

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南海汽运输集团股份有限公司拟购买海南

旅投免税品有限公司股权评估项目

## 资产评估报告

中联评报字[2022]第 2482 号

共 1 册，第 1 册

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年八月十五日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|   |  |
|---|--|
| 报告编码:   | 1111020008202202487                                    |
| 合同编号:   | 22010391   |
| 报告类型:   | 法定评估业务资产评估报告   |
| 报告文号:   | 中联评报字[2022]第2482号                                      |
| 报告名称:   | 海南海汽运输集团股份有限公司拟购买海南旅投免税品有限公司股权评估项目                     |
| 评估结论:   | 5,001,880,000.00元                                      |
| 评估机构名称:   | 中联资产评估集团有限公司   |
| 签名人员:   | 胡超 (资产评估师) 会员编号: 11180001<br>郝威 (资产评估师) 会员编号: 11180060 |
| <br>(可扫描二维码查询备案业务信息) |  |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年08月15日

# 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 声明 .....                      | 1  |
| 摘 要 .....                     | 3  |
| 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 ..... | 5  |
| 二、评估目的 .....                  | 20 |
| 三、评估对象和评估范围 .....             | 21 |
| 四、价值类型及其定义 .....              | 23 |
| 五、评估基准日 .....                 | 24 |
| 六、评估依据 .....                  | 24 |
| 七、评估方法 .....                  | 27 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....           | 34 |
| 九、评估假设 .....                  | 37 |
| 十、评估结论 .....                  | 39 |
| 十一、特别事项说明 .....               | 40 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....           | 45 |
| 十三、评估报告日 .....                | 47 |
| 附件 .....                      | 49 |



## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。



六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



# 海南海汽运输集团股份有限公司拟购买海南旅投免税 品有限公司股权评估项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2022]第 2482 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受海南海汽运输集团股份有限公司的委托，就海南海汽运输集团股份有限公司拟购买海南旅投免税品有限公司股权之经济行为，对所涉及的海南旅投免税品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为海南旅投免税品有限公司股东全部权益，评估范围是海南旅投免税品有限公司全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。本次资产评估的目的是反映海南旅投免税品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为本次经济行为提供价值参考。

评估基准日为 2022 年 3 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，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法、市场法对海南旅投免税品有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出海南旅投免税品有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 3 月



31 日的评估结论如下:

归属于母公司所有者权益账面值 35,701.27 万元,评估值 500,188.00 万元(万元取整),评估增值 464,486.73 万元,增值率 1301.04%。

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。

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论,应当阅读资产评估报告全文。



# 海南海汽运输集团股份有限公司拟购买海南旅投免税 品有限公司股权评估项目 资产评估报告

中联评报字[2022]第 2482 号

海南海汽运输集团股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，就海南海汽运输集团股份有限公司拟购买海南旅投免税品有限公司股权之经济行为，对所涉及的海南旅投免税品有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 3 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、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为海南海汽运输集团股份有限公司和海南省旅游投资发展有限公司，被评估单位为海南旅投免税品有限公司。

### （一）委托人概况

#### 1. 委托人一：

名称：海南海汽运输集团股份有限公司（简称“海南海汽”）

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：海口市美兰区海府路 24 号（海汽大厦）

法定代表人：刘海荣

注册资金：31600 万人民币





成立日期：1985 年 11 月 28 日

社会信用代码：91460000201242532C

经营范围：道路客运、客运站场开发经营、旅游、物流和汽车服务等，具体包括：省际、市际、县际班车客运；市内、县内班车客运；省际、市际、县际包车客运；市内、县内包车客运；市际、县际定线旅游；市际、县际非定线旅游；出租客运；网络预约出租汽车客运；客运站经营（）；客运票务经营；汽车自驾；航空运输销售代理、旅游信息咨询、票务代理、订房服务、餐饮信息咨询服务；道路普通货物运输；国内快递；物流信息咨询服务；仓储服务（危险品除外）；汽车修理；机动车检测；汽车配件销售；汽车销售；新能源汽车充换电设施运营及充换电服务；清洁能源加气站投资及运营管理；报废汽车回收拆解；废旧电池回收利用；房屋、场地租赁；代理各种广告设计、发布，企业形象设计，电脑图文制作，展览展示服务，包装设计，保险业务代理，信息技术服务，利用自有媒体发布广告、互联网信息服务等经营项目。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；专业承包以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （2）委托人二：

名称：海南省旅游投资发展有限公司（简称“海旅投”）

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：海南省海口市琼山区国兴街道办国兴大道 5 号海南大厦 42 层

法定代表人：陈铁军

注册资金：300000 万人民币

成立日期：2019-09-06 至无固定期限



社会信用代码：91460000MA5TCQRF3D

经营范围：投资项目管理，资产管理，旅游会展服务，旅游园区管理服务，旅游客运，其他娱乐业，旅游项目开发，房地产开发经营，物业管理，酒店管理，餐饮管理，互联网数据服务，广告业，国际贸易代理服务，游乐设施工程施工，旅游咨询服务。（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。）

## （二）被评估单位概况

### 1. 企业基本情况

企业名称：海南旅投免税品有限公司（简称“海旅免税”）

统一社会信用代码：91460000MA5TLHR808

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：谢智勇

注册资本：50000 万人民币

成立日期：2020 年 7 月 21 日

住所：海南省海口市保税区跨境电商产业园国际商务中心 216-1 室

经营范围：许可项目：免税商店商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；城市配送运输服务（不含危险货物）；各类工程建设活动；烟草制品零售；婴幼儿配方乳粉销售；酒类经营；保健食品销售；药品零售；进出口代理；货物进出口；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务（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）一般项目：物业管理；商业综合体管理服务；销售代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；住房租赁；供应链管理服务；企业管理；品牌管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；日用品销售；钟表销售；箱包销售；鞋帽零售；珠宝首饰零



售；服装服饰零售；电子产品销售；化妆品零售；母婴用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；汽车新车销售；通信设备销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

## 2. 简介

海南旅投免税品有限公司，成立于2020年7月21日，有离岛免税牌照，主要经营离岛免税商品零售，在离岛免税、奥莱商业、海旅会员店和电商销售四大业务板块布局。

离岛免税方面，公司设立高端旅游零售综合体海南旅投免税品城（三亚）迎宾店有限公司（以下简称“海南旅投免税品城”），开展线下免税品门店的运营管理业务，向全国离岛游客零售免税商品，经营面积达9.5万平方米，引进、经营超过747个国际知名品牌，涵盖了手表、首饰、箱包、香水、化妆品、电子产品、进口酒等45大类免税商品，是集免税购物、含税购物、餐饮娱乐于一体的高端旅游零售综合体。

奥莱商业方面，目前已完成选址和物业租赁工作，正全面推进海旅奥莱城项目招商，力争在2022年内开业，旨在集合全国最优质奥莱品牌，打造以奥特莱斯商城为特色，三亚市区内集购物、餐饮、儿童、休闲和娱乐为一体的综合商业中心。项目定位中高端的“全生活体验”购物中心，客群不仅包括离岛免税的游客群体，还有中高端消费能力的本地居民，大力扩充海旅免税业务版图。

海旅会员店方面，公司积极布局，2022年5月首家会员店已在海口友谊阳光城开业，定位正品折扣、奥莱低价和laox日系畅销商品，通过统一的店铺形象、标准化复制方式在1-1.5个月时间内迅速开店，利用公司强大的品牌招商能力和供应链优势，以“低成本、轻资产”模式经营，极大降低公司资金占用，让海旅免税会员店的拓展处于低成本的良性循



环。

电商销售方面，海旅线上官方商店于 2021 年 1 月 25 日正式上线，作为免税线下商城的有效补充；会员购业务于 2021 年 8 月上线，是海南离岛免税业务的延伸，旅客可以在离开海南 180 天内继续在该平台选购。在深耕海旅免税城线下线上销售业务的同时，积极发展电商运营，推动海旅免税城快速成长，提高企业知名度和用户数。一是借力电商优质渠道，抢先布局，上线抖音、京东与支付宝平台；二是快速增长会员数量，并开设私域社群，重点管理优质会员。

### 3. 股东结构

截至评估基准日，海旅免税股东名称、出资额和出资比例如下：

出资额和出资比例

| 股东名称          | 出资额<br>(万元) | 持股比例<br>(%) |
|---------------|-------------|-------------|
| 海南省旅游投资发展有限公司 | 50000       | 100%        |
| 合计            | 50000       | 100%        |

### 4. 资产、财务及经营状况

海旅免税近年资产、财务状况如下表：

财务报表资产、负债及财务状况（合并口径）

金额单位：人民币万元

| 项目            | 2020 年 12 月 31 日  | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 3 月 31 日 |
|---------------|-------------------|------------------|-----------------|
| 总资产           | 143,257.75        | 266,707.20       | 260,246.50      |
| 负债            | 121,565.35        | 235,425.89       | 223,944.18      |
| 归母净资产         | 18,012.28         | 30,565.45        | 35,701.27       |
| 项目            | 2020 年度           | 2021 年度          | 2022 年 1-3 月    |
| 营业收入          | 1,316.06          | 244,258.87       | 134,844.60      |
| 利润总额          | -6,130.94         | -5,068.06        | 5,976.54        |
| 归母净利润         | -5,272.72         | -2,446.89        | 5,136.03        |
| 项目            | 2020 年度           | 2021 年度          | 2022 年 1-3 月    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -52,374.54        | -99,244.47       | 57,705.12       |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 2,549.76          | -4,258.51        | -627.69         |
| 期末现金及现金等价物余额  | 34,020.02         | 18,824.52        | 45,709.15       |
| 审计机构          | 中天运会计师事务所（特殊普通合伙） |                  |                 |



## 财务报表资产、负债及财务状况（母公司口径）

金额单位：人民币万元

| 项目            | 2020年12月31日       | 2021年12月31日 | 2022年3月31日 |
|---------------|-------------------|-------------|------------|
| 总资产           | 89,859.96         | 212,463.84  | 215,029.93 |
| 负债            | 66,884.60         | 173,650.30  | 177,596.64 |
| 净资产           | 22,975.36         | 38,813.54   | 37,433.29  |
| 项目            | 2020年度            | 2021年度      | 2022年1-3月  |
| 营业收入          | 2,420.21          | 205,220.75  | 114,211.08 |
| 利润总额          | -364.28           | 986.28      | -1,619.47  |
| 净利润           | -309.64           | 838.18      | -1,380.25  |
| 项目            | 2020年度            | 2021年度      | 2022年1-3月  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -51,994.79        | -99,913.01  | 42,371.32  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -5,009.34         | -5,500.00   | -          |
| 期末现金及现金等价物余额  | 26,840.67         | 11,329.37   | 23,697.77  |
| 审计机构          | 中天运会计师事务所（特殊普通合伙） |             |            |

## 5. 合并范围内的下属单位概况

截至评估基准日，纳入本次合并范围内的下属单位共计6家，具体情况见下：

| 序号  | 下属单位名称             | 直接持股比例 | 间接持股比例 |
|-----|--------------------|--------|--------|
| 1   | 海南旅投免税品城（三亚）迎宾有限公司 | 100%   |        |
| 2   | 海南旅投免税品（香港）有限公司    | 100%   |        |
| 3   | 海南旅投黑虎科技有限公司       | 51%    |        |
| 3-1 | 海南黑虎居然之家科技有限公司     |        | 51%    |
| 3-2 | 海南优选跨境电商有限公司       |        | 51%    |
| 3-3 | 旅投黑虎（香港）有限公司       |        | 100%   |

**（1）海南旅投免税品城（三亚）迎宾有限公司**

公司名称：海南旅投免税品城（三亚）迎宾有限公司（以下或简称“免税城”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：海南省三亚市吉阳区迎宾路303号海南旅投免税品城

法定代表人：谢智勇

注册资本：10000万元人民币



成立日期：2020年09月01日

营业期限：2020年09月01日至无固定期限

统一社会信用代码：91460000MA5TMW3L0Y

经营范围：许可项目：免税商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）；建设工程施工；烟草制品零售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；酒类经营；保健食品（预包装）销售；药品零售；进出口代理；货物进出口；生活美容服务（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）一般项目：物业管理；商业综合体管理服务；销售代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；住房租赁；供应链管理服务；企业管理；品牌管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；日用品销售；钟表销售；箱包销售；鞋帽零售；珠宝首饰零售；服装服饰零售；化妆品零售；母婴用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；汽车新车销售；通信设备销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；电子产品销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

截至评估基准日，海南旅投免税品城（三亚）迎宾有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

#### 股东名称、出资额和出资比例

| 序号 | 股东名称        | 出资额（万元人民币） | 出资比例 |
|----|-------------|------------|------|
| 1  | 海南旅投免税品有限公司 | 10000      | 100% |
|    | 合计          | 10000      | 100% |

#### 免税城资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

| 项目  | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 | 2022年3月31日 |
|-----|-------------|-------------|------------|
| 总资产 | 64,160.13   | 68,916.95   | 109,523.43 |
| 负债  | 63,976.21   | 64,183.54   | 97,947.10  |
| 净资产 | 183.91      | 4,733.41    | 11,576.34  |
| 项目  | 2020年度      | 2021年度      | 2022年1-3月  |



|      |           |             |            |
|------|-----------|-------------|------------|
| 营业收入 | 238.82    | 213,804.00  | 136,859.85 |
| 利润总额 | -5,558.90 | -128.943734 | 8,089.11   |
| 净利润  | -4,816.09 | -450.503198 | 6,842.93   |

## (2) 海南旅投免税品（香港）有限公司

公司名称：海南旅投免税品（香港）有限公司（以下或简称“免税品香港”）

公司英文名称：Hainan Tourism Investment Duty Free（Hong Kong）Co., Limited

类型：私人股份有限公司

住所：香港九龙湾宏光道8号创豪坊9楼B室

注册资本：3,000万港元

企业编号：3038645

经营情况：企业尚未开展业务。

截至评估基准日，免税品香港股东名称、出资额和出资比例如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万港元） | 持股比例（%） |
|----|------|----------|---------|
| 1  | 海旅免税 | 3,000.00 | 100.00  |
|    | 合计   | 3,000.00 | 100.00  |

### 免税品香港资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

| 项目   | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 | 2022年3月31日 |
|------|-------------|-------------|------------|
| 总资产  |             | 17.22       | 0.00       |
| 负债   |             | 17.25       | 0.89       |
| 净资产  |             | -0.03       | -0.89      |
| 项目   | 2020年度      | 2021年度      | 2022年1-3月  |
| 营业收入 |             | -           | -          |
| 利润总额 |             | -0.08       | -0.87      |
| 净利润  |             | -0.08       | -0.87      |

## (3) 海南旅投黑虎科技有限公司

公司名称：海南旅投黑虎科技有限公司（以下或简称“黑虎科技”）

类型：其他有限责任公司



住 所：海南省海口市保税区海南澄迈老城经济开发区南一环路  
69号海口综合保税区联检大楼四楼 A133-16 室

法定代表人：谢智勇

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：2019 年 04 月 19 日

营业期限：2019 年 04 月 19 日 至 无固定期限

统一社会信用代码：91460000MA5T9ENN47

经营范围：许可项目：货物进出口；保健食品销售；食品经营（销售散装食品）；酒类经营；食品互联网销售；理发服务；生活美容服务；第二类增值电信业务（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）一般项目：食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鞋帽零售；服装服饰零售；针纺织品销售；化妆品零售；日用品销售；钟表销售；箱包销售；珠宝首饰零售；五金产品零售；卫生洁具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；水产品零售；宠物食品及用品批发；食用农产品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；食用农产品初加工；日用品批发；母婴用品销售；家用电器销售；计算机系统服务；信息系统集成服务；电子产品销售；国内贸易代理；软件开发；信息系统运行维护服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

截至评估基准日，海南旅投黑虎科技有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

| 序号 | 股东名称           | 出资额（万元人民币） | 出资比例 |
|----|----------------|------------|------|
| 1  | 海南旅投免税品有限公司    | 2550       | 51%  |
| 2  | 丽尚国潮（浙江）控股有限公司 | 1950       | 39%  |
| 3  | 京东（海南）国际贸易有限公司 | 500        | 10%  |
|    | 合 计            | 5000       | 100% |





黑虎科技资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

| 项目   | 2020年12月31日       | 2021年12月31日 | 2022年3月31日 |
|------|-------------------|-------------|------------|
| 总资产  | 7,676.33          | 4,333.27    | 3,587.46   |
| 负债   | 3,683.71          | 5,241.86    | 4,506.14   |
| 净资产  | 3,992.62          | -908.59     | -918.68    |
| 项目   | 2020年度            | 2021年度      | 2022年1-3月  |
| 营业收入 | 311.32            | 8,410.54    | 250.35     |
| 利润总额 | -215.52           | -4,821.28   | -10.09     |
| 净利润  | -184.46           | -4,901.21   | -10.09     |
| 审计机构 | 中天运会计师事务所（特殊普通合伙） |             |            |

(4) 海南黑虎居然之家科技有限公司

公司名称：海南黑虎居然之家科技有限公司（以下或简称“黑虎居然之家”）

类 型：其他有限责任公司

住 所：海南省海口市保税区海口综合保税区联检大楼四楼A120-57室

法定代表人：张轶梅

注册资本：3000万元人民币

成立日期：2021年02月10日

营业期限：2021年02月10日至2041年02月10日

统一社会信用代码：91460108MA5TW2FB8M

经营范围：许可项目：免税商店商品销售；保健食品销售；食品经营（销售散装食品）；酒类经营；食品互联网销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）（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）一般项目：日用百货销售；鞋帽零售；箱包销售；珠宝首饰零售；五金产品零售；卫生洁具销售；汽车装饰用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；水产品零售；宠物食品及用品批发；食用农产品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器



械销售；食用农产品初加工；母婴用品销售；家用电器销售；计算机系统服务；信息系统集成服务；电子产品销售；国内贸易代理；软件开发；信息系统运行维护服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息技术咨询服务；会议及展览服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

截至评估基准日，海南黑虎居然之家科技有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

| 序号 | 股东名称           | 出资额（万元人民币） | 实缴额 | 出资比例 |
|----|----------------|------------|-----|------|
| 1  | 海南旅投黑虎科技有限公司   | 1530       | 153 | 51%  |
| 2  | 海口居然之家商业管理有限公司 | 1470       | 147 | 49%  |
|    | 合计             | 3000       | 300 | 100% |

黑虎居然之家资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

| 项目   | 2020年12月31日       | 2021年12月31日 | 2022年3月31日 |
|------|-------------------|-------------|------------|
| 总资产  | -                 | 33.93       | 15.18      |
| 负债   | -                 | 112.72      | 112.72     |
| 净资产  | -                 | -78.79      | -97.54     |
| 项目   | 2020年度            | 2021年度      | 2022年1-3月  |
| 营业收入 | -                 | 1.01        | -          |
| 利润总额 | -                 | -378.79     | -18.75     |
| 净利润  | -                 | -378.79     | -18.75     |
| 审计机构 | 中天运会计师事务所（特殊普通合伙） |             |            |

### （5）海南优选跨境电商有限公司

公司名称：海南优选跨境电商有限公司（以下或简称“海南优选”）

类型：其他有限责任公司

住所：海南省海口市保税区海南省澄迈县老城经济开发区南一环路69号海口综合保税区联检大楼四楼A116-19室

法定代表人：张觉

注册资本：2000万元人民币

成立日期：2019年10月07日



营业期限：2019年10月07日至无固定期限

统一社会信用代码：91460000MA5TDG8U37

经营范围：许可项目：货物进出口；保健食品销售；食品经营（销售散装食品）；酒类经营；食品互联网销售；理发服务；生活美容服务；第二类增值电信业务（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）一般项目：食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鞋帽零售；服装服饰零售；针纺织品销售；化妆品零售；日用品销售；钟表销售；箱包销售；珠宝首饰零售；五金产品零售；卫生洁具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；水产品零售；宠物食品及用品零售；食用农产品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；食用农产品初加工；日用品批发；母婴用品销售；家用电器销售；计算机系统服务；信息系统集成服务；电子产品销售；国内贸易代理；软件开发；信息系统运行维护服务；日用百货销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

截至评估基准日，海南优选跨境电商有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

| 序号 | 股东名称         | 出资额（万元人民币） | 出资比例 |
|----|--------------|------------|------|
| 1  | 海南旅投黑虎科技有限公司 | 1020       | 51%  |
| 2  | 邢妹翠          | 980        | 49%  |
|    | 合计           | 2000       | 100% |

海南优选资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

| 项目   | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 | 2022年3月31日 |
|------|-------------|-------------|------------|
| 总资产  | 3,242.82    | 2,636.30    | 2,377.92   |
| 负债   | 579.18      | 301.20      | 160.56     |
| 净资产  | 2,663.64    | 2,335.10    | 2,217.36   |
| 项目   | 2020年度      | 2021年度      | 2022年1-3月  |
| 营业收入 | 775.44      | 3,723.54    | 47.49      |
| 利润总额 | 106.11      | -328.55     | -117.73    |
| 净利润  | 90.20       | -328.55     | -117.73    |



|      |                   |
|------|-------------------|
| 审计机构 | 中天运会计师事务所（特殊普通合伙） |
|------|-------------------|

## （6）旅投黑虎（香港）有限公司

公司名称：旅投黑虎（香港）有限公司（以下或简称“黑虎香港”）

公司英文名称：Tourism Investment Black Tiger（Hongkong）Co.,

Limited

类型：私人股份有限公司

住所：香港九龙湾宏光道8号创豪坊9楼B室

注册资本：50万港元

企业编号：3073627

截至评估基准日，旅投黑虎（香港）有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

| 序号 | 股东名称         | 出资额（万港元） | 持股比例（%） |
|----|--------------|----------|---------|
| 1  | 海南旅投黑虎科技有限公司 | 50.00    | 100.00  |
|    | 合计           | 50.00    | 100.00  |

### 旅投香港资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

| 项目   | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 | 2022年3月31日 |
|------|-------------|-------------|------------|
| 总资产  |             | 18.64       | 40.39      |
| 负债   |             | 18.69       | 0.00       |
| 净资产  |             | -0.05       | 40.39      |
| 项目   | 2020年度      | 2021年度      | 2022年1-3月  |
| 营业收入 |             | 0.00        | 0.00       |
| 利润总额 |             | -0.05       | -0.04      |
| 净利润  |             | -0.05       | -0.04      |

## 6. 未纳入合并范围内的参股公司

### （1）海南乐购仕供应链管理有限公司

公司名称：海南乐购仕供应链管理有限公司（以下或简称“乐购仕”）

类型：其他有限责任公司

住所：海南省海口市保税区澄迈县老城经济开发区南一环路69

号海口综合保税区A-08地块A栋2层S4-5仓库



法定代表人：张轶梅

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2021 年 07 月 30 日

营业期限：2021 年 07 月 30 日 至 2041 年 07 月 30 日

统一社会信用代码：91460000MAA8YXXWX2

经营范围：许可项目：免税商店商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；离岸贸易经营；城市配送运输服务（不含危险货物）；互联网新闻信息服务；烟草制品零售；婴幼儿配方乳粉销售；酒类经营；保健食品销售；药品零售；进出口代理；国营贸易管理货物的进出口；报关业务；第二类增值电信业务；货物进出口；互联网直播服务（不含新闻信息服务、网络表演、网络视听节目）；第三类医疗器械经营（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）一般项目：供应链管理服务；销售代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；企业管理；品牌管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；日用品批发；日用品销售；钟表销售；箱包销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；鞋帽零售；服装服饰零售；电子产品销售；化妆品批发；化妆品零售；母婴用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；贸易经纪；国内贸易代理；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；标准化服务；互联网数据服务；咨询策划服务；会议及展览服务；数字文化创意内容应用服务；创业空间服务；商务代理代办服务；项目策划与公关服务；采购代理服务；劳务服务（不含劳务派遣）；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；平面设计；组织文化艺术交流活动；电影摄制服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；食品销售（仅销售预包装食品）；



食品互联网销售（仅销售预包装食品）；家用电器销售；乐器批发；乐器零售；家具销售；通讯设备销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；家用视听设备销售；五金产品批发；五金产品零售；自行车及零配件批发；自行车及零配件零售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；摩托车及零配件批发；摩托车及零配件零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；纸制品销售；针纺织品销售；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售；礼品花卉销售；饲料原料销售；日用家电零售；照相机及器材销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

截至评估基准日，海南乐购仕供应链管理有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

| 序号 | 股东名称            | 出资额（万元人民币） | 出资比例 |
|----|-----------------|------------|------|
| 1  | 海南旅投免税品有限公司     | 400        | 40%  |
| 2  | 乐弘益（上海）企业管理有限公司 | 300        | 30%  |
| 3  | 华扬联众数字技术股份有限公司  | 300        | 30%  |
|    | 合计              | 1000       | 100% |

截至评估基准日，未经审计的报表账面资产总额为 950.25 万元，负债总额为 82.31 万元，所有者权益为 867.93 万元。

## （2）海南海旅新消费新业态私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）

公司名称：海南海旅新消费新业态私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下或简称“海旅基金”）

类型：有限合伙企业

营业期限：2021-11-12 至 2026-11-12

统一社会信用代码：91460000MAA95GJJ0J



经营范围：一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

截至评估基准日，海旅基金股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

| 序号 | 股东名称             | 出资额（万元人民币） | 出资比例 |
|----|------------------|------------|------|
| 1  | 中联投（上海）资产管理有限公司  | 5000       | 50%  |
| 2  | 海南省旅游投资发展有限公司    | 2900       | 29%  |
| 3  | 海南旅投免税品有限公司      | 2000       | 20%  |
|    | 海南旅投股权投资基金管理有限公司 | 100        | 1%   |
|    | 合计               | 10000      | 100% |

截至评估基准日，未经审计的报表账面资产总额为 310.33 万元，负债总额为 0.28 万元，所有者权益为 310.05 万元。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为海南海汽及海旅投，两者最终实际控制人均为海南省国有资产监督管理委员会。被评估单位为海旅免税。委托人一海南海汽拟收购委托人二海旅投所持有的被评估单位海旅免税 100% 股权。

### （四）评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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

根据《海南海汽运输集团股份有限公司第三届董事会第三十三次会



议决议》，海南海汽运输集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买海南旅投免税品有限公司 100% 股权。

本次资产评估的目的是反映海南旅投免税品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

### 三、 评估对象和评估范围

评估对象是海南旅投免税品有限公司股东全部权益。评估范围为海南旅投免税品有限公司全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的合并报表账面资产总额为 260,246.50 万元，负债总额为 223,944.18 万元，归属于母公司所有者权益为 35,701.27 万元。其中，流动资产 210,083.21 万元，非流动资产 50,163.29 万元；流动负债 196,200.68 万元，非流动负债 27,743.50 万元。

上述资产与负债数据摘自经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2022 年 3 月 31 日的海旅免税合并口径资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

#### （一）主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 147,639.59 万元，占评估范围内总资产的 56.73%，主要为存货、固定资产。这些资产具有以下特点：

##### 1. 存货

存货主要为库存商品，主要是香水、化妆品、配饰、服饰、电子产品等存放于各仓库或门店。实物存货周转较快，不存在显著积压情况。

##### 2. 设备类资产

设备类资产为电子设备。其中电子设备主要为员工办公使用，上述





资产均处于正常使用。

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报纳入评估范围内的无形资产主要为外购软件、著作权和域名，权利人为海旅免税及其子公司。具体情况见下：

软件著作权一览表

| 序号 | 著作权人 | 软件名称                  | 登记号           | 开发完成日期     | 登记日期       | 取得方式 | 权利范围 |
|----|------|-----------------------|---------------|------------|------------|------|------|
| 1  | 海旅免税 | 海旅免税城-线上APP销售平台       | 2021SR0554664 | 2020-10-30 | 2021-04-19 | 原始取得 | 全部权利 |
| 2  | 海旅黑虎 | 旅投黑虎-日用消费品免税线上小程序销售平台 | 2021SR0055912 | 2020-11-24 | 2021-01-12 | 原始取得 | 全部权利 |
| 3  | 海旅黑虎 | 旅投黑虎-日用消费品免税线上H5销售平台  | 2021SR0059422 | 2020-11-17 | 2021-01-12 | 原始取得 | 全部权利 |
| 4  | 海旅黑虎 | 离岛免税-线上小程序销售平台        | 2021SR0055885 | 2020-08-09 | 2021-01-12 | 原始取得 | 全部权利 |
| 5  | 海旅黑虎 | 离岛免税-自助扫码购平台          | 2021SR0055886 | 2020-06-11 | 2021-01-12 | 原始取得 | 全部权利 |
| 6  | 海旅黑虎 | 离岛免税-智能运营管理平台         | 2021SR0055913 | 2020-05-26 | 2021-01-12 | 原始取得 | 全部权利 |
| 7  | 海旅黑虎 | 离岛免税-线上H5销售平台         | 2021SR0059433 | 2020-05-15 | 2021-01-12 | 原始取得 | 全部权利 |
| 8  | 海旅黑虎 | 旅投黑虎-跨境电商新零售自助扫码购平台   | 2021SR0059425 | 2019-12-14 | 2021-01-12 | 原始取得 | 全部权利 |
| 9  | 海旅黑虎 | 旅投黑虎-跨境电商智能运营管理平台     | 2021SR0055884 | 2019-10-10 | 2021-01-12 | 原始取得 | 全部权利 |
| 10 | 海旅黑虎 | 旅投黑虎-跨境电商智慧大数据平台      | 2021SR0059432 | 2019-09-25 | 2021-01-12 | 原始取得 | 全部权利 |
| 11 | 海旅黑虎 | 旅投黑虎-跨境电商POS新零售系统     | 2021SR0050789 | 2019-09-20 | 2021-01-11 | 原始取得 | 全部权利 |
| 12 | 海旅黑虎 | 旅投黑虎-跨境电商OMS清关管理系统    | 2021SR0059431 | 2019-09-15 | 2021-01-12 | 原始取得 | 全部权利 |
| 13 | 海旅黑虎 | 旅投黑虎-跨境电商合伙人分销平台      | 2021SR0050769 | 2019-08-30 | 2021-01-11 | 原始取得 | 全部权利 |
| 14 | 海旅黑虎 | 离岛免税-线上APP销售平台        | 2021SR0055911 | 2020-10-21 | 2021-01-12 | 原始取得 | 全部权利 |



|    |      |                        |               |            |            |      |      |
|----|------|------------------------|---------------|------------|------------|------|------|
|    |      | (IOS 版)                |               |            |            |      |      |
| 15 | 海旅黑虎 | 离岛免税-线上 APP 销售平台 (安卓版) | 2021SR0050817 | 2020-10-25 | 2021-01-11 | 原始取得 | 全部权利 |
| 16 | 海旅黑虎 | 旅投黑虎-跨境电商线上 H5 销售平台    | 2021SR0050818 | 2019-08-26 | 2021-01-11 | 原始取得 | 全部权利 |

域名一览表

| 序号 | 域名              | 域名持有人 | 注册日期       | 到期日期       |
|----|-----------------|-------|------------|------------|
| 1  | hltnsp.com      | 海旅免税  | 2020-09-11 | 2027-09-11 |
| 2  | hnltns365.com   | 海旅免税  | 2020-09-11 | 2023-09-11 |
| 3  | kuajing0898.com | 海旅黑虎  | 2019-04-19 | 2026-04-19 |
| 4  | yxkj0898.com    | 海南优选  | 2019-10-11 | 2022-10-11 |

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日,企业申报评估的范围内无表外资产。

### (四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中天运会计师事务所(特殊普通合伙)于 2022 年 7 月 28 日出具的《海南旅投免税品有限公司审计报告》(中天运[2022]审字第 90390 号)审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外,未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型

依据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估的基准日是 2022 年 3 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

《海南海汽运输集团股份有限公司第三届董事会第三十三次会议决议》

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
6. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人



民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号, 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过)；

8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)；

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年)；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令)；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 2005 年 8 月 25 日)；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；

13. 《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)

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64 号)；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号)；

16. 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》国资发产权[2010]11 号；

17. 《国务院国资委关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》国资发产权规〔2022〕39 号；

18. 《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的意见》(国办发[2001]102 号)；

19. 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》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
5. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
6. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
10. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《资产评估执业准则-利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
14. 《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
15. 其他与评估工作相关的准则等。

#### （四）资产权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他参考资料。

#### （五）取价依据

1. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
2. 《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）；



3. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;
4. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
5. 重要业务合同、资料;
6. 其他参考资料。

## (六) 其它参考资料

1. 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《海南旅投免税品有限公司审计报告》(中天运[2022]审字第 90390 号);
2. wind 资讯金融终端;
3. 彭博数据库;
4. 《投资估价》[美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);
5. 《价值评估:公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);
6. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);
7. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令 33 号,财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布,2014 年 7 月修订版)及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则);
8. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
9. 中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息;
10. 其他参考资料。

## 七、 评估方法

### (一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号)和《资



产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

## （二）评估方法选择

本次评估目的是海南海汽运输集团股份有限公司拟购买海南旅投免税品有限公司股权。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

考虑我国资本市场存在的与海旅免税可比的百货零售业上市公司满足数量条件，披露信息较为充足，因此，本次选用市场法对评估对象进行评估。

鉴于被评估单位业务经营的特点，属于轻资产行业，其许多诸如牌照价值、客户资源、经营网络等对未来收益有很大影响的资产，未在账



面计量，采用资产基础法无法估算其价值，因此本次评估未选择资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用收益法、市场法进行评估。

### （三）收益法

#### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

#### 2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的合并报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负





债)，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

(3)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

(4)将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

### 3. 评估模型

#### (1)基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D - M \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的归属于母公司的所有者权益价值；

B：被评估单位的企业价值；

M：少数股东权益价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

$$B = P + I + C \quad (2)$$

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

I：被评估单位基准日的长期投资价值；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：



$R_i$ : 被评估单位未来第  $i$  年的预期收益（自由现金流量）；

$r$ : 折现率；

$n$ : 被评估单位的未来经营期；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

$C_1$ : 基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

$C_2$ : 基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值。

## (2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

## (3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

$w_d$ : 被评估单位的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

$w_e$ : 被评估单位的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

$r_d$ : 所得税后的付息债务利率；

$r_e$ : 权益资本成本，本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本  $r_e$ ；



$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场期望报酬率；

$\varepsilon$ ：被评估单位的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：被评估单位权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right) \quad (10)$$

$\beta_u$ ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_t$ ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

$K$ ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

$\beta_x$ ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

$D_i$ 、 $E_i$ ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

#### 4. 收益期限

根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

### （四）市场法

#### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，



是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定被评估单位价值的评估方法。

### (1)市场法的应用前提

运用市场法评估企业价值需要满足如下基本前提条件：

1)要有一个充分发展、活跃的、公开的市场，在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方的行情，因此可以排除个别交易的偶然性。

2)在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动，且交易活动应能较好反映企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

3)参照物与被评估单位的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

### (2)市场法选择的理由和依据

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

考虑我国资本市场存在的与海旅免税可比的百货零售行业上市公司满足数量条件，披露信息较为充足，因此，本次评估选用上市公司比较法对评估对象进行评估。

## 2. 评估思路

运用市场法评估通过下列步骤进行：



### (1)选取可比企业

搜集可比公司信息，选取和确定适当数量的可比公司。基于以下原则选择可比公司：

- A.选择在交易市场方面相同或者可比的可比企业；
- B.选择在价值影响因素方面相同或者相似的可比企业；
- C.选择交易时间与评估基准日接近的可比企业；
- D.选择交易背景与评估目的相适合的可比企业；
- E.选择正常或者可以修正为正常交易价格的可比企业。

### (2)计算价值比率

选取适当的价值比率。价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。结合资本市场数据，对被评估单位与可比公司所处行业的价值影响因素进行线性回归分析，选择相对合适的价值比率。

将100%股权价格除以可比公司价值因子，得到各价值比率。

### (3)可比价值

将价值比率与标的公司各价值因子相乘，得到可比价值。

### (4)计算评估价值

将各比准价值进行数学统计分析，得到被评估单位净资产评估值，考虑价值比率数据口径，对流动性进行调整，得出被评估单位股东全部权益价值。

## 3. 评估模型

本次评估的基本模型为：

被评估单位股东全部权益价值 = 被评估单位价值因子 × 价值比率 × 差异系数

## 八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：



## （一）评估准备阶段

### 1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

### 2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

### 3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

### 4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

### 1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

### 2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权



证明文件进行全面的收集和查验，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. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

### 4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

### 5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

### 6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

## （三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的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，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评



估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 本次评估假设华庭（奥莱生活馆）项目能在 2023 年如期开业并





带来收益。

5. 本次评估假设企业享有的海南省自由贸易港所得税 15% 税收优惠政策 2024 年到期能够延续。

6. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，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。

7. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

9. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

10. 鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化且闲置资金均已作为溢余资产考虑，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

11. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

12. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

13. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

14. 假设被评估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。

15. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

16. 适当数量的可比企业与被评估单位具有可比性，属于同一行业或者受相同经济因素的影响。

17. 可比企业信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假



陈述、错误记载或重大遗漏；

18. 评估人员仅基于公开披露的可比企业相关信息选择对比维度及指标，不考虑其他非公开事项对被评估单位价值的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法、市场法，对海南旅投免税品有限公司股东全部权益在评估基准日2022年3月31日的价值进行了评估。

### （一）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2022 年 3 月 31 日的评估结论如下：

归属于母公司所有者权益账面值 35,701.27 万元，评估值 500,188.00 万元（万元取整），评估增值 464,486.73 万元，增值率 1301.04%。

### （二）市场法评估结论

采用市场法，得出被评估单位在评估基准日 2022 年 3 月 31 日的评估结论如下：

归属于母公司所有者权益账面值 35,701.27 万元，评估值 483,515.00 万元（万元取整），评估增值 447,813.73 万元，增值率 1254.34%。

### （三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出归属于母公司所有者权益价值为 500,188.00 万元，比市场法测算出的归属于母公司所有者权益价值



483,515.00 万元，高 16,673.00 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

1.收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

2.市场法评估是通过分析同行业或类似行业市场交易的情况来估算被评估单位的价值，反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，该方法通常将受到可比公司和调整体系的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### （四）评估增值的原因及评估结果的选取

收益法评估增值较大，主要原因是评估对象收益的持续增长，而推动企业收益持续增长的动力既来自外部也来自内部，主要体现在以下几个方面：

##### 1. 行业政策及发展趋势

根据财政部、商务部、海关总署和国家税务总局联合发布的《海南离岛旅客免税购物商店管理暂行办法》等政策，国家对离岛免税店实行特许经营。海南离岛免税政策在购物额度、商品种类、单次数量、购物次数等方面不断放开。

我国旅游业和免税业长期向好的趋势没有改变，随着国家为吸引海外消费回流不断推出利好政策，海南自贸港建设加速实施，出入境及海南客源市场持续增长，加上国民的高品质消费需求仍然旺盛等利好因素，为免税品行业未来发展带来新的机遇。

##### 2. 竞争格局

海南离岛免税经营主体主要包括中国中免（包括：海南免税）、海旅免税、海控全球精品免税、中服免税、深圳免税，其中中国中免经营



离岛免税业务多年，旗下免税店共计经营面积超过 10 万平方米，为目前最主要的离岛免税业务主体。三亚国际免税城是中国中免的主要离岛免税业务经营主体，根据其上市公司年报及中华人民共和国海口海关统计数据，2021 年三亚国际免税城市场占有率为 71.78%。海旅免税-免税业务经营面积近 5 万平方米，成立以来快速发展，市场占有率不断提升，2021 年度和 2022 年一季度市场占有率分别为 3.58%和 7.44%，在海南离岛免税领域处于行业前列。

### 3. 核心竞争力

#### （1）深度布局免税业务，市占率及经营面积排名前列

海旅免税深度布局免税业务，在成立后快速发展，市场占有率不断提升，2021 年度和 2022 年一季度市场占有率分别为 3.58%和 7.44%，在海南离岛免税领域处于行业前列。离岛免税方面，公司设立高端旅游零售综合体海旅免税城，开展线下免税品门店的运营管理业务，向全国离岛游客零售免税商品，整体经营面积达 9.5 万平方米，免税业务经营面积近 5 万平方米，截至 2022 年 5 月，吸引 884 个国际知名品牌入驻。线上免税方面，海旅免税线上官方商店于 2021 年 1 月 25 日正式上线，官方商店的会员购业务作为海南离岛免税业务的延伸，已于 2021 年 8 月上线。标的公司离岛免税提货点涵盖机场、码头、火车站，除此以外，亦提供邮寄离岛和返岛提货。

#### （2）品牌数量领先、供应链保障优势

海旅免税与全球头部旅游零售商拉格代尔签订战略合作协议，并不断提升自身采购能力，随着海南离岛免税政策在购物额度、商品种类、单次数量、购物次数等方面不断放开，海旅免税积极把握行业发展趋势，引进品牌数量从开业初的近 350 个提升至 2022 年 5 月末的 884 个品牌，包括众多全球顶级化妆品旗下品牌香化产品、珠宝腕表等畅销品牌、众



多全球知名酒水品牌以及箱包服饰、电子产品等。

海旅免税供应链管理确保业务规模不断扩张的同时，始终保持行业前列的经营效率，满足客户对优质免税商品的需求。

### （3）差异化竞争优势

标的公司深耕香化品类，线上香化品牌数量达 142 个，位列同行第一；在引进充足热门品牌的基础上，海旅免税积极把握行业发展趋势，加大差异化品牌端的引进力度，其中 Tasaki、Marni、Fred、Etro、Hublot、Schaffrath、Gucci 彩妆、Burberry 彩妆、Christian Louboutin 彩妆、SENSAI、est 等 190 多个品牌系首次或独家进驻离岛免税市场。

此外，标的公司还打造了潮牌空间，以满足年轻顾客的时尚需求。标的公司后续还将不断调整品类结构，提高利润率，发挥差异化竞争优势。

### （4）股东支持及人才优势

标的公司控股股东海南旅投是海南省国际旅游消费中心建设投资发展运营商，致力于成为国际旅游消费中心的引领者、全岛旅游产业链的整合者、国际旅游岛的建设者、旅游国际合作的平台。海旅免税在自身外部发展同时，能够和控股股东产生协同效应，促进长期的可持续发展。

海旅免税管理团队具备卓越的战略视野和丰富的管理经验，凭借管理团队对行业 and 政策的深度理解能够把握市场机遇，面对行业挑战。

## 4. 未来业务布局

（1）不断优化品牌结构，努力引进更多受消费者欢迎的国际大牌进行迭代升级；

（2）大力发展线上业务，充分借助各种电商平台的推广、直播带货等形式重构了“人、货、场”三要素，更高效触达消费者，缩短消费者的



决策时间，提升销量、减少疫情影响因素；

(3) 整合海南旅投集团内部优质资源，针对性地制定营销策略，进行市场宣传和推广，最终实现销售前置、提升会员数、提高转化率；

(4) 华庭项目是海南旅投免税品有限公司乃至海南省规划的 2022 年重点项目之一，保守预计 2022 年底开业。总建筑面积 10 万 m<sup>2</sup>，商业面积 9 万 m<sup>2</sup>，中心广场近 2 万平方米，拟按旅游购物综合体的硬件标准打造。后疫情时代，境内旅游环境阶梯式回暖宏观向好，可进一步挖掘消费潜力。

通过分析行业政策及发展趋势、竞争格局、企业的核心竞争力及未来业务布局等情况，我们认为本次收益法评估结果有较大的增幅是建立在科学合理的预测基础之上的。

市场法结果与收益法结果差异的主要原因在于市场法是企业某时点所反映的外部市场价格，其结果会受到市场投资环境、投机程度、以及投资者信心等一些因素影响而存在一定程度的波动。而收益法则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业提交的未来收益预测做出必要的调查、分析、判断后得出合理的结论。其结果相比市场法评估结果具有更高的稳定性。收益法结果相比市场法结果的稳定性能更好的契合本次股权收购的评估目的，综合考虑两种评估方法和评估目的的适用性以及所获取和利用评估信息数量、质量及可靠性，本次选取收益法结果作为本次评估的最终结论。即：海南旅投免税品有限公司归属于母公司所有者权益在基准日时点的价值为 500,188.00 万元。

## 十一、 特别事项说明

### (一) 未决诉讼事项说明



2021年8月2日，富思集团有限公司（FOSSIL GROUP, Inc.）起诉海南旅投免税品控股子公司旅投黑虎、优选商标权侵权，要求被评估单位停止使用侵权行为，并赔偿富思集团有限公司300万元。现案件正处于取证阶段，尚未开庭。本次评估考虑上述事项的影响。

## （二）其他事项说明

1. 新冠疫情自2019年年末发生以来，在中国国内从爆发到基本控制，到目前国内疫情又有零散发生，疫情对中国及全球经济都造成了一定冲击。管理层结合实际经营情况，在编制未来经营规划时适当考虑了新冠疫情对企业经营的影响，但由于目前国内疫情尚未完全结束，若未来疫情反复变化超出管理层预计，可能造成未来现金流量与预计差异过大，评估机构及其资产评估师不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关责任，特此提请报告使用人予以特别关注。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3. 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评估对象可实现价格的保证。

4. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。



6. 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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 本次评估结论建立在评估对象产权所有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

9. 本次评估，评估师在收益法中未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

## 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被评估单位在本次评估目的下，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。

（二）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。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（五）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（六）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。

（七）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（八）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2022 年 3 月 31 日起计算，至 2023 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。



### 十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二二年八月十五日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人:

资产评估师:



资产评估师:



2022年 8月 15日



## 附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《海南旅投免税品有限公司审计报告》（中天运[2022]审字第 90390 号）（复印件）；
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
4. 委托人及被评估单位承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
7. 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
9. 签字资产评估师资格证书（复印件）。

