

海南珠江控股股份有限公司

重大资产重组置出资产评估情况专项核查意见

海南珠江控股股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易，北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）作为本次交易的评估机构，对本次交易拟置出资产的评估（估值）作价情况，相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等进行了审慎核查，核查意见如下：

4、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

【核查情况及意见】

1、拟置出资产的评估作价情况

海南珠江控股股份有限公司（以下简称“珠江控股”）本次重大资产重组行为已取得北京市人民政府国有资产监督管理委员会京国资[2016]105号“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”。

本次重大资产重组方案确定的珠江控股拟置出资产范围包括：

序号	性质	拟置出资产范围
1	股权类资产	上海地产 100%股权、九锔文化 100%股权、牡丹江集团 100%股权、珠江物业 98%股权、湖北地产 89.2%股权、河北地产 51%股权、万嘉实业 40%股权、广州投资 9.4785%股权、珠江管桩 1.33%股权、珠江投资 9.48%股权、华地工程 1.07%股权、华清新兴 20%股权
2	非股权资产	除货币资金、固定资产、无形资产、其他应收款（仅包括员工备用金和对拟处置的三亚酒店的债权）外的全部非股权资产
3	负债	对子公司的债务（扣除对 2016 年度拟处置的三亚酒店的债务）

珠江控股以此为据进行了资产评估委托和申报（具体以珠江控股提供的相关资产、负债评估明细表为准）。

拟置出资产的具体内容和资产评估基准日（2016年5月31日）经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的账面价值如下：

金额单位：人民币元

资产	金额	负债及所有者权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金		短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	

应收票据		应付票据	
应收账款	1,731,400.08	应付账款	
预付款项	50,277,830.00	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利	260,015.00	应交税费	
其他应收款	456,747,292.22	应付利息	
存货	4,824,035.45	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	206,750,809.83
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	513,840,572.75	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	206,750,809.83
可供出售金融资产	10,824,994.90	非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资	102,990,189.62	长期应付款	
投资性房地产	6,560,088.88	专项应付款	
固定资产原值		预计负债	
累计折旧		递延所得税负债	
固定资产减值准备		其他非流动负债	
固定资产净值	-		
在建工程			
工程物资			
固定资产清理		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	206,750,809.83
油气资产		所有者权益：	
无形资产		实收资本	
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用	486,802.88	盈余公积	
递延所得税资产		未分配利润	427,951,839.20
其他非流动资产		所有者权益合计	427,951,839.20
非流动资产合计	120,862,076.28		
资产总计	634,702,649.03	负债及所有者权益合计	634,702,649.03

我公司采用资产基础法对珠江控股拟置出资产实施了评估，并于2016年11月1日出具了《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书》

(中天华资评报字[2016]第1388号)。根据该资产评估报告书,拟置出资产评估结果为:

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
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

2、相关评估方法、评估假设、评估参数预测的合理性

(1)评估方法

根据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)编制的评估基准日模拟审计报告显示,拟置出资产及负债近两年一期模拟的拟置出资产损益情况如下:

金额单位:人民币万元

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

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
减：所得税费用	-1, 521. 03	1, 521. 03	-
四、净利润	645. 87	8, 481. 95	-20, 373. 87

珠江控股主要从事房地产开发业务。根据以上模拟审定报表，拟置出资产2014年至2015年主营业务收入为零，2016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珠江控股的部分资产和负债，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。

资产基础法，是指以被评估对象评估基准日的资产负债表为基础，合理评估其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。

经核查，我们认为，此次对拟置出资产评估方法的选择是合理的。

(2) 评估假设

根据相关资产评估报告，本次对拟置出资产的评估采用了以下评估假设：

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。

此次采用以上评估假设主要基于：

评估基准日被评估对象的实际存在和运营状况，以及与之对应的国家和地方法律、政治、经济等条件，并根据评估人员在评估实施阶段所获取的信息，对被评估对象的利用方式及边界条件进行了合理推定。此次评估所依据的假设符合被评估资产的实际情况，也是合理的。

(3) 评估参数预测

对拟置出资产组，由于未采用收益法进行评估，此次并不涉及参数预测问题。

3、是否履行必要的决策程序

(1) 《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书》(中天华资评报字[2016]第1388号)出具前,我公司按规定履行了内部审核程序。

(2) 北京市国资委对该资产评估项目核发了《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于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拟置出净资产评估项目予以核准的批复》(京国资产权[2016]174号)。

(3) 上市公司独立董事对评估报告进行了审阅,并发表关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性的独立意见。

(4) 上市公司董事会审议并通过了评估报告。

北京中天华资产评估有限责任公司
2016年11月3日

