镇土地估价规程》，考虑到待估宗地周边交易案例较多，故本次评估采用市场比较法。

①选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- A、用途相同；
- B、交易类型相同；
- C、属于正常交易；
- D、区域及个别条件相近；
- E、统一价格基础；

本次评估，选择了三个已发生交易的案例，其用途与待估宗地相同或相似，以它们的价格作比较，结合影响商服用地地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

②具体计算公式

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

V——待估宗地价格

V_B ——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地评估期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

D——待估宗地地区因素条件指数/比较实例宗地地区因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

(2) 房屋建筑物

对于房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法即根据评估基准日该资产在全新情况下的重置全价，扣除其实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值。具体计算公式为：

重置全价=工程造价+工程前期及其他费用+资金成本

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置全价×综合成新率

(1) 工程造价的确定

工程造价的确定主要采用以下几种方法确定：

①预、结算调整法

对于工程预、结算资料完整的建(构)筑物采用预、结算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物预、结算中的工程量为基础对其不合理部分进行调整，以调整后的工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

②重编预算法

对于价值量小、结构简单且工程预、结算资料不完整的建(构)筑物重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物的竣工图按现行工程量计算规则计算其工程量，以此工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

(2) 工程前期及其他费用的确定

工程前期费用及其他费用按海南省、三亚市及国家相关部门有关规定计取。取费标准及依据见下表：

序号	费用名称	计算依据	费率
1	环境影响咨询费	工程造价	1.00
2	招标代理服务费	工程造价	0.70
3	建设单位管理费	工程造价	1.50
4	勘察设计费	工程造价	4.64
5	工程监理费	工程造价	2.66
6	建设项目前期工作咨询	建筑面积	1.43
	小计		11.93
7	新型墙体材料发展基金	建筑面积	8.00
8	白蚁防治费	建筑面积	4.00
	合计		

(3) 资金成本的确定

根据项目整体的合理建设周期考虑工程的资金成本，假设资金在建设周期内是均匀投入并按在评估基准日相应的银行贷款利率计算资金成本：

资金成本=（建安工程总造价+工程前期费用及其他费用）×合理工期÷2×利率

(4) 综合成新率的确定

其计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过建(构)筑物造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

（二）评估结论的选择

考虑到本次评估对象为海南珠江控股股份有限公司位于三亚湾的 3 栋商住别墅类房地产项目，而重置成本法对应的评估结果仅为房屋建筑物的市场价值，不包含土地价值，而收益法评估结果则包含了房产、土地的市场价值，故本次评估结论选择收益法评估结果。

八、 评估程序实施过程和情况

我公司自 2016 年 3 月 9 日至 2016 年 3 月 14 日实施本次评估工作，整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1.有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

1.听取委托方及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、资产管理制度、经营状况、未来规划等情况。

2.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

（三）评估汇总阶段

对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交

易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设产权持有单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。

3. 假设产权持有单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4. 本次评估假设委托方及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5. 评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6. 特别提请报告使用者注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

（一）成本法评估结论

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 1,258.94 万元，增值 545.50 万元，增值 76.46%。

（二）收益法评估结论

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

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

（三）评估结论选取

重置成本法对应的评估结果虽包含土地价值，但房屋建筑物仅为基准日重新构建价格，而收益法评估结果则通过房产、土地所能给产权持有者所带来的未来收益情况所体现的市场价值，考虑到本次评估为资产转让，评估对象给产权持有者未来年度带来收益情况更能体现本次转让价值，故本次评估结论选择收益法评估结果。

十一、特别事项说明

（一）抵押情况说明

纳入本次评估范围的三套别墅在评估基准日时已抵押，抵押合同号为“2009 年椰抵字第 G004-2 号、重庆信托[DY]字第 2012344 号”。

（二）其他事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

自 2016 年 3 月 1 日起，中国人民银行下调金融机构人民币存款准备金率 0.5%，下降后大型金融机构存款准备金率为 16.50%。

（三）其他需要说明的事项

1.本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

本次评估范围涉及的委托方相关权属资料由委托方提供，委托方对其所提供资料的真实性、完整性负责，并对所提供资料的真实性、合法性承担法律责任。

2.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使

用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起计算，至 2016 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2016年3月15日。

评估机构法定代表人

注册资产评估师

注册资产评估师

北京中天华资产评估有限责任公司

2016年3月15日

资产评估报告附件目录

- 经济行为文件；
- 委托方及产权持有单位法人营业执照；
- 权属证明资料；
- 委托方和产权持有单位的承诺函；
- 签字注册资产评估师的承诺函；
- 评估机构资格证书；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 签字注册资产评估师资格证书；
- 资产评估明细表；
- 参加本评估项目的人员名单。

评估项目小组工作人员名单

注册资产评估师：侯新风

注册资产评估师：张 亮

评 估 人 员：张 昊