

本评估报告共二十册

本册为第一册

北京京粮股份有限公司拟与海南珠江控股股份有限公司
进行重大资产重组所涉及
海南珠江控股股份有限公司拟置出净资产价值
资产评估报告

中天华资评报字[2016]第1388号

北京中天华资产评估有限责任公司

2016年11月1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	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	21
十一、 特别事项说明.....	21
十二、 评估报告使用限制说明.....	28
十三、 评估报告日.....	29

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，但不对其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对其可实现价格的保证。

北京京粮股份有限公司拟与海南珠江控股股份有限公司
进行重大资产重组所涉及
海南珠江控股股份有限公司拟置出净资产价值
资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2016）第1388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，对北京京粮股份有限公司拟与海南珠江控股股份有限公司进行重大资产重组所涉及海南珠江控股股份有限公司的拟置出净资产价值进行了评估，为拟进行的资产重组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拟置出净资产，评估范围是海南珠江控股股份有限公司在评估基准日经审定的拟置出资产及相关负债，具体评估范围以海南珠江控股股份有限公司提供的模拟资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2016年5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，采用资产基础法对海南珠江控股股份有限公司拟置出净资产进行评估，并确定评估结论。

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：

资产基础法评估结果：海南珠江控股股份有限公司本次拟置出总资产账面值为63,470.27万元，总负债账面值为20,675.08万元，净资产账面值为42,795.19万元；总资产评估值为81,573.44万元，增值额为18,103.17万元，增值率为28.52%；总负债评估值为20,675.08万元，无增减值；净资产评估值为60,898.36万元，增值额为18,103.17万元，增值率为42.30%。

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。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2017年5月30日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、海南珠江控股股份有限公司存货-开发产品及投资性房地产中涉及的所有房屋共 5 项已办理房屋所有权证，但均未办理土地使用权证。

2、截止至本次评估基准日，海南珠江控股股份有限公司因未纳入本次评估范围内的对外借款事宜，存货-开发产品中珠江广场 F3-6 层、龙珠大厦 21 楼、珠江广场地下车库、龙珠大厦地下车库和投资性房地产珠江广场裙楼已设定抵押。

3、2015 年 1 月 12 日，海南珠江控股股份有限公司通过海南助业投资管理有限公司向个人马笑楠借款 1014 万元。2015 年 6 月 9 日，海南助业投资管理有限公司将海南珠江控股股份有限公司与马笑楠借款中 550 万元债务转让给王红英，并同时变更相应的抵押物。由于海南助业投资管理有限公司涉嫌非法吸收公众存款案，被公安机关立案侦查，涉及的本次置出范围内的抵押物珠江广场裙楼第五层西侧（建筑面积 2046 m²）被查封。现王红英向海南仲裁委员会提请借款合同纠纷仲裁。截至评估报告日，该案件尚未宣判仲裁结果。

4、海南珠江控股股份有限公司二级子公司-海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司所持有的以下资产已于 2013 年 5 月 23 日抵押给吴昊岩，作为借款 5,000.00 万元的抵押担保，贷款期限自 2013 年 5 月 23 日至 2014 年 5 月 22 日止，贷款利息为月利率 1.5%，抵押资产已到房屋及土地管理部门办理抵押登记手续，抵押清单详见下表：

抵押权证编号	抵押资产名称	抵押资产面积	数量
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 21-27 号	236.74	7 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 47-52 号	202.92	6 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 59-81 号	777.86	23 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 92-98 号	236.74	7 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 187-206 号	676.4	20 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 219-228 号	338.2	10 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下二层车位 164 号	33.82	1 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下二层车位 214 号	33.82	1 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下二层车位 229-241 号	439.66	13 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下二层车位 244-455 号	7169.84	212 个
沪房地浦字（2002）第 075211 号	裙房	1499.29	1 幢

2015 年上半年海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司取得吴昊岩的委托付款通知将 5000 万元借款本金支付到其指定的北京圆融通资产管理有限公司帐上，海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司还清了上述本金债务。后因吴昊岩与北京圆融通资产管理有限公司公司之间产生债务纠纷，北京圆融通资产管理有限公司未将上述款项支付给吴昊岩。后吴昊岩即以公司未还款为由起诉查封了海南珠江实

业股份有限公司上海房地产公司的以上抵押资产。截至评估报告日，该案件尚未宣判。

5、截至评估基准日，湖北珠江房地产开发有限公司的股东海南珠江控股股份有限公司向个人国丹华借款 1500 万元，以湖北珠江房地产开发有限公司美林·青城 20 套房产（建筑面积 2124.90 m²）作为抵押。

6、截至评估基准日，海南珠江控股股份有限公司二级子公司-湖北珠江房地产开发有限公司长期借款账面值 1 亿元，为向上海浦东发展银行武汉分行的借款，以美林青城三期 94 套合计面积 9401.4 平米房屋作为抵押。

7、2014 年 11 月，海南珠江控股股份有限公司二级子公司-牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司与中信银行哈尔滨支行签订借款合同，借款本金 3,000 万元整，借款期限 53 个月，截至 2016 年 5 月 31 日借款本金余额万元 2,400 万元。该借款由海南珠江控股股份有限公司提供担保，牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司以雪乡家庭宾馆项目经营收入做质押，并以以下土地及其地上建筑做抵押。

序号	土地证编号	详细座落地址	取得日期	土地权属性质	土地用途	土地面积 (M ²)
1	黑国用（2012）第 5100087	大海林林业局雪乡景区	2013/6/1	出让	批发零售用地	1,820.00
2	黑国用（2012）第 5100077	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	1,094.30
3	黑国用（2012）第 5100078	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	578.30
4	黑国用（2012）第 5100079	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	730.70
5	黑国用（2012）第 5100080	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	610.40
6	黑国用（2012）第 5100081	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	798.15
7	黑国用（2012）第 5100082	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	1,126.90
8	黑国用（2012）第 5100083	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	1,094.70
9	黑国用（2012）第 5100084	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	328.60
10	黑国用（2012）第 5100085	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	384.05
11	黑国用（2012）第 5100086	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	416.08

8、2011年11月，海南珠江控股股份有限公司二级子公司-牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司与建设银行牡丹江分行签订借款合同，借款本金11,000.00万元，分别于2012年1月12日、17日收到贷款9,000.00万元和2,000.00万元。借款期限7年，2016年5月31日借款本金余额5,800.00万元。借款由黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司（简称鑫正担保公司）提供担保，珠江控股向鑫正担保公司提供信用反担保，反担保金额为本金4,500.00万元以及对应的利息、违约金、赔偿金等；子公司海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司以座落于黑龙江省大海林林业局山上十区双峰景区的2处房产（黑森房权证大林字第23141202100002号、黑森房权证大林字第23141202100003号）和该房产所座落的土地使用权（黑国用（2011）第25100044号、黑国用（2011）第25100058号），牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司以座落于大海林林业局山上十区雪乡景区2处房产（产权证号黑森房权证大林字第

23141202100006号、黑森房权证大林字第23141202100007号)和该2处房产分别所座落的土地使用权(黑国用(2011)第25100322号、黑国用(2011)第25100323号)向鑫正担保公司提供反担保,反担保金额为11,000.00万元以及对应的利息、违约金、赔偿金。

9、截至2016年5月31日,海南珠江控股股份有限公司二级子公司-牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司有与中国工商银行股份有限公司牡丹江太平路支行的借款账面余额8,145.66万元,该借款由海南珠江控股股份有限公司以及蒙能国际能源开发有限公司提供担保。

10、海南珠江控股股份有限公司及其子公司海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司的存货-开发产品及投资性房地产中涉及的所有房屋均未提供房屋产权证原件给评估师查看,本次评估依据海南珠江控股股份有限公司和海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司提供的房屋产权证复印件进行,如房屋产权证原件和复印件有差异,评估结论将可能随之调整。

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。

北京京粮股份有限公司拟与海南珠江控股股份有限公司
进行重大资产重组所涉及
海南珠江控股股份有限公司拟置出净资产价值
资产评估报告

中天华资评报字（2016）第1388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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京京粮股份有限公司拟与海南珠江控股股份有限公司进行重大资产重组事宜涉及的海南珠江控股股份有限公司拟置出净资产在2016年5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。评估报告使用者包括委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。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（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（以下简称：珠江控股公司）
2. 证券代码：000505、200505
3. 证券简称：*ST 珠江、*ST 珠江 B
4. 企业性质：股份有限公司（上市、国有控股）
5. 注册资本：肆亿贰仟陆佰柒拾肆万伍仟肆佰圆整
6. 注册地址：海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 层
7. 法定代表人：郑清

8. 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）、家俱、塑料、日用百货、皮革、橡胶制品的销售；室内外装修；车辆停放；高科技项目投

网址：<http://www.caa-bj.com.cn>

电话：010-88395166

传真：010-88395661

邮编：100044

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 栋 13 层

邮箱：zhongtianhua@zthcpv.com

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。）

9. 企业概况：

海南珠江控股股份有限公司是根据海南省人民政府办公厅琼府办函（1992）1号、海南省人民银行琼银（1992）市管字第6号文批准，于1992年1月11日由海南珠江实业公司重新注册成立的股份有限公司，重新注册时公司发行股票总额81,880,000股，其中原公司净资产折股60,793,600股、新增发行股票21,086,400股，公司名称为海南珠江实业股份有限公司，控股股东广州珠江实业公司持股36,393,600股，占44.45%。1992年12月经中国人民银行证管办（1992）第83号文批准，增发的21,086,400股在深圳证券交易所上市交易。所属行业为房地产类。

股份类别	股份数（股）	占总股本的比例（%）
非流通股		
法人股	60,793,600	74.24
非流通股合计	60,793,600	74.24
流通股		
社会公众股	21,086,400	25.76
流通股合计	21,086,400	25.76
股份总数	81,880,000	100.00

1993年3月25日，经海南省股份制试点领导小组办公室琼股办函（1993）028号文和中国人民银行深圳经济特区分行深人银复字（1993）099号函复，珠江控股公司以原股本按10配5送2转增增加股本，转增后股本为139,196,000股，1993年末控股股东广州珠江实业总公司持股48,969,120股占35.18%。

股份类别	股份数（股）	占总股本的比例（%）
非流通股		
法人股	98,869,120	71.03
非流通股合计	98,869,120	71.03
流通股		
社会公众股	40,326,880	28.97
流通股合计	40,326,880	28.97
股份总数	139,196,000	100.00

1994 年 12 月 17 日，根据海南省证券管理办公室出具琼证办函[1994]10 号文，珠江控股公司以 1993 年 12 月 31 日总股本 139,196,000 股为基数，向全体股东按每 10 股送 10 股方式转增股本。本次增资后，珠江控股公司总股本增加至 278,392,000 股。其中，控股股东广州珠江实业发展公司持股 97,938,240 股，占总股本的 35.18%。

股份类别	股份数（股）	占总股本的比例（%）
非流通股		
1、发起人股	150,178,240	53.94
2、定向法人股	29,600,000	10.64
3、内部职工股	178,000	0.06
非流通股合计	179,955,240	64.64
流通股		
社会公众股	98,435,760	35.36
流通股合计	98,435,760	35.36
股份总数	278,392,000	100.00

根据深圳经管办深证办复[1995]12 号文件批准，珠江控股公司于 1995 年 4 月 12 日向境外投资人发行 50,000,000 股以港币认购并且在境内上市的境内上市外资股（即 B 股），于 1995 年 6 月 29 日在深圳证券交易所上市。珠江控股公司以增发 B 股后的股本 328,392,000 股为基数，向全体股东按每 10 股送 1.5 股的方式转增股本。本次增资后，珠江控股公司总股本增加至 377,650,800 股。其中，控股股东广州珠江实业总公司持股 112,628,976 股，占总股本 29.82%。

股份类别	股份数（股）	占总股本的比例（%）
非流通股		
1、发起人股	190,644,976	50.48
2、定向法人股	16,100,000	4.26
3、内部职工股	85,500	0.02
非流通股合计	206,830,476	54.76
流通股		
A 股社会公众股	113,320,324	30.01
B 股社会公众股	57,500,000	15.23
流通股合计	170,820,324	45.24
股份总数	377,650,800	100.00

1999 年 6 月，根据海南省证券管理办公室琼证字[1999]89 号文批复，广州珠江实业集团有限公司将所持珠江控股公司 112,628,976 股国有法人股全部转让给北京市万发房地产开发股份有限公司。本次股权转让完成后，北京市万发房地产开发股份有限公司持有珠江控股公司 112,628,976 股，占总股本 29.82%，成为珠江控股公司控股股东。

2000 年 1 月，根据海南省股份制企业办公室琼股办[2000]1 号，珠江控股公司名称变更为海南珠江控股股份有限公司，并由海南省工商行政管理局换发企业法人营业执照。

2006 年 8 月，珠江控股公司股权分置改革方案实施，珠江控股公司以 10 送 1.3 的比例向全体股东转增股本，共转增股本 49,094,604 股，原非流通股股东将转增股份让渡给流通 A 股股东，北京市万发房地产开发股份有限公司代垫未明确表示意见的非流通股股东对价股份。转增后股本总额为 426,745,404 股，控股股东北京市万发房地产开发股份有限公司持股 107,993,698 股，占 25.31%。

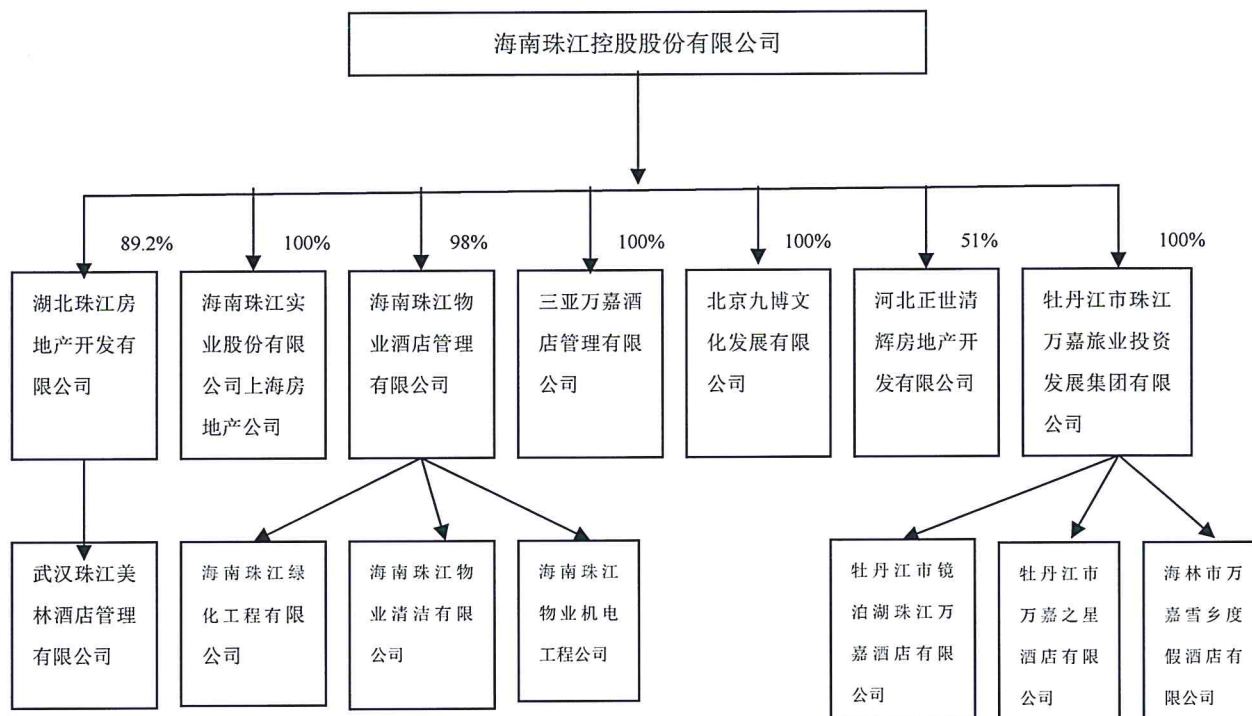
股份类别	股份数（股）	占总股本的比例（%）
有限售条件流通股		
（一）股权分置改革变更的有限售条件流通股	206,744,978	48.44
其中：国有法人股	120,023,678	28.13
一般法人股	86,721,300	20.32
（二）高管股份	34,175	0.01
有限售条件流通股合计	206,779,153	48.45
无限售条件流通股		
人民币普通股	154,991,251	36.32
境内上市外资股	64,975,000	15.23
无限售条件流通股合计	219,966,251	51.55
股份总数	426,745,404	100.00

2007 年非流通股股东海口宁夏经济发展公司等向北京市万发房地产开发股份有限公司偿还股权分置对价 3,289,780 股，2009 年非流通股股东河北证券有限责任公司等向北京市万发房地产开发股份有限公司偿还股权分置对价 1,196,000 股，两次偿还后北京市万发房地产开发股份有限公司合计持有珠江控股公司 112,479,478 股股份。

2010 年控股股东北京市万发房地产开发股份有限公司更名为北京市万发房地产开发有限责任公司。

截至 2016 年 5 月 31 日，北京市万发房地产开发有限责任公司持有珠江控股公司 112,479,478 股股份，比例为 26.36%。

10. 珠江控股公司股权结构图如下



11. 评估基准日珠江控股公司拟置出评估范围内的长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（元）
1	海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	100%	40,000,000.00
2	海南珠江物业酒店管理有限公司	98%	4,900,000.00
3	湖北珠江房地产开发有限公司	89%	64,420,000.00
4	三亚万嘉实业有限公司	40%	33,670,189.62
5	牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司	100%	60,000,000.00
6	北京九博文化发展有限公司	100%	5,000,000.00
7	河北正世清辉房地产开发有限公司	51%	5,100,000.00
合 计			213,090,189.62
减：长期股权投资减值准备			110,100,000.00
净 额			102,990,189.62

12. 财务状况

海南珠江控股股份有限公司拟置出资产近两年及评估基准日经审计的主要资产财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 5 月 31 日
流动资产	75,297.43	61,007.57	51,384.06
可供出售金融资产	18,415.88	1,141.13	1,082.50
长期股权投资	17,388.49	17,323.18	10,299.02
投资性房地产	698.85	668.61	656.01
长期待摊费用	85.51	60.45	48.68
资产总额	111,886.16	80,200.94	63,470.27
负债总额	2,301.04	10,885.36	20,675.08
净资产	109,585.12	69,315.58	42,795.19

经营数据如下：

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
一、营业收入	81.08	147.06	11.84
其中：主营业务收入			1.84
其他业务收入	81.08	147.06	10.00
减：营业成本	30.24	30.24	12.60
营业税金及附加	3.60	9.99	0.52
销售费用	-	0.10	-
管理费用	716.45	709.39	92.08
财务费用	-546.01	-546.01	-243.83
资产减值损失	1,194.88	2,437.03	20,333.69
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	443.63	12,598.96	-14.16
二、营业利润	-874.45	10,105.27	-20,197.37
加：营业外收入	0.00	0.00	3.74
减：营业外支出	0.71	102.29	180.24
三、利润总额	-875.16	10,002.98	-20,373.87
减：所得税费用	-1,521.03	1,521.03	-
四、净利润	645.87	8,481.95	-20,373.87

以上财务数据来自海南珠江控股股份有限公司提供的拟置出资产模拟财务报表，上述财务报表已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华专字（2016）第BJ03-0094号专项审计报告。

13. 主要会计政策

海南珠江控股股份有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》。

14. 执行的税收政策及标准

海南珠江控股股份有限公司评估基准日适用的主要税种及税率为：增值税 6%、11%，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，企业所得税 25%。

15. 委托方和产权持有单位之间的关系

委托方即产权持有单位。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为北京市国有资产监督管理委员会和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京粮食集团有限责任公司与海南珠江控股股份有限公司进行重大资产重组的批复(京国资[2016]105号)、2016年6月21日北京市新兴房地产开发总公司总经理办公会会议纪要、北京粮食集团有限责任公司董事会第二届第十次会议决议及海南珠江控股股份有限公司第七届董事会第三十次会议决议，北京京粮股份有限公司拟与海南珠江控股股份有限公司进行重大资产重组，本次评估目的为本次资产重组所涉及的海南珠江控股股份有限公司拟置出的净资产价值提供参考依据。

相关经济行为及批准文件已经收录于本评估报告的附件中。

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经审计的拟置出净资产。

(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在评估基准日经审定的拟置出资产及相关负债。

评估基准日经审计后的拟置出总资产账面值为 63,470.27 万元、负债 20,675.08 万元、净资产 42,795.19 万元。

海南珠江控股股份有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项 目	账面价值
流动资产	51,384.06
非流动资产	12,086.21
其中：可供出售金融资产	1,082.50
长期股权投资	10,299.02
投资性房地产	656.01
长期待摊费用	48.68
资产总计	63,470.27

项 目	账面价值
流动负债	20,675.08
非流动负债	-
负债总计	20,675.08
净 资 产	42,795.19

1. 本次评估范围中的长期股权投资共 7 家，属于控股的有 6 家，非控股的 1 家。长期股权投资明细如下：

单位金额：元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比	核算方	账面净值
1	海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	1993 年 6 月	100%	成本法	0.00
2	海南珠江物业酒店管理公司	1991 年 8 月	98%	成本法	4,900,000.00
3	湖北珠江房地产开发有限公司	2001 年 4 月	89.2%	成本法	64,420,000.00
4	三亚万嘉实业有限公司	2007 年 5 月	40%	权益法	33,670,189.62
5	牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公	2009 年 11 月	100%	成本法	0.00
6	北京九博文化发展有限公司	2009 年 12 月	100%	成本法	0.00
7	河北正世清辉房地产开发有限公司	2011 年 2 月	51%	成本法	0.00

2. 本次评估范围中的主要实物资产为海南珠江控股股份有限公司的存货-开发产品及投资性房地产。其中存货-开发产品为珠江控股公司开发的于 1992 年、1994 年竣工但至今未销售的尾房和车库，目前处于自用或出租给子公司海南珠江物业酒店管理公司使用中，均已取得房屋所有权证，证载权利人为海南珠江控股股份有限公司；投资性房地产为海口市龙昆北路 2 号珠江广场裙楼第五层西侧商业房，建筑面积 2,046.00m²，目前处于闲置状态，已取得房屋所有权证，证载权利人为海南珠江控股股份有限公司

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）本次评估报告中基准日拟置出资产及负债账面值已经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了中兴华专字（2016）第BJ03-0094号专项审计报告。

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，经委托方确定，本项目评估基准日为 2016 年 5 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

1. 北京粮食集团有限责任公司与海南珠江控股股份有限公司进行重大资产重组的批复（京国资[2016]105 号）；

2. 2016 年 6 月 21 日北京市新兴房地产开发总公司总经理办公会会议纪要；

3. 北京粮食集团有限责任公司董事会第二届第十次会议决议；

4. 海南珠江控股股份有限公司第七届董事会第三十次会议决议。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；

2. 《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）；

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. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；

12. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（京国资发[2008]5号）；
13. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》的通知（京国资发[2012]32号）；
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
15. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
16. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；
17. 财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113号；
18. 关于印发《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》的通知（国资发产权[2009]123号）；
19. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2014年修订）；
20. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
21. 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—基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
4. 《资产评估准则—业务约定书》；
5. 《资产评估准则—评估报告》；
6. 《资产评估准则—评估程序》；
7. 《资产评估准则—企业价值》；
8. 《资产评估价值类型指导意见》；
9. 《企业国有资产评估报告指南》；
10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
11. 《投资性房地产评估指导意见（试行）》。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证复印件；
2. 国有土地使用证复印件；

3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(五) 取价依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
2. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
3. 评估人员现场座谈、勘察记录;
4. 评估人员市场调查所了解、收集的资料;
5. 其他相关资料。

(六) 其他参考资料

1. 海南珠江控股股份有限公司提供的资产清查申报明细表;
2. 海南珠江控股股份有限公司拟置出资产 2014、2015 年度及评估基准日的审计报告;
3. 其他相关资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

进行企业价值评估时,要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估一般可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

海南珠江控股股份有限公司主要从事房地产开发业务。根据拟置出资产的模拟审定报表,该部分资产 2014 年至 2015 年主营业务收入均为零,2016 年 1-5 月仅获得了 1.84 万元的偶然贸易业务收入,主营业务不具有持续稳定的独立获利能力,因此收益法不适用于本次评估。

由于本次拟置出对象是海南珠江控股股份有限公司的部分资产和负债,总体上缺乏具有可比性的市场交易案例,因此市场法也不适用于本次评估。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行，并确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）应收款项（应收账款、预付账款及其他应收款等）：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

（2）应收股利：评估人员通过核查董事会相关股利分配方案，应收及已收情况，确认其核算真实性后，以帐面值作为评估值。

（3）存货—开发产品

“珠江广场”和“龙珠大厦”所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目已竣工使用多年的特点，具备市场法的条件，故选用市场法估值。

市场比较法：根据替代原则，将委估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日的房地产价格水平。在此市场价格基础上，扣除增值税，再扣除企业在销售过程中发生的销售费用、管理费用及各项税费后，确定开发产品的估值。

计算过程如下：

A. 选取可比实例。根据替代原则，在委估房产所在的同一地区或同一供求范围内，选取与委估房地产相类似的三个房地产交易实例。实例选取的标准是：①参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已交易房产；②参照物与委估房地产属同一交易类型，且用地性质相同；③参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易；④参照物为近期（一年内）发生交易的交易案例；⑤参照物的个别因素与委估房地产基本相同，可作比较。

B. 进行交易时间修正

参照物的成交时间与委估房地产的交易时间不同，房地产的交易价格会有所差异，修正交易时间的差异其对价格的影响。

C. 进行市场交易情况修正

剔除参照物的交易价格中包含的一些特殊交易因素，如交易双方的关联性、急

于变现出售或急于购买、交易双方的特殊偏好等。

D. 进行区域因素修正

参照物所在区域与委估房地产所在区域的繁华程度、交通通达条件、环境质量等方面存在的差异，以委估房地产所在区域的区域因素为标准，按此修正参照物交易价格。

E. 进行个别因素的修正

以委估房地产的个别因素为标准，如朝向、建筑结构、空间布局、设备及装修、新旧程度、物业服务、配套服务设施等，修正参照物价格。

F. 确定委估房产比准价格

比较案例修正价格=比较案例的交易价格×（委估案例交易时间/参照物交易时间）×（正常交易情况/参照物交易情况）×（委估房地产区域因素值/参照物区域因素值）×（委估房地产个别因素值/参照物个别因素值）

对比较案例的修正价格进行算术平均，计算得出委估房产的比准单价。

G. 估值=市场价格（不含税）×数量×（1-销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

其中：r 为利润实现风险折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

2. 可供出售金融资产的评估

纳入评估范围的可供出售金融资产为对 4 家参股公司的股权投资。

对参股公司海南珠江管桩有限公司、海南华地珠江基础工程有限公司、广州珠江投资管理有限公司的长期股权投资，我们查阅有关投资协议或合同、被投资企业章程、营业执照、会计报表等资料，根据各被投资单位评估基准日未经审计的财务报表净资产账面值乘以海南珠江控股股份有限公司的持股比例确定评估值，如被投资单位基准日的净资产账面值为负，且被投资单位为有限责任公司的，则可供出售金融资产评估值为零。参股公司华清新兴建筑工程管理（北京）有限公司因评估基准日珠江控股公司尚未对其出资，评估值为零。

3. 关于长期股权投资的评估

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

（1）对具有控制权的长期股权投资，对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以产权持有单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

根据本次评估范围，海南珠江控股股份有限公司的15家二级和三级控股长期股权投资在本次置出资产评估范围内，对纳入评估范围的控股子公司采用如下评估方法进行整体评估，经评估师分析后选择合理的评估结果作为被投资单位的股东全部权益价值。详见下表：

序号	被投资单位名称	企业级次	是否控股	评估方法	最终选用评估结论
1	海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	2	是	资产基础法	资产基础法
2	上海海上明珠物业管理有限公司	3	是	资产基础法和收益法	收益法
3	海南珠江物业酒店管理有限公司	2	是	资产基础法和收益法	资产基础法
4	海南珠江绿化工程有限公司	3	是	资产基础法和收益法	收益法
5	海南珠江物业清洁有限公司	3	是	资产基础法和收益法	收益法
6	海南珠江物业机电工程公司	3	是	资产基础法和收益法	收益法
7	湖北珠江房地产开发有限公司	2	是	资产基础法	资产基础法
8	武汉珠江美林酒店管理有限公司	3	是	资产基础法	资产基础法
9	牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司	2	是	资产基础法	资产基础法
10	海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司	3	是	资产基础法和收益法	资产基础法
11	牡丹江市镜泊湖珠江万嘉酒店有限公司	3	是	资产基础法	资产基础法
12	牡丹江市万嘉之星酒店有限公司	3	是	资产基础法	资产基础法
13	哈尔滨万嘉旅行社有限公司	3	是	资产基础法	资产基础法
14	北京九博文化发展有限公司	2	是	资产基础法	资产基础法
15	河北正世清辉房地产开发有限公司	2	是	资产基础法	资产基础法

(2) 对无实际控制权的长期投资，评估人员根据投资协议、章程、被投资单位评估基准日的会计报表，经综合分析后，按被投资单位评估基准日资产负债表所列示的净资产乘以企业所持有股权比例确定评估值。

长期投资评估值=被投资单位账面净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价。

4. 关于投资性房地产的评估

主要采用市场比较法。

市场比较法是将评估对象与同一供应圈的近期交易的类似房地产进行比较，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出估价对象房地产比准价格的一种评估方法。

计算公式：

评估对象比准价格=比较对象成交价格×交易情况修正×交易日期修正×区域

因素修正×个别因素修正

5. 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用核算的内容主要包括租赁房屋的装修改造费用等。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

6. 关于负债的评估

流动负债包括其他应付款。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

我公司自2016年6月17日至2016年11月1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. 评估机构接受委托后，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）现场尽职调查阶段

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。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对投资性房地产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件及生产经营资料，对企业提供的权属资料进行查验。

5. 通过对企业的资产状况、经营模式和财务状况的综合分析，确定评估技术方案。

（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. 海南珠江控股股份有限公司置出资产将原地持续使用，并在利用方式上与现时基本保持一致；

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日产权持有单位的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

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

在评估基准日 2016 年 5 月 31 日，产权持有单位申报的拟置出总资产账面值为 63,470.27 万元，总负债账面值为 20,675.08 万元，净资产账面值为 42,795.19 万元；总资产评估值为 81,573.44 万元，增值额为 18,103.17 万元，增值率为 28.52%；总负债评估值为 20,675.08 万元，无增减值；净资产评估值为 60,898.36 万元，增值额为 18,103.17 万元，增值率为 42.30%。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	51,384.06	52,721.16	1,337.10	2.60
非流动资产	12,086.21	28,852.28	16,766.07	138.72
其中：可供出售金融资产	1,082.50	1,174.26	91.76	8.48

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期股权投资	10,299.02	25,010.46	14,711.44	142.84
投资性房地产	656.01	2,618.88	1,962.87	299.21
长期待摊费用	48.68	48.68	-	-
资产总计	63,470.27	81,573.44	18,103.17	28.52
流动负债	20,675.08	20,675.08	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	20,675.08	20,675.08	-	-
净资产（所有者权益）	42,795.19	60,898.36	18,103.17	42.30

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、海南珠江控股股份有限公司存货-开发产品珠江广场 F3-6 层为帝晶大厦 6 层的住宅，账面价值 531.57 万元，该房屋已取得房屋产权证（产权编号：海口市房权证海房字第 21126 号），证载面积为 2,080.30 m²，该房屋产权证面积由于当初办理产权登记有误，证载面积与实物不符，本次评估建筑面积以土地使用权分割转让证明记载的面积为准即 1,097.70 m²进行评估。

2、海南珠江控股股份有限公司存货-开发产品及投资性房地产中涉及的所有房屋共 5 项已办理房屋所有权证，但均未办理土地使用权证。

3、海南珠江控股股份有限公司二级子公司-海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司申报的存货-开发产品及投资性房地产中的高层 14 号 2C、地下车库二层、地下车位一层、高层 14 号 1C 四项资产未办理独立土地及房屋产权证。企业承诺该部分资产属于海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司所有，对于因该部分资产未办理独立产权证可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据房屋土地测绘技术报告书确定进行申报的，对本次申报面积，评估人员进行核实后以企业申报面积进行评估，如未来办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

4、海南珠江控股股份有限公司二级子公司-牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司有五项房产未办理房屋产权证，明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑 面积/容积	账面值	
						原值	净值
1	锅炉房	砖混	2013-12-31	m ²	1,094	12,531,158.87	11,313,480.30
2	换热站	砖混	2013-12-31	m ²	403	987,744.08	890,780.80
3	永安员工宿舍	钢构	2012-12-31	m ²	8,225	19,088,231.49	16,749,800.88

4	羊草山雪具楼	框架及木结构	2011-12-1	m ²	2,263.48	10,237,618.67	8,942,019.50
5	核心区雪具楼	框架结构	2011-12-1	m ²	2,027.46	5,345,863.30	4,669,967.85

上述五项房产及牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司的固定资产-构筑物，占用的土地使用权均为大海林林业局所有。锅炉房和换热站在满足自身生产经营同时也为林业局供暖，牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司目前无偿使用锅炉房、换热站和构筑物占用土地；永安员工宿舍、羊草山雪具楼和核心区雪具楼所占用土地使用权为租赁取得。本次评估假设企业可以持续长期的从大海林林业局获得该部分土地的使用权，对该部分房屋和构筑物，本次按照重置成本法进行评估。

海南珠江控股股份有限公司二级子公司-牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司有 2 项房产证载权利人与被评估单位名称不符，明细如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑 面积/容积	审计前账面值	
						原值	净值
1	湖上员工宿舍 1	砖混	1997/7/1	m ²	1522.3	5,863,113.30	4,897,653.89
2	湖上员工宿舍 2	砖混	1998/7/1	m ²	518.2	0.00	0.00

上述两项房产的证载权利人为牡市祥泰物资经销处，是牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司出资购置的，购置后 2 项房产未办理更名。上述两项房屋所占用的土地如下表：

序号	土地证编号	详细座落地址	取得日期	土地 权属 性质	土地用途	土地面积 (M ²)
1	安镜国用(2001)字第 035 号	宁安市镜泊湖杏花村	2001/10/5	划拨	旅游服务	3,892.00

上述土地使用权人为牡丹江市珠江酒店管理有限公司，是牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司出资购置的，购置后未办理更名。

上述房屋和土地，牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司承诺无产权和债务纠纷，如因房屋和土地产权引起的纠纷，牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司承担全部责任。

(二) 评估程序受到限制

1、截至评估基准日 2016 年 5 月 31 日，海南珠江控股股份有限公司有 18 项其他应收款为历史遗留形成，发生于 1994 年及以前，因时间已超过档案保管年限，无法提供相关财务资料，涉及账面原值 654.84 万元，计提坏账准备 644.84 万元，账面净值 10.00 万元。本次评估，该部分款项评估值按账面净值 10.00 万元列示。

2、海南珠江控股股份有限公司及其子公司海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司的存货-开发产品及投资性房地产中涉及的所有房屋均未提供房屋产权证

原件给评估师查看，本次评估依据海南珠江控股股份有限公司和海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司提供的房屋产权证复印件进行，如房屋产权证原件和复印件有差异，评估结论将可能随之调整。

3、牡丹江市万嘉之星酒店有限公司部分实物资产，包括存货和电子设备，账面值 16.29 万元，因与原房东镜泊湖公安局在 2014 年 9 月解除合同时，交接资产无法统一意见，相互的资产无法确认，最终导致现有资产产权不清。本次评估现场盘点时，由于镜泊湖公安局不同意进入现场，最后未能进行盘点和确认，本次评估以账面值 16.29 万元列示。

（三）抵押、担保、诉讼事项

1、截止至本次评估基准日，海南珠江控股股份有限公司因未纳入本次评估范围内的对外借款事宜，存货-开发产品中珠江广场 F3-6 层、龙珠大厦 21 楼、珠江广场地下车库、龙珠大厦地下车库和投资性房地产珠江广场裙楼已设定抵押。

2、2015 年 1 月 12 日，海南珠江控股股份有限公司通过海南助业投资管理有限公司向个人马笑楠借款 1014 万元。2015 年 6 月 9 日，海南助业投资管理有限公司将海南珠江控股股份有限公司与马笑楠借款中 550 万元债务转让给王红英，并同时变更相应的抵押物。由于海南助业投资管理有限公司涉嫌非法吸收公众存款案，被公安机关立案侦查，涉及的本次置出范围内的抵押物珠江广场裙楼第五层西侧（建筑面积 2046 m²）被查封。现王红英向海南仲裁委员会提请借款合同纠纷仲裁。截至评估报告日，该案件尚未宣判仲裁结果。

3、海南珠江控股股份有限公司二级子公司-海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司所持有的以下资产已于 2013 年 5 月 23 日抵押给吴昊岩，作为借款 5,000.00 万元的抵押担保，贷款期限自 2013 年 5 月 23 日至 2014 年 5 月 22 日止，贷款利息为月利率 1.5%，抵押资产已到房屋及土地管理部门办理抵押登记手续，抵押清单详见下表：

抵押权证编号	抵押资产名称	抵押资产面积	数量
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 21-27 号	236.74	7 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 47-52 号	202.92	6 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 59-81 号	777.86	23 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 92-98 号	236.74	7 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 187-206 号	676.4	20 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下一层车位 219-228 号	338.2	10 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下二层车位 164 号	33.82	1 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下二层车位 214 号	33.82	1 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下二层车位 229-241 号	439.66	13 个
沪房地浦字（1997）第 012780 号	地下二层车位 244-455 号	7169.84	212 个
沪房地浦字（2002）第 075211 号	裙房	1499.29	1 幢

2015 年上半年海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司取得吴昊岩的委托付款通知将 5000 万元借款本金支付到其指定的北京圆融通资产管理有限公司帐上，海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司还清了上述本金债务。后因吴昊岩与北

京圆融通资产管理有限公司公司之间产生债务纠纷，北京圆融通资产管理有限公司未将上述款项支付给吴昊岩。后吴昊岩即以公司未还款为由起诉查封了海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司的以上抵押资产。截至评估报告日，该案件尚未宣判。

4、截至评估基准日，湖北珠江房地产开发有限公司的股东海南珠江控股股份有限公司向个人国丹华借款 1500 万元，以湖北珠江房地产开发有限公司美林·青城 20 套房产（建筑面积 2124.90 m²）作为抵押。

5、截至评估基准日，海南珠江控股股份有限公司二级子公司-湖北珠江房地产开发有限公司长期借款账面值 1 亿元，为向上海浦东发展银行武汉分行的借款，以美林青城三期 94 套合计面积 9401.4 平米房屋作为抵押。

6、2014 年 11 月，海南珠江控股股份有限公司二级子公司-牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司与中信银行哈尔滨支行签订借款合同，借款本金 3,000 万元整，借款期限 53 个月，截至 2016 年 5 月 31 日借款本金余额万元 2,400 万元。该借款由海南珠江控股股份有限公司提供担保，牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司以雪乡家庭宾馆项目经营收入做质押，并以以下土地及其地上建筑做抵押。

序号	土地证编号	详细座落地址	取得日期	土地权属性质	土地用途	土地面积 (M ²)
1	黑国用(2012)第 5100087	大海林林业局雪乡景区	2013/6/1	出让	批发零售用地	1,820.00
2	黑国用(2012)第 5100077	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	1,094.30
3	黑国用(2012)第 5100078	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	578.30
4	黑国用(2012)第 5100079	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	730.70
5	黑国用(2012)第 5100080	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	610.40
6	黑国用(2012)第 5100081	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	798.15
7	黑国用(2012)第 5100082	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	1,126.90
8	黑国用(2012)第 5100083	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	1,094.70
9	黑国用(2012)第 5100084	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	328.60
10	黑国用(2012)第 5100085	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	384.05
11	黑国用(2012)第 5100086	大海林林业局雪乡景区	2013/12/1	出让	住宿餐饮用地	416.08

7、2011 年 11 月，海南珠江控股股份有限公司二级子公司-牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司与建设银行牡丹江分行签订借款合同，借款本金 11,000.00 万元，分别于 2012 年 1 月 12 日、17 日收到贷款 9,000.00 万元和 2,000.00 万元。借款期限 7 年，2016 年 5 月 31 日借款本金余额 5,800.00 万元。借款由黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司（简称鑫正担保公司）提供担保，珠江控股向鑫正担保公司提供信用反担保，反担保金额为本金 4,500.00 万元以及对应的利息、违约金、赔偿金等；子公司海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司以座落于黑龙江省大海林林业局山上十区双峰景区的 2 处房产（黑森房权证大林字第 23141202100002 号、黑

森房权证大林字第 23141202100003 号) 和该房产所座落的土地使用权(黑国用(2011)第 25100044 号、黑国用(2011)第 25100058 号), 牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司以座落于大海林林业局山上十区雪乡景区 2 处房产(产权证号黑森房权证大林字第 23141202100006 号、黑森房权证大林字第 23141202100007 号)和该 2 处房产分别所座落的土地使用权(黑国用(2011)第 25100322 号、黑国用(2011)第 25100323 号)向鑫正担保公司提供反担保, 反担保金额为 11,000.00 万元以及对应的利息、违约金、赔偿金。

8、截至 2016 年 5 月 31 日, 海南珠江控股股份有限公司二级子公司-牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司有与中国工商银行股份有限公司牡丹江太平路支行的借款账面余额 8,145.66 万元, 该借款由海南珠江控股股份有限公司以及蒙能国际能源开发有限公司提供担保。

9、海口藏珑商场管理有限公司因海南珠江控股股份有限公司单方解除房屋租赁协议纠纷向法院提起诉讼, 要求海南珠江控股股份有限公司赔偿损失 300 万元。海南珠江控股股份有限公司另以海口藏珑商场管理有限公司严重违约向其提起反诉, 追缴所欠租金以及违约金共计 206.14 万元。截至评估报告日, 该案件尚未开庭审理。

10、海南珠江控股股份有限公司的二级子公司海南珠江物业管理有限公司起诉海口藏珑商场管理有限公司和海南佰汇丰商场有限公司, 追缴其物业服务费以及水电费等共计 212.78 万元, 海南珠江控股股份有限公司作为业主被起诉连带责任。截至评估报告日, 该案件已开庭但尚未判决。

11、海南珠江控股股份有限公司于 2016 年 4 月 26 日与众和投资有限公司以及李育强签订《承德东大房地产开发有限责任公司 60%股权转让协议》, 协议约定海南珠江控股股份有限公司以 3000 万元受让李育强持有的承德东大房地产开发有限责任公司的 60%的股权, 用以抵偿众和投资有限公司 3000 万的债权。2016 年 5 月 19 日, 承德东大房地产开发有限责任公司已办理该股权变更事项的工商登记手续。2016 年 7 月 4 日海南珠江控股股份有限公司与众和投资有限公司再次签订关于《承德东大房地产开发有限责任公司 60%股权转让协议》的补充协议, 补充协议约定海南珠江控股股份有限公司完成并购成为承德东大房地产开发有限责任公司的股东后, 应保证承德东大房地产开发有限责任公司于 2016 年 7 月 19 日前支付给李育强个人相关债务 1.5 亿元, 在 2016 年 8 月 19 日前清偿剩余债务 3 亿元。若承德东大房地产开发有限责任公司延期付款超过一个月, 李育强有权单方中止《承德东大房地产开发有限责任公司 60%股权转让协议》及补充协议, 海南珠江控股股份有限公司应无条件归还李育强对承德东大房地产开发有限责任公司的股权。截至评估基准日, 承德东大房地产开发有限责任公司尚未按期归还李育强个人债务 1.5 亿元。该 3000 万元投资款作为往来款在海南珠江控股股份有限公司其他应收款科目核算, 本次评估按核实后账面值确认评估值。

(四) 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日拟置出的各项资产及负债账面值已经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了中兴华专字（2016）第 BJ03-0094 号专项审计报告。

（五）重大期后事项

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。

2016 年 8 月，国务院国资委《关于北京市万发房地产开发有限责任公司协议转让所持海南珠江控股股份有限公司股份有关问题的批复》国资产权[2016]965 号，同意将北京市万发房地产开发有限责任公司所持海南珠江控股股份有限公司 11247.9478 万股 A 股股份协议转让给北京粮食集团有限责任公司持有。

（六）其他需要说明的事项

1. 2013 年 11 月 28 日海南珠江控股股份有限公司的子公司-湖北珠江房地产开发有限公司与武汉中森华世纪房地产开发有限公司、武汉市洪山区人民政府和平街徐东村村民委员会签订协议，湖北珠江房地产开发有限公司将存货-开发成本中 13560 平方米无证划拨土地（原受让的原武汉纺织机械厂土地约 8492 平方米和原武昌纺机路小学土地约 5068 平方米）转让给武汉中森华世纪房地产开发有限公司，转让价款 6900 万元。同时，解除 2010 年 11 月 17 日湖北珠江房地产开发有限公司与武汉市洪山区和平街徐东村村民委员会（以下简称“徐东村”）签订的土地置换协议。将原武汉市洪山区和平街徐东村村民委员会支付的置换补偿款权益 2800 万元转移至武汉中森华世纪房地产开发有限公司名下。转让协议签订日后 30 个工作日支付剩余的 4100 万元，即应在 2015 年 1 月 9 日前支付完毕。协议约定如对方不能按时支付协议可不生效。2015 年 1 月 8 日收到 1500 万元，剩余 2600 万元截至 2016 年 5 月 31 日仍未支付。另按照补充协议规定自 2014 年 4 月 16 日起至武汉中森华世纪房地产开发有限公司向湖北珠江房地产开发有限公司支付完土地转让款余款 2600 万元之日止，武汉中森华世纪房地产开发有限公司承担未付土地转让款余款 2600 万元的利息，利息按年利率 18%来计算。截至目前，武汉中森华世纪房地产开发有限公司已经营不善，预计利息可收回性较低。目前该地块仍处于闲置状态，属于湖北珠江房地产开发有限公司控制。由于该划拨用地尚未取得土地使用权证，本次评估值按账面值列示。

2. 本次评估过程中没有考虑资产转让过程中需要缴纳的税费。转让过程中的税费按税法各自承担。

3. 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，委托方及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，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 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。
5. 本次评估结论没有考虑控股权因素可能产生的溢价和少数股权可能产生的折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

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 2016 年 5 月 31 日起计算，至 2017 年 5 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11月1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11月1日

